

Приложение
к постановлению администрации
муниципального образования город Гусь-
Хрустальный Владимирской области
от 28.04.2021 № 304

Проект планировки и межевания территории район домов №35 - №42 ул. Микрорайон, город Гусь-Хрустальный Владимирской области

Проектные решения

Цели и задачи проекта планировки территории.

Основная цель разработки проекта

Проект планировки и проект межевания территории район выполняется на участок, расположенный по ул. Микрорайон в восточной части г. Гусь-Хрустальный, Владимирской области. С юга граница участка проходит по границам земельных участков с кадастровыми номерами 33:25:000109:38; 33:25:000109:23; 33:25:000109:22; 33:25:000109:43; 33:25:000109:18; с востока - проходит по границе земельного участка с кадастровым номером 33:25:000109:27; с запада участок проходит по границе земельного участка с кадастровым номером 33:25:000109:2; с севера – по ул. Муравьёва-Апостола.

Площадь проектируемой территории 0,6 га.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Актуальность проекта.

Проект планировки территории представляет собой документ, определяющий в отношении конкретной территории наличие зон размещения и размеры уже имеющихся объектов и проектируемых объектов.

Чертёж, разрабатываемый в составе ППТ, является базой для последующих видов проектных работ. ППТ — основа для формирования градостроительных планов земельных участков, необходимых для получения разрешения на строительство. В составе ППТ утверждаются красные линии, объекты строительства и инфраструктура.

На рассматриваемом участке отсутствуют установленные красные линии, поэтому выполнение проекта планировки на данном участке г. Гусь-Хрустальный является важным, насущным и актуальным вопросом.

Основная цель разработки проекта – установление красной линии и линии застройки по ул. Микрорайон и формирования участков под застройку в соответствии с современными требованиями, действующими градостроительными, противопожарными и санитарными нормативами.

Основные задачи проекта:

- установление красных линий по ул. Микрорайон;
- установление линии застройки;
- формирование участков под застройку
- обеспечение пространственной целостности территории, функциональной проработке планировочного решения;
- сохранения природного наследия;
- определение границ зон ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду;
- разработка концепции развития улично-дорожной сети и движения транспорта
- внесение изменений в генеральный план
- разработка мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности (ГО и ЧС).

Сведения о проектируемой территории. Краткая характеристика.

Проект планировки и проект межевания территории район выполняется на участок, расположенный по ул. Микрорайон в восточной части г. Гусь-Хрустальный, Гусь-Хрустального района, Владимирской области. С юга граница участка проходит по границам земельных участков с кадастровыми номерами 33:25:000109:38; 33:25:000109:23; 33:25:000109:22; 33:25:000109:43; 33:25:000109:18; с востока - проходит по границе земельного участка с кадастровым номером 33:25:000109:27; с запада участок проходит по границе земельного участка с кадастровым номером 33:25:000109:2; с севера – по ул. Муравьева-Апостола.

Площадь проектируемой территории 0,6 га.

Анализ современного использования территории проектирования и границ зон с особыми условиями использования позволяет сделать вывод, что на проектируемой территории, возможно сформировать земельные участки под объектами капитального строительства в виде 5-ти этажных многоквартирных домов. Также позволяет сформировать зоны:

- размещения детской и спортивной площадок, рекреационную зону для отдыха населения с малыми архитектурными формами в виде клумб, тротуаров, скамеек и т.п.

Здесь разместятся благоустроенные площадки для детских игр (детский городок), спортивные тренажеры и гимнастические снаряды, пешеходные дорожки;

- благоустройства территории для размещения древесных и кустарниковых насаждений;
- транспортную зону для движения автотранспортных средств и размещения автостоянок.

При выполнении этих условий сформированы:

- 2 (два) земельных участка для размещения многоэтажной жилой застройки.

Площади сформированных земельных участков:

Экспликация образуемых земельных участков				
п/п	Кадастровый квартал, наименование формируемого земельного участка	Правообладатель Вид права	Вид разрешённого использования, способ формирования	Категория земель, Местонахождение
1	33:25:000109:ЗУ1	Администрация земли неразграниченной муниципальной собственности	Многоэтажная жилая застройка. Код - 2.6	Земли населённых пунктов Владимирская область, МО г. Гусь-Хрустальный
2	33:25:000109:ЗУ2	Администрация земли неразграниченной муниципальной собственности	Многоэтажная жилая застройка. Код - 2.6	Земли населённых пунктов Владимирская область, МО г. Гусь-Хрустальный

Основные направления развития архитектурно-планировочной и функционально-пространственной структуры территории. Выделение элементов планировочной структуры.

Планировочная структура территории разработана с учетом нормативных документов на основе Генерального плана и Правил землепользования и застройки муниципального образования город Гусь-Хрустальный Владимирской области.

В проекте Генерального плана муниципального образования город Гусь-Хрустальный Владимирской области на рассматриваемой территории располагаются зона зеленых насаждений, зона общего пользования и прочие территории.

Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования город Гусь-Хрустальный Владимирской области проектируемая территория располагается в зоне Ж-4- Зона многоэтажной жилой застройки.

Проектируемый участок расположен в сложившейся территории городской застройки. Проектируемая территория относится к жилой зоне. На момент принятия проектных решений на территории расположены многоквартирные пятиэтажные дома. Организованные пешеходные и транспортные связи находятся в разрушенном состоянии (изношена дорожная одежда), благоустройство, озеленение произрастает хаотично. Природное озеленение представлено в виде отдельно стоящих лиственных деревьев (ольха) и низкорослых кустарников (ива). По территории проектирования проходят инженерные сети: газопровод, канализация, водопровод, теплотрасса.

Архитектурно-планировочное решение по застройке проектируемой территории выполнено с учетом решений генерального плана, правил

землепользования и застройки, сложившейся планировочной структуры, а также с учетом инженерно-геологических и экологических ограничений.

Основным принципом организации проектируемой территории является повышение эффективности её использования. На момент принятия проектных решений территория не благоустроена. Территория расположена в непосредственной близости от магистральной улицы (ул. Муравьёва-Апостола) с интенсивным движением автотранспорта. Отсутствуют организованные пешеходные и транспортные связи, благоустройство, озеленение произрастает хаотично.

Основными направлениями территориального развития проектируемой территории являются:

- рациональная организация территории;
- размещение объектов жилого назначения;
- благоустройство и озеленение территорий общего пользования;
- формирование улично-дорожной сети;
- устройство пешеходных тротуаров;
- размещение детских и спортивных площадок.

Функционально-пространственная структура территории.

Функциональное назначение территории понимается как преимущественный вид деятельности, для которого предназначена территория.

Основная цель функционального зонирования - установление назначения и видов использования территорий за счет:

- введения функциональных зон с указанием характеристик их планируемого развития, включая резервирование земель для нужд реализации национальных проектов;
- приведения в соответствие с функциональным зонированием структуры землепользования по границам, назначению и видам использования земель;
- рекомендаций по выделению на территории поселения земель, относимых к категории особо охраняемых;
- выявления территориальных ресурсов и оптимальной инвестиционно-строительной стратегии развития поселения, основанных на эффективном градостроительном использовании территории.

На проектируемом участке устанавливаются следующие функциональные зоны:

- зона объектов капитального строительства (многоэтажная жилая застройка) - 928 кв. м;
- зона благоустройства территории – 150 кв. м;
- транспортная зона – 1044 кв. м;

Зоны с особыми условиями использования территории проектирования.

Анализ экологического состояния и природных особенностей проектируемой территории выполнен в соответствии с требованиями градостроительного, земельного, водного законодательства, санитарно-

экологических нормативов и требований, предъявляемыми к проектируемой территории.

К зонам с особыми условиями использования территории относятся охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Охранные зоны (санитарные разрывы) инженерных сетей.

Охранная зона и зона минимальных расстояний газопровода.

По проектируемому участку проходит газопровод высокого давления.

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» (с изменениями и дополнениями) устанавливают порядок определения границ охранных зон газораспределительных сетей, условия использования земельных участков, расположенных в их пределах, и ограничения хозяйственной деятельности, которая может привести к повреждению газораспределительных сетей, определяют права и обязанности эксплуатационных организаций в области обеспечения сохранности газораспределительных сетей при их эксплуатации, обслуживании, ремонте, а также предотвращения аварий на газораспределительных сетях и ликвидации их последствий.

Согласно вышеуказанному Постановлению охранная зона существующего газопровода устанавливается в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 1 метра с каждой стороны газопровода.

Любые работы в охранных зонах газораспределительных сетей производятся при строгом выполнении требований по сохранности вскрываемых сетей и других инженерных коммуникаций, а также по осуществлению безопасного проезда специального автотранспорта и прохода пешеходов.

Зона минимальных расстояний водопровода.

Зона минимальных расстояний от водопровода до фундамента составляет 5м., согласно СП 42.13330.2011, таб. 15.

Зона минимальных расстояний канализации.

Зона минимальных расстояний от канализации напорной до фундамента составляет 5м., от канализации самотечной – 3 м., согласно СП 42.13330.2011, таб. 15

Зона минимальных расстояний от тепловых сетей.

Охранная зона существующих тепловых сетей устанавливается в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 1 метра с каждой стороны от оси прохождения сети.

Зона охраны объектов культурного наследия.

На проектируемой территории объектов культурного наследия нет.
Проектируемая территория не входит в зону охраны объектов культурного наследия.

Санитарно-защитные зоны.

На проектируемой территории санитарно-защитные зоны не установлены.

Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение	Примечания
1. ТЕРРИТОРИЯ				
1.1	Площадь территории в границах разработки проекта, всего:	га	0,6	100%
	в том числе:			
1.1.1	Площадь объектов индивидуального жилищного строительства	га	-	-
1.1.2	Площадь размещения нестационарных объектов для отдыха населения	га	-	-
1.1.3	Площадь объектов капитального строительства	га	0,0928	-
1.1.4	Площадь благоустройства территории	га	0,015	-
1.1.5	Площадь перераспределения	га	-	-
1.1.6	Площадь перспективного развития	га	-	-
1.1.7	Площадь транспортной инфраструктуры	га	0,1044	ориентировочно
1.2	Площадь застройки жилыми домами	м ²	0,0928	-
1.3	Площадь застройки гаражами	м ²	-	-
2. НАСЕЛЕНИЕ				
2.1	Общая численность населения, в т.ч.	чел.	240	из расчёта 3 чел. на квартиру
2.1.1	Проживающее население на момент проектирования	«	-	
2.1.2	Проектируемое население	«	240	из расчёта 3 чел. на квартиру

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение	Примечания
2.2	Плотность населения на территории жилой застройки	чел. / га	-	
3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД				
3.1	Многokвартирные жилые дома	дом	2	
3.3	Норма жилищной обеспеченности проектная	м ² / чел.	-	
3.4	Общая площадь жилого фонд, в т.ч.:	м ²	-	
3.4.1	- существующего	«	-	
3.4.2	- проектируемого	квартира	80	ориентировочно
3.5	Плотность жилого фонда	м ² /га	-	
4. ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНО - БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ				
4.1	Площадки отдыха и спорта	м ²	0,08	
5. ЗЕЛЕННЫЕ НАСАЖДЕНИЯ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ				
5.1	Площадь озеленения	м ²	0,015	
6. ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ				
6.1	Протяженность проездов	м	147	
6.2	Количество парковочных мест	машино-место	-	
7. ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ				
7.1	Водоснабжение			
7.1.1	Суточный расход	м ³ /сут	60	Жилые здания - с централизованным горячим водоснабжением, с ваннами длиной более 1500-1700 мм (укрупнённые показатели 24 ч.)
7.1.2	Протяженность сетей	км	-	

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение	Примечания
7.2	Водоотведение			
7.2.1	Суточное	м3/сут	60	Жилые здания - с централизованным горячим водоснабжением, с ваннами длиной более 1500-1700 мм (укрупнённые показатели 24 ч.)
7.2.3	Протяженность сетей	км	-	
7.3	Электроснабжение			
7.3.1	Потребность в электроэнергии	кВт	76	В расчете не учтена нагрузка встроенных нежилых помещений
7.4	Газоснабжение			
7.4.3	Протяженность сетей	км	-	
7.5	Связь			
7.5.1	Охват населения телевизионным вещанием	% от населения	100	
7.5.2	Обеспеченность населения телефонной сетью общего пользования	номеров	80	
8. НЕЖИЛОЙ ФОНД				
8.1	Объекты капитального строительства (гаражи)	-		

Проект межевания.

Проект планировки и проект межевания территории район выполняется на участок, расположенный по ул. Микрорайон в восточной части г. Гусь-Хрустальный, Владимирской области. С юга граница участка проходит по границам земельных участков с кадастровыми номерами 33:25:000109:38; 33:25:000109:23; 33:25:000109:22; 33:25:000109:43; 33:25:000109:18; с востока - проходит по границе земельного участка с кадастровым номером 33:25:000109:27; с запада участок проходит по границе земельного участка с кадастровым номером 33:25:000109:2; с севера – по ул. Муравьёва-Апостола. Площадь проектируемой территории 0,6 га.

Проект подготовлен на основании контракта №30 от 20.07.2020г.

На территории проектирования расположены подземные инженерные коммуникации. Проектом предусматривается формирование земельных участков из земель государственной собственности с неразграниченной собственностью.

Формирование земельных участков.

Проектом предусматривается формирование земельных участков для многоэтажной жилой застройки (код 2.6) из земель государственной собственности.

Проектом предусмотрено формирование:

- 2 (два) земельных участка для многоэтажной жилой застройки.

Экспликация земельных участков в соответствии с проектными решениями

Экспликация образуемых земельных участков				
п/п	Кадастровый квартал, наименование формируемого земельного участка	Правообладатель Вид права	Вид разрешённого использования, способ формирования	Категория земель, Местонахождение
1	33:25:000109:3У1	Администрация земли неразграниченной муниципальной собственности	Многоэтажная жилая застройка. Код - 2.6	Земли населённых пунктов Владимирская область, МО г. Гусь-Хрустальный
2	33:25:000109:3У2	Администрация земли неразграниченной муниципальной собственности	Многоэтажная жилая застройка. Код - 2.6	Земли населённых пунктов Владимирская область, МО г. Гусь-Хрустальный

Проектные характеристики образуемых земельных участков (координаты МСК-33, площадь).

2.1 Земельный участок, образуемый из земель неразграниченной муниципальной собственности, для многоэтажной жилой застройки:

Имя точки	X, м	Y, м	Дирекцион. угол	S, м
:ЗУ1				
10	134 814,28	240 674,41	88° 22,1'	71,00
11	134 816,30	240 745,38	179° 57,8'	20,94
12	134 795,36	240 745,39	268° 43,5'	26,52
13	134 794,77	240 718,88	178° 43,5'	5,15
14	134 789,62	240 718,99	268° 55,3'	9,34
15	134 789,44	240 709,66	0° 52,3'	2,09
16	134 791,53	240 709,69	270° 53,2'	34,27
17	134 792,06	240 675,42	357° 23,8'	22,24
10	134 814,28	240 674,41		

Площадь объекта: 1 591 м²

Периметр объекта: 191,54 м

2.2 Земельный участок, образуемый из земель неразграниченной муниципальной собственности, для многоэтажной жилой застройки:

Имя точки	X, м	Y, м	Дирекцион. угол	S, м
:ЗУ2				
1	134 814,26	240 800,59	359° 36,6'	3,40
2	134 817,66	240 800,57	88° 35,7'	82,28
3	134 819,67	240 882,83	179° 11,7'	2,48
4	134 817,19	240 882,86	178° 24,0'	20,50
5	134 796,70	240 883,43	268° 52,1'	35,95
6	134 795,99	240 847,49	268° 54,9'	6,86
7	134 795,86	240 840,63	269° 4,3'	36,39
8	134 795,27	240 804,24	290° 38,7'	3,77
9	134 796,60	240 800,71	359° 36,6'	17,66
1	134 814,26	240 800,59		

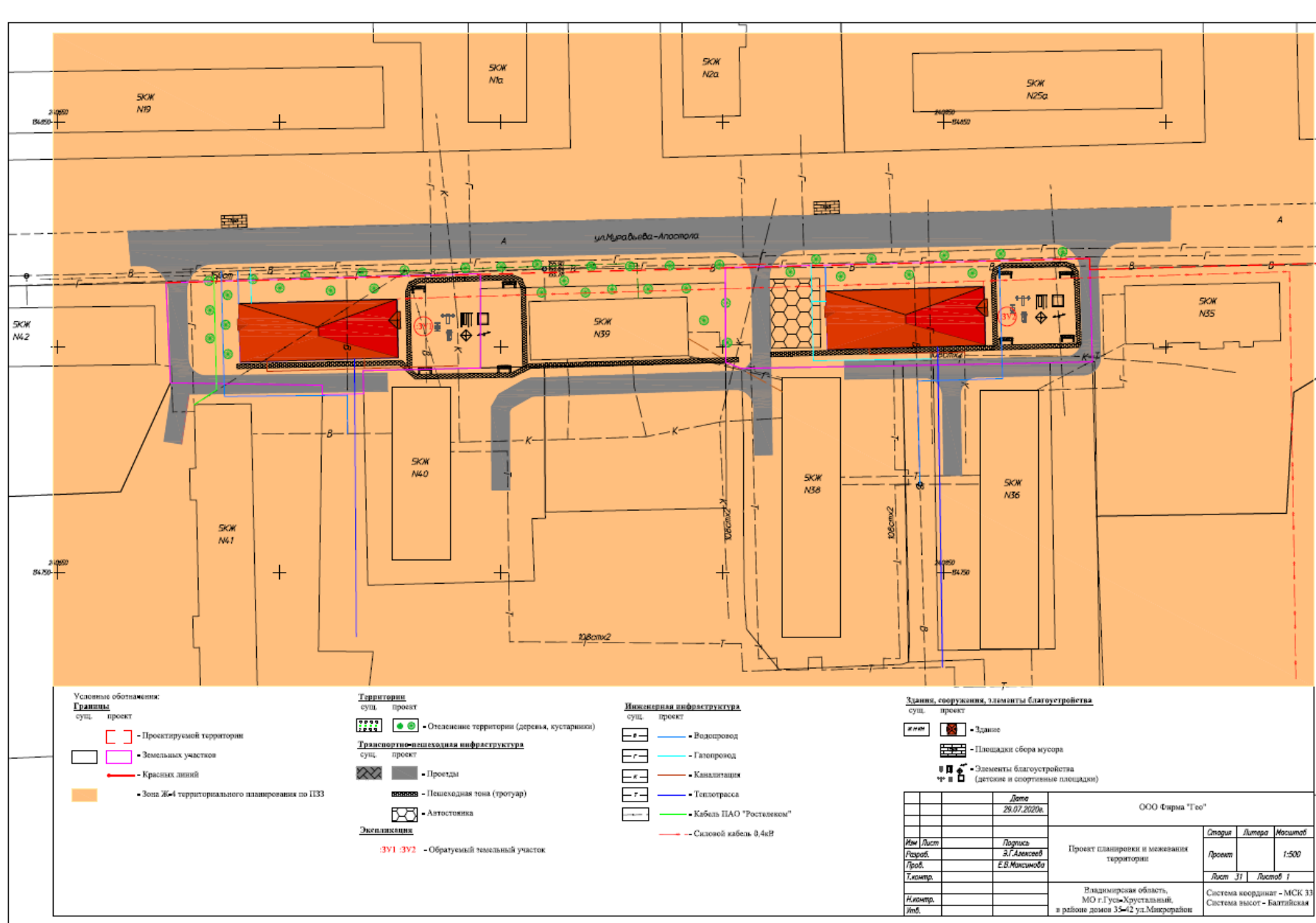
Площадь объекта: 1 874 м²

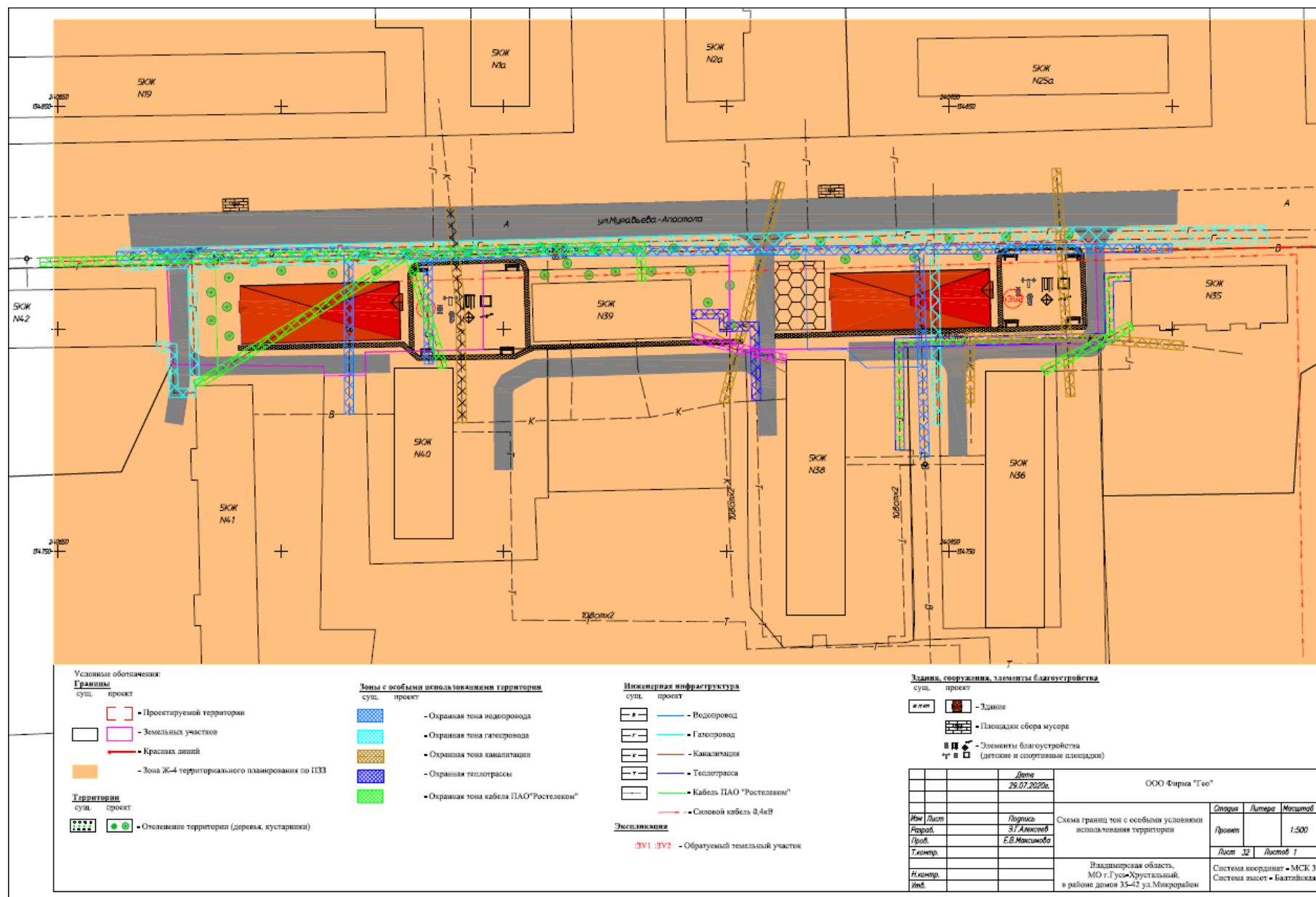
Периметр объекта: 209,29 м

3. Проектные характеристики красных линий, регулирующих застройку территории

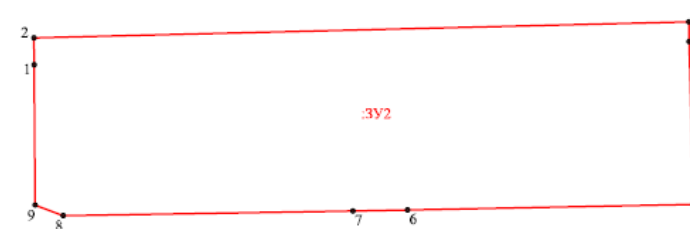
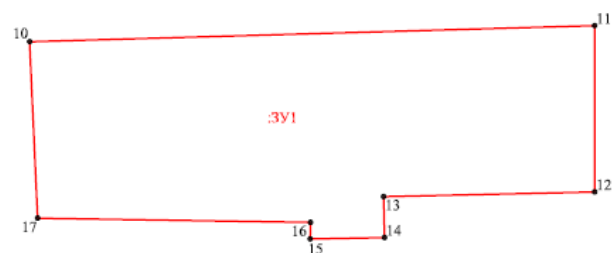
Имя точки	X, м	Y, м	Дирекцион. угол	S, м
Красная линия				
10	134 814,28	240 674,41	88° 22,1'	71,00
11	134 816,30	240 745,38	88° 35,7'	55,21
2	134 817,66	240 800,57	88° 35,7'	82,28
3	134 819,67	240 882,83	179° 11,7'	2,48

4	134 817,19	240 882,86		







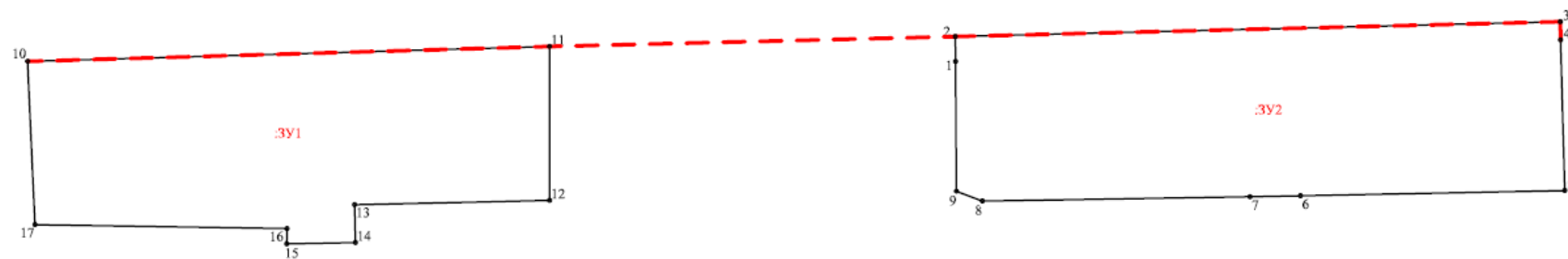


Условные обозначения:

:ЗУ1 - Образующий земельный участок и его номер

•¹ - Характерная точка границ и её номер

		Дата	ООО Фирма "Гео"		
		29.07.2020г.			
Изм.	Лист	Подпись	Чертеж межевания территории	Стадия	Литера
Разраб.		Э.Г.Алексеев		Проект	
Пров.		Е.В.Макимова			Масштаб
Т.контр.				Лист 1	Листов 1
Н.контр.			Владимирская область, МО г.Гусь-Хрустальный, в районе домов 35-42 ул.Микрорайон	Система координат - МСК 33	
Утв.				Система высот - Балтийская	



:ЗУ1 - образуемый земельный участок и его номер
 1 - Характерная точка границ и её номер
 10 - Красная линия

		Дата	ООО Фирма "Гео"		
		29.07.2020г.			
Изм	Лист	Подпись	Разбивочный чертёж красных линий	Стадия	Литера
Разроб.		Э.Г.Алексеев		Проект	
Проб.		Е.В.Максимова			Масштаб
Т.контр.				Лист 2	Листов 1
Н.контр.			Владимирская область, МО г.Гусь-Хрустальный, в районе домов 35-42 ул.Микрорайон	Система координат - МСК 33	
Утв.				Система высот - Балтийская	