

Приложение  
к постановлению администрации  
муниципального образования город Гусь-  
Хрустальный Владимирской области  
от 21.05.2021 № 343

**Проект планировки территории по установлению красных линий по  
ул. Березовая, 9-ый проезд, ограниченной домами №7-№32 по ул. Березовая и  
№8-№30 по ул. Березовая, город Гусь-Хрустальный Владимирской области**

**Проектные решения**

**Цели и задачи проекта планировки территории.**

**Основная цель разработки проекта** – установление красной линии и линии застройки по ул. Березовая, 9-ый проезд, ограниченной домами №7-№32 по ул. Березовая и №8-№30 по ул. Березовая, в соответствии с современными требованиями, действующими градостроительными, противопожарными и санитарными нормативами.

**Основные задачи:**

- установление красных линий по ул. Березовая, 9-ый проезд, ограниченной домами №7-№32 по ул. Березовая и №8-№30 по ул. Березовая;
- установление линии застройки;
- обеспечение пространственной целостности территории, функциональной проработки планировочного решения;
- сохранения природного наследия;
- обеспечение рационально использования территории и территориальных ресурсов в целом;
- 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;
- расчет баланса территории.

**Актуальность проекта.**

Проект планировки территории представляет собой документ, определяющий в отношении конкретной территории наличие зон размещения и размеры уже имеющихся объектов и тех объектов, которые планируется и разрешено возвести. 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.

### **Сведения о проектируемой территории. Краткая характеристика.**

Проектируемый участок представляет собой территорию со сложившейся малоэтажной жилой застройкой. В настоящее время на проектируемом участке находятся одно-двухэтажная усадебная застройка. Улица на проектируемой территории с асфальтовым покрытием и проезды со щебеночным покрытием. Границами рассматриваемой территории являются:

- с юго-востока – ул. Березовая , 7-ой проезд;
- с юго-запада – ул. Березовая;
- с севера – ул. Стеклозаводская.

По территории проектирования проходят инженерные сети: газопровод и линия ЛЭП, водопровод, канализация и связь подземная и на опорах.

Проектируемая территория находится в кадастровых кварталах - 33:25:000008 и 33:25:000009.

### **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.

Территория проектирования находится в северо-восточной части населенного пункта в жилой зоне. Жилые зоны предназначены для постоянного проживания населения в качестве основной функции и с этой целью подлежат застройке жилыми домами многоэтажными, средней этажности (2-5 этажа включительно) и малой этажности (до 3 этажей включительно), жилыми домами с приквартирными участками и без таковых, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

В жилых зонах допускается в качестве вспомогательной функции размещение отдельно стоящих, встроено-пристроенных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, в основном, данного жилого образования, культовых зданий, автостоянок, промышленных и коммунально-складских объектов, для которых не требуется организация санитарно-защитных зон.

В пределах жилых зон предусматриваются территории общего пользования (центров обслуживания населения и другие).

Проектируемая территория располагается в зоне: **Ошибка! Недопустимый объект гиперссылки.**

**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 РФ.

При разработке схемы границ зон с особыми условиями использования были выявлены земли с особыми условиями использования расположенные в охранной зоне инженерных сооружений.

#### **Охранные зоны (санитарные разрывы) инженерных сетей**

В соответствии со СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» все инженерные сети (водопроводы, канализационные коллекторы, теплосети, газопроводы, кабели) необходимо обеспечить санитарными зонами во избежание несчастных случаев, аварий и прочих возможных неисправностей.

Использование территорий, находящихся в зоне ЛЭП, регулируется Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон (Постановление Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Для воздушных высоковольтных линий электропередачи (ВЛ) устанавливаются санитарно-защитные зоны по обе стороны от проекции на землю крайних проводов. Эти зоны определяют минимальные расстояния до ближайших жилых, производственных и непроизводственных зданий и сооружений.

Согласно нормативам охранная зона существующей линии ЛЭП составляет 2 м - для ВЛ ниже 1кВ.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» 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 2 метров 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.

Согласно СП 62.13330.2011 (Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002) зона минимальных расстояний до фундаментов зданий и сооружений по горизонтали (в свету), для проектируемого и существующего газопровода низкого давления устанавливается 2 м и совпадает с охранной зоной газопровода.

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

Охранные зоны линии связи регламентируются Постановлением Правительства РФ от 9 июня 1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации».

### **Вывод проектного решения.**

Проектным решением планировки территории по утверждению красных линий по ул. Березовая, 9-ый проезд, ограниченной домами №7-№32 по ул. Березовая и №8-№30 по ул. Березовая, город Гусь-Хрустальный Владимирской области было предусмотрено:

- установление красной линии и линии застройки при возможности, увеличения земельных участков;
- отображение существующих коммуникаций и инженерных сетей;
- нанесение охранных зон для существующих инженерных объектов.

Проектным решением было принято проектируемую улицу принять, как улицу и дорогу местного значения (согласно Таблице 9.1.4 местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Гусь-Хрустальный Владимирской области от 24.10.2017 №64/14) и ул. Березовая, 9-ый проезд отнести к основным проездам, шириной в красных линиях от 9-11,5 м.

Ширина проездов в красных линиях, по которым проходят инженерные коммуникации, должна быть не менее 9-11,5 м.

В соответствии с примечанием п.9.1.11 в конце проезжих тупиковых улиц и дорог следует устраивать площадки с островками диаметром не менее 16 метров для разворота автомобилей. При этом протяженность тупикового проезда должна быть не более 150 метров.

В нашем случае существующая протяженность проезда составляет 92 метра, а проектируемая 84 метра. В конце проезда проектируется разворотная площадка размером 16х16 метров.

Красная линия наведена по нечетной и четной сторонам улицы.

Сложившаяся линия застройки принимается на расстоянии от 1,0 метра до 5,0 метров от проектируемой красной линии вглубь участков.

На проектируемой территории существующая дорога по проезду - шириной 3.0 м, со щебёночным покрытием и частично с асфальтовым покрытием по ул. Березовая, что отражено на Листе 5 «Схема инженерной инфраструктуры» (графической части).

По нечетной сторонам улицы, красные линии проектируются по существующим заборам жилой застройки и с отступом от существующих коммуникаций, согласно инженерным требованиям.

По четной сторонам улицы, красные линии проектируются по существующим заборам жилой застройки (кроме дома №5, где необходимо устройство разворотной площадки) и с отступом от существующих коммуникаций, согласно инженерным требованиям.

### Баланс проектного решения

№ п/п	Наименование	Показатель территории		Примечания
		кв.м.	%	
1.	Площадь проектируемой территории, в т.ч.:	5932	100	
1.1.	Площадь территории усадебной застройки	3424,9	52,63	
1.2.	Площадь земель общего пользования, в т.ч.:	2507,1	42,26	
1.2.1.	Площадь дорожного полотна	491,3	8,3	
1.2.2.	Площадь озеленения общего пользования	2015,8	33,9	
2.	Увеличение территории жилой застройки	831,2	14,0	
3.	Уменьшение площади озеленения	831,2		

№ точки	X	Y
1.	136983,58	237172,01
2.	136973,27	237184,90
3.	137026,62	237227,51
4.	137028,00	237225,72
5.	137040,69	237236,46
6.	137030,95	237248,15
7.	136963,74	237199,57
8.	136952,87	237212,98

# План красных линий М 1:500

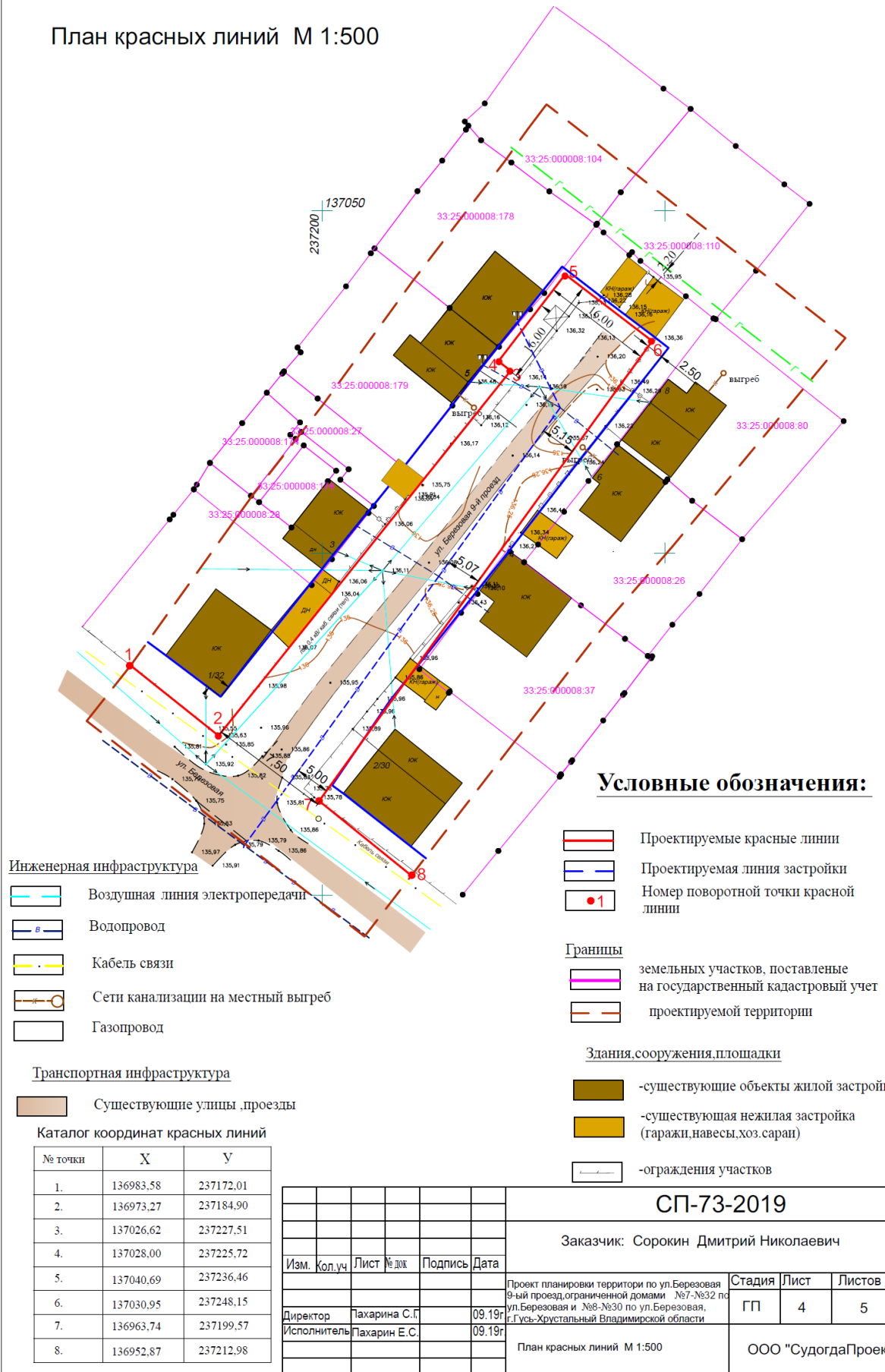
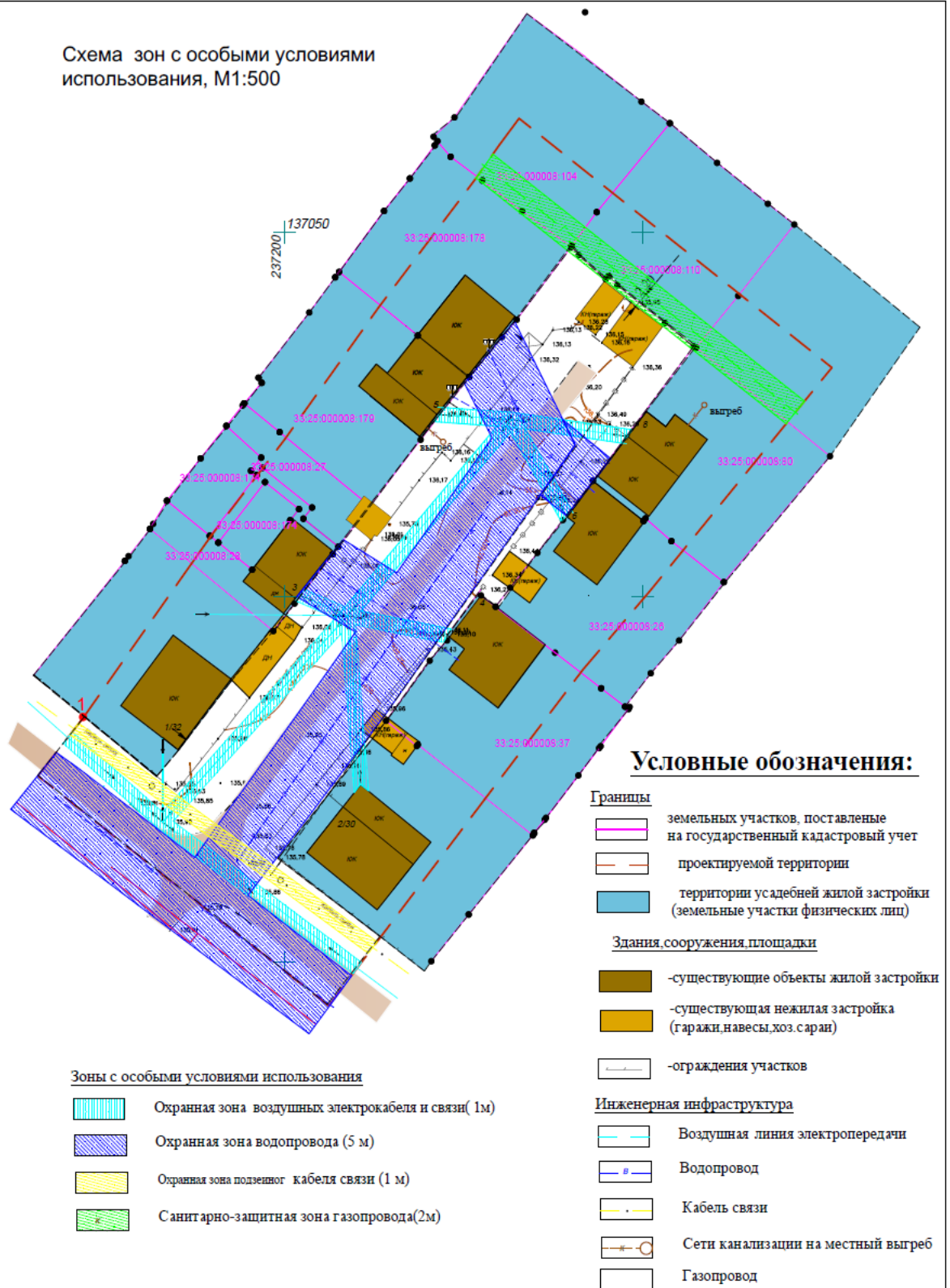


Схема зон с особыми условиями  
использования, М1:500



						СП-73-2019		
						Заказчик: Сорокин Дмитрий Николаевич		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			
						Проект планировки территории по ул.Березовая 9-ый проезд,ограниченной домами №67-№632 по ул.Березовая и №68-№630 по ул.Березовая, г.Гусь-Хрустальный Владимирской области	Стадия	Лист
Директор	Пахарина С.Г.		09.19г				ГП	2
Исполнитель	Пахарин Е.С.		09.19г					5
						Схема зон с особыми условиями использования, М1:500	ООО "СудогдаПроект"	

Проект планировки территории по ул.Березовая  
9-ый проезд, ограниченной домами №67-№62 по  
ул.Березовая и №69-№630 по ул.Березовая,  
г.Гусь-Хрустальный Владимирской области

Схема зон с особыми условиями  
использования, М1:500