

Приложение
к постановлению администрации
муниципального образования город Гусь-
Хрустальный Владимирской области
от 02.06.2021 № 381

**Проект планировки территории по установлению красных линий по
ул. Красных Зорь, ограниченной домами №9 ул. 2-ая Народная –
№14 по ул. Ключевая и №21 по ул. 2-ая Народная - №16 по ул. Ключевая,
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. Красных Зорь, ограниченной домами №9 ул. 2-ая Народная - №14 по ул. Ключевая и №21 по ул. 2-ая Народная - №16 по ул. Ключевая, в соответствии с современными требованиями, действующими градостроительными, противопожарными и санитарными нормативами.

Основные задачи:

- установление красных линий по ул. Красных Зорь, ограниченной домами №9 ул. 2-ая Народная - №14 по ул. Ключевая и №21 по ул. 2-ая Народная - №16 по ул. Ключевая;
- установление линии застройки;
- обеспечение пространственной целостности территории, функциональной проработки планировочного решения;
- сохранения природного наследия;
- обеспечение рационального 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 юга – ул. Ключевая;
- с запада – ул. Красных Партизан;
- с востока – ул. Коммунистическая;
- с севера – ул. Социалистическая;

По территории проектирования проходят инженерные сети: газопровод подземный, линия ЛЭП, связь, водопровод, канализация и теплосеть.

Проектируемая территория находится в кадастровых кварталах - 33:25:000136.

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. Красных Зорь, ограниченной домами №9 ул. 2-ая Народная - №14 по ул. Ключевая и №21 по ул. 2-ая Народная - №16 по ул. Ключевая, город Гусь-Хрустальный Владимирской области было предусмотрено:

- установление красной линии и линии застройки, (которая остаётся прежней), но при этом возможно увеличение земельного участка;
- 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 отнести к улицам в жилой застройке.

Ширина проездов улиц в красных линиях в жилой застройке, по которым проходят инженерные коммуникации, должна быть не менее 15-25 м.

В нашем случае красная линия по ул. Красных Зорь, ограниченной домами №9 ул. 2-ая Народная - №14 по ул. Ключевая и №21 по ул. 2-ая Народная - №16 по ул. Ключевая наведена по нечетной стороне улицы.

Линия застройки принимается на расстоянии: с нечетной стороны от 2.6 - 5.2 метра от красной линии вглубь участков.

На проектируемой территории по ул. Красных Зорь существующая дорога - шириной 3.0 метра, со щебеночным покрытием, что отражено на Листе 6 «Схема инженерной инфраструктуры» (графической части).

По четной и нечетной сторонам улицы, красные линии, наведены по существующим заборам жилой застройки и с отступом от существующих коммуникаций, согласно инженерным требованиям, для технического обслуживания инженерных сетей:

- от столбов ЛЭП - от 1,0м;
- от линии связи -1,0м.

Баланс проектного решения

№ п/п	Наименование	Показатель территории		Примечания
		кв.м.	%	
1.	Площадь проектируемого участка	8744	100	
1.1.	Площадь территории усадебной застройки:	3647	42	
1.2.	Увеличение территории жилой усадебной застройки	628	7	
1.2.1.	Площадь дорожного полотна без покрытия	1358	16	
1.2.2.	Площадь озеленения общего пользования (в том числе газоны)	3111	36	
2.	Уменьшение площади озеленения	628	7	

Каталог координат красных линий

№	X	Y
1	133 632.62	239 992.62
2	133 585.68	239 894.94
3	133 583.38	239 890.31
4	133 576.66	239 876.37

Разбивочный чертеж красных линий

М :500



Условные обозначения:

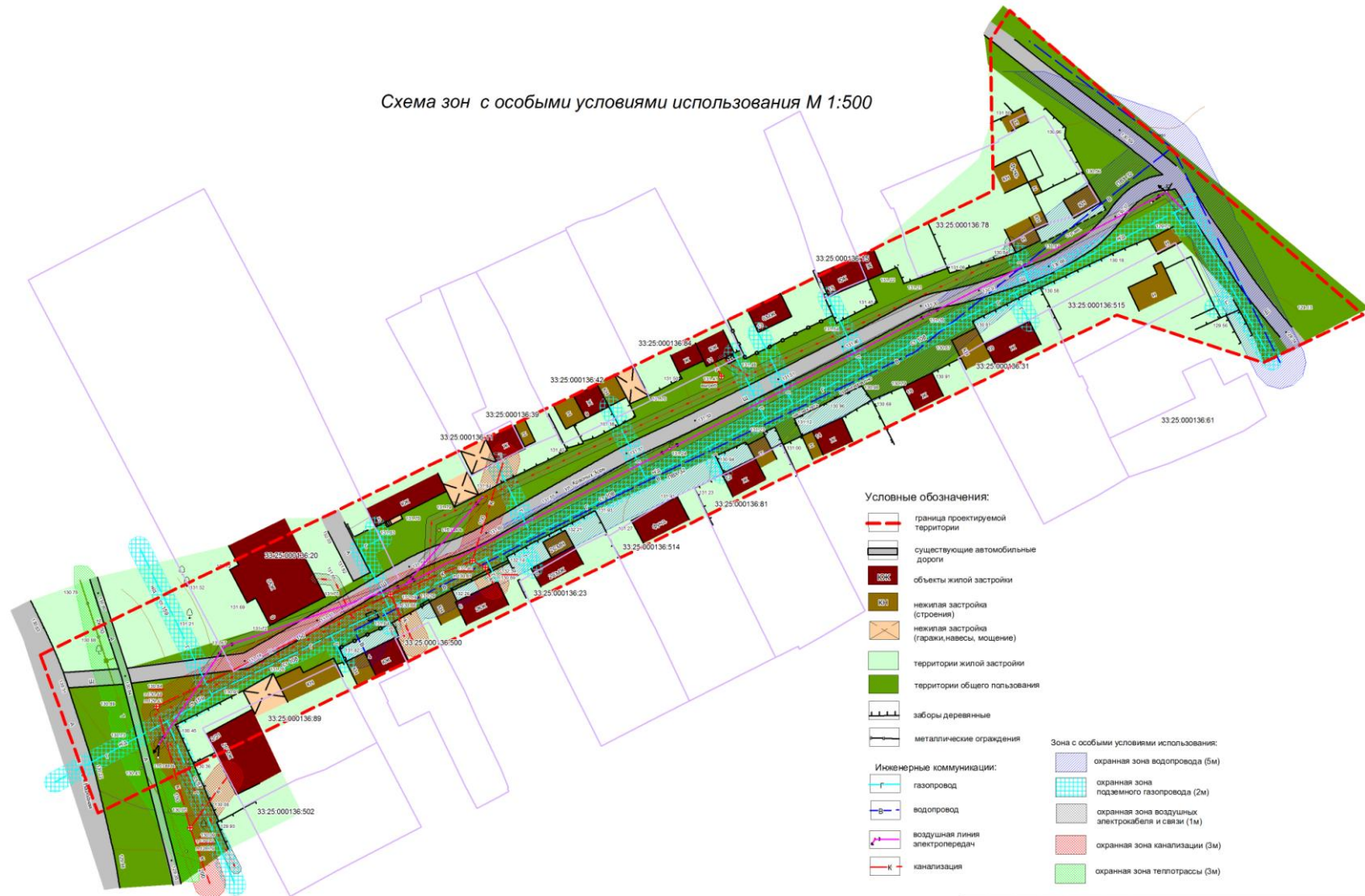
- граница проектируемой территории
- границы земельных участков из ГИ
- существующие автомобильные дороги
- проектируемые красные линии
- линия застройки
- 1 — номер поворотной точки красных линий
- :23 — кадастровый номер земельного участка
- объекты жилой застройки
- нежилая застройка (строения)
- навесы
- заборы деревянные
- металлические ограждения
- инженерные коммуникации:
 - газопровод
 - водопровод
 - воздушная линия электропередач
 - канализация
 - теплотрасса

Каталог координат красных линий

№	X	Y
1	133 632.62	239 992.62
2	133 585.68	239 894.94
3	133 583.38	239 890.31
4	133 576.66	239 876.37

						Договор № ТП-89/19 Заказчик: Калашникова Т.М.			
						обл. Владимирская, р-н Гусь-Хрустальный, МО город Гусь-Хрустальный (городское поселение), г. Гусь-Хрустальный			
Изм.	№	Лист	Изд.	Подпись	Дата	проектируемая территория по ул. Космонавта Заря, отрезком длинами №10 по ул. 2-ой Народная №14 по ул. Космонавта и №21 по ул. 2-ой Народная №18 по ул. Космонавта	Стадия	Лист	Листов
							ГП	4	6
Нач. отдела	Воробьева Н.М.					Разбивочный чертеж красных линий М 1 : 500	ГУП "ОПИЛБ"		
ГАП									
Исполнил	Власова Н.А.								

Схема зон с особыми условиями использования М 1:500



						Договор № ТП-89/19 Заказчик: Калашникова Т.М.		
						обл. Владимирская, р-н Гусь-Хрустальный, МО город Гусь-Хрустальный (городское поселение), г. Гусь-Хрустальный		
Изм.	№ уч.	Лист	Издок	Подпись	Дата	проект планировки территории по ул. Красной Зоры, ограниченной домами №89 по ул. 2-ая Народная №14 по ул. Ключевая и №821 по ул. 2-ая Народная - №18 по ул. Ключевая	Стадия	Лист
							ТП	3
Нач. отдела	Варыбьева Н.М.					Схема зон с особыми условиями использования М 1 : 500		Листов
Исполнил	Власова Н.А.						ГРУП "ОПИИЛБ"	