

Приложение
к постановлению администрации
муниципального образования город Гусь-
Хрустальный Владимирской области
от 21.06.2021 № 426

**Проект планировки территории по установлению красных линий по
ул. Ключевая, ограниченной домами №16 по ул. Красных Партизан - №22 по
ул. Ключевая и №18 по ул. Красных Партизан - №13 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. Ключевая, ограниченной домами №16 по ул. Красных Партизан - №22 по ул. Ключевая и №18 по ул. Красных Партизан - №13 по ул. Ключевая, в соответствии с современными требованиями, действующими градостроительными, противопожарными и санитарными нормативами.

Основные задачи:

- установление красных линий по ул. Ключевая, ограниченной домами №16 по ул. Красных Партизан - №22 по ул. Ключевая и №18 по ул. Красных Партизан - №13 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. Красных Партизан;
- с запада – ул. Красных Зорь;
- с востока – ул. Социалистическая;
- с севера – ул. Коммунистическая;

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

Проектируемая территория находится в кадастровых кварталах - 33:25:000134, 33:25:000135, 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 охрannая 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. Ключевая, ограниченной домами №16 по ул. Красных Партизан - №22 по ул. Ключевая и №18 по ул. Красных Партизан - №13 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. Улицу Ключевая, между перекрестками улицы Коммунистическая и улицы Красных Зорь, рассматривать, как улицу и дорогу местного значения и отнести к улицам в жилой застройке. Ширина, которой в красных линиях 15-25 метров, с существующей дорогой - шириной 3,0 м, с щебеночным покрытием. А часть рассматриваемой улицы Ключевая, между перекрестками улицы Красных Зорь и улицы Красных партизан, рассматривать, как основной проезд, шириной в красных линиях 10-11,5 метров, с существующей дорогой - шириной 3,0 м, с щебеночным покрытием.

В перспективе рекомендуем расширить проезжую часть улицы Ключевая, согласно действующих нормативов.

Для участка улицы Ключевая, между перекрестками улицы Красных Зорь и улицы Красных партизан:

- шириной до 5,5 метров, с числом полос движения - 2 (по 2,75 м), с шириной пешеходной части тротуара - 1 м, с четной стороны, где фасады домов ориентированы на улицу Ключевая. Улицу считать односторонней, так как по нечетной стороне улицы Ключевой фасады домов ориентированы торцами.

Для участка улицы Ключевая, между перекрестками улицы Коммунистическая и улицы Красных Зорь:

- шириной до 6 метров, с числом полос движения -2 (по 3,0 м), с шириной пешеходной части тротуара с обеих сторон дороги по 1,5 м.

На проектируемой территории по ул. Ключевая, между перекрестками улицы Красных Зорь и улицы Красных партизан, по четной стороне улицы красные линии устанавливаются по границам земельных участков, стоящим на кадастре: 33:25:000136:83 и 33:25:000136:78 и по возможности с сохранением построек в сложившейся жилой застройке. По противоположной (нечетной) стороне улицы красная линия была установлена и утверждена ранее.

По нечетной стороне улицы Ключевая, между перекрестками улицы Коммунистическая и улицы Красных Зорь, красные линии наведены по существующим заборам в жилой застройке и с учетом требований к охранам зонам от существующих коммуникаций, проходящих по рассматриваемой улице, а так же с соблюдением градостроительных норм, с отступом 15 метров в красных линиях. Красные линии установлены по четной и нечетной сторонам улицы Ключевая.

Линия застройки принимается на расстоянии: с четной стороны от 1.0-1.5 метра от красной линии вглубь участков, с нечетной стороны от 1.0 -1.5 метра от красной линии вглубь участков.

В проекте были учтены отступы охранных зон от существующих коммуникаций, проходящих по улице, согласно требованиям к инженерным сетям для их технического обслуживания:

- от столбов ЛЭП - от 1,0м;
- от водопровода магистрального -5,0м;
- от газопровода подземного -2,0м.
- от линии связи-1,0м.

Баланс проектного решения

№ п/п	Наименование	Показатель территории		Примечания
		кв.м.	%	
1.	Площадь проектируемого участка	12808	100	
1.1.	Площадь территории усадебной застройки:	6164	42	
1.2.	Увеличение территории жилой усадебной застройки	200	7	
1.2.1.	Площадь дорожного полотна без покрытия	1568	16	
1.2.2.	Площадь озеленения общего пользования (в том числе газоны)	4876	36	
2.	Уменьшение площади озеленения	200	7	

Каталог координат красных линий

№	X	Y
1	133 697.51	239 954.64
2	133 684.89	239 969.99
3	133 668.23	239 990.95
4	133 661.39	240 001.92
5	133 656.19	240 007.47
6	133 641.87	240 013.87
7	133 634.67	240 029.79
8	133 620.15	240 038.21
9	133 567.41	240 063.39
10	133 625.38	240 111.65
11	133 610.79	240 101.96
12	133 586.72	240 085.62
13	133 594.86	240 074.57
14	133 609.03	240 060.98
15	133 621.17	240 055.39
16	133 648.09	240 038.51



