

Приложение
к постановлению администрации
муниципального образования город Гусь-
Хрустальный Владимирской области
от 21.07.2021 № 484

**Проект планировки территории по установлению красных линий по
ул. Ленинградская, ограниченной домами №37 - 49,
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. Ленинградская, ограниченной домами №37 - 49, в соответствии с современными требованиями, действующими градостроительными, противопожарными и санитарными нормативами.

Основные задачи:

- установление красных линий по ул. Ленинградская, ограниченной домами №37 - 49;
- 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 со щебеночным покрытием. Границами рассматриваемой территории являются:

- с юга – ул. Нижегородская;
- с запада – ул. Тверская;
- с востока – ул. Первомайская;
- с севера – ул. Ленская.

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

Проектируемая территория находится в кадастровых кварталах - 33:25:000138.

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 Российской Федерации.

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 Российской Федерации «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 Российской Федерации от 20.11.2000 № 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 09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации».

Вывод проектного решения.

Проектным решением планировки территории по утверждению красных линий по ул. Ленинградская, ограниченной домами №37 - 49, 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 в красных линиях, по которым проходят инженерные коммуникации, должна быть не менее 15-25 метров. Ширина ул. Ленинградская в красных линиях - от 15,0 до 25,0 метров.

На проектируемой территории существующая дорога - шириной 3,0 м, со щебёночным покрытием, что отражено на Листе 6 «Схема инженерной инфраструктуры» (графической части).

На проектируемой территории по ул. Ленинградская, ограниченной домами №37-49, с нечетной стороны улицы - красные линии устанавливаются по границам земельных участков и по возможности с сохранением построек в сложившейся жилой застройке. По противоположной (четной) стороне улицы - красная линия не устанавливается.

По нечетной стороне улицы Ленинградская, красные линии наведены по существующим заборам в жилой застройке и с учетом требований к охранным зонам от существующих коммуникаций, проходящих по рассматриваемой улице, а так же с соблюдением градостроительных норм, с отступом 20-22 метров в красных линиях. Красные линии установлены по нечетной стороне улицы Ленинградская.

Линия застройки принимается на расстоянии: с нечетной стороны от 1,8-2,8 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 1,0 м;
- от водопровода магистрального -5,0 м;
- от газопровода подземного - 0,5 - 2,0 м.
- от линии связи - 1,0 метр.

Баланс проектного решения

| № п/п | Наименование | Показатель территории | | Примечания |
|--------|--|-----------------------|-----|------------|
| | | кв.м. | % | |
| 1. | Площадь проектируемого участка | 9991 | 100 | |
| 1.1. | Площадь территории усадебной застройки: | 3867 | 39 | |
| 1.2. | Увеличение территории жилой усадебной застройки | 483 | 5 | |
| 1.2.1. | Площадь дорожного полотна без покрытия | 1207 | 12 | |
| 1.2.2. | Площадь озеленения общего пользования (в том числе газоны) | 4434 | 44 | |
| 2. | Уменьшение площади озеленения | 483 | 5 | |

Каталог координат красных линий

| № | X | Y |
|----|------------|------------|
| 1 | 133 572.70 | 238 752.33 |
| 2 | 133 568.98 | 238 750.85 |
| 3 | 133 516.10 | 238 731.74 |
| 4 | 133 507.15 | 238 756.21 |
| 5 | 133 505.90 | 238 760.20 |
| 6 | 133 487.51 | 238 811.00 |
| 7 | 133 478.51 | 238 835.48 |
| 8 | 133 474.36 | 238 848.74 |
| 9 | 133 470.48 | 238 862.08 |
| 10 | 133 463.03 | 238 881.96 |
| 11 | 133 474.18 | 238 912.32 |
| 12 | 133 480.30 | 238 920.83 |
| 12 | 133 486.24 | 238 928.35 |
| 14 | 133 505.84 | 238 945.11 |
| 15 | 133 511.84 | 238 948.31 |
| 16 | 133 570.39 | 238 924.31 |



