

Приложение
к постановлению администрации
муниципального образования город Гусь-
Хрустальный Владимирской области
от 22.07.2022 № 547

**Проект планировки территории по установлению красных линий по
ул. Парковая, ограниченной домами №34-№9 по ул. Западная и
№42 по ул. Минская - № 65 по ул. Парковая, 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. Парковая, ограниченной домами №34-№9 по ул. Западная и №42 по ул. Минская - № 65 по ул. Парковая, в соответствии с современными требованиями, действующими градостроительными, противопожарными и санитарными нормативами.

Основные задачи:

- установление красных линий по ул. Парковая, ограниченной домами №34-№9 по ул. Западная и №42 по ул. Минская - № 65 по ул. Парковая;
- 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. Полевая;
- с запада – ул. Западная;
- с востока – ул. Кирпичная;
- с севера – ул. Минская.

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

Проектируемая территория находится в кадастровых кварталах - 33:25:000046, 33:25:000043, 33:25:000050.

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 западной 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.

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 охранный зона существующей линии ЛЭП составляет 2 метра - 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 метра 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 установлению красных линий по ул. Парковая, ограниченной домами №34-№9 по ул. Западная и №42 по ул. Минская - № 65 по ул. Парковая, 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.

Согласно Таблице 9.1.4 местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Гусь-Хрустальный Владимирской области от 24.10.2017 №64/14, проектным решением было принято улицу Парковую, ограниченной домами № 34 - №9 по ул. Западная и №42 по ул. Минская - №65 по ул. Парковая, 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 метра, со щебеночным покрытием, что отражено на Листе 6 «Схема инженерной инфраструктуры» (графической части).

На проектируемой территории по ул. Парковая, ограниченной домами № 34-№9 по ул. Западная и №42 по ул. Минская - №65 по ул. Парковая, по нечетной стороне 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 устанавливается по возможности с сохранением построек в сложившейся жилой застройке.

По четной и нечетной сторонам улицы Парковая, 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 15-25 метров в красных линиях.

Линия застройки принимается на расстоянии: с четной стороны от 4,2 – 4,4 метра от красной линии вглубь участков.

Линия застройки принимается на расстоянии: с нечетной стороны метра от 2,6 – 4,4 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 метр;
- от водопровода магистрального - 5,0 метров;
- от канализации - 3,0 метра;
- от газопровода подземного - от 2,0 метра;
- от линии связи - от 1,0 метр.

Баланс проектного решения

Наименование	Показатель территории		Примечания
	кв.м.	%	
Площадь проектируемого участка	29100	100	
Площадь территории усадебной застройки:	7568	26	
Увеличение территории жилой усадебной застройки	3368	11	
Площадь дорожного полотна без покрытия	3077	12	
Площадь озеленения общего пользования (в том числе газоны)	11719	40	
Уменьшение площади озеленения	3368	11	

Каталог координат красных линий

№	X	Y
1	133 853.52	237 072.07
2	133 836.94	237 070.87
3	133 835.15	237 071.95
4	133 794.84	237 069.62
5	133 748.50	237 066.26
6	133 743.09	237 114.26
7	133 730.10	237 107.89
8	133 734.05	237 065.54
9	133 688.79	237 063.26
10	133 679.02	237 062.90
11	133 646.51	237 059.82
12	133 595.37	237 056.01
13	133 583.82	237 055.49
14	133 577.61	237 060.82
15	133 575.04	237 117.26
16	133 557.98	237 087.76
17	133 558.94	237 077.39
18	133 560.04	237 054.45
19	133 495.87	237 049.65
20	133 446.62	237 046.81
21	133 408.58	237 043.77
22	133 405.46	237 077.67
23	133 405.26	237 123.87
24	133 391.39	237 132.79
25	133 391.15	237 111.62
26	133 392.33	237 098.65
27	133 365.08	237 097.85
28	133 236.78	237 092.56
29	133 236.07	237 125.87
30	133 245.38	237 023.31
31	133 242.31	237 076.79
32	133 391.48	237 082.03
33	133 392.59	237 036.00
34	133 411.04	237 018.91
35	133 820.37	237 047.93

