



**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ ГОРОД ГУСЬ-ХРУСТАЛЬНЫЙ
ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ГЛАВЫ

19.01.2017

№21

*Об утверждении проекта планировки
территорий ул.Прудовая, ограниченной
домами №25-31а, г. Гусь-Хрустальный
Владимирской области*

В соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом муниципального образования город Гусь-Хрустальный Владимирской области, статьей 6 главы 2 Правил землепользования и застройки муниципального образования город Гусь-Хрустальный Владимирской области, утверждённых решением Совета народных депутатов муниципального образования город Гусь-Хрустальный Владимирской области от 21.05.2008 № 32/3, протоколом публичных слушаний от 28.12.2016 №58 и заключением о результатах публичных слушаний от 28.12.2016 №58, п о с т а н о в л я ю:

1. Утвердить Проект планировки территории ул. Прудовая, ограниченной домами №25-31а, г. Гусь-Хрустальный Владимирской области согласно приложению.

2. Настоящее постановление опубликовать в средствах массовой информации и на официальном сайте администрации муниципального образования город Гусь-Хрустальный Владимирской области <http://gusadmin.ru/> в течение семи дней со дня утверждения.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации по строительству, архитектуре и муниципальному имуществу.

Глава города

Н.Н. Балахин

Проект планировки
территории по установлению красных линий
по ул. Прудовая, ограниченной домами №25-31а,
г. Гусь-Хрустальный Владимирской области
Проектные решения

Цели и задачи проекта планировки территории

Основная цель разработки проекта – установления красных линий и линии застройки по ул. Прудовая, ограниченной домами № №25-31а г. Гусь-Хрустального, в соответствии с современными требованиями, действующими градостроительными, противопожарными и санитарными нормативами.

Основные задачи:

- установление красных линий по ул. Прудовая, ограниченной домами №25-31а;
- установление линии застройки;
- обеспечение пространственной целостности территории, функциональной проработке 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:

Законодательством определено, что земли общего пользования ограничены в обороте и не могут быть предоставлены в частную собственность. Кроме того, строительство новых объектов и реконструкция существующих должна проходить с соблюдением красных линий. Строящийся объект не должен пересекать красных линий, а в ряде случаев строительство должно осуществляться с установленными отступлением от них. Важно знать, как проходит красная линия, при формировании и уточнении границ земельных участков. Формирование границ земельного участка без учета красных линий может привести к невозможности предоставления такого участка в частную собственность. Таким образом,

установление красных линий в г. Гусь Хрустальном является важным, насущным и актуальным вопросом.

Сведения о проектируемой территории. Краткая характеристика

Проектируемый участок представляет собой территорию со сложившейся застройкой. В настоящее время на проектируемом участке находятся одно-двухэтажная усадебная застройка. Улица на проектируемой территории грунтовая. В северной части проектируемой территории расположен пруд. Границами рассматриваемой территории являются:

с севера – жилые участки домов №23 и 26 по ул. Прудовая

с юга – жилой участок дома №36 по ул. Покровская и жилые участки №33 и 34 по ул. Прудовая

с запада – ул. Покровской

с востока – застройка по ул. Прудовая, ограниченная домами 26-32

Проектируемый участок расположен в кадастровых кварталах 33:25:000048 и 33:25:000047.

По территории проектирования проходят инженерные сети: водопровод, газопровод и линия ЛЭП, линия связи надземная (интернет), линия связи подземная.

Общая площадь проектируемой территории – 19397,1 кв.м.

Согласно схемы магистралей и транспорта Генерального плана города Гусь-Хрустальный на участке расположена транспортно-пешеходная улица местного значения.

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 МО город Гусь-Хрустальный. Проектируемая территория располагается в зоне Ж-4 (Зона усадебной застройки) и зоне Ц-2 (зона общественно-деловой застройки (центра обслуживания населения в жилых районах)):

Ж-4 – Зона усадебной застройки с участками до 1000 кв. м.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) индивидуальные жилые дома до 3 этажей;
- 2) многоквартирные жилые дома 2 - 4 этажа;
- 3) дома усадебного типа;
- 4) учреждения культуры, здравоохранения, образования, спорта и искусства локального значения;
- 5) детские дошкольные учреждения;
- 6) школы общеобразовательные;
- 7) объекты торгового назначения, общественного питания и бытового обслуживания населения;
- 8) гаражи;

- 9) постройки для содержания мелких животных;
- 10) индивидуальные гаражи на придомовом участке на 3 автомобиля;
- 11) встроенный в жилой дом гараж на 1 - 2 автомобиля;
- 12) надворные туалеты;
- 13) индивидуальные бани;
- 14) конфессиональные объекты;
- 15) объекты инженерной и транспортной инфраструктуры;
- 16) киоски, павильоны, лоточная торговля, временные объекты и др.

Ц-2 Зоны общественно-деловой застройки:

1.1. Основные виды разрешенного использования:

- 1) учреждения культуры, здравоохранения, образования, спорта;
- 2) объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, офисы и административные здания;
- 3) общеобразовательные учреждения;
- 4) гостиницы;
- 5) киоски, павильоны, лоточная торговля, временные объекты и др.;
- 6) конфессиональные объекты;
- 7) объекты инженерной и транспортной инфраструктуры.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) гаражи, автостоянки;
- 2) склады;
- 3) общественные туалеты;
- 4) площадки для сбора мусора.

1.3. Условно разрешенные виды использования:

- 1) индивидуальные жилые дома до 3 этажей;
- 2) многоквартирные жилые дома до 9 этажей;
- 3) дома усадебного типа;
- 4) СТОА, автомойки;
- 5) пожарное депо;
- 6) типографии;
- 7) лаборатории;
- 8) мастерские.

Предельные параметры:

1. Этажность зданий устанавливается в пределах, разрешенных для прилегающих к общественно-деловым центрам видов использования соответствующих объектов.

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.

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

Охранные зоны ЛЭП

Использование территорий, находящихся в зоне ЛЭП, регулируется новыми 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»).

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 м - для ВЛ ниже 1кВ.

Охранные зоны газораспределительных сетей

Согласно Постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" (с изменениями и дополнениями) 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 минимальные расстояния до фундаментов зданий и сооружений по горизонтали (в свету), м, для проектируемого и существующего газопровода низкого давления устанавливается 2 метров 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

Охранные зоны линии связи регламентируются Постановлением Правительства РФ от 9 июня 1995 г. N 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации"

Для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиотелефонии, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках устанавливаются охранные зоны в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиотелефонии не менее чем на 2 метра с каждой стороны

Зона санитарной охраны водопроводов хозяйственно-питьевого назначения

На проектируемой территории на момент разработки проекта планировки присутствует водопровод.

Санитарная охрана водопроводов обеспечивается санитарно-защитной полосой. В каждом из трех поясов, а также в пределах санитарно-защитной полосы, соответственно их назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды, которые определены СанПин 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарно-защитной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» и СНиП 2.04.02-84* «Водоснабжения. Наружные сети и сооружения».

Границы территорий объектов культурного наследия

На проектируемой территории памятники градостроительства и архитектуры, памятники археологии и истории отсутствуют.

Принципиальные проектные решения

Проектом вдоль улицы Прудовая, ограниченной домами 25-31а устанавливаются красные линии. Расстояние между красными линиями с учетом существующих инженерных коммуникаций от 24,1 до 26,9 метров. Линия застройки проходит по фасадам существующих зданий и отстоит от красной линии от 2,7 до 4,0 м.

Вдоль переулочка, соединяющего ул. Покровскую и ул.Славнова, проходящего вдоль жилых домов № 36 и 34 по ул. Покровская и жилых домов № 31 и 33 по ул. Прудовая, также установлена красная линия. Расстояние между красными линиями с учетом существующих инженерных коммуникаций от 11,7 до 14,7 метров. Линия застройки проходит по фасадам существующих зданий и отстоит от красной линии на 3 м.

Технико-эксплуатационные характеристики участка проектирования

В связи с выполнением настоящего проекта планировки и установлением красных линий по ул. Прудовая, ограниченной домами 25 - 31а и изменением градостроительного зонирования внесены изменения в генеральный план МО город Гусь-Хрустальный, на котором отображены установленные красные линии и изменение территориальных зон:

Увеличение территории жилой усадебной застройки на 794,5 м.кв.

Увеличение территории городских парков, скверов, бульваров на 395,51 м.кв.

Уменьшение территории общего пользования на 1192,01 м.кв.

В связи с тем, что рассматриваемая территория по факту является территорией существующей жилой усадебной застройки, а по Генеральному плану города Гусь-Хрустальный часть рассматриваемой территории - это территорией городских парков, скверов, бульваров, а по ПЗЗ города Гусь-Хрустальный – территория общественно деловой зоной, рекомендуется внести изменения в Генеральный план и ПЗЗ города Гусь-Хрустальный и присвоить всей рассматриваемой территории зону Ж-4 (зона усадебной застройки).

Баланс проектного решения

Наименование	Показатель территории	
	м2	%
Площадь участка	19397,1	100
Площадь территории усадебной застройки, из них:	6091,65	31,4

увеличение территории жилой усадебной застройки	794,5	4,0
Площадь территории городских парков, скверов, бульваров, из них:	1534,69	7,9
увеличение территории городских парков, скверов, бульваров	395,51	2,0
Площадь территории общего пользования, из них:	11770,76	60,7
площадь дорожного покрытия	1397,7	7,2
площадь озеленения общего пользования	10373,06	53,5

Координаты красных линий

№	X	Y
1	133 385.19	237 453.99
2	133 379.70	237 507.38
3	133 377.60	237 557.39
4	133 418. 60	237 560.19
5	133 461.25	237 561.88
6	133 493.68	237 561.64
7	133 495.28	237 539.20
8	133 539.11	237 538.95
9	133 496.79	237 623.70
10	133 495.95	237 602.39
11	133 487.56	237 583.89
12	133 478.80	237 587.59
13	133 485.6	237 847.3
14	133 410.17	237 843.8
15	133 378.04	237 583.35
16	133 365.46	237 557.05
17	133 368.08	237 505.96
18	133 370.62	237 450.72



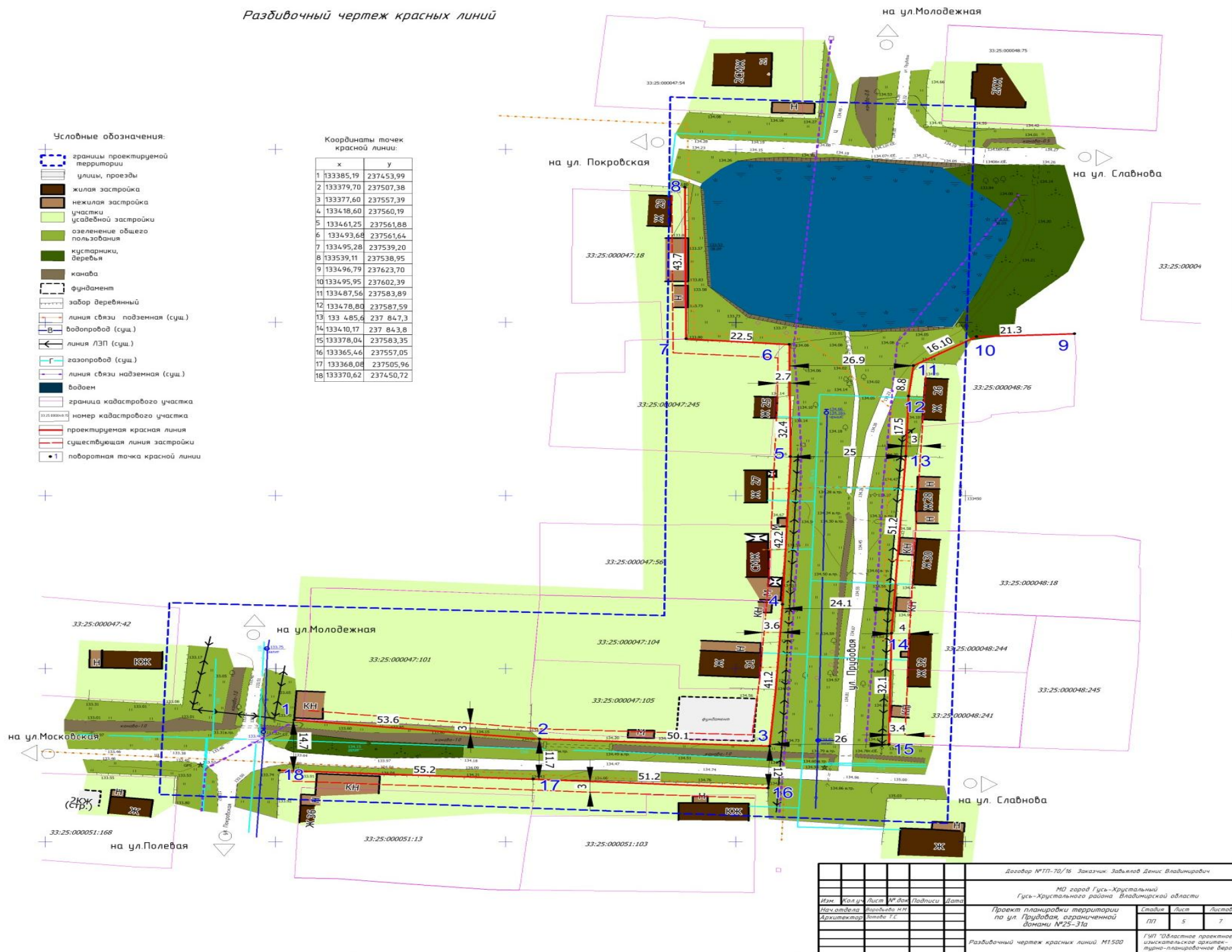
Разбивочный чертеж красных линий

Условные обозначения:

- границы проектируемой территории
- улицы, проезды
- жилая застройка
- нежилая застройка
- участки садовой застройки
- озеленение общего пользования
- кустарники, деревья
- канава
- фундамент
- забор деревянный
- линия связи подземная (сущ.)
- водопровод (сущ.)
- линия ЛЭП (сущ.)
- газопровод (сущ.)
- линия связи надземная (сущ.)
- водоем
- граница кадастрового участка
- номер кадастрового участка
- проектируемая красная линия
- существующая линия застройки
- поворотная точка красной линии

Координаты точек красной линии:

№	х	у
1	133385,19	237453,99
2	133379,70	237507,38
3	133377,60	237557,39
4	133418,60	237560,19
5	133461,25	237561,88
6	133493,68	237561,64
7	133495,28	237539,20
8	133539,11	237538,95
9	133496,79	237623,70
10	133495,95	237602,39
11	133487,56	237583,89
12	133478,88	237587,59
13	133 485,6	237 847,3
14	133410,17	237 843,8
15	133378,04	237583,35
16	133365,46	237557,05
17	133368,08	237505,96
18	133370,62	237450,72



Договор №111-70/16. Заказчик: Завьялов Денис Владимирович					
МО город Гусь-Хрустальный Гусь-Хрустальный района Владимирской области					
Изм.	Кол. в.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Нач. отдела	Варианты	№	№	№	№
Архитектор	Томба	Г.Г.			
Проект планировки территории по ул. Прудобая, ограниченной домами №25-31а				Стадия	Лист
Разбивочный чертеж красных линий М1:500				ПП	5 7
				ГМП "Областное проектно-исследовательское архитектурно-планировочное бюро"	



Условные обозначения:

-  границы проектируемой территории
-  улицы, проезды
-  жилая застройка
-  нежилая застройка
-  участки
-  садоводной застройки
-  озеленение общего пользования
-  кустарники, деревья
-  канавы
-  фундамент
-  забор
-  линия связи подземная (сущ.)
-  водопровод (сущ.)
-  линия ЛЭП (сущ.)
-  газопровод (сущ.)
-  линия связи надземная (сущ.)
-  бойлер
-  граница кадастрового участка
-  номер кадастрового участка
-  проектируемая красная линия
-  существующая линия застройки



						Документ №ПМ-70/6. Заказчик: Завьялов Денис Владимирович		
						МО город Гусь-Хрустальный Гусь-Хрустальный района Владимирской области		
Изм.	Кол-во	Лист	№ доп.	Подпись	Дата			
Начало работы	Материалы И.М.					Проект планировки территории		
Завершение	Завдання 1					по ул. Платовской, ограниченной		
						домами №27-36		
						Схема инженерной инфраструктуры		
						М500		
						ГМУ "Владимирские проектные инженерно-архитектурно-планировочные бюро"		