



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

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ГЛАВЫ

02.02.2017

№ 47

Об утверждении проекта планировки территории ул. Тумская, ограниченной домами №2 ул. Зеленая - №1 ул. Фрунзе, 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, утвержденных решением Совета народных депутатов муниципального образования город Гусь-Хрустальный Владимирской области от 21.05.2008 № 32/3, протоколом публичных слушаний от 12.01.2017 №01 и заключением о результатах публичных слушаний от 12.01.2017 №01, **п о с т а н о в л я ю**:

1. Утвердить Проект планировки территории ул. Тумская, ограниченной домами №2 ул. Зеленая - №1 ул. Фрунзе, 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. Тумская, ограниченной домами №2 ул.Зеленая -№1 ул.Фрунзе,
г. Гусь-Хрустальный Владимирской области
Проектные решения

Цели и задачи проекта планировки территории

Основная цель разработки проекта – установления красных линий и линий застройки по ул. Тумская в г. Гусь-Хрустальный, в соответствии с современными требованиями, действующими градостроительными, противопожарными и санитарными нормативами

Основные задачи:

- установление красных линий по ул. Тумская в г. Гусь-Хрустальный;
- 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 красные линии, 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

Проектируемая территория по установлению красных линий по ул. Тумская, ограниченной домами №2 ул. Зеленая - №1 ул. Фрунзе расположена на территории Владимирской области, в юго-восточной стороне г. Гусь-Хрустальный.

Проектируемый участок представляет собой территорию со сложившейся застройкой. В настоящее время на проектируемом участке находятся одно-двухэтажная усадебная застройка. Улица на проектируемой территории с грунтовым покрытием. Границами рассматриваемой территории являются:

- с севера – улица Зеленая с участками усадебной застройки;
- с юга – ул. Фрунзе с участками усадебной застройки.
- с запада – ул. Тумская с участками усадебной застройки;
- с востока – улица Ивановская с участками усадебной застройки.

По территории проектирования проходят инженерные сети: газопровод (подземный), бытовая канализация (подземная), водопровод.

Зона жилой застройки усадебной с участками до 10 соток проходит вдоль дорог и главных фасадов жилых домов по землям общего пользования и частным землевладениям в кадастровом квартале 33:25:000162 г. Гусь-Хрустального.

Общая площадь проектируемой территории – 10663 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.

Территория проектирования находится в юго-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 (2-4 этажа включительно) и малоэтажной (до 3 этажей включительно), жилыми домами с приквартирными участками и без таковых, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

Для получения разрешения органа местного самоуправления на изменение вида разрешенного использования необходимо предоставить утвержденный проект планировки территории в соответствии со ст.41 Градостроительного кодекса РФ.

Зона жилой застройки усадебной с участками до 10 соток проходит вдоль дорог и главных фасадов жилых домов по землям общего пользования и частным землевладениям в кадастровом квартале 33:25:000162 г. Гусь-Хрустального.

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):

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.

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 выявлены участки с охранными зонами от инженерных коммуникаций (водопровод, подземный газопровод, бытовая канализация) затрагивающие проектируемую территорию по установлению красных линий по ул. Тумская, ограниченной домами №2 ул. Зеленая - №1 ул. Фрунзе, г. Гусь-Хрустальный Владимирской области.

В границах охранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных

объектов при условии, обеспечения выполнения норм в области охраны окружающей среды.

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.

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) устанавливается 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 охранный 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) 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

Других охранных и природоохранных зон, а также санитарно-защитных зон на территории проектирования не обнаружено.

Принципиальные проектные решения

Проектным решением планировки территории по утверждению красных линий по ул. Тумская, ограниченной домами №2 ул. Зеленая - №1 ул. Фрунзе г. Гусь-Хрустальный Владимирской области было предусмотрено:

- установление красной линии, линии застройки (которая остаётся прежней), но при этом возможно увеличение земельного участка;
- отображение существующих коммуникаций и инженерных сетей;
- нанесение охранных зон для существующих объектов;

С одной стороны улицы Тумская, у дома №1 по ул. Фрунзе и №2 по ул. Зеленая, линия застройки принимается 6,3 метра от красной линии вглубь участков и 2,0 метра у дома №2 по ул. Зеленая. Коммуникации - водопровод по ул. Тумская, проходит от красной линии на расстоянии - 7,0 метров и водопровод по ул. Зеленая на расстоянии - 3,0метра; от газопровода до красной линии по ул. Зеленая - 2,0 метра, а по ул. Фрунзе - 5,0 метров. Ось дороги по ул.Тумская проходит на расстоянии - 30,25 м от красной линии и 5,75м по ул. Зеленая. Существующие автомобильные дороги шириной -5,5 м (без твердого покрытия) с двухсторонним движением по ул. Зеленая, по ул. Фрунзе - 5,5 м (без твердого покрытия) и по ул. Тумская - 5,5 м (без твердого покрытия), что отражено на Листе 5 «Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта» (графической части).

Проектным решением было принято улицу Фрунзе принять, как улицу и дорогу местного значения (согласно Таблице 93 Областных нормативов градостроительного проектирования «Планировка и застройка городских округов и поселений Владимирской области» от 13 января 2014 года № 17). Ширина в красных линиях от 15м-25м.

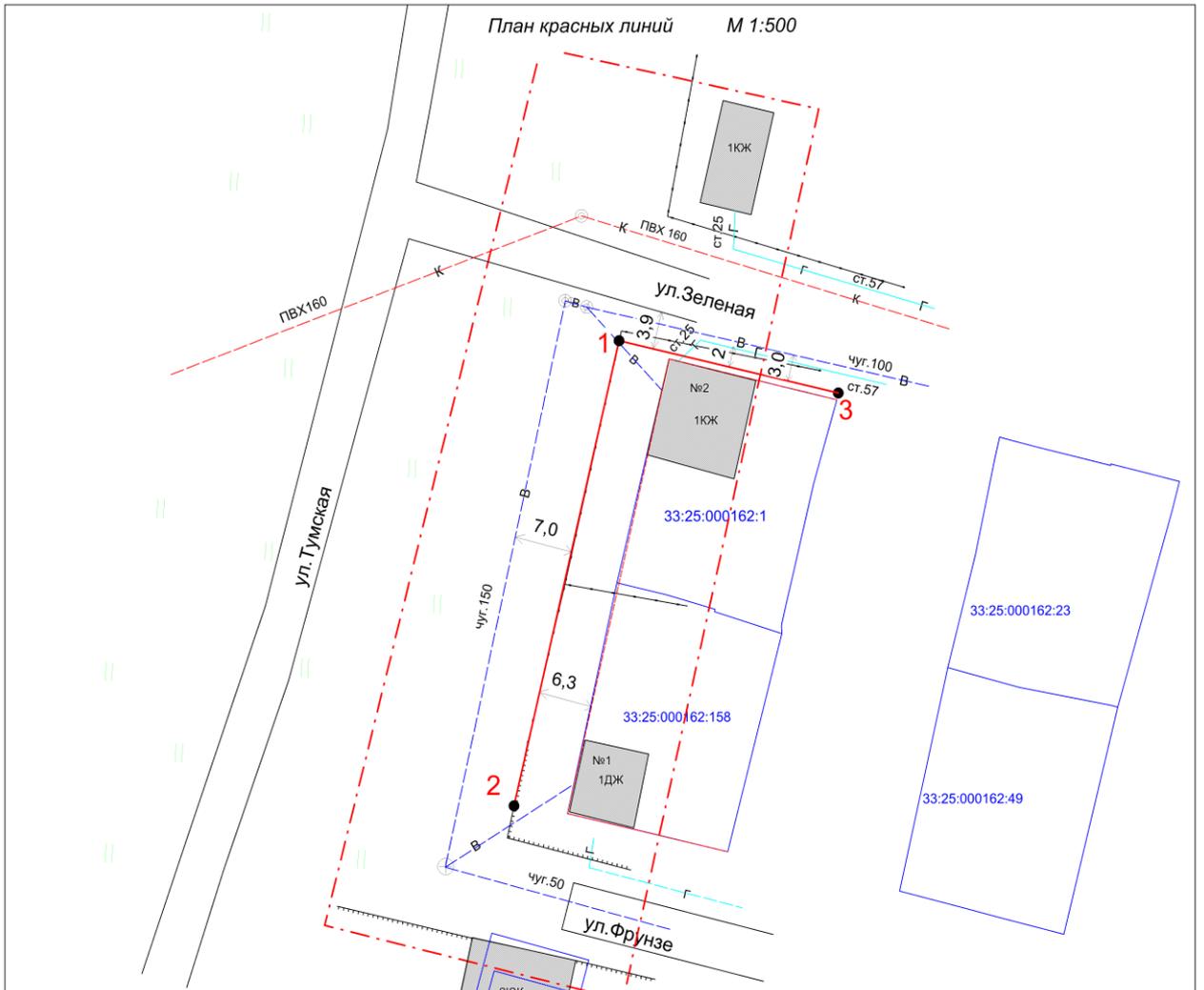
Технико-эксплуатационные характеристики участка проектирования

Баланс проектного решения

Наименование	Показатель территории	
	м2	%
Площадь проектируемого участка	10663	100
Площадь территории усадебной застройки:	3566	33,0
Площадь территории общего пользования, из них:	7097.0	67,0
площадь дорожного покрытия асф./бет покрытия (в том числе тротуары)	1344	13.0
площадь озеленения общего пользования (в том числе газоны)	5753	54.0

Координаты красных линий

№	X	Y
1	132 901.76	238 105.93
2	132 847.85	238 093.40
3	132 895.69	238 132.12



Условные обозначения:

- граница проектируемой территории
- границы земельных участков из ГКН
- проектируемые красные линии
- линия застройки
- 1 номер поворотной точки красных линий
- :158 кадастровый номер земельного участка
- существующие автомобильные дороги
- ЮК объекты жилой застройки
- забор деревянный
- ограды металлические

Каталог координат красных линий

№	X	Y
1	132 901.76	238 105.93
2	132 847.85	238 093.40
3	132 895.69	238 132.12

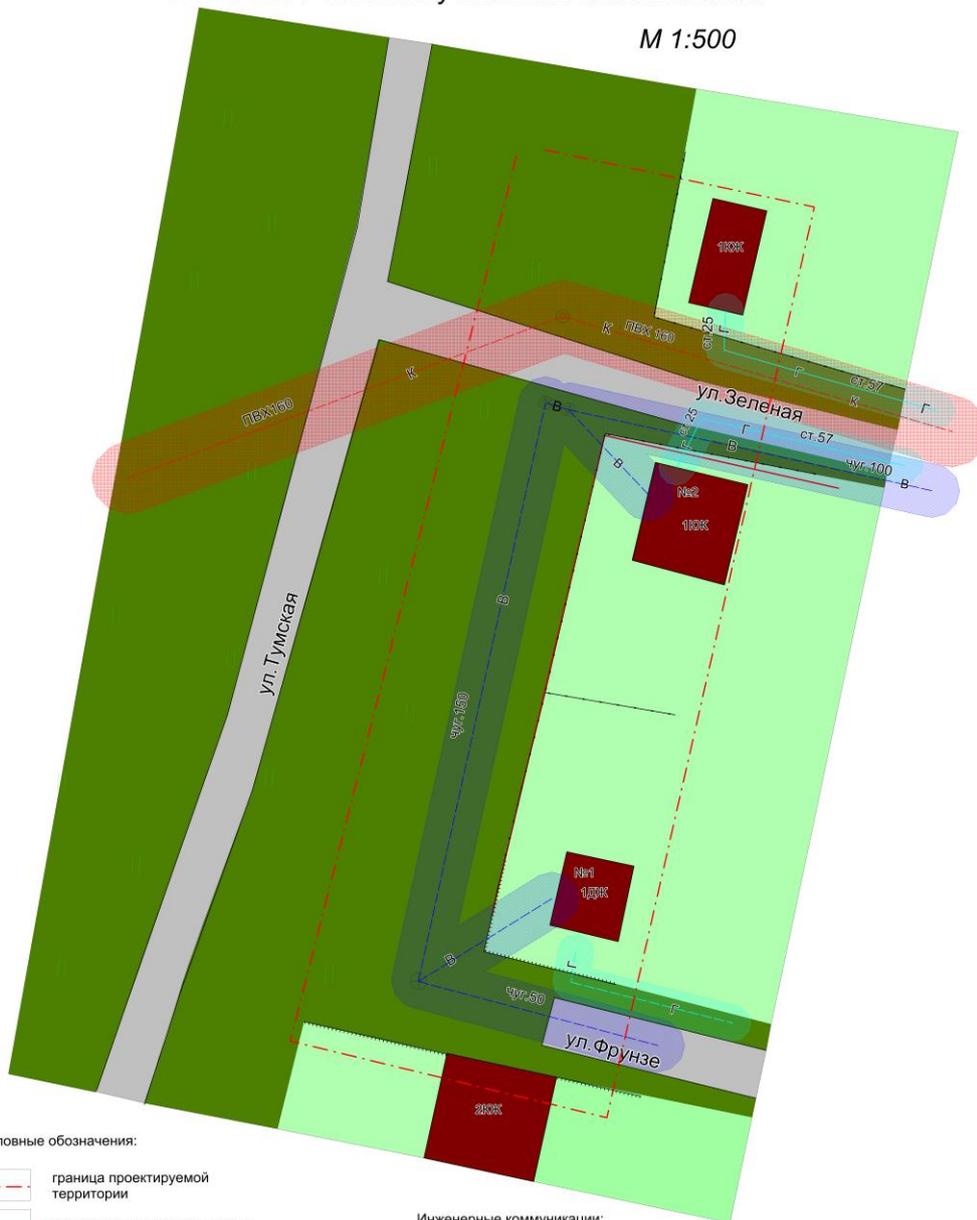
Инженерные коммуникации:

- газопровод
- водопровод
- подземная канализация

Договор № ТП-78/16 Заказчик: Комарова Е.Ю.					
Владимирская область, Гусь-Хрустальный район, ул. Зеленая					
Изм.	№ уч.	Лист	№ док	Подписи	Дата
Проект планировки территории по утверждению красных линий по ул. Тумская, ограниченной домами №2 ул. Зеленая-№1 ул. Фрунзе				Стадия	Лист
План красных линий М 1 : 500				ГП	2
Нач. отдела Воробьева Н.М. ГАП				Листов	5
Исполнил Власова Н.А.				ГУП "ОПИАПБ"	

Схема зон с особыми условиями использования

М 1:500



Условные обозначения:

- граница проектируемой территории
- проектируемая красная линия
- существующие автомобильные дороги
- объекты жилой застройки
- территории усадебной жилой застройки (земельные участки физических лиц)
- озеленяемые территории общего пользования (газон)
- забор деревянный
- ограды металлические

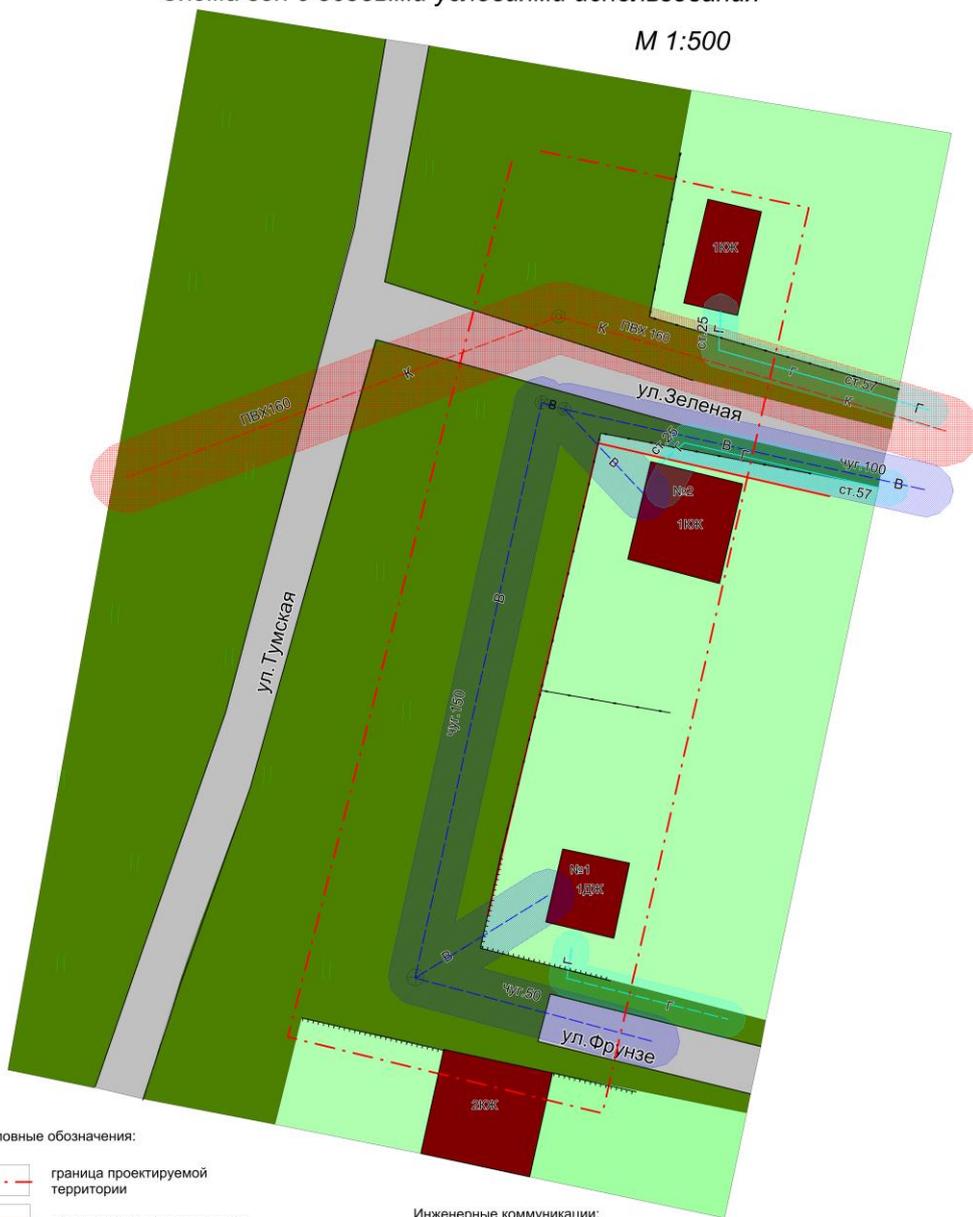
Инженерные коммуникации:

- газопровод
- водопровод
- подземная канализация
- Зона с особыми условиями использования:**
 - охранная зона водопровода (3м)
 - санитарно-защитная зона бытовой канализации (4м)
 - охранная зона газопровода(2м)

					Договор № ТП-78/16 Заказчик: Комарова Е.Ю.			
					Владимирская область, Гусь-Хрустальный район, ул. Зеленая			
Изм.	№ уч.	Лист	№ док	Подписи	Дата	Стадия	Лист	Листов
						ГП	4	5
Нач. отдела ГАП	Воробьева Н.М.				Схема зон с особыми условиями использования М 1 : 500		ГУП "ОПИАПБ"	
Исполнил	Власова Н.А.							

Схема зон с особыми условиями использования

М 1:500



Условные обозначения:

- граница проектируемой территории
- проектируемая красная линия
- существующие автомобильные дороги
- объекты жилой застройки
- территории усадебной жилой застройки (земельные участки физических лиц)
- озеленяемые территории общего пользования (газон)
- забор деревянный
- ограды металлические

Инженерные коммуникации:

- газопровод
 - водопровод
 - подземная канализация
- Зона с особыми условиями использования:
- охранный зона водопровода (3м)
 - санитарно-защитная зона бытовой канализации (4м)
 - охранный зона газопровода(2м)

						Договор № ТП-78/16 Заказчик: Комарова Е.Ю.			
						Владимирская область, Гусь-Хрустальный район, ул. Зеленая			
Изм.	№ уч.	Лист	Надок	Подписи	Дата	Проект планировки территории по утверждению красных линий по ул. Тумская, ограниченной домами №2 ул. Зеленая-№1 ул. Фрунзе	Стадия	Лист	Листов
							ГП	4	5
Нач. отдела	Воробьева Н.М.					Схема зон с особыми условиями использования М 1 : 500	ГУП "ОПИАПБ"		
Исполнил	Власова Н.А.								