



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

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ГЛАВЫ

29.03.2017

№ 214

Об утверждении проекта планировки территории ул. Школьная, ограниченной домами № 13-21 и № 14-24, 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 27.02.2017 №11 и заключением о результатах публичных слушаний от 27.02.2017 №11, п о с т а н о в л я ю:

1. Утвердить Проект планировки территории ул. Школьная, ограниченной домами № 13-21 и № 14-24, 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
ул. Школьная, ограниченной домами №13-21 и №14-24, 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. Школьная в г. Гусь-Хрустальный, в соответствии с современными требованиями, действующими градостроительными, противопожарными и санитарными нормативами

Основные задачи:

- установление красных линий по ул. Школьная в г. Гусь-Хрустальный;
- установление линии застройки;
- обеспечение пространственной целостности территории, функциональной проработке 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:

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

Проектируемая территория по установлению красных линий по ул. Школьная, ограниченная домами №13-21 и №14-24, расположена на территории Владимирской области, с юго-западной стороны 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 Молодежная с участками усадебной застройки;
- с юга – ул. Полевая с участками усадебной застройки.
- с запада – ул. Герцена с участками усадебной застройки;
- с востока – улица Железнодорожная с участками усадебной застройки.

По территории проектирования проходят инженерные сети: газопровод (надземный), газопровод (подземный), водопровод и линия связи (подземные), линии ЛЭП на опорах (низкого напряжения).

Границы проектируемого участка не определены и не состоят на кадастровом учете, Проектируемый участок проходит вдоль дорог и главных фасадов жилых домов по землям общего пользования и частным землевладениям в кадастровом квартале 33:25:000049 г. Гусь-Хрустального.

Общая площадь проектируемой территории – **10856м²**

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 г. Гусь-Хрустальный.

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

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) профессиональные объекты;
- 15) объекты инженерной и транспортной инфраструктуры;
- 16) киоски, павильоны, лоточная торговля, временные объекты и др.

Предельные параметры:

1. Минимальная площадь участка:
 - 1) для жилых домов усадебного типа - 600 кв. м.
2. Расстояние между фронтальной границей и основным строением:
В существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки;
 - 4) На вновь предоставленных участках - 3 м.
3. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:
 - 1) от границ соседнего участка до основного строения - 3 м;
 - 2) хозяйственных и прочих строений - 1 м;
 - 3) отдельно стоящего гаража - 1 м;
 - 4) от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с областными нормативами градостроительного проектирования, санитарными правилами содержания населенных мест (N 42-128-4690-88 СанПиН).
4. Предельное количество этажей - 4.
5. Максимальный процент застройки не более: для усадебного жилого дома, малоэтажного многоквартирного секционного жилого дома - 50%; индивидуального жилого дома, малоэтажного многоквартирного жилого дома - 65%.
6. Коэффициент использования территорий не более: для усадебного жилого дома - 0,67; индивидуального жилого дома, малоэтажного многоквартирного жилого дома - 1,5.
7. Озеленение территорий - не менее 30%.
8. Расстояния измеряются до наружных граней стен зданий.

9. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

10. Высота зданий:

10.1. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 3,0 м; до конька скатной кровли - не более 6 м, а до низа кровли - 3,0 м.

10.2. Высота ворот гаража - не более 2,5 м.

10.3. Исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

10.4. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

10.5. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние земельные владения: расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.

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 непромышленных зданий и сооружений.

Согласно нормативам охранная 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 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».

Зона минимальных расстояний от водопровода до фундамента составляет 5 м, 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

установление красной линии и линии застройки - отображение существующих коммуникаций и инженерных сетей;

- нанесение охранных зон для существующих объектов.

Проектным решением было принято проектируемую улицу принять, как улица и дорога местного значения и отнести к основным улицам.

Улица и дорога местного значения - Транспортная и пешеходная связь отдельных групп жилых домов, а также общественных и культурно-бытовых учреждений между собой, с главными проездами, жилыми и магистральными улицами районного значения. Ширина проездов в красных линиях, по которым проходят инженерные коммуникации, должна быть не менее 15-25 м.

В соответствии с СП 42.13330.2011 «Нормативы градостроительного проектирования Владимирской области №04, от 18 июля 2016г, согласно таблице 24.2.1.3 Сети улиц и дорог городских населенных пунктов ширина улицы и дороги местного значения в красных линиях должна быть от 15 до 25м. Проектом ширина улицы в красных линиях принимается - 23,0 метров. С обеих сторон улицы, линия застройки принимается на расстоянии: с нечетной стороны - 5,0 метра и 3,0 метра с четной стороны от красных линий вглубь участков.

Дорога существующая шириной 6,0 м у домов с номерами №13 - №17 и №14-№18 и 5,3 метров у домов №17-№23 и №18-№24 с двухсторонним движением, что отражено на Листе 5 «Схема инженерной инфраструктуры» (графической части).

По нечетной стороне улицы, красные линии наведены с отступом -2м от газопровода и 1м от линии электропередач. По четной стороне улицы, красные линии наведены по заборам и нежилым строениям в 2м от линии электропередач и 0.5м от надземного газопровода.

Технико-эксплуатационные характеристики участка проектирования

Баланс проектного решения

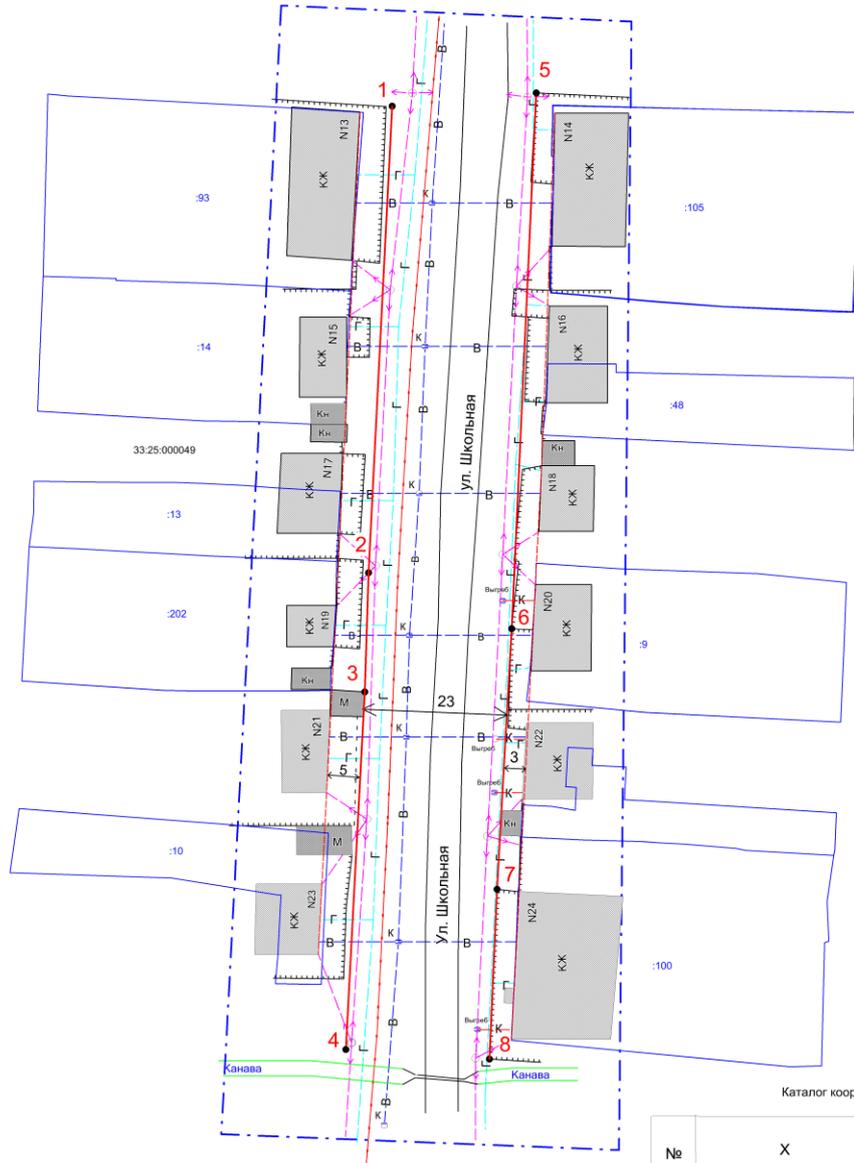
Наименование	Показатель территории	
	м2	%

Площадь проектируемого участка	10856	100
Площадь территории усадебной застройки:	4449	41,0
Площадь дорожного асф./бет покрытия (в том числе тротуары)	2119	19.50
Площадь озеленения общего пользования (в том числе газоны)	4288	39.50

Каталог координат красных линий

№	X	Y
1	133 515.53	237 957.05
2	133 440.43	237 953.29
3	133 421.29	237 952.69
4	133 363.74	237 949.65
5	133 517.65	237 980.07
6	133 431.42	237 976.15
7	133 389.50	237 973.83
8	133 362.20	237 972.58

План красных линий М:500



Инженерные коммуникации:

- воздушная линия электропередач
- водопровод
- подземный кабель связи
- подземный газопровод

Условные обозначения:

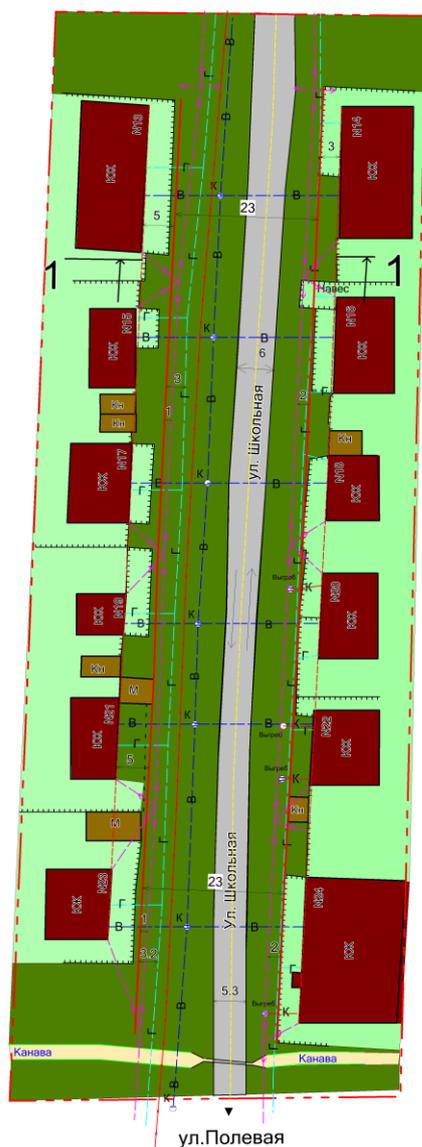
- граница проектируемой территории
- границы земельных участков из ГКН
- проектируемые красные линии
- линия застройки
- существующие автомобильные дороги
- номер поворотной точки красных линий
- кадастровый номер земельного участка
- жилая застройка
- нежилая застройка
- ограждение зем. участка

Каталог координат красных линий

№	X	Y
1	133 515.53	237 957.05
2	133 440.43	237 953.29
3	133 421.29	237 952.69
4	133 363.74	237 949.65
5	133 517.65	237 980.07
6	133 431.42	237 976.15
7	133 389.50	237 973.83
8	133 362.20	237 972.58

Договор № ТП-52/16 Заказчик: Тимакова Г.И.					
Владимирская область, г.Гусь-Хрустальный, ул.Школьная					
Изм.	№ уч.	Лист	Подпись	Дата	
Проект планировки территории по установлению красных линий по ул.Школьная, овражной долины домами № 13 - 21 и №14-24					Стадия
Нач. отдела Воробьева Н.М.					Лист
ГАП					Листов
Исполнил Власова Н.А.					ГП 2 5
План красных линий М 1:500					ГУП "ОПИАГБ"

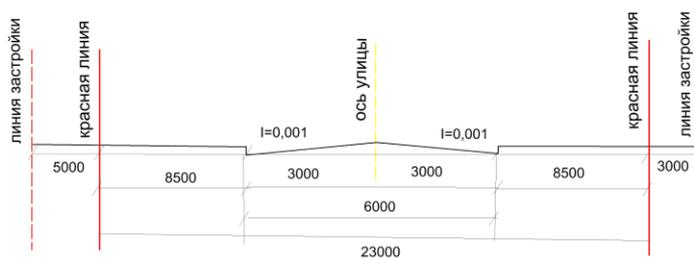
Схема организации улично-дорожной сети
и движения транспорта М 1:500
ул. Молодежная



Условные обозначения:

- граница проектируемой территории
- существующие автомобильные дороги
- красная линия
- линия жилой застройки
- ось дороги
- объекты жилой застройки
- нежилая застройка (строения)
- территории садовой жилой застройки (земельные участки физических лиц)
- озеленяемые территории общего пользования
- ограждения земельных участков
- направление движения транспорта
- грунт (канавы)

Проектный профиль 1-1



Договор № ТП-52/16 Заказчик: Тимакова Г.И.						Владимирская область, г. Гусь-Хрустальный, ул. Школьная		
Изм.	№ уч.	Лист	Издок	Подпись	Дата	Проект планировки территории по установлению красных линий по ул. Школьная, ограниченной домами № 13 - 21 и № 14-24		
Нач. отдела	Воробьева Н.М.					Стадия	Лист	Листов
Исполнит.	Власова Н.А.					ПП	5	5
Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта М 1:500						ГУП "ОПИАПБ"		

Схема зон с особыми условиями использования территории

М1:500



Условные обозначения:

- граница проектируемой территории
- существующие автомобильные дороги
- объекты жилой застройки
- нежилая застройка (строения)
- территория садовой жилой застройки (земельные участки физических лиц)
- территория озеленения (газон)
- ограждение земельного участка
- грунт (канавы)

Инженерные коммуникации:

- газопровод
- водопровод
- воздушная линия электропередачи
- подземная линия связи

Зона с особыми условиями использования:

- охранный зона водопровода (5м)
- санитарно-защитная зона газопровода (2м)
- охранный зона воздушных электрокабеля (2м)
- охранный зона линии связи (2м)

Договор № ТП-52/16 Заказчик: Тимакова Г.И.					
Владимирская область, г.Гусь-Хрустальный, ул.Школьная					
Изм.	№ уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Проект планировки территории по установлению красных линий по ул.Школьная, ограниченной домами № 13 - 21 и №14-24				Стадия	Лист
				ПП	4
Схем зон с особыми условиями использования территории) М 1:500				Листов	
				5	
Нач. отдела	Воробьева Н.М.				
ГАП					
Исполнил	Власова Н.А.				
				ГУП "ОПИАБ"	