



Проект планировки территории по утверждению красных линий по ул. Хрустальщиков, ограниченной домами №87-93 – переулок Речной, №12



г. Гусь-Хрустальный Владимирской области

Пояснительная записка
Графические материалы

Договор №ТП-42/17
Заказчик: Петрова Светлана Александровна

ВЛАДИМИР

2017

Государственное унитарное предприятие
Владимирской области
"Областное проектно-изыскательское архитектурно-планировочное бюро"



**Проект планировки территории
по утверждению красных линий
по ул. Хрустальщиков, ограниченной домами
№87-93 – переулок Речной, №12**

г. Гусь-Хрустальный

Владимирской области

**Пояснительная записка
Графические материалы**

Договор №ТП-42/17

Заказчик: Петрова Светлана Александровна

Директор ГУП «ОПИАПБ» Н.В. Мигаль

ВЛАДИМИР

2017

1. СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА

Директор ГУП «ОПИАПБ»

– Н.В. Мигаль

Начальник отдела «Планировки и застройки»

– Н.М. Воробьева

Архитектурно-планировочные решения

– П.Р.Тихомиров



Содержание

СОДЕРЖАНИЕ	2
СОСТАВ РАБОТЫ	3
I. ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ	4
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1. РАЗМЕЩЕНИЕ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ГОРОДА	5
2. СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	5
3. ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ. КРАСНЫЕ ЛИНИИ. ЛИНИИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ	6
4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ	8
II. МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ОБОСНОВАНИЯ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МО ГОРОД ГУСЬ-ХРУСТАЛЬНЫЙ	10
ПРИЛОЖЕНИЯ	12



СОСТАВ РАБОТЫ

Проект состоит из текстовых материалов (пояснительная записка) и графических материалов.

1. Текстовые материалы.

Пояснительная записка

2. Графические материалы

№ п/п	Наименование чертежей	Масштаб	Кол-во листов
1	Схема расположения элемента планировочной структуры (ситуационный план)	б/м	1
2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки (опорный план)	1:1000	1
3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории (планировочные ограничения)	1:1000	1
4	Схема планировочной организации территории (основной чертеж)	1:1000	1
5	Разбивочный чертеж красных линий	1:1000	1
6	Схема инженерной инфраструктуры	1:1000	1
7	Схема межевания земельных участков с кадастровыми номерами 33:25:000066:270 и 33:25:000066:274	1:500	1
8	Внесение изменений в генеральный план МО город Гусь- Хрустальный (фрагмент основного чертежа генерального плана)	б/м	1



I. ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Проект планировки территории по ул. Хрустальщиков, ограниченной домами 87-93 – переулок Речной, №12, г. Гусь-Хрустальный Владимирской области выполнен в целях установления красных линий и линий регулирования застройки в соответствии с действующими нормативами.

Проект выполнен на основании:

- Постановления Главы города Гусь-Хрустальный №148 от 15.03.2017 «О разработке проекта планировки территории по ул. Хрустальщиков, ограниченной домами №87-93 – переулок 2-ой Речной, №12, г.Гусь-Хрустальный Владимирской области»;
- Договора №42 от 17 мая 2017 г., заключенного между Петровой Светланой Александровной и ГУП Владимирской области «Областное проектно-изыскательское архитектурно-планировочное бюро».

Проект выполнен с использованием материалов:

- топографической основы, М1:500 (МСК33), выполненной ИП Задрогин А.Н. в 2017г;
- материалов генерального плана муниципального образования город Гусь-Хрустальный Владимирской области.

Граница проектирования принята согласно заданию на проектирование.

Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территории (часть 9 статьи 42 Градостроительного Кодекса РФ). Утвержденные в составе проекта планировки параметры планируемого развития элементов планировочной структуры определяют содержание проектов межевания.

При выполнении работ по проектированию были использованы следующие нормативные документы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации (по состоянию на июль 2017г.);
- Земельный кодекс Российской Федерации (по состоянию на 2017 г.)
- Областные нормативы градостроительного проектирования «Планировка и застройка городских округов и поселений Владимирской области», утверждены и введены в действие Постановлением департамента строительства и архитектуры администрации Владимирской области от 18 июля 2016 года №4;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 30-102-99 Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства;
- СНиП 2.01.02-85* Противопожарные нормы;
- СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
- СП 30.13330.2012 «Внутренний водопровод и канализация зданий»;
- СП 78.13330.2012 «Автомобильные дороги»;
- СП 55.13330.2011 «Дома жилые одноквартирные»;



- СанПиН 2.1.4.1110-02 Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения;
- СанПиН 2.2.1-2.1.1-1200-03. «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях российской федерации».

1. РАЗМЕЩЕНИЕ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ГОРОДА

Проектируемая территория расположена в северной части города Гусь-Хрустальный в кадастровом квартале 33:25:000066 и граничит:

- с севера – с переулком 1-м Верхним;
- с востока – улицей Набережной;
- с запада – улицей Гусевской;
- с юга – с переулком 2-м Речным.

Площадь проектируемой территории в условных границах проектирования составляет 1,19га.

В границах рассматриваемой территории имеются отмежеванные и поставленные на кадастровый учет земельные участки для размещения жилой застройки.

2. СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектируемый участок представляет собой территорию со сложившейся индивидуальной жилой застройкой. На момент разработки проекта планировки застроена в границах проектирования правая сторона улицы Хрустальщиков, д.д. 87-93. В южной части проектируемой территории – д.д. 8, 12 по пер. 2-й Речной.

По левой стороне по ул. Хрустальщиков в границах проектируемой территории расположены два участка под индивидуальную жилую застройку, поставленные на кадастровый учет (земельные участки с кадастровыми номерами 33:25:000066:270 и 33:25:000066:274).

В границах проектируемой территории по ул. Хрустальщиков проходят инженерные сети водопровода, газопровода, воздушных линий электропередач, линий связи.

Планировочные ограничения, действующие в границах проектируемой территории:

- 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, 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 электропередач составляет 2 м - для ВЛ ниже 1кВ;**

- 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 метра** и совпадает с охранной зоной газопровода;

- минимальное расстояние от сетей водопровода и напорной канализации до фундаментов зданий и сооружений составляет **5 метров**, согласно СП 42.13330.2016, таб. 12.5.
- минимальное расстояние от кабелей связи **0.6 метра** согласно СП 42.13330.2016, табл.12.5.

3. ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ. КРАСНЫЕ ЛИНИИ. ЛИНИИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ

Проектом планировки территории по утверждению красных линий по ул. Хрустальщиков, ограниченной домами № 87-93, устанавливаются красные линии и линии регулирования застройки.

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»:

- красная линия: Граница, отделяющая территорию квартала, микрорайона и других элементов, планировочной структуры от улиц, дорог, проездов, площадей, а также других земель общего пользования в городских и сельских поселениях.



- линия регулирования застройки: Граница застройки, устанавливаемая при размещении зданий, строений и сооружений, с отступом от красной линии или границ земельного участка.

Линия застройки проходит по фасадам существующих зданий и отстоит от проектируемой красной линии от 2,9 м в до 5,2 м.

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», табл.11.1 ул. Хрустальщиков имеет категорию улицы в зонах жилой застройки. Ширина улицы в красных линиях должна составлять 15 – 30 метров.

С учетом сложившейся застройки, кадастрового деления территории, охранных зон инженерных сетей проектом устанавливаются красные линии по ул. Хрустальщиков в условных границах проектирования от 13,42 м (между точками 5 и 17, д.№80) до 17 метров (точки 10-11 и 14-15, д.д. №№89, 91, 93).

По правой стороне ул. Хрустальщиков устанавливаемые красные линии не пересекают кадастровых участков, но пересекают самовольно возведенные заборы домов №89, №91, №93 и дома № 12 по пер. 2-й Речной.

В районе дома №8 и №12 по пер. 2-й Речной и дома №80 по ул. Хрустальщиков красные линии устанавливаются по границам отмежеванных кадастровых участков.

Земельным участкам с кадастровыми номерами 33:25:000066:270 и 33:25:000066:274 требуется изменение границ для соблюдения устанавливаемых красных линий и охранных зон инженерных сетей (см. Лист 7 «Схема межевания земельных участков с кадастровыми номерами 33:25:000066:270 и 33:25:000066:274»).

Поворотные точки красных линий привязаны к системе координат МСК-33. Координаты точек представлены в таблице.

Ведомость координат характерных точек поворота красных линий

Номера характерных точек	Координаты		Номера характерных точек	Координаты	
	X	Y		X	Y
1	136725.95	238549.87	12	136890.03	238508.06
2	136725.73	238558.14	13	136903.54	238590.05
3	136730.63	238558.27	14	136901.98	238559.76
4	136745.58	238558.67	15	136800.68	238569.19
5	136761.32	238559.09	16	136764.34	238572.17
6	136761.31	238556.09	17	136764.34	238573.54
7	136796.54	238554.53	18	136726.31	238572.67
8	136798.05	238521.56	19	136725.61	238579.45
9	136810.74	238506.57	20	136725.40	238585.04
10	136808.75	238550.33	21	136724.93	238597.02
11	136891.45	238543.56	22	136724.60	238613.19



**Ведомость координат характерных точек границы земельного участка с
кадастровым номером 33:25:000066:270**

Номера характерных точек	Координаты	
	X	Y
1	136862.36	238509.17
2	136863.82	238545.82
3	136891.45	238543.56
4	136890.04	238508.06

**Ведомость координат характерных точек границы земельного участка с
кадастровым номером 33:25:000066:274**

Номера характерных точек	Координаты	
	X	Y
1	136810.74	238506.57
2	136808.98	238545.29
3	136836.12	238543.05
4	136837.74	238507.80

4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Существующее положение	Проектное предложение
1	Площадь проектируемой территории	м ²	11985,84	11985,84
	в том числе:			
1.1	Застройка индивидуальными жилыми домами	м ²	6895,70	7111,08(+215,38)
1.2	Территории общего пользования	м ²	5090,14	4874,76(-215,38)

Государственное унитарное предприятие
Владимирской области
"Областное проектно-изыскательское
архитектурно-планировочное бюро"



Проект планировки территории
по утверждению красных линий
по ул. Хрустальщиков, ограниченной
домами №87-93 – переулок 2-й Речной, №12,
г.Гусь-Хрустальный
Владимирской области
Договор №ТП-42/17

ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ



II. МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ОБОСНОВАНИЯ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МО ГОРОД ГУСЬ- ХРУСТАЛЬНЫЙ

В связи с выполнением настоящего проекта планировки по установлению красных линий по ул. Хрустальщиков, ограниченной домами № 87-93 и изменением градостроительного зонирования внесены соответствующие изменения в генеральный план МО город Гусь-Хрустальный:

Увеличение территории жилой усадебной застройки на 215,38м.кв.

Уменьшение территории общего пользования на 215,38м.кв.

Внесены следующие изменения в текстовую часть генерального плана:

- I. В п.18, таблицу 1 «Сводные данные об использовании земель МО город Гусь-Хрустальный (баланс территорий):
А. Селитебные территории. 1. Жилые территории 1-2 этажной усадебной застройки – территория увеличивается на **0,02 га** и составит **488,38 га** (ранее площадь составляла **488,36 га**);
- II. В п.18, таблицу 1 «Сводные данные об использовании земель МО город Гусь-Хрустальный (баланс территорий):
А. Селитебные территории.
4. Улицы, дороги, проезды: площадь уменьшается на **0.02 га** и составит **305,63 га** (ранее площадь составляла **305,61 га**).
- III. В п.20 «Основные технико-экономические показатели» на Расчетный срок 2025 г.:
В разделе II «Территории» а) Селитебные территории
 - в строке «жилые районы и кварталы» площадь увеличивается на **0,02 га** и составит **804,52 га** (ранее – **804,50 га**)
 - в строке «улицы, дороги, проезды» площадь уменьшается на **0.02 га** и составит **305,63 га** (ранее площадь составляла **305,61 га**).



МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ОБОСНОВАНИЯ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МО ГОРОД ГУСЬ-ХРУСТАЛЬНЫЙ

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

**Государственное унитарное предприятие
Владимирской области
"Областное проектно-изыскательское
архитектурно-планировочное бюро"**



**Проект планировки территории
по утверждению красных линий
по ул. Хрустальщиков, ограниченной
домами №87-93 – переулок 2-й Речной, №12,
г.Гусь-Хрустальный
Владимирской области
Договор №ТП-42/17**

ПРИЛОЖЕНИЯ