

Приложение  
к постановлению главы муниципального  
образования город Гусь-Хрустальный  
Владимирской области  
от 25.01.2018 № 38

**Проект планировки территории по установлению красных линий по  
ул. Ковровская, ограниченной домами №9 ул.Новая - №72 ул.9-го  
Января, город Гусь-Хрустальный**

**Проектные решения**

**Цели и задачи проекта планировки территории.**

Основная цель разработки проекта – установление красной линии и линии застройки по ул. Ковровская, ограниченной домами №9 ул.Новая - №72 ул.9-го Января, в соответствии с современными требованиями, действующими градостроительными, противопожарными и санитарными нормативами.

Основные задачи:

- установление красных линий по ул. Ковровская, ограниченной домами №9 ул.Новая - №72 ул.9-го Января;
  - 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 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.**

Проектируемый участок площадью 0.23га, расположен на территории Владимирской области, в юго - восточной части города Гусь-Хрустальный.

Границы проектируемого участка не определены и не состоят на кадастровом учете, участок расположен в кадастровом квартале 33:25:000177. Проектируемый участок входит в границы населенного пункта 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, шириной проезжей частью – 3.0 метра, со щебёночным покрытием. Границами рассматриваемой территории являются:

- с севера – ул. Крымская с участками усадебной застройки;
- с юга – ул. Красносельская с участками усадебной застройки;
- с запада - ул. 9-го Января с участками усадебной застройки
- с востока – ул. Новая с участками усадебной застройки.

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

### **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 Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство).

### **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, выявлены участки с охранными зонами от инженерных коммуникаций (водопровод, надземный и подземный газопровод, электросеть надземная (опоры на столбах), затрагивающие проектируемую территорию по установлению красных линий по ул. Ковровская, ограниченной домами №9 ул.Новая - №72 ул.9-го Января, 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 Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон (Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02. 2009 № 160).

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 ЛЭП составляет 2 м - для ВЛ ниже 1кВ. Охранная зона от столбов освещения 2м.

### **Охранные зоны газораспределительных сетей.**

Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 20.11. 2000 № 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.

#### **Водопровод.**

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.**

Проектом вдоль ул. Ковровская, устанавливаются красные 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 объектов.

Проектным решением было принято проектируемую улицу принять, как улицу и дорогу местного значения.

**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.

Согласно градостроительных нормативов (*таблица 24.2.1.3 Сети улиц и дорог городских населенных пунктов*), ширина проектируемой улицы Ковровская в красных линиях составляет 15,0 м.

С обеих сторон улицы, линия застройки принимается на расстоянии: с нечетной стороны от 4,5 – 5,3 метра и с четной стороны от красных линий вглубь участков 5,0 метров.

На проектируемой территории существующая дорога - шириной 3,0 м, со щебеночным покрытием, что отражено на Листе 5 «Схема инженерной инфраструктуры» (графической части).

По четной и нечетной сторонам улицы, красные линии, наведены по существующим заборам жилой застройки и с отступом от существующих коммуникаций, согласно инженерным требованиям, для технического обслуживания инженерных сетей:

- от столбов ЛЭП- 3м;
- от водопровода 5м.

### **Технико-эксплуатационные характеристики участка проектирования.**

В связи с выполнением настоящего проекта планировки и установлением красных линий по ул. Ковровская, ограниченной домами №9 ул.Новая - №72 ул.9-го Января, 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 754 м.кв.

Уменьшение территории общего пользования на 754 м.кв.

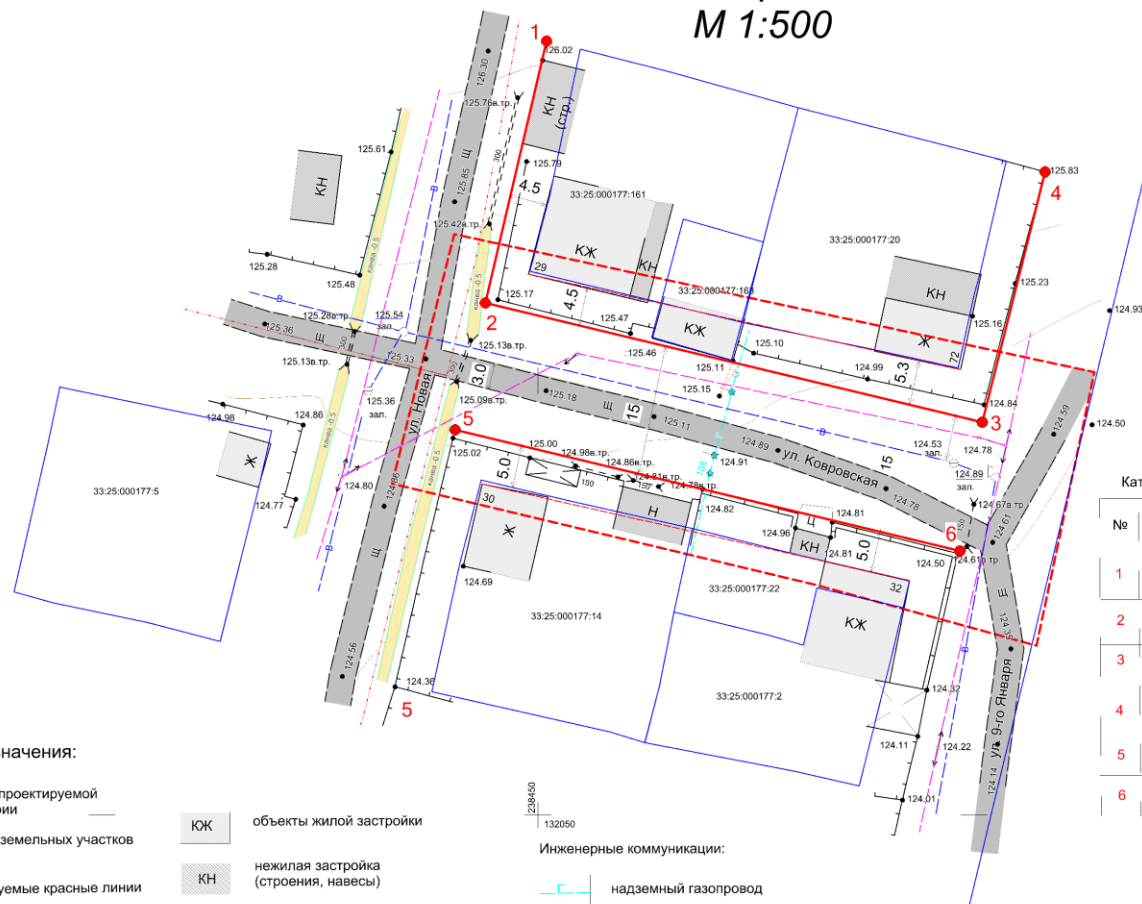
### **Баланс проектного решения**

Наименование	Показатель территории	
	м2	%
Площадь проектируемого участка	<b>2300</b>	<b>100</b>
Площадь территории усадебной застройки:	<b>642</b>	<b>28</b>
Увеличение территории жилой усадебной застройки	754	33
Площадь дорожного полотна без покрытия	<b>313</b>	<b>14</b>
Площадь озеленения общего пользования (в том числе газоны)	<b>1345</b>	<b>58</b>
Уменьшение площади озеленения	754	33








## Каталог координат красных линий





№	X	Y
1	132 139.14	238 451.00
2	132 108.98	238 443.96
3	132 095.24	238 500.93
4	132 124.08	238 508.13
5	132 094.36	238 440.51
6	132 080.42	238 498.39

План красных линий  
М 1:500



Условные обозначения:

- |   |                                      |
|---|--------------------------------------|
|  | граница проектируемой территории     |
|  | граница земельных участков из ГКН    |
|  | проектируемые красные линии          |
|  | линия застройки                      |
|  | номер поворотной точки красных линий |
|  | кадастровый номер земельного участка |
|  | существующие автомобильные дороги    |

- |   |   |
|---|---|
|  | объекты жилой застройки                 |
|  | нежилая застройка<br>(строения, навесы) |
|  | ограждение земельного участка           |
|  | грунт (канавы, откосы)                  |

Инженерные коммуникации:

- надземный газопровод
- водопровод
- воздушная линия электропередач
- подземная линия связи

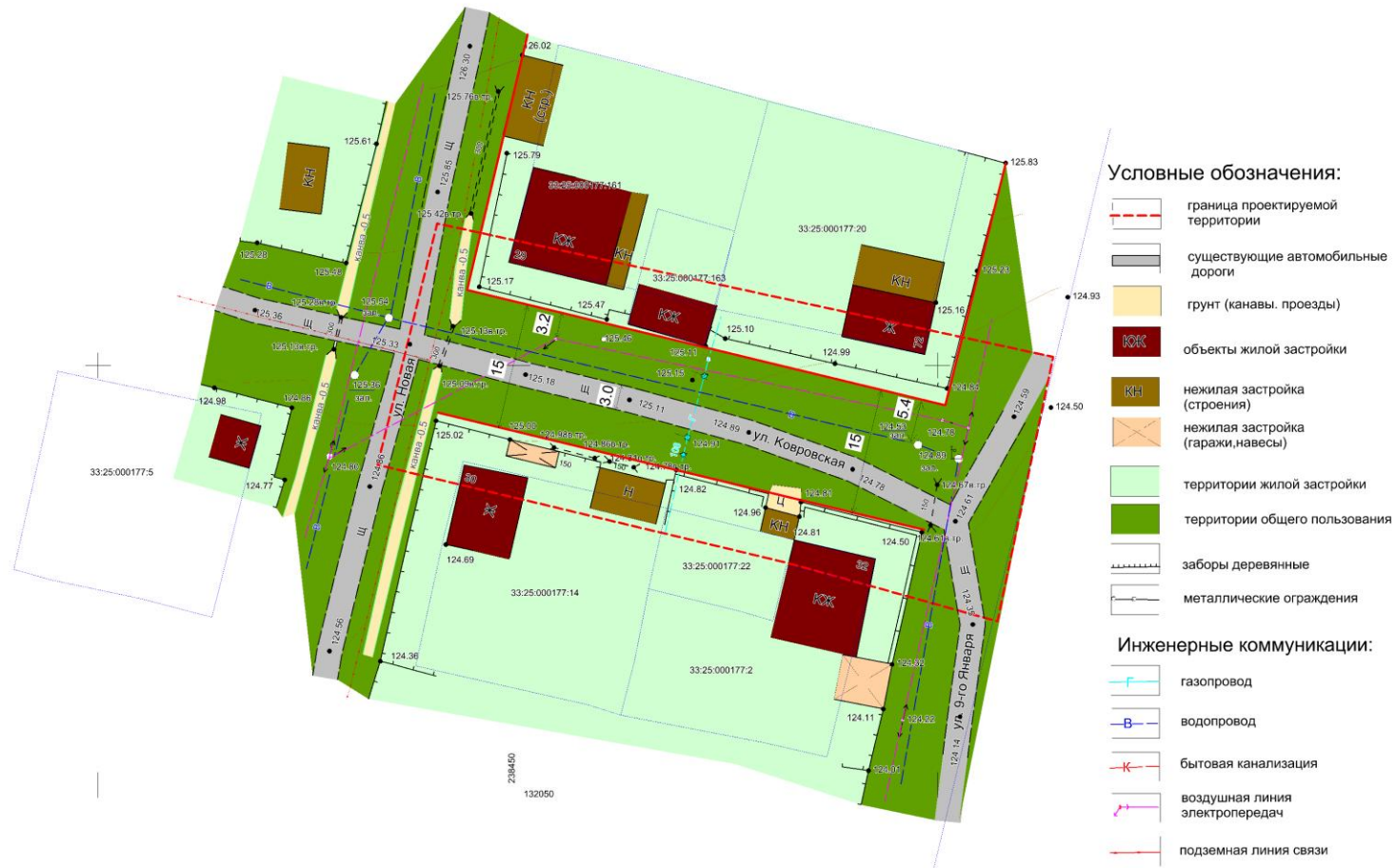
Каталог координат красных линий

No	X	Y
1	132 139.14	238 451.00
2	132 108.98	238 443.96
3	132 095.24	238 500.93
4	132 124.08	238 508.13
5	132 094.36	238 440.51
6	132 080.42	238 498.39

						Договор № ТП-57/17    Заказчик: Агапов Д.И.				
						Владимирская область, Гусь-Хрустальный район, ул. Коваровская				
Изм.	№ уч.	Лист	Недок	Подписи	Дата	Проект планировки территории по утверждению красных линий по ул. Коваровская, ограниченный домами №8, ул. Новая-№7/2, ул. 9-ого Января		Стадия	Лист	Листов
								ГП	4	5
Нач. отдела	Воробьева Н.М.					План красных линий      М 1 : 500		ГУП " ОПИАПБ "		
ГАП										
Исполнил	Власова Н.А.									



# Схема инженерных коммуникаций М 1:500



						Договор № ТП-57/17 Заказчик: Агапов Д.И.			
						Владимирская область, Гусь-Хрустальный район, ул. Ковровская			
Изм.	№ уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории по утверждению красных линий по ул. Ковровская, ограниченной домами №9, ул.Новая-№72, ул.9-ого Января	Стадия	Лист	Листов
							ГП	5	5
Нач. отдела		Воробьева Н.М.				Схема инженерных коммуникаций М 1 : 500	ГУП "ОПИАПБ"		
ГАП									
Исполнил		Власова Н.А.							