

Приложение  
к постановлению главы муниципального  
образования город Гусь-Хрустальный  
Владимирской области  
от 26.01.2018 № 43

## **Проект планировки территории по установлению красных линий по пер. Южный, ограниченный домами №25-33, город Гусь-Хрустальный**

### **Проектные решения**

#### **Цели и задачи проекта планировки территории.**

Основная цель разработки проекта – установление красной линии и линии застройки по пер. Южный, ограниченный домами №25-33, в соответствии с современными требованиями, действующими градостроительными, противопожарными и санитарными нормативами.

Основные задачи:

- установление красных линий по пер. Южный, ограниченной домами №25-33;
  - 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.**

Проектируемый участок площадью 9100 кв.м, 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 33:25:000179. 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. Ковровская с участками усадебной застройки;
- с запада - ул. 9-го Января с участками усадебной застройки
- с востока – ул. Луговая 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 пер. Южный, ограниченный домами №25-33 в 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 охранный зона существующей линии ЛЭП составляет 2 м - для ВЛ ниже 1кВ. Охранный 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 переулка Южный, 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.

На проектируемой территории красная линия наведена с одной стороны переулка Южный, по нечётной стороне улицы, у домов №25 – 33.

Линия застройки принимается на расстоянии: с нечетной стороны пер. Южный от 3,4м – 4.0м от красной линии вглубь участков.

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

По нечетной стороне пер. Южный, 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- 2м-3м;
- от газопровода надземного отступом от 0,5м;

- от газопровода подземного отступом 2,3м;
- от водопровода 4м-5м;

### Технико-эксплуатационные характеристики участка проектирования.

В связи с выполнением настоящего проекта планировки и установлением красных линий по пер. Южный, ограниченный домами №25-33,, 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 608 м.кв.

Уменьшение территории общего пользования на 608 м.кв.

### Баланс проектного решения

Наименование	Показатель территории	
	м2	%
Площадь проектируемого участка	<b>9100</b>	<b>100</b>
Площадь территории усадебной застройки:	<b>4068</b>	<b>45</b>
Увеличение территории жилой усадебной застройки	608	7
Площадь дорожного полотна без покрытия	<b>930</b>	<b>10</b>
Площадь озеленения общего пользования (в том числе газоны)	<b>4102</b>	<b>45</b>
Уменьшение площади озеленения	608	7

### Каталог координат красных линий

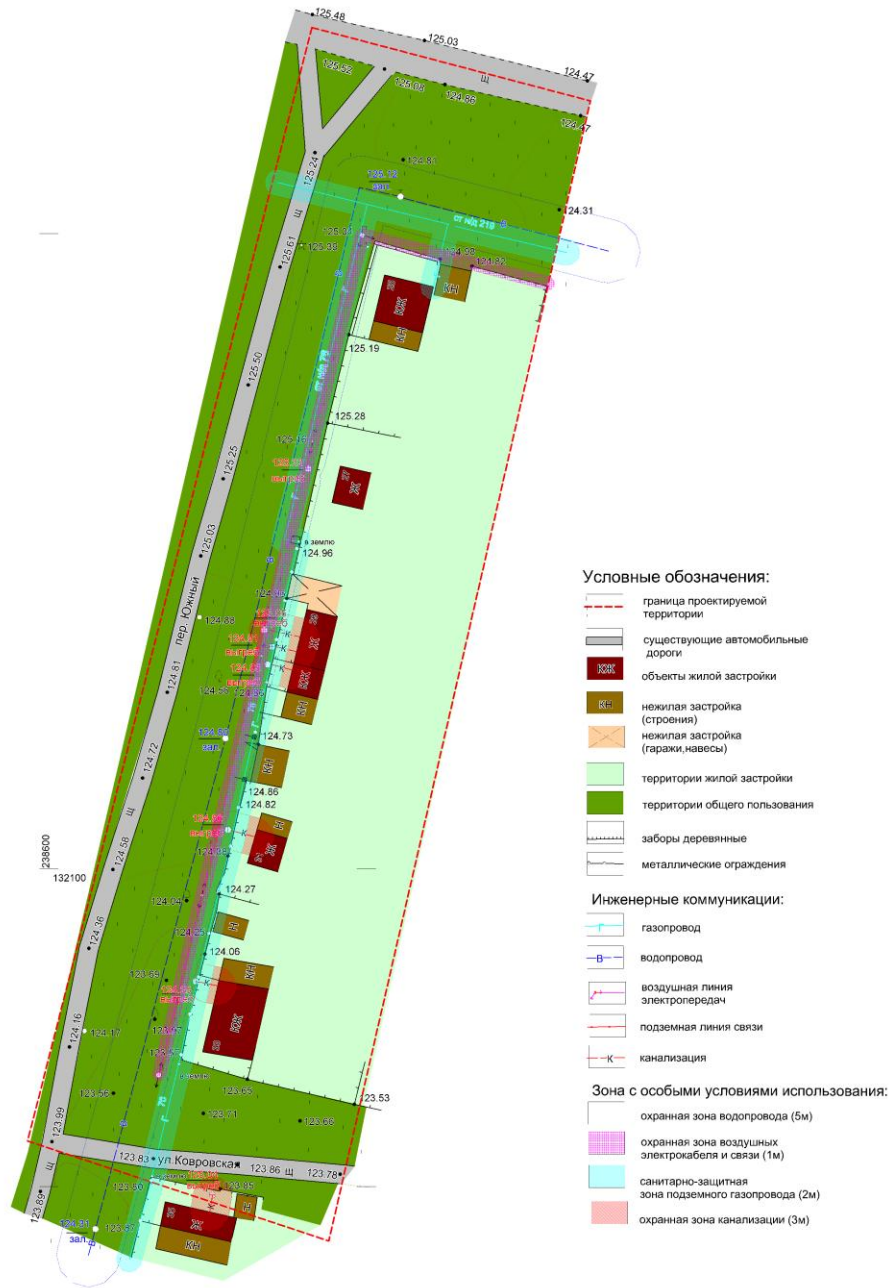
№	X	Y
1	132 191.75	238 678.44
2	132 199.00	238 650.86
3	132 146.44	238 638.29
4	132 096.06	238 626.84
5	132 069.60	238 620.55
6	132 062.63	238 648.53

## ПЛАН КРАСНЫХ ЛИНИЙ



Договор № ТП-63/17 Заказчик: Стрелкова Е.В.					
Владимирская область Гусь-Хрустальный район, пер. Южный					
Изм.	№ уч.	Лист	Надок	Подписи	Дата
Нач. отдела	Воробьева Н.М.				
ГАП					
Исполнитель	Власова Н.А.				
Проект планировки территории по утверждению красных линий по пер. Южный, ограниченной домами №25-33				Стадия	Лист
План красных линий М 1:500				ГП	4
				Листов	5
				ГУП "ОПИЛБ"	

Схема зон с особыми условиями использования  
М 1:500



Договор № ТП-63/17 Заказчик: Стрелкова Е.В.					
Владимирская область, Гусь-Хрустальный район, пер. Южный					
Изм.	№ уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Проект планировки территории по утверждению красных линий по пер. Южный, ограниченной домами №25-33					
Нач. отдела		Воробьева Н.М.			
ГАП		Власова Н.А.			
Исполнит.		Власова Н.А.			
Схема зон с особыми условиями использования М 1: 500			Стадия	Лист	Листов
			ПП	2	5
ГУП "ОПИАЛБ"					