

Приложение
к постановлению главы муниципального
образования город Гусь-Хрустальный
Владимирской области
от 01.02.2018 № 60

**Проект планировки территории по установлению красных линий по
ул. Мещерская, ограниченной домами №5 по ул. Заречная - №81 по ул.
Куйбышева, город Гусь-Хрустальный**

Проектные решения

Цели и задачи проекта планировки территории.

Основная цель разработки проекта – установление красной линии и линии застройки по ул. Мещерская, ограниченной домами №5 по ул. Заречная - №81 по ул. Куйбышева, в соответствии с современными требованиями, действующими градостроительными, противопожарными и санитарными нормативами.

Основные задачи:

- установление красных линий по ул. Мещерская, ограниченной домами №5 по ул. Заречная - №81 по ул. Куйбышева;
 - 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 7966 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 33:25:000150. 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 – 5.5метров, со щебеночным покрытием. Границами рассматриваемой территории являются:

- с севера – ул. Заречная с участками усадебной застройки;
- с юга – ул. Куйбышева с участками усадебной застройки и прочих территорий;
- с запада – магистральная ул. Сакко с участками усадебной застройки и прочих территорий;
- с востока – ул. Речная с участками усадебной застройки.

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

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 сетей (водопровод, подземный газопровод, электросеть надземная (опоры на столбах), связь подземная и надземная, канализация затрагивающие проектируемую территорию по установлению красных линий по ул. Мещерская, ограниченной домами №5 по ул. Заречная - №81 по ул. Куйбышева, 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 охрannая зона существующей линии ЛЭП составляет 2 м - для ВЛ ниже 1кВ. Охрannая 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.

Канализация.

Зона минимальных расстояний от канализации устанавливается не менее 3 метра с каждой стороны.

Связь.

охранная зона от линии связи-2м.

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

Принципиальные проектные решения.

Проектом вдоль ул. Мещерская, ограниченной домами №5 по ул. Заречная - №81 по ул. Куйбышева, устанавливаются красные линии и линии застройки, (которая остаётся прежней), но при этом возможно увеличение земельного участка; отображаются существующие коммуникации и инженерные сети; нанесены охранные зоны для существующих объектов.

Проектным решением было принято проектируемую улицу принять, как улицу и дорогу местного значения (согласно Таблице 24.2.1.2 Областных нормативов градостроительного проектирования «Планировка и застройка городских округов и поселений Владимирской области» от 18 июля 2016 года № 04) 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.

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

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

На проектируемой территории существующая дорога - шириной 5,5 м, со щебёночным 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- 4м-5м;
- от газопровода надземного отступом от 1м-1.5м;
- от газопровода подземного отступом 2,5м;
- от водопровода 4м-5м;
- от линии связи-2,5м.

Технико-эксплуатационные характеристики участка проектирования.

В связи с выполнением настоящего проекта планировки и установлением красных линий по ул. Мещерская, ограниченной домами №5 по ул. Заречная - №81 по ул. Куйбышева, 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 1598 м.кв.

Уменьшение территории общего пользования на 1598 м.кв.

Баланс проектного решения

Наименование	Показатель территории	
	м2	%
Площадь проектируемого участка	7966	100
Площадь территории усадебной застройки:	4085	51
Увеличение территории жилой усадебной застройки	1598	20
Площадь дорожного полотна без покрытия	1161	15

Площадь озеленения общего пользования (в том числе газоны)	2720	34
Уменьшение площади озеленения	1598	20

Каталог координат красных линий

№	X	Y
1	133 309.50	239 089.23
2	133 287.89	239 096.56
3	133 240.03	239 112.07
4	133 126.64	239 149.76
5	133 130.99	239 165.89
6	133 213.03	239 137.47
7	133 280.64	239 114.60

ПЛАН КРАСНЫХ ЛИНИЙ

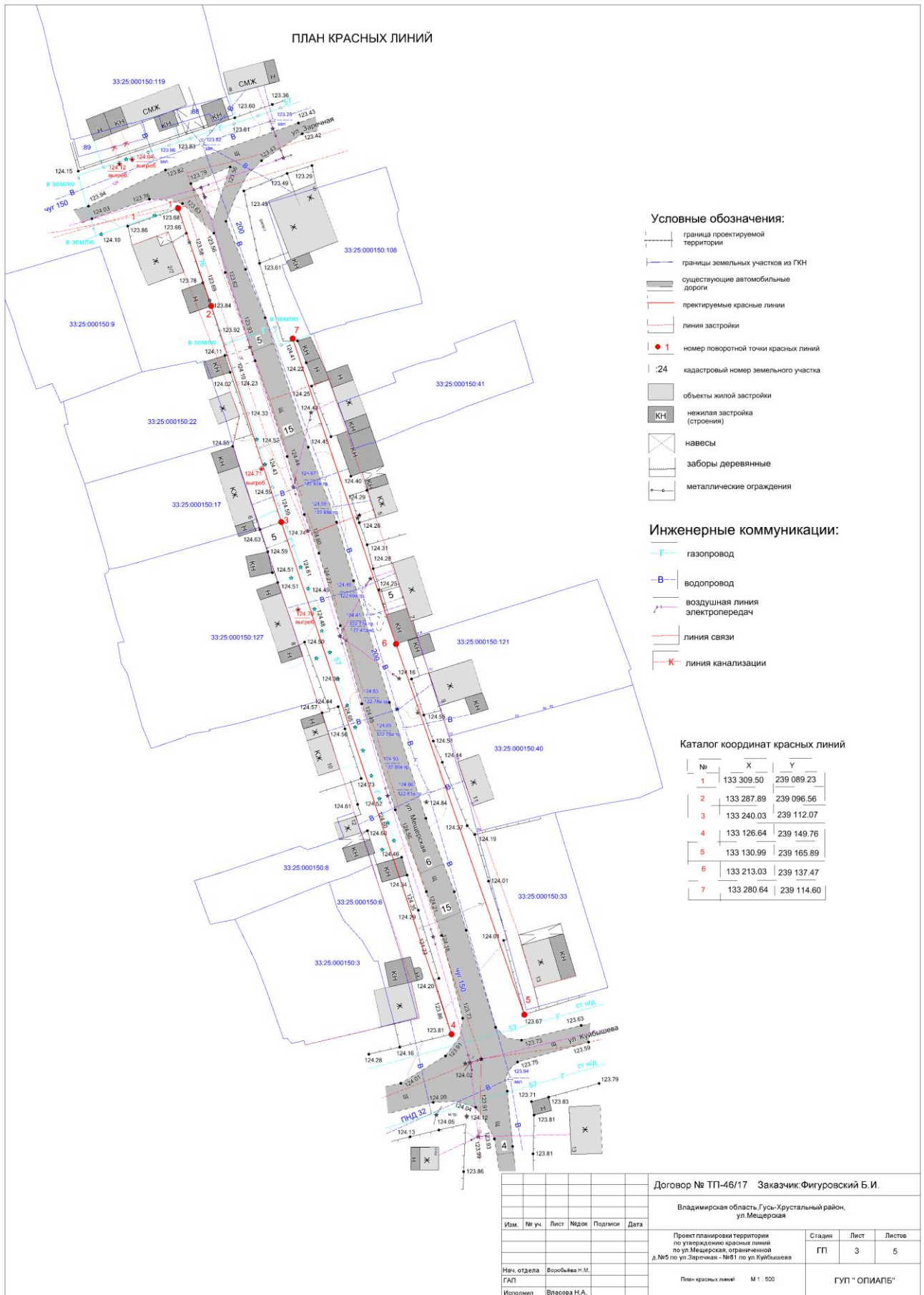
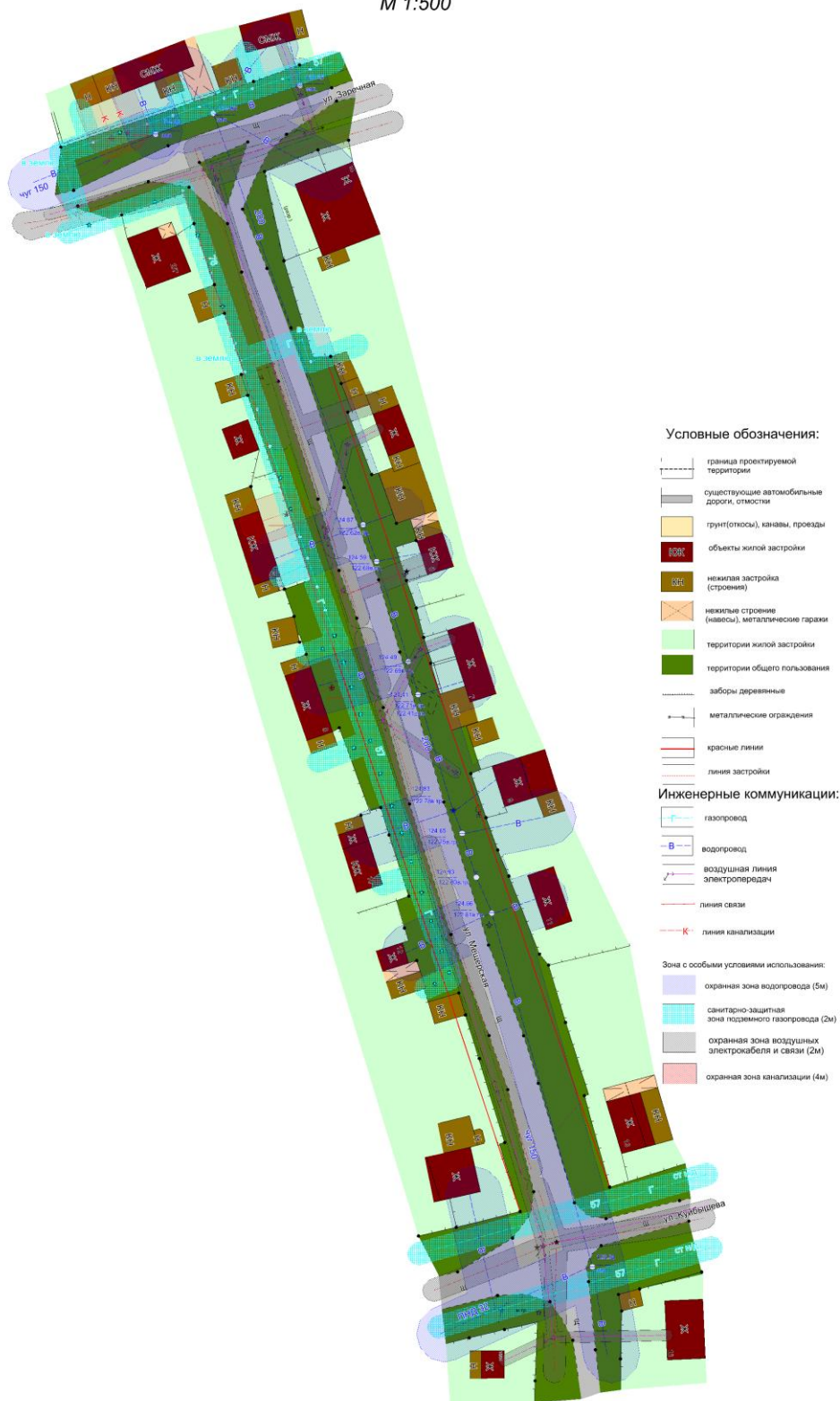


Схема зон с особыми условиями использования
М 1:500



Договор № ТП-46/17 Заказчик: Фигуровский Б.И.					
Владимирская область, Гусь-Хрустальный район, ул. Мещеряев					
Изм.	№ уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Проект планировки территории по утверждению красных линий по ул. Мещеряев, ограниченной д. №5 по ул. Заречная - №81 по ул. Худышевца				Стадия	Лист
Схема зон с особыми условиями использования М 1:500				ГП	4
Нач. отдела Воробьева Н.М. ГАП Исполнил Власова Н.А.				Листов 5	
				ГУП "ОПИАГБ"	

Заведующий отделом архитектуры
и строительства МКУ «УИЗА»

Л.С.Филатова