

Приложение
к постановлению главы муниципального
образования город Гусь-Хрустальный
Владимирской области
от 03.04.2018 № 225

**Проект планировки территории по установлению красных линий по
ул. Ковровская, ограниченной домами №30-32/74, город Гусь-
Хрустальный Владимирской области**

Проектные решения

Цели и задачи проекта планировки территории.

Основная цель разработки проекта – установление красной линии и линии застройки по ул. Ковровская, ограниченной домами №30-32/74, в соответствии с современными требованиями, действующими градостроительными, противопожарными и санитарными нормативами.

Основные задачи:

- установление красных линий по ул. Ковровская, ограниченной домами №30-32/74;
- 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.

Красные линии и их назначение нужно учитывать при выполнении различных работ по планированию и строительству. Они определяют границы участков, имеют важную функцию регулирования при установке существующих или только планируемых к возведению территорий и зон города (сельских поселений). Их соблюдение должно быть обеспечено при инвентаризации и разделении земель.

Не последнюю роль красные линии играют и при оформлении документов, подтверждающих право собственности на владение, использование и распоряжение землей физическими лицами или юридическими организациями. Основные правила, и порядок установки изложены в РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и

установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».

На чертежах и схемах планов городов, сел и поселков эти границы обозначены красным цветом. Отсюда и появляется название красной линии.

Сведения о проектируемой территории. Краткая характеристика.

Проектируемая территория по установлению красных линий по ул. Ковровская, ограниченной домами №30-32/74, расположена на территории Владимирской области, в юго - восточной части города Гусь-Хрустальный. Проектируемая территория находится в кадастровом квартале - 33:25:000177.

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, линии ЛЭП 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 №30-32/74 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 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 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 Ковровская в красных линиях составляет 15,0 м.

С четной стороны улицы, линия застройки принимается на расстоянии: 5,0 метров от красных линий 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 четной стороне 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 - от 2,5м-3,6м;
- от газопровода надземного отступом от 1м-1,5м;
- от водопровода от 2,6м-5,6м;

Технико-эксплуатационные характеристики участка проектирования.

В связи с выполнением настоящего проекта планировки и установлением красных линий по ул. Ковровская, ограниченной домами №30-32/74, внесены изменения в Генеральный план города Гусь-Хрустальный, на котором отображены установленные красные линии и изменение территориальных зон:

Увеличение территории жилой усадебной застройки на 1214 м.кв.

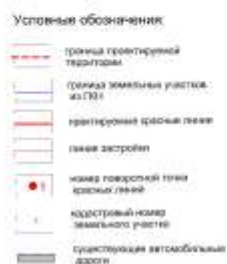
Уменьшение территории общего пользования на 1214 м.кв.

Баланс проектного решения

Наименование	Показатель территории	
	м2	%
Площадь проектируемого участка	11735	100
Площадь территории усадебной застройки:	5975	51
Увеличение территории жилой усадебной застройки	1214	10
Площадь дорожного полотна без покрытия	1359	12
Площадь озеленения общего пользования (в том числе газоны)	3187	27
Уменьшение площади озеленения	1214	10

Каталог координат красных линий

№	X	Y
1	132 064.77	238 433.61
2	132 094.36	238 440.53
3	132 080.42	238 498.39
4	132 051.72	238 491.78
5	131 946.56	238 467.17
6	131 951.53	238 438.25



№	X	Y
1	132 064.77	238 433.61
2	132 094.36	238 440.53
3	132 080.42	238 498.39
4	132 051.72	238 491.78
5	131 946.56	238 467.17
6	131 951.53	238 438.25

				Договор № ТП-81/17 Заказчик: Лавазникова Л.С.		
				Владимирская область, Гусь-Хрустальный район, пос. Александров		
дом	№ ул.	пост.	Модуль	дата		
				Принят главными работами по 1744/2017/001, в том числе, во вл. координатах, графическим документом 1740-2017.	Содание	Лист
					ТП	4
						5
Мат. журнал	Форматы в м.					
СД	СД					
Временн.	Временн.					
				Площадь участка: 1 м 1: 500	Гусь-Хрустальный	



