

Приложение  
к постановлению главы муниципального  
образования город Гусь-Хрустальный  
Владимирской области  
от 25.06.2018 № 436

**Проект планировки территории по установлению красных линий по  
ул. Коммунистическая, ограниченной домами №27 по ул. 2-ая Народная  
- №22 по ул. Ключевая город Гусь-Хрустальный Владимирской области**

**Проектные решения**

**Цели и задачи проекта планировки территории.**

Основная цель разработки проекта – установление красной линии и линии застройки ул. Коммунистическая, ограниченной домами №27 по ул. 2-ая Народная - №22 по ул. Ключевая, в соответствии с современными требованиями, действующими градостроительными, противопожарными и санитарными нормативами.

**Основные задачи:**

- установление красных линий по ул. Коммунистическая;
  - 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 участкам усадебной застройки, расположена на территории Владимирской области, расположена юго-восточной части города Гусь-Хрустальный. Проектируемая территория находится в 2-ух кадастровых кварталах: 33:25:000136 и 33:25:000147.

Проектируемый участок представляет собой территорию со сложившейся застройкой. В настоящее время на проектируемом участке находятся одно-двухэтажная усадебная застройка, а также многоквартирная застройка. Улица, на проектируемой территории, шириной проезжей частью - семь метров, с асфальтовым покрытием. Границами рассматриваемой территории являются:

с севера – ул. Красных Зорь с участками усадебной застройки и прочих территорий;

с юга – многоэтажная жилая застройка улицы Коммунистической;

с запада – магистральная ул. 2-ая Народная с участками усадебной застройки и прочих территорий;

с востока – ул. Ключевая с участками усадебной застройки.

По территории проектирования проходят инженерные сети: газопровод (подземный и надземный), водопровод, линия связи подземная, линии ЛЭП на опорах (низкого напряжения), бытовая 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) и Ж-1. Зона многоэтажной жилой застройки (5 - 9 этажей) и 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 с участками усадебной застройки 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 охранный 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 до фундамента составляет 5м, согласно СП 42.13330.2011, таб. 15

Охранные зоны линии связи регламентируются Постановлением Правительства РФ от 9 июня 1995 г. N 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации"

Для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиодиффузии, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках устанавливаются охранные зоны в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиодиффузии не менее чем на 2 метра с каждой стороны.

#### **Принципиальные проектные решения.**

Проектом планировки территории по установлению красных линий по ул. Коммунистическая, ограниченной домами №27 по ул. 2-ая Народная - №22 по ул. Ключевая, г. Гусь-Хрустальный Владимирской области предусмотрено:

- установление красной 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 (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 Коммунистическая в красных линиях на протяжении всей длины улицы меняется от 15,0 - 33,0 метров, в соответствии со сложившейся ситуацией.

С обеих сторон улицы, линия застройки принимается на расстоянии: с нечетной стороны от 5,0 – 10,0 метра и с четной стороны от красных линий вглубь участков от 2,0- 4,4 метра.

На проектируемой территории существующая дорога - шириной 7,5 м, с асфальтовым покрытием, что отражено на Листе 5 «Схема инженерной инфраструктуры» (графической части).

По четной стороне улицы, красные линии, наведены по кадастровым участкам многоэтажной жилой застройки.

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

- от столбов ЛЭП-минимум 1м;
- от газопровода отступом от 2.5м-8.0м;
- от водопровода 4м-5м;
- от линии связи-2м.

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

В связи с выполнением настоящего проекта планировки и установлением красных линий по ул. Коммунистическая, ограниченной домами №27 по ул. 2-ая Народная - №22 по ул. Ключевая, внесены изменения в Генеральный план муниципального образования город Гусь-

Хрустальный, на котором отображены установленные красные линии и изменение территориальных зон:

Увеличение территории жилой усадебной застройки на 656 м.кв.

Уменьшение территории общего пользования на 656 м.кв.

### Баланс проектного решения

Наименование	Показатель территории		Примечания
	м/м <sup>2</sup>	%	
Площадь проектируемого участка	<b>8273</b>	<b>100</b>	
Площадь территории усадебной застройки:	<b>1820</b>	<b>22</b>	
Увеличение территории жилой усадебной застройки	656	8	
Площадь территории многоквартирной застройки:	<b>1501</b>	<b>18</b>	
Площадь дорожного полотна без покрытия	<b>2673</b>	<b>32</b>	
Площадь озеленения общего пользования (в том числе газоны)	<b>2279</b>	<b>28</b>	
Уменьшение площади озеленения	656	8	

### Каталог координат красных линий

№	X	Y	№	X	Y
<b>1</b>	1 133 567.41	240 063.39	<b>11</b>	133 454.89	239 919.22
<b>2</b>	133 558.91	240 046.60	<b>12</b>	133 471.08	239 910.61
<b>3</b>	133 525.61	239 983.22	<b>13</b>	133 483.15	239 933.01
<b>4</b>	133 504.57	239 940.94	<b>14</b>	133 491.36	239 948.28
<b>5</b>	133 488.51	239 910.03	<b>15</b>	133 505.24	239 975.36
<b>6</b>	133 484.38	239 902.48	<b>16</b>	133 513.22	239 989.42
<b>7</b>	133 409.00	239 870.63	<b>17</b>	133 529.84	240 020.54
<b>8</b>	133 422.90	239 863.01	<b>18</b>	133 540.32	240 040.61
<b>9</b>	133 427.13	239 864.75	<b>19</b>	133 549.28	240 057.31
<b>10</b>	133 438.61	239 887.80	<b>21</b>	133 527.48	240 069.35

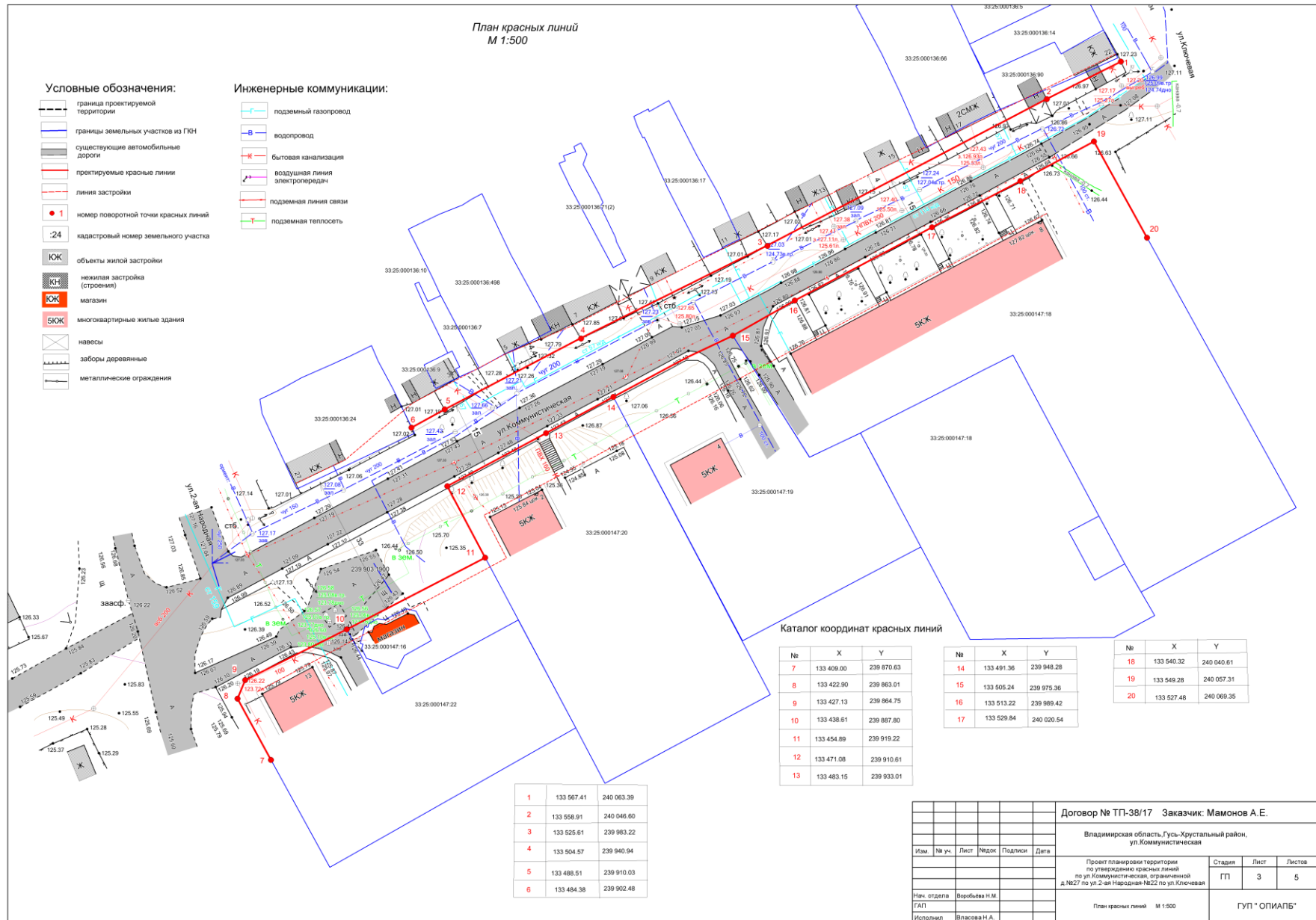




Схема инженерной инфраструктуры М 1:500

