

Приложение  
к постановлению главы муниципального  
образования город Гусь-Хрустальный  
Владимирской области  
от 16.11.2018 № 788

**Проект планировки территории по установлению красных линий по  
ул. Московская, ограниченной домами №23-45 и №24-46, 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. Московская, ограниченной домами № 23-45 и №24 - 46 в соответствии с современными требованиями, действующими градостроительными, противопожарными и санитарными нормативами.

*Основные задачи:*

- установление красных линий по ул. Московская, ограниченной домами № 23-45 и №24-46;
- 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.**

Проект планировки территории представляет собой документ, определяющий в отношении конкретной территории наличие зон размещения и размеры уже имеющихся объектов и тех объектов, которые планируется и разрешено возвести. Чертёж, разрабатываемый в составе ППТ, является базой для последующих видов проектных работ. ППТ — основа для формирования градостроительных планов земельных участков, необходимых для получения разрешения на строительство. В составе ППТ утверждаются красные линии, объекты строительства и инфраструктура. На рассматриваемом участке отсутствуют установленные красные линии, поэтому выполнение проекта планировки на данном участке г. Гусь-Хрустальный является важным, насущным и актуальным вопросом.

### **Сведения о проектируемой территории. Краткая характеристика.**

Отводимый участок, площадью 18330,0 м<sup>2</sup>, расположен в юго - западной части г. Гусь-Хрустального Владимирской области. Границы проектируемого участка не определены и не состоят на кадастровом учете, участок расположен в кадастровом квартале 33:25:000050 и 33:25:000051, 33:25:000046 и 33:25:000047. 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 со щебёночным покрытием. Границами рассматриваемой территории являются:

- с юга - ул. Полевая (магистральная);
- с запада – ул. Кирпичная;
- с востока – ул. Покровская;
- с севера - ул. Молодежная (магистральная).

По территории проектирования проходят инженерные сети: газопровод и линия ЛЭП, водопровод, канализация и связь.

### **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 г. Гусь-Хрустальный.

Территория проектирования находится в северо-восточной части населенного пункта в жилой зоне. Жилые зоны предназначены для постоянного проживания населения в качестве **основной функции** и с этой целью подлежат застройке жилыми домами многоэтажными, средней этажности (2-5 этажа включительно) и малоэтажной (до 3 этажей включительно), жилыми домами с приквартирными участками и без таковых, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

Для получения разрешения органа местного самоуправления на изменение вида разрешенного использования необходимо предоставить утвержденный проект планировки территории в соответствии со ст.41 Градостроительного кодекса РФ.

В жилых зонах допускается в качестве **вспомогательной функции** размещение отдельно стоящих, встроенно-пристроенных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, в основном, данного жилого образования, культовых зданий, автостоянок, промышленных и коммунально-складских объектов, для которых не требуется организация санитарно-защитных зон.

В пределах жилых зон предусматриваются территории общего пользования (центров обслуживания населения и другие).

Проектируемая территория располагается в зоне: Ж-4 - **Малозэтажная 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 РФ.

При разработке схемы границ зон с особыми условиями использования были выявлены земли с особыми условиями использования расположенные в охранной зоне инженерных сооружений и в зоне регулирования ландшафта.

### **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 новыми Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон (Постановление Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных

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.

## **Охранные зоны газораспределительных сетей.**

Согласно Постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 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 не менее 3м.

### **Линии связи**

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 радиотелефонии, 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 радиотелефонии не менее чем на 2 метра с каждой стороны.

### **Принципиальные проектные решения.**

Проектным решением планировки территории по утверждению красных линий по ул. Московская, ограниченной домами № 23-45 и №24 – 46 г. Гусь-Хрустальный Владимирской области было предусмотрено:

- установление красной линии, 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 Московская в красных линиях составляет от 23,5м-25 м.

С обеих сторон улицы, линия застройки принимается на расстоянии: с нечетной и четной сторонах от 3.2-5.2 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 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- 1,0м;
- от газопровода подземного отступом 2,8-4.2м;
- от водопровода 5м;
- от канализации-5,0-11м.

**Технико-эксплуатационные характеристики участка проектирования.**

Наименование	Показатель территории	
	м/м <sup>2</sup>	%
Площадь проектируемого участка	<b>18330</b>	<b>100</b>
Площадь территории усадебной застройки:	<b>7792</b>	<b>49</b>
Увеличение территории жилой усадебной застройки	2154	14
Площадь дорожного полотна без покрытия	<b>1137</b>	<b>7</b>
Площадь озеленения общего пользования (в том числе газоны)	<b>6983</b>	<b>44</b>
Уменьшение площади озеленения	2154	14

**Каталог красных линий**

№	X	Y
1	133 554.42	237 249.76
2	133 550.99	237 306.55
3	133 521.90	237 305.51
4	133 516.94	237 304.25
5	133 396.39	237 297.76
6	133 397.92	237 238.47
7	133 393.61	237 375.65
8	133 395.13	237 324.11
9	133 468.05	237 326.17
10	133 555.02	237 330.91
11	133 549.80	237 381.66
12	133 387.93	237 237.63
13	133 385.14	237 297.87
14	133 298.13	237 293.92
15	133 235.82	237 290.40
16	133 238.12	237 230.94
17	133 224.49	237 372.53
18	133 227.87	237 314.93
19	133 371.67	237 322.63
20	133 374.19	237 330.10
21	133 372.14	237 380.47



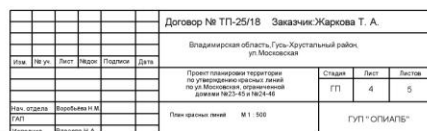


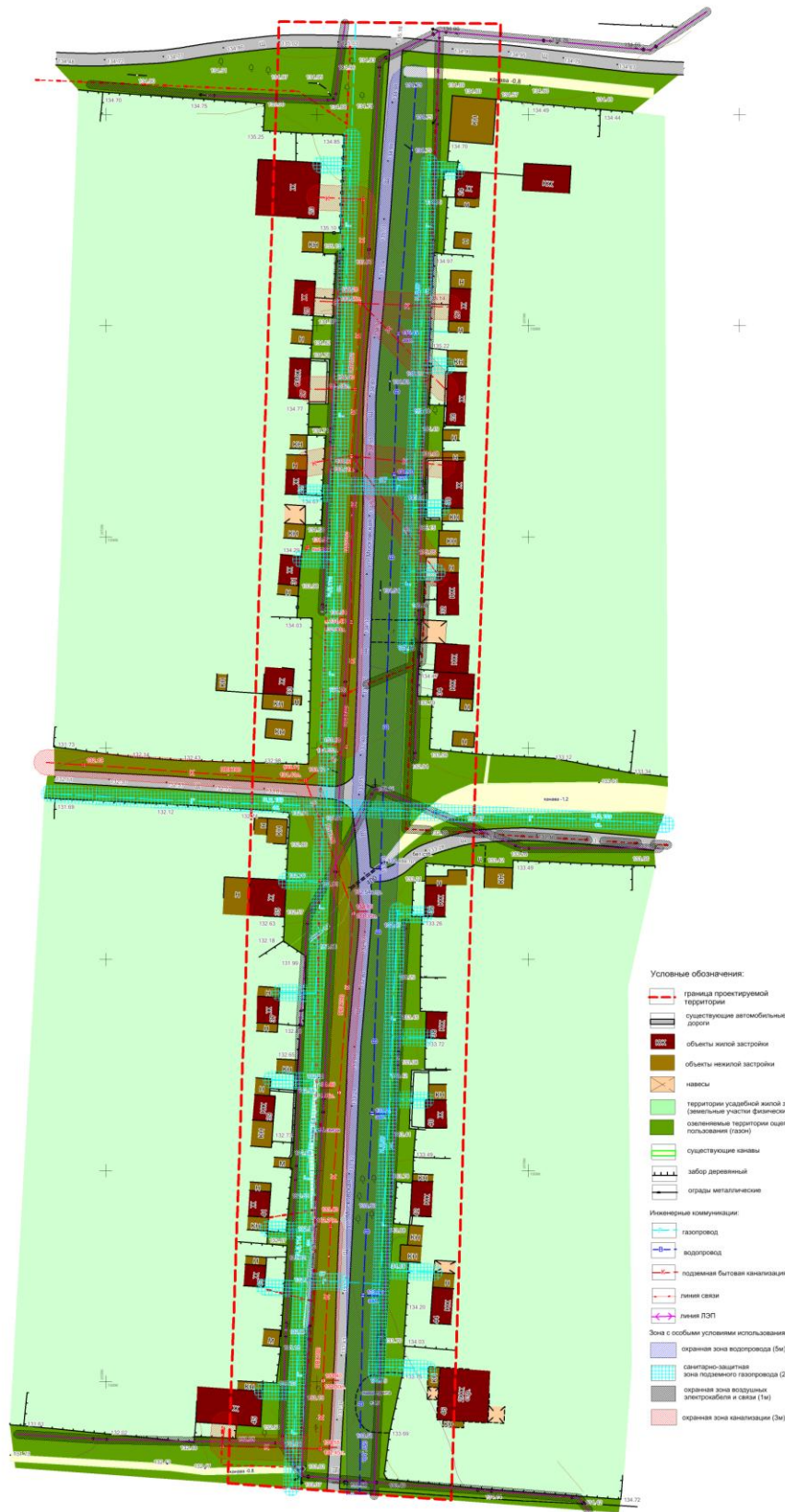


Схема инженерных коммуникаций М 1:500



Договор № ТП-25/18 Заказчик: Жаркова Т. А.					
Владимирская область, Гусь-Хрустальный район, ул. Московская					
Стр.	№ п.ч.	Лист	Вариант	Подпись	Дата
Проект планировки территории № 03-УИ-000000000000-18 по ул. Московской, расположенный документа № 23-43-4-1803-48					
Изд.	отдел	Вопросы и ответы	Содерж.	Лист	Листов
Исполн.	Власова И. А.	Схема инженерных коммуникаций	№ 1: 500	5	5
ГУП "ОПКАПБ"					

Схема зон с особыми условиями использования  
М 1:500



Договор № ТП-25/18 Заказчик: Жаркова Т. А.					
Владимирская область, Гусь-Хрустальный район, ул. Московская					
Стр.	№ п.п.	Лист	Масштаб	Дата	
Проект планировки территории по утверждению органов власти по ул. Московской, ограниченный домиком №23-43 и №23-48					
Исполн.	Власова И. А.	Вариант	№ 1	Лист	5
Схема зон с особыми условиями использования М 1:500					
ГУП "ОПКАПБ"					

