

Приложение
к постановлению главы муниципального
образования город Гусь-Хрустальный
Владимирской области
от 05.12.2018 № 841

**Проект планировки территории по установлению красных линий по
ул. Красных Зорь ограниченной домами №19-39 и №22-44, 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. Красных Зорь, ограниченной домами №19-39 и №22-44, в соответствии с современными требованиями, действующими градостроительными, противопожарными и санитарными нормативами.

Основные задачи:

- установление красных линий по ул. Красных Зорь, ограниченной домами № 19-39 и № 22-44,
- 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;
- внесение изменений в генеральный план.

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 расположен в восточной части г.Гусь-Хрустального Владимирской области. Границы проектируемого участка не определены и не состоят на кадастровом учете, участок расположен в кадастровых кварталах 33:25:000134 и 33:25:000135. 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 имеет щебеночное покрытие. Границами рассматриваемой территории являются:

- с севера – ул. Социалистическая;
- с юга – ул. Ключевая;
- с запада – жилые участки домов №19-39 по ул.Красных Зорь;
- с востока – жилые участки домов №22-44 по ул.Красных Зорь.

По территории проектирования проходят инженерные сети: газопровод и линия ЛЭП, водопровод, линия связи, 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 города и Правил землепользования и застройки муниципального образования город Гусь-Хрустальный. Проектируемая территория располагается в зоне Ж-4.

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 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 Российской Федерации «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»).

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.

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 охрannая 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 3м.,согласно СП 42.13330.2011, таб. 15.

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 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 утверждению красных линий по ул. Красных Зорь, ограниченной домами № 19-39 и № 22-44, устанавливается красная линия. Линия застройки проходит по фасадам существующих зданий и отстоит от проектируемой красной линии от 3,1 до 4,5 м.

Установленные красные линии не пересекают кадастровых участков, но пересекает самовольно возведенные заборы домов номер 39, 44, Согласно таб. 24.2.1.3 ОНГП «Планировка и застройка городских округов и поселений Владимирской области» по ул. Красных Зорь имеет категорию улицы в жилой застройке, и ее ширина в красных линия должна составлять не менее 15 метров. Установленная проектом планировки ширина между красными линиями составляет от 15 до 16,4 метров, с учетом существующей застройки, кадастровых участков и инженерных сетей.

Технико-эксплуатационные характеристики участка проектирования.

В связи с выполнением настоящего проекта планировки и установлением красных линий по ул. Красных Зорь, ограниченной домами № 19-39 и № 22-44 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 1481,81 м.кв.

Уменьшение территории общего пользования на 1481,81 м.кв.

Координаты точек
красной линии:

	x	y
1	133869,70	240122,45
2	133849,13	240152,24
3	133797,92	240119,25
4	133772,49	240101,00
5	133787,57	240080,07
6	133772,56	240068,88
7	133766,43	240081,01
8	133757,74	240092,54
9	133712,00	240061,80
10	133657,73	240026,02
11	133677,76	239996,45
13	133819,00	240195,93
14	133840,56	240164,84
15	133754,70	240108,75
16	133695,71	240070,07
17	133666,33	240050,34
18	133648,08	240038,51





Чертеж планировки территории.

Условные обозначения:

- границы проектируемой территории
- улицы, проезды
- жилая застройка
- нежилая застройка
- участки садовой застройки
- озеленение общего пользования
- канализация (суш.)
- водопровод (суш.)
- линия ЛЭП (суш.)
- газопровод (суш.)
- линия связи (суш.)
- проектируемая красная линия
- существующая красная линия
- существующая линия застройки
- граница кадастрового участка
- номер кадастрового участка
- зона охраны ЛЭП (2 м, согласно ПП РФ "Порядке установления охраняемых зон объектов электросетевого хозяйства")
- зона минимальных расстояний от водопровода до фундамента (5м, согласно СП 42.133.30.2016, таб. 12.5)
- зона охраны газопровода (2 м, согласно ПП РФ "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" п.7)
- охранные зоны линии связи (2 м, согласно ПП РФ "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации")
- зона минимальных расстояний от канализации до фундамента (5м, согласно СП 42.133.30.2016, таб. 12.5)



ДОГОВОР № 171-29/18 Заказчик: Старостин Евгений Сергеевич					
МО город Гусь-Хрустальный Гусь-Хрустальный района Владимирской области					
Изм.	Уч. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Нач. отдела	Варьянова И.И.				
Архитектор	Завальда Т.С.				
Проекта планировки территории по установлению красных линий по ул. Красная Заря, ограниченной домами № 19-39 и № 22-44.				Страница	Лист
Чертеж планировки территории.				ПП	2
М1:500				Листов	7
ГП "Областное проектно-исследовательское архитектурно-планировочное бюро"					