

Приложение
к постановлению главы муниципального
образования город Гусь-Хрустальный
Владимирской области
от 21.12.2018 № 890

**Проект планировки территории по установлению красных линий по
ул. Александра Невского, ограниченной домами №32-38, 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. Александра Невского, ограниченной домами № 32-38 в соответствии с современными требованиями, действующими градостроительными, противопожарными и санитарными нормативами.

Основные задачи:

- установление красных линий по ул. Александра Невского, ограниченной домами № 32-38;
- 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 5646,0 м², 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 33:25:000169, и 33:25:000157. 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 с асфальтовым покрытием. Границами рассматриваемой территории являются:

- с юга - ул. Казанская;
- с запада – ул. Тверская (магистральная);
- с востока – ул. 9-Января;
- с севера - ул. Щербакова;

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

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 муниципального образования 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 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 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.

Канализация.

Зона минимальных расстояний от канализации до фундамента составляет не менее 3м.

Линии связи.

Охранные зоны линии связи регламентируются Постановлением Правительства Российской Федерации 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.

Проектным решением планировки территории по утверждению красных линий по ул. Александра Невского, ограниченной домами № 32-38 в 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.

Ширина проездов в красных линиях, по которым проходят инженерные коммуникации, должна быть не менее 15-25 м. В нашем проекте ул.Александра Невского принята 17.0 метров.

С обеих сторон улицы, линия застройки принимается на расстоянии: с нечетной и четной сторонах от 2.9метров до 3.9 метров от красных линий вглубь участков.

На проектируемой территории существующая дорога - шириной 5.0 м, с асфальтовым 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-1,7м;
- от газопровода подземного отступом от 2,0м -3,0м;
- от водопровода 7м.

Наименование	Показатель территории		Примечания
	м/м ²	%	
Площадь проектируемого участка	5646	100	
Площадь территории усадебной застройки:	2462	44	
Увеличение территории жилой усадебной застройки	842	15	
Площадь дорожного полотна без покрытия	1270	23	
Площадь озеленения общего пользования (в том числе газоны)	1914	18	
Уменьшение площади озеленения	842	15	

Координаты точек красной линии:

№	X	Y
1	132 551.18	238 481.85
2	132 580.05	238 488.57
3	132 557.67	238 578.68
4	132 529.25	238 572.04
5	132 604.97	238 589.97
6	132 575.40	238 582.84
7	132 591.37	238 515.79
8	132 596.35	238 492.46
9	132 623.38	238 498.90

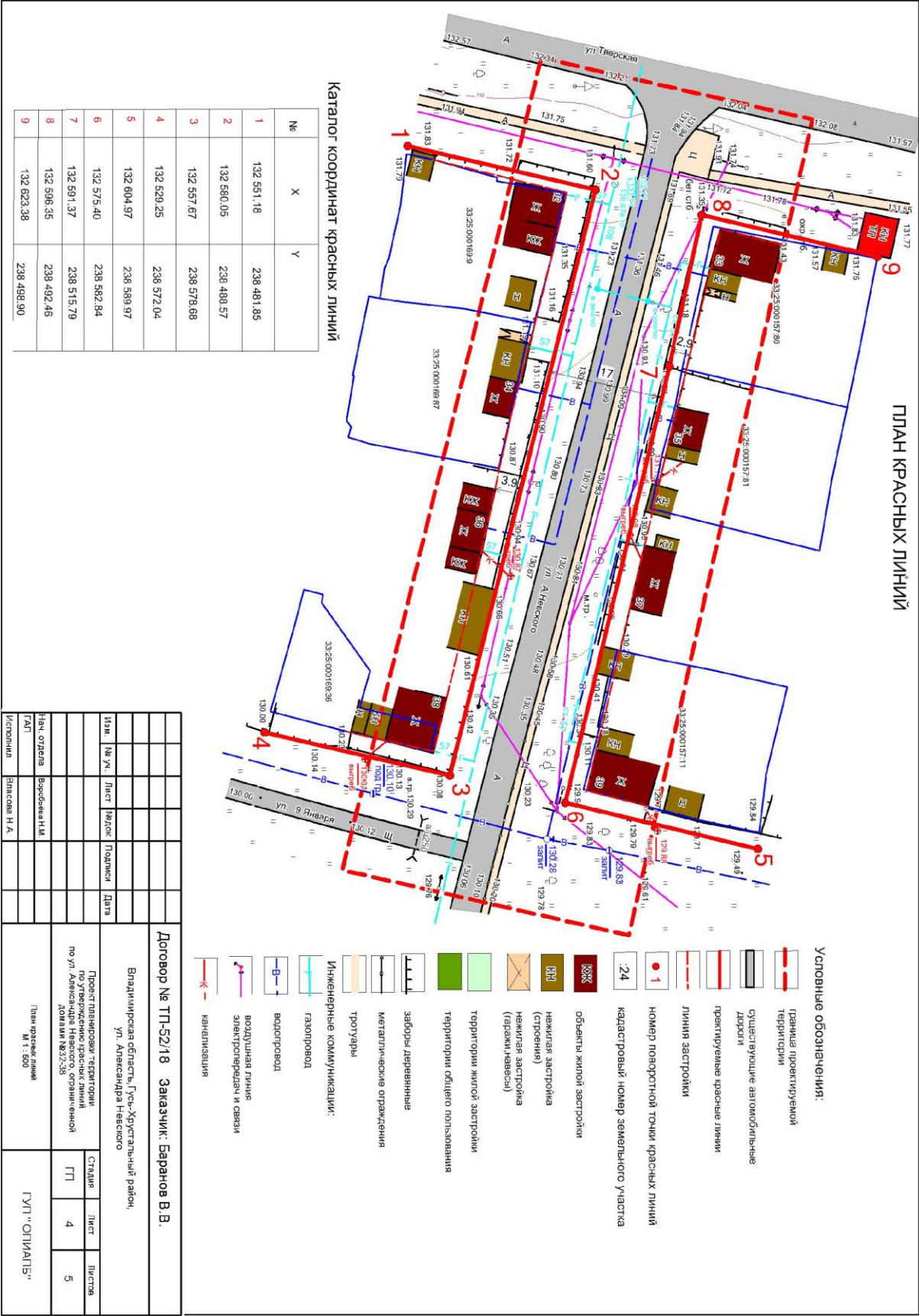
















Схема инженерных коммуникаций М 1:500



- | Условные обозначения: | |
|---|--|
|  | граница проектируемой территории |
|  | существующие автомобильные дороги |
|  | объекты жилой застройки |
|  | нежилая застройка (строения) |
|  | нежилая застройка (гаражи, навесы) |
|  | территории жилой застройки |
|  | территории общего пользования |
|  | заборы деревянные |
|  | металлические ограждения |
|  | тропушки |
| Инженерные коммуникации: | |
|  | газопровод |
|  | водопровод |
|  | воздушная линия электропередач и связи |
|  | канализация |

[illegible]

Схема использования и состояния территории в период подготовки проекта планировки территории (опорный план) М 1:500



- Условные обозначения:**
- граница проектируемой территории
 - существующие автомобильные дороги
 - объекты жилой застройки
 - нежилая застройка (строения)
 - нежилая застройка (гаражи, навесы)
 - территории жилой застройки
 - территории общего пользования
 - заборы деревянные
 - металлические ограждения
 - тротуары
 - Инженерные коммуникации:**
 - газопровод
 - водопровод
 - воздушная линия электропередач и связи
 - канализация

Договор № ТП-52/18 Заказчик: Баранов В. В.			
Владимирская область, г.ус-Хрустальный район, ул. Александра Невского			
Изм.	№ уч.	Лист	Масштаб
Проект планировки территории по ул. Александра Невского, ограниченной долями №32-38			
Изд.	отдела	Воскресенский И.И.	
ГАП			
Исполнитель	Власова Н.А.		
Схема использования и состояния территории в период подготовки проекта планировки территории (опорный план) М 1:500		ГУП "ОПИМП"	