

Приложение
к постановлению главы муниципального
образования город Гусь-Хрустальный
Владимирской области
от 01.04.2019 № 228

Проект планировки и межевания территории ул. Прядильная, 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. Прядильная и формирования участка под общественную застройку в соответствии с современными требованиями, действующими градостроительными, противопожарными и санитарными нормативами.

Основные задачи:

- установление красных линий по ул. Прядильная
- установление линии застройки;
- формирование участка под общественную (торгово-офисную) застройку
- обеспечение пространственной целостности территории, функциональной проработке планировочного решения;
- сохранения природного наследия;
- 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;
- разработка мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности (ГО и ЧС).

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.

Планируемая территория расположена в юго - восточной части г. Гусь-Хрустальный. Границами проектируемой территории являются:

с севера и востока - территория жилого дома №1 по ул. Карла Маркса;

с севера-запада - территория рынка;

с юго-востока – территория жилого дома №1а по ул. Карла Маркса и территория общественной застройки по ул. Прядыльной.

с юга-запада - территория жилого дома №10 по ул. Прядыльная

Площадь территории проектирования составляет 2,4 га.

Анализ современного использования территории проектирования и границ зон с особыми условиями использования позволяет сделать вывод, что при демонтаже существующей линии электропередач и существующих гаражей возможно сформировать кадастровый участок под общественную застройку около существующего кадастрового участка 33:25:000131:1429 , путем присоединения необходимых земель из муниципальной собственности. Сформирован участок для размещения общественного здания торгово-офисного назначения, определено возможное пятно застройки. Площадь сформированного участка - 1548 м.кв.

Решением проекта планировки предусмотрено формирование улицы Прядыльная (на проектируемом участке) в красных линиях с организации проезжей части, озеленения и тротуаров с обеих сторон.

Основные направления развития архитектурно-планировочной и функционально-пространственной структуры территории. Выделение элементов планировочной структуры.

Проектируемый участок расположен в сложившейся территории городской застройки. На территории располагается общественная застройка (магазины, медицинский центр), территория АЗС, гаражи и жилая застройка (усадебная и многоквартирная). На территории, планируемой под новую застройку, в настоящий момент располагаются гаражи, проходит линия ЛЭП, участок имеет щебеночное покрытие.

По территории проектирования проходит асфальтированная дорога и инженерные сети: газопровод, канализация напорная и самотечная, водопровод, линия ЛЭП и теплосеть.

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 выявлены участки с охранной зоной от ЛЭП, зона минимальных расстояний от газопровода до фундамента зданий и сооружений и зона охраны газопровода, зона минимальных расстояний от водопровода до фундамента зданий, зона минимальных расстояний от канализации до фундамента зданий, зона минимальных расстояний от тепловой сети до фундамента зданий.

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 участков»).

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 - 2 м.

Охранные зоны газораспределительных сетей.

С западной стороны часть проектируемой территории попадает в зону охраны газопровода и в зону минимальных расстояний от газопровода высокого давления, расположенного за границей проектирования.

Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации 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 среднего давления устанавливается 4 метров, низкого давления – 2 метра.

Водопровод.

Зона минимальных расстояний от водопровода до фундамента составляет 5м, согласно СП 42.13330.2011, таб. 15.

Канализация.

Зона минимальных расстояний от канализации напорной до фундамента составляет 5м., от канализации самотечной – 3 м., согласно СП 42.13330.2011, таб. 15.

Принципиальные проектные решения.

Архитектурно-планировочная структура проектируемого участка должна объединить существующую и проектируемую застройку города Гусь-Хрустальный.

К основным линиям регулирования застройки проектируемого участка относятся:

- границы проектируемого участка;
- существующая застройка;
- выявленные зоны с особыми условиями использования.

Решением проекта планировки предусмотрено формирование улицы с проезжей частью, озеленением и тротуарами. Система организации проектируемой улично-дорожной сети состоит из:

- жилой улицы в пределах габаритов красной линии 15 – 34 метра; ширина проезжей части 6,0 метров (ширина полосы движения 3,0 метра), движение двухстороннее с организацией тротуаров с обеих сторон проезжей части для движения пешеходов (ширина тротуара 1,5 метра);

Проектом планировки территории устанавливается красная линия. Установленные красные линии пересекают кадастровые участки 33:25:000139:18, 33:25:000139:25, 33:25:000133:205, так как согласно таб. 24.2.1.3 ОНГП «Планировка и застройка городских округов и поселений Владимирской

области» улицы в жилой застройке и ее ширина в красных линиях должна составлять не менее 15 метров. Согласно генеральному плану города Гусь-Хрустальный ул. Прядильная является улицей в жилой застройке. Установленная проектом планировки ширина между красными линиями составляет от 15 до 34 метров, с учетом существующей застройки, кадастровых участков и инженерных сетей.

Сформирован участок для размещения общественного здания торгово-офисного назначения, определено возможное пятно застройки. Площадь сформированного участка - 1515.36 м.кв.

Площадь пятна застройки – 907 м.кв. - 60% от площади участка, согласно ПЗЗ г. Гусь-Хрустальный.

На участке организованы парковки в кол-ве 14 парковочных мест.

К зданию организован подъезд для разгрузки товара и подходы для пешеходов.

На проектируемой территории предусмотрено размещение контейнера для мусора.

На проектируемом участке предусмотрен демонтаж существующей электросети. Предусмотрена новая разводка электропроводки с учетом новой планировки и организацией освещения участка. Проектируемое здание подключается к существующим сетям газопровода, водопровода и канализации.

Внесение изменений в генеральный план муниципального образования город Гусь-Хрустальный.

Проектным решением сформирован новый кадастровый участок путем присоединения муниципальных земель к землям заказчика (кадастровый участок 33:25:000131:1429, площадь участка – 704 кв. м).

Земли, присоединяемые из муниципальной собственности: 844 м.кв.

Площадь нового кадастрового участка составляет – 1548 кв. м.

Координаты межевания проектируемых кадастровых участков:

ЗУ1-1548 кв. м		
категория земель	земли населённых пунктов	
вид разрешенного использования	для размещения общественных зданий	
местоположение	обл. Владимирская, г. Гусь-Хрустальный, ул. Прядильная, 7	
Способ образования участка	перераспределение земель	
№ точки	х	у
1	133916.03	239450.10
2	133917.99	239456.59
3	133919.30	239459.35
4	133961.66	239490.16
5	133924.37	239504.35
6	133894.97	239460.95
7	133902.47	239456.84
8	133907.34	239453.67

Координаты точек красной линии:

<i>№ точки</i>	<i>X</i>	<i>Y</i>	<i>примеч.</i>
1	133833.69	239378.18	
2	133827.95	239389.05	
3	133820.98	239398.41	
4	133820.98	239404.59	
5	133852.00	239414.70	
6	133872.34	239436.86	
7	133894.97	239460.95	
8	133925.87	239503.74	
9	133962.16	239490.52	
10	133978.22	239502.19	
11	133968.75	239516.73	
12	134003.67	239537.80	
13	133787.88	239422.29	
14	133818.64	239416.17	
15	133843.16	239427.17	
16	133876.86	239463.61	
17	133908.26	239504.99	
18	133891.47	239517.19	
19	133890.44	239544.60	
20	133939.07	239519.68	
21	133968.19	239534.49	
22	134035.31	239582.00	
23	133773.71	239414.68	
24	133797.28	239405.13	

Условные обозначения

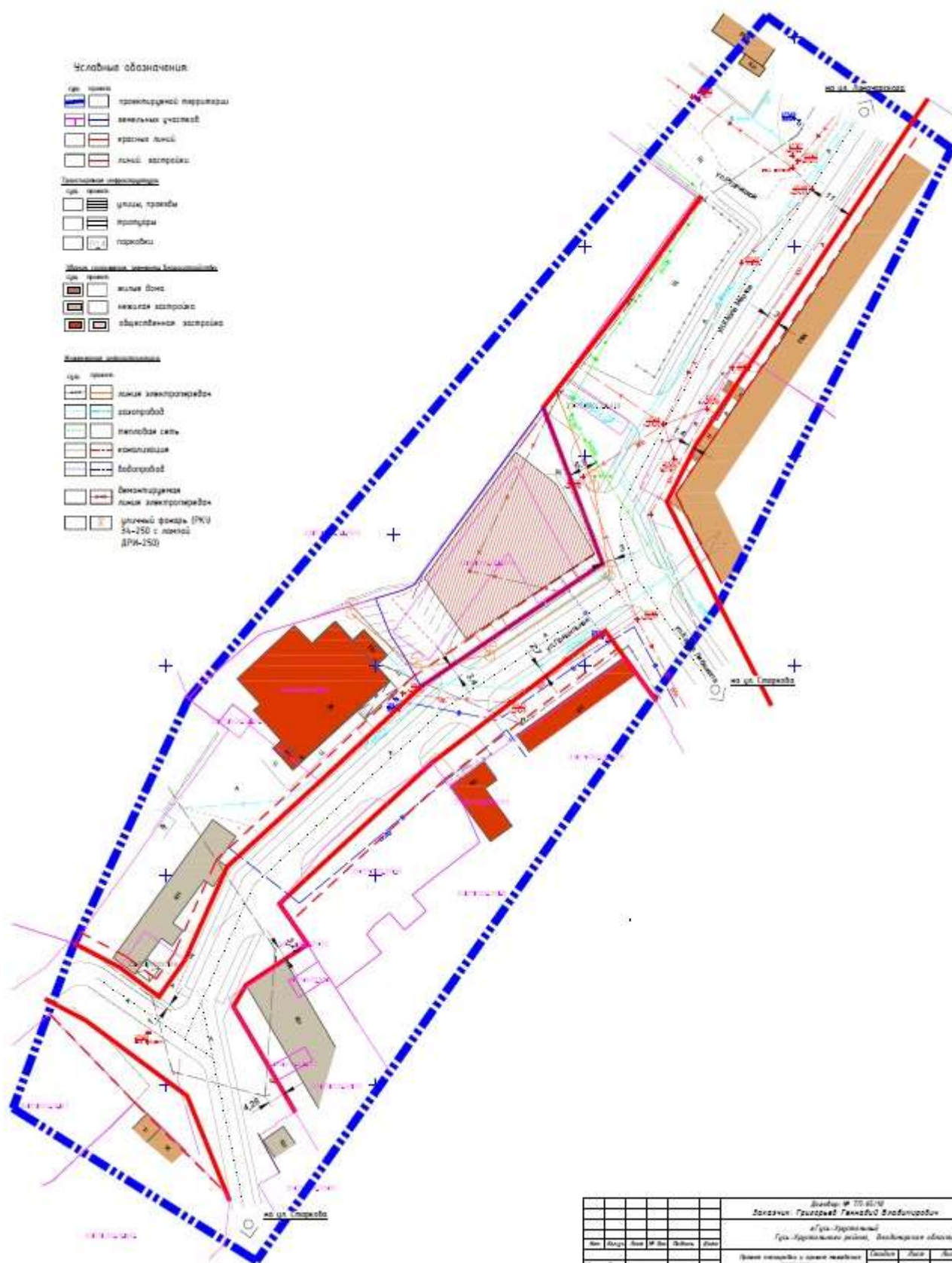
- | | | |
|---|---|--------------------------------------|
|  |  | прекращаемой территории |
|  |  | земельных участков |
|  |  | красных линий |
|  |  | линий застройки |
| Земельные инфраструктуры: | | |
|  |  | улиц, проездов |
|  |  | территории |
|  |  | парковки |
| Линии, площадки, элементы благоустройства: | | |
|  |  | жилые дома |
|  |  | нижняя застройка |
|  |  | многоэтапная застройка |
|  |  | высотная застройка |
| Нижележащая инфраструктура: | | |
|  |  | линия электропередачи |
|  |  | аэропорт |
|  |  | метрополитенская сеть |
|  |  | канализация |
|  |  | бассейны |
|  |  | высоковольтная линия электропередачи |



Контраст изобразит полупрозрачный почечный красный лимон

№ п/п	X	Y	доп.ч.
1	133833.69	239378.88	
2	133827.95	239389.05	
3	133820.98	239398.41	
4	133820.88	239404.59	
5	133852.00	239414.70	
6	133872.34	239436.86	
7	133894.97	239460.95	
8	133925.87	239503.74	
9	133962.16	239490.52	
10	133978.22	239502.19	
11	133968.75	239516.73	
12	134003.67	239537.80	
13	133787.88	239422.29	
14	133818.64	239416.17	
15	133843.16	239427.17	
16	133876.86	239463.61	
17	133908.26	239504.99	
18	133914.7	239517.19	
19	133890.44	239544.60	
20	133939.07	239519.68	
21	133968.19	239534.49	
22	134035.31	239582.00	
23	133773.71	239414.88	
24	133797.28	239405.13	
25	133818.84	239374.66	

[illegible]

[illegible]

