

Приложение  
к постановлению главы муниципального  
образования город Гусь-Хрустальный  
Владимирской области  
от 12.07.2019 № 491

**Проект планировки территории по установлению красных линий по  
ул. Некрасова, ограниченной домами №46 по ул. Некрасова и №1-к по ул.  
Молодежная, 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. Некрасова, ограниченной домами №46 по ул. Некрасова и №1-к по ул. Молодежная, в соответствии с современными требованиями, действующими градостроительными, противопожарными и санитарными нормативами.

*Основные задачи:*

- установление красных линий по ул. Некрасова, ограниченной домами № 46 по ул. Некрасова и №1-к по ул. Молодежная;
- 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.

*Основная цель разработки проекта – установление красной линии и линии застройки по ул. Некрасова, ограниченной домами № 46 по ул. Некрасова и №1-к по ул. Молодежная в соответствии с современными требованиями, действующими градостроительными, противопожарными и санитарными нормативами.*

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

Отводимый участок, площадью 10304,0 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 33:25:000039. Проектируемый участок входит в границы населенного пункта г. Гусь-Хрустальный.

Удаленность проектируемого участка: - от областного центра г. Владимира – 64,4км;

Подъезд к проектируемому участку осуществляется от западной границы г. Владимир по автомобильной дороге регионального значения «Владимир - Тума» (Р-71) (протяженности пути до г. Гусь Хрустальный 64,4км, далее по ул. Интернациональная г. Гусь-Хрустальный (3300 м.), 310м по ул. Рудницкой, 190м по ул. Орловской, 800м по ул. Васильева, и до месторасположения проектируемого участка по ул. Некрасова - 43метра.

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. Молодежная-магистральная;
- с запада – ул. Садовая;
- с востока – железная дорога;
- с севера - ул. Мичурина;

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

Проектируемая территория находится в кадастровых кварталах - 33:25:000039.

### **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 юго-западной 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-1 - Зона индивидуального жилищного строительства.

#### **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 охранный 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 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 охранный радиус существующей линии ЛЭП составляет 2 м - для ВЛ ниже 1кВ.

### **Охранные зоны газораспределительных сетей.**

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 радиус 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 минимальных расстояний до фундаментов зданий и сооружений по горизонтали (в свету), м, для проектируемого и существующего газопровода низкого давления устанавливается 2 метров и совпадает с охранным радиусом 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 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 радиофикации, 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 радиофикации не менее чем на 2 метра с каждой стороны.

### **Принципиальные проектные решения.**

Проектом планировки территории по утверждению красных линий по ул. Щербакова, ограниченной домами № 1-7 и № 2-8. Линия застройки проходит по фасадам существующих зданий и отстоит от проектируемой красной линии от 2,9 до 3,15 м.

Установленные красные линии не пересекают кадастровых участков, но пересекает самовольно возведенные заборы домов номер 3, 5, 2, 4, 6, 8 и нежилое строение дома номер 6. Согласно таб. 24.2.1.3 ОНГП «Планировка и застройка городских округов и поселений Владимирской области» ул. Щербакова имеет категорию улицы в жилой застройке, и ее ширина в красных линиях должна составлять не менее 15 метров. Ширина проектируемой улицы в границах проектирования принята 15 метров. Проектные решения согласованы с администрацией города Гусь-Хрустальный.

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

Проектным решением планировки территории по утверждению красных линий по утверждению красных линий по ул. Некрасова, ограниченной домами № 46 по ул. Некрасова и №1-к по ул. Молодежная в г. Гусь-Хрустальный Владимирской области было 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.

Ширина проездов в красных линиях, по которым проходят инженерные коммуникации, должна быть не менее 15-25 м, согласно (Таблице 9.1.4 местных нормативов градостроительного проектирования МО город Гусь-Хрустальный от 24 октября 2017 года № 64/14)

Красная линия наведена по четной стороне улицы и у дома №45.

Линия застройки принимается на расстоянии: с четной стороны от 9.0м от красной линии вглубь участков, у дома №45 от красной линии вглубь участков от 3.0м-5.8м.

На проектируемой территории существующая дорога - шириной 3.0 м, с асфальтовым покрытием, что отражено на Листе 5 «Схема инженерной инфраструктуры» (графической части).

По четной стороне улицы и у дома №45 красные линии, наведены по существующим заборам жилой застройки и с отступом от существующих коммуникаций, согласно инженерным требованиям, для технического обслуживания инженерных сетей:

- от газопровода подземного отступом 2.3м;
- от водопровода от 5м;

На проектируемой территории существующие опоры ЛЭП (5 столбов) подлежат демонтажу.

### Баланс проектного решения

Наименование	Показатель территории		Примечания
	м/м <sup>2</sup>	%	
Площадь проектируемого участка	<b>10304</b>	<b>100</b>	
Площадь территории усадебной застройки:	<b>4668</b>	<b>45</b>	
Увеличение территории жилой усадебной застройки	1766	17	
Площадь дорожного полотна без покрытия	<b>2582</b>	<b>25</b>	
Площадь озеленения общего пользования (в том числе газоны)	<b>1288</b>	<b>13</b>	
Уменьшение площади озеленения	1766	17	

### Каталог координат красных линий

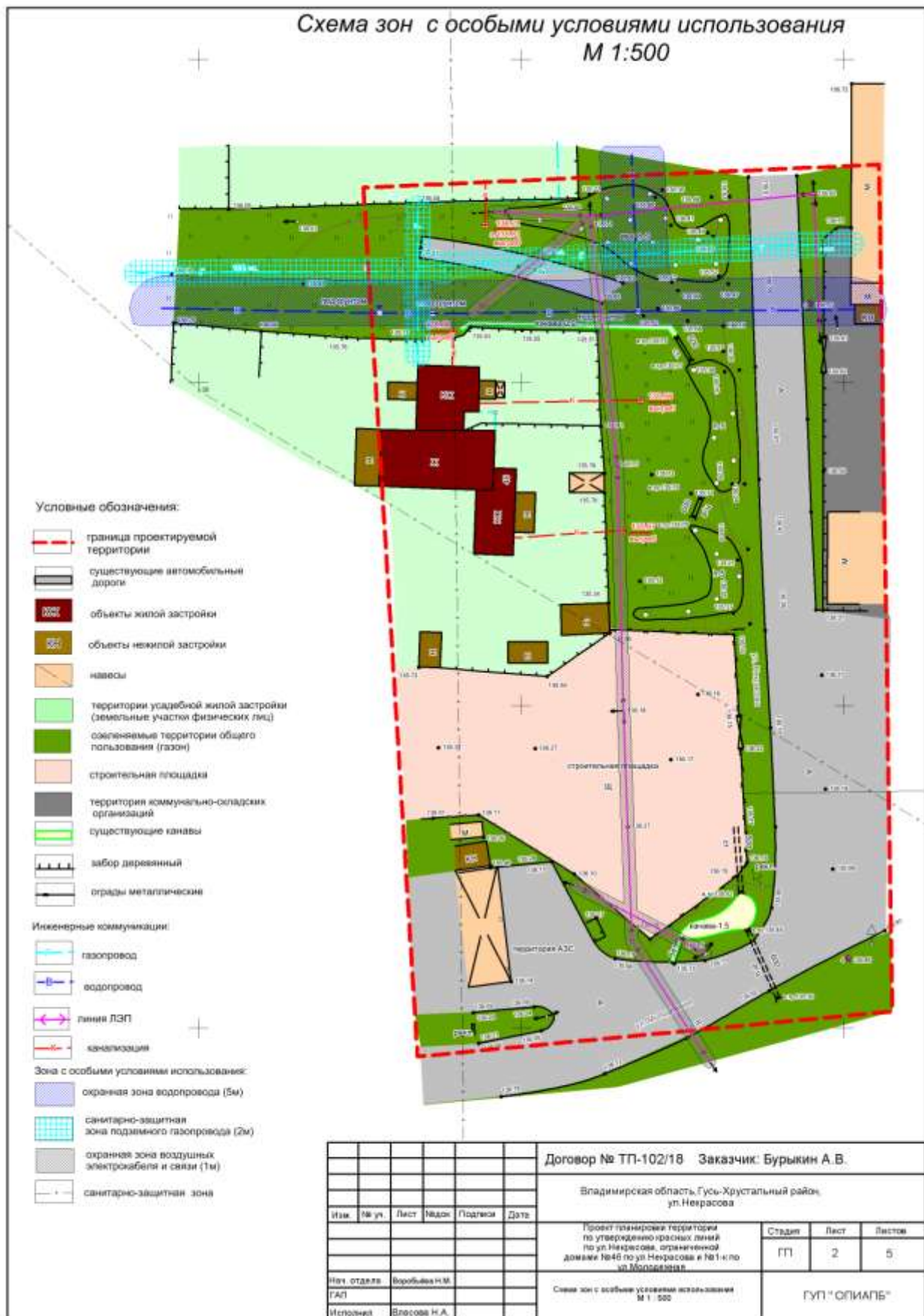
№	X	Y
1	133 821.63	238 005.16
2	133 821.79	238 062.67
3	133 860.69	238 061.32
4	133 806.32	238 009.61
5	133 806.23	238 071.10
6	133 716.32	238 075.05
7	133 713.33	238 069.89
8	133 702.66	238 051.24
9	133 700.63	238 033.58











Заведующий отделом архитектуры и строительства  
МКУ «Управление имущества,  
землеустройства и архитектуры»

Л.С. Филатова

Главный специалист отдела архитектуры и строительства  
МКУ «Управление имущества,  
землеустройства и архитектуры»

И.А. Сердцева