

Приложение
к постановлению главы муниципального
образования город Гусь-Хрустальный
Владимирской области
от 06.03.2020 № 160

**Проект планировки территории по установлению красных линий
по ул. Березовая, 5-й проезд, ограниченной домами №2-16 и №3-15,
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. Березовая, 5-й проезд, ограниченной домами №2-16 и №3-15, в соответствии с современными требованиями, действующими градостроительными, противопожарными и санитарными нормативами.

Основные задачи:

- установление красных линий по ул. Березовая, 5-й проезд, ограниченной домами №2-16 и №3-15;
- 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.

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 и проезды со щебеночным покрытием. Границами рассматриваемой территории являются:

с юга – Березовая ул. 3-й проезд;

с запада – ул. Торфяная;

с востока – ул. Стеклозаводская;

с севера – ул. Кольцевая;

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

Проектируемая территория находится в кадастровых кварталах - 33:25:000012 и 33:25:000017.

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, встроено-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-2. Зона жилой застройки средней этажности (2 - 4 этажа).

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.

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 охранная зона существующей линии ЛЭП составляет 2 м - для ВЛ ниже 1кВ.

Согласно Постановления 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 охранная 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.

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

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

- Охранные зоны линии связи регламентируются Постановлением Правительства РФ от 9 июня 1995 №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.

Вывод проектного решения.

Проектным решением планировки территории по утверждению красных линий по утверждению красных линий по ул. Березовая, 5-й проезд, ограниченной домами № 2-16 и №3-15, 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.

Проектным решением было принято проектируемую улицу принять, как улицу и дорогу местного значения (согласно Таблице 9.1.4 местных нормативов градостроительного проектирования МО город Гусь-Хрустальный от 24 октября 2017 года № 64/14) и отнести ул. Березовую к улицам в жилой застройке - шириной в красных линиях от 15-25м, и 5-й проезд к основным проездам, шириной в красных линиях от 9-11.5м.

Ширина проездов в красных линиях, по которым проходят инженерные коммуникации, должна быть не менее от 15-25 м и соответственно от 9-11.5 м.

Красная линия наведена по нечетной и четной сторонам улицы.

Линия застройки принимается на расстоянии: с нечетной стороны от 4.0м - 5.0 метров от красной линии вглубь участков.

Линия застройки принимается на расстоянии: с четной стороны от 3.1м -4.6 метров от красной линии вглубь участков.

На проектируемой территории существующая дорога по проезду - шириной 3.0 м, со щебёночным покрытием и частично с асфальтовым покрытием по ул. Березовая, что отражено на Листе 5 «Схема инженерной инфраструктуры» (графической части).

По нечетной и четной 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 - от 1,0м-3,0м;
- от водопровода -5м;

Основные технико-экономические показатели

Наименование	Показатель территории		Примечания
	м/м ²	%	
Площадь проектируемого участка	7594	100	
Площадь территории усадебной застройки:	3702	49	
Увеличение территории жилой усадебной застройки	1650	22	
Площадь дорожного полотна без покрытия	784	10	
Площадь озеленения общего пользования (в том числе газоны)	1458	19	
Уменьшение площади озеленения	1650	22	

Каталог координат красных линий

№	X	Y
1	136 862.48	237 328.43
2	136 846.16	237 349.23
3	136 869.34	237 368.25
4	136 910.62	237 400.29
5	136 901.37	237 410.88
6	136 862.53	237 379.56
7	136 837.40	237 361.19
8	136 820.66	237 383.01
9	136 845.27	237 315.18
10	136 828.70	237 337.04
11	136 824.85	237 333.82
12	136 809.86	237 325.03
13	136 762.66	237 286.83
14	136 754.72	237 297.99
15	136 819.18	237 349.15
16	136 803.22	237 369.34

Схема использования и состояния территории в период подготовки
проекта планировки территории (опорный план) М1:500



Договор № ТП-91/18 Заказчик: Минин В.В.					
Владимирская область, Гусь-Жуковский район, ул. Березовый					
Имя	Фамилия	Пол	Дата	Подпись	Дата
Проект планировки территории по утверждению органов власти по ул. Березовый, 0-й проект, утвержденный договором №2 (0-й проект) 18			Листы	Лист	Лист
			ТП	2	5
Схема использования и состояния территории в период подготовки проекта планировки территории (опорный план) М 1:500			ГПТ "ОПЛАТЕ"		
Имя	Фамилия	Пол	Дата	Подпись	Дата





