

Приложение
к постановлению администрации
муниципального образования город Гусь-
Хрустальный Владимирской области
от 08.10.2020 № 67

**Проект планировки территории по установлению красных линий
по ул. Герцена, ограниченной домами
№ 37 ул. Герцена - №10 ул. Полевая и № 26 ул. Герцена - №8 ул. Полевая,
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. Герцена, ограниченной домами № 37 ул. Герцена - №10 ул. Полевая и № 26 ул. Герцена - №8 ул. Полевая, в соответствии с современными требованиями, действующими градостроительными, противопожарными и санитарными нормативами.

Основные задачи:

- установление красных линий по ул. Герцена, ограниченной домами № 37 ул. Герцена - №10 ул. Полевая и № 26 ул. Герцена - №8 ул. Полевая;
- 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 со щебеночным покрытием. Границами рассматриваемой территории являются:

- с севера – жилыми участками домов №37 и №38;
- с юга – жилыми участками домов №57 и №58;
- с запада – жилой застройкой по ул.Герцена (нечетная сторона);
- с востока – жилой застройкой по ул.Герцена (четная сторона).

По территории проектирования проходят инженерные сети: газопровод и линия ЛЭП, водопровод, линия связи, канализация (септики).

Проектируемая территория находится в кадастровых кварталах - 33:25:000052, 33:25:000053.

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 северо-восточной 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: **Ошибка! Недопустимый объект гиперссылки.**

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 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.

Использование территорий, находящихся в зоне ЛЭП, регулируется 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 зона существующей линии ЛЭП составляет 2 м - для ВЛ ниже 1кВ.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» 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 минимальных расстояний до фундаментов зданий и сооружений по горизонтали (в свету), для проектируемого и существующего газопровода низкого давления устанавливается 2 м и совпадает с охранной зоной газопровода.

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

Охранные зоны линии связи регламентируются Постановлением Правительства РФ от 9 июня 1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации».

Вывод проектного решения.

Проектным решением планировки территории по утверждению красных линий по ул. Герцена, ограниченной домами № 37 ул. Герцена - №10 ул. Полевая и № 26 ул. Герцена - №8 ул. Полевая, 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 проектируемая улица Герцена принята, как улица и дорога местного значения и отнесена к улицам в жилой застройке; проектируемая улица Полевая принята, как магистральная улица районного значения: пешеходно-транспортная (согласно Таблице 9.1.4 Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Гусь-Хрустальный Владимирской области от 24.10.2017 № 64/14).

Ширина проездов улиц в красных линиях в жилой застройке, по которым проходят инженерные коммуникации, должна быть не менее 15-25 м и по

магистральным улицам районного значения: пешеходно-транспортная – не менее 30-50 м.

В нашем случае ширина красной линии по ул. Герцена от 15,27 м – до 21,6 м; по ул. Полевая составляет 30 м, с учетом существующей застройки, кадастровых участков, установленных красных линий и инженерных сетей.

Красная линия наведена по четной и нечетной сторонам улицы.

Линия застройки принимается на расстоянии от 3,7 м до 5,0 м от красной линии вглубь участков.

По улице Герцена 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;
- от водопровода - 5,0м;
- от газопровода - 3,0м.

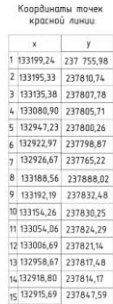
Основные технико-экономические показатели

Увеличение территории жилой усадебной застройки на 2607,04 м.кв.

Уменьшение территории общего пользования на 2607,04 м.кв.

Координаты точек
красной линии:

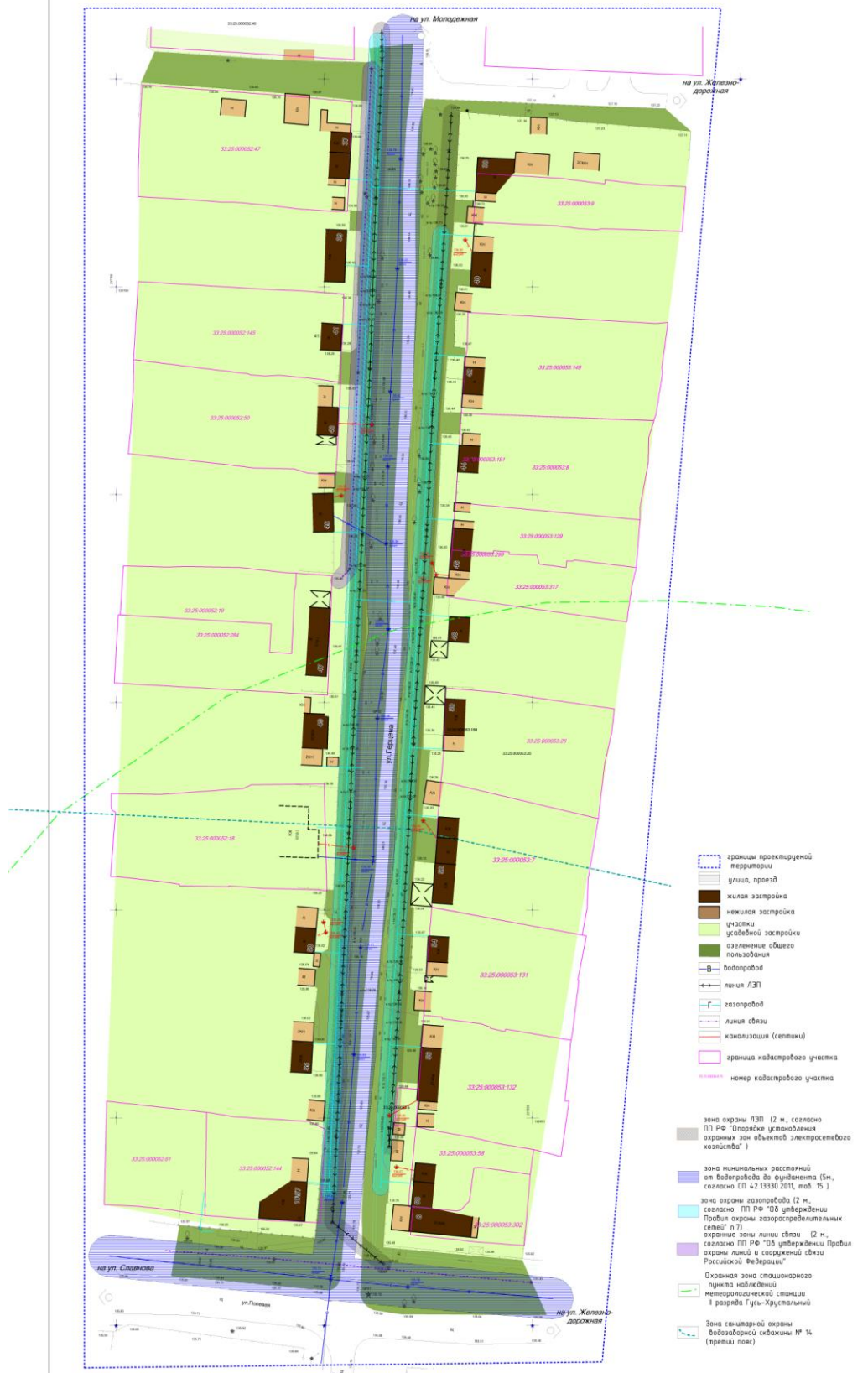
	х	у
1	133199,24	237 755,98
2	133195,33	237810,74
3	133135,38	237807,78
4	133080,90	237805,71
5	132947,23	237800,26
6	132922,97	237798,87
7	132926,67	237765,22
8	133188,56	237888,02
9	133192,19	237832,48
10	133154,26	237830,25
11	133054,06	237824,29
12	133006,69	237821,14
13	132958,67	237817,48
14	132918,80	237814,17
15	132915,69	237847,59



Условные обозначения:

-  границы проектируемой территории
 улица, проезд
 жилая застройка
 нежилая застройка
 водопровод
 линия ЛЭП
 газопровод
 линия связи
 канализация (септики)
 границы кадастрового участка
 номер кадастрового участка
 проектируемая красная линия
 существующая красная линия
 существующая линия застройки

[illegible]

[illegible]