

Приложение
к постановлению администрации
муниципального образования город Гусь-
Хрустальный Владимирской области
от 23.11.2020 № 199

**Проект планировки территории по установлению красных линий
по ул. Казанская, ограниченной домами №1-23 и №2-24, 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.Казанская, ограниченной домами № 1-23 и №2-24, в соответствии с современными требованиями, действующими градостроительными, противопожарными и санитарными нормативами.

Основные задачи:

- установление красных линий по ул.Казанская, ограниченной домами № 1-23 и №2-24 ;
- установление линии застройки;
- обеспечение пространственной целостности территории, функциональной проработки 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.

Границы проектируемого участка не определены и не состоят на кадастровом учете, участок расположен в кадастровом квартале 33:25:000172, 33:25:000169. Проектируемый участок представляет собой территорию со сложившейся застройкой, расположен в юго - восточной части г. Гусь-Хрустального Владимирской области. В настоящее время на проектируемом участке находятся одно-двухэтажная усадебная застройка. Улица на проектируемой территории со щебеночным покрытием. Границами рассматриваемой территории являются:

- с юга – ул. Знаменская;
- с запада – ул. Колхозная;
- с востока – магистральная ул. Тверская;
- с севера – ул. А.Невского;

По территории проектирования проходят инженерные сети: газопровод подземный, линия ЛЭП, связь, водопровод.

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 МО город 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 малой этажности (до 3 этажей включительно), жилыми домами с приквартирными участками и без таковых, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

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 охранной зоне инженерных сооружений.

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 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 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. Казанская, ограниченной домами № 1-23 и №2-24, в г. Гусь-Хрустальный Владимирской области было предусмотрено:

- установление красной линии и линии застройки (которая остаётся прежней), но при этом возможно, относительно некоторых домов по сложившейся ситуации, увеличение земельного участка;
- отображение существующих коммуникаций и инженерных сетей;
- нанесение охранных зон для существующих инженерных объектов.

Проектным решением было принято проектируемую улицу принять, как улицу и дорогу местного значения (согласно Таблице 9.1.4 Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Гусь-Хрустальный Владимирской области от 24 октября 2017 года № 64/14) и отнести к улицам в жилой застройке.

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 – не менее 35-45м.

В нашем случае ширина ул. Казанская, ограниченной домами №1-24 в красных линиях 15-16м, и по ул. Тверская (магистральная) от 37-39м.

Красная линия наведена по четной и нечетной сторонам улицы.

Линия застройки принимается на расстоянии: с четной стороны от 3.2-3.9 метра от красной линии вглубь участков, с нечетной стороны от 3.6 - 4.0 метра от красной линии вглубь участков.

В проекте были учтены отступы охранных зон от существующих коммуникаций, проходящих по улице, согласно требованиям к инженерным сетям для их технического обслуживания:

- от столбов ЛЭП - от 1,0м;
- от водопровода магистрального -5,0м;
- от газопровода подземного -2,0м.
- от линии связи-1,0м.

Основные технико-экономические показатели

| Наименование | Показатель территории | |
|---|-----------------------|------------------|
| | м/м ² | м/м ² |
| Площадь проектируемого участка | 12564 | 100 |
| Площадь территории усадебной застройки: | 6693 | 53 |
| Увеличение территории жилой усадебной застройки | 1932 | 15 |
| Площадь дорожного полотна | 2057 | 16 |
| Площадь озеленения общего пользования (в том числе газоны | 1882 | 16 |
| Уменьшение площади озеленения | 1932 | 15 |

Каталог координат красных линий

| № | X | Y |
|----|------------|------------|
| 1 | 132 532.63 | 238 234.52 |
| 2 | 132 560.20 | 238 241.32 |
| 3 | 132 540.17 | 238 331.02 |
| 4 | 132 526.72 | 238 390.16 |
| 5 | 132 516.60 | 238 431.72 |
| 6 | 132 492.40 | 238 426.31 |
| 7 | 132 481.37 | 238 462.91 |
| 8 | 132 508.83 | 238 469.07 |
| 9 | 132 503.61 | 238 494.26 |
| 10 | 132 495.75 | 238 530.31 |
| 11 | 132 488.68 | 238 562.03 |
| 12 | 132 459.15 | 238 554.35 |
| 13 | 132 503.60 | 238 565.39 |
| 14 | 132 507.92 | 238 545.48 |

Каталог координат красных линий

| № | X | Y |
|----|------------|------------|
| 15 | 132 520.91 | 238 497.94 |
| 16 | 132 524.06 | 238 485.62 |
| 17 | 132 527.02 | 238 475.73 |
| 18 | 132 551.41 | 238 480.84 |
| 19 | 132 561.64 | 238 443.64 |
| 20 | 132 532.77 | 238 435.77 |
| 21 | 132 538.23 | 238 410.44 |
| 22 | 132 548.19 | 238 362.74 |
| 23 | 132 554.32 | 238 335.17 |
| 24 | 132 568.63 | 238 271.74 |
| 25 | 132 574.15 | 238 248.42 |







