

Приложение
к постановлению администрации
муниципального образования город Гусь-
Хрустальный Владимирской области
от 25.12.2020 № 280

**Проект планировки территории по установлению красных линий
по ул. Речная, ограниченной домами №46а-№72 и №37-№75,
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. Речная, ограниченной домами №46а-№72 и №37-№75, в соответствии с современными требованиями, действующими градостроительными, противопожарными и санитарными нормативами.

Основные задачи:

- установление красных линий по ул. Речная, ограниченной домами №46а-№72 и №37-№75;
- установление линии застройки;
- обеспечение пространственной целостности территории, функциональной проработки планировочного решения;
- сохранения природного наследия;
- обеспечение рационального 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 щебеночным покрытием. Границами рассматриваемой территории являются:

- с юга – ул. Речная, д.75;
- с запада – ул. Мещерская
- с востока – река Гусь;
- с севера – проулок и дома №35 и №44 по ул. Речная;

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

Проектируемая территория находится в кадастровых кварталах - 33:25:000161, 33:25:000168 и 33:25:000166.

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, 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: **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 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. Речная, ограниченной домами №46а-№72 и №37-№75, город 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 проектируемая улица принята, как улица и дорога местного значения (согласно Таблице 9.1.4 Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Гусь-Хрустальный Владимирской области от 24.10.2017 № 64/14) и отнесена 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 красной линии по ул. Речная, ограниченной домами №46а-№72 и №37-№75 от 18 до 42 м.

Красная линия наведена по четной и нечетной сторонам улицы.

Линия застройки принимается на расстоянии: с четной стороны от 2.4-3.4 метра от красной линии вглубь участков, с нечетной стороны от 4.5 - 5.0 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	29416	100
Площадь территории усадебной застройки:	16751	57
Увеличение территории жилой усадебной застройки	3475	12
Площадь дорожного полотна	1696	6
Площадь озеленения общего пользования (в том числе газоны	7494	25
Уменьшение площади озеленения	3475	12

Каталог координат красных линий

№	X	Y
1	132 870.78	239 198.50
2	132 872.24	239 236.38
3	132 819.03	239 236.77
4	132 805.71	239 236.72
5	132 796.32	239 236.50
6	132 782.34	239 235.41
7	132 670.58	239 234.72
8	132 648.07	239 233.94
9	132 634.18	239 196.48
10	132 633.53	239 234.17
11	132 563.18	239 234.23
12	132 536.25	239 232.94
13	132 515.07	239 225.12
14	132 500.10	239 218.69
15	132 482.97	239 211.26
16	132 446.65	239 196.32
17	132 455.59	239 200.01
19	132 444.85	239 244.55
20	132 461.86	239 244.98
21	132 488.83	239 252.85
22	132 554.59	239 252.56
23	132 638.39	239 253.42
24	132 636.36	239 308.66
25	132 645.20	239 308.84
26	132 646.36	239 253.53
27	132 808.65	239 255.45
28	132 850.40	239 255.50
29	132 850.24	239 256.88
30	132 736.44	239 311.45
31	132 420.81	239 153.40
32	132 413.08	239 188.17
33	132 352.38	239 174.13

