

## СОДЕРЖАНИЕ

1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (В ПРЕДЕЛАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ), О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....	3
1.1 Характеристика территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки.....	3
1.2 Характеристика планируемого развития территории .....	3
1.3 Плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом).....	4
1.4 Красные линии и линии регулирования застройки .....	6
2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ .....	7
2.1 Характеристика развития системы социального обслуживания.....	7
2.2 Характеристика развития системы транспортного обслуживания.....	7
2.2.1 Транспортное обслуживание.....	8
2.2.2 Протяженность улично-дорожной сети в границах проектирования.....	10
2.2.3 Обеспечение стоянками для хранения автомобилей .....	10
2.3 Характеристика развития систем коммунального обслуживания .....	10
2.3.1 Водоснабжение .....	10
2.3.2 Водоотведение .....	10
2.3.3 Теплоснабжение.....	11
2.3.4 Газоснабжение.....	11
2.3.5 Электроснабжение.....	11
2.3.6 Связь и информатизация .....	11
2.3.7 Сбор твердых бытовых отходов.....	11
3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ .....	12

# 1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (В ПРЕДЕЛАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ), О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

## 1.1 Характеристика территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки

Площадь территории:

- площадь в границах проектирования – 2,0787 га;
  - площадь элементов планировочной структуры (квартала) – 1,26 га;
- Расчетная максимальная численность населения – 561 чел.

Согласно Карте функциональных зон генерального плана города Смоленска в границы территории квартала входят следующие зоны:

- жилые зоны
- зона транспортной инфраструктуры

Согласно Карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки города Смоленска в границы территории квартала входят следующие зоны:

- Ж4 - зона застройки жилыми домами смешанной этажности

## 1.2 Характеристика планируемого развития территории

На территории проектирования определены границы существующих элементов планировочной.

### Баланс территории квартала

**Таблица 1**

№ п/п	Территория	Единицы измерения	Существующее положение		Проектное решение	
			количество	%	количество	%
	<b>Территория квартала (микрорайона) - всего</b>	<b>га</b>	<b>2.0787</b>	<b>100</b>	<b>2.0787</b>	<b>100</b>
	в том числе:					
1	территория жилой застройки	га	1.1372	54.7	1.1372	54.7
2	участки школ	га	0	0.0	0	0
3	участки дошкольных организаций	га	0	0.0	0	0
4	участки объектов коммунального обслуживания	га	0.0083	0.4	0.0083	0.4
5	Участки объектов торговли и объектов общественно-делового значения	га	0.0	0.0	0	0
6	участки закрытых	га	0.003	0.1	0.003	0.1

	автостоянок (гаражей)					
7	автостоянки для временного хранения	га	0	0.0	0	0
8	территория общего пользования	га	0.9301	44.7	0.8544	19.3
8.1	участки зеленых насаждений и элементов благоустройства	га	0.1104	5.3	0.4959	13.0
8.2	элементы улично-дорожной сети	га	0.8197	39.4	0.8197	39.4
9	прочие территории	га	0	0.0	0	0

Проектом планировки предусматривается размещение многоквартирного жилого дома.

Планируется реконструкция улично-дорожной сети с целью установления ее параметров до нормативных.

Проектом планировки предусмотрено сооружение на территории квартала парковок для улучшения транспортной инфраструктуры квартала.

Возведение строений и сооружений, не предусмотренных в данном проекте планировки территории, допускается после внесения изменений в проект планировки территории квартала в порядке, установленном градостроительным законодательством.

#### Экспликация зон планируемого размещения объектов капитального строительства

**Таблица 2**

№ п/п	Наименование	Местоположение
1	Зона планируемого размещения многоквартирного дома	улица 2-я Восточная
2	Зона реконструкции улично-дорожной сети	улица 1-я Северная
3	Зона реконструкции улично-дорожной сети	улица Новая Слобода - Садки
4	Зона реконструкции улично-дорожной сети	улица Гастелло
5	Зона реконструкции улично-дорожной сети	улица 2-я Восточная
6	Зона размещения благоустраиваемой территории	улица Гастелло

### **1.3 Плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)**

Расчетный коэффициент застройки территории квартала -  $K_3=0,12$ .

Расчетный коэффициент плотности территории квартала -  $K_{пл.з}=0,6$ .

В рассматриваемом квартале планируется размещение объектов капитального строительства, графически данная информация отражена на чертеже.

Параметры застройки территории земельного участка для размещения многоквартирного дома в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны застройки жилыми домами смешанной этажности – Ж4, по типу застройки территориальной зоны ЖЗ (зона № 1):

1. Площадь участка – 8393 м<sup>2</sup>. Размер земельных участков не менее площади, занимаемой размещаемым в его границах объектом капитального строительства, и обеспечивающей соблюдение установленных Правилами землепользования и застройки предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе минимальной доли озеленения земельных участков, минимального количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка, минимальной площади площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятия физкультурой (размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом типа застройки), а также соблюдение строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных, местных нормативов градостроительного проектирования и иных правил, нормативов.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и дорог местного значения устанавливаются статьёй 19 ПЗЗ – для многоквартирных домов с квартирами на первых этажах – 3 м, для многоквартирных домов с общественными помещениями на первых этажах – 0 м. Отступы от границ участка в целях размещения зданий, строений, сооружений до границ смежных земельных участков, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии – 3 м.

3. Максимальное количество этажей - не подлежит установлению.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, не подлежит установлению.

5. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории – 2,0.

6. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений допускаются: в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 1,5 метров и выше 3,5 метров от уровня земли.

7. Минимальная доля озелененной территории – 20 м<sup>2</sup> на 100 м<sup>2</sup> общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке.

8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка под многоквартирный дом для жителей планируемого к размещению жилого дома – 1 машино-место на 120 квадратных метров общей площади квартир. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка для обслуживания помещений общественно-делового назначения, встроенных в многоквартирный жилой дом: 1 машино-место на 70 м<sup>2</sup> общей площади помещений.

Разрыв от автостоянок и гаражей-стоянок для постоянного хранения до зданий различного назначения:

Таблица 3

Объекты, до которых исчисляется разрыв	Расстояние, м				
	Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, машино-мест				
	10 и менее	11 - 50	51 - 100	101 - 300	свыше 300
Фасады жилых домов и торцы с окнами	10	15	25	35	50
Торцы жилых домов без окон	10	10	15	25	35
Территории школ, детских учреждений, ПТУ, техникумов, площадок для отдыха, игр и спорта, детских	25	50	50	50	50
Территории лечебных учреждений стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки)	25	50	по расчетам	по расчетам	по расчетам

Разрывы для гостевых автостоянок жилых домов не устанавливаются.

#### 1.4 Красные линии, отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений

Красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе проектирования и последующего освоения территории.

Красные линии улиц и проездов назначены проектом планировки в соответствии с данными генерального плана города Смоленска. Координаты поворотных точек красных линий приведены на чертеже.

Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений проведены на расстоянии от 3-х метров до 0 м от красных линий для многоквартирного дома и 5 метров для индивидуальных жилых домов.

##### Ведомость координат поворотных точек красных линий

1	462925.81	1223272.23	90.19	75° 11' 58"
2	462948.85	1223359.43	10.06	74° 19' 14"
3	462951.57	1223369.12	5.22	158° 53' 30"
4	462946.70	1223371.00	20.72	163° 22' 1"
5	462926.85	1223376.93	5.67	167° 28' 56"
6	462921.31	1223378.16	6.07	79° 52' 43"
7	462922.38	1223384.14	10.1	161° 31' 31"
8	462912.80	1223387.34	13.85	251° 20' 33"
9	462908.37	1223374.22	56.64	159° 55' 3"
10	462855.17	1223393.67	14.61	162° 37' 55"
11	462841.23	1223398.03	2.44	77° 13' 0"
12	462841.77	1223400.41	11.37	167° 17' 47"
13	462830.68	1223402.91	1.51	257° 20' 51"
14	462830.35	1223401.44	1.11	162° 42' 27"
15	462829.29	1223401.77	102.13	256° 20' 41"
16	462805.18	1223302.53	124.38	345° 54' 0"

## 2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

### 2.1 Характеристика развития системы социального обслуживания

Основная задача проекта планировки в области бытового обслуживания населения состоит в наращивании емкостей предприятий и равномерности их распределения по территории жилых зон города.

Проект планировки рекомендует для расширения сети объектов обслуживания жилой застройки использовать нежилые помещения, встроенные в жилые дома, отдельно стоящие объекты и включение предприятий бытового обслуживания в состав торговых и торгово-развлекательных комплексов.

Проектом приводится расчет объектов только микрорайонного значения (для повседневного обслуживания).

Расчет учреждений, организаций и предприятий микрорайонного значения

**Таблица 4**

Учреждения, предприятия, сооружения, единицы измерения	Радиус обслуживания, м	Значение минимально допустимого уровня обеспеченности	Количество на планируемой территории при численности населения 561 чел.	Место размещения объекта
Дошкольные организации, мест на 1000 чел.	500	53	30 (26 для планируемого ОКС, 4 для существующих ОКС)	Существующий МБДОУ Детский сад №3 (ул. Гастелло, д. 5/2, переулок Новая Слобода-Садки, д. 1А) проектная мощность – 140 (посещаемость – 60)
Общеобразовательные учреждения, мест на 1000 чел.	500	90	50 (45 для планируемого ОКС, 5 для существующих ОКС)	Существующие: 1. МБОУ СОШ №10 (ул. Гастелло, 8) проектная мощность – 197 (посещаемость – 214).
				2. Средняя школа №19 им. Героя России А.А. Панова (ул. Генерала Лукина, д. 1) проектная мощность – 600 (посещаемость –

				502)
Предприятия торговли, м <sup>2</sup> торговой площади на 1000 чел., в том числе:	500	646	362	Существующие в смежном квартале, планируемые на первых нежилых этажах многоквартирных домов
- продовольственными товарами		220	123	
- непродовольственными товарами		426	239	
Нестационарные торговые объекты (торговые павильоны и киоски), объектов на 1000 челю, в том числе:	500	0.897	0.5	
- продовольственные товары и с/х продукция		0.69	0.4	
- продукция общественного питания		0.077	0	
- печатная продукция		0.13	0	
Предприятия общественного питания, мест на 1000 чел.	500	3	1	Существующие в смежных кварталах
Предприятия бытового обслуживания, рабочее место на 1000 чел	500	2	1	Существующие в смежных кварталах
Аптеки, объект	500	1	1	Существующие в смежных кварталах
Отделения связи, объект	500	1	1	Существующие в смежных кварталах
Филиалы банков, операционное место	500	1	1	Существующие в смежных кварталах
Жилищно-эксплуатационные службы, объект	750	1	1	Существующие в смежных кварталах
Помещения для досуга и любительской деятельности, место на 1000 чел.	750	6	4	Существующие в смежных кварталах
Закрытые спортивные сооружения повседневного обслуживания, м <sup>2</sup> общей площади на 1000 чел.	1500	30	18	Существующие в смежных кварталах
Опорный пункт охраны порядка, объект	750	1	1	Существующие в смежных кварталах
Общественные туалеты, прибор	700	1	1	Существующие в смежных кварталах

## 2.2 Характеристика развития системы транспортного обслуживания

### 2.2.1 Транспортное обслуживание

На территории квартала существует улично-дорожная сеть, подлежащая реконструкции для приведения в соответствие с действующей на данный момент нормативной документацией.

Въезд на территорию квартала осуществляется по ул. 2-я Восточная, 1-я Северная, ул. Новая Слобода – Садки и ул. Гаслелло.

Возле объектов общественно-делового назначения предусматриваются открытые гостевые стоянки легкового автотранспорта.

Радиус закругления края проезжей части разные - 6,0 м, 8 м, 12 м.

Параметры улиц в границах территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки:

*ул. Новая Слобода-Садки (магистральная улица общегородского значения)- 1-ый этап реконструкции улично-дорожной сети, существующее положение:*

- ширина полосы движения - 3,5 м;
- число полос движения – 2;
- наибольший продольный уклон – 70‰;
- ширина пешеходной части тротуара – 2 м;
- ширина улицы в красных линиях – от 16 м до 30 м.

*ул. Новая Слобода-Садки (магистральная улица общегородского значения) - 2-ой этап реконструкции улично-дорожной сети, планируемое положение:*

- ширина полосы движения - 3,5 м;
- число полос движения – 4;
- наибольший продольный уклон – 70‰;
- ширина пешеходной части тротуара – 3,0 м;
- ширина улицы в красных линиях – 30 м.

*ул. 1-ая Северная (улица местного значения):*

- ширина полосы движения - 3 м;
- число полос движения – 2;
- наибольший продольный уклон – 80‰;
- ширина пешеходной части тротуара – 1,5 м;
- ширина улицы в красных линиях – 10 м.

*ул. Гаслелло (улица местного значения):*

- ширина полосы движения – 3,5 м;
- число полос движения – 2;
- наибольший продольный уклон – 80‰;
- ширина пешеходной части тротуара – 2 м;
- ширина улицы в красных линиях – 12 м.

*ул. 2-ая Восточная (улица местного значения):*

- ширина полосы движения – 3,5 м;
- число полос движения – 2;
- наибольший продольный уклон – 80‰;
- ширина пешеходной части тротуара – 2 м;
- ширина улицы в красных линиях – 15 м.



Ширина второстепенных проездов – 4,5 м. Тупиковые проезды обеспечиваются разворотными площадками размером 16 х 16 м. Использование разворотных площадок для стоянки автомобилей не допускается.

### 2.2.2 Протяженность улично-дорожной сети в границах проектирования

Протяженность улично-дорожной сети в границах проектирования:

Таблица 5

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние	Проектное решение
	<b>Протяженность улично-дорожной сети, в том числе:</b>	<b>км</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>
1	магистральные улицы общегородского значения	км	0,2	0,2
2	магистральные улицы районного значения	км	0,7	0,7

### 2.2.3 Обеспечение стоянками для хранения автомобилей

В соответствии с нормативами градостроительного проектирования общая обеспеченность закрытыми и открытыми автостоянками для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей должна составлять 100% расчетного количества индивидуальных легковых автомобилей. Расчетное количество индивидуальных легковых автомобилей составляет 146 единиц.

В настоящем проекте планировки места для постоянного хранения легкового автотранспорта предусмотрены в границах земельных участков многоквартирных жилых домов, на территории общего пользования в границах улиц, на охраняемых платных стоянках, в капитальных гаражах. Проектом планировки предусмотрено нахождение 140 машино-места для хранения индивидуального легкового автотранспорта в границах участка планируемого к размещению жилого дома, в границах улично-дорожной сети, на придомовой территории существующих многоквартирных домов.

Стоянки для хранения автомобилей жителей планируемого к размещению многоквартирного дома (зона размещения №1) располагаются в границах отводимого земельного участка, в количестве, предусмотренном статьей 23 Правил землепользования и застройки города Смоленска в радиусе нормативной доступности.

## **2.3 Характеристика развития систем коммунального обслуживания**

### 2.3.1 Водоснабжение

Территория квартала обеспечивается централизованной системой водоснабжения.

Водоснабжение на хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды предусматривается от существующих городских водопроводных сетей.

Планируемое хозяйственно-питьевое водопотребление в застройке квартала составляет 207 м<sup>3</sup>/сут.

Наружное пожаротушение предусматривается от пожарных гидрантов.

Протяженность существующих сетей водоснабжения – 6,9 км.

### 2.3.2 Водоотведение

Территория квартала обеспечивается центральной канализацией.

Водоотведение на территории проектируемого квартала обеспечивается сетями хозяйственно-бытовой канализации и ливневой канализации, расположенными на территории квартала.

Расчетное среднесуточное водоотведение бытовых сточных вод следует принимается равным удельному среднесуточному водопотреблению.

#### *Дождевые стоки*

Организация рельефа территории запроектирована в увязке с прилегающей территорией, с учетом выполнения нормального отвода атмосферных вод и существующей высотной привязки жилых домов.

Отвод атмосферных и талых вод от зданий осуществляется по спланированной поверхности со сбором воды и отводом ее по лоткам проезжей части улиц и проездов на пониженные участки местности.

Для предотвращения размывания грунта на выпусках на рельеф предусматриваются площадки, вымощенные камнем, булыжником и т.п., а также предусматривается расчленение потока на выпуске с помощью бордюрного камня.

Протяженность существующих сетей ливневой канализации – 0,4 км.

#### 2.3.3 Теплоснабжение

Существующая территория не обеспечивается централизованной системой теплоснабжения.

#### 2.3.4 Газоснабжение

Проектируемая территория квартала обеспечена существующими системами газоснабжения.

Расход газа на газифицируемые объекты составляет 35400 м<sup>3</sup>/год в год.

Протяженность существующих сетей газоснабжения - 1,5 км.

#### 2.3.5 Электроснабжение

Электроснабжение проектируемой территории осуществляется от существующей электрической подстанции.

Расчетное электропотребление - 124 кВт.

Протяженность существующих сетей электроснабжения – 1,8 км.

#### 2.3.6 Связь и информатизация

Радиотрансляция и телевидение застройки выполняется приемниками эфирного и спутникового вещания.

Для проектируемой территории необходимо выполнить строительство узлов мультимедийной системы доступа.

Протяженность существующих сетей связи – 0 км.

#### 2.3.7 Сбор твердых бытовых отходов

Расчетное количество твердых бытовых отходов составляет 6932 кг в год.

### **3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Территория, в границах которой подготовлен проект планировки, является застроенной.

Новое строительство предусматривается на месте сносимых зданий, в границах существующих земельных участков.

Проектом предусматривается развитие территории в 1 этап.