

1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (В ПРЕДЕЛАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ)

1.1. Характеристика территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки

Площадь территории квартала:

- в границах проектирования – 21,64 га;
- в красных линиях – 20,5 га.

Расчетная численность населения – 87 чел. (согласно среднему расчетному нормативу жилищной обеспеченности 29,0 кв. м/чел региональных нормативов градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области» расчетные показатели минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений для индивидуальной жилой застройки не нормируются, вследствие чего расчет производится из показателя 4 человека на один индивидуальный жилой дом и/или блокированный жилой дом).

Согласно Карте функциональных зон генерального плана города Смоленска проектируемая территория квартала состоит из:

- жилой зоны;
- общественно-деловой зоны;
- зоны рекреационного назначения;
- планируемой зоны транспортной инфраструктуры.

Согласно Карте градостроительного зонирования. Границы территориальных зон Правил землепользования и застройки города Смоленска проектируемая территория квартала состоит из:

Жилой зоны:

- Ж1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированного типа.

Общественно-деловой зоны:

- ОД – зона размещения объектов общественно-делового назначения.

Общественно-деловой зоны:

- Р1 – зона рекреационно-природных территорий.

Зон транспортной инфраструктуры:

- Т4 – зона размещения улично-дорожной сети города Смоленска.

1.2. Характеристика планируемого развития территории

Территория квартала проектирования составляет 216389 кв. м и состоит из пяти кадастровых кварталов с номерами 67:27:0011403, 67:27:0011401, 67:27:0011402, 67:27:0011324, 67:27:0011322 (на основании сведений из ЕГРН).

Таблица 1. Баланс территории квартала

№ п/п	Территория	Единицы измерения	Существующее положение		Проектное решение	
			количество	%	количество	%
	Территория квартала (микрорайона) - всего	га	21,64	100	21,64	100
	в том числе:					
1	территория жилой застройки	га	2,48	11,5	3,10	14,3
2	участки школ	га	15,24	70,7	13,39	61,9
3	участки дошкольных организаций	га	-	-	-	-
4	участки объектов коммунального обслуживания	га	0,06	0,3	1,03	4,8
5	Участки объектов здравоохранения	га	-	-	-	-
6	Участки объектов общественно-делового значения	га	-	-	-	-
7	Участки производственной застройки	га	-	-	-	-
8	участки закрытых автостоянок (гаражей)	га	-	-	-	-
9	территория общего пользования	га	0,7	3,2	4,11	19,0
9.1	участки зеленых насаждений и элементов благоустройства	га	0,7	3,2	3,25	15,0
9.2	элементы улично-дорожной сети	га	-	-	0,86	4,0
10	прочие территории	га	3,16	14,6	-	-

При расширении улиц и проездов необходимо разработать рабочие проекты по выносу инженерных сетей и сооружений.

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.

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

Расчетный коэффициент застройки территории квартала – $K_z = 0,03$.

Расчетный коэффициент плотности территории квартала – $K_{пл.з} = 0,05$.

Расчетная плотность застройки квартала составляет 5 %. При расчете общая площадь зданий и сооружений делилась на площадь проектируемого квартала в границах проектирования (проектирование ведется по застроенной территории, показатели рассчитываются в соответствии с СП 42.13330.2016).

В рассматриваемом квартале планируется реконструкция улично-дорожной сети (зоны планируемого размещения объектов капитального строительства № 1, 2).

Параметры застройки земельного участка для реконструкции улично-дорожной сети в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны размещения улично-дорожной сети города Смоленска – Т4 (зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 1)

Площадь зоны – 4866 кв. м.

В соответствии с пунктом 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования.

Параметры застройки земельного участка для реконструкции улично-дорожной сети в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны размещения улично-дорожной сети города Смоленска – Т4 (зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 2)

Площадь зоны – 6095 кв. м.

В соответствии с пунктом 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования.

2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

На территории проектирования в настоящее время существуют следующие объекты капитального строительства – жилые здания, объекты образования и воспитания, объекты инженерной инфраструктуры, объекты, обслуживающие автотранспорт, склады, сараи.

Планировочное решение проектируемой территории разработано на основе анализа существующего положения, ограничений, связанных с наличием в границах проектирования большого количества инженерных сетей, с учетом сложившихся транспортных связей, ограничений на прилегающих территориях.

На основе проведенного комплексного анализа проектом обозначены контуры существующих объектов капитального строительства и заливка цветом в соответствии с их функциональным назначением.

Перечень существующих на проектируемой территории на расчетный срок объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения приведен в Таблице 2.

Таблица 2

№ ОКС	№ ЗУ по проекту	Наименование	Кол-во	Этажность	Кадастровый номер ЗУ, на котором расположен ОКС	Кадастровый номер ОКС
1	2	3	4	5	6	7
Жилые здания						
1	4	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0011402:1	67:27:0011402:12
2	5	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0011402:16	67:27:0011402:14
3	20	Жилой дом блокированного типа	1	1	67:27:0000000:6951	67:27:0011402:17
4	19	Жилой дом блокированного типа	1	1	67:27:0000000:6952	67:27:0011402:18
5	42	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0011324:8	67:27:0011324:27
7	40	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0011324:6	67:27:0011324:26
9	38	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0011324:147	67:27:0011324:34
10	37	Жилое строение без права регистрации проживания, расположенное на садовом земельном участке	1	1	67:27:0011324:19	67:27:0011324:31
11	36	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0011324:5	67:27:0011324:148
12	33	Индивидуальный жилой дом	1	2	67:27:0011324:2	67:27:0011324:28

1	2	3	4	5	6	7
13	35	Индивидуальный жилой дом	1	2	67:27:0011322:1	67:27:0011322:19
14	31	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0011324:25	67:27:0011324:36
16	32	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0011324:149	67:27:0011324:151
17	24	Многоквартирный жилой дом	1	2	67:27:0011403:9	67:27:0011403:19
18	23	Блокированный жилой дом	2	1	67:27:0011403:10	67:27:0011403:172 67:27:0011403:173
23	10	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0011403:4	67:27:0011403:41
24	14	Индивидуальный жилой дом	1	3	67:27:0011403:14	67:27:0011403:43
25	13	Индивидуальный жилой дом	1	2	67:27:0011403:2	67:27:0011403:39
27	12	Индивидуальный жилой дом	1	2	67:27:0011403:15	
Административные здания, учреждения по обслуживанию населения						
19	11	Школа-интернат	4	3	67:27:0000000:734	67:27:0011403:48 67:27:0011403:16 67:27:0011403:45 67:27:0011403:52

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

3.1. Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения

На территории располагаются сети инженерной инфраструктуры.

Выбор проектных инженерных решений производился в соответствии с техническими условиями на инженерное обеспечение территории, выдаваемыми соответствующими органами, ответственными за эксплуатацию местных инженерных сетей.

Планируемое потребление рассчитывается в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области».

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 30450 л/сут.

Наружное пожаротушение предусматривается от пожарных гидрантов.

Протяженность существующих сетей водоснабжения – 0,8 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.

Протяженность существующих сетей канализации – 0,6 км.

Дождевые стоки

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

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.

2.3.3. Теплоснабжение

Проектируемая территория обеспечивается централизованной системой теплоснабжения.

Протяженность существующих сетей теплотрассы – 0,1 км.

2.3.4. Газоснабжение

Проектируемая территория квартала обеспечена существующими системами газоснабжения.

Расход газа на газифицируемые объекты составляет 10440 куб. м/год в год.

Протяженность существующих сетей газоснабжения – 1,5 км.

2.3.5. Электроснабжение

Электроснабжение проектируемой территории осуществляется от существующей электрической подстанции.

Расчетное электропотребление – 41,76 кВт.

Протяженность существующих сетей электроснабжения – 2,4 км.

2.3.6. Связь и информатизация

Радиотрансляция и телевидение застройки выполняется приемниками эфирного и спутникового вещания.

Для проектируемой территории в случае реконструкции существующих сетей необходимо выполнить строительство узлов мультимедийной системы доступа.

Протяженность существующих сетей связи – 0,9 км.

2.3.7. Сбор твердых бытовых отходов

Расчетное количество твердых бытовых отходов от жилых зданий, оборудованных водопроводом, канализацией, центральным отоплением и газом от прочих жилых зданий составляет 19575 кг в год.

Расчетный объем смета с 1 кв. м твердых покрытий улиц, площадей и парков 1305 кг в год.

3.2. 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.

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

улица Нижняя Дубровенка (улица местного значения в зонах жилой застройки):

- ширина полосы движения – 3,0 м;
- число полос движения – 2
- наибольший продольный уклон – 15‰;
- ширина пешеходной части тротуара – 2 м;
- ширина улицы в красных линиях – 15 м.

улица Нижняя Дубровенка (восточная часть) (улица местного значения в зонах жилой застройки):

- ширина полосы движения – 3,0 м;
- число полос движения – 2
- наибольший продольный уклон – 13‰;
- ширина пешеходной части тротуара – 1 м;
- ширина улицы в красных линиях – 10 м.

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

Ширина проезжей части проездов – 5,5 - 6 м. Тупиковые проезды обеспечены разворотными площадками размером 15 х 15 м. Использование разворотных площадок для стоянки автомобилей не допускается.

Существующие покрытия улиц, проездов в неудовлетворительном состоянии, поэтому проектом рекомендуется реконструкция улиц и благоустройство новых проездов.

При выполнении капитального ремонта и реконструкции дорог и проездов необходимо выбирать тип дорожной одежды капитально-усовершенствованный.

Расчет уровня автомобилизации

В соответствии с СП 42.13330.2016 показатель легковых автомобилей для индивидуального пользования принят 350 ед. на 1000 жителей. В соответствии с таблицей 10 нормативов градостроительного проектирования Смоленской области требуемая площадь территории для хранения автотранспорта граждан должна составлять не менее 2,4 кв. м на человека. Количество легковых автомобилей при существующей численности населения 87 человек составляет 31 единица.

Расчет вместимости автостоянок

На территории проекта планировки предусматриваются отдельные зоны для хранения легковых автомобилей в виде наружных парковок. У всех объектов обслуживания, автотранспорта и досуга должны предусматриваться автостоянки емкостью, соответствующей с СП 42.13330.2016. В проекте планировки автостоянки предусматриваются везде, где это не противоречит требованиям СП.

2.2.2. Протяженность улично-дорожной сети в границах проектирования

Таблица 3

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние	Проектное решение
	Протяженность улично-дорожной сети, в том числе:	км		
1	магистральные улицы общегородского значения	км	-	-
2	улицы и дороги местного значения	км	0,7	0,7
2.1	улицы в зонах жилой застройки	км	0,7	0,7

2.2.3. Обеспечение стоянками для хранения автомобилей

Минимальное количество машино-мест, предназначенных для учреждений, организаций и предприятий располагается в границах земельных участков и рассчитывается в соответствии с градостроительным законодательством.

Хранение индивидуального автотранспорта жителей индивидуальных жилых домов коттеджного типа осуществляется на территории принадлежащих им земельных участков.

Для временного хранения легковых автомобилей посетителей территории малоэтажной жилой застройки предусмотрены гостевые автостоянки из расчета в застройке индивидуальными жилыми домами – 1 машино-место на 1 дом с размещением в пределах приусадебных участков.

Для многоквартирного жилого дома из расчета 1 место на 120 кв. м. общей площади квартир требуется 5 машино-место. На территории земельного участка предусмотрены гаражи для хранения личного транспорта.

На территории земельного участка № 61 предусмотрена стоянка на 10 машино-мест для ОГБОИ «Смоленский фельдмаршала Кутузова кадетский корпус».

3.3. 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.

Проектом приводится расчет объектов только микрорайонного значения (для повседневного обслуживания). Радиусы обслуживания указаны на чертежах материалов по обоснованию проекта планировки территории.

Таблица 4. Расчет учреждений, организаций и предприятий микрорайонного значения

Учреждения, предприятия, сооружения, единицы измерения	Радиус обслуживания, м	Количество на планируемой территории при численности населения 87 чел.	Место размещения объекта
1	2	3	4
Дошкольные организации, место	300	5	МБДОУ Детский сад № 36 «Сосенка» (вместимость 63 чел, фактическое число воспитанников 60 чел.)
Общеобразовательные учреждения, место	500	8	МБОУ СШ № 5 (вместимость 750 мест, фактическое число обучающихся 595 чел.) – 155 чел. свободно; ОГБОИ «Смоленский фельдмаршала Кутузова кадетский корпус»
Предприятия торговли, кв. м торговой площади, в том числе:	500	8	
продовольственными товарами		6	улица Центральная, 2а; поселок Серебрянка, 100в, стр. 1; поселок Серебрянка, 94в
непродовольственными товарами		2	поселок Серебрянка, 100в, стр. 1
Предприятия общественного питания, место	500	1	поселок Серебрянка, 100

1	2	3	4
Предприятия бытового обслуживания, рабочее место	500	1	Парикмахерская: улица Нижняя Дубровенка, 14б; поселок Серебрянка, 100в, стр. 1
Аптеки, объект	500	1	поселок Серебрянка, 84б
Отделения связи, объект	500	1	Почта: поселок Красный Бор, 5/16; Пункт выдачи: поселок Серебрянка, 100
Филиалы банков, операционное место	500	1	улица Промкасса, 1
Жилищно-эксплуатационные службы, объект	750	1	Витебское шоссе, 162
Помещения для досуга и любительской деятельности, кв. м нормируемой площади	750	4	улица Нижняя Дубровенка, 49
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий населения, кв. м площади пола	750	3	улица Нижняя Дубровенка, 49; улица Промкасса, 1
Опорный пункт охраны порядка, кв. м нормируемой площади	750	1	улица Щорса, 2
Общественные туалеты, прибор	700	1	в предприятиях обслуживания

4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

Проектом предусматривается развитие территории в 1 этап.