

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 – 39,1 га;
- в красных линиях – 29,0 га.

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

- функциональной производственной зоны
- планируемой функциональной зоны транспортной инфраструктуры;
- функциональной зоны транспортной инфраструктуры.

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

Производственных зон:

- П2 – зона размещения производственных объектов II-V класса санитарной классификации
- П3 – зона размещения производственных объектов III-V класса санитарной классификации;

Зоны транспортной инфраструктуры:

- Т3- зона объектов железнодорожного транспорта
- Т4 – зона размещения улично-дорожной сети города Смоленска.

1.2. Характеристика планируемого развития территории

Территория квартала проектирования составляет 391230 кв. м и состоит из одного кадастрового квартала с номером 67:27:0031002 (на основании сведений из ЕГРН).

Таблица 1. Баланс территории квартала

№ п/п	Территория	Единицы измерения	Существующее положение		Проектное решение	
			кол-во	%	кол-о	%
1	2	3	4	5	6	7
	Территория квартала (микрорайона) - всего в том числе:	га	39,1	100	39,1	100
1	территория жилой застройки	га	0,00	0,0	0,00	0,0
2	участки школ	га	0,00	0,0	0,00	0,0
3	участки дошкольных организаций	га	0,00	0,0	0,00	0,0
4	участки объектов коммунального обслуживания	га	0,02	2,3	0,02	2,3

1	2	3	4	5	6	7
5	участки объектов торговли и объектов общественно-делового значения	га	1,01	2,6	1,2	3,1
6	участки закрытых автостоянок (гаражей)	га	0,18	0,5	0,18	0,5
7	автостоянки для временного хранения	га	0,00	0,0	0,00	0,0
8	территория общего пользования	га	0,00	0,0	4,65	12,8
8.1	участки зеленых насаждений и элементов благоустройства	га	0,00	0,0	0,00	0,0
8.2	элементы улично-дорожной сети	га	0,0	0,0	8,7	22,1
9	прочие территории	га	23,8	60,5	24,55	62,4

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 в порядке, установленном градостроительным законодательством.

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

Расчетный коэффициент застройки территории квартала - $K_z=0,15$.

Расчетный коэффициент плотности территории квартала - $K_{пл.з}=0,31$.

Расчетная плотность застройки квартала составляет 31%. При расчете общая площадь зданий и сооружений делилась на площадь проектируемого квартала в границах проектирования ($118036/386876=0,31$) (проектирование ведется по застроенной территории, показатели рассчитываются в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»).

В рассматриваемом квартале планируется размещение улично-дорожной сети (зоны № 1-4), а также размещение магазина (зона № 5), складского объекта (зона № 6).

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

а) Площадь зоны – 36780 кв. м.

б) 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 размещения улично-дорожной сети в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны улично-дорожной сети города Смоленска – Т4 (зона № 2).

а) Площадь зоны – 16298 кв. м.

б) 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 размещения улично-дорожной сети в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны улично-дорожной сети города Смоленска – Т4 (зона № 3).

а) Площадь зоны – 20131 кв. м.

б) 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 размещения улично-дорожной сети в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны улично-дорожной сети города Смоленска – Т4 (зона № 4).

а) Площадь зоны – 19286 кв. м.

б) 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 размещения магазина в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны размещения производственных объектов III-IV классов санитарной классификации – ПЗ (зона № 5).

1. Предельные (минимальные и(или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: минимальная площадь земельных участков не устанавливается.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков до границ смежных земельных участков, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии – 3 м.

Минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями магистральных улиц, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии: для прочих зданий – 3 м.

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не подлежит установлению. По проекту – 2 этажа.

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

6. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков не устанавливается.

7. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, – III.

8. Минимальная доля озелененной территории земельных участков: 15 % территории земельного участка – 877 кв. м.

9. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков:

для объектов общей площадью от 1300 до 5000 кв. м – 1 место на 30 кв. м общей площади.

Ориентировочная площадь планируемого здания – до 1500 кв. м. При площади 1500 кв. м потребуется 50 м/м.

10. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков: одно место для объектов общей площадью от 100 кв. м до 1500 кв. м и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 кв. м общей площади объектов.

11. Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков: одно место для объектов общей площадью от 100 кв. м до 1500 кв. м и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 кв. м общей площади объектов.

Параметры застройки земельного участка для размещения склада в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны размещения производственных объектов II-V классов санитарной классификации – П2 (зона № 6).

1. Предельные (минимальные и(или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: минимальная площадь земельных участков не устанавливается.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков до границ смежных земельных участков, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии – 3 м.

Минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц местного значения, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии: для прочих зданий – 0 м.

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не подлежит установлению. По проекту – 1 этаж.

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

6. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается.

7. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, – II.

9. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков: 1 место на 5 работников в максимальную смену.

10. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков: одно место для объектов общей площадью от 100 кв. м до 1250 кв. м.

11. Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков: одно место для объектов общей площадью от 100 кв. м до 1250 кв. м.

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

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.

На территории проектирования в настоящее время существуют объекты капитального строительства производственного, общественно-делового и иного назначения.

Перечень существующих объектов капитального строительства производственного, общественно-делового и иного назначения приведен в Таблице 2.

Таблица 2

№ п/п	№ ЗУ по проекту	Наименование	Кол-во ОКС на ЗУ	Этаж-ность	Кадастровый номер ЗУ, на котором расположен ОКС	Кадастровый номер ОКС
1	2	3	4	5	6	7
Производственные объекты						
8	10	Здание гальваники и компрессорной	1	1	67:27:0031002:51	67:27:0031002:199
9	28	Производственный корпус	2	1	67:27:0031002:52	67:27:0031002:200
10		Подстанция		1		67:27:0031002:308
15	32	Производственное здание ангарного типа	2	1	67:27:0031002:21	
16		Производственное здание ангарного типа		1		
21	32	Производственное здание ангарного типа	2	1	67:27:0031002:22	
22		Производственное здание ангарного типа		1		
32	41	производственно - складское здание	1	1	67:27:0031002:425	67:27:0031002:302
34	25	производственно-административное здание	1	1	67:27:0031002:447	67:27:0031002:304

1	2	3	4	5	6	7
40	13	Производственное здание	1	1	67:27:0031002:28	
41	14	Здание станции перекачки конденсата	1	1	67:27:0031002:73	—
44	15	Станция очистки химических стоков	1	2	67:27:0031002:71	67:27:0031002:218
45	24	производственный корпус	1	2	67:27:0031002:27	—
46	44	Производственное здание	1	2	67:27:0031002:74	—
59	12, 13	Производственное здание	1	1	67:27:0031002:60 67:27:0031002:28	
Общественно-деловые объекты						
6	9	Здание кладовой	2	1	67:27:0031002:61	67:27:0031002:431
7		Станция Новосмоленская		1		—
11	30	Административно-бытовой корпус	1	3	67:27:0031002:53	—
14	32	Административно-бытовое здание	1	1	67:27:0031002:62	67:27:0031002:201
26	37	Ангар металлический типа ЗМ-1-01	3	1	67:27:0031002:23	67:27:0031002:113
27		Административно-складское здание		2		67:27:0031002:456
28		Административное здание		3		—
35	75	Станция технического обслуживания легковых автомобилей на 4 поста	1	1	67:27:0031002:448	67:27:0031002:446
43	57	Административно-бытовое здание	3	2	67:27:0031002:20	—
56		Склад		1		—
57		Склад		1		—
47	46	Здание инженерно-бытового корпуса	1	8	67:27:0031002:39	—
	62				—	—
48	47	административно-бытовой корпус	2	3	67:27:0031002:66	67:27:0031002:221
50		Здание административно-бытового корпуса		4		67:27:0031002:278

3. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЧЕЛОВЕКА

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".

3.1.1. Водоснабжение

Территория квартала обеспечивается централизованной системой водоснабжения.

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

Наружное пожаротушение предусматривается от пожарных гидрантов.

Протяженность существующих сетей водоснабжения – 6,08 км.

3.1.2. 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 принимать равным удельному среднесуточному водопотреблению. Протяженность существующих сетей канализации – 3,56 км.

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.

3.1.3. Теплоснабжение

Проектируемая территория обеспечивается централизованной системой теплоснабжения.

Протяженность существующих сетей теплотрассы – 2,11 км.

3.1.4. Газоснабжение

Проектируемая территория квартала обеспечена существующими системами газоснабжения.

Протяженность существующих сетей газоснабжения – 2,52 км.

3.1.5. Электроснабжение

Электроснабжение проектируемой территории осуществляется от существующей электрической подстанции.

Протяженность существующих сетей электроснабжения – 4,93 км.

3.1.6. 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 – 0,75 км.

3.2. Характеристика развития системы транспортного обслуживания

3.2.1. 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 Смольянинова (магистральная улица общегородского значения):

- ширина полосы движения – 3,75 м;
- число полос движения – 2;
- наибольший продольный уклон – 65‰;
- ширина пешеходной части тротуара – 3 м;
- ширина улицы в красных линиях – 46-60 м.

Улица Бабушкина (улица местного значения):

- ширина полосы движения – 3,5 м;
- число полос движения – 2;
- наибольший продольный уклон – 60‰;
- ширина пешеходной части тротуара – 2 м;
- ширина улицы в красных линиях – 23 м.

Улица Индустриальная (улица местного значения):

- ширина полосы движения – 3,5 м;
- число полос движения – 2;
- наибольший продольный уклон – 60‰;
- ширина пешеходной части тротуара – 2 м;
- ширина улицы в красных линиях – 30 м.

Улица 25 Сентября (магистральная улица районного значения):

- ширина полосы движения – 3,75 м;
- число полос движения – 2;
- наибольший продольный уклон – 60‰;
- ширина пешеходной части тротуара – 2,25 м;
- ширина улицы в красных линиях – 40 м.

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

Ширина проезжей части проездов – 5,5-6 м. Проезды в проектируемом квартале, как правило, не являются тупиковым (что обусловлено сложившейся исторически ситуацией). 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.

Территория проектируемого квартала обслуживается автобусами и маршрутными такси. Их маршруты проходят по улице Смольянинова.

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 ёмкостью, соответствующей с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*». В проекте планировки автостоянки предусматриваются везде, где это не противоречит требованиям СП.

3.2.2. 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	2,16	2,16
1	улицы и дороги местного значения	км	1,18	1,18
2	проезды	км	0,00	0,00

3.2.3. 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.

Таблица 4

№п/п	Наименование	Единица измерения	Современное состояние
1	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	м/мест	87

3.3. Характеристика развития системы социального обслуживания

В границах территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки, не предусмотрено размещение жилой застройки, а также объектов микрорайонного значения.

4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

Проектом предусматривается реконструкция улично-дорожной сети:

- улица Смольянинова – в 1 этап;
- улица Бабушкина – в 1 этап;
- улица 25 Сентября – в 1 этап;
- улица Индустриальная – в 1 этап.

Сроки развития объектов транспортной инфраструктуры определяются генеральным планом города Смоленска – до 2035 года.

Проектом предусматривается строительство магазина по адресу: улица Смольянинова, дом 3:

1 этап) образование земельного участка согласно этапности, прописанной в проекте межевания;

2 этап) снос складских зданий № 23 и № 24 по экспликации существующих объектов капитального строительства;

3 этап) строительства здания магазина и благоустройство прилегающей территории.