

ВВЕДЕНИЕ

Настоящие проектные материалы разработаны ООО «МФЦ «БИНОМ» по техническому заданию на разработку проекта планировки и проекта межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Монастырщинской – по границе территориальной зоны ОЖ – по границе территориальной зоны Р1 – в границах территориальной зоны ОД.

Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Работа выполнена в соответствии с требованиями правовых и нормативных актов Российской Федерации и города Смоленска:

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации;
- Земельный Кодекс Российской Федерации;
- Правила землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 № 2531-адм «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Смоленска»;
- Генеральный план города Смоленска, утвержденный решением 32-й сессии Смоленского городского Совета I созыва от 22.09.1998 № 260 «Об утверждении генерального плана г. Смоленска» (в редакции решения 7-й сессии Смоленского городского Совета IV созыва от 24.03.2021 № 94));
- Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Иные законы, нормативные и правовые акты Российской Федерации.

Проектные предложения по планировке территории, включая предложения по развитию транспортной, инженерной, социальной инфраструктуры разрабатывается с учетом утвержденного генерального плана города Смоленска и утвержденных Правил землепользования и застройки города Смоленска.

Проект планировки и проект межевания выполнены на цифровых топографических картах в масштабе 1:500.

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 – 39,8 га;
- в красных линиях – 36,6 га.

Расчетная численность населения – 460 чел. (Согласно 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).

Планируемая численность населения – 556 чел.

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

- функциональной жилой зоны;
- функциональной общественно-деловой зоны;
- функциональной зоны рекреационного назначения;
- функциональной производственной зоны, зоны инженерной инфраструктуры;
- планируемой функциональной зоны транспортной инфраструктуры.

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

Жилых зон:

- Ж1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированного типа;
- Ж3 – зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей) многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и выше).

Общественно-деловой зоны:

- ОД – зона размещения объектов общественно-делового назначения.

Производственной зоны:

- П5 – зона размещения производственных объектов V класса санитарной классификации.

Зон транспортной инфраструктуры:

- Т1 – зона размещения гаражей и предприятий автосервиса;
- Т4 – зона размещения улично-дорожной сети города Смоленска.

Рекреационной зоны:

- Р1 – зона рекреационно-природных территорий.

1.2. Характеристика планируемого развития территории

Территория квартала проектирования составляет 397576 м² и состоит из пяти кадастровых кварталов с номерами 67:27:0020919; 67:27:0020920; 67:27:0020927; 67:27:0020928; 67:27:0000000 (на основании сведений из ЕГРН).

Таблица 1. Баланс территории квартала

№ п/п	Территория	Единицы измерения	Существующее положение		Проектное решение	
			количес тво	%	количес тво	%
	Территория квартала (микрорайона) - всего в том числе:	га	39,76	100	39,76	100
1	территория жилой застройки	га	17,15	43,1	18,13	45,6
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	1,25	3,1	1,68	4,2
5	участки объектов торговли и объектов общественно-делового значения	га	6,77	17,0	6,82	17,2
6	участки закрытых автостоянок (гаражей)	га	0,6	1,5	0,65	1,6
7	автостоянки для временного хранения	га	0,00	0,0	0,00	0,0
8	территория общего пользования	га	0,00	0,0	12,27	30,8
8.1	участки зеленых насаждений и элементов благоустройства	га	0,00	0,0	7,99	20,1
8.2	элементы улично-дорожной сети	га	0,00	0,0	4,28	10,7
9	прочие территории	га	13,99	35,3	0,00	0,0

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 - $K_z=0,06$.

Расчетный коэффициент плотности территории квартала - $K_{пл.з}=0,1$.

Расчетная плотность застройки квартала составляет 10%. 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

«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01 -89*»).

В рассматриваемом квартале планируется размещение объекта капитального строительства для предоставления коммунальных услуг (зона № 1) и реконструкция улично-дорожной сети (зоны № 2 - 18).

Параметры застройки земельного участка для размещения объекта капитального строительства для предоставления коммунальных услуг в пределах, установленных градостроительным регламентом зоне размещения производственных объектов V класса санитарной классификации – П5 (зона № 1).

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

предельный минимальный размер земельных участков не может быть менее площади, занимаемой существующим или размещаемым в его границах объектом капитального строительства, и обеспечивающей соблюдение установленных Правилами 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, а также соблюдение строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных, местных нормативов градостроительного проектирования и иных правил, нормативов;

максимальная площадь земельных участков не подлежит установлению.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и на сопряженных земельных участках, и обеспечивающем нормы противопожарной безопасности, но не менее 3-х м.

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – 3 этажа;

максимальная высота зданий, строений, сооружений принимается в соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны с учетом: границ зон охраны объектов культурного наследия; максимальной этажности застройки в границах территориальных зон; видов разрешенного использования в границах территориальных зон; охраны исторических панорам центральной части города.

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. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации)

объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков - V.

6. Минимальная доля озелененной территории – не подлежит установлению.

7. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – не подлежит установлению.

Параметры застройки земельного участка для реконструкции улично-дорожной сети в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны размещения улично-дорожной сети города Смоленска – Т4 (зоны № 2 - 18).

В соответствии с п. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования.

Параметры застройки земельных участков для размещения объектов капитального строительства «жилой дом блокированного типа» в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны застройки индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированного типа – Ж1 (зоны № 19 - 30).

1. Минимальная площадь земельных участков «блокированная жилая застройка» (код 2.3) – 400 кв. м (для размещения одного блока жилого дома блокированной застройки).

Максимальная площадь земельных участков «блокированная жилая застройка» (код 2.3) – 700 кв. м (для размещения одного блока жилого дома блокированной застройки).

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- не менее 5 м со стороны улиц и проездов;
- не менее 3 м со стороны смежных участков.

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- максимальное количество этажей – четыре надземных этажа, включая мансардный;
- максимальная высота зданий, строений, сооружений не более 20 м.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 40% для видов разрешенного использования с кодом 2.3. Процент застройки земельных участков по проекту в пределах 18% - 23%.

5. Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – 1 место

на земельный участок.

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 следующие объекты капитального строительства – жилые здания, объекты инженерной инфраструктуры и объекты, обслуживающие автотранспорт.

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	Этажность	Кадастровый номер ОКС	Кадастровый номер ЗУ, на котором расположен ОКС
1	2	3	4	5	6	7
Жилые здания						
1	10, 11	Жилой дом блокированного типа	1	1	67:27:0020928:324 ; 67:27:0020928:325	67:27:0020928:327; 67:27:0020928:328
2	12	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0020928:334	67:27:0020928:124
3	13	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0020928:206	67:27:0020928:121
4	15	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0020928:206	67:27:0020928:122
5	23	Индивидуальный жилой дом	1	1		67:27:0020920:81; 67:27:0020920:279
6	24	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0020920:162	67:27:0020920:46
7	25	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0020920:332	67:27:0020920:13; 67:27:0020920:289
8	26	Индивидуальный жилой дом	1	1		67:27:0020920:14
9	28	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0020920:136	67:27:0020920:156; 67:27:0020920:82
10	29	Индивидуальный жилой дом	1	1		67:27:0020920:280; 67:27:0020920:1
11	30	Индивидуальный жилой дом	1	1		67:27:0020928:210

1	2	3	4	5	6	7
12	32	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0020928:205	67:27:0020928:81; 67:27:0020928:135
13	57	Индивидуальный жилой дом	1	2		67:27:0020928:25
14	83	Индивидуальный жилой дом	1	2	67:27:0020920:292	67:27:0020920:16
15	86	Индивидуальный жилой дом	1	2		67:27:0020920:17; 67:27:0020920:109
16	90	Индивидуальный жилой дом	1	1		67:27:0020920:18
17	87	Индивидуальный жилой дом	1	2		67:27:0020920:300
18	85	Индивидуальный жилой дом	1	2	67:27:0020920:221	67:27:0020920:3
19	88	Индивидуальный жилой дом	1	2		67:27:0020920:119
20	89	Индивидуальный жилой дом	1	1		67:27:0020920:27
21	91	Индивидуальный жилой дом	1	1		67:27:0020920:374
22	91	Индивидуальный жилой дом	1	2	67:27:0020920:569	67:27:0020920:374
23	94	Индивидуальный жилой дом	1	2	67:27:0020920:352	67:27:0020920:6
24	93	Индивидуальный жилой дом	1	2		67:27:0020920:5
25	110	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0020920:624	67:27:0020920:142
26	109	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0020920:180	67:27:0020920:141
27	108	Индивидуальный жилой дом	1	1		67:27:0020920:87
28	105	Индивидуальный жилой дом	1	2	67:27:0020920:220	67:27:0020920:19; 67:27:0020920:288
29	103	Индивидуальный жилой дом	1	2	67:27:0020920:613	67:27:0020920:20
30	101	Индивидуальный жилой дом	1	1		67:27:0020920:7
31	104	Индивидуальный жилой дом	1	2		67:27:0020920:31
32	102	Индивидуальный жилой дом	1	1		67:27:0020920:21
33	51	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0020928:333	67:27:0020928:80
34	50	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0020928:199	67:27:0020928: 100
35	48	Индивидуальный жилой дом	1	1		67:27:0020928:1
36	47	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0020928:191	67:27:0020928:2
37	46	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0020928:201	На образуемом участке
38	33	Индивидуальный жилой дом	1	1		На образуемом участке

1	2	3	4	5	6	7
39	44	Индивидуальный жилой дом	1	2	67:27:0020928:189	67:27:0020928:98
40	40	Индивидуальный жилой дом	1	1		67:27:0020928:7
41	45	Индивидуальный жилой дом	1	2		67:27:0020928:13; 67:27:0020928:192
42	42	Индивидуальный жилой дом	1	1		67:27:0020928:210
43	41	Индивидуальный жилой дом	1	1		67:27:0020928:330
44	60	Индивидуальный жилой дом	1	2		67:27:0020928:200
45	61	Индивидуальный жилой дом	1	1		67:27:0020928:16
46	65	Индивидуальный жилой дом	1	2	67:27:0020928:186	67:27:0020928:15
47	78	Индивидуальный жилой дом	1	1		67:27:0020928:203
48	68	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0020928:196	67:27:0020928:14
49	69	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0020928:197	На образуемом участке
50	75	Индивидуальный жилой дом	1	1		67:27:0020928:18
51	81	Жилой дом блокированного типа	1	1		67:27:0020928:19
52	80	Жилой дом блокированного типа	1	1		67:27:0020928:120; 67:27:0020928:119
53	80	Жилой дом блокированного типа	1	1		67:27:0020928:101
54	76	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0020928:209	67:27:0020928:101
55	77	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0020928:204	67:27:0020928:89
56	71	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0020928:202	67:27:0020928:90
57	72	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0020928:207	67:27:0020928:91
58	112	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0020928:326	67:27:0020928:323
59	118	Индивидуальный жилой дом	1	2	67:27:0020928:332	67:27:0020928:84
60	120	Индивидуальный жилой дом	1	2	67:27:0020928:198	67:27:0020928:88
61	122	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0020928:143	67:27:0020928:86
62	123	Индивидуальный жилой дом	1	1		67:27:0020928:34
63	141	Индивидуальный жилой дом	1	1		67:27:0020920:44
68	162, 163	Индивидуальный жилой дом	1	2	67:27:0020920:276	67:27:0020920:301
69	161	Индивидуальный жилой дом	1	3	67:27:0020920:176	67:27:0020920:272; 67:27:0020920:273

1	2	3	4	5	6	7
71	132	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0020920:588	67:27:0020920:146
72	164	Индивидуальный жилой дом	1	2		67:27:0020920:76
73	198	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0020919:158	67:27:0020920:584
74	170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178	Жилой дом блокированного типа	1	2	67:27:0020920:334	67:27:0020919:67
75	179, 180, 181, 182, 183, 184, 185	Жилой дом блокированного типа	1	2	67:27:0000000:2910	67:27:0000000:250 (67: 27: 0020920:64)
76	196, 321, 320, 319, 318, 317, 316, 187	Жилой дом блокированного типа	1	2	67:27:0020919:147	67:27:0000000:250 (67:27:0020920:64)
77	188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195	Жилой дом блокированного типа	1	2	67:27:0000000:2908	67:27:0000000:250 (67: 27: 0020919:80)
78	209	Индивидуальный жилой дом	1	2		67:27:0020919:47; 67:27:0020919:111
79	208	Индивидуальный жилой дом	1	2	67:27:0020920:158	67:27:0020919:143
80	207	Индивидуальный жилой дом	1	2	67:27:0020919:157	67:27:0020919:4
81	206	Индивидуальный жилой дом	1	2	67:27:0020919:389	67:27:0020919:27; 67:27:0020919:89
82	205	Индивидуальный жилой дом	1	2	67:27:0020919:138	67:27:0020919:145
83	251	Индивидуальный жилой дом	1	2		67:27:0020919:55; 67:27:0020919:141
84	250	Индивидуальный жилой дом	1	1		67:27:0020919:11
85	247	Индивидуальный жилой дом	1	1		67:27:0020919:10
86	248	Индивидуальный жилой дом	1			67:27:0020919:156; 67:27:0020919:135; 67:27:0020919:136
87	253	Индивидуальный жилой дом	1	2	67:27:0020919:123	67:27:0020919:13
88	254	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0020919:144	67:27:0020919:61
89	255	Индивидуальный жилой дом	1	2	67:27:0020919:164	67:27:0020919:390
90	246	Индивидуальный жилой дом	1	2	67:27:0020919:122	67:27:0020919:73
91	245	Индивидуальный жилой дом	1	2		67:27:0020919:72
92	244	Индивидуальный жилой дом	1	1		67:27:0020919:55; 67:27:0020919:141

1	2	3	4	5	6	7
93	230	Индивидуальный жилой дом	1	2		67:27:0020919:28; 67:27:0020919:142
94	231	Индивидуальный жилой дом	1	2		67:27:0020919:42
95	235	Индивидуальный жилой дом	1	2		67:27:0020919:160; 67:27:0020919:161
96	234	Индивидуальный жилой дом	1	2		67:27:0020919:159; 67:27:0020919:161
97	229	Индивидуальный жилой дом	1	3		67:27:0020919:41
98	227	Индивидуальный жилой дом	1	1		67:27:0020919:40
99	223	Индивидуальный жилой дом	1	2	67:27:0020919:101	67:27:0020919:37
100	233	Индивидуальный жилой дом	1	2		67:27:0020919:43; 67:27:0020919:71
101	232	Индивидуальный жилой дом	1	2		67:27:0020919:90; 67:27:0020919:44
102	221	Индивидуальный жилой дом	1	2		67:27:0020919:38
103	220	Индивидуальный жилой дом	1	2		67:27:0020919:35; 67:27:0020919:36
104	219	Индивидуальный жилой дом	1	2		67:27:0020919:140; 67:27:0020919:76; 67:27:0020919:139
105	214	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0020919:134	67:27:0020919:392
106	96	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0020920:163	На образуемом участке
107	225	Индивидуальный жилой дом	1	2		67:27:0020919:31
108	226	Индивидуальный жилой дом	1	2		67:27:0020919:30
109	228	Индивидуальный жилой дом	1	2		67:27:0020919:29
106	96	Индивидуальный жилой дом	1	1		На образуемом участке
117	14	Индивидуальный жилой дом	1	1		67:27:0020928:132
118	8	Индивидуальный жилой дом	1	1		67:27:0020928:123
119	22	Индивидуальный жилой дом	1	2	67:27:0020920:623	67:27:0020320:617
120	131	Индивидуальный жилой дом	1	1		67:27:0020920:610
121	133	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0020920:621	67:27:0020920:77
123	135	Индивидуальный жилой дом	1	1		67:27:0020920:608
124	136	Индивидуальный жилой дом	1	1		67:27:0020920:86
125	200	Индивидуальный жилой дом	1	1		67:27:0020919:146

1	2	3	4	5	6	7
126	38	Индивидуальный жилой дом	1	1		67:27:0020928:5
Общественно-деловые объекты						
70	155	Здание в стадии незавершенного строительства	1	-	67:27:0020922:185	67:27:0020920:47
Объекты СОГБУ Геронтологический центр Вишенки						
110	311	Здание жилого корпуса № 2	1	9	67:27:0020922:223	67:27:0020920:619
111	311	Жилой корпус № 1	1	4	67:18:3010101:748	
112	311	Овощехранилище №2	1	1	67:27:0020922:361	
127	311	Водозаборные сооружения с инженерными сетями на территории Смоленского областного государственного учреждения "Геронтологический центр "Вишенки" г.Смоленск"	1	1	67:27:0020911:230	
128	311	Здание автогаража	1	1	67:27:0020922:303	
129	311	Здание бани и прачечной	1	1	67:27:0020928:179	
130	311	свинарник	1	1	67:27:0020928:183	
131	311	свинарник	1	1	67:27:0020928:182	
132	311	Овощехранилище №1	1	1	67:27:0020928:181	
133	311	складские помещения	1	1	67:27:0020928:180	
134	311	Здание насосной станции	1	1	67:27:0020922:257	
135	311	Насосная станция	1	1	67:27:0020922:208	

Всего на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0020920:619 размещено 15 объектов капитального строительства, в том числе сооружения: 67:27:0020922:209 – артезианская скважина; 67:27:0020920:633 – наружная канализация; 67:27:0020920:630 – канализация.

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".

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 – 2,75 км.

Планируемое хозяйственно-питьевое водопотребление в застройке квартала составляет 194600 л/сут.

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 – 7,84 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 – 3,79 км.

3.1.4. Газоснабжение

Проектируемая территория квартала обеспечена существующими системами газоснабжения.

Протяженность существующих сетей газоснабжения – 0,87 км.

Расход газа на газифицируемые объекты составляет 66720 м³/год в год.

3.1.5. Электроснабжение

Электроснабжение проектируемой территории осуществляется от существующей электрической подстанции.

Протяженность существующих сетей электроснабжения – 6,5 км.

Расчетное электропотребление – 267 кВт.

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 – 0,65 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:

ул. Монастырщинская (улица местного значения в зонах жилой застройки):

- ширина полосы движения – 3 м;
- число полос движения – 2;
- наибольший продольный уклон – 70‰;
- ширина улицы в красных линиях – 10-12 м.

ул. Артезианская (улица местного значения в зонах жилой застройки):

- ширина полосы движения – 3 м;
- число полос движения – 1

- наибольший продольный уклон – 66‰;
- ширина улицы в красных линиях – 9 м.

ул. Родниковая (улица местного значения в зонах жилой застройки):

- ширина полосы движения – 3 м;
- число полос движения – 1;
- наибольший продольный уклон – 58‰;
- ширина улицы в красных линиях – 9 м.

ул. Запрудная (улица местного значения в зонах жилой застройки):

- ширина полосы движения – 3 м;
- число полос движения – 1;
- наибольший продольный уклон – 62‰;
- ширина улицы в красных линиях – 10 м.

ул. Реадовская (улица местного значения в зонах жилой застройки):

- ширина полосы движения – 3 м;
- число полос движения – 2;
- наибольший продольный уклон – 32‰;
- ширина улицы в красных линиях – 15 м.

пер. Реадовский (улица местного значения в зонах жилой застройки):

- ширина полосы движения – 3 м;
- число полос движения – 1;
- наибольший продольный уклон – 65‰;
- ширина улицы в красных линиях – 9 м.

Радиус закругления края проезжей части разные – 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.

Проектом предусмотрен заездной остановочный карман общественного городского транспорта для остановки одного маршрута (по улице Монастырщинская).

Расчет уровня автомобилизации

В соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» 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 м² на человека. Количество легковых автомобилей при существующей численности населения 556 человек составляет 195 единиц.

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	7,1	7,1
1	улицы и дороги местного значения	км	3,5	3,5
1.1	улицы в зонах жилой застройки	км	3,5	3,5
2	проезды	км	3,6	3,6

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.

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.

Таблица 4

№п/п	Наименование	Единица измерения	Современное состояние
1	Машино-места для хранения легковых автомобилей в границах земельных участков жилых домов	м/мест	115

Минимальное количество машино-мест, предназначенных для учреждений, организаций и предприятий располагается в границах земельных участков и рассчитывается с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

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 утверждаемой части проекта планировки территории.

Таблица 5. Расчет учреждений, организаций и предприятий
микрорайонного значения

Учреждения, предприятия, сооружения, единицы измерения	Радиус обслуживания, м	Количество на планируемой территории при численности населения 556 чел.	Место размещения объекта
1	2	3	4
Дошкольные организации, место	300	29	Детский сад № 76 «Звездный» (норматив 205 мест, фактическое число 233 чел.); Детский сад № 85 «Гнездышко» (норматив 196 мест, фактическое число 200 чел.); Детский сад «Солнечный лучик» (вместимость 90 мест)
Общеобразовательные учреждения, место	500	50	МБОУ СШ № 9 (норматив 500 мест, фактическое число 1069 чел.); МБОУ СШ № 33 (норматив 1100 мест, фактическое число 1942 чел.); Планируемая школа по ул. 2-я Киевская на 1100 мест (536 мест требуется для собственного квартала, 564 мест свободных)
Предприятия торговли, м ² торговой площади, в том числе:	500	56	
продовольственными товарами		39	п. Вишенки, 1; Досуговское ш., 58; Досуговское ш., 36; п. Загорье, 53
непродовольственными товарами		17	Досуговское ш., 72
Предприятия общественного питания, место	500	4	Досуговское ш., 60; Досуговское ш., 74
Аптеки, объект	500	1	Пр. Гагарина, 29/1
Отделения связи, объект	500	1	Пр. Гагарина, 46

1	2	3	4
Филиалы банков, операционное место	500	1	Ул. Кирова, 29д
Жилищно- эксплуатационные службы, объект	500	1	Ул. 2-я Киевская, 20
Помещения для досуга и любительской деятельности, м ² нормируемой площади	750	28	ул. Черняховского, 29
Помещения для физкультурно- оздоровительных занятий населения, м ² площади пола	750	17	Киевское ш., 10, пр. Гагарина, 23, ул. Черняховского, 29
Опорный пункт охраны порядка, м ² нормируемой площади	500	6	Пр. Гагарина, 52
Общественные туалеты, прибор	750	1	Существующие в объектах обслуживания

4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

Проектом предусматривается развитие территории в 1 этап.