

Содержание тома

1 ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	2
1.1 ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ.....	2
1.2 ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	2
1.3 ПЛОТНОСТЬ И ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ	3
2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	4
3. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	4
3.1 ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ.....	5
3.2 ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ	5
3.3 ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ	7
3.3.1 Водоснабжение	7
3.3.2 Водоотведение.....	7
3.3.3 Отвод поверхностного стока	8
3.3.4 Теплоснабжение	8
3.3.5 Газоснабжение	8
3.3.6 Электроснабжение	8
3.3.7 Телефонизация	8
3.3.8 Мусороудаление	9
4. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	10

1. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1 Характеристика территории

Территория, в отношении которой разрабатывается проект планировки располагается в Заднепровском районе города Смоленска. Территория ограничена с севера улицей Маршала Еременко, с запада – улицей Валентины Гризодубовой, с юга – функциональной зоной рекреационного назначения, с востока – функциональной зоной специального назначения.

Площадь территории в границах проектирования – 248583 м².

Площадь территории в границах красных линий – 191444 м².

Расчетная численность населения – 2353 чел.

1.2 Характеристика планируемого развития территории

Таблица 1. Баланс территории квартала

№ п/п	Территория	Единицы измерения	Существующее положение		Проектное решение	
			количество	%	количество	%
	Территория - всего в том числе:	га	24,86	100	24,86	100
1	Территория жилой застройки	га	3,09	12,4	5,86	23,6
2	Участки школ	га	0	0	0	0
3	Участки дошкольных организаций	га	0,43	1,7	0,43	1,7
4	Участки объектов общественно-делового назначения	га	2,29	9,2	2,26	9,1
5	Участки объектов инженерной инфраструктуры	га	0,31	1,2	0,30	1,2
6	Участки закрытых автостоянок (гаражей)	га	0,18	0,7	4,07	16,4
7	Автостоянки для временного хранения	га	0	0	0	0
8	Территория общего пользования	га	0	0	11,23	45,1
8.1	Участки зеленых насаждений	га	0	0	5,23	21,0
8.2	Улицы, проезды	га	0	0	6,00	24,1
9	Прочие территории	га	0,71	2,9	0,71	2,9

Планируемое развитие территории предусматривает размещение многоквартирного жилого дома, реконструкцию улично-дорожной сети.

В проекте планировки выделены следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

- зоны планируемого размещения многоквартирного жилого дома;
- зоны реконструкции объектов улично-дорожной сети.

1.3 Плотность и параметры застройки территории

Таблица 2. Предельные параметры застройки зон планируемого размещения объектов капитального строительства

№ зоны на чертеже	Площадь, м ²	Предельные параметры застройки		
		минимальные отступы от границ земельных участков	предельное количество этажей	Максимальный коэффициент использования территории
1	5127	Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов устанавливаются: для жилых зданий с квартирами в первых этажах, - 6 метров; для жилых зданий с квартирами на первых этажах, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования, - 3 метра;	не устанавливается	2,3
2	47448	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается

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

Проектом планировки территории предусматривается многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) с офисными помещениями (зона 1).

Таблица 3

№ зоны на чертеже	Вид ОКС	Показатели объекта		
		Максимальная общая площадь квартир	Максимальная площадь застройки	Необходимое количество машино-мест
1	Многоэтажный жилой дом	11792,1	не устанавливается	1 машино-место на 80 м ² общей площади квартир
	Офисные помещения	не устанавливается	не устанавливается	1 машино-место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве
2	Улично-дорожная сеть	-	-	-

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

3.1 Характеристика развития системы социального обслуживания

Таблица 3. Перечень и расчетные показатели минимальной обеспеченности социально-значимыми объектами повседневного (приближенного) обслуживания для населения планируемых к размещению многоквартирных жилых домов

Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Количество	Площадь земельного участка	Примечание
Дошкольные организации	125 мест	4375 м ²	Существующий МБДОУ «Детский сад № 38 «Ягодка», планируемый детский сад в смежном квартале
Общеобразовательные учреждения	212 мест	10600 м ²	Существующая МБОУ «СШ № 3», планируемая школа в смежном квартале
Отделение связи	1 объект	0,1-0,15 га	Существующее в смежном квартале
Учреждения культуры	117,65 м ²	-	Существующее в смежном квартале
Закрытые спортивные сооружения	70,59 м ²	0,2-0,5 га	Существующие спортивные сооружения в нормативном радиусе доступности
Пункт охраны порядка	10 м ²	0,1-0,15 га	Существующее в смежном квартале

3.2 Характеристика развития системы транспортного обслуживания

Планируемые решения выполнены с увязкой к существующей улично-дорожной сети.

Въезд на территорию осуществляется по улице Маршала Еременко. В радиусе доступности расположены существующие автобусные и трамвайные остановочные пункты.

Проектом планировки территории предусматриваются проезды, обеспечивающие непосредственный подъезд к объектам жилой застройки.

Улично-дорожная сеть территории проекта планировки состоит из основного и второстепенного проездов.

Расчетные параметры улицы Маршала Еременко (магистральная улица общегородского значения 3 класса):

- 1) ширина полосы движения - 3,5 м;
- 2) расчетная скорость движения – 60 км/ч;
- 3) число полос движения - 2;
- 4) наименьший радиус кривых в плане – 220 м;
- 5) наибольший продольный уклон – 70‰;
- 6) ширина пешеходной части тротуара - 3,0 м.

Расчетные параметры улицы Валентины Гризодубовой (магистральной улицы районного значения):

- 1) ширина полосы движения - 3,5 м;
- 2) расчетная скорость движения – 60 км/ч;
- 3) число полос движения - 2;
- 4) наименьший радиус кривых в плане – 220 м;
- 5) наибольший продольный уклон – 70‰;
- 6) ширина пешеходной части тротуара - 2,25 м;

Расчетные параметры основного проезда (проезд 1):

- 7) ширина полосы движения - 3,5 м;
- 8) расчетная скорость движения – 60 км/ч;
- 9) число полос движения - 2;
- 10) наименьший радиус кривых в плане – 50 м;
- 11) наибольший продольный уклон – 70‰;
- 12) ширина пешеходной части тротуара – 1,5 – 2,0 м;

Таблица 4. Протяженность улично-дорожной сети в границах проекта планировки территории

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Соврем. состояние	Проектное состояние
	Протяженность улично-дорожной сети, в том числе:	км	2,59	2,72
1	Магистральные улицы общегородского значения	км	1,06	1,06
2	Магистральные улицы районного значения	км	0,3	0,3
3	Основные проезды	км	0,26	0,26
4	Второстепенные проезды	км	1,0	1,1

Планируемая плотность магистральной улично-дорожной сети в границах проекта планировки – 5,48 км/км².

Планируемая плотность общей улично-дорожной сети в границах проекта планировки – 10,96 км/км².

Хранение легковых автомобилей индивидуальных владельцев предусматривается в обустроенных в дворовых пространствах жилых домов, на наружных парковках, в границах приусадебных земельных участков, а также закрытых гаражах (ГСК «Сокол», ГСК «Энергия», ГСК «Автомагистраль-1», ГСК «Полет»), расположенных в радиусе пешеходной доступности.

Количество наземных парковочных мест составляет 283 м/м.

3.3 Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения

Развитие инженерной инфраструктуры включает в себя обеспечение сохранения существующих инженерных сетей и сооружений, а также строительство новых сетей.

3.3.1 Водоснабжение

Водоснабжение территории квартала обеспечивается централизованной системой водоснабжения. Подключение планируемых сетей предусматривается к существующей городской водопроводной сети согласно техническим условиям.

Расчетное водопотребление – 1 389,92 м³ / сут.

Проектом предусматривается размещение к планируемым объектам капитального строительства:

- сетей хозяйственно-бытового водоснабжения.

3.3.2 Водоотведение

Обслуживание существующих и планируемых объектов капитального строительства планируется от централизованной системы водоотведения.

Объем бытовых сточных вод принимается равным водопотреблению.

Расчетное водоотведение - 1 389,92 м³ / сут.

Проектом предусматривается размещение:

- сетей хозяйственно-бытовой канализации;
- сетей дождевой канализации;

3.3.3 Отвод поверхностного стока

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 с 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.

Проектом предусматривается размещение к планируемым объектам капитального строительства:

- закрытой сети дождевой канализации.

3.3.4 Теплоснабжение

Расчетное теплопотребление составляет 4746783 кДж/°С·сут.

Теплоснабжение планируемого многоквартирного дома предусматривается от теплогенераторов на газовом топливе.

3.3.5 Газоснабжение

Проектом планировки территории предусматривается централизованное газоснабжение.

Расчетное потребление газа для жилых домов - 282360,00 м³/год.

Проектом предусматривается размещение:

- сетей газоснабжения.

3.3.6 Электроснабжение

Обслуживание существующих и планируемых объектов капитального строительства предусматривается от районной энергетической системы.

Расчетное электропотребление для жилых домов – 988,26 кВт.

Проектом предусматривается размещение:

- распределительных кабельных линий 0,4 кВ до потребителей;

3.3.7 Телефонизация

Проектом предусматривается размещение:

- сети телефонной канализации от абонентский телефонных шлюзов до узла местной телефонной связи.

3.3.8 Мусороудаление

Количество твердых коммунальных отходов составляет 529425 кг в год.

Смет с 1 м² твердых покрытий улиц составляет 35295 кг в год.

4. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Реализация проекта планировки предусматривается в один этап.

Строительство:

- многоквартирной жилой застройки (зона 1);

Развитие транспортной инфраструктуры:

- реконструкция магистральной улицы общегородского значения (зона 2).

Также проектом предусматривается прокладка инженерных сетей для обеспечения возводимой застройки, благоустройство и озеленение территории.