

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1.2

НАИМЕНОВАНИЕ РАЗДЕЛОВ	СТР.
1. Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории в г. Смоленске в границах Рославльского шоссе – СНТ «Красная рябина» - по границе территориальной зоны П5 (в пределах, установленных градостроительным регламентом).	
2. Положения о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения территории в г. Смоленске в границах Рославльского шоссе – СНТ «Красная рябина» - по границе территориальной зоны П5.	
3. Положение об очередности планируемого развития территории в г. Смоленске в границах Рославльского шоссе – СНТ «Красная рябина» - по границе территориальной зоны П5.	

1. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ В Г. СМОЛЕНСКЕ В ГРАНИЦАХ РОСЛАВЛЬСКОГО ШОССЕ – СНТ «КРАСНАЯ РЯБИНА» - ПО ГРАНИЦЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ П5 (В ПРЕДЕЛАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ).

1. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ.

Подготовка проекта планировки территории в г. Смоленске в границах Рославльского шоссе – СНТ «Красная рябина» - по границе территориальной зоны П5, является документом по планировке территории, который разрабатывается в соответствии с положениями, установленными в Генеральном плане и Правилах землепользования и застройки г. Смоленска. Он является их уточнением и развитием, доведенным до степени, позволяющей сформулировать круг конкретных градостроительных задач по планировочной организации территориального компонента - отдельного квартала.

Площадь территории:

- в границах проектирования – 19,1 га;
- в красных линиях – 16,57 га.

Численность населения (в индивидуальных жилых и садовых домах) существующая – 12 человек.

Согласно карте функциональных зон Генерального плана г. Смоленска (Утвержден Решением 7-й сессии Смоленского городского Совета VI-го созыва от 26.02.2021 № 94 «О внесении изменений в генеральный план города Смоленска»), проектируемая территория квартала состоит:

- жилые зоны;
- общественно-деловые зоны;
- производственные зоны, зоны инженерной инфраструктуры;
- зоны сельскохозяйственного использования;
- зоны рекреационного назначения;
- зоны специального назначения;
- зоны транспортной инфраструктуры.

Согласно карте градостроительного зонирования ПЗЗ г. Смоленска проектируемая территория квартала состоит:

- П5 - зона размещения производственных объектов V класса санитарной классификации;
- ОД - зона размещения объектов общественно-делового назначения;
- СД - зона, занятая объектами садоводства;
- Т4 - зона размещения улично-дорожной сети;
- Р1 - зона рекреационно-природных территорий;

(См. «Фрагмент карты планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры. М 1:10000. Схема границ зон с особыми условиями использования. М 1:1000». Лист МО-1 Том 1.3).

2. ПАРАМЕТРЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. А также в целях корректировки по фактическому расположению улично-дорожной сети.

Проектируемая территория, на которую разрабатывается проект планировки, расположена в юго-восточной части г. Смоленска. Территория проектирования застроена. Территория имеет незначительный перепад рельефа и представляет собой, преимущественно, производственную зону.

Проект планировки разрабатывается в границах кадастровых кварталов 67:27:0031727, 67:27:0031746, 67:27:0032001, 67:27:0031705, 67:27:0031704, 67:27:0031718, 67:27:0031715.

На рассматриваемой территории существует производственная, складская, административная и в маленькой части жилая застройка. На территории проектирования в настоящее время существуют следующие объекты капитального строительства – индивидуальные жилые здания – садовые дома; административные здания, производственные здания, склады, ангары; объекты инженерной инфраструктуры; объекты нежилого назначения (гаражи, 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 границы зон существующих объектов капитального строительства и зон планировочных ограничений.

Расчетная плотность застройки (существующая) составляет 25,0% ($K_z=0,2$; $K_{пл.з}=0,25$). (Показатели рассчитываются в соответствии с СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*).

На основании сведений, предоставленных Заказчиком и расчетов, были разработаны чертежи: Лист ППТ-2 «Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры. Чертеж зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1000» и Лист МО-4 «Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам. М 1:1000» Том 1.1, 1.3.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

№ п/п	Наименование показателя	Ед. измерения	Современное состояние	Проектируемое	Планируемое
1.	ТЕРРИТОРИЯ				
1.1.	Общая площадь территорий, для которых разрабатывается проект планировки, всего, в том числе территории:	га	19,1	19,1	19,1
	в границах красных линий:	га	-	16,57	16,57
1.2.	Площадь функциональных зон, в границах проекта планировки, в соответствии с ГП г. Смоленска, всего, в том числе:	га/%	19,1/100	-	-
1.2.1.	Зон сельскохозяйственного использования				
	зоны сельскохозяйственного использования	-//-	1,15/6,02	-	-
1.2.2.	Зон рекреационного назначения				
	зоны рекреационного назначения	-//-	1,35/7,07	-	-
1.2.3.	Производственных зон, зон инженерной инфраструктуры				
	производственные зоны, зоны инженерной инфраструктуры	-//-	13,79/72,2	-	-
1.2.4.	Общественно-деловых зон				
	общественно-деловые зоны	-//-	0,94/4,92		
1.2.5.	Зон транспортной инфраструктуры	-//-	1,87/9,79	-	-
1.3	Общее количество	м/мест	-	н/д	н/д

	парковочных мест				
1.4.	Из общей площади проектируемого квартала - внутриквартальные элементы благоустройства – всего, из них:	га/%	н/д	19,1/100	
1.4.1.	- проезды, дорожки, тротуары	га/%	н/д	10,9/67	
1.5.	Коэффициент застройки	%	н/д	20	20
1.6.	Коэффициент плотности застройки	%	н/д	25	25
2.	НАСЕЛЕНИЕ				
2.1.	Численность населения	чел.	12	12	
2.2.	Плотность населения	чел./га	0,6	0,6	
3	Средняя этажность застройки	этаж	1	1	1
4.	ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ и СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	кол-во			
	Производственные предприятия	шт.	6	-	-
	Общественное питание	шт.	1	-	-
	Административные здания	шт.	3	-	-
	Прод. и непрод. торговля	шт.	1	-	-
	Гостиница	шт.	1	-	-
	Спортивные сооружения	шт.	1	-	-
	Мойка	шт.	1	-	-
5.	ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
5.1.	Протяженность линий пассажирского общественного транспорта				
	автобус	км	0,4	0,4	
5.2.	Протяженность улично-дорожной сети (в границах проектирования)	км	0,4	0,4	
	Протяженность магистральных улиц и дорог (в границах проектирования)	км	0,4	0,4	
5.3.	Плотность улично-дорожной сети в пределах границ проектирования	км/кв. км.	2,1	2,1	
	Плотность магистральной сети в пределах застройки	км/кв. км.	2,0	2,0	
6.	ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
	ГРПШ	шт.	4	4	
	ТП	шт.	11	11	
	Водонапорная башня и скважина	шт.	2	2	

Перечень существующих на проектируемой территории на расчетный срок объектов

производственной зоны, жилой зоны и объектов инженерной инфраструктуры приведен в таблице 1.

Таблица 1.

№ п/п	Наименование	Кол-во	Этажность	Примечания
<u>Жилые дома</u>				
6	Существующий жилой дом	1	2	На существующем земельном участке
7	Существующий жилой дом	1	1	-
8	Существующий жилой дом	1	1	На существующем земельном участке
<u>Административные здания</u>				
1	Существующее здание гостиницы	1	1-2	На существующем земельном участке
5	Спортивно-оздоровительный комплекс	1	1	На существующем земельном участке
9	Существующие нежилые помещения и столовая	1	1-2	На существующем земельном участке
11	Существующий магазин-кафе	1	1	На существующем земельном участке
13	Существующее административное здание	1	2	На существующем земельном участке
<u>Производственные здания и сооружения</u>				
2	Существующий административно-бытовой корпус и здание производственного корпуса	1	1-2	На существующем земельном участке
3	Существующее здание мазутного хозяйства	1	1	На существующем земельном участке
4	Существующий свинарник	1	1-2	На существующем земельном участке
10	Существующее здание диспетчерской	1	1	На существующем земельном участке

12	Существующая производственная зона	1	1	На существующем земельном участке
14	Существующее здание мойки	1	1	На существующем земельном участке
16	Существующее здание склада	1	1	На существующем земельном участке
17	Существующие складские помещения	1	1	На существующем земельном участке
18	Существующее здание и склад арочным (ангаром)	2	1	На существующем земельном участке
19	Существующее здание производственного корпуса	1	-	На существующем земельном участке
20	Существующая производственная база	1	1	На существующем земельном участке
21	Существующие промышленные объекты	1	1	На существующем земельном участке
22	Существующие складские помещения	1	1	На существующем земельном участке
23	Существующие производственно-складские помещения	1	1	На существующем земельном участке
24	Существующее здание склада	1	1-2	На существующем земельном участке
25	Существующее нежилое помещение	1	1	На существующем земельном участке
26	Незавершенный строительством склад-хранилище	1	1	На существующем земельном участке
Объекты инженерной и транспортной инфраструктур				
15	Существующая водонапорная башня и артезианская скважина	2	-	На существующем земельном участке

-	Трансформаторные подстанции (ТП)	11	-	На существующем земельном участке,
				земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности
-	Газораспределительные пункты (ГРП)	4	-	На существующем земельном участке
				земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности

2. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ В Г. СМОЛЕНСКЕ В ГРАНИЦАХ РОСЛАВЛЬСКОГО ШОССЕ – СНТ «КРАСНАЯ РЯБИНА» - ПО ГРАНИЦЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ П5

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

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. (Согласно статье 42 п.1 ГрК РФ).

Проект планировки подготовлен в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами в области градостроительства и согласно Техническому заданию на проектирование.

2. РАЗМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Основной составляющей градостроительных документов является установление границ зон размещения объектов капитального строительства, с определением видов градостроительного использования установленных зон, параметров планируемого развития и

ограничений на их использование.

Архитектурно-планировочное решение территории обусловлено сложившейся градостроительной ситуацией, рельефом и особым подходом при создании объемно-планировочной композиции проектируемой территории.

Производственная зона расположена на проектируемой территории преимущественно во всех границах проекта планировки и представлена существующей производственной застройкой.

1.1. Архитектурно-планировочная организация территории.

Проектируемая территории застроена.

Территория проектирования нуждается в проведении комплекса мероприятий, направленных на оздоровление микроклимата проектируемого участка и укрепление рельефа.

Проектом планировки предусматривается сохранение существующей производственной зоны. Предполагается сохранение полного инженерного обеспечения территории.

1.2. Планируемое развитие территории жилой застройки.

Общее количество существующих жилых домов составляет 3 шт.

Расчет существующей численности населения

Численность населения существующая (расчетная) – 12 человек.

3. ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ.

На территории проектирования объекты культурного наследия отсутствуют (согласно письму Департамента Смоленской области по культуре №7277/00 от 24.12.2019 г.).

4. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ.

Транспортное обслуживание проектируемой территории выполнено с учетом Генерального плана города Смоленск.

Организация транспортно-пешеходного движения на проектируемой территории продиктована заложенной в генеральном плане транспортно-пешеходной структурой.

Дифференциация улиц и дорог по назначению предусматривает наличие:

- **магистральной улицы общегородского значения 2-го класса – регулируемого движения:** Рославльское шоссе – ширина в красных линиях переменная, по Генеральному плану г. Смоленска составляет 60 - 80 м.

Транспортное обслуживание.

Транспортное обслуживание внутри территории осуществляется по проездам шириной проезжей части 6 м.

Общая протяженность улиц и проездов (существующих) составляет – 0,4 км.

5. ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ, НЕОБХОДИМОЕ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

В составе рабочего проектирования, должна быть выполнена схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории при новом строительстве или реконструкции существующих объектов капитального строительства.

Характеристика систем инженерно-технического обеспечения.

Водоснабжение.

Проектируемая территория обеспечивается существующей централизованной системой холодного водоснабжения.

Водоотведение.

Проектируемая территория обеспечена существующими канализационными сетями.

Газоснабжение.

Технические решения.

Газоснабжение существующих объектов капитального строительства - от существующего газопровода.

Границы охранных зон газораспределительных сетей и условия использования земельных участков, расположенных в их пределах, должны соответствовать Правилам охраны газораспределительных сетей, утвержденным Постановлением Правительством Российской Федерации от 20.11.2000 №878.

Электроснабжение.

Проектируемая территория полностью обеспечена существующей системой электроснабжения от существующих ТП.

Расположение всех объектов инженерного обеспечения и объектов транспортной инфраструктуры предлагается с учетом требований СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03.

3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В Г. СМОЛЕНСКЕ В ГРАНИЦАХ РОСЛАВЛЬСКОГО ШОССЕ – СНТ «КРАСНАЯ РЯБИНА» - ПО ГРАНИЦЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ П5.

Раздел не разрабатывается в виду отсутствия проектируемых объектов капитального строительства.

Сведения о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной документации.

«Документация по планировке территории выполнена на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии

с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территории объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территории».

ГАП Е.А. Найданова-Каховская