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

Настоящие проектные материалы разработаны ООО «БИНОМ» по техническому заданию на разработку проекта планировки и проекта межевания территории в городе Смоленске в улицы Лавочкина – улицы Брестской – улицы Генерала Городнянского – по границе территориальной зоны Т1 – улицы Полковника Гришина.

Площадь территории квартала:

- в границах проектирования – 28,16 га;
- в красных линиях – 25,3 га.

Расчетная численность населения – 3601 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;
- планируемой зоны транспортной инфраструктуры.

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

Жилых зон:

- Ж3 – зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей) и многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и выше);
- Ж4 – зона застройки жилыми домами смешанной этажности.

Зоны транспортной инфраструктуры:

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

1.2. Характеристика планируемого развития территории

Территория квартала проектирования составляет 281644 кв. м и состоит из восьми кадастровых кварталов с номерами 67:27:0013342, 67:27:0013310, 67:27:0013313, 67:27:0013309, 67:27:0013315, 67:27:0013312, 67:27:0013311, 67:27:0013314 (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 в том числе:	га	28,16	100	28,16	100
1	территория жилой застройки	га	8,5	30,1	12,8	45,3
2	участки школ	га	4,5	15,9	4,6	16,3
3	участки дошкольных организаций	га	0,0	0	0,0	0
4	участки объектов коммунального обслуживания	га	0,2	0,7	0,2	0,7
5	Участки объектов общественно-делового значения	га	3,3	11,7	3,4	12,0
6	Участки производственной застройки	га	0,0	0	0,0	0
7	участки закрытых автостоянок (гаражей)	га	0,0	0	0,0	0
8	автостоянки для временного хранения	га	0,0	0	0,0	0
9	территория общего пользования	га	0,0	0	8,7	30,8
9.1	участки зеленых насаждений и элементов благоустройства	га	0,0	0	0,4	1,4
9.2	элементы улично-дорожной сети	га	0,0	0	2,5	8,8
10	прочие территории	га	11,76	41,6	0,0	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 квартала в порядке, установленном градостроительным законодательством.

Проектные предложения по планировке территории, включая предложения по развитию транспортной, инженерной, социальной инфраструктур 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.

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

Расчетный коэффициент застройки территории квартала - $К_з = 0,09$.

Расчетный коэффициент плотности территории квартала - $К_{пл.\ з} = 0,55$.

Расчетная плотность застройки квартала составляет 55 %. 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 реконструкция улично-дорожной сети (зоны планируемого размещения объектов капитального

строительства № 1 - 6).

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 – 1857 кв. м.

В соответствии с частью 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 – 1695 кв. м.

В соответствии с частью 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 № 3).

Площадь зоны – 1376 кв. м.

В соответствии с частью 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 № 4).

Площадь зоны –1274 кв. м.

В соответствии с частью 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 № 5).

Площадь зоны – 3707 кв. м.

В соответствии с частью 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 № 6).

Площадь зоны – 22158 кв. м.

В соответствии с частью 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, административные здания, учреждения по обслуживанию населения, объекты инженерной инфраструктуры, объекты, обслуживающие автотранспорт, образовательные учреждения.

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.

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

№ 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						
6	6	Многоквартирный жилой дом	1	9	67:27:0013310:1	67:27:0013310:17
7	7	Многоквартирный жилой дом	1	9	67:27:0013310:2	67:27:0013310:25
8	8	Многоквартирный жилой дом	1	9	67:27:0013310:3	67:27:0013310:21
9	24	Многоквартирный жилой дом	1	5	67:27:0013310:4	67:27:0013310:23
10	25	Многоквартирный жилой дом	1	5	67:27:0013310:8	67:27:0013310:22
11	23	Многоквартирный жилой дом	1	9	67:27:0013310:13	67:27:0013310:20
12	9	Многоквартирный жилой дом	1	5	67:27:0013310:14	67:27:0013310:26
13	20	Многоквартирный жилой дом	1	5	67:27:0013310:12	67:27:0013310:18
15	21	Многоквартирный жилой дом	1	5	67:27:0013310:10	67:27:0013310:19
16	19	Многоквартирный жилой дом	1	5	67:27:0013310:9	67:27:0013310:24

1	2	3	4	5	6	7
17	18	Многоквартирный жилой дом	1	5	67:27:0013310:15	67:27:0013310:27
18	28	Многоквартирный жилой дом	1	9	67:27:0013309:1	
20	44	Многоквартирный жилой дом	1	9	-	
22	47	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0013312:1	67:02:0010204:178 67:27:0013312:19
23	45, 46	Многоквартирный жилой дом	1	1	67:27:0013312:27	
24	48	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0013312:2	67:27:0013312:21
25	61	Индивидуальный жилой дом	1	2	67:27:0013311:1	67:27:0013311:25
26	51	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0013312:4	67:27:0013312:20
27	53	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0013312:9	67:27:0014035:20
28	52	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0013312:8	67:27:0014037:33
29	55	индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0013311:6	67:27:0014312:30
30	57	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0013311:5	67:27:0013311:24
31	58	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0013311:16	67:27:0014326:115
32	59	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0013311:17	67:27:0013320:580
33	60	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0013311:18	67:27:0013311:26
34	62	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0013311:7	67:27:0013311:22
36	65	Многоквартирный жилой дом	1	5	67:27:0013311:8	67:27:0013308:27
37	64	Многоквартирный жилой дом	1	2	67:27:0013311:9	67:27:0013308:26
40	36	Многоквартирный жилой дом	1	5	67:27:0013315:2	
44	30	Многоквартирный жилой дом	1	9	67:27:0000000:2202	67:27:0013315:495
45	32	Многоквартирный жилой дом	1	9	67:27:0013315:3	67:27:0013315:44
47	35	Многоквартирный жилой дом	1	3	67:27:0013315:1	67:27:0013315:916
Административные здания, учреждения по обслуживанию населения						
1	1	Здание школы №36	1	3	67:27:0013309:3	67:27:0013309:306
4	4	Здание школы №32	1	4	67:27:0013309:4	67:27:0013309:12
38	39, 89	Здание магазина	1	1	67:27:0013315:37	67:27:0012712:53
39	38	Здание магазина	1	1	67:27:0013315:31	
43	41	Магазин	1	1	67:27:0013315:33	

1	2	3	4	5	6	7
46	34	Встроенно-пристроенный магазин	1	1	67:27:0013315:36	67:27:0013315:701
48	37, 78, 94, 95	Магазин	1	1	67:27:0013315:26, 67:27:0013315:31	67:27:0020422:282

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.

Планируемое хозяйственно-питьевое водопотребление в застройке квартала составляет 1260350 л/сут.

Наружное пожаротушение предусматривается от пожарных гидрантов.

Протяженность существующих сетей водоснабжения – 4,6 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 принимается равным удельному среднесуточному водопотреблению.

Протяженность существующих сетей канализации – 5,9 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.

3.1.3. Теплоснабжение

Проектируемая территория обеспечивается централизованной системой теплоснабжения.

Протяженность существующих сетей теплотрассы – 1,5 км.

3.1.4. Газоснабжение

Проектируемая территория квартала обеспечена существующими системами газоснабжения.

Расход газа на газифицируемые объекты составляет 432120 куб. м/год в год.

Протяженность существующих сетей газоснабжения – 3,0 км.

3.1.5. Электроснабжение

Электроснабжение проектируемой территории осуществляется от существующей электрической подстанции.

Расчетное электропотребление – 1728 кВт.

Протяженность существующих сетей электроснабжения – 9,3 км.

3.1.6. Связь и информатизация

Радиотрансляция и телевещание 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 – 1,2 км.

3.1.7. Сбор твердых бытовых отходов

Расчетное количество твердых бытовых отходов от жилых зданий, оборудованных водопроводом, канализацией, центральным отоплением и газом от прочих жилых зданий составляет 810225 кг в год.

Расчетный объем смета с 1 кв. м твердых покрытий улиц, площадей и парков 54015 кг в год.

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 Генерала Городнянского (улица местного значения в зонах жилой застройки):

- ширина полосы движения – 3,0 м;
- число полос движения – 2;
- наибольший продольный уклон – 80 ‰;
- ширина пешеходной части тротуара – 2 м;
- ширина улицы в красных линиях – 15 м.

улица Ново-Мопровская (улица местного значения в зонах жилой застройки):

– ширина полосы движения – 3,0 м;
– число полос движения – 2;
– наибольший продольный уклон – 80 ‰;
– ширина пешеходной части тротуара – 2 м;
– ширина улицы в красных линиях – 10 м.

улица Сычевская (улица местного значения в зонах жилой застройки):

– ширина полосы движения – 3,0 м;
– число полос движения – 2;
– наибольший продольный уклон – 80 ‰;
– ширина пешеходной части тротуара – 2 м;
– ширина улицы в красных линиях – 15 м.

переулок Сычевский (улица местного значения в зонах жилой застройки):

– ширина полосы движения – 3,0 м;
– число полос движения – 2;
– наибольший продольный уклон – 80 ‰;
– ширина пешеходной части тротуара – 2 м;
– ширина улицы в красных линиях – 15 м.

улица Полковника Гришина (магистральная улица районного значения планируемая):

– ширина полосы движения – 3,25 м;
– число полос движения – 2;
– наибольший продольный уклон – 50 ‰;
– ширина пешеходной части тротуара – 2,25 м;
– ширина улицы в красных линиях – 40 м.

улица Брестская (улица местного значения в зонах жилой застройки):

– ширина полосы движения – 3,0 м;
– число полос движения – 2;
– наибольший продольный уклон – 80 ‰;
– ширина пешеходной части тротуара – 2 м;
– ширина улицы в красных линиях – 10 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), тупиковые проезды обеспечены разворотными площадками размером 16 х 16 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 капительного ремонта и реконструкции дорог и проездов необходимо выбирать тип дорожной одежды капитально-усовершенствованный.

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 региональных нормативов градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов 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 3601 человек составляет 1260 единиц.

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 «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	Единица измерения	Современное состояние	Проектное решение
	Протяженность улично-дорожной сети, в том числе:	км	2,0	2,0
1	магистральные улицы районного значения	км	0,5	0,5
2	улицы и дороги местного значения	км	0,7	0,7
2.1	улицы в зонах жилой застройки	км	0,8	0,8
3	проезды	км	0,2	0,2

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	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	м/мест	-
2	Машино-места для хранения легковых автомобилей в границах земельных участков жилых домов	м/мест	126
3	Машино-места для хранения легковых автомобилей за границами земельных участков жилых домов	м/мест	4

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 3601 чел.	Место размещения объекта
1	2	3	4
Дошкольные организации, место	500	191	МБДОУ «Детский сад № 44 «Красная шапочка» (вместимость 273 мест); МБДОУ «Детский сад № 8 «Салют» (вместимость 307 мест, фактическое количество – 285 мест)
Общеобразовательные учреждения, место	500	324	МБОУ «СШ № 36» (вместимость 1176 мест, фактическое количество – 793 мест); МБОУ «СШ № 15» (вместимость 625 мест)
Предприятия торговли, кв. м торговой площади, в том числе:	500	360	
продовольственными товарами		252	ул. Чернышевского, 5; ул. Маршала Еременко, 2; ул. Лавочкина, 62
непродовольственными товарами		108	ул. Лавочкина, 62
Предприятия общественного питания, место	500	29	ул. Лавочкина, 51/1

1	2	3	4
Предприятия бытового обслуживания, рабочее место	500	7	ул. Лавочкина, 51/1; ул. Белинского, 1а
Аптеки, объект	500	1	ул. Лавочкина, 52
Отделения связи, объект	500	1	ул. Лавочкина, 54/1
Филиалы банков, операционное место	500	1	в смежном квартале: ул. Маршала Еременко, 26
Жилищно-эксплуатационные службы, объект	750	1	в смежном квартале
Помещения для досуга и любительской деятельности, кв. м нормируемой площади	750	180	в смежном квартале
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий населения, кв. м площади пола	750	108	в смежном квартале
Опорный пункт охраны порядка, кв. м нормируемой площади	750	36	в смежном квартале
Общественные туалеты, прибор	700	1	в объектах обслуживания

4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

Проектом предусматривается реконструкция улично-дорожной сети территории в 1 этап.

Срок перспективного развития в соответствии с генеральным планом определен до 2035 года.