

Приложение 1
к постановлению Администрации
муниципального образования
«Дорогобужский район» Смоленской
области
от _____ № _____

**Проект планировки и проект межевания территории
по ул. Моисеевского в г. Дорогобуже**

местоположение:

ул. Моисеевского, г. Дорогобуж, Смоленская область

Том 1

ППТ-УЧ-ПЗ

Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть

2018

Общество с ограниченной ответственностью
«Многофункциональный центр
«Бюро инвентаризации, оценки и межевания»

Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Ленина, д. 23/8. ООО «МФЦ «БИНОМ» ИНН 6732036126 КПП 673201001
р/с 40702810359000008886 Смоленское отделение №8609 ПАО Сбербанк г. Смоленск к/с
30101810000000000632 БИК 046614632 ☎(4812) 330-888, факс (4812) 358465, ✉binsmol2006@yandex.ru

Муниципальный контракт № 37-аэф/2018г от
26.07.2018 г. на выполнение работ по подготовке
проектной документации «Проект планировки и
проект межевания территории по
ул. Моисеевского в г. Дорогобуже»

Проект планировки и проект межевания территории
по ул. Моисеевского в г. Дорогобуже

местоположение:

ул. Моисеевского, г. Дорогобуж, Смоленская область

Том 1

ППТ-УЧ-ПЗ

Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть

Генеральный Директор

Гулин А.С.

ГАП

Рейзман Н.И.

2018

Состав документации по планировке территории

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	ППТ-УЧ-ПЗ	Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть. Текстовая часть	Несекретно
2	ППТ-УЧ-Гр	Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть. Графическая часть	Несекретно
3	ППТ-МО-ПЗ	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию. Текстовая часть	Несекретно
4	ППТ-МО-Гр	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию. Графическая часть	Несекретно
5	ПМТ-УЧ-ПЗ	Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть. Текстовая часть	Несекретно
6	ПМТ-УЧ-Гр	Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть. Графическая часть	Несекретно
7	ПМТ-МО-Гр	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию. Графическая часть	Несекретно

Содержание

Проект планировки и проект межевания территории по ул. Моисеевского в г. Дорогобуже

Том 1. Основная (утверждаемая) часть. Текстовая часть

1. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (В ПРЕДЕЛАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ), О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ	5
1.1 ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ	5
1.2 ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	6
1.3 ПЛОТНОСТЬ И ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (В ПРЕДЕЛАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ)	7
1.4 КРАСНЫЕ ЛИНИИ И ЛИНИИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ	11
1.5 ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ	11
2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	12
2.1 ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ	12
2.2 ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ	12
2.2.1 <i>Транспортное обслуживание</i>	13
2.2.2 <i>Протяженность улично-дорожной сети в границах проектирования</i>	13
2.2.3 <i>Обеспечение стоянками для хранения автомобилей</i>	13
2.3 ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ	14
2.3.1 <i>Водоснабжение</i>	14
2.3.2 <i>Водоотведение</i>	14
2.3.3 <i>Теплоснабжение</i>	15
2.3.4 <i>Газоснабжение</i>	15
2.3.5 <i>Электроснабжение</i>	15

1. Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого назначения

Проект планировки территории, расположенной по ул. Моисеевского в г. Дорогобуже Смоленской области (кадастровые кварталы 67:06:0010164 и 67:06:0060201) разрабатывается в целях формирования и предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства площадью 800 кв.м каждый.

1.1 Характеристика территории проектирования

Территория в границах проектирования расположена в Смоленской области, в г. Дорогобуже, в юго-восточной его части. С севера и запада территория ограничена жилой застройкой, с юга и востока – транспортной и рекреационной зоной.

В данном проекте планировки решается градостроительная задача по формированию на территории проектирования земельных участков индивидуальной застройки для многодетных семей и созданию зоны размещения улично-дорожных сетей, являющейся территорией общего пользования, с возможностью размещения в ней объектов транспортной инфраструктуры, объектов инженерно-технического обеспечения жилой застройки.

Площадь территории квартала:

- в границах проектирования – 3,93 га;
- в красных линиях – 1,6 га.

Численность населения прогнозная (расчетная) – 100 человек (из расчёта проживания в одном жилом доме 5 человек).

Согласно карте функциональных зон Генерального плана муниципального образования Дорогобужское городское поселение Дорогобужского района Смоленской области, утвержденного решением Дорогобужской районной Думы от 28.12.2011 № 101, «Об утверждении генерального плана муниципального образования Дорогобужское городское поселение Дорогобужского района Смоленской области», территория в границах проекта планировки находится в следующих зонах:

- Ж1 – зона индивидуальной жилой застройки;
- ИС1 – зона инженерной и транспортной инфраструктуры

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования Дорогобужское городское поселение Дорогобужского района Смоленской области в редакции решения Совета депутатов Дорогобужского городского поселения

Дорогобужского района Смоленской области от 31.10.2016 № 32 территория в границах проекта планировки находится в следующих зонах:

- Ж1 – усадебная застройка;
- СП1 – зеленые насаждения спец.назначения, санитарно-защитные зоны.

Данная информация отображена на листе 1 том 4 ППТ-МО-Гр «Схема расположения элемента планировочной структуры. Схема с отображением границ проектируемой территории, зон функционального назначения в соответствии с ГП. Схема с отображением границ проектируемой территории, территориальных зон в соответствии с ПЗЗ».

На основании утвержденной документации по планировке и межеванию территории рекомендуем внести изменения в Генеральный план и Правила землепользования и застройки в части уточнения границ функциональных и территориальных зон.

1.2 Характеристика планируемого развития территории

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	0	0	3,93	100
1	Территория жилой застройки	га	0	0	1,6	40,8
2	Участки школ	га	0	0	0	0
3	Участки дошкольных организаций	га	0	0	0	0
4	Участки объектов культурно-бытового обслуживания	га	0	0	0	0
5	Участки закрытых автостоянок (гаражей)	га	0	0	0	0
6	Автостоянки для временного хранения	га	0	0	0	0
7	Территория общего пользования	га	0	0	6,1	59,2
7.1	Участки зеленых насаждений	га	0	0	0,2	5,2
7.2	Проезды и коммуникации	га	0	0	2,13	54,0
8	Прочие территории	га	0	0	0	0

Планируемое развитие территории предусматривает размещение индивидуальных жилых домов, необходимой коммунальной и транспортной инфраструктуры, объектов социально-культурного назначения. В проекте планировки выделены зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

- Зона планируемого размещения индивидуальных жилых домов;
- Зона планируемого размещения объектов улично-дорожной сети и линейных объектов коммунальной инфраструктуры;
- Зона планируемого размещения благоустраиваемой территории общего пользования.

Планируемое развитие территории жилой застройки предусматривает размещение объектов улично-дорожной сети. На проектируемой территории планируется размещение проездов. Расчетные параметры:

- ширина проездов в красных линиях – от 15 до 22 м;
- количество полос движения – 2;
- ширина полосы движения – 3.0 м;
- наименьший радиус кривых в плане – 50 м;
- наибольший продольный уклон – 50‰;
- ширина пешеходной части тротуара - 2,0 м.

Параметры улиц, принятые в проекте планировки, подлежат уточнению при разработке рабочих проектов строительства улично-дорожной сети.

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.

Размещение объектов коммунальной инфраструктуры (трансформаторной подстанции, газорегуляторного пункта шкафного) планируется на территории общего пользования. Точное размещение данных объектов определяется при рабочем проектировании.

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

Зоны размещения объектов капитального строительства в границах проектируемой территории определены в соответствии с градостроительным зонированием Правил землепользования и застройки муниципального образования Дорогобужское городское поселение Дорогобужского района Смоленской области.

Проектное решение разработано с учетом существующей улично-дорожной сети, в соответствии с градостроительными нормативами.

При проектировании улиц учтена необходимость транспортной и пешеходной доступности объектов обслуживания непосредственно на проектируемой территории, а также объектов, расположенных на смежной территории.

Основными показателями плотности застройки являются:

- коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);
- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Нормативные показатели плотности застройки участков, допускаемых к размещению в территориальной зоне Ж-1, в соответствии с таблицей Б.1 СП 42.13330.2016 и нормативами градостроительного проектирования Дорогобужского городского поселения Дорогобужского района Смоленской области, утвержденными решением Совета депутатов Дорогобужского городского поселения Дорогобужского района Смоленской области от 21.12.2017 № 41

Таблица 2

Территориальные зоны	Коэффициент застройки, не более	Коэффициент плотности застройки, не более
Застройка многоквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками	0,2	0,4

Параметры застройки зон планируемого размещения объектов (индивидуальные жилые дома) в пределах градостроительных регламентов зоны индивидуальной жилой застройки – Ж1:

- Минимальный размер земельных участков для индивидуального строительства – 0,03 га.
- Максимальный размер земельных участков – 0,15 га.
- Максимальный размер торговой площади для магазинов – 150 м², максимальный размер общей площади торговых центров, торгово-развлекательных центров (комплексов) – 500 м².
- От красной линии улиц расстояние до жилого дома – не менее 5 м.; от красной линии проездов – не менее 3 м.
- Минимальное расстояние от границ земельных участков до строений, а также между строениями: от границ соседнего участка до основного строения – 3 м, постройки для содержания скота и птицы - 4 м, дворовых туалетов, помойных ям, выгребов,

септиков - 4 м, прочих построек – 1м, открытой стоянки – 1 м., отдельно стоящего гаража – 1 м.

- Минимальное расстояние от границ землевладений до стволов деревьев: - высокорослых (свыше 5м) - 4 м; - среднерослых (высотой 4-5 м) - 2 м; - от кустарника - 1 м.
- Минимальное противопожарное расстояние между зданиями, а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках принимать согласно Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (Федеральный закон от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ).
- Предельное количество надземных этажей для всех основных строений – до 3 включительно.
- Для всех вспомогательных строений предельное количество этажей – 1.
- Максимальный процент застройки – не более 50%.
- Ограждение земельных участков со стороны улиц должно быть единообразным как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м, степень светопрозрачности - от 0 до 100% по всей высоте. Материал ограждения, его высота должны быть согласованы с отделом строительства и архитектуры Администрации МО «Дорогобужский район».
- На границе с соседним земельным участком следует устанавливать ограждения, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,7 м, степень светопрозрачности - от 50 до 100% по всей высоте.

Перечень и расчетные показатели минимальной обеспеченности социально-значимыми объектами повседневного (приближенного) обслуживания для населения планируемых к размещению многоквартирных жилых домов при расчетной численности населения 100 чел.:

Таблица 3

Учреждения и предприятия обслуживания	Единицы измерения	Показатели	Количество для планируемых домов
Дошкольные организации	мест на 1000 человек	По демографической структуре охват в пределах 85 % от возрастной группы 0-7 лет – ориентировочно 45; охват в пределах 100 % – ориентировочно 53	6 мест
Общеобразовательные учреждения	мест на 1000 человек	(100% охвата (1-9 кл.) 75% (10-11 кл.) 124	13 мест
Спортивно-досуговый комплекс	м ² общей площади на 1000 человек	60-80	6 - 8 м ²
Амбулаторно-поликлинические учреждения	посещений в смену на 1000 человек	18	2
Аптеки	объектов на 1000 жителей	0,5	1
Предприятия повседневной торговли, продовольственные магазины непродовольственные магазины	м ² торговой площади на 1000 человек	100	10 м ²
		180	18 м ²
Предприятия бытового обслуживания	рабочих мест на 1000 человек	2	1
Отделение связи, объект		1	1
Отделение банка	м ² общей площади на 1000 человек	40	4 м ²
Опорный пункт охраны порядка	объект	1	1
Центр административного самоуправления	объект	1	1

Параметры застройки для зоны планируемого размещения объектов улично-дорожной сети, объектов коммунальной инфраструктуры в пределах градостроительных регламентов зоны застройки индивидуальными жилыми домами – Ж1.

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

1.4 Красные линии и линии регулирования застройки

Красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе проектирования и последующего освоения территории. Соблюдение красных линий также обязательно при последующем межевании и подготовке градостроительных планов земельных участков.

Красные линии улиц и проездов разработаны проектом планировки территории с учетом схемы транспортного обслуживания. Расстояние между красными линиями определялись согласно категорий каждой из существующих улиц в соответствии с СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (см. том 2 ППТ-УЧ-Гр, лист 1 «План красных линий (основной чертёж)»).

Разбивочный чертеж красных линий выполнен на топографической основе в М 1:1000, в системе координат МСК-67. Координаты поворотных точек красных линий приведены на чертеже в форме ведомости (см. том 2 ППТ-УЧ-Гр лист 2 «Разбивочный чертеж красных линий. М 1:2000»).

1.5 Территории объектов культурного наследия

В соответствии с Правилами землепользования и застройки и Генеральным планом Дорогобужского городского поселения Дорогобужского района Смоленской области выявленные объекты культурного наследия отсутствуют.

В соответствии со ст. 36 Федерального закона от 25 июня 2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» земляные, строительные и хозяйственные работы и иные работы должны быть немедленно приостановлены заказчиком указанных работ, лицом, проводящим указанные работы, в случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия. Заказчик указанных работ, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в Департамент Смоленской области по культуре и туризму письменное заявление об обнаруженном объекте.

2. Положения о характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимые для развития территории

2.1 Характеристика развития системы социального обслуживания

В соответствии с п. 10.5 СП 42.13330.2016 размещение общеобразовательных организаций допускается на расстоянии транспортной доступности: учащихся начального общего образования – 15 мин (в одну сторону), для учащихся основного общего и среднего общего образования – не более 30 мин (в одну сторону).

Подвоз учащихся должен осуществляться на транспорте, предназначенном для перевозки детей.

В соответствии с данными Генерального плана Дорогобужского городского поселения Дорогобужского района Смоленской области в пределах города Дорогобужа расположены четыре детских сада. Общая численность мест в ДДУ г.Дорогобужа – 570 мест, фактически занято 391 мест. По данным отдела образования муниципального образования «Дорогобужский район» в пределах г.Дорогобужа расположено две общеобразовательных школы. Общая численность мест в указанных учреждениях образования – 2086, фактически занято – 955, т.е. загрузка школ 46%. В вышеописанных учреждениях образования есть возможность предусмотреть необходимое количество мест для обслуживания планируемой жилой застройки.

2.2 Характеристика развития системы транспортного обслуживания

2.2.1 Транспортное обслуживание

Система транспортного обслуживания проектируемой территории квартала выполнена с учетом существующей улично-дорожной сети.

Рассматриваемая территория имеет 2 выезда – к ул. Симоновой и ул. Павлова. Выезд непосредственно к автомобильной дороге общего пользования регионального значения 66К-16 не предусмотрен.

Радиус закругления края проезжей части - 6,0 м.

Проезды в проектируемом квартале, предусматриваются, как правило, сквозными (см. Том 4 лист ППТ-МО-3 «Схема организации улично-дорожной сети, схема размещения парковок (парковочных мест), схема движения транспорта на соответствующей территории»).

2.2.2 Протяженность улично-дорожной сети в границах проектирования

Протяженность улично-дорожной сети в границах проектирования:

Таблица 4

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние	Проектное решение
1	Протяженность улично-дорожной сети (проезды)	км	0,15	1,1

2.2.3 Обеспечение стоянками для хранения автомобилей

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.

Количество легковых автомобилей при планируемой численности населения 100 человек составляет 20 единиц.

Таблица 5

№п/п	Наименование	Единица измерения	Кол-во
1	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	м/мест	0
2	Машино-места для хранения легковых автомобилей в границах земельных участков жилых домов	м/мест	20
3	Машино-места для хранения легковых автомобилей на территории общего пользования	м/мест	0

2.3 Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения

2.3.1 Водоснабжение

Проектом предусматривается возможность автономного водоснабжения (скважины) индивидуальных жилых домов.

Расход хозяйственно-питьевого водоснабжения для жилой застройки составляет 44,1 м³/сут, исходя из нормы потребления воды 210 л/сут на одного человека в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Дорогобужского городского поселения:

- жилые здания с водопроводом и канализацией и ваннами с газоснабжением, с газовыми нагревателями, л/сут. на одного человека - $150 \times 100 \text{ л/сут} = 15000 \text{ л/сут}$.

Согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой обе стороны от крайних линий водовода 10 м. Использование данной территории ограничено санитарными нормативами.

2.3.2 Водоотведение

Водоотведение на территории проектируемого квартала обеспечивается локальными очистными сооружениями - септик.

Объем бытовых сточных вод принимается равным водопотреблению. Расчетный расход бытовых стоков проектируемой территории составляет - 15 м³/сут.

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 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.

2.3.3 Теплоснабжение

Проектируемая территория обеспечивается автономной системой теплоснабжения от автоматических газовых водонагревателей.

2.3.4 Газоснабжение

Проектом планировки территории предусматривается централизованное газоснабжение.

Расход газа на газифицируемые индивидуальные жилые дома составляет 10 000 тыс. ккал на 1 чел в год. ($100 \times 2400 = 240000$ тыс. ккал на 1 чел в год).

Расчет газа для административной застройки производится по заданию на проектирование при рабочем проектировании.

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

2.3.5 Электроснабжение

Электроснабжение проектируемой территории предусматривается от планируемой трансформаторной подстанции.

В соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Дорогобужского городского поселения удельный расход электроэнергии, 2400 кВт.ч/чел в год, при размещении 20 индивидуальных жилых домов с принятой расчетной численностью 100 человек на проектируемый квартал удельная расчетная электрическая нагрузка составляет 240 000 кВт в год.

Охранные зоны от объектов электросетевого хозяйства устанавливаются в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 N 160 (ред. от 17.05.2016) «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»