

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) 647399, факс (4812) 358465, ✉ binsmol@mail.ru

Муниципальный контракт №21-аэф/2020г на разработку проектной документации «Проект планировки и проект межевания территории в г. Дорогобуже» для многодетных семей

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ

Заказчик: Администрация муниципального образования «Дорогобужский район» Смоленский области

Местоположение объекта проектирования: г. Дорогобуж, улица Лермонтова (кадастровый квартал 67:06:0010132)

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Основная (утверждаемая) часть

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ
ПШ-УЧ-ПЗ
Том 1

2020

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) 647399, факс (4812) 358465, ✉binsmol@mail.ru

Муниципальный контракт №21-аэф/2020г на разработку проектной документации «Проект планировки и проект межевания территории в г. Дорогобуже» для многодетных семей

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Основная (утверждаемая) часть

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ
ППТ-УЧ-ПЗ
Том 1

Директор

Алексеенко А. А.

Главный архитектор проекта

Рейзман Н. И.

2020

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 тома

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, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....	5
1.1 Характеристика территории проектирования.....	5
1.2 Характеристика планируемого развития территории.....	7
1.3 Плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)	8
1.4 Красные линии и линии регулирования застройки	15
2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	16
2.1 Характеристика развития системы социального обслуживания.....	16
2.2 Характеристика развития системы транспортного обслуживания	18
2.2.1 Транспортное обслуживание	18
2.2.2 Протяженность улично-дорожной сети в границах проектирования.....	18
2.2.3 Обеспечение стоянками для хранения автомобилей	19
2.3 Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения.....	19
2.3.1 Водоснабжение	19
2.3.2 Водоотведение	19
ДОЖДЕВЫЕ СТОКИ	20
2.3.3 Теплоснабжение.....	20
2.3.4 Газоснабжение.....	20
2.3.5 Электроснабжение.....	21
3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	22

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, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Проект планировки территории, расположенной по ул. Лермонтова в г. Дорогобуже Смоленской области (кадастровый квартал 67:06:0010132) разрабатывается в целях формирования и предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства площадью 800-1500 кв.м каждый.

1.1 Характеристика территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки

Территория в границах проектирования расположена в Смоленской области, в г. Дорогобуже, в юго-западной его части. С юга и севера территория ограничена жилой и промышленной застройкой, с запада 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.

Площадь проектируемой территории квартала:

- в границах проектирования – 5,8 га;
- в красных линиях – 4,5 га.

Численность населения прогнозная (расчетная) – 160 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:

- зоны смешанной и общественно-деловой застройки;
- зоны производственной, инженерной и транспортной инфраструктур;
- зоны рекреационного назначения.

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:

Жилые зоны:

- СОД - Зона смешанной и общественно-деловой застройки

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур:

- П.2 – Коммунально-складская зона

Зоны рекреационного назначения:

- Р.1 – Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)

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.

В границах рассматриваемой территории действуют охранные зоны ЛЭП, башни сотовой связи, а также зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.

Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

В каждом из трех поясов, соответственно их назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды (в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»).

Мероприятия по I поясу зоны санитарной охраны (ЗСО):

- территория I пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной;
- дорожки и сооружения должны иметь твердое покрытие;
- запрещаются все виды строительства не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, а также применение ядохимикатов и удобрений;
- здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод на местную станцию очистных сооружений, расположенную за пределами I пояса ЗСО, в исключительных случаях – водонепроницаемые выгребы, исключающие случаи микробного загрязнения территории.

Мероприятия по II поясу ЗСО:

- запрещается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, животноводческих предприятий, складов горючесмазочных материалов, ядохимикатов, шламоохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность микробного и химического загрязнения подземных вод; ограниченной применение удобрений.
- в прилегающей селитебной зоне необходимо выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории на основании «Санитарных правил содержания территории населенных мест №4690-88» и требований СанПиНа «Охрана поверхностных вод от загрязнения».

1.2 Характеристика планируемого развития территории

Баланс территории квартала:

Таблица 1

№ п/п	Территория	Единицы измерения	Существующее положение		Проектное решение	
			количес тво	%	количес тво	%
	Территория квартала (микрорайона) - всего в том числе:	га	5,8	100	5,8	100
1	территория жилой застройки	га	0,00	0,0	2,72	46,9
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	0,00	0,0	0,00	0,9
5	Участки объектов торговли и объектов общественно-делового значения	га	0,00	0,0	0,23	4,0
6	участки закрытых автостоянок (гаражей)	га	0,00	0,0	0,00	0,0
7	автостоянки для временного хранения	га	0,00	0,0	0,00	0,0
8	территория общего пользования	га	0,00	0,0	0,00	0,0
8.1	участки зеленых насаждений и элементов благоустройства	га	0,00	0,0	1,57	27,0
8.2	элементы улично-дорожной сети	га	0,00	0,0	1,27	22,0
9	прочие территории	га	0,00	0,0	0,00	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:

- зоны планируемого размещения индивидуальных жилых домов;
- зона планируемого размещения магазина;
- зоны планируемого размещения элементов улично-дорожной сети;
- зона планируемого размещения элементов благоустройства;
- зона планируемого размещения контейнерных площадок для сбора ТКО.

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

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 СОД, 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 1

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

Таблица 2

Экспликация зон планируемого размещения объектов

№ зоны	Наименование	Площадь по проекту
1	Индивидуальный жилой дом	800
2	Индивидуальный жилой дом	800
3	Индивидуальный жилой дом	800
4	Индивидуальный жилой дом	800
5	Индивидуальный жилой дом	800
6	Индивидуальный жилой дом	800
7	Индивидуальный жилой дом	800
8	Индивидуальный жилой дом	814
9	Индивидуальный жилой дом	819
10	Индивидуальный жилой дом	800
11	Индивидуальный жилой дом	946
12	Индивидуальный жилой дом	780

13	Индивидуальный жилой дом	800
14	Индивидуальный жилой дом	800
15	Индивидуальный жилой дом	800
16	Индивидуальный жилой дом	800
17	Индивидуальный жилой дом	800
18	Благоустройство территории	1468
19	Индивидуальный жилой дом	1300
20	Индивидуальный жилой дом	800
21	Индивидуальный жилой дом	800
22	Индивидуальный жилой дом	800
23	Индивидуальный жилой дом	800
24	Благоустройство территории	684
25	Индивидуальный жилой дом	800
26	Индивидуальный жилой дом	800
27	Индивидуальный жилой дом	1059
28	Индивидуальный жилой дом	1331
29	Благоустройство территории	928
30	Контейнерная площадка для сбора ТКО	18
31	Улично-дорожная сеть	290
32	Благоустройство территории	6567
33	Контейнерная площадка для сбора ТКО	18
34	Контейнерная площадка для сбора ТКО	18
35	Благоустройство территории	519
36	Индивидуальный жилой дом	800
37	Индивидуальный жилой дом	1367
38	Индивидуальный жилой дом	789
39	Индивидуальный жилой дом	800
40	Индивидуальный жилой дом	800
41	Индивидуальный жилой дом	874
42	Благоустройство территории	4403
43	Магазин	2242
44	Улично-дорожная сеть	12036

Параметры застройки *зон размещения индивидуальных жилых домов: зоны № 1 – 23, 25-27, 36-41* в пределах градостроительных регламентов зоны смешанной и общественно-деловой застройки – СОД.

- Предельные минимальные размеры земельного участка для индивидуального жилищного строительства – 600 м².
- Предельные максимальные размеры земельного участка – 1500 м².
- Отступ от красной линии – не менее 5 м.; от границы участка – не менее 3 м.
- Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3.
- Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.

- При определении этажности здания в число надземных этажей включаются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный этаж, цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 метра.
- Подполье под зданием независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство с высотой менее 1,8 метров в число надземных этажей не включается.
- При различном числе этажей в разных частях здания, а также при размещении здания на участке с уклоном, когда за счет уклона увеличивается число этажей, этажность определяется отдельно для каждой части здания.
- Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - и жилые здания с квартирами в первых этажах.
- В цокольном и первом этажах жилых домов допускается размещение встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека.
- Требования к оформлению фасадов, ограждений, обращенных на улицу, должны соответствовать характеру формирующейся среды, типу застройки и условиям размещения в городском поселении, что определяются утвержденной градостроительной документацией.
- Противопожарные расстояния между зданиями согласно действующему законодательству.
- В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах планируемых территорий общего пользования, по результатам разработки проектов планировки, проектов межевания и рабочего проектирования автодорог общего пользования, такие земельные участки и объекты капитального строительства подлежат изъятию для муниципальных нужд полностью или частично в соответствии с процедурами, предусмотренными Гражданским, Жилищным и Земельным

кодексами Российской Федерации. Изъятие земельных участков проводится в составе работ по реализации предложений Генерального плана Дорогобужского городского поселения. В дальнейшем изменяются границы территориальной зоны.

Параметры застройки зоны размещения магазина: зона № 43 в пределах градостроительных регламентов зоны смешанной и общественно-деловой застройки – СОД.

- Предельные минимальные размеры земельного участка для магазина – 100 м².
- Предельные максимальные размеры земельного участка – 1500 м².
- Отступ от красной линии – не менее 5 м.; от границы участка – не менее 3 м (в отдельных случаях допускается размещение объектов капитального строительства по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки).
- Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3.
- Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.
- При определении этажности здания в число надземных этажей включаются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный этаж, цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 метра.
- Подполье под зданием независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство с высотой менее 1,8 метров в число надземных этажей не включается.
- При различном числе этажей в разных частях здания, а также при размещении здания на участке с уклоном, когда за счет уклона увеличивается число этажей, этажность определяется отдельно для каждой части здания.
- Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - и жилые здания с квартирами в первых этажах.

- В цокольном и первом этажах жилых домов допускается размещение встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека.
- Требования к оформлению фасадов, ограждений, обращенных на улицу, должны соответствовать характеру формирующейся среды, типу застройки и условиям размещения в городском поселении, что определяются утвержденной градостроительной документацией.
- Противопожарные расстояния между зданиями согласно действующему законодательству.
- В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах планируемых территорий общего пользования, по результатам разработки проектов планировки, проектов межевания и рабочего проектирования автодорог общего пользования, такие земельные участки и объекты капитального строительства подлежат изъятию для муниципальных нужд полностью или частично в соответствии с процедурами, предусмотренными Гражданским, Жилищным и Земельным кодексами Российской Федерации. Изъятие земельных участков проводится в составе работ по реализации предложений Генерального плана Дорогобужского городского поселения. В дальнейшем изменяются границы территориальной зоны.

Параметры застройки зоны размещения объектов улично-дорожной сети: зона № 51 в пределах градостроительных регламентов зоны застройки смешанной и общественно-деловой застройки – СОД.

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 зон размещения элементов благоустройства: зоны № 24, 28, 29, 32, 35, 42 в пределах градостроительных регламентов зоны застройки смешанной и общественно-деловой застройки – СОД.

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 зон размещения контейнерных площадок для сбора ТКО: зоны №30, 33, 34 в пределах градостроительных регламентов зоны застройки смешанной и общественно-деловой застройки – СОД.

- Предельные минимальные размеры земельного участка для коммунального обслуживания – не подлежат ограничению.
- Предельные максимальные размеры земельного участка – не подлежат ограничению.
- Отступ от границы участка – не менее 3 м (в отдельных случаях допускается размещение объектов капитального строительства по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки).
- Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1.
- Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежат ограничению.
- При определении этажности здания в число надземных этажей включаются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный этаж, цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 метра.
- Подполье под зданием независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство с высотой менее 1,8 метров в число надземных этажей не включается.
- При различном числе этажей в разных частях здания, а также при размещении здания на участке с уклоном, когда за счет уклона увеличивается число этажей, этажность определяется отдельно для каждой части здания.
- Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - и жилые здания с квартирами в первых этажах.
- В цокольном и первом этажах жилых домов допускается размещение встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека.

- Требования к оформлению фасадов, ограждений, обращенных на улицу, должны соответствовать, характеру формирующейся среды, типу застройки и условиям размещения в городском поселении, что определяются утвержденной градостроительной документацией.
- Противопожарные расстояния между зданиями согласно действующему законодательству.
- В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах планируемых территорий общего пользования, по результатам разработки проектов планировки, проектов межевания и рабочего проектирования автодорог общего пользования, такие земельные участки и объекты капитального строительства подлежат изъятию для муниципальных нужд полностью или частично в соответствии с процедурами, предусмотренными Гражданским, Жилищным и Земельным кодексами Российской Федерации. Изъятие земельных участков проводится в составе работ по реализации предложений Генерального плана Дорогобужского городского поселения. В дальнейшем изменяются границы территориальной зоны.

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 назначены проектом планировки в соответствии со схемой транспортного обслуживания. Расстояние между красными линиями определялись согласно категорий каждой из проектируемых улиц в соответствии с СП 42.13330 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (см. том 2 ППТ-УЧ-Гр, лист 1 «Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства»).

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», а также Приложение 1 «Ведомость координат красных линий»).

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

2.1 Характеристика развития системы социального обслуживания

Перечень и расчетные показатели минимальной обеспеченности социально-значимыми объектами повседневного (приближенного) обслуживания для населения планируемых к размещению многоквартирных жилых домов при расчетной численности населения 160 чел.:

Расчет учреждений, организаций и предприятий микрорайонного значения

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	7 – 11 мест
Общеобразовательные учреждения	мест на 1000 человек	(100% охвата (1-9 кл.) 75% (10-11 кл.) 124	25 мест
Спортивно-досуговый комплекс	м ² общей площади на 1000 человек	60-80	12- 16 м ²
Амбулаторно-поликлинические учреждения	посещений в смену на 1000 человек	18	4
Предприятия повседневной торговли, продовольственные магазины непродовольственные магазины	м ² торговой площади на 1000 человек	100 180	20 м ²
			36 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	8 м ²
Опорный пункт охраны порядка	объект	1	1
Центр административного самоуправления	объект	1	1

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.

На территории малоэтажной жилой застройки следует предусмотреть размещение детской игровой площадки и площадки для отдыха взрослого населения. Расчет площади нормируемых элементов благоустройства осуществляется в соответствии с нормами, приведенными в таблице 81 Региональных нормативов градостроительного проектирования Смоленской области.

Удельные размеры планируемой детской игровой площадки – $0,7 \text{ м}^2 * 160 \text{ чел.} = 112 \text{ м}^2$

Удельные размеры планируемой площадки для отдыха взрослого населения – $0,1 \text{ м}^2 * 160 \text{ чел.} = 16 \text{ м}^2$

При размещении площадок общего пользования необходимо учитывать минимально допустимые расстояния от окон жилых и общественных зданий по таблице 82 Региональных нормативов градостроительного проектирования Смоленской области (площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – не менее 12 м; площадка для отдыха взрослого населения – не менее 10 м).

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.

Въезд на территорию микрорайона осуществляется по улице Лермонтова.

Параметры улиц в границах территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки:

Проектируемый проезд (местная улица в зонах жилой застройки):

- ширина полосы движения – 3 м;
- число полос движения – 2;
- наибольший продольный уклон – 153‰;
- ширина пешеходной части тротуара – 1,5 м;
- ширина улицы в красных линиях – 9 м.

Ширина проезжей части проездов – 6 м.

Радиус закругления края проезжей части - 6 м.

Тупиковые проезды обеспечиваются разворотными площадками размером 12х12 м. Использование разворотных площадок для стоянки автомобилей не допускается (см. Лист ППТ-МО-3 «Схема организации улично-дорожной сети, схема размещения парковок (парковочных мест), схема движения транспорта на соответствующей территории. Схема поперечных профилей улиц. М 1:2000» Том 4. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию. Графическая часть).

2.2.2 Протяженность улично-дорожной сети в границах проектирования

Протяженность улично-дорожной сети в границах проектирования:

Таблица 5

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние	Проектное решение
	Протяженность улично-дорожной сети, в том числе:	км	0	6,9
1	Улицы местного значения в зонах жилой застройки	км	0	6,9

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 в количестве 5 машино-мест (из расчета по таблице 81 Региональных нормативов градостроительного проектирования Смоленской области – $0,8 \text{ м}^2/\text{чел} = 0,8 \text{ м}^2 * 160 \text{ чел.} = 125 \text{ м}^2$; $125 \text{ м}^2 / 25 \text{ м}^2$ (размер земельных участков наземных стоянок автомобилей на одно машино-место (согласно п.11.37 СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр) = 5.12)

Количество легковых автомобилей при планируемой численности населения 160 человек составляет 37 единиц.

Таблица 6

№п/п	Наименование	Единица измерения	Современное состояние
1	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	м/мест	5
2	Машино-места для хранения легковых автомобилей в границах земельных участков жилых домов	м/мест	32
3	Машино-места для временного хранения легковых автомобилей на территории земельных участков объектов общественно-делового назначения	м/мест	Определяется в проектной документации на строительство конкретных объектов

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 $46,6 \text{ м}^3/\text{сут}$, исходя из нормы потребления воды 190 л/сут на одного человека

в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Дорогобужского городского поселения:

- застройка зданиями, оборудованными внутренним водопроводом и канализацией с ванными и местными водонагревателями, л/сут на одного человека - 160×190 л/сут = 30400 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

На территории проектируемого квартала предусматривается возможность водоотведение с помощью локальных очистных сооружений (септик).

Объем бытовых сточных вод принимается равным водопотреблению.

Территория располагается в границах действия зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Соблюдение режима зон санитарной охраны источников водоснабжения с проведением мероприятий согласно требований СанПиНа 2.1.4.1110-02 «Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения».

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.

2.3.3 Теплоснабжение

Проектируемая территория обеспечивается автономной системой теплоснабжения от автоматических газовых водонагревателей.

2.3.4 Газоснабжение

Проектом планировки территории предусматривается возможность централизованного газоснабжения.

Расход газа при горячем водоснабжении от газовых водонагревателей составляет 300 м³/год на 1 чел., при теплоте сгорания газа 34 МДж/м (8000 ккал/м) (160×300 = 48000 м³/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 существующей трансформаторной подстанции.

В соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Дорогобужского городского поселения удельный расход электроэнергии составляет 2000 кВт.ч/чел в год, при размещении 32 индивидуальных жилых домов с принятой расчетной численностью 160 человек на проектируемый квартал удельная расчетная электрическая нагрузка составит 320000 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».

Принятые в проекте планировки характеристики систем инженерно-технического обеспечения носят рекомендательный характер и уточняются при рабочем проектировании инженерных систем.

3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектом предусматривается развитие территории в 1 этап.