

Положение о характеристиках планируемого развития территории.
Положения об очередности планируемого развития территории

СОДЕРЖАНИЕ

Справка ГАПа

1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 1.1. Характеристики планируемого развития территории
 - 1.1.1. Градостроительные регламенты территории проектирования
 - 1.1.2. Зона размещения объектов капитального строительства
 - 1.1.3. Предложения по установлению, изменению или отмене красных линий
- 1.2. Принятые проектные решения
 - 1.2.1. Архитектурно-планировочная организация территории
 - 1.2.2. Транспортная инфраструктура
 - 1.2.3. Социальная инфраструктура
 - 1.2.4. Благоустройство и рекреация
 - 1.2.5. Санитарная очистка территории
 - 1.2.6. Баланс территории в границах проектирования
 - 1.2.7. Инженерная инфраструктура
- 1.3. Основные технико-экономические показатели проекта планировки

2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

- 2.1. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно – делового и иного назначения
- 2.2. Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

СПРАВКА ГАПа

Проект планировки территории в городе Смоленске в границах улицы Попова – улицы Индустриальная – по границе территориальной зоны Т1 – ГСК «Квант» подготовлен ООО «Корпорация инвестиционного развития Смоленской области» в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию» и письма Управления архитектуры и градостроительства Администрации города Смоленска от 14.11.2022 № 10/2422-исх по инициативе В. В. Сапроненкова.

Проектные решения, принятые в данной документации, соответствуют требованиям норм и правил градостроительного проектирования, экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным нормативам, действующим на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объектов и сооружений, при соблюдении требований и мероприятий, предусмотренных проектом.

Главный архитектор проекта



Обысова Л.Г.

1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Характеристики планируемого развития территории

1.1.1. Градостроительные регламенты территории проектирования

Проект планировки территории города Смоленска в границах улицы Попова – улицы Индустриальная – по границе территориальной зоны Т1 – ГСК «Квант» подготовлен в целях выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства различного функционального назначения.

Проект разработан в соответствии с утвержденным генеральным планом и Правилами землепользования и застройки города Смоленска и является уточнением и развитием его принципиальных решений.

Планировочная структура территории проектирования сформирована в увязке с зонированием и учетом сложившейся градостроительной ситуации данного фрагмента городской территории, а также существующей кадастровой составляющей.

Площадь территории проектирования составляет:

- в границах проектирования **13,1 га.**

Согласно карте градостроительного зонирования (Карта границ территориальных зон) Правил землепользования и застройки города Смоленска проектируемая территория состоит из:

- территориальной зоны - ОД (зона размещения объектов общественно - делового назначения),
- территориальной зоны - Т1 (зона размещения гаражей и предприятий автосервиса),
- территориальной зоны - Т4 (зона размещения улично-дорожной сети города Смоленска),
- территориальной зоны - С1 (зона размещения объектов специального назначения).

1.1.2. Зона размещения объектов капитального строительства

С учетом сложившейся градостроительной ситуации и фактическому землепользованию, вся территория проектирования застроена объектами капитального строительства.

На территории проектирования разработаны зоны для планируемого размещения объектов капитального строительства:

Зона планируемого размещения склада – зона № 1

Градостроительные регламенты зоны:

- Предельный максимальный размер земельных участков не подлежит установлению.
- Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений на расстоянии, обеспечивающем нормативную

инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и на сопряженных земельных участках, и обеспечивающем нормы противопожарной безопасности, но не менее 3-х м.

- Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не подлежит установлению.

- Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, не подлежит установлению.

- Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений допускаются в отношении балконов, эркеров, козырьков – не более 1,5 м и выше 3,5 м от уровня земли.

- Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается.

- Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков – IV.

- Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков – 15% территории земельного участка (585 м² для зоны № 1).

- Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков, а также минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков определяется из расчета:

- одно место для объектов общей площадью от 100 кв. м до 1250 кв. м и плюс одно место на каждые дополнительные 1250 кв. м общей площади объектов, относящихся к видам разрешенного использования «Склад» (код 6.9).

Для планируемых объектов капитального строительства, которые будут располагаться в зоне планируемого размещения объектов капитального строительства № 1, все парковочные места для легковых и грузовых автомобилей необходимо рассчитать исходя из данных проектно-сметной документации в соответствии со статьями 23,24,25 Правил землепользования и застройки города Смоленска.

Размещение объектов капитального строительства федерального и регионального значения на проектируемой территории не предполагается.

1.1.3. Предложения по установлению, изменению или отмене красных линий

В границах территории проектирования проектом планировки территории устанавливаются красные линии. Ведомость координат поворотных точек устанавливаемых красных линий расположена на чертеже утверждаемой части

проекта планировки территории «Чертеж красных линий. Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры».

1.2. Принятые проектные решения

1.2.1. Архитектурно-планировочная организация территории

Проект планировки сохраняет существующую планировочную организацию проектируемой территории, при которой сохраняются существующие объекты капитального строительства.

1.2.2. Транспортная инфраструктура

Территория в границах проектирования расположена вдоль улицы Попова и улицы Индустриальная.

Система транспортного обслуживания проектируемой территории выполнена с учетом Генерального плана города Смоленска. Въезд – выезд осуществляется по улице Индустриальная и улице Попова. Расположен остановочный пункт «улица Попова» для общественного транспорта муниципального и частного маршрутов

Общая протяженность существующей улично-дорожной сети в границах проектируемой территории составляет 600 м. На момент разработки проекта территории, проектирование и строительство новой улично-дорожной сети, а также проездов (основных и второстепенных) не планируется.

Объекты транспортной инфраструктуры

Расчет потребности в парковочных местах объектов различного назначения

Объекты	Расчетный показатель	Проектное предложение	Нормативный документ
Культурное развитие, ветеринарное обслуживание, общественное питание, развлечения, спорт	1 место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 место на 10 единовременных посетителей при их максимальном количестве	27	ст. 23, 24, 25 Правил землепользования и застройки города Смоленска
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	1 место на 40 кв. м общей площади+ одно место для объектов общей площадью от 100 кв. м до 1500 кв. м и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 кв. м общей площади объектов	Количество парковочных мест разработано согласно заданию на проектирование	

Все проектируемые и существующие парковочные места для легковых автомобилей, предназначенные для парковки работников, и грузовых автомобилей, предназначенные для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта и погрузочно-разгрузочных работ для существующих

объектов капитального строительства проектируемой территории расположены в границах земельных участков собственников объектов капитального строительства.

Для планируемых объектов капитального строительства, которые будут располагаться в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства № 1,2,3, все парковочные места для легковых и грузовых автомобилей необходимо рассчитать исходя из данных проектно-сметной документации в соответствии со статьями 23,24,25 Правил землепользования и застройки города Смоленска.

1.2.3. Социальная инфраструктура

Расчет потребности в учреждениях повседневного обслуживания населения не производится в связи с тем, что проектируемая территория находится в территориальных зонах ОД (зона размещения объектов общественно - делового назначения), Т1 (зона размещения гаражей и предприятий автосервиса), Т4 (зона размещения улично - дорожной сети города Смоленска), С1 (зона размещения объектов специального назначения), в которых не предусматривается жилая застройка.

1.2.4. Благоустройство и рекреация

В границах проектируемой территории земельные участки с видом разрешенного использования «Благоустройство территории (12.0.2)» сформировано 7 земельных участков с общей площадью 3659 м².

Земли рекреационного назначения отсутствуют.

1.2.5. Санитарная очистка территории

Организацией планово-регулярной системы очистки, своевременного сбора и вывоза всех бытовых отходов на полигон ТБО на территории Смоленской области занимается региональный оператор по обращению с ТКО АО «Спецавтохозяйство».

График транспортировки ТКО бестарным способом (мешки) с территории представлен на официальном сайте регионального оператора, вывоз отходов осуществляется раз в день.

1.2.6. Баланс территории в границах проектирования

№ п/п	Территория	Единицы измерения	Площадь	%
	Территория квартала - всего	га	13,1	100
	в том числе:			
1.	Территория торговой деятельности	га	2,24	17
2.	Территории спортивной деятельности	га	2,26	17
3.	Территории улично-дорожной сети	га	2,18	17
4.	Территории транспортной инфраструктуры	га	1,20	9
5.	Территории специального назначения	га	1,26	9,6
6.	Территории складского назначения	га	0,40	3

7.	Территории общего пользования и благоустройства	га	3,55	27
8.	Территории коммунальной инфраструктуры	га	0,01	0,4

1.2.7. Инженерная инфраструктура **ВОДОСНАБЖЕНИЕ**

Обслуживание объектов капитального строительства производственного назначения осуществляется от существующих сетей водоснабжения, расположенных на территории проектирования.

Централизованная система водоснабжения должна обеспечивать:

- хозяйственно-питьевое водопотребление на объектах капитального строительства;
- производственные нужды промышленных и сельскохозяйственных предприятий, где требуется вода питьевого качества или для которых экономически нецелесообразно сооружение отдельного водопровода;
- тушение пожаров;
- собственные нужды станций водоподготовки, промывку водопроводных и канализационных сетей и др.

Проектирование водоснабжения вновь строящихся объектов капитального строительства осуществлять в соответствии с техническими условиями ресурсоснабжающей организации СМУП «Горводоканал».

Протяженность существующих сетей водоснабжения на территории проектирования составляет примерно 1 622 п.м.

ВОДООТВЕДЕНИЕ

В границах проектируемой территории имеются существующие сети системы бытовой канализации, из которых осуществляется отвод бытовых стоков от существующих объектов капитального строительства.

Суточный расход сточных вод следует принимать равным расходу водопотребления. Поверхностный сток с территории предприятий, складских объектов, автомобильных моек и ремонтных мастерских, а также автомобильных стоянок подвергается очистке на локальных (самостоятельных) очистных сооружениях с последующей откачкой стоков.

Проектирование водоотведения вновь строящихся объектов капитального строительства осуществлять в соответствии с техническими условиями ресурсоснабжающей организации СМУП «Горводоканал».

Протяженность существующих сетей водоотведения на территории проектирования составляет примерно 1861 п.м.

Протяженность существующих дренажных сетей на территории проектирования составляет примерно 1300 п.м.

ГАЗОСНАБЖЕНИЕ

Обслуживание объектов капитального строительства осуществляется от централизованной системы газоснабжения.

Годовые расходы газа на нужды промышленных предприятий следует определять по данным топливопотребления (с учетом изменения КПД при

переходе на газовое топливо) этих предприятий с перспективой их развития или на основе технологических норм расхода топлива (теплоты).

Проектирование газоснабжения вновь строящихся объектов капитального строительства осуществлять в соответствии с техническими условиями ресурсоснабжающей организации ООО «Газпром межрегионгаз Смоленск».

Протяженность существующих сетей газоснабжения на территории проектирования составляет примерно 1921 п.м.

ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

Обслуживание объектов капитального строительства осуществляется электросетевыми компаниями города Смоленска.

Расход энергоносителей и потребность в мощности источников для промышленных предприятий следует определять по заявкам действующих предприятий, проектам новых, реконструируемых или аналогичных предприятий, а также по укрупненным отраслевым показателям с учетом местных особенностей.

Проектирование электроснабжения вновь строящихся объектов капитального строительства осуществлять в соответствии с техническими условиями электросетевой компании с учетом их ведомственной принадлежности.

Протяженность существующих сетей электроснабжения на территории проектирования примерно составляет – 5930 п.м.

1.3. Основные технико-экономические показатели проекта планировки

Показатели приведены с учетом сложившейся застройки и данных ЕГРН по земельным участкам, расположенным в границах проектирования

Наименование показателя	Единица измерения	Фактический показатель	Проектный показатель
ТЕРРИТОРИЯ			
Площадь проектируемой территории, всего:	га	13,1	13,1
<i>в том числе территории:</i>			
жилая зона (многоквартирные жилые дома + индивидуальная жилая застройка)	га	-	-
участки благоустройства территории	га	-	0,36
участки территорий общего пользования	га	-	3,45
рекреационная зона	га	-	-
производственная зона	га	-	-
<i>Коэффициент застройки</i>	%	-	-
<i>Коэффициент плотности застройки</i>	%	-	-
<i>Из общей территории</i>			
земли федеральной собственности	га	-	-
земли муниципальной собственности	га	6,48	5,74
земли частной собственности всего, в том числе	га	6,62	7,36

НАСЕЛЕНИЕ				
Численность населения		чел.	-	-
Плотность населения		чел./га	-	-
ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОГО И КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ				
Общеобразовательные школы		мест / 1000 чел.	-	-
Амбулаторно- поликлиническое учреждение		Посещений /смена	-	-
Аптека		1 объект на 10 тыс. жителей	-	-
Отделение связи		1 объект на 9-25 тыс. жителей	-	-
Предприятия ЖКХ		объект	-	-
Спортивные плоскостные сооружения		0,7-0,9 га	-	-
Универсальная библиотека		1 учреждение на 10 тыс. жителей	-	-
Опорный пункт правопорядка		На усмотрение Администрации города	-	-
Филиал банка		Нормируются при новом строительстве	-	-
ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
<i>Протяженность улично-дорожной сети, всего</i>		км	0,6	-
<i>в том числе:</i>				
	транспортно-пешеходная улица районного значения	м	-	-
	улицы местного значения	м	600	-
	проезды внутриквартальные и придомовые	м	-	-
Протяженность линий общественно-пассажирского транспорта всего, в том числе:		м	-	-
	трамвай	м	-	-
	троллейбус	м	-	-
	автобус	м	-	-
Гаражи и стоянки для хранения автомобилей, в том числе				
	Постоянного хранения	машино-место	-	254
	Временного хранения (парковки для сотрудников)	машино-место	305	283
ОЗЕЛЕНЕНИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО				
<i>Территории под озеленение и благоустройство всего, в том числе</i>		га	-	-
	рекреационная зона	га	-	-
	участки для благоустройства	га	-	0,1

2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно – делового и иного назначения

В части строительства объектов капитального строительства на первую очередь необходимо выполнить:

- объект капитального строительства складского назначения в зоне планируемого размещения объектов капитального строительства № 1 на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0000000:688 с видом разрешенного использования «Склад (6.9)».

2.2. Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

В части инженерного обеспечения – вся территория проектирования обеспечена необходимыми инженерными коммуникациями.