

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1.2

НАИМЕНОВАНИЕ РАЗДЕЛОВ	СТР.
<p>1. Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории «Яблоневого сада» в р-не ул. Братьев Ромашиных в г. Ярцево Смоленской области (в пределах, установленных градостроительным регламентом).</p> <p>2. Положения о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры территории «Яблоневого сада» в р-не ул. Братьев Ромашиных в г. Ярцево Смоленской области.</p> <p>3. Положение об очередности планируемого развития территории «Яблоневого сада» в р-не ул. Братьев Ромашиных в г. Ярцево Смоленской области.</p>	

1. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ «ЯБЛОНЕВОГО САДА» В Р-НЕ УЛ. БРАТЬЕВ РОМАШИНЫХ В Г. ЯРЦЕВО СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ (В ПРЕДЕЛАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ).

1. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ.

Проект планировки территории «Яблоневого сада» в р-не ул. Братьев Ромашиных в г. Ярцево Смоленской области является документом по планировке территории, который разрабатывается в соответствии с положениями, установленными в Генеральном плане и Правилах землепользования и застройки г. Ярцево. Он является их уточнением и развитием, доведенным до степени, позволяющей сформулировать круг конкретных градостроительных задач по планировочной организации территориального компонента - отдельного квартала.

Площадь территории:

- в границах проектирования – 27,1 га;
- в красных линиях – 13,8 га.

Численность населения прогнозная (расчетная) – 375 человек. (Согласно расчетному нормативу жилищной обеспеченности на одного члена семьи, состоящей из двух и более человек для индивидуальной жилой застройки – 37,5 м²/чел).

Структура жилищного фонда, дифференцированного по уровню комфорта в проектируемой территории представлена:

- проектируемыми индивидуальными жилыми домами – 117 шт. (2 этажа).

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

- Ж.1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами;
- О.2 – зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;
- СХ.2 – производственная зона сельскохозяйственных предприятий;
- И – зона инженерной инфраструктуры;
- Р.1 – зона озелененных территорий общественного пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса);
- П.1 – производственная зона.

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

2. ПАРАМЕТРЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов и их параметров), установления границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства, для строительства и размещения линейных объектов.

На рассматриваемой территории отсутствует застройка.

Конфигурация зданий в проекте отображена условно. Для осуществления строительства необходима разработка рабочих проектов отдельных объектов с проведением комплекса необходимых инженерно-геологических изысканий.

Проектируемая территория, на которую разрабатывается проект планировки, расположена в западной части города Ярцево, ниже трассы «Москва-Минск» - М-1 и гостиницы «Оазис». Территория проектирования не застроена, имеет существующие зеленые насаждения и представляет собой жилую зону.

Проект планировки разрабатывается в границах 1 кадастрового квартала: 67:25:0010307.

С севера и северо-запада территория ограничена существующими зданиями – АЗС «Лукойл» и территорией гостиницы «Оазис», с запада – существующим земельным участком с кадастровым номером 67:25:0010307:20, с востока – существующей ЛЭП 110 кВ, с юга – существующей застройкой и автомобильной дорогой «Москва-Минск» - М-1, с юго-запада жилой застройкой ул. Мичурина, ул. Центральная п. Пологи г. Ярцево.

В основе планировочной структуры территории данного проекта планировки лежат проектные решения, утвержденные при рабочих совещаниях по рассмотрению эскиза данного проекта.

Проект планировки выполнен в соответствии с Генеральным планом и является документом по его уточнению и развитию. Основной задачей проекта является обоснование размещения на незастроенных территориях объектов для индивидуального жилищного строительства, объектов для обслуживания жилой застройки.

Планировочное решение проектируемой территории разработано на основе анализа существующего положения, ограничений, связанных со сложным рельефом, с учетом сложившихся транспортных связей, прилегающих территорий.

Расчетный срок проекта планировки охватывает срок строительства до 2036 года.

На основе проведенного комплексного анализа проектом обозначены границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (место допустимого размещения) и зон планировочных ограничений.

Большое значение проект планировки уделяет вопросам благоустройства и

озеленения территорий.

Расчетная плотность застройки составляет 14,0% ($K_z=0,09$; $K_{пл.з}=0,14$). (Показатели рассчитываются в соответствии с СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*).

На основании сведений, предоставленных Заказчиком и расчетов, были разработаны чертежи: Лист ППТ-2 «Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры. Чертеж зон планируемого размещения объектов капитального строительства» Том 1.1.

Размещение основных зданий обеспечивает нормативную инсоляцию жилых помещений в проектируемых жилых домах и санитарно-защитные и противопожарные разрывы до соседних строений. Сеть улиц и проездов обеспечивает удобную транспортную связь с проектируемой системой магистральных улиц, заложенных в Генеральном плане г. Ярцево.

На территории проектирования предусматриваются автостоянки для кратковременного хранения автомобилей для посетителей проектируемого магазина. Для жителей проектируемой территории для длительного и кратковременного хранения места для автомобилей предусмотрены в границах участков для индивидуального жилищного строительства.

Общая вместимость машино-мест определена соответствующим расчетом.

Улицы и дороги местного значения - улицы в зонах жилой застройки запроектированы шириной 6 метров, двухскатные из двухслойного асфальтобетона с бортовым камнем БР 100.30.15. Магистральная улица районного значения – продолжение ул. Мичурина - запроектирована шириной 7 метров, двухскатная из двухслойного асфальтобетона с бортовым камнем БР 100.30.15. Уклоны по улицам соответствуют величинам от 0,007 до 0,079, вдоль всех улиц и проездов запроектированы тротуары шириной не менее 1,5 м, приподнятые над проезжей частью на 0,15 м. При пересечении тротуаров с проездами предусмотрены пандусы длиной не менее 1,5 м.

Расчет площади нормируемых элементов дворовых территорий квартала

В соответствии с п. 1.5.3.3.13. Региональных нормативов градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области», утвержденным Постановлением Администрации Смоленской области от 19.02.2019 № 45 - обеспеченность площадками дворового благоустройства (состав, количество и размеры), размещаемыми в кварталах (микрорайонах) жилых зон, рассчитывается с учетом демографического состава населения и нормируемых элементов.

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в

соответствии с нормами, приведенными в таблице 81.

При этом общая площадь территории, занимаемой площадками для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой, должна быть не менее 10% от общей площади квартала (микрорайона) жилой зоны.

Таблица 81

Площадки	Удельные размеры площадок, м ² /чел.
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7
Для отдыха взрослого населения	0,1
Для занятий физкультурой	2,0
Для хозяйственных целей и выгула собак	0,3
Для стоянки автотранспорта	2,4 / 2,7*
в том числе гостевые автостоянки	0,8
Для дворового озеленения	6,0

* Наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие – для площадок для настольного тенниса.

Расчет площади нормируемых элементов:

Площадь площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – $375 \cdot 0,7 = 262,5$ (м²).

Площадь площадок для отдыха взрослого населения – $375 \cdot 0,1 = 37,5$ (м²).

Площадь площадок для занятий физкультурой – $375 \cdot 2 = 750$ (м²).

Площадь площадок для хозяйственных целей и выгула собак – $375 \cdot 0,3 = 112,5$ (м²).

Площадь озеленения нормируемая – $375 \cdot 6,0 = 2250$ (м²).

Итого расчетная площадь нормируемых элементов территорий квартала – $262,5 + 37,5 + 750 + 112,5 + 2250 = 3412,5$ (м²).

Поскольку территория проектирования представляет собой зону для размещения индивидуальных жилых домов, для общего пользования предусмотрена площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, площадью 1128,8 кв.м и площадка для занятий физкультурой, площадью 1281 кв.м. Размещение площадок для хозяйственных целей и выгула собак домашних животных предусмотрено в границах образуемых участков.

Расчет требуемого количества машино-мест.

В соответствии с таблицей 10 нормативов градостроительного проектирования Смоленской области требуемая площадь территории для хранения автотранспорта граждан должна составлять не менее 2,7 м² на человека.

Исходя из совокупной общей существующей расчетной численности населения 375 человек, минимальная требуемая территория для хранения автотранспорта жителей квартала будет составлять 1012,5 м².

В соответствии с СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» устанавливает уровень

автомобилизации 350 легковых автомобилей на 1000 жителей, включая 3 - 4 такси и 2 - 3 ведомственных автомобиля. Следовательно, количество индивидуальных легковых автомобилей на 1000 жителей составляет 343 легковых автомобиля.

Исходя из расчетной численности населения 375 человек, рассчитываем фактическую потребность в машино-местах – 129 машино-мест. Максимальная требуемая территория для хранения автотранспорта жителей квартала будет составлять $129 \times 25 = 3225 \text{ м}^2$. Внутри территории проектируемого жилого квартала предусмотрены открытые автостоянки на 4 машино-мест общей площадью 100 м^2 (у проектируемого здания магазина). На придомовых территориях в индивидуальных жилых домах запроектированы встроенные гаражи.

Общее число проектируемых машино-мест составляет 4 шт.

Площадь, отведенная под стоянку автомобилей на проектируемой территории, соответствует нормативной.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

№ п/п	Наименование показателя	Ед. измерения	Современное состояние	Проектируемое	Планируемое
1.	ТЕРРИТОРИЯ				
1.1.	Общая площадь территорий, для которых разрабатывается проект планировки, всего, в том числе территории:	га	27,1	27,1	27,1
	в границах красных линий:	га	-	13,8	13,8
1.2.	Площадь территориальных зон, в границах проекта планировки, в соответствии с ПЗЗ г. Ярцево, всего, в том числе:	га/%	27,1/100	-	-
1.2.1.	Жилых зон, в том числе:				
	Ж.1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами	-/-	22,09/81,51	-	-
1.2.2.	Общественно-деловых зон, в том числе:				
	О.2 – зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения	-/-	0,11/0,41	-	-
1.2.3.	Производственных зон, в том числе:				
	П.1 – производственная зона	-/-	0,0089/0,03	-	-
	И – зона инженерной инфраструктуры	-/-	0,64/2,36		
1.2.4.	Рекреационных зон, в том числе:				
	Р.1 – зона озелененных территорий общего	-/-	0,59/2,18	-	-

	пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)				
1.2.6.	Зон сельскохозяйственного использования, в том числе:				
	СХ.2 – производственная зона сельскохозяйственных предприятий	-//-	0,49/1,81	-	-
1.3	Общее количество парковочных мест	м/мест	-	4	4
1.4.	Из общей площади проектируемого квартала - внутриквартальные элементы благоустройства – всего, из них:	га/%	н/д	27,1/100	
1.4.1.	- зеленые насаждения общего пользования	га/%	н/д	н/д	
1.4.2.	- проезды, дорожки, тротуары	га/%	н/д	2,25/9,30	
1.4.3.	- дороги	га/%	н/д	2,47/9,11	
1.5.	Коэффициент застройки	%	н/д	9	9
1.6.	Коэффициент плотности застройки	%	н/д	14	14
2.	НАСЕЛЕНИЕ				
2.1.	Численность населения	чел.	-	375	375
2.2.	Плотность населения	чел./га	-	27,1	
3.	ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД				
3.1.	Общая площадь жилых домов, для которых разрабатывается проект планировки, всего в том числе:	кв. м.	н/д	11795,42	11795,42
3.2.	Средняя этажность застройки	этаж	-	2	2
3.3.	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. кв. м общей площади квартир	н/д	-	-
3.4.	Новое жилищное строительство, всего	тыс. кв. м общей площади квартир	-	11795,42	11795,42
4.	УЧРЕЖДЕНИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	кол-во			
4.1.	Прочие объекты социального и культурно – бытового обслуживания населения				
	Прод. и непрод. торговля	шт.	-	1	1
	Общественное питание	шт.	-	-	-
	Административные здания	шт.	-	-	-
	Предприятия бытового обслуживания, салоны сотовой связи, сауна	шт.	-	-	-

	Спортивные сооружения (спортивные площадки)	шт.	-	1	1
	Образовательные учреждения (школы, детские сады)	шт.	-	-	-
5.	ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
5.1.	Протяженность линий пассажирского общественного транспорта				
	автобус (маршрутное такси)	км	-	0,7	
5.2.	Протяженность улично-дорожной сети (в границах проектирования)	км	-	3,9	
	Протяженность магистральных улиц и дорог (в границах проектирования)	км	-	0,7	
5.3.	Плотность улично-дорожной сети в пределах границ проектирования	км/кв. км.	-	14,4	
	Плотность магистральной сети в пределах застройки	км/кв. км.	-	2,6	
6.	ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ				
6.1.	Водоснабжение				
6.1.1.	Протяженность сетей	км	-	4,6 (уточнить по рабочему проекту)	
6.2.	Водоотведение				
6.2.1.	Протяженность сетей	км	1,2	Устройство индивидуальных локальных септиков	
6.2.2.	Ливневая канализация	км	-	По рабочему проекту	
6.3.	Энергоснабжение				
6.3.1.	Протяженность сетей	км	-	По рабочему проекту	
6.4.	Газоснабжение				
6.4.1.	Протяженность сетей	км	0,86	3,5 (уточнить по рабочему проекту)	
6.5	Связь				
6.5.1	Протяженность сетей		0,57 (0,23 км – к выносу с жилой застройки)	-	
6.6.	Санитарная очистка территории				
6.6.1	Общее количество площадок для сбора	шт.	-	6	

	мусора			
--	--------	--	--	--

Перечень проектируемых и размещаемых на проектируемой территории на расчетный срок объектов общественно-деловой, жилой зоны и инженерной инфраструктуры приведен в таблице 1.

Таблица 1.

№ п/п	Наименование	Кол-во	Этажность	Примечания
<u>Жилые дома</u>				
1	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
2	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
3	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
4	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
6	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
7	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
8	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
9	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
10	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
11	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
12	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
13	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
14	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
15	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке

17	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
18	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
19	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
20	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
21	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
22	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
23	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
24	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
25	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
26	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
27	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
28	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
29	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
30	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
31	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
32	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
34	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
35	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке

36	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
37	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
38	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
39	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
40	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
41	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
42	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
43	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
44	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
45	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
46	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
47	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
48	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
49	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
50	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
51	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
52	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
53	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке

54	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
55	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
56	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
57	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
58	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
59	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
60	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
61	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
62	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
63	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
64	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
65	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
66	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
67	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
68	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
69	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
70	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
71	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке

72	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
73	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
74	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
75	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
76	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
77	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
78	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
79	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
80	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
81	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
82	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
83	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
84	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
85	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
86	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
87	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
88	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
89	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке

90	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
91	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
92	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
93	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
94	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
95	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
96	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
97	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
98	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
99	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
100	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
101	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
102	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
103	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
104	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
105	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
106	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
107	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке

108	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
109	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
110	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
111	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
112	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
113	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
114	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
115	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
116	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
117	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
118	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
119	Проектируемый индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом земельном участке
<u>Административные и прочие здания</u>				
5	Проектируемое здание магазина	1	1	На образуемом земельном участке
<u>Объекты инженерной и транспортной инфраструктур</u>				
16	Проектируемый газораспределительный пункт	1	1	-
33	Проектируемый газораспределительный пункт	1	1	-
121	Проектируемая трансформаторная подстанция	1	1	-
122	Проектируемая трансформаторная подстанция	1	1	-

2. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЪЕКТОВ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ТЕРРИТОРИИ «ЯБЛОНЕВОГО САДА» В Р-НЕ УЛ. БРАТЬЕВ РОМАШИНЫХ В Г. ЯРЦЕВО СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Основной составляющей документов является установление границ зон размещения объектов капитального строительства, с определением видов градостроительного использования установленных зон, параметров планируемого развития и ограничений на их использование.

В результате функционального зонирования территории, в рассматриваемых границах проекта планировки определилось две взаимосвязанных зоны: жилая зона для размещения индивидуальной жилой застройки, представленная 11 кварталами и рекреационная зона.

Жилая зона расположена на проектируемой территории преимущественно во всех границах проекта планировки и представлена проектируемой индивидуальной жилой застройкой. Большую часть проектируемой территории занимают проектируемые индивидуальные жилые дома с участками.

Зона рекреационного назначения представляет собой территории, предназначенные для организации отдыха населения, детские игровые площадки, занятий физической культуры и спортом, а также для улучшения экологической обстановки проектируемой

территории. В настоящем проекте зона рекреационного назначения представлена проектируемыми зонами зеленых насаждений общего пользования:

- круглый сквер в верхней центральной композиционной точке проектируемой территории, с сохранением существующих зеленых насаждений – фруктовых и лиственных деревьев;
- две зоны для размещения детских и спортивных площадок;
- парк вокруг создаваемого пруда (в существующей в настоящее время овражистой территории, возникшей на месте добычи песка, глубиной порядка 7 – 8 м.);
- территория с существующими зелеными насаждениями у земельного участка с кадастровым номером 67:25:0010307:207, предусмотренным для строительства оздоровительного комплекса «Детская деревня»; территория имеет значительный перепад рельефа.

Зона рекреационного назначения выполняет важные функции в организации среды обитания человека, такие как:

- эстетическое и экологическое равновесие окружающей среды;
- формирование архитектурно-рекреационных ансамблей, бульваров, парков, скверов.

2. ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ.

На территории проекта планировки отсутствуют выявленные и стоящие на государственном учете объекты культурного наследия.

3. РАЗМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

1.1. Характеристика территории.

Территория в границах проектирования составляет 27,1 га и состоит из 1 кадастрового квартала с номером 67:25:0010307 (на основании сведений из ЕГРН).

1.2. Архитектурно-планировочная организация территории.

Большая часть территории свободна от застройки и не используется рационально.

Территория проектирования пригодна для дальнейшего освоения и строительства при условии соблюдения комплекса мероприятий, направленных на оздоровление микроклимата проектируемого участка.

В связи с изменившейся за последние годы демографической ситуации в сторону увеличения прироста населения, возникла необходимость развития инфраструктуры города, а также увеличение площади жилой застройки.

Проектом планировки предусматривается дальнейшее развитие жилой зоны путем строительства коттеджной застройки, создание рекреационной зоны в виде многофункциональных общественных территорий. Предполагается полное инженерное

обеспечение территории, озеленение и благоустройство с использованием современных архитектурных и дизайнерских приемов.

1.3. Планируемое развитие территории жилой застройки.

Существующая жилая зона занимает большую часть проектируемой территории – 89,8% или 11,4 га, проектная жилая застройка – 49,6% или 13,44 га; размер участков под индивидуальную одноквартирную коттеджная застройка с приусадебными участками площадью – от 0,09 до 0,12 га.

Для индивидуальной жилой застройки предлагается использование индивидуальных проектов со встроенными хозяйственными помещениями.

Общее количество индивидуальных жилых домов составляет 117 шт.

Расчет проектной численности населения

Численность населения прогнозная (расчетная) – 375 человек. (Согласно расчетному нормативу жилищной обеспеченности на одного члена семьи, состоящей из двух и более человек для индивидуальной жилой застройки – 37,5 м²/чел).

4. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ.

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

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

Дифференциация улиц и дорог по назначению предусматривает наличие:

- **магистральной улицы районного значения (продолжение ул. Мичурина)** с шириной в красных линиях от 22,0 м до 66,0 м;
- **улиц и дорог местного значения: улиц в зонах жилой застройки (проектируемые проезды)** - с шириной в красных линиях 15,0 м.

Транспортное обслуживание.

Транспортное обслуживание внутри территории осуществляется по улицам и проездам шириной проезжей части 6 - 7 м.

Общая протяженность улиц и проездов (существующих и проектируемых) составляет – 3,9 км.

5. ВНЕШНЕЕ БЛАГОУСТРОЙСТВО И ОЗЕЛЕНЕНИЕ.

Существующие зеленые насаждения.

В настоящее время зеленый фонд проектируемого участка территории состоит в основном из газонов и существующих зеленых насаждений.

На расчетный срок площадь зеленых насаждений предусматривается в соответствии

со СП 42.13330. 2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» - 6 м² на 1 человека.

Проектное решение.

Озеленение является необходимым мероприятием в декоративном оформлении всей территории, в создании единой системы озеленения, улучшающей окружающую среду.

Насаждения общего пользования в проекте представлены внутриквартальным озеленением. В качестве компонентов используются элементы малой архитектурной формы, которые подчеркивают своеобразный характер проектируемой территории. При реконструкции дворовых территорий должны применяться декоративные цветочные группы, многолетние травы. Посадочный материал, используемый в оформлении участков общественной зелени, должен быть крупномерным, незамедлительно создающим эффект.

Проектом планировки предусматривается дальнейшая реконструкция озеленения и благоустройство с использованием современных архитектурных и дизайнерских приемов при разработке рабочих проектов на дворовые территории.

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

В составе проекта планировки территории была выполнена схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. (См. Том 1.3).

Схема вертикальной планировки выполнена на основании схемы улично-дорожной сети на топографической основе.

Участок проектируемой территории расположен в западной части города Ярцево, ниже трассы «Москва-Минск» - М-1 и гостиницы «Оазис». Территория проектирования не застроена, имеет существующие зеленые насаждения и представляет собой жилую зону. Поверхность участка проектирования представляет собой пологий склон южного направления. Перепад высот рельефа около 33 метра. Уклоны по улицам и проездам соответствуют величинам от 0,01 до 0,08.

Отвод ливневых и талых вод с территории должен осуществляться проектируемой в рабочем проектировании ливневой канализацией, проектным рельефом, лотками дорожек и проездов с последующим сбросом на рельеф.

Для предотвращения капиллярного поднятия грунтовых вод, а также увеличения несущей способности и срока службы дорожной одежды рекомендуется использование в основании подстилающего слоя геотекстиля.

До начала строительства отдельных зданий и сооружений необходимо выполнить следующие мероприятия:

- 1) Спланировать территорию согласно вертикальной планировке.
- 2) Разбить в натуре оси улиц и проездов согласно разбивочному чертежу, только

после выполнения вертикальной планировки. Разбивку улично-дорожной сети следует начинать с выноса на местность осей основных жилых улиц проектируемой территории. На местность выносятся основные перекрестки с помощью их геодезических координат. Оси улиц и проездов выносятся с помощью линейных и угловых промеров, указанных на чертеже.

3) Вынести от осей улиц и проездов красные линии (границы жилых групп), закрепить их по углам столбами диаметром 16 – 18 см и длиной 220 см с заглублением в земле на 180 см.

4) Вынести линию застройки от красной линии. Линия застройки от красных линий выносится на расстоянии не менее 5 метров.

Вынос проекта в натуру должен осуществляться в соответствии с чертежами: Лист ППТ-3. «Разбивочный чертеж красных линий. М 1:1000. Том. 1.1. Лист МО-3 «Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:1000. Том 1.3.

Характеристика систем инженерно-технического обеспечения.

Водоснабжение.

Проектируемая территория обеспечивается проектируемой централизованной системой холодного водоснабжения от существующих источников. Проектируемые объекты капитального строительства необходимо обеспечить водоснабжением от проектируемых сетей, путем строительства сетей водоснабжения.

Водоснабжение на хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды предусмотреть от проектируемых водопроводных сетей. Проектом предусматривается устройство единой кольцевой сети хозяйственно-питьевого и противопожарного водоснабжения с питанием от артезианских скважин (с частотно-регулируемой системой подачи воды), расположенных в юго-восточной и северо-восточной части проектируемой территории микрорайона. Проектируемые водопроводные сети, закольцовываются для обеспечения надежного бесперебойного водоснабжения проектируемых потребителей.

Водоснабжение		
Водопотребление – всего, в том числе:	м³/сут	56,3
- на хозяйственно-питьевые нужды	м³/сут	56,3
Среднесуточное водопотребление на 1 чел.	л/сут	150
Протяженность сетей:		
- существующих	км	-
- проектируемых	км	4,6 Уточнить рабочим проектом

Общая протяженность планируемых сетей водоснабжения в границах проектирования ориентировочно составляет 4,6 км.

Водоотведение.

На проектируемой территории в настоящее время расположены существующие канализационные сети, которые наложили планировочные ограничения при размещении проектируемых объектов капитального строительства.

У запроектированных индивидуальных жилых домов необходимо предусмотреть устройство локальных индивидуальных очистных сооружений – септиков.

Газоснабжение.*Технические решения.*

Выбор трассы газопровода должен производиться преимущественно вдоль проектируемых улиц. Детальная трассировка и протяженность газопроводов определяется на стадии рабочего проектирования.

Газоснабжение проектируемой территории предусматривается от проектируемого газопровода.

В границах проектируемой территории предусматривается:

- система газоснабжения среднего и низкого давления;
- установка двух ГРПШ (для снижения среднего давления до низкого), закольцованных между собой по низкому давлению, что увеличивает надёжность газоснабжения.

Управление режимом работы системы газоснабжения осуществляется газорегуляторными пунктами, которые автоматически поддерживают постоянное давление газа в сетях независимо от интенсивности потребления.

От ГРПШ зачитываются сети низкого давления, подводящие газ к жилым домам и проектируемому магазину.

Согласно проекту, количество объектов составляет:

- индивидуальных жилых домов (коттеджей) – 117 шт.
- административных зданий – 1 шт.

Для расчёта потребления газа в жилых домах (квартирах) проектируемой территории, в качестве газоиспользующего оборудования предусматривается установка:

- отопительный котёл АОГВ (отопление) – $Q_{\max}=1,3 \text{ м}^3/\text{ч}$;
- водонагреватель ВГП (горячая вода) – $Q_{\max}=2,69 \text{ м}^3/\text{ч}$;
- 4-х конфорочная газовая плита – $Q_{\max}=1,5 \text{ м}^3/\text{ч}$.

Для отопления и горячего водоснабжения объектов социальной сферы необходимая мощность и потребление газа рассчитывается в зависимости от площади отапливаемого помещения.

Проектный расход газа на каждом ГРПШ на коттеджи с учетом коэффициента одновременности составляет $224 \text{ м}^3/\text{час}$.

Общий расход газа на проектируемую территорию ориентировочно составляет 225,1 м³/час.

Проектируемая территория квартала обеспечивается проектируемыми системами газоснабжения. Протяженность 3,5 км.

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

Электроснабжение.

Техническое обоснование электроснабжения должно быть выполнено по техническим условиям.

Согласно метеорологическим данным район климатических условий принят:

- по гололёду II (толщина стенки гололёдного отложения 15 мм);
- по ветру II (расчётная скорость ветра 22 м/сек.)
- число грозových часов в году – 45.

Нормативная глубина промерзания грунта -150 см (супесь).

Потребители подключаются к электросетям, по условиям обеспечения надёжности электроснабжения относятся:

- а. жилые дома с плитами на газовом твёрдом топливе (III степень обеспечения надёжности электроснабжения);
- б. предприятия торговли площадь ниже 100 м² (II степень обеспечения надёжности электроснабжения);
- в. водопровод – (по технологии).

Нагрузки потребителей принять по нормативам для определения расчётных электрических нагрузок зданий (квартир), микрорайонов (кварталов) застройки и элементов городской распределительной сети.

При этом установленная нагрузка на один коттедж с плитой на природном газе принята 11,5 кВт.

Рабочий проект для подключения потребителей будет разработан дополнительно, в него будет входить:

- ВЛ – 10 кВ (по техническим условиям);
- установка КТП классового типа;
- ВЛИ 0,4 кВ с использованием самонесущих изолированных проводов марки СИП-2;

- установка светильников освещения типа ЖКУ, для осуществления электроэнергии у потребителей (коттеджи) предусмотрена установка щитков учёта на опорах ВЛИ 0,4 кВ. Установка щитков учёта выполняется по отдельным проектам на каждый коттедж при наличии технических условий у застройщика.

В качестве ситуационного плана используется план микрорайона в масштабе 1:2000.

Технические показатели:

а. Жилые дома (коттеджи) = 117 шт., расчётная электрическая нагрузка на все коттеджи равна 234 кВт – предлагаемое количество подстанций 2 шт. по 160 кВт*А;

б. Магазин 1 шт., общей площадью - 70 м² расчётная электрическая нагрузка равна 15,0 кВт.

в. Освещения территории (уличное) - 100 кВт, запитывается от КТП 1-2 – электроснабжения домов;

г. Водозабор – 30 кВт*1 шт., запитывается КТП на отдельную скважину;

Электрические перегрузки сетей 10 кВ.

Расчётная электрическая нагрузка – 10 кВт равна $(234+15+100+30) \times 0,9 = 379 \times 0,9 \approx 341,1$ кВт.

Схема распределительных сетей 10 кВ предусматривается (установки РП, замена провода на существующих ВЛ 10 кВ, строительных новых ВЛ 10 кВ) с учётом категорий электроприёмников по техническим условиям, выданным электроснабжающей организацией.

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

Протяженность проектируемых сетей устанавливается в рабочем проектировании.

3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ «ЯБЛОНЕВОГО САДА» В Р-НЕ УЛ. БРАТЬЕВ РОМАШИНЫХ В Г. ЯРЦЕВО СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ.

Очередность планируемого развития территории под запроектированную ранее индивидуальную жилую застройку - проектом предлагается в одну очередь.

Сведения о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной документации.

«Документация по планировке территории выполнена на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территории объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территории».

ГАП Е.А. Найданова-Каховская