

## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 2.2

НАИМЕНОВАНИЕ РАЗДЕЛОВ	СТР.
1. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения территории микрорайона №10 МО "Город Десногорск" Смоленской области.	
2. Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории микрорайона №10 МО "Город Десногорск" Смоленской области.	
3. Положение о характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории микрорайона №10 МО "Город Десногорск" Смоленской области.	

## **ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО И МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНА №10 МО "ГОРОД ДЕСНОГОРСК" СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ.**

### **1. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ.**

Проект планировки территории микрорайона №10 МО "Город Десногорск" Смоленской области подготовлен в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства.

Проект планировки разработан в соответствии с Генеральным планом МО "Город Десногорск" Смоленской области. Проект планировки является его уточнением и развитием, доведённым до степени, позволяющей сформировать круг конкретных градостроительных задач по планировочной организации проектируемого микрорайона.

Планировочная структура микрорайона №10 МО "Город Десногорск" Смоленской области сформирована в увязке с зонированием и планировочной структурой города Десногорск в целом с учетом градостроительных и природных особенностей проектируемой территории.

Площадь территории проектирования:

- в границах проектирования – 136,97 га;
- в красных линиях – 86,12 га.

Проектируемая расчетная численность населения – 2277 человек.

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

многоквартирными жилыми домами средней этажности – 3 шт.

индивидуальными жилыми домами (коттеджами) общей площадью 157 кв.м. – 380 домов;

блокированными жилыми домами (таунхаусами) – 152 квартир.

Согласно карте функциональных зон Генерального плана МО «город Десногорск» Смоленской области, проектируемая территория микрорайона №10 состоит:

- зона смешанной жилой застройки;
- зона многоэтажной жилой застройки;
- зона индивидуальной жилой застройки;
- зона административного назначения;
- зона объектов образования;
- зона объектов здравоохранения;
- зона объектов торговли и общественного питания;
- зона зеленых насаждений общего пользования;
- зона общегородского парка.

Согласно карте градостроительного зонирования ПЗЗ МО «город Десногорск» Смоленской области (Утверждены решением Десногорского городского Совета от 24.12.2009 г. № 164), проектируемая территория микрорайона №10 состоит:

- ПС (перспективная селитебная зона).

(См. «Схема расположения элемента планировочной структуры. М 1:25000. Схема с отображением границ проектируемой территории, зон функционального назначения в соответствии с ПЗЗ. М 1:10000. Схема с отображением границ проектируемой территории, территориальных зон в соответствии с ППТ. М 1:10000.» Лист 1 Том 2.3).

На основании документации по планировке и межеванию территории, утвержденной Главой Администрации муниципального образования «город Десногорск» Смоленской области, рекомендуем внести изменения в правила землепользования и застройки в соответствии с ст. 46 п.15 ГрК РФ.

Проектом планировки предлагается следующее градостроительное зонирование микрорайона №10 МО «город Десногорск» Смоленской области:

- Ж-1-А (многофункциональная жилая зона подзона "А");
- Ж-2-Б (зона индивидуальной жилой застройки городского типа подзона "Б");
- ОД (общественно-деловая зона);
- СИ (зона социальной инфраструктуры);
- ИИ (зона инженерной инфраструктуры города);
- Р-1 (зона скверов, набережных, бульваров).

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ**

№ п/п	Наименование показателя	Ед. измерения	Современное состояние	Проектируемое
<b>1.</b>	<b>ТЕРРИТОРИЯ</b>			
<b>1.1.</b>	<b>Общая площадь территории в границах проектирования, в том числе территории:</b>	<b>га</b>	<b>136,97</b>	<b>136,97</b>
	в границах красных линий:	га	-	86,12
<b>1.1.1.</b>	<b>Жилых зон, в том числе:</b>	<b>га/%</b>		
	многофункциональная жилая зона подзона "А"	-//-	-	2,4/1,75
	зона индивидуальной жилой застройки городского типа подзона "Б"	-//-	-	71,36/52,09
<b>1.1.2.</b>	<b>Общественно-деловых зон, в том числе:</b>	<b>га/%</b>		
	общественно-деловая зона	-//-	-	7,3/5,33
	зона социальной инфраструктуры	-//-	-	3,83/2,79
<b>1.1.3.</b>	<b>Зон инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе:</b>	<b>га/%</b>		
	зона инженерной инфраструктуры города	-//-		0,64/0,47
<b>1.1.4.</b>	<b>Рекреационная зона:</b>	<b>га/%</b>		
	зона скверов, набережных, бульваров	-//-	-	2,62/1,91
<b>1.2.</b>	<b>Из общей площади:</b>	<b>-//-</b>		
	- зеленые насаждения внутриквартальные	га/%	-	73,7/53,81
	- внутриквартальные проезды, тротуары, площадки	-//-	-	51,8/37,82
	- альтернативное озеленение - экопарковки	-//-	-	1800
	- количество парковочных мест на экопарковках	м/мест	-	144
<b>1.3.</b>	<b>Общее количество парковочных мест</b>	<b>м/мест</b>	<b>-</b>	<b>208</b>
<b>2.</b>	<b>НАСЕЛЕНИЕ</b>			
<b>2.1.</b>	<b>Численность населения</b>	<b>чел.</b>	<b>-</b>	<b>2277</b>
<b>3.</b>	<b>ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД</b>			
<b>3.1.</b>	<b>Общая площадь жилых домов,</b>	<b>тыс. кв. м.</b>	<b>-</b>	<b>86,53</b>

	В ТОМ ЧИСЛЕ:			
	многоквартирных жилых домов (средней этажности)	тыс. кв. м. квартир/% к общему объему жилого фонда	-	12,22
	индивидуальных жилых домов (до 3 этажей)	-//-	-	59,03
	блокированных жилых домов	-//-	-	15,3
<b>4.</b>	<b>УЧРЕЖДЕНИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ</b>	Всего / на 1000 чел		
4.1.	Детские образовательные учреждения (встроенные)	тыс. мест	-	0,16
4.2.	Общеобразовательные школы	тыс. мест	н/д	-
4.3.	Поликлиника (встроенная)	тыс. пос. /шт.	н/д	0,2
4.4	Прочие объекты социального и культурно – бытового обслуживания населения			
	Прод. и непрод. торговля	шт.	-	4
	Общественное питание	шт.	-	2
	Аптеки	шт.	-	2
	Музей	шт.	-	1
	Прочие	шт.	-	4
<b>5.</b>	<b>ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>			
5.1.	Протяженность линий пассажирского общественного транспорта			
	автобус	км	-	4,7
5.2.	Протяженность улично-дорожной сети (в границах проектирования)	км	-	16,6
	Протяженность магистральных улиц и дорог (в границах проектирования)	км	-	8,2
5.3.	Плотность улично-дорожной сети	км/кв. км.	-	12,2

	в пределах границ проектирования			
	Плотность магистральной сети в пределах застройки	км/кв. км.	-	6,02
5.4.	Обеспеченность населения индивидуальными легковыми автомобилями	тыс. автомоб.	-	1,1
<b>6.</b>	<b>ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ</b>			
<b>6.1.</b>	<b>Водоснабжение</b>			
6.1.1.	Протяженность сетей	км	-	20,2
<b>6.2.</b>	<b>Водоотведение</b>			
6.2.1.	Протяженность сетей	км	-	14,9
6.2.2.	Ливневая канализация	км	-	По рабочему проекту
<b>6.3.</b>	<b>Энергоснабжение</b>			
6.3.1.	Протяженность сетей	км	1,1 (ВЛ-10 кВ – к выносу с жилой застройки)	16,6 (уточнить по рабочему проекту)
<b>6.4.</b>	<b>Газоснабжение</b>			
6.4.1.	Протяженность сетей	км	-	12,9
<b>6.5.</b>	<b>Санитарная очистка территории</b>			
6.5.1	Общее количество площадок для сбора мусора	шт.	-	48

## 2. ПАРАМЕТРЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Проектные решения Генерального плана МО «город Десногорск» Смоленской области на расчетный срок являются основанием для разработки документации по планировке территории микрорайона №10, а также территориальных и отраслевых схем размещения отдельных видов строительства, развития транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, охраны окружающей среды.

В соответствии с Генеральным планом МО «город Десногорск» Смоленской области - Положениями о территориальном планировании **п. 1.3. Последовательность и сроки реализации мероприятий по территориальному планированию:**

*Перспектива 2050 г. - Строительство микрорайонов № 9, 10 в восточной части города.*

На проектируемой территории микрорайона №10 отсутствует устойчивая сложившаяся застройка. Данным проектом планировки проектируется преимущественно малоэтажная застройка с включением объектов социально-бытового, административного, инженерно-инфраструктурного обслуживания и обеспечения.

Территория проектируемого микрорайона №10 расположена МО «город Десногорск» Смоленской области.

Проект планировки разрабатывается в границах кадастрового квартала 67:15:0020201.

Проектом планировки предусматривается формирование новой городской композиционно идентичной планировочной ткани в микрорайоне.

Центральная улица микрорайона №10 проектируется с юго-запада на северо-восток. Она пересекает главную композиционную поперечную ось



---

микрорайона. В планировочном центре микрорайона размещается сквер с фонтанами и элементами как вертикального, так и горизонтального озеленения.

Запроектированы 4 автоматизированных высотных парковки для хранения легкового автомобильного транспорта.

Проектом планировки территории предусматривается создание ЛОС подземных очистных сооружений закрытого типа.

Въезд на территорию проектируемого микрорайона №10 осуществляется с четырех сторон, с четырех улиц определяющих границы микрорайона.

Проектом планировки предусмотрено размещение следующих объектов капитального строительства:

- детский сад на 160 учащихся;
- 15 административных здания со встроенными помещениями для культурно-бытового обслуживания населения:
  - аптека;
  - поликлиника;
  - интернет-кафе;
  - ресторан;
  - почта;
  - продовольственные магазины;
  - непродовольственные магазины;
- музей - центр физкультурно-оздоровительной миссии проектируемой территории микрорайона №10.

В результате проекта межевания были сформированы участки для размещения проектируемых объектов капитального строительства. (См. Основной чертеж проекта межевания - Лист 1. Том 2.5).

На центре проектируемого микрорайона №10 проектом планировки

---

предусмотрено создание общественного озелененного планировочного центра – ядра композиции всего проектируемого микрорайона (в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*).

На основании сведений, предоставленных Администрацией МО «город Десногорск» и расчетов были разработаны чертежи: Лист 3. «Чертеж границ зон планируемого размещения объектов местного значения, социально-культурного назначения и иных объектов капитального строительства. М 1:2000» Том 2.1.

Проектом планировки проектируется улично-дорожная сеть проектируемого микрорайона, внутриквартальное благоустройство и озеленение. (См. Лист 1. Чертеж красных линий (основной чертеж проекта планировки территории). М 1:2000).

Расчетная плотность застройки проектирования составляет 6,32% ( $K_z=0,0588$ ;  $K_{пл.з}=0,063$ ). (Показатели рассчитываются в соответствии с СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*).

В результате 1 этапа по подготовке проекта планировки и межеванию был проведен средовой 3d анализ градостроительной ситуации. В результате проведенного градостроительного исследования были разработаны следующие проектные материалы: Лист 1 «Чертеж красных линий (основной чертеж планировки территории)» Том 2.1.

Проект планировки территории рекомендует предусмотреть строительство проектируемых зданий, осуществить перенос опор ВЛ-10 кВ из границ проектирования, осуществить создание системы инженерного оборудования и благоустройство территории.

Проектом планировки и межевания предусмотрено поставить на учет

---

образованные участки в точном соответствии с проектом планировки и межевания (см. том 2.5, 2.6, 2.7).

### **3. ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ.**

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

---

## **ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНА №10 МО "ГОРОД ДЕСНОГОРСК" СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

### **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

Подготовка проекта планировки территории (далее – Проект планировки) осуществлена для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения. (Согласно статье 42 п.1 ГрК РФ).

Проект планировки подготовлен в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами в области градостроительства и согласно Техническому заданию на проектирование.

Подготовка проекта планировки осуществлялась в целях выделения элементов планировочной структуры, установления параметров их планируемого развития.

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по её обоснованию.

Основная часть проекта планировки решает вопросы:

- определения красных линий;
- определения линий, обозначающих дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры;

- 
- границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного, коммунально-бытового и рекреационного назначения;
  - положения о размещении объектов капитального строительства, а также характеристик планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки, характеристик развития систем социального, транспортного обслуживания, инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

Проектирование территории микрорайона №10 МО «г. Десногорск» Смоленской области ведется в соответствии с «Паспортом комплексного инвестиционного плана модернизации муниципального образования «Город Десногорск» Смоленской Области».

Проектируемая территория микрорайона ориентирована на социально-экономическое развитие Смоленской области как региона в целом, и МО «г. Десногорск» Смоленской области в частности для роста уровня и качества жизни населения.

Создание микрорайона №10 МО «г. Десногорск» Смоленской области позволит:

- обеспечить всех категорий потребителей города надежной качественной инфраструктурой и создать дополнительные комфортных условий для проживания;
- создать условия для отдыха, образования и охраны здоровья населения;
- сформировать условия для привлечения отечественных и иностранных инвестиций, направленных на создание современных, отвечающих мировым стандартам жилых комплексов на территории региона.

---

## **2. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ПРИНЯТЫХ РЕШЕНИЙ.**

### **2.1. Характеристика территории.**

Территория в границах проектирования составляет 136,97 га и расположена в 1 кадастровом квартале с номером 67:15:0020201 (На основании сведений из ГКН).

Расчетный коэффициент застройки территории -  $K_3=0,0588$ .

Расчетный коэффициент плотности территории -  $K_{пл. з}=0,063$ .

### **2.2. Архитектурно-планировочная организация территории.**

Размещение основных зданий обеспечивает нормативную инсоляцию жилых помещений в проектируемых жилых домах и санитарно-защитные и противопожарные разрывы до соседних строений. Сеть внутриквартальных проездов обеспечивает удобную транспортную связь между проектируемыми зданиями и проектируемой системой городских улиц и дорог.

На территории микрорайона предусматриваются автостоянки для кратковременного и длительного хранения автомобилей. Общая вместимость автостоянок определена соответствующим расчетом.

Рельеф участка ровный с незначительным изменением отметок на протяжении территории участка.

Основные проезды запроектированы шириной 5,5 метров – односкатные из двухслойного асфальтобетона с бортовым камнем БР 100.30.15. Поперечные и продольные уклоны по дорогам и проездам взяты в пределах норм и составляют от 0,5% до 2,0%, вдоль всех 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 населения микрорайона и требуемого количества машино-мест**

Исходя из общей площади проектируемых индивидуальных жилых домов

и квартир в блокированных жилых домах, а также квартир в многоквартирных домах средней этажности в микрорайоне и нормативной обеспеченности  $38 \text{ м}^2$  общей площади на человека расчетная численность населения микрорайона составляет 2277 человек.

В соответствии с таблицей 10 нормативов градостроительного проектирования Смоленской области требуемая площадь территории для хранения автотранспорта граждан должна составлять не менее  $2,7 \text{ м}^2$  на человека. Исходя из расчетной численности населения 2277 человек, минимальная требуемая территория для хранения автотранспорта жителей квартала будет составлять  $6147,9 \text{ м}^2$ . Стоянки для индивидуальной жилой застройки предусмотрены на приусадебных участках (752 машино-мест). Внутри территории проектируемого жилого квартала предусмотрены открытые автостоянки общей площадью  $1800 \text{ м}^2$ . У блокированной застройки – на территории блокированного участка (153 машино-мест). В 4-этажном автоматизированном паркинге (4 штуки) – 64 машино-мест.

Для помещений общественного назначения потребность в гостевых автостоянках определена по СП 42.13330.2011 (Градостроительство). Из расчета 10-15 мест на 10 работников офисных и административных помещений, для поликлиник и объектов культурно-бытового обслуживания 2-3 места на 100 посещений, для объектов торговли 5-7 мест на  $100 \text{ м}^2$  торговой площади и т.д.

Принято до  $1000 \text{ м}^2$  торговой площади ( $1000/100 \cdot 5 = 50$  машино-мест,  $10000 \text{ м}^2$  офисных и административных помещений ( $10000/20 \text{ м}^2 = 500$  работников/ $100 \cdot 7 = 35$  машино-мест), объекты культурно-бытового обслуживания  $10000 \text{ м}^2$  общей площади или 500 посещений в сутки ( $500/100 \cdot 3 = 15$  машино-мест). Итого минимальная нормативная потребность встроенно-пристроенных объектов общественного назначения и культурно-бытового обслуживания составляет 100 машино-мест или минимум  $1250 \text{ м}^2$

площади открытой автостоянки без учета проездов.

Площадь отведенная под стоянку автомобилей на проектируемой территории превышает нормативную.

### ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

#### МИКРОРАЙОНА №10

№п/п	Наименование показателя	Показатель	Ед. измерения
1.	Общая площадь застройки жилыми домами	80567,8	м <sup>2</sup>
2.	Коэффициент застройки жилыми домами	5,88	%
3.	Плотность застройки	555,9	м <sup>2</sup> /га
4.	Общая площадь жилых домов	86532	м <sup>2</sup>
5.	Расчетная обеспеченность жильем	38	м <sup>2</sup> /чел
6.	Расчетная численность населения жилой застройки	2277	человек
7.	Плотность населения	16,6	чел/га
8.	Площадь территории открытых автостоянок и мест хранения из расчета на одного жителя	2,7	м <sup>2</sup> /чел
9.	Проектная площадь территории открытых автостоянок и мест хранения автотранспорта	1800	м <sup>2</sup>



**БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ**

№п/п	НАИМЕНОВАНИЕ	Площадь, га	%
1.	<b>Проектируемая территория</b>	<b>136,97</b>	<b>100,0</b>
2.	<b>Площадь застройки, в том числе:</b>	<b>11,47</b>	<b>8,37</b>
	<i>жилая застройка</i>	<i>8,06</i>	
	<i>инженерно-транспортные объекты – паркинг (4 шт.)</i>	<i>0,12</i>	
	<i>объекты торговли, культурно-бытового и коммунального обслуживания</i>	<i>3,02</i>	
	<i>детский сад</i>	<i>0,12</i>	
	<i>музей</i>	<i>0,15</i>	
3.	<b>Площадь покрытий, в том числе:</b>	<b>51,8</b>	<b>37,82</b>
	<i>Площадь покрытий дорог, проездов, автостоянок</i>	<i>26,84</i>	
	<i>Площадь тротуаров</i>	<i>16,84</i>	
	<i>Площадь въездов</i>	<i>8,12</i>	
4.	<b>Площадь озеленения, в том числе</b>	<b>73,7</b>	<b>53,81</b>
	<i>Площадь озеленения внутриквартального</i>	<i>71,19</i>	
	<i>Территория площадок для игр детей, отдыха взрослых</i>	<i>1,9</i>	
	<i>Площадь водоемов, фонтанов</i>	<i>0,25</i>	
	<i>Площадь цветников, декоративного озеленения</i>	<i>0,36</i>	

**Архитектурно-планировочная организация.**

Проектируемая территория включает в себя территорию, занятую проектируемыми жилыми зданиями, территорию детского сада, административными многофункциональными зданиями, территорию музея и территорию общего пользования. Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Необходимо выполнить рабочий проект освещения проектируемой территории микрорайона, как вдоль основных улиц, проездов, так и внутри придомовых территорий проектируемых жилых домов, используя технологии

---

энергосбережения.

Проектом планировки рекомендуется на фасадах всех объектов капитального строительства разместить адресные указатели с наименованием улиц и номеров домов в едином архитектурном стиле.

Архитектурно-планировочное решение территории обусловлено сложившейся градостроительной ситуацией, рельефом и особенным подходом при создании объемно-планировочной композиции микрорайона №10. Направление основных проектируемых жилых улиц – регулярное с выделением жилой ячейки. Поперечные улицы разбивают территорию на кварталы. Участки индивидуальных жилых домов формируются с дворовым пространством.

Композиционное решение проектируемой территории представлено:

- сложившейся градостроительной ситуацией;
- типом индивидуальной жилой застройки.

Территория проектирования, находящаяся в границах МО «город Десногорск» Смоленской области, имеет следующее зонирование территории:

- 1) Зона индивидуальной жилой застройки.

Главная улица (бульвар 1, бульвар 2) проектируются с севера на юг, с запада – на восток от автодороги вглубь проектируемой застройки до проектируемого кольцевой развязки, является тем самым основной планировочной улицей. Кварталы образуются пересекаемыми перпендикулярно улицами. Все кварталы сформированы малоэтажными (1-2 этажа) жилыми домами – индивидуальными или блокированными (таунхаусами), а также 4-этажными многоквартирными жилыми домами.

- 2) Зона общественно-делового и коммерческого назначения.

Под комплексный многофункциональный административный центр отведен участок, расположенный у пересечения бульвара 1 с бульваром 2. Площадь участка административного центра составляет – 1,6 га. На юго-западе

---

– по улице 1 и улицы 3 спроектирован второй административный центр с площадью территории 4,3 га.

3) Зона коммунально-бытового обслуживания.

В центре микрорайона, на пересечении улиц – бульваров 1 и 2 располагается участок под проектируемый детский сад на 160 мест – площадь участка 1,3 га.

На западе проектируемого микрорайона (улица 2) располагается территория для проектируемого музея и зданий коммунально-бытового обслуживания площадью территории 2,0 га.

4) Рекреационные зоны, зона зеленых насаждений общего пользования, зона инженерной инфраструктуры.

В северо-восточной и восточной части территории проектирования проектируются зеленые зоны.

В центре микрорайона у школы зеленая зона проектируется с устройством детской игровой площадки, площадки для отдыха взрослых, спортивной площадки для занятий спортом.

В восточной части у пересечения с улицей 4 и улицей 13 проектируемые подземные локальные очистные сооружения (ЛОС).

Также имеются зеленые зоны рядом с проектируемым многофункциональным административным центром, на проездах с устройством хозяйственных площадок (мусоросборных контейнеров).

Проектом предусмотрены также зоны для посадки декоративных культур с защитным озеленением. Расположены данные зоны вдоль существующей ЛЭП 10 кВ, вдоль существующей автодороги местного значения.

### **Объемно-планировочные и конструктивные решения зданий и сооружений.**

Проектом планировки предусмотрена типизированная индивидуальная

---

---

жилая застройка. Необходимо разработать индивидуальный рабочий проект на проектируемые многоквартирные жилые дома средней этажности.

Возведение строений и сооружений по проекту планировки допускается после согласования рабочих проектов в порядке, установленном градостроительным законодательством.

---

# **ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНА №10 МО "ГОРОД ДЕСНОГОРСК" СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

## **1. ПРЕДПРИЯТИЯ БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ.**

Основная задача проекта планировки в области бытового обслуживания населения состоит в наращивании емкостей предприятий и равномерности их распределения по территории жилых зон.

Проект планировки рекомендует для расширения сети использовать отдельно стоящие проектируемые объекты и включение предприятий бытового обслуживания в состав многофункциональных административных зданий.

## **2. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ.**

### **2.1. ТРАНСПОРТНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ.**

*Улично-дорожная сеть, инженерная, транспортная и социальная инфраструктура.*

Проектом планировки территории микрорайона проектируется полностью улично-дорожная сеть.

Сеть проездов и подъездов осуществляет транспортную связь внутри жилых групп и выходит на жилые улицы и магистральную сеть. Основные пешеходные связи и направления соединяют жилые группы между собой, с местами массового посещения и проектируемой жилой застройкой и городской инфраструктурой.

Выезды и въезды организованы на прилегающие улицы, ограничивающие

---

с четырех сторон территорию жилых ячеек.

Транспортное обслуживание проектируемой территории выполнено с учетом Генерального плана Генеральным планом МО "Город Десногорск" Смоленской области.

Необходимо рабочий проект по всем проектируемым улицам и проездам в границах проектирования с типом дорожных покрытий по типу капитально-усовершенствованного.

Планировочное решение улично-дорожной сети на проектируемой территории обеспечивает проезд автотранспорта к зданиям и объектам общего пользования.

Красные линии, устанавливаемые на проектируемой территории, координируемые в проекте планировки (См. Том 2.4).

Ширина магистральной улицы общегородского значения непрерывного движения (улицы 1) в границах красных линий составляет – 80 м. Ширина проезжей части 7 м.

Ширина магистральной улицы общегородского значения регулируемого движения (улица 2, улица 3, улица 4) в границах красных линий составляет – 27 м. Ширина проезжей части 14 м. Ширина тротуара 3 м.

Ширина магистральной улицы районного значения транспортно-пешеходной (бульвар 1, бульвар 2) в границах красных линий составляет – 29 м. Ширина проезжей части 14 м. В поперечном профиле зеленая разделительная полоса шириной 3 м. Ширина тротуара 2,25 м.

Ширина магистральной улицы районного значения пешеходно-транспортной (улица 5, улица 6, улица 7) в границах красных линий составляет – 20 м. Ширина проезжей части 8 м. Ширина тротуара 3 м.

Ширина улицы местного значения в жилой застройке (улица 8-23, переулок 1) в границах красных линий составляет – 15 м. Ширина проезжей

---

части 7 м. Ширина тротуара 1,5 м.

Радиус закругления края проезжей части разные - 8,0 м, 12 м, 18 м. (См. Лист 3 «Схема организации улично-дорожной сети, схема размещения парковок (парковочных мест) и схема движения транспорта на соответствующей территории. М 1:2000» Том 2.3).

Проектируемая территория обслуживается автобусами, маршрутными такси и личным автотранспортом.

Проектом предусмотрены заездные остановочные карманы общественного городского транспорта длиной в 45 метров (18 шт.) для остановки двух и более маршрутов. **Так же в сложившейся застройке проектируются экопарковки везде, где это соответствует нормам.**

Согласно ПДД:

17. Движение в жилых зонах.

17.1. В жилой зоне, то есть на территории, въезды на которую и выезды с которой обозначены знаками 5.38 и 5.39, движение пешеходов разрешается как по тротуарам, так и по проезжей части. В жилой зоне пешеходы имеют преимущество, однако они не должны создавать необоснованные помехи для движения транспортных средств.

17.2. В жилой зоне запрещается сквозное движение, учебная езда, стоянка с работающим двигателем, а также стоянка грузовых автомобилей с разрешенной максимальной массой более 3,5 т вне специально выделенных и обозначенных знаками и (или) разметкой мест.

17.4. Требования данного раздела распространяются также на дворовые территории.

Проектом планировки территории рекомендовано соблюдать ППД и запретить сквозное движение через жилую зону.

## **2.2. РАСЧЕТ УРОВНЯ АВТОМОБИЛИЗАЦИИ.**

Количество легковых автомобилей при планируемой численности населения 2277 составляет 1139 единиц.

Генеральным планом на территории проекта планировки микрорайона не предусматривались отдельные зоны для хранения легковых автомобилей.

Проектом планировки проектируются парковочные карманы (См. Лист 3 «Схема организации улично-дорожной сети, схема размещения парковок (парковочных мест) и схема движения транспорта на соответствующей территории. М 1:2000» Том 2.3).

Хранение легковых автомобилей индивидуальных владельцев предусматривается на обустроенных приусадебных участках, в дворовых пространствах жилых домов.

У всех объектов обслуживания и досуга должны предусматриваться автостоянки ёмкостью, соответствующей нормам СНиП. В проекте планировки автостоянки предусматриваются везде, где это не противоречит требованиям норм СНиП. (См. Лист 3 «Схема организации улично-дорожной сети, схема размещения парковок (парковочных мест) и схема движения транспорта на соответствующей территории. М 1:2000»).

### **3. ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ, НЕОБХОДИМОЕ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.**

#### **3.1. ОРГАНИЗАЦИЯ РЕЛЬЕФА, БЛАГОУСТРОЙСТВО И ОЗЕЛЕНЕНИЕ.**

Вся территория микрорайона и отдельно проектируемой школы благоустраивается. Благоустройство включает в себя: устройство проездов, тротуаров, установку малых архитектурных форм.

На участках свободных от застройки площадок, проездов и тротуаров проектом предусматривается устройство газона, устойчивого к вытаптыванию,



---

посадка групп деревьев и кустарников и устройство цветников. При посадке деревьев и кустарников необходимо учитывать проектируемые подземные коммуникации. Озеленительные работы должны производиться после выполнения работ по прокладке подземных коммуникаций и устройству дорог.

Организация рельефа участка запроектирована в увязке с прилегающей территорией, с учетом выполнения нормального отвода атмосферных вод и оптимальной высотой привязки здания.

Отвод атмосферных и талых вод от здания осуществляется по спланированной поверхности асфальтобетонного покрытия в лотки проезжей части.

Озеленение территории предусмотрено посадкой декоративных деревьев разных пород, посадкой кустарников, посевом газонов, устройством цветников. Для посадки деревьев принят стандартный материал – саженцы 6-8 летнего возраста.

В данном проекте были применены объекты как декоративного, так и утилитарного характера. Все эти элементы внешнего убранства кварталов относятся к малым архитектурным формам.

К сооружениям малых архитектурных форм, предлагаемым данным проектом, относятся:

- беседки;
- ограждения газонов и цветников;
- откосы;
- лестницы на откосах;
- декоративные композиции из камней;
- декоративное мощение площадок, тротуаров, пешеходных дорожек;
- урны и мусоросборники;

- 
- скамейки и садовые диваны;
  - решение транспортных и пешеходных связей.

Проектом благоустройства предлагаются комплексы вазонов, цветочные комплексы, перголы и металлические "деревья" для выющихся растений. Данные предложения будут являться необычным дополнением в благоустройстве проектируемого микрорайона.

### **3.2. ЗАЩИТА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ.**

В целях защиты почвы, водоемов и атмосферного воздуха от загрязнений в зоне строительства проектом предусматриваются следующие мероприятия:

- санитарные разрывы до источников водоснабжения, очистных сооружений и наружных сантехнических сетей приняты в соответствии с действующими нормативными документами;
- с целью предотвращения загрязнения почвы и водных источников предусматривается водонепроницаемые инженерные сети и сооружения;
- очистка хозяйственно-фекальных сточных вод производится на очистные сооружения микрорайона;
- ливневые и талые стоки отводятся в пониженные места поверхностно;
- водоснабжение предусматривается водой питьевого качества;
- выбрасываемый воздух из зданий не содержит вредных примесей.

### **3.3. ВЕРТИКАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА.**

В составе проекта планировки территории была выполнена схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. (См. Том 2.3).

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

Поверхность территории представляет собой пологий холм с бессточными

участками, со слабовыраженным водоразделом, проходящим через центр участка с северо-запада на юго-восток и с понижением в естественные водоемы. Абсолютные отметки колеблются от 205,5 в центре до 201,10 в юго-западной и 201,90 в северо-восточной части участка. Перепад рельефа составляет около 4,5 метров. Уклоны по проектируемым улицам и проездам соответствуют величинам от 0,005 до 0,17.

Схема вертикальной планировки территории решена Методом проектных (красных) отметок с указанием высотного положения основных проездов в местах пересечения осей и в переломных точках рельефа, а также уклоны и расстояния между ними.

Проектом предусматривается отвод поверхностных и талых вод от центра участка на окаймляющие застройку дороги с устройством наружной открытой и закрытой сети дождевой канализации.

Принципиальные решения по вертикальной планировке территории указаны в материалах по обоснованию проекта планировки территории. Детальную проработку плана организации рельефа для участков организации парковок выполнить при рабочем проектировании.

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 (см. поперечные профили Лист 3 «Схема организации улично-дорожной сети, схема размещения парковок (парковочных мест) и схема движения транспорта на соответствующей территории. М 1:2000»).

Вынос проекта в натуру должен осуществляться в соответствии с чертежами: Лист 4. «Разбивочный чертеж красных линий. М 1:2000. Том. 2.1, Лист 5 «Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:2000. Том 2.3.

### **3.4. ХАРАКТЕРИСТИКА СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ.**

#### **3.4.1. Водоснабжение.**

Проектируемая территория обеспечивается централизованной системой холодного водоснабжения. Предусматриваются 2 водозаборных сооружения.

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.

---

### Водоводы

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно - защитной полосой. Ширина санитарно - защитной полосы водоводов принимается по обе стороны от крайних линий водовода 3 м. (Согласно СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*). В пределах санитарно - защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

В случае необходимости допускается сокращение ширины санитарно - защитной полосы для водоводов, проходящих по застроенной территории, по согласованию с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора.

Не допускается посадка высокоствольных деревьев, 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, применение ядохимикатов и удобрений.

Общая протяженность планируемых сетей водоснабжения в границах проектирования ориентировочно составляет 20,2 км.

### **3.4.2. Водоотведение.**

Проектируемая территория обеспечивается централизованной системой канализации с устройством подземных локальных очистных сооружений.

Хозяйственно-бытовые стоки от сооружений собираются проектируемой уличной коллекторной сетью. Сброс осуществляется в проектируемый коллектор, проходящий по участку северо-западной группы планировочного элемента проектируемой территории.

Ширина санитарно-защитной полосы канализации устанавливается в размере 3 м. (Согласно СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*).

### **Сточные воды.**

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.

Общая протяженность планируемых сетей хозяйственно – бытовой канализации в границах проектирования ориентировочно составляет 14,9 км.

### **3.4.3. Электроснабжение.**

Техническое обоснование электроснабжения выполнено по техническому зданию.

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 свыше 100 м<sup>2</sup> (II степень обеспечения надёжности электроснабжения);
- в. учреждения образования, воспитания (детские сады) - (II степень обеспечения надёжности электроснабжения);
- г. водопровод, канализация – (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 (коттедж общей площадью от 180 до 600 м<sup>2</sup>).

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

- ВЛ – 10 кВ (по техническим условиям);
- установка КТП классового типа на каждый квартал (микрорайон);
- 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:

1. Участок №1

а. Жилые дома (коттеджи) = 537 шт., расчётная электрическая нагрузка на все коттеджи равна 1074 кВт – предлагаемое количество подстанций 6 шт. по 250 кВт\*А;

б. Магазины 14 шт., общей площадью - 66720 м<sup>2</sup> расчётная электрическая нагрузка равна 9340 кВт, количество подстанций 14 шт. × 630 кВт;

в. Детский сад (160 - 200 детей), расчётная электрическая нагрузка равна 100кВт КТП-1-160 кВА;

г. Освещения посёлка (уличное) -100 кВт, запитывается от КТП 1-6 – электроснабжения домов;

д. Водозабор – 30 кВт×2шт., запитывается КТП на отдельную скважину;

е. Очистные сооружения, расчётная нагрузка 40 кВт, запитывается отдельной КТП.

Электрические перегрузки сетей 10 кВ.

Расчётная электрическая нагрузка – 10 кВ равна  $(1074+9340+100+100+60+40) \times 0,9 = 10714 \times 0,9 \approx 9642,6$  кВт.

2. Участок №2 (объект)

а. Жилые дома (коттеджи) = 505 шт. Расчётная электрическая нагрузка на все коттеджи равна 1010 кВт, предлагаемое количество подстанций 6 шт. по 250 кВА;

б. Школа на 1000 человек. Расчётная электрическая нагрузка равна 250 кВт, - школа запитывается от КТП 2 × 400 кВА;

в. Освещение посёлка (уличное) - 100 кВт, запитывается от КТП- 6 электроснабжения коттеджей;



г. Водозабор 30 кВт × 2шт, запитывается от КТП на отдельную скважину;

д. Очистные сооружения, расчётная нагрузка 40 кВт, запитывается от отдельной КТП;

е. АЗС-30 кВт запитывается от отдельной КТП;

ж. Магазины 4 шт. общей площадью 10780 м<sup>2</sup>, расчётная нагрузка равна 1505 кВт, количество подстанций 2×630 кВт\*А.

Электрические перегрузка сетей 10 кВ.

Расчётная электрическая нагрузка 10 кВ равна  $(1010+250+100+60+40+30+1505) \times 0,9 = 2995 \times 0,5 = 2695,5 \approx 2700$  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.

#### **3.4.4. Газоснабжение.**

##### *Технические решения.*

Выбор трассы газопровода производился преимущественно вдоль проектируемых улиц.

Детальная трассировка и протяженность газопроводов определяется на стадии рабочего проектирования, в соответствии с настоящей схемой.

Газоснабжение проектируемого микрорайона №10 предусматривается от перспективного газопровода высокого давления  $P=0,6$  МПа

В микрорайоне №10 предусматривается:

- система газоснабжения низкого давления;
- установка трех ГРПШ (для снижения высокого 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 объектам социальной сферы

Согласно проекту количество объектов составляет:

Квартир в блокированных домах – 163 шт.

Коттеджей – 380 шт.

Административных зданий – 14 шт.

Социальных объектов – 1 шт.

Для расчёта потребления газа в жилых домах (квартирах) проектируемого микрорайона № 10, 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.

При подсчете расхода газа производилась разбивка потребителей на 3 равных части на каждый ГРПШ.

Проектный расход газа на каждом ГРПШ на коттеджи и блокированные дома с учетом коэффициента одновременности составляет  $340 \text{ м}^3$ ; соц. объекты и административные здания –  $230 \text{ м}^3$ .

Общий расход газа на проектируемый микрорайон ориентировочно составляет  $1720 \text{ м}^3$ .

---

Из них потребители в жилых домах квартирах – 1020 м<sup>3</sup>.

Потребители административных зданий и социальных объектов – 700 м<sup>3</sup>.

Проектируемая территория квартала обеспечивается проектируемыми системами газоснабжения. Протяженность 12,9 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.

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