

Общество с ограниченной ответственностью

«АРХСтрой»

СРО-П-196-14022018

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:27:0000000:3212
В ГОРОДЕ СМОЛЕНСКЕ В РАЙОНЕ
ПРОСПЕКТА СТРОИТЕЛЕЙ - УЛИЦЫ ГЕНЕРАЛА ТРОШЕВА**

Утверждаемая часть
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Том 1

23/19-ППТ и ПМ

2019

Общество с ограниченной ответственностью

«АРХСтрой»

СРО-П-196-14022018

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:27:0000000:3212
В ГОРОДЕ СМОЛЕНСКЕ В РАЙОНЕ
ПРОСПЕКТА СТРОИТЕЛЕЙ - УЛИЦЫ ГЕНЕРАЛА ТРОШЕВА**

Утверждаемая часть

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

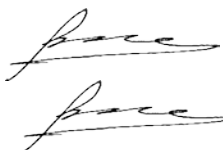
Раздел: Положения о размещении объектов капитального строительства
Положение о характеристиках планируемого развития территории

Том 1

23/19-ППТ и ПМ

Ген. директор

Главный инженер проекта



Выдрин А.Н.

Выдрин А.Н.

2019

1 СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

№	Обозначение	Наименование	Примечание
Проект планировки территории			
<i>Утверждаемая часть:</i>			
		Текстовые материалы	
1	23/19-ППТ и ПМ	Проект планировки и проект межевания в границах участка с кадастровым номером 67:27:0000000:3212 в городе Смоленске в районе проспекта Строителей - улицы Генерала Трошева. Положения о размещении объектов капитального строительства. Положение о характеристиках планируемого развития территории.	Том 1
		Графические материалы	
2	23/19-ППТ	Чертеж планировки территории М 1:1000	Лист 1
3	23/19-ППТ	Чертеж красных линий и линий регулирования застройки М 1:1000	Лист 1а
<i>Обоснование:</i>			
4	23/19-ППТ и ПМ	Проект планировки и проект межевания в границах участка с кадастровым номером 67:27:0000000:3212 в городе Смоленске в районе проспекта Строителей - улицы Генерала Трошева	Том 2
5	23/19-ППТ	Схема расположения элемента планировочной структуры	Лист 2
6	23/19-ППТ	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории М 1:1000	Лист 3
7	23/19-ППТ	Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта М 1:1000	Лист 4
8	23/19-ППТ	Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:1000	Лист 5
9	23/19-ППТ	Схема границ зон размещения объектов капитального строительства. М 1:1000	Лист 6

Согласовано					
Взам. Инв. №					
Подпись и дата					
Инв. № подл.					

23/19-СП

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
ГИП		Выдрин А.Н.			10.19
Разраб		Рыбаков С.В.			10.19

Состав проектной документации

Стадия	Лист	Листов
ППТ и ПМ	1	2
ООО "АРХстрой" СРО-П-196-14022018		

10	23/19-ППТ	Схема объектов инженерной инфраструктуры. М 1:1000	Лист 7
11	23/19-ППТ	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:500	Лист 8
Проект межевания территории			
		Текстовые материалы	
12	011.0.00-00-ПМ	Каталог координат поворотных точек	Том 3
		Графические материалы	
13	011.0.00-00-ПМ	Чертеж межевания красных линий и линий регу- лирования застройки М 1:1000	Лист 1
14	011.0.00-00-ПМ	Чертеж межевания границ формируемых зе- мельных участков М 1:1000	Лист 2
15	011.0.00-00-ПМ	Чертеж межевания границ зон с особыми усло- виями использования территории М 1:1000	Лист 3
16	011.0.00-00-ПМ	Схема границ зон с особыми условиями террито- рии. Существующие сети. М 1:1000	Лист 3а

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №				
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	23/19-СП
						2

3 ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки и проект межевания в границах участка с кадастровым номером 67:27:0000000:3212 в городе Смоленске в районе проспекта Строителей - улицы Генерала Трошева, разработан на основании:

- Постановления администрации г. Смоленска от 08.12.2017 г. № 3864-адм "О разрешении акционерному обществу "Ваш дом" подготовки проекта планировки и межевания в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:3212 в городе Смоленске в районе проспекта Строителей - улицы Генерала Трошева"

- Технического задания на подготовку проекта планировки территории.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства и нахождения оптимального решения по застройке территории, обеспеченной всей необходимой инженерной, транспортной и социальной инфраструктурами.

При проектировании были использованы положения ранее разработанной и утвержденной и планируемой к утверждению документации территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территорий:

- Генеральный план города Смоленска;
- Правила землепользования и застройки города Смоленска;
- Нормативы градостроительного проектирования Смоленской области, утвержденные Постановлением № 141 администрации Смоленской области от 28.02.2014 года.

Согласовано			

Взам. Инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						23/19-ПЗ		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Текстовая часть		
ГИП		Выдрин А.Н.			10.19			
Разраб		Рыбаков С.В.			10.19			
						Стадия	Лист	Листов
						ПТ и ПМ	1	
						ООО "АРХстрой" СРО-П-196-14022018		

4 ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ К РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Общий фонд нового комплексного строительства жилой застройки в границах проектирования составит 148,2 тыс. кв. м общей площади квартир. Жилищное многоквартирное строительство будет осуществляться 8-16 – этажными домами, преимущественно секционного типа.

Количество жителей в новой застройке составит 4940 человек.

Из объектов культурно-бытового назначения планируется строительство:

Объектов образования:

- 1 отдельно стоящее детское образовательное учреждение (ДООУ) на 200 мест.

Объектов здравоохранения:

- аптечный пункт.

Объектов физкультурно-оздоровительного назначения:

- фитнес-центр.

Объектов для хранения индивидуального автомобильного транспорта:

- 1 наземно-подземная 2х-этажная парковка на 700 м/мест;

- отдельно стоящая 9 эт. парковка на 500 м/мест

Объектов предпринимательской деятельности, делового и финансового назначения:

- Объекты торгово-бытового и административно-делового назначений общей площадью 4 тыс. кв. м.

Объектов инженерного обеспечения:

- Газовые котельные;

- ШП;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №	Объектов предпринимательской деятельности, делового и финансово-го назначения: - Объекты торгово-бытового и административно-делового назначений общей площадью 4 тыс. кв. м. Объектов инженерного обеспечения: - Газовые котельные; - ШП;							
									23/19-ПЗ	3
			Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

- ТП (Трансформаторная подстанция).

Прочих объектов:

- пункт охраны правопорядка;
- отделение связи.

Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства представлен в таблице № 1.1.

Таблица № 1.1

№ объекта на плане	№ участка, на котором расположен объект	Использование зданий, сооружений	Общая полезная пло- щадь нежилых помеще- ний, кв.м.		Общая полезная пло- щадь квартир	Расчетное количество жителей
1 ОЧЕРЕДЬ						
1		Жилое здание			10724,06	357
2		Жилое здание			6188,97	206
3		Жилое здание			13552,42	452
	ИТОГО ПО 1 ОЧЕРЕДИ				30465,45	1015
2 ОЧЕРЕДЬ						
4		Жилое здание			4553.5	158
5		Жилое здание 1 нежилой этаж (общественно-бытового и торгового назначения)			20959,8	692
6		Жилое здание			13884	463
	ИТОГО ПО 2 ОЧЕРЕДИ				39397.3	1313
3 ОЧЕРЕДЬ						
7		Жилое здание 1 нежилой этаж (общественно-бытового и торгового назначения)			7205,44	240
8		Жилое здание 1 нежилой этаж (общественно-бытового и торгового назначения)			7205,44	240
9		Жилое здание			5369.6	463
10		Парковка на 500 м/мест				
11		Жилое здание			6640,76	537
	ИТОГО ПО 3 ОЧЕРЕДИ				44384,06	1480

Взам. Инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

23/19-ПЗ

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №

4 ОЧЕРЕДЬ							
12			Жилое здание, 1 нежилой этаж (общественно-бытового и торгового назначения)			12148,5	405
13			Жилое здание			4553,5	152
14			Жилое здание, 1 нежилой этаж (общественно-бытового и торгового назначения)			17251,66	575
	ИТОГО ПО 4 ОЧЕРЕДИ					33953,66	1132
	ИТОГО ПО МИКРОРАЙОНУ					148200,47	4940
15			2-эт наземно-подземная парковка на 700 м/мест				
16			Детский сад на 200 мест				
17			Трансформаторная подстанция 1 (2КТПП-2х630 кВА)				
18			Трансформаторная подстанция 2 (2КТПП-2х1000 кВА)				
19			Трансформаторная подстанция 3 (2КТПП-2х1000 кВА)				
20			Трансформаторная подстанция 4 (2КТПП-2х630 кВА)				

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	23/19-ПЗ

5 ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

5.1 Техничко-экономические показатели развития жилых территорий

Территория в рассматриваемых границах занимает 9,8 га, в том числе в границах проекта планировки территории составляет 9 га, из них жилой застройки занимает 5,65 га (58%), застройки учебно-воспитательного назначения 0,72 га (7%), рекреационная территория 0,2 га (2%), территории инженерной и транспортной инфраструктуры 3,23 га (33%).

Земли общего пользования составляют 3,43 га из них: озелененная территория общего пользования 0,2 га, зона инженерной и транспортной инфраструктуры 3,23 га.

Функциональный баланс использования проектируемой территории представлен в табл.

Баланс функционального использования территории

№№	Вид использования земель	Проектное предложение	
		га	%
	Территория в границах рассмотрения	9,8	
	в том числе, в границах отвода	9	
1	Территория в границах проекта планировки	9,8	100
	в том числе:		
2	Жилая зона:	5,65	58
	участки многоквартирных жилых домов	5,65	
	объекты физической культуры и спорта (Расположены в 4 очереди строительства)	0,19	
	наземно-подземная 2х-этажная парковка (Расположена в 4 очереди строительства)	0,9	
3	Зона участков учебно-воспитательного назначения	0,72	7
	детские образовательные учреждения	0,72	
4	Рекреационная зона:	0,2	2

Взам. Инв. №	Инв. № подл.	Подпись и дата							23/19-ПЗ	6
			Изм	Колуч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

	пешеходный бульвар, зеленые насаждения общего пользования	0,2	
5	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры:	3,23	33
	объекты инженерной инфраструктуры	0,04	
	Отдельно стоящая 9 эт. парковка на 500 м/м	0.2	
	открытые автостоянки (вне жилой зоны)	1,58	
	улично-дорожная сеть	1,41	

5.2 Техничко-экономические показатели развития социальной инфраструктуры

Расчетное население - 4940 чел.

№№	Предприятия и учреждения обслуживания	Норматив на 1000 жителей	Требуется по норме	Вместимость по проекту	Примечания
1	Детские образовательные учреждения	45 мест	222	200	
2	Общеобразовательные школы	90 мест	445	445	В строящейся на соседнем участке школе
3	Магазины продовольственных товаров	100 кв.м.	494	494	
4	Магазины непродовольственных товаров	180 кв.м	889	889	
5	Объекты бытового обслуживания	2 раб.места	10	10	
6	Учреждения культуры	50кв.м.	247	247	
7	Аптечный пункт	1 на жилую группу	1	1	
8	Отделение связи	1 на жилую группу	1	1	
9	Крытые спортивные учреждения	20 кв.м.	99	99	
10	Пункт охраны правопорядка	10 кв.м.	49,4	49,4	

Взам. Инб №

Подпись и дата

Инб № подл.

23/19-ПЗ

Параметры поперечных профилей местной улично-дорожной сети будут следующими:

- проектируемая улица в жилой застройке огибает территорию проектируемой школы: ширина проезжей части – 7,0 м, тротуары – 2,1 м;
- проезды внутреннего пользования: ширина проезжей части – 6,0 и 4,2 м, тротуары - 1.5 и 2.1 м.

В направлении север-юг проходит пешеходный бульвар.

Протяженность улично-дорожной сети составляет 36 км, площадь проездов - 1,41 га.

Согласно выполненному расчёту, в соответствии с требованиями ПЗЗ г. Смоленска, для постоянного и временного хранения автомобилей необходимо предусмотреть строительство:

- для постоянного хранения автомобилей - 1852 м/мест, исходя из расчёта, 100%-й обеспеченности автотранспортом, с учетом уровня автомобилизации 1 автомобиль на 80 кв.м. общей площади квартир. Проектом предусмотрено строительство наземно-подземной 2х-этажной парковки на 700 м/мест , 9-эт отдельно стоящей парковки на 500 м/мест и открытых стоянок на 864 м/места. Общее проектное количество стоянок - 2064 м/места.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №	ительство наземно-подземной 2х-этажной парковки на 700 м/мест , 9-эт отдельно стоящей парковки на 500 м/мест и открытых стоянок на 864 м/места. Общее проектное количество стоянок - 2064 м/места.					
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	23/19-ПЗ		8

5.4 Техничко-экономические показатели развития инженерной инфраструктуры

Таблица нагрузок по инженерному обеспечению

№	Наименование	Ед.изм	Проектные решения на расчетный срок
1	Водоснабжение	м³/сут	1235,04
2	Канализация	м³/сут	1235,04
3	Теплоснабжение	Гкал/час	12,3
4	Газоснабжение	млн м³/год	4,84
5	Электроснабжение	МВт	4,85
6	Ливневая канализация (Годовой объем поверхностных вод)	м³/год	37053,87

Водоснабжение

Водоснабжение осуществить от водопроводной линии Д=300мм, проходящей по ул. Рыленкова (точка 1); водопроводной линии Д=300мм, проходящей по ул. Соколовского (точка 2).

Водоотведение

Водоотведение осуществить от канализационной линии, построенной ЗАО "Ваш дом" для водоотведения от жилой застройки II очереди строительства 9-го микрорайона "Соловьиная роща".

Ливневая канализация

Врезка в близлежащую существующую сеть, расположенную в данном районе, в случае недостаточной пропускной способности предусмотреть ее реконструкцию, а также при попадании существующей сети под пятно застройки выполнить проект с учетом выноса из-под пятна застройки.

Взам. Инв. №						
	Подпись и дата					
Инв. № подл.						
Изм	Колуч	Лист	№ док	Подп.	Дата	23/19-ПЗ
						9

Газоснабжение

1. **Давление газа в точке подключения:** максимальное 0,29 МПа, минимальное 0,25 МПа

2. **Диаметр, координаты газопровода в точке подключения:** подземный газопровод среднего давления на границе участка заказчика (который будет запроектирован и построен после заключения с заказчиком договора о подключении в сроки, установленные Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.12.2013 № 1314 "Об утверждении Правил подключения (технического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения..."), Д=160 мм. (существующий подземный закольцовочный газопровод среднего давления ул. Попова - ул. Рыленкова - 1 км от участка)

3. **Материал трубы и тип изоляции в точке подключения:** полиэтилен

4. Владелец газопровода: АО "Газпром газораспределение Смоленск"

Электроснабжение

Точка присоединения: контактные соединения ЛЭП 0.4 кВ питающих вводные устройства заявителя и коммутационных аппаратов в РУ 0,4 кВ проектируемых ТП 6/0,4 кВ. Максимальная мощность энергопринимающих устройств в точках присоединения - 4565,0 кВт.

Источник питания:

- базовая подстанция 110/6 кВ ПС Смоленск-2
- линия электропередачи 6-10кВ: проектируемая КЛ 6кВ ПС Смоленск-2
- базовая трансформаторная подстанция 6-10кВ: проектируемые ТП 6/0.4 кВ I с.ш.

Резервный источник питания:

- базовая подстанция 110/6 кВ ПС Смоленск-2

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	23/19-ПЗ		10

- линия электропередачи 6-10кВ: проектируемая КЛ 6кВ ПС Смоленск-2
- базовая трансформаторная подстанция 6-10кВ: проектируемые ТП 6/0.4 кВ II с.ш.

Сети связи

Предусмотреть техническую возможность и определить трассу прокладки временного волоконно-оптического кабеля связи со стороны здания по адресу: г. Смоленск, ул. Генерала Паскевича, д.23.

Организация рельефа

Естественный рельеф проектируемого участка выраженного характера имеет понижение с запада и с востока к середине участка с дальнейшим понижением к южной и северной части участка.

Перепад высот составляет от 241,65 на западе до 228,50 - северная часть участка.

Организация рельефа решена в основном в насыпи и увязана с существующей застройкой и окружающим рельефом.

Проектом обеспечен поверхностный водоотвод на нижележащую часть существующей территории. Водоотвод осуществляется по лоткам проездов, продольные уклоны которых составляют от 0,004 до 0,055.

Для отвода поверхностных вод с пониженных мест предусматривается устройство водоотводных лотков: в зеленой зоне между 3 и 4 очередями строительства и вдоль территории детского сада.

Запроектирован выпуск поверхностных вод с проезда в южной части 1 очереди строительства на свободную территорию.

В мероприятиях по восстановлению (рекультивации) земельного участка перед началом строительства необходимо произвести снятие существующего плодородного слоя почвы для дальнейшего использования его в насыпь верхнего слоя газонов.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №							23/19-ПЗ	11
			Изм	Колуч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

5.5 Основные технико-экономические показатели

№№	Показатели	Единицы измерения	Проектные предложения
1.	ТЕРРИТОРИЯ		
	Территория в границах участка	га	9
	Территория в границах рассмотрения	га	9,8
1.1	Жилая зона	га	5,65
1.2	Зона участков учебно-воспитательного назначения	га	0,72
1.3	Рекреационная зона	га	0,2
1.5	Зона объектов инженерной инфраструктуры	га	0,04
1.6	Зона транспортной инфраструктуры	га	3,19
1.7	Дороги, проезды	га	1,41
1.8	Открытые автостоянки (вне жилой зоны)	га	1.58
1.9	Отдельно стоящая парковка на 500 м/м	га	0,2
2	НАСЕЛЕНИЕ		
2.1	Расчетное количество населения	чел.	4940
2.2	Плотность населения	чел./га	504
3.	ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД		
3.1	Этажность	этаж	8-16
3.2	Общая площадь квартир	тыс.кв.м	148
3.3	Количество квартир	единиц	3004
3.4	Плотность жилой застройки	тыс.кв.м/га	20,3
3.5	Коэффициент застройки		0,2
4.	ОСНОВНЫЕ ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ		
4.1	Дошкольное образовательное учреждение:		
	Здание	мест	200
	участок	га	0,72
4.2	Магазины продовольственных товаров	кв.м.	494
4.3	Магазины непродовольственных	кв.м.	889

Взам. Инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

23/19-ПЗ

Инв № подл.	Взам. Инв №	Подпись и дата						
Изм	Колуч	Лист	№ док	Подп.	Дата	23/19-ПЗ		13

	товаров		
4.4	Объекты бытового обслуживания	Раб.мест	10
4.5	Учреждения культуры	кв.м.	247
4.6	Аптечный пункт	единиц	1
4.7	Отделение связи	единиц	1
4.8	Крытые спортивные учреждения фитнесцентр	кв.м.	99 (требуется) 400 (проектн.)
4.9	Пункт охраны правопорядка	кв.м.	49,4
5	ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ		
	Водоснабжение		
	Суммарное потребление	м³/сут	1235,04
	Канализация		
	Общее поступление сточных вод	м³/сут	1235,04
	Ливневая канализация		
	Годовой объем поверхностных вод	м³/год	37053,87
	Теплоснабжение		
	Тепловая нагрузка на микрорайон	Гкал/час	12,3
	Газоснабжение		
	Потребление газа	млн м3/год	4,84
	Электроснабжение		
	Электронагрузка	МВт	4,85
6.	ТРАНСПОРТНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ		
	Улично-дорожная сеть		
	Протяженность улично-дорожной сети	км	36
	Площадь проездов	га	1,93
	Открытые автостоянки	м/мест	864
	Наземно-подземная парковка	м/мест	700
	9-этажная парковка	м/мест	500

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

Первоначальная задача - проектирование и строительство подводящих сетей электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения, канализации, ливневой канализации.

Вынос существующих сетей канализации, ливневой канализации и газоснабжения.

Строительство трансформаторной подстанции и ШП в каждой группе жилых домов. Строительство внутриквартальных сетей. Обустройство остановок общественного транспорта на ул. Трошева.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	23/19-ПЗ		15