

Общество с ограниченной ответственностью
«Многофункциональный центр
«Бюро инвентаризации, оценки и межевания»

Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Ленина, д. 23/8. ООО «МФЦ «БИНОМ» ИНН 6732036126
КПП 673201001 р/с 40702810359000008886 Смоленское отделение №8609 ПАО Сбербанк г. Смоленск
к/с 30101810000000000632 БИК 046614632 ☎(4812) 647399, факс (4812) 358465, ✉ binsmol@mail.ru

Договор №56п/19 от 14 августа 2019 г. на выполнение работ по подготовке проекта
планировки и проекта межевания для комплексного развития территории в городе
Смоленске в границах территориальной зоны ЖЗ в районе улицы Воинов-
интернационалистов

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ

Заказчик:	АО трест «Смоленскагропромстрой»
Местоположение объекта проектирования:	г. Смоленск, Краснинское шоссе, территория в границах территориальной зоны ЖЗ в районе улицы Воинов- интернационалистов

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Основная (утверждаемая) часть

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ
ППТ-УЧ-ПЗ
Том 1

2019

Общество с ограниченной ответственностью
«Многофункциональный центр
«Бюро инвентаризации, оценки и межевания»

Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Ленина, д. 23/8. ООО «МФЦ «БИНОМ» ИНН 6732036126
КПП 673201001 р/с 40702810359000008886 Смоленское отделение №8609 ПАО Сбербанк г. Смоленск
к/с 30101810000000000632 БИК 046614632 ☎(4812) 647399, факс (4812) 358465, ✉binsmol@mail.ru

Договор №56п/19 от 14 августа 2019 г. на выполнение работ по подготовке
проекта планировки и проекта межевания для комплексного развития территории в
городе Смоленске в границах территориальной зоны ЖЗ в районе улицы Воинов-
интернационалистов

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Основная (утверждаемая) часть

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ
ППТ-УЧ-ПЗ
Том 1

Директор

Гулин А. С.

Главный архитектор проекта

Рейзман Н. И.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	ППТ-УЧ-ПЗ	Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть. Текстовая часть	Несекретно
2	ППТ-УЧ-Гр	Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть. Графическая часть	Несекретно
3	ППТ-МО-ПЗ	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию. Текстовая часть	Несекретно
4	ППТ-МО-Гр	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию. Графическая часть	Несекретно
5	ПМТ-УЧ-ПЗ	Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть. Текстовая часть	Несекретно
6	ПМТ-УЧ-Гр	Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть. Графическая часть	Несекретно
7	ПМТ-МО-Гр	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию. Графическая часть	Несекретно

Содержание тома

1. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (В ПРЕДЕЛАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ), О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....	5
1.1 Характеристика планируемого развития территории.....	5
1.2 Плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)	6
2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	10
2.1 Характеристика развития системы социального обслуживания.....	10
2.2 Характеристика развития системы транспортного обслуживания	11
2.2.1 Транспортное обслуживание	11
2.2.2 Протяженность улично-дорожной сети в границах проектирования.....	11
2.3 Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения.....	11
2.3.1 Водоснабжение	11
2.3.2 Водоотведение	12
2.3.3 Теплоснабжение.....	12
2.3.4 Газоснабжение.....	12
2.3.5 Электроснабжение.....	12
2.3.6 Связь, радиовещание и телевидение	13

1. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (В ПРЕДЕЛАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ), О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1.1 Характеристика планируемого развития территории

Площадь территории:

- в границах, в отношении которой разрабатывается проект планировки – 1,81 га;
- в красных линиях – 1,81 га.

Численность населения (расчетная) – 786 чел.

Баланс территории квартала:

Таблица 1

№ п/п	Территория	Единицы измерения	Существующее положение		Проектное решение	
			количес тво	%	количес тво	%
	Территория квартала (микрорайона) - всего в том числе:	га	1,81	-	1,81	100
1	территория жилой застройки	га	1,809	99,9	1,809	99,9
2	участки школ	га	0	0	0	0
3	участки дошкольных организаций	га	0	0	0	0
4	участки объектов общественно-делового назначения	га	0	0	0	0
5	участки спортивных сооружений	га	0	0	0	0
6	участки автостоянок для постоянного и временного хранения	га	0	0	0	0
7	территория общего пользования	га	0	0	0,0	0
7.1	участки зеленых насаждений	га	0	0	0	0
7.2	улично-дорожная сеть	га	0	0	0,0	0
8	прочие территории	га	0,01	0,1	0,01	0,1

1.2 Плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

Показатели плотности застройки земельных участков

Территориальные зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Застройка многоквартирными жилыми домами	0,4	1,2

Параметры застройки земельного участка для планируемого многоквартирного жилого дома в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны застройки многоэтажными жилыми домами – ЖЗ (зона №1).

1. Площадь земельного участка – 7158 м².
2. Коэффициент использования территории – 2,3. Максимальная общая площадь квартир, которые можно разместить на территории земельного участка – 16463,4 м². Общая площадь квартир по проекту планировки многоквартирного жилого дома №1 – 9667,38 м².

3. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами: на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и сопряженных земельных участках.

Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов: для жилых зданий с квартирами в первых этажах, - 6 метров; для жилых зданий с квартирами на первых этажах, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования, - 3 метра.

4. Выступ за красную линию частей планируемого к размещению многоквартирного дома не предусмотрен.

5. Этажность - 10.
6. Минимальная доля озелененной территории земельного участка - 2223 м².
7. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта для планируемых к размещению многоквартирных жилых домов в соответствии со ст. 23 Правил землепользования и застройки г. Смоленска– 120 м/м, из них 60 м/м расположены на территории земельного участка №1, остальные 60 м/м располагаются на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0020417:19. Данные

машино-места предоставляются собственниками юридическими лицами ООО «Строймир», ООО «Стройград» и ООО «Элвис» по договору аренды.

8. Площадь застройки – 1566,95 м².

Параметры застройки земельного участка для планируемого многоквартирного жилого дома в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны застройки многоэтажными жилыми домами – ЖЗ (зона №2).

1. Площадь земельного участка – 3944 м².

2. Коэффициент использования территории – 2,3. Максимальная общая площадь квартир, которые можно разместить на территории земельного участка – 9071,2 м². Общая площадь квартир по проекту планировки многоквартирного жилого дома №1 – 6096,0 м².

3. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами: на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и сопряженных земельных участках.

Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов: для жилых зданий с квартирами в первых этажах, - 6 метров; для жилых зданий с квартирами на первых этажах, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования, - 3 метра.

4. Выступ за красную линию частей планируемого к размещению многоквартирного дома не предусмотрен.

5. Этажность многоквартирных жилых домов – 10.

6. Минимальная доля озелененной территории земельного участка - 1402 м².

7. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта для планируемых к размещению многоквартирных жилых домов в соответствии со ст. 23 Правил землепользования и застройки г. Смоленска– 76 м/м, из них 38 м/м расположены на территории земельного участка №2, остальные 38 м/м располагаются на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0020417:19. Данные машино-места предоставляются собственниками юридическими лицами ООО «Строймир», ООО «Стройград» и ООО «Элвис» по договору аренды.

8. Площадь застройки – 966,55 м².

Параметры застройки земельного участка для планируемого многоквартирного жилого дома в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны застройки многоэтажными жилыми домами – ЖЗ (зона №4).

1. Площадь земельного участка – 6900 м².
2. Коэффициент использования территории – 2,3. Максимальная общая площадь квартир, которые можно разместить на территории земельного участка – 15870 м². Общая площадь квартир по проекту планировки многоквартирного жилого дома №1 – 7733,9 м².

3. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами: на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и сопряженных земельных участках.

Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов: для жилых зданий с квартирами в первых этажах, - 6 метров; для жилых зданий с квартирами на первых этажах, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования, - 3 метра.

4. Выступ за красную линию частей планируемого к размещению многоквартирного дома не предусмотрен.

5. Этажность – 10.

6. Минимальная доля озелененной территории земельного участка - 1779 м².

7. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта для планируемых к размещению многоквартирных жилых домов в соответствии со ст. 23 Правил землепользования и застройки г. Смоленска– 96 м/м, из них 48 м/м расположены на территории земельного участка №2, остальные 48 м/м располагаются на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0020417:19. Данные машино-места предоставляются собственниками юридическими лицами ООО «Строймир», ООО «Стройград» и ООО «Элвис» по договору аренды.

8. Площадь застройки – 1237,61 м².

Параметры застройки земельного участка для планируемой трансформаторной подстанции в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны застройки многоэтажными жилыми домами – ЖЗ (зона №3).

1. Площадь земельного участка – 88 м².

2. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений – не устанавливается.
3. Этажность – 1.
4. Минимальная доля озелененной территории земельного участка – не устанавливается.
5. Площадь застройки – 34,4 м².

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

2.1 Характеристика развития системы социального обслуживания

Расчет учреждений, организаций и предприятий микрорайонного значения

Таблица 3

Расчет учреждений, организаций и предприятий микрорайонного значения

Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Единицы измерения	Минимальная обеспеченность	Размеры земельных участков	Количество мест для планируемых многоквартирных домов	Примечание
Дошкольные организации	на 1000 жителей	По демографической структуре охват в пределах 85 % от возрастной группы 0-7 лет – ориентировочно 45; охват в пределах 100 % – ориентировочно 53	не менее 35 м2 на 1 место	42	
Общеобразовательные учреждения	мест на 1000 жителей	По демографической структуре охват 100 % от возрастной группы 7-18 лет – ориентировочно 90	При вместимости: до 400 мест – 50 ; 400-500 мест – 60; 500-600 мест - 50; 600-800 мест – 40; 800-1100 мест – 33; 1100-1500 мест – 21; 1500-2000 мест – 17; св. 2000 мест – 16. Возможно уменьшение в условиях реконструкции – на 20 %	71	
Отделение связи	м2 общей площади на 1000 жителей	1	0,1-0,15 га на объект	0,8	
Учреждения культуры	м2 общей площади на 1000 жителей	50	По заданию на проектирование	39,3	
Закрытые спортивные сооружения	м2 общей площади на 1000 жителей	30	0,2-0,5 га на объект	23,6	
Пункт охраны порядка	м2 общей площади на жилую группу	10	0,1-0,15 га на объект	10	

2.2 Характеристика развития системы транспортного обслуживания

2.2.1 Транспортное обслуживание

Система транспортного обслуживания проектируемой территории квартала выполнена с учетом Генерального плана города Смоленска.

Въезд на территорию осуществляется по ул. Воинов-Интернационалистов.

Радиус закругления края проезжей части - 6,0 м.

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

планируемые второстепенные проезды:

- ширина полосы движения 3,0 м;
- число полос движения - 2;
- наибольший продольный уклон – 70‰;
- ширина пешеходной части тротуара – 2,0 м;

2.2.2 Протяженность улично-дорожной сети в границах проектирования

Таблица 5

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние	Проектное решение
	Протяженность улично-дорожной сети, в том числе:	км	0	0,4
1	магистральные улицы районного значения	км	0	0
2	улицы и дороги местного значения	км	0	0
2.1	улицы в зонах жилой застройки	км	0	0
3	проезды:	км	0	0
3.1	основной	км	0	0
3.2	второстепенный	км	0	0,4

2.3 Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения

2.3.1 Водоснабжение

Обслуживание планируемых объектов капитального строительства планируется от централизованной системы водоснабжения.

В соответствии с п. 1.5.1.2.5 региональных нормативов градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области» для предварительных расчетов объема водопотребления на хозяйственно-бытовые нужды и проектирования систем водоснабжения принимаем показатель водопотребления – 31 м³ в сут./га.

Расчетное водопотребление для планируемой территории – 56,1 м³/ сут.

Протяженность планируемых сетей водоснабжения – 1,1 км.

2.3.2 Водоотведение

Обслуживание планируемых объектов капитального строительства планируется от централизованной системы водоотведения.

Протяженность планируемых сетей водоотведения – 0,1 км.

2.3.3 Теплоснабжение

Обслуживание планируемых объектов капитального строительства планируется от локальных источников тепла: теплогенераторы (котлы); автономные котельные.

2.3.4 Газоснабжение

Обслуживание планируемых объектов капитального строительства предусматривается от централизованной системы газоснабжения.

В соответствии с п. 1.5.1.7.5. региональных нормативов градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области» укрупненные показатели потребления газа при теплоте сгорания газа 34 МДж/м³ (8000 ккал/м³) при горячем водоснабжении от газовых водонагревателей – 300 м³/год на 1 чел.

Расчетное потребление газа для планируемой территории – 235800 м³/год.

Протяженность планируемых сетей газоснабжения – 2,1 км.

2.3.5 Электроснабжение

Обслуживание существующих и планируемых объектов капитального строительства предусматривается от районной энергетической системы.

В соответствии с 1.5.1.8.3. региональных нормативов градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области» укрупненные показатели электропотребления для квартала (микрорайона) застройки составляет 0,42 кВт/чел.

Расчетное электропотребление – 330,1 кВт.

Протяженность планируемых сетей электроснабжения – 0,5 км.

2.3.6 Связь, радиовещание и телевидение

Радиотрансляция и телевидение застройки выполняется приемниками эфирного и спутникового вещания.

Для жилых помещений и основных функционально-типологических групп зданий и сооружений, а также для помещений общественного значения скорость доступа к ресурсам сети Интернет определяется заданием на проектирование сети передачи данных.