

***Общество с ограниченной ответственностью
«Технологические Строительные Решения - Радиан»***

ООО «Технологические Строительные Решения-Радиан», ОГРН: 1136193007280, ИНН: 6161069438, КПП 616601001 Адрес местонахождения: 344093, Ростовская область, город Ростов-на-Дону, ул. Днепропетровская, д. 83

Муниципальный контракт № 0163300029416000636 от 13.10.2016 г. на разработку проекта планировки и межевания территории квартала в границах улицы Нормандия-Неман – улицы Зои Космодемьянской – улицы Циолковского – улицы Академика Петрова

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ**

Заказчик: Управление архитектуры и градостроительства
Администрации города Смоленска

Местоположение г. Смоленск, квартал в границах улицы
объекта Нормандия-Неман – улицы Зои Космодемьянской –
проектирования: улицы Циолковского – улицы Академика Петрова

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА
ПЛАНИРОВКИ**

**ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ
ППТ-ПЗ
Том 1**

**Общество с ограниченной ответственностью
«Технологические Строительные Решения - Радиан»**

ООО «Технологические Строительные Решения-Радиан», ОГРН: 1136193007280, ИНН: 6161069438, КПП 616601001 Адрес местонахождения: 344093, Ростовская область, город Ростов-на-Дону, ул. Днепропетровская, д. 83

Муниципальный контракт № 0163300029416000636 от 13.10.2016 г. на разработку проекта планировки и межевания территории квартала в границах улицы Нормандия-Неман – улицы Зои Космодемьянской – улицы Циолковского – улицы Академика Петрова

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА
ПЛАНИРОВКИ**

**ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ
ППТ-ПЗ
Том 1**

Генеральный директор

Иванов А.М.



Главный архитектор проектов

Рейзман Н.И.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Муниципальный контракт № 0163300029416000636 от 13.10.2016 г. на разработку проекта планировки и межевания территории квартала в границах улицы Нормандия-Неман – улицы Зои Космодемьянской – улицы Циолковского – улицы Академика Петрова

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

СОСТАВ ЧЕРТЕЖЕЙ ГРАФИЧЕСКОЙ ЧАСТИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ:

Том 2. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки. Графическая часть (ППТ-Гр):

№ п/п	Лист	Наименование	Масштаб	Прим.
1	ППТ-1	План красных линий (основной чертёж)	1:2000	
2	ППТ-2	Разбивочный чертёж красных линий	1:2000	
3	ППТ-3	Чертеж линий, обозначающих дороги, улицы, проезды, профили улиц и дорог, линии связи, объекты инженерной инфраструктуры в границах планировочного района и до точек подключения, объекты транспортной инфраструктуры в границах планировочного района и до существующих дорог общего пользования, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.	1:2000	
4	ППТ-4	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства	1:2000	
5	ППТ-5	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения	1:2000	

Том 4. Материалы по обоснованию проекта планировки. Графическая часть (МО-Гр):

№ п/п	Лист	Наименование	Масштаб	Прим.
1	МО-1	Схема расположения элемента планировочной структуры. Схемы с отображением границ проектируемой территории, зон функционального назначения в соответствии с ГП. Схемы с отображением границ проектируемой территории, территориальных зон в соответствии с ПЗЗ.	б/м	
2	МО-2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки (опорный план)	М 1:2000	
3	МО- 3	Схема организации улично-дорожной сети, схема размещения парковок (парковочных мест), схема движения транспорта на соответствующей территории.	М 1:2000	
4	МО-4	Схема границ зон с особыми условиями использования территории (схема планировочных ограничений)	М 1:2000	
5	МО-5	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	М 1:2000	
6	МО-6	Схема поперечных профилей улиц и проездов	б/м	

Том 6. Проект межевания территории. Графическая часть (ПМ-Гр):

№ п/п	Лист	Наименование	Масштаб	Прим.
1	ПМ-1	Чертёж проекта межевания	М 1:2000	

Содержание тома

1. ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО И МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ	6
1.1 ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ.....	6
1.2 КРАСНЫЕ ЛИНИИ И ЛИНИИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ	10
1.3 ПАРАМЕТРЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	11
2. ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ.....	12
3. РАЗМЕЩЕНИЕ ЗОН ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА..	13
4. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ	14
4.1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	14
4.2 ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ.....	14
4.3 СВЕДЕНИЯ О ПЛОТНОСТИ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ.....	14
4.4 АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА.....	15
4.5 ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ И КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ.....	16
5. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	17
5.1 ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ.....	17
5.2 ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ.....	18
5.2.1 ТРАНСПОРТНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ.....	18
5.2.2 ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ.....	19
5.2.3 ОБЕСПЕЧЕНИЕ СТОЯНКАМИ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ АВТОМОБИЛЕЙ.....	20
5.2.4 ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ.....	20
5.2.5 ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ.....	21
5.2.5.1 ВОДОСНАБЖЕНИЕ	21
5.2.5.2 ВОДООТВЕДЕНИЕ	22
5.2.5.3 ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ.....	22
5.2.5.4 ГАЗОСНАБЖЕНИЕ	22
5.2.5.5 ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ.....	23
5.2.5.6 СВЯЗЬ И ИНФОРМАТИЗАЦИЯ	23

1. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения

1.1 Характеристика территории проектирования

Территория в границах проектирования расположена в Ленинском районе города Смоленска, в западной его части. С севера территория ограничена улицей Академика Петрова, с юга – улицей Зои Космодемьянской, с востока – улицей Нормандия-Неман, с запада – улицей Циолковского.

В границах проекта планировки преобладает существующая многоэтажная жилая застройка.

Генеральным планом предусмотрено новое строительство в зоне застройки многоэтажными жилыми домами.

Улица Нормандия-Неман в соответствии с генеральным планом является магистральной улицей районного значения, по которой осуществляется движение общественного транспорта – автобуса и троллейбуса.

Площадь территории квартала:

- в границах проектирования – 14,0 га;
- в красных линиях – 10,3 га.

Численность населения составляет (расчетная) – 2876 человек. (Собщ. жил. /30 кв. м=86273/30=2876) – согласно п. 5.6. таблице 2 СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

Согласно карте функциональных зон Генерального плана г. Смоленска проектируемая территория квартала состоит из зоны делового, общественного и коммерческого назначения; зоны застройки многоэтажными жилыми домами; зоны застройки индивидуальными жилыми домами; зоны жилой застройки смешанной этажности; зоны скверов, бульваров.

Согласно карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки г. Смоленска проектируемая территория квартала состоит из ЖЗ - зоны застройки многоэтажными жилыми домами, ОД - зоны размещения объектов общественно-делового назначения –, Н - нерегламентируемые территории (См. том 4, лист МО-1 «Схема расположения элемента планировочной структуры. Схема с отображением границ проектируемой территории, зон функционального назначения в соответствии с ГП. Схема с отображением границ проектируемой территории, территориальных зон в соответствии с ПЗЗ»).

На основании документации по планировке и межеванию территории, утвержденной главой Администрации г. Смоленска, рекомендуем внести изменения в Правила землепользования и застройки в части уточнения границ территориальных зон.

Технико-экономические показатели проекта планировки

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современн ое состояние на 2017 год	Расчетный срок
1	ТЕРРИТОРИЯ			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	14,0	14,0
	в том числе территории:			
	- жилых зон (кварталы, микрорайоны и другие)	га	8,3	8,3
	из них:			
	- многоэтажная застройка	га	7,0	7,0
	- 4-5 этажная застройка	га	1,0	1,0
	- малоэтажная застройка	га	0,3	0,3
	в том числе:			
	- малоэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками	га	-	-
	- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	га	-	-
	- объектов социального и культурно-бытового назначения	га	1,8	1,8
	- рекреационных зон	га	-	-
	- зон инженерной и транспортной инфраструктур	га	0,1	0,1
	- производственных зон	га	0,1	0,1
	- иных зон	га	-	-
1.2	Из общей площади проектируемого района участки			
	гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	га	0,1	0,1
1.3	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	га	3,7	3,7
	из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	га	0,4	0,4
	улицы, дороги, проезды, площади	га	1,8	1,8
	прочие территории общего пользования	га	1,5	1,5
1.4	Коэффициент застройки	%	0,16	0,16
1.5	Коэффициент плотности застройки	%	1,2	1,2
1.6	Из общей территории:			
	земли федеральной собственности	га	-	-
	земли субъектов Российской Федерации	га	-	-
	земли муниципальной собственности	га	-	-

	земли частной собственности	га	-	-
	земли федеральной собственности	га	-	-
2	НАСЕЛЕНИЕ			
2.1	Численность населения	тыс. чел.	2754	2754
2.2	Плотность населения	чел. / га	205,4	205,4
3	ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. м ² общей площади квартир	82,6	82,6
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	8	8
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. м ² общей площади квартир	82,6	82,6
3.4	Убыль жилищного фонда - всего	тыс. м ² общей площади квартир	82,6	82,6
	в том числе:			
	- государственной и муниципальной собственности	тыс. м ² общей площади квартир	-	-
	- частной собственности	тыс. м ² общей площади квартир	-	-
3.5	Из общего объема убыли жилищного фонда убыль:			
	по техническому состоянию	тыс. м ² общей площади квартир	-	-
	по реконструкции	тыс. м ² общей площади квартир	-	-
	по другим причинам (организация санитарно-защитных зон, переоборудование и пр.)	тыс. м ² общей площади квартир	-	-
3.6	Новое жилищное строительство - всего	тыс. м ² общей площади квартир	-	-
	в том числе:			
	- малоэтажное	тыс. м ² общей площади квартир	-	-
	из них:			
	- малоэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками	тыс. м ² общей площади квартир	-	-
	- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	тыс. м ² общей площади квартир	-	-
	- 4-5-этажное	тыс. м ² общей площади квартир	-	-
	- многоэтажное	тыс. м ² общей площади квартир	-	-
4	ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОГО И КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ			
4.1	Детские дошкольные учреждения всего/1000 чел.	мест	0,392	0,392
4.2	Общеобразовательные школы	мест	-	-

	всего/1000 чел.			
4.3	Поликлиники - всего/1000 чел.	посещений в смену	-	-
4.4	Аптеки	объектов	-	-
4.5	Раздаточные пункты детской молочной кухни	порций в смену	-	-
4.6	Предприятия розничной торговли, питания и бытового обслуживания населения - всего/1000 чел.	м ²	6	4
4.7	Учреждения культуры и искусства - всего/1000 чел.	объектов	-	-
4.8	Физкультурно-спортивные сооружения - всего/1000 чел.	объектов	-	-
4.9	Учреждения жилищно-коммунального хозяйства	объектов	-	-
4.10	Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи	соответствующие единицы	-	-
4.11	Прочие объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения	соответствующие единицы	4	4
5	ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	1,4	1,4
	в том числе:			
	<i>магистральные дороги</i>	<i>км</i>	<i>0,6</i>	<i>0,6</i>
	из них:			
	<i>скоростного движения</i>	<i>км</i>	-	-
	<i>регулируемого движения</i>	<i>км</i>	-	-
	<i>магистральные улицы:</i>	<i>км</i>	-	-
	из них:			
	<i>общегородского значения</i>	<i>км</i>	-	-
	<i>непрерывного движения</i>	<i>км</i>	-	-
	<i>регулируемого движения</i>	<i>км</i>	-	-
	<i>районного значения</i>	<i>км</i>	-	-
	улицы и проезды местного значения	км	0,8	0,8
5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта	км	-	-
	в том числе:			
	трамвай	км	-	-
	троллейбус	км	0,6	0,6
	автобус	км	0,6	0,6
5.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей		-	-
	в том числе:			
	постоянного хранения	маш.-мест	74	74
	временного хранения	маш.-мест	-	-
6	ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ			

6.1	Водопотребление – всего	тыс. м ³ / сут	0,5	0,5
6.2	Водоотведение	тыс. м ³ / сут	0,5	0,5
6.3	Электропотребление	кВт-ч/год	7215480	7215480
6.4	Расход газа	тыс. ккал на 1 чел в год	6609600	6609600
6.5	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	кДж/°С сут	4640453	4640453
6.6	Количество твердых бытовых отходов	тыс. м ³ /сут	2,6	2,6
	<i>в том числе утилизируемых</i>	<i>тыс. м³/сут</i>	<i>2,6</i>	<i>2,6</i>
6.7	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке	га	-	-
6.8	Потребность в иных видах инженерного оборудования	Соответствующие единицы	-	-
7	ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ			
7.1	Озеленение санитарно-защитных зон	Га	-	-
7.2	Уровень загрязнения атмосферного воздуха	% ПДК	-	-
7.3	Уровень шумового воздействия	дБ	-	-
7.4	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по охране окружающей среды	га	-	-
8	ОРИЕНТИРОВОЧНАЯ СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ПЕРВООЧЕРЕДНЫМ МЕРОПРИЯТИЯМ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА			
8.1	Всего	млн. руб.	-	-
	в том числе:			
	жилищное строительство	млн. руб.	-	-
	социальная инфраструктура	млн. руб.	-	-
	улично-дорожная сеть и общественный пассажирский транспорт	млн. руб.	-	-
	инженерное оборудование и благоустройство территории	млн. руб.	-	-
	прочие	млн. руб.	-	-
8.2	Удельные затраты			
	на 1 жителя	тыс. руб.	-	-
	на 1 м ² общей площади квартир жилых домов нового строительства	тыс. руб.	-	-
	на 1 га территории	тыс. руб.	-	-

1.2 Красные линии и линии регулирования застройки

Красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе

проектирования и последующего освоения территории. Соблюдение красных линий также обязательно при последующем межевании и подготовке градостроительных планов земельных участков.

Красные линии улиц и проездов назначены проектом планировки в соответствии со схемой транспортного обслуживания. Расстояние между красными линиями определялись согласно категорий каждой из существующих и планируемых улиц (см. том 2, лист ППТ-1 «План красных линий (основной чертёж)»).

Разбивочный чертеж красных линий выполнен на топографической основе в М 1:1000, в системе координат "МСК-67". Координаты поворотных точек красных линий приведены на чертеже в форме ведомости (см. том 2 лист ППТ-2 «Разбивочный чертеж красных линий»).

1.3 Параметры планируемого развития территории

Зоны размещения объектов капитального строительства в границах проектируемой территории определены в соответствии с градостроительным зонированием Правил землепользования и застройки г. Смоленска.

Проектное решение разработано с учетом:

- существующей планировочной структурой, возможными направлениями развития территории;
- градостроительных норм и правил;
- границ и соответствующих ограничений зон с особыми условиями использования территории.

При проектировании проездов учтена необходимость транспортной и пешеходной доступности объектов обслуживания непосредственно на проектируемой территории, а также объектов, расположенных на смежной территории.

В Генеральном плане предусмотрено новое строительство в зоне застройки многоэтажными жилыми домами на первую очередь реализации Генерального плана. В настоящее время в данной зоне имеются многоэтажные жилые дома, выданы градостроительные планы и разрешения на строительство, предусматривающие размещение на данной территории жилых домов и объектов общественно-делового назначения.

Генеральным планом предусматривается строительство новой дороги с категорией улицы местного значения в жилой застройке. Данная улица будет соединять между собой ул. Циолковского и ул. Нормандия-Неман.

На основании сведений, предоставленных Управлением архитектуры и градостроительства г. Смоленска (градостроительных планах) и расчетов, были разработаны чертежи: Лист ППТ-4 «Чертеж границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства. М 1:2000» и Лист ППТ-5 «Чертеж границ зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов

местного значения. М 1:2000».

Расчетная плотность застройки квартала составляет 110% ($K_3=0,16$; $K_{пл.з}=1,1$). (Поскольку проектирование ведется по застроенной территории, эти показатели рассчитываются в соответствии с СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

Проектом планировки и межевания предусмотрено снять с учета следующие участки: 67:27:0020506:32, 67:27:0020506:31, 67:27:0020506:30, 67:27:0020514:1111, 67:27:0020514:26, 67:27:0020514:41, 67:27:0020514:1025, 67:27:0020519:256, 67:27:0020514:38, 67:27:0020514:1178, 67:27:0020519:27, 67:27:0020519:240, 67:27:0020519:315, 67:27:0020519:316, 67:27:0020519:314, 67:27:0020514:39, 67:27:0020514:1026, 67:27:0020514:1179, 67:27:0020514:29, 67:27:0020514:1027, 67:27:0020514:951, 67:27:0020514:950, 67:27:0020514:18, 67:27:0020514:1099, 67:27:0020514:1100, 67:27:0020514:16, 67:27:0020514:15, 67:27:0020519:1, 67:27:0020519:23, 67:27:0020519:2, 67:27:0020519:310, 67:27:0020519:3, 67:27:0020519:309, 67:27:0020519:24, 67:27:0020519:4, 67:27:0020519:5, 67:27:0020519:8, 67:27:0020519:9, 67:27:0020519:10, 67:27:0020519:11, 67:27:0020519:12, 67:27:0020519:25 (на основании расчетов в проекте межевания – см. том 5).

В проекте планировки и межевания отражены охранные зоны линейных объектов в соответствии с Генеральным планом г. Смоленска. (См. Лист ПМ-1. «Чертеж проекта межевания. М 1:2000» Том 6).

2. Территории объектов культурного наследия

На территории проекта планировки объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения, объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации регионального или местного (муниципального) значения, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия не зарегистрированы.

В соответствии с проектом охранных зон и зон регулирования застройки памятников истории и культуры г. Смоленска (утвержден решением Смоленского облисполкома от 03.09.82 №528), историко-архитектурным и историко-археологическим опорным планом г. Смоленска (утвержден решением Смоленской областной Думы от 31.10.96 №171) территория квартала частично расположена:

- частично в границах зоны с ограничением уровня высоты зданий и сооружения до 20 м;
- частично в границах зоны с ограничением уровня высоты

зданий и сооружения до 30 м.

Следует отметить, что территория Смоленской области, хотя и подвергалась археологическому обследованию, чрезвычайно насыщена еще неизвестными памятниками археологии от Каменного века до Средневековья (древние поселения и могильники и т.д.).

В дальнейшем необходимо провести археологическое обследование рассматриваемой территории.

В свою очередь археологические работы являются мероприятием, обеспечивающим сохранность памятников археологии (как известных, т.е. включенных в реестр и выявленных, так и ранее неизвестных).

Необходимость осуществления мероприятий, обеспечивающих сохранность ранее неизвестных памятников археологии, подтверждается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по охране культурного наследия (Департамент Смоленской области по культуре и туризму).

Опыт подобной работы подтверждает оправданность данного требования и необходимость выполнения археологических работ. В результате выявляются и сохраняются для истории многие ранее неизвестные памятники археологии.

С учетом изложенного и в соответствии со ст. 36 Федерального закона от 25 июня 2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в целях сохранения на Смоленской области и в г. Смоленске ООО «ТСР-Радан» считает необходимым заложить требования по обеспечению сохранности объектов культурного наследия при ее хозяйственном освоении, то есть по проведению археологических исследований до начала проектных работ по освоению территории.

Графически данная информация не отражается.

Данное требование применительно к территории свободной от существующих объектов капитального строительства и территории, выделенной для их эксплуатации.

3. Размещение зон объектов капитального строительства

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.

Проектом предусматривается строительство многоэтажного жилого дома, нанесенного на чертёж в соответствии с градостроительным планом, выданным Управлением архитектуры и градостроительства Администрации г. Смоленска.

На основании Генерального плана г. Смоленска в проекте планировки предусматривается проектирование новой дороги с категорией улицы местного значения в жилой застройке. Данная улица будет соединять между собой ул. Циолковского и ул. Нормандия-Неман.

Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории

3.1 Общие положения

Подготовка проекта планировки территории квартала 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 ст. 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.

3.2 Характеристика территории

Территория квартала в границах проектирования составляет 14,0 га и состоит из 4 кадастровых кварталов с номерами 67:27:0020506; 67:27:0020514; 67:27:0020519 (на основании сведений из ГКН).

3.3 Сведения о плотности застройки территории

Основными показателями плотности застройки являются:

- коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);
- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Расчетный коэффициент застройки территории квартала - $K_z=0,16$.

Расчетный коэффициент плотности территории квартала - $K_{пл. з}=1,1$.

Показатели плотности застройки территориальных зон (в границах красных линий, согласно п. 3 примечания приложения Г, СП 42.13330.2011 "Градостроительство.

Таблица 1 - Планировка и застройка городских и сельских поселений")

Территориальные зоны	Коэфф. застройки	Коэфф. плотности застройки
Жилая застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами	Планируемый – 0,16	Планируемый – 1,1
	Нормативный - не более 0,4	Нормативный – не более 1,2

3.4 Архитектурно-планировочная организация территории квартала

Проектируемая территория квартала включает в себя территорию, занятую жилыми и административными зданиями, учреждениями обслуживания, образовательными учреждениями 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).

Генеральным планом предусматривается строительство новой дороги с категорией улица местного значения в жилой застройке. Данная улица будет соединять между собой улицу Циолковского и улицу Нормандия-Неман.

Все проектируемые объекты связаны между собой пешеходными и транспортными связями.

При строительстве многоэтажных многоквартирных жилых домов необходимо предусмотреть встроенно-пристроенные помещения общественного назначения для обслуживания населения.

Необходимо выполнить рабочий проект освещения территории квартала, как вдоль основных улиц, проездов, так и внутри придомовых территорий, используя технологии энергосбережения.

Технология LED-освещения – самая экономичная и экологичная из всех, до сих пор нам известных технологий освещения. По сравнению с лампами накаливания и галогенными лампами, светильники LUMO LED потребляют до 10 раз меньше электроэнергии благодаря особенной структуре светодиодов, которая не позволяет терять электроэнергию в виде выделения теплоты.

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

Проектом планировки рекомендуется привести входы во встроенные нежилые помещения в многоквартирных жилых домах в стилистическое единство.

3.5 Объемно-планировочные и конструктивные решения зданий и сооружений

Проектом планировки предусмотрено сооружение на территории квартала парковок для улучшения транспортной инфраструктуры квартала. При этом не нарушается экологическая ситуация, так как на данной территории устраивается альтернативное озеленение. Также необходимо выполнить рабочий проект освещения парковок. На одно машино-место проектом предусматривается 13 кв. м. парковки. Тип материалов и конструкций, применяемых при возведении парковки необходимо определить в соответствии с данным типом сооружений в каждом конкретном случае.

Возведение строений и сооружений допускается после внесения изменений в проект планировки территории квартала в порядке, установленном градостроительным законодательством.

4. Положение о характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории

4.1 Характеристика развития системы социального обслуживания

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

Проект планировки рекомендует для расширения сети использовать нежилые помещения, встроенные в жилые дома, отдельно стоящие объекты и включение предприятий бытового обслуживания в состав торговых и торгово-развлекательных комплексов.

Проектом планировки предусмотрен снос торговых павильонов и рекламных конструкций, находящихся на придомовых территориях жилых домов, на основных улицах города ввиду несоответствия архитектурного решения градостроительной среде г. Смоленска.

Проектом планировки рекомендуется для улучшения информационного обслуживания населения установить новые технологичные остановки общественного транспорта с зоной Wi-Fi.

Расчет учреждений и предприятий социального, культурно-бытового обслуживания

Расчет учреждений и предприятий культурно-бытового обслуживания выполнен в соответствии со СП 42.13330.2011.

Проектом приводится расчет объектов только микрорайонного значения (для повседневного обслуживания). Радиусы обслуживания указаны на чертежах утверждаемой части проекта планировки.

Расчет объектов микрорайонного значения

№ п/п	Наименование	Норма по СП (СНиП)	Расчетная потребность на (2876 чел.)	Примечание
1	Общеобразовательная средняя школа	180 мест на 1 тыс. чел.	518 мест	
2	Детский сад	70% охвата детей 100 мест на 1 тыс. чел.	288 мест	Детский сад № 25, «Пчелка» – вместимость – 392 места
3	Магазины товаров повседневного спроса	280 м ² на 1000 жит.	806 м ²	
4	Предприятия	40 мест на 1000	116 мест	

	общественного питания	жит.		
5	Отделение связи	1 объект	1 объект	
6	Отделения банков, операционная касса	1 объект	1 объект	

В соответствии с письмом от Управления образования и молодежной политики Администрации города Смоленска от 14.11.2016 № 15/2398-исх в проекте планировки рекомендовано учесть при проектировании квартала необходимость размещения общеобразовательного учреждения вместимостью 760 человек и дошкольного образовательного учреждения вместимостью 120 мест. Вследствие того, что в данном квартале отсутствуют свободные земельные участки, на которых возможно размещение данные образовательных учреждений, проектом рекомендуется предусмотреть их строительство на территории смежного квартала при реконструкции застройки барачного типа.

4.2 Характеристика развития системы транспортного обслуживания

4.2.1 Транспортное обслуживание

Транспортное обслуживание проектируемой территории квартала выполнены с учетом Генерального плана города Смоленска.

Генеральным планом предусматривается строительство новой дороги с категорией улица местного значения в жилой застройке. Данная улица будет соединять между собой улицу Циолковского и улицу Нормандия-Неман.

Въезд на территорию квартала осуществляется с улицы Нормандия-Неман.

Планируются к размещению улицы в жилой застройке, обеспечивающие доступ к находящимся в квартале объектам капитального строительства.

Возле объектов предусматриваются открытые гостевые стоянки легкового автотранспорта.

Устанавливаются следующие параметры для дорог и улиц:

ширина улицы Нормандия-Неман в границах красной линии переменная, она составляет – от 40 до 45 м, ширина асфальтного полотна – от 20 до 21 м. Ширина проезжей части не увеличивается;

ширина улицы Академика Петрова в границах красной линии переменная, она составляет – от 13 до 20 м, ширина асфальтного полотна – 6 м. Планируется увеличение ширины проезжей части;

ширина улицы Тургенева в границах красной линии составляет 15 м, ширина асфальтного полотна 7 м. Данная улица является проектной;

ширина улицы Зои Космодемьянской в границах красной линии составляет 15 м, ширина асфальтного полотна 6 м. Ширина проезжей части

не увеличивается;

ширина улицы Циолковского в границах красной линии составляет 18 м, ширина асфальтного полотна 6 м. Планируется увеличение ширины проезжей части.

Согласно ПДД п. 17 в жилых зонах устанавливаются следующие правила:

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 ПДД и запретить сквозное движение через жилую зону.

Радиус закругления края проезжей части разные - 6,0 м, 8 м, 10 м.

Ширина проезжей части проездов - 5,5 - 6 м. Проезды в проектируемом квартале, предусматриваются как правило сквозными. Тупиковые проезды обеспечиваются разворотными площадками размером 16 х 16 м. Использование разворотных площадок для стоянки автомобилей не допускается. (См. Лист МО-3 «Схема организации улично-дорожной сети, схема размещения парковок (парковочных мест), схема движения транспорта на соответствующей территории» Том 4).

Территория проектируемого квартала обслуживается автобусами, троллейбусами и маршрутными такси. Их маршруты проходят по ул. Нормандия-Неман.

4.2.2 Объекты транспортного обслуживания

Проектом предусмотрено размещение на территории квартала гостевых парковок, парковочных мест у объектов общественно-делового назначения.

В сложившейся застройке проектируются парковки везде, где это соответствует нормам.

Расчет уровня автомобилизации

Количество легковых автомобилей при планируемой численности населения 2876 человек составляет 1007 единиц (исходя из уровня автомобилизации 350 автомобилей на 1000 человек в соответствии с СП 42.13330.2011).

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

Хранение легковых автомобилей индивидуальных владельцев предусматривается в обустроенных в дворовых пространствах жилых домов, на наружных парковках, специально оборудованных гаражах за пределами зоны жилой застройки.

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 МО-3 «Схема организации улично-дорожной сети, которая может включать схему размещения парковок (парковочных мест), и схему движения транспорта на соответствующей территории. Схема развития и реконструкции улично-дорожной сети территории города, связанной с развитием рассматриваемой территории проектирования М 1:2000»).

4.2.3 Обеспечение стоянками для хранения автомобилей

№п/п	Наименование	Единица измерения	Кол-во
1.	Гаражи (стоянки) для постоянного хранения легковых автомобилей	м/мест	11
2.	Стоянки для временного хранения легковых автомобилей для жителей квартала (существующие)	м/мест	34
3.	Стоянки для временного хранения легковых автомобилей для жителей квартала (проектируемые)	м/мест	234

4.2.4 Инженерная подготовка территории

В составе проекта планировки территории была выполнена схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. (См. Лист МО-5 «Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории» Том 4).

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

Планировочные отметки по опорным точкам на переломах рельефа и перекрестках улиц назначены из условий обеспечения оптимальных объемов земляных масс, необходимых для создания поверхностного стока дождевых вод в лотки проездных частей городских улиц и далее в дождеприемные колодцы дождевой канализации

Устройство сети водоотводных лотков вдоль внутриквартальных проездов. Сброс поверхностных вод с территории осуществляется в

существующую ливневую канализацию.

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.

При строительстве и выполнении капитального ремонта и реконструкции дорог и проездов необходимо выбирать тип дорожной одежды «капитально-усовершенствованный».

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

В проекте планировки и межевания сформированы участки под линейные объекты в соответствии с Генеральным планом г. Смоленска. (См. «Основной чертеж. М 1:500». Том 6).

Проект планировки территории квартала рекомендует реконструировать системы инженерного оборудования и благоустройство территории в соответствии с Генеральным планом г. Смоленска.

4.2.5 Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения

4.2.5.1 Водоснабжение

Проектируемая территория квартала обеспечивается централизованной системой холодного водоснабжения.

Водоснабжение на хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды предусмотреть от существующих городских водопроводных сетей. Система водоснабжения тупиковая.

Водоводы

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой. Ширина санитарно-защитной полосы водоводов принимается по обе стороны от крайних линий водовода 10 м. (Согласно СанПиН 2.1.4.1110-02" Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения). 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.

Местоположение сетей водоснабжения проектируемых зданий подлежит уточнению при разработке рабочих проектов.

4.2.5.2 Водоотведение

Проектируемая территория обеспечивается централизованной системой канализации. Хозяйственно-бытовые стоки от сооружений собираются уличной коллекторной сетью. Сброс осуществляется в существующий коллектор.

Водоотведение на территории проектируемого квартала обеспечивается сетями хозяйственно-бытовой канализации и ливневой канализации, расположенными на территории квартала.

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.

4.2.5.3 Теплоснабжение

Проектируемая территория обеспечивается централизованной системой теплоснабжения. Длина теплотрассы составляет 0,9 км.

Согласно Письму МУП «Смоленсктеплосеть» №7726/08 от 18.10.2016 г. о предоставлении информации в проектируемом квартале не планируется выполнение работ по реконструкции тепловых сетей на 2015 год.

4.2.5.4 Газоснабжение

Проектируемая территория квартала обеспечена существующими системами газоснабжения. Протяженность 2,2 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.

В соответствии таблицей 14 пункта 7.23 СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» нормативное расстояние от подземных газопроводов низкого давления - 2 метра, среднего давления - 4 метра с каждой стороны до фундаментов зданий и сооружений.

Согласно Письму АО «Газпром газораспределение Смоленск» №ИС-2-4/2935 от 27.10.2016 г. о развитии системы газоснабжения в проектируемом квартале не планируется выполнение каких-либо работ на газопроводах, принадлежащих ОАО «Газпром газораспределение Смоленск».

4.2.5.5 Электроснабжение

Проектируемая территория обеспечивается существующей системой электроснабжения. Протяженность 4,6 км.

4.2.5.6 Связь и информатизация

Для проектируемой территории необходимо выполнить строительство узлов мультимедийной системы доступа.