**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ  
 И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ**

В городе Смоленске в границах проспекта Строителей - улицы Рыленкова - улицы Брылевка - улицы Генерала Трошева - по границе земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:3212 - по границе земельного участка Федерального центра травматологии, ортопедии и эндопротезирования

Утверждаемая часть   
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Том 1

011.0.00-00-ППТ и ПМ

2018 г.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ  
 И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ в городе Смоленске в границах *проспекта Строителей - улицы Рыленкова - улицы Брылевка - улицы Генерала Трошева - по границе земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:3212 - по границе земельного участка Федерального центра травматологии, ортопедии и эндопротезирования***

Утверждаемая часть   
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

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

Том 1

011.0.00-00-ППТ и ПМ

|  |  |
| --- | --- |
| Ген. директор |  |
| Главный инженер проекта |  |

2018 г.

# СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Обозначение** | **Наименование** | **Примечание** |
| **Проект планировки территории** | | | |
| *Утверждаемая часть:* | | | |
|  |  | **Текстовые материалы** |  |
| 1 | 011.0.00-00-ППТ и ПМ | Проекта планировки и проекта межевания территории ориентировочной площадью 78 га в городе Смоленске в границах проспекта Строителей - улицы Рыленкова - улицы Брылевка - улицы Генерала Трошева - по границе земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:3212 - по границе земельного участка Федерального центра травматологии, ортопедии и эндопротезирования».  Положения о размещении объектов капитального строительства. Положение о характеристиках планируемого развития территории. | Том 1 |
|  |  | **Графические материалы** |  |
| 2 | 011.0.00-00-ППТ | Чертеж планировки территории М 1:2000 | Лист 1 |
| 3 | 011.0.00-00-ППТ | Чертеж красных линий и линий регулирования застройки М 1:2000 | Лист 1а |
| *Обоснование:* | | | |
| 4 | 011.0.00-00-ППТ и ПМ | Проекта планировки и проекта межевания территории ориентировочной площадью 76 га в городе Смоленске в границах проспекта Строителей - улицы Рыленкова - улицы Брылевка - улицы Генерала Трошева - по границе земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:3212 - по границе земельного участка Федерального центра травматологии, ортопедии и эндопротезирования. | Том 2 |
| 5 | 011.0.00-00-ППТ | Схема расположения элемента планировочной структуры | Лист 2 |
| 6 | 011.0.00-00-ППТ | Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта  М 1:2000 | Лист 4 |
| 7 | 011.0.00-00-ППТ | Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:2000 | Лист 6 |
| 8 | 011.0.00-00-ППТ | Схема границ зон размещения объектов капитального строительства. М 1:2000 | Лист 7 |
| 9 | 011.0.00-00-ППТ | Схема объектов инженерной инфраструктуры.  М 1:2000 | Лист 8 |
| **Проект межевания территории** | | | |
|  |  | **Текстовые материалы** |  |
| 10 | 011.0.00-00-ПМ | Каталог координат поворотных точек | Том 3 |
|  |  | **Графические материалы** |  |
| 11 | 011.0.00-00-ПМ | Чертеж межевания красных линий и линий регулирования застройки М 1:2000 | Лист 1 |  | 2 листа: |
| 12 | 011.0.00-00-ПМ | Чертеж межевания границ формируемых земельных участков М 1:2000 | Лист 2 |
| 13 | 011.0.00-00-ПМ | Чертеж межевания границ зон с особыми условиями использования территории М 1:2000 | Лист 3 |

# СОДЕРЖАНИЕ

[1 СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ 1](#_Toc502243053)

[2 СОДЕРЖАНИЕ 3](#_Toc502243054)

[3 ВВЕДЕНИЕ 2](#_Toc502243055)

[4 ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ К РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ 4](#_Toc502243056)

[5 ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ 6](#_Toc502243057)

[5.1 Технико-экономические показатели развития жилых территорий 6](#_Toc502243058)

[5.2 Технико-экономические показатели развития социальной инфраструктуры 7](#_Toc502243059)

[5.3 Технико-экономические показатели развития транспортной инфраструктуры 8](#_Toc502243060)

[5.4 Технико-экономические показатели развития инженерной инфраструктуры 9](#_Toc502243061)

[5.5 Основные технико-экономические показатели 12](#_Toc502243062)

[6 ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ 14](#_Toc502243063)

[6.1 Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения 14](#_Toc502243064)

# ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки и проекта межевания территории ориентировочной площадью 76 га в городе Смоленске в границах проспекта Строителей - улицы Рыленкова - улицы Брылевка - улицы Генерала Трошева - по границе земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:3212 - по границе земельного участка Федерального центра травматологии, ортопедии и эндопротезирования, разработан на основании:

- Постановления администрации г. Смоленска от 07.03.2018 г. № 656-адм "О разрешении акционерному обществу "Ваш дом" подготовки проекта планировки и межевания в границах проспекта Строителей - улицы Рыленкова - улицы Брылевка - улицы Генерала Трошева - по границе земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:3212 - по границе земельного участка Федерального центра травматологии, ортопедии и эндопротезирования.

- Технического задания на подготовку проекта планировки территории.

Подготовка документации по планировки территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, 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, определения характеристик и очередности планируемого развития территории. (Согласно статье 42 п.1 ГрК РФ).

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

- Генеральный план города Смоленска;

- Правила землепользования и застройки города Смоленска;

- Проект планировки и межевания разработан на основе топографической съемке М 1:500, выполненной ООО «ГеоМИР» в 2018 г.

Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории. (Согласно статье 42 п.1 ГрК РФ).

Проект выполнен с применением компьютерных геоинформационных технологий в программах Avtocad, ТехноКад, MapInfo и содержит соответствующие картографические слои и семантические базы данных.

# ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ К РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Общий фонд существующей жилой застройки в границах проектирования составляет 146,3 тыс. кв. м общей площади квартир. Многоквартирные дома преимущественно 5-10-ти этажные секционного типа, дома блокированного типа.

Количество жителей в существующей застройке составляет 5940 человек.

Из объектов культурно-бытового назначения планируется строительство:

**Объектов образования:**

- образовательное учреждение (общеобразовательная школа)

**Объектов здравоохранения:**

- аптечный пункт.

**Объектов физкультурно-оздоровительного назначения:**

- фитнес-центр.

- физкультурно-оздоровительный центр

- спортивно-оздоровительный центр

**Объектов для хранения индивидуального автомобильного транспорта:**

**- парковки на 1260 м/мест;**

**Объектов предпринимательской деятельности, делового и финансового назначения:**

-Торгово-развлекательный центр

-Магазин

-Гостиница

**Объектов религиозной деятельности:**

- Православный храм

**Объектов инженерного обеспечения:**

- ГРП-4;

- ЦТП-1;

- ТП (Трансформаторная подстанция)-3

**Объекты отдых (рекреация):**

- Парк культуры и отдыха «Соловьиная роща»

- Детский эколого-биологический центр

- Лесопарк

# ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

## Технико-экономические показатели развития жилых территорий

Территория в рассматриваемых границах занимает 76 га, в том числе в границах проекта планировки территории составляет 76 га, из них жилой застройки занимает 18,22 га (24%), застройки учебно-воспитательного назначения 4,29 га (5,64%), рекреационная территория 30,11 га (39,62%), территории инженерной и транспортной инфраструктуры 1,54 га (2,03%).

Земли общего пользования составляют 9,8 га(12,9%) Функциональный баланс использования проектируемой территории представлен в табл.:

**Баланс функционального использования территории**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№№** | **Вид использования земель** | **Проектное предложение** | |
| **га** | **%** |
|  | Территория в границах рассмотрения | 76 |  |
| 1 | **76** | **100** | **100** |
| 2 | **Жилая зона:** | **18,24** | **24** |
|  | участки многоквартирных жилых домов | 16,3 |  |
|  | Блокированной застройки | 0,99 |  |
|  | Индивидуальная жилая застройка | 0,98 |  |
| 3 | **Зона участков учебно-воспитательного назначения** | **4,29** | **5,64** |
|  | детские образовательные учреждения | 0,8 |  |
|  | Общеобразовательная школа | 3,49 |  |
| 4 | **Рекреационная зона:** | **30,11** | **39,62** |
|  | Под размещение парка культуры и отдыха | 20,21 |  |
|  | Для строительства детского эколого-биологического центра | 4,2 |  |
|  | Для размещения объектов рекреационного назначения | 5,71 |  |
| 5 | **Зона инженерной и транспортной инфраструктуры:** | **1,54** | **2,03** |
| 6 | **Земельные участки (территории) общего пользования** | **9,8** | **12,9** |
| **7** | **Зона общественно-делового назначения** | **7,8** | **10,26** |
|  | Здравоохранение | 0,81 |  |
|  | Для размещения объектов спорта | 5,6 |  |
|  | Для размещения объектов торговли | **1,54** |  |
| 8 | **Обеспечение обороны и безопасности** | **0,43** | 0,56 |
|  | Под военным комиссариатом | 0,43 |  |
| **9** | **Ведение дачного хозяйства** | **3,44** | **4,53** |
|  | Для садоводства | 3,44 |  |
| **10** | **Религиозное использование** | 0,35 | **0,46** |
|  | Под православным храмом | 0,35 |  |

## Технико-экономические показатели развития социальной инфраструктуры

Расчетное население - 5940 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 | 1100 |  |
| 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 |  |

## Технико-экономические показатели развития транспортной инфраструктуры

Внешние транспортные связи проектируемой территории будут осуществляться с улицы Генерала Трошева. Проектом предлагается организация двух въездов-выездов с территории микрорайона на Рыленкова и проспект Строителей.

Параметры поперечных профилей местной улично-дорожной сети будут следующими:

для улицы Генерала Трошева –18м;

для улицы ул. Брылева – 8,9м;

для улицы Генерала Паскевича-8,9м;

Протяженность улично-дорожной сети составляет 4,8 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 - 1250 м/мест, исходя из расчёта, 100%-й обеспеченности автотранспортом, с учетом уровня автомобилизации 1 автомобиль на 80 кв.м. общей площади квартир. Общее проектное количество стоянок - 1260 м/места.

## Технико-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.

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

**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 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.

## Основные технико-экономические показатели

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№№** | **Показатели** | **Единицы  измерения** | **Проектные  предложения** |
| **1.** | **ТЕРРИТОРИЯ** |  |  |
|  | **Территория в границах участка** | га | 76 |
| 1.1 | Жилая зона | га | **18,22** |
| 1.2 | Зона участков учебно-воспитательного назначения | га | **4,29** |
| 1.3 | Рекреационная зона | га | **28,11** |
| 1.5 | Зона объектов инженерной инфраструктуры | га | 1,29 |
| 1.6 | Зона транспортной инфраструктуры | га | 9,31 |
| 1.7 | Дороги, проезды | га | 7,56 |
| **2** | **НАСЕЛЕНИЕ** |  |  |
| 2.1 | количество населения | чел. | 5940 |
| 2.2 | Плотность населения | чел./га | 504 |
| **3.** | **ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД** |  |  |
| 3.1 | Этажность | этаж | 3-10 |
| 3.2 | Общая площадь квартир | тыс.кв.м | 250 |
| 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 товаров | кв.м. | 889 |
| 4.4 | Объекты бытового обслуживания | Раб.мест | 10 |
| 4.5 | Учреждения культуры | кв.м. | 247 |
| 4.6 | Отделение связи | единиц | 1 |
| 4.7 | Крытые спортивные учреждения  фитнесцентр | кв.м. | 99  400 |
| **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 | 4,8 |
|  | Наземная парковка | м/мест | 1260 |
| 1.7 | Дороги, проезды | га | 7,75 | |
| 1.8 | Открытые автостоянки (вне жилой зоны) | га | 7,28 | |

# ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

## Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

| **№ объекта на плане** | **№ участка, на котором**  **расположен объект** | **Кадастровый номер(при наличии)** | **Использование зданий, сооружений** | | **Этажность** | **Общая полезная площадь нежилых помещений, кв.м.** | **Общая полезная площадь квартир** | **Расчетное количество жителей** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1 ОЧЕРЕДЬ** | | | | | | | | |
| 1 | 38 | Ул.Брылевка,д 20  67:27:0031509:929  Многоквартирный жилой дом блок-секция №3,4,5,6 в микрорайоне №9 юго-восточного жилого района г. Смоленска | | Жилое здание | 10 |  | 12533 | 418 |
| 2 | 444 | микрорайоне №9 юго-восточного жилого района г. Смоленска | | Жилое здание | 10 |  | 16418 | 540 |
|  | **ИТОГО ПО 1 ОЧЕРЕДИ** | | | |  |  | **28451** | **968** |
| **2 ОЧЕРЕДЬ** | | | | | | | | |
| 3 | 73 | Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, улица Генерала Трошева, земельный участок №2 | дошкольное, начальное и среднее общее образование (школа на 1100 мест в микрорайоне Соловьиная роща города Смоленска) | | 2-4 | 20209,1 | 24668,6 | 1100 |
|  | **ИТОГО ПО 2 ОЧЕРЕДИ** | | | |  |  | 24668,6 | **1100** |
|  | | | | | | | | |
| 4 | 66 |  | Парк | |  |  |  |  |

Общий срок реализации проекта включает с себя проектирование и строительство объектов капитального строительства - жилой застройки, инженерной и социальной инфраструктуры, объектов рекреации (парк Соловьиная Роща). Продолжительность общего срока реализации - 2018-2028 г.г.

Этапы проектирования объектов планируются в соответствии с очередностью застройки микрорайона. Проектом предлагается поквартальное строительство объектов.