

**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 № 102п/19 от 24 декабря 2019 г. на подготовку проекта планировки территории и проекта межевания территории по границе территориальной зоны ЖЗ в районе пересечения улицы 2-й Верхний Волок и улицы Шевченко

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ**

Заказчик:	АО «Смолстром-сервис»
Местоположение объекта проектирования:	г. Смоленск, территория по границе территориальной зоны ЖЗ в районе пересечения улицы 2-й Верхний Волок и улицы Шевченко

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Основная (утверждаемая) часть**

**ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ
ППТ-УЧ-ПЗ
Том 1**

2020

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 № 102п/19 от 24 декабря 2019 г. на подготовку проекта планировки территории и проекта межевания территории по границе территориальной зоны ЖЗ в районе пересечения улицы 2-й Верхний Волок и улицы Шевченко

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

Оглавление

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.....	4
1.1 Характеристика территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки.....	4
1.2 Характеристика планируемого развития территории.....	6
Технико-экономические показатели проекта планировки.....	6
Водоснабжение.....	Ошибка! Закладка не определена.
Водоотведение.....	Ошибка! Закладка не определена.
Энергоснабжение.....	Ошибка! Закладка не определена.
Теплоснабжение.....	Ошибка! Закладка не определена.
Газоснабжение.....	Ошибка! Закладка не определена.
Связь.....	Ошибка! Закладка не определена.
Инженерная подготовка территории.....	Ошибка! Закладка не определена.
Санитарная очистка территории.....	Ошибка! Закладка не определена.
1.3 Плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом).....	7
1.4 Красные линии и линии регулирования застройки.....	9
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.....	10
2.3 Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения.....	11
2.3.1 Водоснабжение.....	11
2.3.2 Водоотведение.....	11
2.3.3 Теплоснабжение.....	11
2.3.4 Газоснабжение.....	11
2.3.5 Электроснабжение.....	12
2.3.6 Связь, радиовещание и телевидение.....	12

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 территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки

Территория в границах проектирования расположена в Промышленном районе города Смоленска. С севера и запада территория ограничена границей города Смоленска, с востока – улицей Шевченко, с юга – улицей Верхний Волоч.

Территория квартала проектирования составляет 237648 кв. м и состоит из 3 кадастровых кварталов с номерами 67:27:0030431; 67:27:0030432; 67:27:0030418 (на основании сведений из ГКН).

В границах проектирования расположены объекты транспортной инфраструктуры, объекты общественно-делового назначения, жилые дома, объекты образования, объекты спорта.

Площадь территории квартала – 21 га (расчетная).

Площадь территории квартала в красных линиях – 17 га (расчетная).

Численность населения составляет (расчетная) – 6972 человек. (Собщ. жил./30 кв.м=209163/30=6972) – согласно п. 5.6. и таблице 2 СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

Плотность населения составляет (расчетная) – 332 чел./га.

Согласно карте функциональных зон Генерального плана г. Смоленска проектируемая территория квартала состоит из:

Жилые зоны:

- зона жилой застройки смешанной застройки.

Общественно-деловые зоны:

- зона делового, общественного и коммерческого назначения.

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур:

- зона размещения производственных объектов и объектов инженерной инфраструктуры.

Зоны специального назначения:

- зона размещения иных объектов специального назначения.

Согласно Схеме границ территориальных зон Правил землепользования и застройки г. Смоленска проектируемая территория квартала состоит из:

Жилые зоны:

- ЖЗ - зона застройки среднеэтажными домами (от 5 до 8 этажей) и многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и выше)

Общественно-деловые зоны:

- ОД - зона размещения объектов общественно-делового назначения, с включением объектов инженерной инфраструктуры.

Зона инженерной и транспортной инфраструктур:

- Т1 - зона размещения автотранспортных предприятий.

(См. «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. М 1:2000» Том 4).

1.2 Характеристика планируемого развития территории

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	21	100	21	100
1	территория жилой застройки	га	2,35	11,9	4,08	19,4
2	участки школ	га	0,00	0,0	0,00	0,0
3	участки дошкольных организаций	га	0,00	0,0	0,00	0,0
4	участки объектов коммунального обслуживания	га	0,03	0,2	0,08	0,4
5	Участки объектов торговли и объектов общественно-делового значения	га	8,6	40,9	8,5	40,5
6	участки закрытых автостоянок (гаражей)	га	0,00	0,0	0,00	0,0
7	автостоянки для временного хранения	га	0,00	0,0	0,00	0,0
8	территория общего пользования	га	0,00	0,0	0,00	0,0
8.1	участки зеленых насаждений и элементов благоустройства	га	0,01	0,05	1,07	5,1
8.2	элементы улично-дорожной сети	га	6,39	30,4	1,54	7,3
9	прочие территории	га	1,12	5,3	1,29	6,2

В проекте планировки территории выделяются следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование	Площадь зоны	Этаж- ность	Адрес
1	Зона планируемого размещения здания амбулаторно-поликлинического назначения	1890	-	ул. Шевченко, в районе домов №93 и №93 б
2	Зона планируемого размещения центра военно-исторического туризма	2790	-	ул. Шевченко, в районе д. 93
3	Зона планируемого размещения улично- дорожной сети	5730	-	ул. Шевченко

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

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

Расчетный коэффициент застройки территории квартала - $K_z=0,09$.

Расчетный коэффициент плотности застройки территории квартала - $K_{пл.з}=0,4$.

Расчетная плотность застройки квартала составляет 40%. При расчете общая площадь зданий и сооружений делилась на площадь проектируемого квартала в границах проектирования. (Проектирование ведется по застроенной территории, показатели рассчитываются в соответствии с СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*).

Параметры застройки земельного участка зоны планируемого размещения здания амбулаторно-поликлинического назначения в пределах установленных градостроительным регламентом (зона 1):

1. Площадь зоны – 1890 м².
2. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории – не устанавливается.
3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков: без окон - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства на сопряженных земельных участках; с окнами - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и сопряженных земельных участках.
4. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, при выполнении требований вышеуказанных пунктов не устанавливаются.
5. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений допускаются: в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 1,5 метров и выше 3,5 метров от уровня земли.
6. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается.
7. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков - V.
8. Минимальная доля озелененной территории – 60% территории земельного участка.
9. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков –

1 машино-место на 20 койко-мест, а также 1 машино-место на 5 работников

Параметры застройки земельного участка зоны планируемого размещения центра военно-исторического туризма в пределах установленных градостроительным регламентом (зона 2):

1. Площадь зоны – 2790 м².
2. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории – не устанавливается.
3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков: без окон - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства на сопряженных земельных участках; с окнами - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и сопряженных земельных участках.
4. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, при выполнении требований вышеуказанных пунктов не устанавливаются.
5. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений допускаются: в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 1,5 метров и выше 3,5 метров от уровня земли.
6. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается.
7. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков - V.
8. Минимальная доля озелененной территории – не устанавливается.
9. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – 1 машино-место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 единовременных посетителей при их максимальном количестве. За пределами земельного участка может быть размещено не более 50% необходимых машино-мест.

Параметры застройки земельного участка зоны планируемого размещения улично-дорожной сети в пределах, установленных градостроительным регламентом (зона 3):

1. Площадь зоны – 5730
2. В соответствии с п. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования.

1.4 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 улиц в соответствии с СП 42.13330 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (см. том 2 ППТ-УЧ-Гр, лист 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 ППТ-УЧ-Гр лист 2 «Разбивочный чертеж красных линий. М 1:2000», а также Приложение 1 «Ведомость координат красных линий»).

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

2.1 Характеристика развития системы социального обслуживания

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

2.2 Характеристика развития системы транспортного обслуживания

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

На проектируемой территории квартала предусматривается расширение существующих проездов. Планировочное решение улично-дорожной сети на территории квартала обеспечивает проезд автотранспорта к зданиям и объектам общего пользования.

На территории квартала достаточное количество улиц в жилой застройке, обеспечивающих доступ к находящимся в квартале объектам капитального строительства.

Данным проектом предусматривается строительство автомобильной дороги, соединяющей улицу Шевченко с жилой застройкой д.Новосельцы Козинского сельского поселения Смоленского района.

Ширина улицы 2-й Верхний Волок в границах красных линий переменная, она составляет – 39 м – 45 м. Ширина проезжей части не увеличивается.

Ширина улицы Шевченко в границах красных линий переменная, она составляет – 34 м – 43 м. Ширина проезжей части не увеличивается.

Радиус закругления края проезжей части разные – 6,0 м, 8,0 м, 12 м.

Ширина проезжей части проездов - 5,5 – 7,0 м.

Территория проектируемого квартала обслуживается автобусами,

троллейбусами, трамваями и маршрутными такси. Их маршруты проходят по ул. 2-й Верхний Волок, ул. Шевченко.

Проектом предусмотрены заездные остановочные пункты общественного городского транспорта (троллейбус) длиной в 44 метра для остановки двух и более маршрутов (по ул. Шевченко).

2.3 Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения

2.3.1 Водоснабжение

Обслуживание существующих и 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 – 69 м^3 в сут./га.

Расчетное водопотребление составляет $1186,8 \text{ м}^3$ в сут.

Протяженность существующих сетей водоснабжения – 1,9 км.

2.3.2 Водоотведение

Обслуживание существующих и планируемых объектов капитального строительства планируется от централизованной системы водоотведения.

Расчетное удельное среднесуточное водоотведение бытовых сточных вод принимается равным удельному среднесуточному водопотреблению.

Протяженность существующих сетей водоотведения – 3,1 км

2.3.3 Теплоснабжение

Обслуживание существующих и планируемых объектов капитального строительства планируется от централизованной системы теплоснабжения, а также от локальных источников тепла: теплогенераторы (котлы); автономные котельные.

Протяженность существующих сетей теплоснабжения – 0,55 км.

2.3.4 Газоснабжение

Обслуживание существующих и планируемых объектов капитального строительства предусматривается от централизованной системы

газоснабжения.

Протяженность существующих сетей газоснабжения – 1,39 км.

2.3.5 Электроснабжение

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

Протяженность существующих сетей электроснабжения – 0,28 км.

2.3.6 Связь, радиовещание и телевидение

Радиотрансляция и телевидение застройки выполняется приемниками эфирного и спутникового вещания.

Для 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.