

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

Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают
влияние на безопасность объектов капитального строительства
№ 0717-01/П-176

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ЖИЛОГО КВАРТАЛА ПО АДРЕСУ: СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ,
СМОЛЕНСКИЙ РАЙОН, ДИВАСОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ
ПОСЕЛЕНИЕ, С. ОЛЬША, УЛ. ЗАОЗЕРНАЯ, Д. 6, Д. 7, Д. 8, Д. 9, Д.
10**

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

2021 г.

**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

Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают
влияние на безопасность объектов капитального строительства
№ 0717-01/П-176

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ЖИЛОГО КВАРТАЛА ПО АДРЕСУ: СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ,
СМОЛЕНСКИЙ РАЙОН, ДИВАСОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ
ПОСЕЛЕНИЕ, С. ОЛЬША, УЛ. ЗАОЗЕРНАЯ, Д. 6, Д. 7, Д. 8, Д. 9, Д.
10**

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

Директор

Алексеев А.А.

Главный архитектор

Рейзман Н.И.

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

Содержание

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.....	6
1.1 ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ	6
1.2 ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	6
1.3 ПЛОТНОСТЬ И ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (В ПРЕДЕЛАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ)	8
1.4 КРАСНЫЕ ЛИНИИ И ЛИНИИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ	9
1.5 ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ.....	10
2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	11
2.1 ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ...	11
2.2 ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ	11
2.2.1 Транспортное обслуживание	11
2.2.3 Обеспечение стоянками для хранения автомобилей.....	12
2.3 ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ	12
2.3.1 Водоснабжение.....	12
2.3.2 Водоотведение.....	13
2.3.3 Теплоснабжение	14
2.3.4 Газоснабжение	14
2.3.5 Электроснабжение	14
2.3.6 Связь и информатизация.....	14

Подготовка проекта планировки территории осуществлена 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 ст. 42 п. 1 ГрК РФ).

**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 проектирования

Территория в границах проектирования расположена в границах Дивасовского сельского поселения. С севера территория ограничена границами земельных участков с кадастровыми номерами 67:18:1910101:35 и 67:18:1910101:126, с юга и запада – существующей улицей Заозерная, с востока – существующей улицей Ракитная. В настоящем проекте планировки рассматривается элемент планировочной структуры (часть территории сельского поселения), в границах которого расположена группа жилых домов и не планируется размещение объектов капитального строительства.

Площадь элемента планировочной структуры составляет 2,42 Га.

Численность населения (расчетная) – 291 чел.

Согласно Правилам землепользования и застройки с. Олыша Дивасовского сельского поселения территория располагается в зонах:

Ж1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами, предназначена для проживания отдельных семей в отдельно стоящих домах усадебного типа и блокированных домах с правом ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (содержание домашнего скота и птицы), и индивидуальной трудовой деятельности с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

1.2 Характеристика планируемого развития территории

Баланс территории квартала:

Таблица 1

№ п/п	Территория	Единицы измерени я	Существующ ее положение		Проектное решение	
			количе ство	%	количе ство	%
	Территория квартала (микрорайона) в том числе:	га	19,9	100	19,9	100
1	Территория жилой застройки	га	-	-	10,63	53,4
2	Участки школ	га	-	-	0	0
3	Участки дошкольных организаций	га	-	-	0	0
4	Участки объектов культурно- бытового и коммунального обслуживания	га	-	-	0	0
5	Участки автостоянок (гаражей)	га	-	-	0	0
6	Автостоянки для временного хранения	га	-	-	0	0
7	Территория общего пользования	га	-	-	0	0
7.1	Участки зеленых насаждений	га	-	-	0	0
7.2	Проезды	га	-	-	0,7	3,52
8	Прочие территории	га	-	-	0	0

Планируемое развитие территории не предусматривает размещение объектов общественно-делового, социально-культурного и коммунально-бытового назначения, предназначенных для обслуживания существующих жилых домов. Строительство новых жилых домов не предусмотрено. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства отсутствуют на территории элемента планировочной структуры.

В проекте планировки не выделены зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.

Необходимо внести изменения в Генеральный план Дивасовского сельского поселения и в Правила землепользования и застройки Дивасовского сельского поселения в части изменения (уточнения) границ функциональных и территориальных зон в соответствии с данным проектом планировки территории

для исключения нахождения объектов недвижимости и земельных участков в двух разных территориальных зонах, а так же в части включения в «Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков территориальной зоны Ж1» вида разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка - (код вида – 2.1.1)».

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

Зоны размещения объектов капитального строительства в границах проектируемой территории определены в соответствии с градостроительным зонированием Правил землепользования и застройки с. Олыша Дивасовского сельского поселения.

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.

Основными показателями плотности застройки являются:

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

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*:

Нормативные показатели плотности застройки участков, допускаемых к размещению в территориальной зоне - застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности, в соответствии с таблицей Б СП 42.13330.2016:

Таблица 3

Территориальные зоны	Коэффициент застройки, не более	Коэффициент плотности застройки, не более
Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности	0,4	0,8
Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками	0,3	0,6

Расчетный коэффициент застройки территории квартала - $K_z = 0,05$.

Расчетный коэффициент плотности территории квартала - $K_{пл.з} = 0,05$.

Коэффициенты подлежат корректировке при внесении изменений в проект планировки в случае планируемого размещения объектов капитального строительства.

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 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

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.

1.5 Территории объектов культурного наследия

В соответствии с данными генерального плана с. Олыша Дивасовского сельского поселения в границах проектирования 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, в том числе выявленные объекты археологического наследия отсутствуют (не зарегистрированы).

Данная территория расположена вне утвержденных границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия, защитных зон объектов культурного наследия.

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» земляные, строительные и хозяйственные работы и иные работы должны быть немедленно приостановлены заказчиком указанных работ, лицом, проводящим указанные работы, в случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия. Заказчик указанных работ, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в Департамент Смоленской области по культуре и туризму письменное заявление об обнаруженном объекте.

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

2.1 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.

Необходимую потребность проектируемой территории в объектах по обслуживанию населения обеспечивают существующие объекты из смежных кварталов.

2.2 Характеристика развития системы транспортного обслуживания

2.2.1 Транспортное обслуживание

Система транспортного обслуживания проектируемой территории квартала выполнена с учетом Генерального плана с. Олыша Дивасовского сельского поселения.

На территории квартала существует улично-дорожная сеть, подлежащая реконструкции для приведения в соответствие с действующей на данный момент нормативной документацией. Въезд на территорию квартала осуществляется с улицы Заозерная проектируемой территории.

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 не допускается сквозное движение через жилую зону.

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

Ширина проезжей части проездов – 4,5 м. Тупиковые проезды обеспечиваются разворотными площадками размером 12 х 12 м. Использование разворотных площадок для стоянки автомобилей не допускается.

2.2.3 Обеспечение стоянками для хранения автомобилей

На проектируемой территории не предусмотрено размещение автостоянок.

При проектировании парковочных мест следует руководствоваться градостроительными нормативами наряду с таблицей 4.4.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Расстояния от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки».

2.3 Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения

2.3.1 Водоснабжение

Квартал обеспечивается централизованной системой водоснабжения.

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

Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения

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.

2.3.2 Водоотведение

Территория квартала в зоне застройки многоквартирными жилыми домами средней этажности обеспечивается центральной канализацией.

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.

Дождевые стоки

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.

2.3.3 Теплоснабжение

Существующие многоквартирные жилые дома средней этажности обеспечиваются централизованной системой теплоснабжения.

2.3.4 Газоснабжение

Проектируемая территория квартала обеспечена существующими системами газоснабжения. 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.

2.3.5 Электроснабжение

Электроснабжение проектируемой территории осуществляется от существующей электрической подстанции.

2.3.6 Связь и информатизация

Радиотрансляция и телевидение застройки выполняется приемниками эфирного и спутникового вещания.

Для проектируемой территории необходимо выполнить строительство узлов мультимедийной системы доступа.

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ