



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ПЛАН ПЛЮС»

Юр. Адрес: 214036, г. Смоленск, ул. Петра Алексеева, д. 26, оф. 52

Почтовый адрес: 214036, г. Смоленск, ул. Попова, д. 54, оф. 23

Тел.: +7-920-661-86-02

E-mail: plan\_plus@mail.ru

**Проект планировки территории и проект межевания  
территории для выделения одного или нескольких смежных  
элементов планировочной структуры (жилого квартала) с  
учетом территории земельного участка с кадастровым  
номером 67:18:0050301:495 по адресу: Смоленская область,  
Смоленский район, Пригорское сельское поселение,  
д. Станички**

**Материалы по обоснованию проекта планировки территории**

Шифр 48-2019-ППТ-2

Смоленск, 2020 год

**Проект планировки территории и проект межевания территории  
для выделения одного или нескольких смежных элементов  
планировочной структуры (жилого квартала) с учетом территории  
земельного участка с кадастровым номером 67:18:0050301:495 по  
адресу: Смоленская область, Смоленский район, Пригорское  
сельское поселение, д. Станички**

**Материалы по обоснованию проекта планировки территории**

Шифр 48-2019-ППТ-2

Генеральный директор

Александров Б.А.

ГИП

Александрова Е.Г.

ГАП

Соколик А.А.

## Состав проекта

### Материалы по обоснованию проекта планировки территории

- Текстовые материалы
- Графические материалы

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	Ситуационный план	ПП-1	1:10000
2	Разбивочный чертеж улично-дорожной сети	ПП-3	1:1000

## Содержание

Введение .....	4
1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки .....	5
2. Эколого-градостроительная ситуация и природно-климатические условия .....	5
3. Существующее использование территории, инженерной и транспортной инфраструктуры.....	6
4. Обоснование проектных архитектурно-планировочных решений, развития инженерной и транспортной инфраструктур.....	6
5. Последовательность осуществления мероприятий предусмотренных проектом.....	7
6. Определение параметров планируемого строительства инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.....	7
7. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. ....	8
8. Планируемые к размещению объекты капитального строительства.....	9
8.1 Зона индивидуальных земельных участков.....	9
8.2 Параметры застройки .....	11
8.3 Зона объектов транспортной инфраструктуры.....	12
9. Основные технико-экономические показатели .....	12
10. Организация вывоза мусора .....	13
11. Примеры планировки участка .....	14

# Материалы по обоснованию проекта планировки территории

---

## Пояснительная записка

---

### *Введение*

---

Документация по планировке территории – Проект планировки территории и проект межевания территории для выделения одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры (жилого квартала) с учетом территории земельного участка с кадастровым номером 67:18:0050301:495 по адресу: Смоленская область, Смоленский район, Пригорское сельское поселение, д. Станички; – разработана согласно требованиям законодательных актов и рекомендаций нормативных документов:

- действующего Градостроительного кодекса РФ;
- **СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений"**;
- **Федеральный закон** № 123-ФЗ (с изменениями на 27 декабря 2018 года) "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности";
- СП 55.13330.2016 «СНиП 31-02-2001. Дома жилые одноквартирные»
- СанПиН 2.1.4.1110-02 Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения
- СанПиН 2.1.3684-21. Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов
- СП 34.13330.2012. Автомобильные дороги.

## **1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки**

---

Территория в границах проекта планировки расположена в южной части деревни Станички, Пригорского сельского поселения, Смоленского района, Смоленской области.

В соответствии с генеральным планом, правилами застройки и землепользования Пригорское сельское поселение, Смоленского района, Смоленской области, техническим заданием, в границах проекта планировки использованы участки, свободные от застройки.

Проектируемая территория имеет вытянутую форму, ориентируемую в направлении юга — севера. Площадь территории в границах проектирования составляет – 316 496 кв.м. В настоящее время территория свободна от застройки.

Проектное решение разработано с учетом:

- существующей планировочной структуры, возможных направлений развития территории;
- градостроительных норм и правил;
- границ и соответствующих ограничений зон с особыми условиями использования территории. При проектировании проездов учтена транспортная и пешеходная доступность объектов обслуживания непосредственно на проектируемой территории, а также на смежных территориях.

## **2. Эколого-градостроительная ситуация и природно-климатические условия**

---

Климат умеренно-континентальный. Средняя годовая температура воздуха +3,4°C, в январе - феврале почти ежегодно наблюдается понижение температуры воздуха в отдельные дни до -30°C...-35°C.

Значительное понижение температуры воздуха связано всегда с вторжением арктического воздуха. Оттепели

наблюдаются ежегодно. Температура воздуха в период оттепелей в январе - феврале может подниматься до

-4°C — -5°C, но чаще она немногим выше 0°C. Абсолютный максимум температуры воздуха составляет 34°C.

Проектная документация разработана для следующих условий строительства:

- климатический район — IIВ;
- расчетная температура наиболее холодной пятидневки -27°C;
- ветровой район — I;
- давление ветра — 23 кг/м<sup>2</sup>;
- снеговой район — III;
- вес снегового покрова (расчетное значение) — 180 кг/м<sup>2</sup>;

– глубина сезонного промерзания — 1,29 м.

### ***3. Существующее использование территории, инженерной и транспортной инфраструктуры.***

---

Территория, отведенная под малоэтажную жилую застройку, находится на территории Пригорского сельского поселения, в границах населенного пункта деревни Станички. Территорию в целом можно охарактеризовать как относительно благоприятную для малоэтажного строительства с необходимыми мероприятиями по инженерной подготовке территории: подсыпке и засыпке пониженных мест, организация отвода дождевых вод.

#### ***Улично-дорожная сеть.***

Основой структуры проектируемой территории является улично-дорожная сеть. Проектная улично-дорожная сеть данной территории построена на квартальном принципе. В проекте принята следующая классификация улиц в зависимости от их назначения:

- улицы в жилой застройке;

Красные линии улиц и проездов назначены проектом планировки в соответствии со схемой транспортного обслуживания. Размеры (расстояния между красными линиями) определялись категорией каждой из существующих и планируемых улиц. Размеры в красных линиях 15 м по улицам.

#### ***Организация движения транспорта и пешеходов.***

На территорию малоэтажной жилой застройки предусмотрено 2 въезда.

Для транспортной связи малоэтажной жилой застройки с внешними автомагистралями движение легкового транспорта предусматривается по всем жилым улицам и проездам. Пешеходное движение осуществляется по системе взаимосвязанных тротуаров.

### ***4. Обоснование проектных архитектурно-планировочных решений, развития инженерной и транспортной инфраструктур.***

---

Архитектурно-планировочное решение проектируемой территории в рамках проекта планировки представлено как единое жилое образование.

В соответствии с заданием на проектирование, площадь каждого формируемого земельного участка, предусмотренного для строительства индивидуального жилого дома усадебного типа, составляет от 1000,0 м<sup>2</sup> до 2500,0 м<sup>2</sup>.

Малоэтажная жилая застройка организована небольшими кварталами, что позволяет организовать удобную транспортную связь и позволяет максимально

эффективно использовать территорию, таким образом, создать комфортные условия для проживания.

Основой для архитектурно-планировочного решения проектируемого участка проекта планировки является Схема территориального планирования Пригорского сельского поселения, Смоленского района.

Разрабатываемый проект предполагает размещение жилых кварталов в увязке с окружающей застройкой и ландшафтом, с учетом организации пешеходных и транспортных связей.

### ***5. Последовательность осуществления мероприятий предусмотренных проектом.***

---

Мероприятия, предусмотренные настоящим проектом планировки, после окончания процедур рассмотрения, согласования и утверждения настоящего проекта планировки в порядке, предусмотренном градостроительным законодательством Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами, планируется осуществлять в следующей последовательности:

- межевание территории в границах проекта планировки;
- размещение объектов капитального строительства малоэтажного жилищного строительства.

### ***6. Определение параметров планируемого строительства инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.***

---

Для транспортного обслуживания территории проектом планировки предусмотрены улично-дорожной сети; внутренние проезды, проезды для обеспечения подъезда к планируемым объектам капитального строительства.

Для инженерно-технического обеспечения проектом планировки предусмотрено:

- *водоснабжение* – от водозаборной скважины, согласно техническим условиям;
- *водоотведение* – изолированные емкости, рассчитанные на обеспечение отдельного дома, с периодическим вывозом стоков специализированным автотранспортом или централизованное в очистные сооружения бытовой канализации, согласно техническим условиям;
- *электроснабжение* – линиями канализации, вдоль проезда и с индивидуальной подводкой, согласно техническим условиям на подключение;
- *отопление* – в отапливаемых строениях обогрев и горячее водоснабжение возможно от автономных систем, к которым относятся источниками теплоснабжения (котел, печь и др.), согласно техническим условиям;

## **7. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.**

---

### *Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.*

Рассматриваемая в проекте территория является селитебной, на которой отсутствуют промышленные предприятия. Территория не сейсмоопасная, карсты и провалы отсутствуют.

Чрезвычайные ситуации могут иметь техногенный или природный характер.

Основными опасностями возникновения техногенных и природных чрезвычайных ситуаций являются:

#### *Природные опасности:*

- метеорологические (штормовой ветер, сильные осадки и снегопады, гололёд);
- гидрологические (наводнения);
- геологические опасные явления (землетрясения, карсты);
- водоохранная зона;
- лесные пожары.

#### *Техногенные опасности:*

- аварии на системах жизнеобеспечения;
- аварии на транспорте;
- аварии на взрывопожароопасных объектах.

### *Мероприятия по защите от ЧС природного и техногенного характера:*

– при возникновении чрезвычайных ситуаций природного характера необходимо: оповещение населения, эвакуация населения из зон чрезвычайных ситуаций, а в случае необходимости, устранение последствий ЧС;

– с целью предупреждения ущерба от ветровой деятельности (штормы, ураганы) целесообразны: рубка сухостоя, обрезка деревьев, содержание рекламных щитов в надлежащем состоянии вдоль автодорог и в местах сосредоточения населения;

- для предупреждения лесных пожаров необходимо проводить санитарную очистку леса от сухих деревьев и мусора, проводить мониторинг территории, обеспечить территорию лесных массивов стендами с пожарным инвентарем и ящиками с песком для первичного тушения пожара;

– снижение возможных последствий ЧС природного характера - осуществление в плановом порядке противопожарных и профилактических работ, направленных на предупреждение возникновения, распространения и развития пожаров, проведение комплекса инженерно-технических мероприятий по организации метелей - и ветрозащите путей сообщения, а также снижению риска функционирования объектов



жизнеобеспечения в условиях сильных ветров и снеговых нагрузок, проведение сейсмического районирования территории;

– защита систем жизнеобеспечения населения - осуществление планово-предупредительного ремонта инженерных коммуникаций, линий связи и электропередач, а также контроль состояния жизнеобеспечивающих объектов энерго-, тепло- и водоснабжения;

– создание резервных линий электроснабжения и резервных источников электропитания

– проведение регулярного профилактического осмотра трубопроводного транспорта;

– меры по снижению аварийности на транспорте - введение средств оповещения водителей и транспортных организаций о неблагоприятных метеоусловиях;

– разработка комплекса специальных мероприятий по предотвращению вмешательств в ход технологических процессов и противодействию террористическим проявлениям.

## ***8. Планируемые к размещению объекты капитального строительства***

---

Основной целью проекта планировки является разработка рационального планировочного решения территории, определение территории под строительство зданий и сооружений различного назначения.

Размеры формируемых земельных участков под ведение садоводческого хозяйства устанавливается заданием на проектирование.

Зоны размещения объектов капитального строительства определены в соответствии с градостроительным зонированием в границах проектируемой территории, правилами застройки и землепользования Пригорского сельского поселения, Смоленского района, Смоленской области.

### ***8.1 Зона индивидуальных земельных участков.***

Предназначена для застройки индивидуальными (одноквартирными) жилыми домами коттеджного типа и жилыми домами блокированного типа – Ж 1, с включением объектов связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

#### ***Основные виды разрешенного использования:***

- индивидуальные жилые дома (одноквартирные, двухквартирные, блокированные) не выше 3-х этажей с участками;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- зеленые насаждения, парки, скверы;
- магазины;

- отделения, участковые пункты милиции;
- отдельно стоящие односемейные дома с участками;
- поликлиники, частные медицинские кабинеты;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном и без);
- спортплощадки, теннисные корты;
- школы общеобразовательные, центры дополнительного образования;
- ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты обслуживания.

*Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:*

- аптеки;
- ветлечебницы без постоянного содержания животных;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- объекты пожарной охраны;
- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машино/места на индивидуальный участок;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для сбора мусора;
- предприятия общественного питания общей площадью не более 150 кв.м;
- сады, огороды, палисадники;
- строения для содержания домашнего скота и птицы;
- теплицы, оранжереи;
- ЛПХ;
- хозяйственные постройки;
- объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для обслуживания населения, проживающего в зоне Ж – 2 (газорегуляторные пункты, трансформаторные подстанции и др.).

*Условно разрешенные виды использования:*

- гостиницы;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- объекты для занятий индивидуальной трудовой деятельностью;
- объекты религиозного назначения.

## 8.2 Параметры застройки

1. Минимальная площадь участка – 600 м<sup>2</sup>
2. Жилое строение или жилой дом должны отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.
3. Расстояния от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должны быть не менее 5 м.
4. По согласованию с правлением садоводческого, дачного объединения навес или гараж для автомобиля может размещаться на участке, непосредственно примыкая к ограде со стороны улицы или проезда.
5. Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:
  - от жилого строения (или дома) — 3 м;
  - от постройки для содержания мелкого скота и птицы — 4 м;
  - от других построек — 1 м;
  - от стволов высокорослых деревьев — 4 м, среднерослых — 2 м;
  - от кустарника — 1 м.

Расстояние между **жилым строением** (или домом), хозяйственными постройками и границей соседнего участка измеряется от цоколя или от стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.)

При возведении на садовом, дачном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового, дачного участка, скат крыши следует ориентировать таким образом, чтобы сток дождевой воды не попал на соседний участок.

6. Минимальные **расстояния между постройками** по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:
  - от жилого строения или **жилого дома** до душа, бани, (сауны), уборной — 8;
  - от колодца до уборной и компостного устройства — 8.

Указанные **расстояния** должны соблюдаться **между постройками**, расположенными на смежных участках.

7. В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению или жилому дому расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки, например:
  - дом-гараж (от дома не менее 3 м, от гаража не менее 1 м);
  - дом-постройка для скота и птицы (от дома не менее 3 м, от постройки для скота и птицы не менее 4 м).
8. Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к садовому, дачному дому и хозяйственным постройкам.

9. На садовых, дачных участках площадью 0,06—0,12 га под строения, отмостки, дорожки и площадки с твердым покрытием следует отводить не более 30 % территории.

### 8.3 Зона объектов транспортной инфраструктуры

Зона выделяется для размещения крупных транспортной инфраструктур (сооружения для хранения транспортных средств, гаражи индивидуальных легковых автомобилей, автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей, автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей...); режим использования территории определяется в соответствии с назначением зоны и отдельных объектов согласно требованиям специальных нормативов и правил, градостроительных регламентов.

## 9. Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество
1	2	3	4
1. Территория			
1.1	Площадь в пределах проектных работ - <b>всего</b>	м <sup>2</sup>	316 496
1.2	Площадь индивидуальных земельных участков	м <sup>2</sup>	244 138
1.3	Площадь коммунально-технической зоны	м <sup>2</sup>	3 825
1.4	Площадь улиц и проездов	м <sup>2</sup>	30 549
1.5	Площадь тротуаров	м <sup>2</sup>	10 497
1.6	Площадь зеленых насаждений	м <sup>2</sup>	26 065
1.7	Площадь территории общего пользования	м <sup>2</sup>	63 766
1.8	Количество участков	шт.	180
2. Жилой фонд			
2.1	Застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками	тыс. м <sup>2</sup>	22,4
3. Транспортная инфраструктура			
3.1	Протяженность улично-дорожной сети	км	4,46

## **10. Организация вывоза мусора**

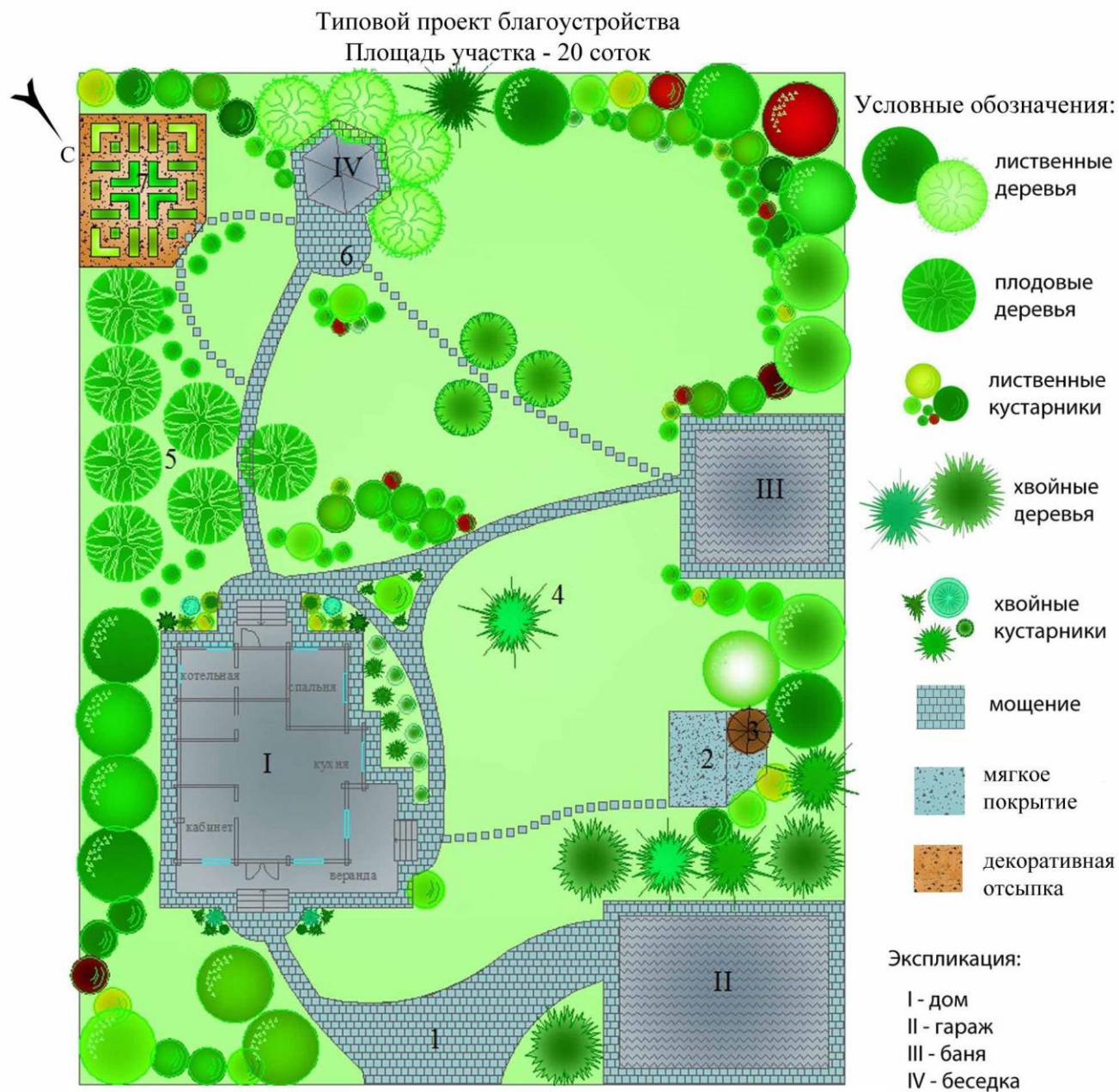
---

Сбор ТБО будет осуществляться в контейнеры на специально оборудованных площадках, и вывозиться спецтранспортом в места утилизации.

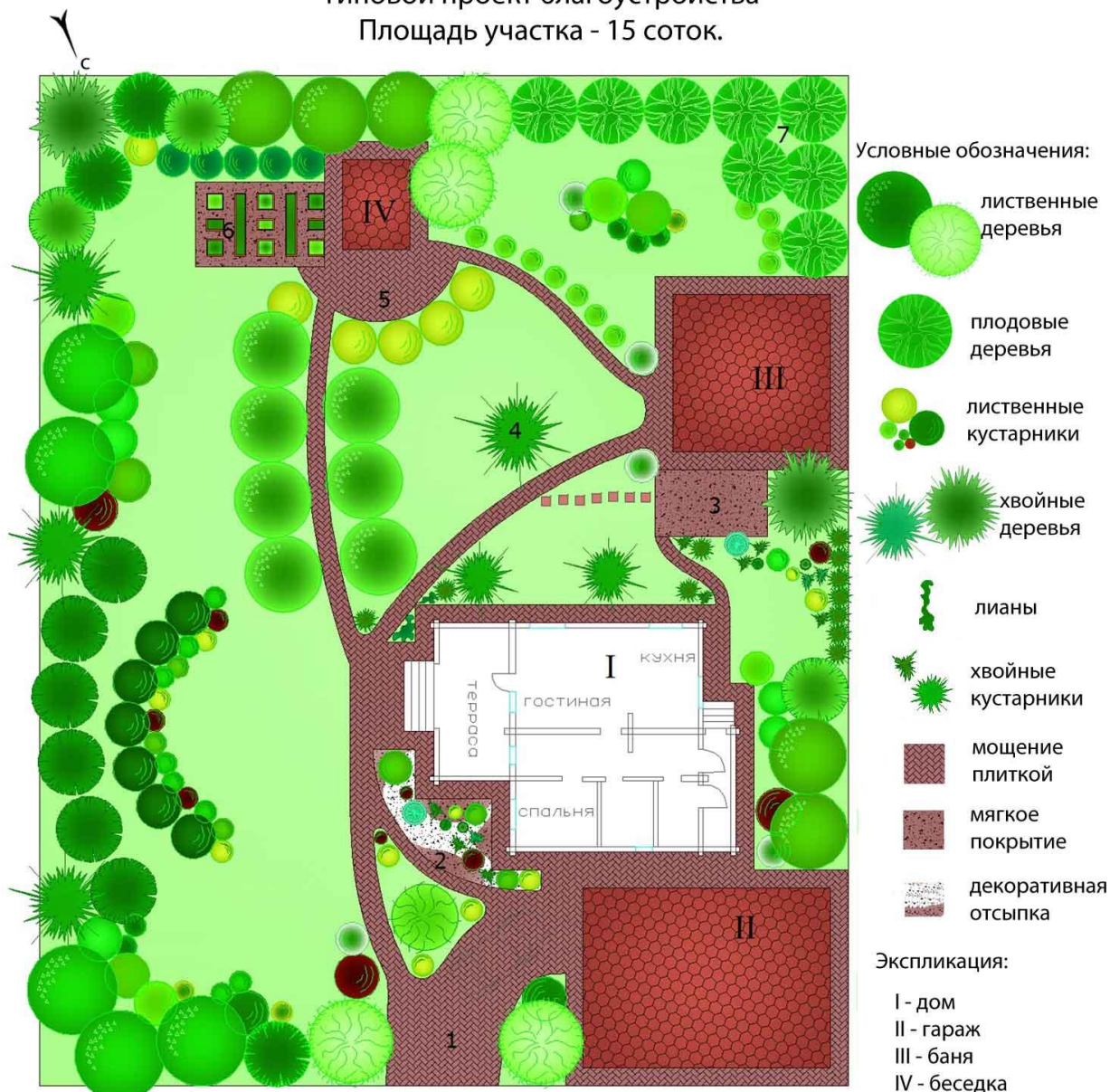
Размещение контейнерных площадок предусмотрено вблизи выездов с территории – на площадках, образуемых местным уширением территории дороги.



## 11. Примеры планировки участка



Типовой проект благоустройства  
Площадь участка - 15 соток.



Пояснительная записка:

1. Въезд на участок - мощеная площадка, позволяющая разместить два автомобиля, с двух сторон окружена плакучими ивами.
2. Декоративная группа у входа в дом - основу композиции составляют хвойные и лиственные кустарники, фоном для которых служит рисунок из гравийной отсыпки. В дальнейшем композиция может быть дополнена цветами.
3. Детская площадка - площадь 15 кв.м, примыкает к бане, хорошо просматривается из дома.
4. Солитерная посадка ели - находится в центре лужайки за домом и послужит для проведения новогодних праздников.
5. Площадка для мангала - для удобства совмещена с беседкой и декоративным огородом, путь к которым пролегает через березовую аллею.
6. Декоративный огород - выполнен из модулей в деревянном каркасе, проходы отсыпаны гравием.
7. Плодовый сад - расположен в дальнем углу участка в виде своеобразной живой изгороди, скрывающей забор.



*Проект планировки территории и проект межевания территории для выделения одного или несколько смежных элементов планировочной структуры (жилого квартала) с учетом территории земельного участка с кадастровым номером 67:18:0050301:495 по адресу: Смоленская область, Смоленский район, Пригорское сельское поселение, д. Станички. Материалы по обоснованию проекта планировки.*

---

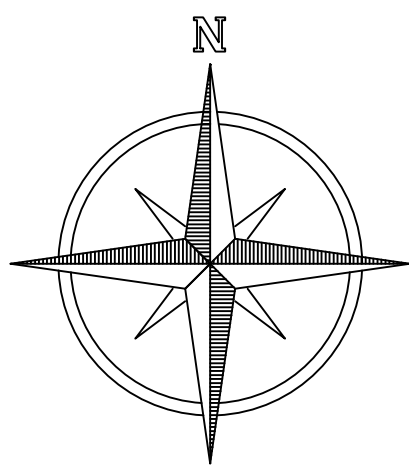
## ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

---









Условные обозначения

- Граница отвода участка
- Линия регулируемой застройки
- Ось дороги
- Ограждение
- Треугольник видимости
- Парковочные места
- Индивидуальный жилой дом
- Номер участка
- Площадь участка (м²)
- Координаты точек поворота дороги
- Территория инженерно-технических объектов
- Площадка для размещения поста охраны
- Здания и сооружения
- Площадка для размещения мусорных контейнеров
- Зона ограничения застройки от лесных массивов

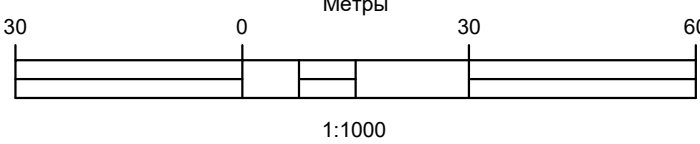
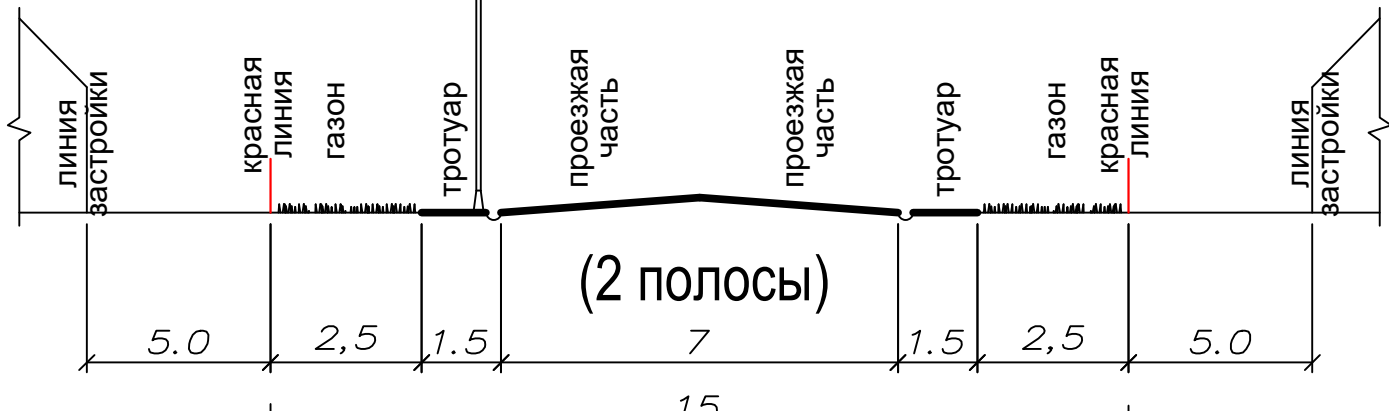
Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Единица изм.	Количество
1	Площадь проектируемой территории	м²	316496
2	Площадь территории жилой застройки	м²	244138
3	Площадь коммунально-технической зоны	м²	3825
4	Площадь озелененных территорий	м²	26065
5	Площадь улиц и проездов	м²	30549
6	Площадь тротуаров	м²	10497
7	Количество многоквартирных жилых домов	коттеджи	172
8	Общая площадь многоквартирных домов	тыс.м²	22.4

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование показателей	Площадь застройки	Примечание
1	Общественно-деловое здание	300 м²	проект.
2	РТП	60 м²	проект.
3	Детская игровая площадка	290 м²	проект.
4	Пожарный резервуар	40 м²	проект.
5	Пожарный резервуар	20 м²	проект.
6	ГРП	15 м²	проект.
7	Водозаборная скважина	32 м²	проект.
8	Игровая площадка	1280 м²	проект.

Профиль улицы



Изм.	Кол. у.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Статус	Лист	Листов
Г.И.П.	Александрова					ПП	3	
Проект планировки территории в границах земельного участка с кадастровым номером 67:18:00503014.95, общей площадью 316 496 кв. м, расположенного в Столтенской адм. р-н Столтенский, с/п Проектирование, в Столтенский.								
Разбивочный чертеж								
улично-дорожной сети М 1:1000								
Формат А2х3								