



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА СМОЛЕНСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 14.02.2020 № 266-адм

О внесении изменений в проект планировки и проект межевания в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:3212 в городе Смоленске в районе проспекта Строителей – улицы Генерала Трошева

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Положением о подготовке и утверждении документации по планировке территории города Смоленска, утвержденным постановлением Администрации города Смоленска от 05.07.2007 № 1927-адм, в целях обеспечения градостроительного развития застроенных территорий в городе Смоленске, принимая во внимание результаты публичных слушаний (протокол от 09.01.2020 № 173), заключение о результатах публичных слушаний от 22.01.2020, руководствуясь Уставом города Смоленска,


Администрация города Смоленска **п о с т а н о в л я е т**:

1. Внести изменения в проект планировки и проект межевания в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:3212 в городе Смоленске в районе проспекта Строителей – улицы Генерала Трошева, утвержденный постановлением Администрации города Смоленска от 30.01.2018 № 184-адм «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:3212 в городе Смоленске в районе проспекта Строителей – улицы Генерала Трошева», изложив их в следующей редакции (приложения № 1, 2).

2. Комитету по информационной политике Администрации города Смоленска опубликовать настоящее постановление в средствах массовой информации.

3. Комитету по информационным ресурсам и телекоммуникациям Администрации города Смоленска разместить настоящее постановление на официальном сайте Администрации города Смоленска.

И.о. Главы города Смоленска ✓

 А.В. Пархоменко

УТВЕРЖДЕН
постановлением Администрации
города Смоленска
(приложение № 1)
от 14.02.2020 № 266-адм

Проект планировки территории. Чертеж планировки территории

УТВЕРЖДЕН
постановлением Администрации
города Смоленска
(приложение № 2)
от 14.02.2020 № 266-адм

Проект планировки территории. Положение о характеристиках
планируемого развития территории. Положения об очередности планируемого
развития территории

Общество с ограниченной ответственностью

«АРХСтрой»

СРО-П-196-14022018

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:27:0000000:3212
В ГОРОДЕ СМОЛЕНСКЕ В РАЙОНЕ
ПРОСПЕКТА СТРОИТЕЛЕЙ - УЛИЦЫ ГЕНЕРАЛА ТРОШЕВА**

Утверждаемая часть
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Том 1

23/19-ПШТ и ПМ

2019

Общество с ограниченной ответственностью

«АРХСтрой»

СРО-П-196-14022018

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:27:0000000:3212
В ГОРОДЕ СМОЛЕНСКЕ В РАЙОНЕ
ПРОСПЕКТА СТРОИТЕЛЕЙ - УЛИЦЫ ГЕНЕРАЛА ТРОШЕВА**

Утверждаемая часть

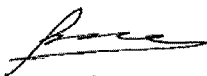
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

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

Том 1

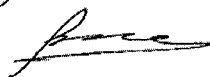
23/19-ППТ и ПМ

Ген. директор



Выдрин А.Н.

Главный инженер проекта



Выдрин А.Н.

2019

1 СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

№	Обозначение	Наименование	Примечание
Проект планировки территории			
<i>Утверждаемая часть:</i>			
		Текстовые материалы	
1	23/19-ППТ и ПМ	Проект планировки и проект межевания в границах участка с кадастровым номером 67:27:0000000:3212 в городе Смоленске в районе проспекта Строителей - улицы Генерала Трошева. Положения о размещении объектов капитального строительства. Положение о характеристиках планируемого развития территории.	Том 1
		Графические материалы	
2	23/19-ППТ	Чертеж планировки территории М 1:1000	Лист 1
3	23/19-ППТ	Чертеж красных линий и линий регулирования застройки М 1:1000	Лист 1а
<i>Обоснование:</i>			
4	23/19-ППТ и ПМ	Проект планировки и проект межевания в границах участка с кадастровым номером 67:27:0000000:3212 в городе Смоленске в районе проспекта Строителей - улицы Генерала Трошева	Том 2
5	23/19-ППТ	Схема расположения элемента планировочной структуры	Лист 2
6	23/19-ППТ	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории М 1:1000	Лист 3
7	23/19-ППТ	Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта М 1:1000	Лист 4
8	23/19-ППТ	Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:1000	Лист 5
9	23/19-ППТ	Схема границ зон размещения объектов капитального строительства. М 1:1000	Лист 6

Согласована			

Взам. Инв №

Подпись и дата

Инв № подл.

23/19-СП					
<i>Изм.</i>	<i>Колуч</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подп.</i>	<i>Дата</i>
ГИП		Выдвин А.Н.			10.19
Разраб		Рыдаков С.В.			10.19
Состав проектной документации					
			<i>Стадия</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
			ППТ и ПМ	1	2
ООО "АРХстрой" СРО-П-196-14022018					

10	23/19-ППТ	Схема объектов инженерной инфраструктуры. М 1:1000	Лист 7
11	23/19-ППТ	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:500	Лист 8
Проект межевания территории			
		Текстовые материалы	
12	011.0.00-00-ПМ	Каталог координат поворотных точек	Том 3
		Графические материалы	
13	011.0.00-00-ПМ	Чертеж межевания красных линий и линий регу- лирования застройки М 1:1000	Лист 1
14	011.0.00-00-ПМ	Чертеж межевания границ формируемых зе- мельных участков М 1:1000	Лист 2
15	011.0.00-00-ПМ	Чертеж межевания границ зон с особыми усло- виями использования территории М 1:1000	Лист 3
16	011.0.00-00-ПМ	Схема границ зон с особыми условиями террито- рии. Существующие сети. М 1:1000	Лист 3а

Инв. № подл.							23/19-СП	2
	Инв. №							
Подпись и дата								
Взам. Инв. №								
	Изм	Колуч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

2 СОДЕРЖАНИЕ

1	СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ	1
2	СОДЕРЖАНИЕ	3
3	ВВЕДЕНИЕ	1
4	ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ К РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ	3
5	ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	6
5.1	Технико-экономические показатели развития жилых территорий	6
5.2	Технико-экономические показатели развития социальной инфраструктуры	7
5.3	Технико-экономические показатели развития транспортной инфраструктуры	8
5.4	Технико-экономические показатели развития инженерной инфраструктуры	9
5.5	Основные технико-экономические показатели	12
6	ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	14
6.1	Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения	14
6.2	Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур	15

Инв. № подл.						23/19-СП	3
Подпись и дата							
Взам. Инв. №							
	Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	

4 ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ К РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Общий фонд нового комплексного строительства жилой застройки в границах проектирования составит 148,2 тыс. кв. м общей площади квартир. Жилищное многоквартирное строительство будет осуществляться 8-16 – этажными домами, преимущественно секционного типа.

Количество жителей в новой застройке составит 4940 человек.

Из объектов культурно-бытового назначения планируется строительство:

Объектов образования:

- 1 отдельно стоящее детское образовательное учреждение (ДОУ) на 200 мест.

Объектов здравоохранения:

- аптечный пункт.

Объектов физкультурно-оздоровительного назначения:

- фитнес-центр.

Объектов для хранения индивидуального автомобильного транспорта:

- 1 наземно-подземная 2х-этажная парковка на 700 м/мест;

- отдельно стоящая 9 эт. парковка на 500 м/мест

Объектов предпринимательской деятельности, делового и финансового назначения:

- Объекты торгово-бытового и административно-делового назначений общей площадью 4 тыс. кв. м.

Объектов инженерного обеспечения:

- Газовые котельные;

- ШП;

23/19-ПЗ

Взам. Инв №	
Подпись и дата	
Инв № подл.	

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

- ТП (Трансформаторная подстанция).

Прочих объектов:

- пункт охраны правопорядка;
- отделение связи.

Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства представлен в таблице № 1.1.

Таблица № 1.1

№ объекта на плане	№ участка, на котором расположен объект	Использование зданий, сооружений	Общая полезная площадь нежилых помещений, кв.м.	Общая полезная площадь квартир	Расчетное количество жителей
1 ОЧЕРЕДЬ					
1		Жилое здание		10724,06	357
2		Жилое здание		6188,97	206
3		Жилое здание		13552,42	452
ИТОГО ПО 1 ОЧЕРЕДИ				30465,45	1015
2 ОЧЕРЕДЬ					
4		Жилое здание		4553,5	158
5		Жилое здание 1 нежилой этаж (общественно-бытового и торгового назначения)		20959,8	692
6		Жилое здание		13884	463
ИТОГО ПО 2 ОЧЕРЕДИ				39397,3	1313
3 ОЧЕРЕДЬ					
7		Жилое здание 1 нежилой этаж (общественно-бытового и торгового назначения)		7205,44	240
8		Жилое здание 1 нежилой этаж (общественно-бытового и торгового назначения)		7205,44	240
9		Жилое здание		5369,6	463
10		Парковка на 500 м/мест			
11		Жилое здание		6640,76	537
ИТОГО ПО 3 ОЧЕРЕДИ				44384,06	1480

Взам. Инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм	Колуч	Лист	№ док	Подп.	Дата
-----	-------	------	-------	-------	------

23/19-ПЗ

4 ОЧЕРЕДЬ						
12			Жилое здание, 1 нежилой этаж (общественно-бытового и торгового назначения)			12148,5 405
13			Жилое здание			4553,5 152
14			Жилое здание, 1 нежилой этаж (общественно-бытового и торгового назначения)			17251,66 575
			ИТОГО ПО 4 ОЧЕРЕДИ			33953,66 1132
			ИТОГО ПО МИКРОРАЙОНУ			148200,47 4940
15			2-эт наземно-подземная парковка на 700 м/мест			
16			Детский сад на 200 мест			
17			Трансформаторная подстанция 1 (2КТПП-2х630 кВА)			
18			Трансформаторная подстанция 2 (2КТПП-2х1000 кВА)			
19			Трансформаторная подстанция 3 (2КТПП-2х1000 кВА)			
20			Трансформаторная подстанция 4 (2КТПП-2х630 кВА)			

Взам. Инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

23/19-ПЗ

5 ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

5.1 Техничко-экономические показатели развития жилых территорий

Территория в рассматриваемых границах занимает 9,8 га, в том числе в границах проекта планировки территории составляет 9 га, из них жилой застройки занимает 5,65 га (58%), застройки учебно-воспитательного назначения 0,72 га (7%), рекреационная территория 0,2 га (2%), территории инженерной и транспортной инфраструктуры 3,23 га (33%).

Земли общего пользования составляют 3,43 га из них: озелененная территория общего пользования 0,2 га, зона инженерной и транспортной инфраструктуры 3,23 га.

Функциональный баланс использования проектируемой территории представлен в табл.

Баланс функционального использования территории

№№	Вид использования земель	Проектное предложение	
		га	%
	Территория в границах рассмотрения	9,8	
	в том числе, в границах отвода	9	
1	Территория в границах проекта планировки	9,8	100
	в том числе:		
2	Жилая зона:	5,65	58
	участки многоквартирных жилых домов	5,65	
	объекты физической культуры и спорта (Расположены в 4 очереди строительства)	0,19	
	наземно-подземная 2х-этажная парковка (Расположена в 4 очереди строительства)	0,9	
3	Зона участков учебно-воспитательного назначения	0,72	7
	детские образовательные учреждения	0,72	
4	Рекреационная зона:	0,2	2

Взам. Инв. №						
Подпись и дата						
Инв. № подл.						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	23/19-ПЗ
						6

	пешеходный бульвар, зеленые насаждения общего пользования	0,2		
5	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры:	3,23		33
	объекты инженерной инфраструктуры	0,04		
	Отдельно стоящая 9 эт. парковка на 500 м/м	0.2		
	открытые автостоянки (вне жилой зоны)	1,58		
	улично-дорожная сеть	1,41		

5.2 Технико-экономические показатели развития социальной инфраструктуры

Расчетное население - 4940 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	445	В строящейся на соседнем участке школе
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	

Взам. Инв №						
Подпись и дата						
Инв № подл.						
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	23/19-ПЗ
						7

5.3 Техничко-экономические показатели развития транспортной инфраструктуры

Внешние транспортные связи проектируемой территории будут осуществляться с улицы Генерала Трошева. Проектом предлагается организация трех въездов-выездов с территории микрорайона на ул. Генерала Трошева.

Параметры поперечных профилей местной улично-дорожной сети будут следующими:

- проектируемая улица в жилой застройке огибает территорию проектируемой школы: ширина проезжей части – 7,0 м, тротуары – 2,1 м;
- проезды внутреннего пользования: ширина проезжей части – 6,0 и 4,2 м, тротуары - 1.5 и 2.1 м.

В направлении север-юг проходит пешеходный бульвар.

Протяженность улично-дорожной сети составляет 36 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 - 1852 м/мест, исходя из расчёта, 100%-й обеспеченности автотранспортом, с учетом уровня автомобилизации 1 автомобиль на 80 кв.м. общей площади квартир. Проектом предусмотрено строительство наземно-подземной 2х-этажной парковки на 700 м/мест, 9-эт отдельно стоящей парковки на 500 м/мест и открытых стоянок на 864 м/места. Общее проектное количество стоянок - 2064 м/места.

Взам. Инв. №						23/19-ПЗ	8
Подпись и дата							
Инв. № подл.	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

5.5 Основные технико-экономические показатели

№№	Показатели	Единицы измерения	Проектные предложения
1.	ТЕРРИТОРИЯ		
	Территория в границах участка	га	9
	Территория в границах рассмотрения	га	9,8
1.1	Жилая зона	га	5,65
1.2	Зона участков учебно-воспитательного назначения	га	0,72
1.3	Рекреационная зона	га	0,2
1.5	Зона объектов инженерной инфраструктуры	га	0,04
1.6	Зона транспортной инфраструктуры	га	3,19
1.7	Дороги, проезды	га	1,41
1.8	Открытые автостоянки (вне жилой зоны)	га	1.58
1.9	Отдельно стоящая парковка на 500 м/м	га	0,2
2	НАСЕЛЕНИЕ		
2.1	Расчетное количество населения	чел.	4940
2.2	Плотность населения	чел./га	504
3.	ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД		
3.1	Этажность	этаж	8-16
3.2	Общая площадь квартир	тыс.кв.м	148
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	кв.м.	889

Взам. Инв №
Подпись и дата
Инв № подл.

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

23/19-ПЗ

	товаров		
4.4	Объекты бытового обслуживания	Раб.мест	10
4.5	Учреждения культуры	кв.м.	247
4.6	Аптечный пункт	единиц	1
4.7	Отделение связи	единиц	1
4.8	Крытые спортивные учреждения фитнесцентр	кв.м.	99 (требуется) 400 (проектн.)
4.9	Пункт охраны правопорядка	кв.м.	49,4
5	ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ		
	Водоснабжение		
	Суммарное потребление	м ³ /сут	1235,04
	Канализация		
	Общее поступление сточных вод	м ³ /сут	1235,04
	Ливневая канализация		
	Годовой объем поверхностных вод	м ³ /год	37053,87
	Теплоснабжение		
	Тепловая нагрузка на микрорайон	Гкал/час	12,3
	Газоснабжение		
	Потребление газа	млн м ³ /год	4,84
	Электроснабжение		
	Электронагрузка	МВт	4,85
6.	ТРАНСПОРТНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ		
	Улично-дорожная сеть		
	Протяженность улично-дорожной сети	км	36
	Площадь проездов	га	1,93
	Открытые автостоянки	м/мест	864
	Наземно-подземная парковка	м/мест	700
	9-этажная парковка	м/мест	500

Взам. Инд №

Подпись и дата

Инд № подл.

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

23/19-ПЗ

6 ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

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

Этапы проектирования объектов планируются в соответствии с очередностью застройки микрорайона, которые определены положением об очередности планируемого развития.

Проектом предлагается поквартальное строительство жилой застройки.

1 очередь строительства - 1 квартал, включающий в себя 3 жилых дома (№ 1,2,3 на картах) переменной (8-16) этажности.

2 очередь строительства - 2 квартал, включающий в себя 3 жилых дома (№ 4,5,6 на картах) переменной (9-16) этажности.

3 очередь строительства - 3 квартал, включающий в себя 4 жилых дома (№ 7,8,9,10 на картах) переменной (9-16) этажности.

4 очередь строительства - парковка на 500 м/мест, расположенная в 3 квартале (№ 10 на картах).

5 очередь строительства - 4 квартал, включающий в себя 3 жилых дома (№ 12,13,14 на картах) переменной (9-16) этажности, двухэтажную наземно-подземную парковку, встроенные объекты - фитнесцентр, объекты торгового, культурного, общественно-бытового назначения.

6 очередь строительства - детский сад на 200 мест (№ 16 на картах), расположенный во втором квартале.

Взам. Инд. №						23/19-ПЗ	14
Подпись и дата							
Инд. № подл.							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

6.2 Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Первоначальная задача - проектирование и строительство подводящих сетей электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения, канализации, ливневой канализации.

Вынос существующих сетей канализации, ливневой канализации и газоснабжения.

Строительство трансформаторной подстанции и ШП в каждой группе жилых домов. Строительство внутриквартальных сетей. Обустройство остановок общественного транспорта на ул. Трошева.

Взам. Инв. №							23/19-ПЗ	15
Подпись и дата								
Инв. № подл.								
	<i>Изм</i>	<i>Кол.уч</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док</i>	<i>Подп.</i>	<i>Дата</i>		