

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

Муниципальный контракт на разработку проектной документации «Проект
планировки и проект межевания территории в Смоленская область, г.
Десногорск».

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ

Заказчик:	Комитет имущественных и земельных отношений Администрации муниципального образования «город Десногорск» Смоленской области
Местоположение объекта проектирования:	Смоленская область, город Десногорск, 8 микрорайон

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Основная (утверждаемая) часть

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ
ППТ-УЧ-ПЗ
Том 1

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

Муниципальный контракт на разработку проектной документации
«Проект планировки и проект межевания территории в Смоленская область,
г. Десногорск».

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Основная (утверждаемая) часть

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ
ППТ-УЧ-ПЗ
Том 1

Директор



Алексеев А. А.

Архитектор проекта



Антонова Т.В.

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. 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.....	5
1.1 ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ РАЗРАБАТЫВАЕТСЯ ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ	5
1.2 ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	7
1.3 Плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом).....	7
Экспликация зон планируемого размещения объектов.....	8
1.4 Красные линии и линии регулирования застройки	13
2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	14
2.1 ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ.....	14
2.2 ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ	15
2.2.1 Транспортное обслуживание.....	15
2.2.2 Протяженность улично-дорожной сети в границах проектирования.....	16
2.2.3 Обеспечение стоянками для хранения автомобилей.....	16
2.3 ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ	17
2.3.1 Водоснабжение.....	17
2.3.2 Водоотведение	17
2.3.3 Теплоснабжение.....	18
2.3.4 Электроснабжение	18

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.

Проект планировки территории, расположенной в Смоленской области, город Десногорск, 8 микрорайон (кадастровый квартал 67:26:0010114) разрабатывается в целях формирования и предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства площадью.

1.1 Характеристика территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки

Территория в границах проектирования расположена в Смоленской области, в г. Десногорск, в юго-восточной его части.

В данном проекте планировки решается градостроительная задача по формированию на территории проектирования земельных участков индивидуальной застройки для многодетных семей и созданию зоны размещения улично-дорожных сетей, являющейся территорией общего пользования, с возможностью размещения в ней объектов транспортной инфраструктуры.

Площадь проектируемой территории квартала:

– в границах проектирования – 29,4 га;

Численность населения прогнозная (расчетная) – 920 человек (из расчёта проживания в одном жилом доме 5 человек).

Согласно карте функциональных зон Генерального плана муниципального образования «город Десногорск» Смоленской области, утвержденного Десногорским городским Советом от 30.03.2010 № 214, «Об утверждении генерального плана муниципального образования «город Десногорск» Смоленской области», территория в границах проекта планировки находится в следующих зонах:

- жилые зоны

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «город Десногорск» Смоленской области в редакции решения Десногорского городского Совета от 23.12.2021 № 227 территория в границах проекта планировки находится в следующих зонах:

Жилые зоны:

- ЖЗ- Зона индивидуальной жилой застройки

Данная информация отображена на листе 1 том 4 ППТ-МО-Гр «Схема расположения элемента планировочной структуры. Схема с отображением границ проектируемой территории, зон функционального назначения в соответствии с ГП. Схема с отображением границ проектируемой территории, территориальных зон в соответствии с ПЗЗ».

На основании утвержденной документации по планировке и межеванию территории рекомендуем внести изменения в Генеральный план и Правила землепользования и застройки в части уточнения границ функциональных и территориальных зон.

В границах рассматриваемой территории действуют охранные зоны второй и третий пояса санитарной охраны водозабора, а также ЛЭП.

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	29,4	100	29,4	100
1	территория жилой застройки	га	00,00	00,0	18,3	62,2
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	0,00	0,0	0,00	0,0
5	Участки объектов торговли и объектов общественно-делового значения	га	0,00	0,0	0,00	0,0
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	0,00	0,0	0,00	0,0
8.2	элементы улично-дорожной сети	га	29,40	100,0	11,06	37,6
9	прочие территории	га	0,00	0,0	0,00	0,0

Планируемое развитие территории предусматривает размещение индивидуальных жилых домов и улично-дорожной сети. В проекте планировки выделены зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

- зоны планируемого размещения индивидуальных жилых домов;
- зона планируемого размещения улично-дорожной сети.

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)

Зоны размещения объектов капитального строительства в границах проектируемой территории определены в соответствии с градостроительным зонированием Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Десногорск» Смоленская область.

Проектное решение разработано с учетом существующей улично-дорожной сети, в соответствии с градостроительными нормативами.

При проектировании улиц 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 застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Нормативные показатели плотности застройки участков, допускаемых к размещению в территориальной зоне ЖЗ, в соответствии с таблицей Б.1 СП 42.13330.2016.

Таблица 1

Территориальные зоны	Коэффициент застройки, не более	Коэффициент плотности застройки, не более
Застройка многоквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками	0,2	0,4

Таблица 2

Экспликация зон планируемого размещения объектов

1	Индивидуальный жилой дом	1000
2	Индивидуальный жилой дом	1000
3	Индивидуальный жилой дом	1000
4	Индивидуальный жилой дом	1000
5	Индивидуальный жилой дом	1000
6	Индивидуальный жилой дом	1000
7	Индивидуальный жилой дом	1000
8	Индивидуальный жилой дом	1000
9	Индивидуальный жилой дом	1000
10	Индивидуальный жилой дом	1000
11	Индивидуальный жилой дом	1000
12	Индивидуальный жилой дом	1000
13	Индивидуальный жилой дом	1000
14	Индивидуальный жилой дом	1000
15	Индивидуальный жилой дом	1000
16	Индивидуальный жилой дом	1000
17	Индивидуальный жилой дом	1000
18	Индивидуальный жилой дом	1000

[illegible]

[illegible]

[illegible]

154	Индивидуальный жилой дом	1000
155	Индивидуальный жилой дом	1000
156	Индивидуальный жилой дом	1000
157	Индивидуальный жилой дом	1000
158	Индивидуальный жилой дом	1000
159	Индивидуальный жилой дом	1000
160	Индивидуальный жилой дом	1000
161	Индивидуальный жилой дом	1000
162	Индивидуальный жилой дом	1000
163	Индивидуальный жилой дом	1000
164	Индивидуальный жилой дом	1000
165	Индивидуальный жилой дом	1000
166	Индивидуальный жилой дом	1000
167	Индивидуальный жилой дом	1000
168	Индивидуальный жилой дом	1000
169	Индивидуальный жилой дом	1000
170	Индивидуальный жилой дом	1000
171	Индивидуальный жилой дом	1000
172	Индивидуальный жилой дом	1000
173	Индивидуальный жилой дом	1000
174	Индивидуальный жилой дом	1000
175	Индивидуальный жилой дом	1000
176	Индивидуальный жилой дом	1000
177	Индивидуальный жилой дом	1000
178	Индивидуальный жилой дом	1000
179	Индивидуальный жилой дом	1000
180	Индивидуальный жилой дом	1000
181	Индивидуальный жилой дом	1000
182	Индивидуальный жилой дом	1000
183	Индивидуальный жилой дом	1000
184	Улично-дорожная сеть	108949
185	Индивидуальный жилой дом	1668

Параметры застройки зон размещения индивидуальных жилых домов: зоны № 1 – 183, 185 в пределах градостроительных регламентов ЖЗ-зоны индивидуальной жилой

застройки.	Для всех участков градостроительного зонирования:
Площадь земельного участка	
минимальная	0,02 га
максимальная	0,20 га
Количество этажей	

	Для всех участков градостроительного зонирования:
максимальное	3
минимальное	Не подлежит ограничению
Высота зданий, сооружений:	
максимальная	12,0 м
минимальная	Не подлежит ограничению
Процент застройки:	
максимальный:	20%
минимальный:	Не подлежит ограничению
Иные показатели:	
максимальная высота ограждения вдоль улиц, проездов	2,0 м
максимальная высота ограждения между соседними участками	2,0 м (при условии устройства проветриваемого ограждения)
Отступ застройки от красной линии улицы	5,0 м
Отступ застройки от красной линии проезда	3,0 м
Отступ застройки от границы соседнего участка	3,0

Параметры застройки зоны размещения объектов улично-дорожной сети: зона № 184 в пределах градостроительных регламентов ЖЗ-зоны индивидуальной жилой застройки.

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 проектируемых 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 «Чертёж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры. Чертёж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства»).

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 чертёж 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

Перечень и расчетные показатели минимальной обеспеченности социально-значимыми объектами повседневного (приближенного) обслуживания для населения планируемых к размещению многоквартирных жилых домов при расчетной численности населения 920 чел.:

Расчет учреждений, организаций и предприятий микрорайонного значения

Таблица 3

Учреждения и предприятия обслуживания	Единицы измерения	Показатели	Количество для планируемых домов
Дошкольные организации	мест на 1000 человек	По демографической структуре охват в пределах 85 % от возрастной группы 0-7 лет – ориентировочно 45; охват в пределах 100 % – ориентировочно 53	7 – 11 мест
Общеобразовательные учреждения	мест на 1000 человек	(100% охвата (1-9 кл.) 75% (10-11 кл.) 124	25 мест

Спортивно-досуговый комплекс	м ² общей площади на 1000 человек	60-80	12- 16 м ²
Амбулаторно-поликлинические учреждения	посещений в смену на 1000 человек	18	4
Предприятия повседневной торговли, продовольственные магазины непродовольственные магазины	м ² торговой площади на 1000 человек	100 180	20 м ²
			36 м ²
Предприятия бытового обслуживания	рабочих мест на 1000 человек	2	1
Отделение связи, объект		1	1
Отделение банка	м ² общей площади на 1000 человек	40	8 м ²
Опорный пункт охраны порядка	объект	1	1
Центр административного самоуправления	объект	1	1

В соответствии с п. 10.5 СП 42.13330.2016 размещение общеобразовательных организаций допускается на расстоянии транспортной доступности: учащихся начального общего образования – 15 мин (в одну сторону), для учащихся основного общего и среднего общего образования – не более 30 мин (в одну сторону).

Подвоз учащихся должен осуществляться на транспорте, предназначенном для перевозки детей.

2.2 Характеристика развития системы транспортного обслуживания

2.2.1 Транспортное обслуживание

Система транспортного обслуживания проектируемой территории квартала выполнена с учетом существующей улично-дорожной сети.

Въезд на территорию микрорайона осуществляется по 8 микрорайону.

Параметры улиц в границах территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки:

Проектируемый проезд (местная улица в зонах жилой застройки):

- ширина полосы движения – 3,5 м;
- число полос движения – 2;

- ширина пешеходной части тротуара – 2 м;
- ширина улицы в красных линиях – 20 м.

Ширина проезжей части проездов – 6 м.

Радиус закругления края проезжей части - 6 м.

Тупиковые проезды обеспечиваются разворотными площадками размером 15х15 м. Использование разворотных площадок для стоянки автомобилей не допускается (см. Лист ППТ-МО-3 «Схема организации улично-дорожной сети, схема размещения парковок (парковочных мест), схема движения транспорта на соответствующей территории. Схема поперечных профилей улиц. М 1:2000» Том 4. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию. Графическая часть).

2.2.2 Протяженность улично-дорожной сети в границах проектирования

Протяженность улично-дорожной сети в границах проектирования:

Таблица 5

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние	Проектное решение
	Протяженность улично-дорожной сети, в том числе:	км	0	3,5
1	Улицы местного значения в зонах жилой застройки	км	0	3,5

2.2.3 Обеспечение стоянками для хранения автомобилей

Хранение индивидуального автотранспорта жителей индивидуальных жилых домов коттеджного типа осуществляется на территории принадлежащих им земельных участков.

Количество легковых автомобилей при планируемой численности населения 890 человек составляет 178 единиц.

Таблица 6

№п/п	Наименование	Единица измерения	Современное состояние
1	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	м/мест	0
2	Машино-места для хранения легковых автомобилей в границах земельных участков жилых домов	м/мест	0
3	Машино-места для временного хранения легковых автомобилей на территории земельных участков объектов общественно-делового назначения	м/мест	Определяется в проектной документации на

			строительство конкретных объектов
--	--	--	---

2.3 Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения

2.3.1 Водоснабжение

Проектом предусматривается возможность автономного водоснабжения (скважины) индивидуальных жилых домов.

При проектировании системы водоснабжения удельную среднесуточную (за год) норму водопотребления на хозяйственно-питьевые нужды населения следует принимать в соответствии с данными, приведенными в таблице 36 местных нормативов градостроительного проектирования города Десногорска.

Таблица 36

Удельное среднесуточное (за год) водопотребление на хозяйственно-питьевые нужды населения

Степень благоустройства районов жилой застройки	Удельное хозяйственно-питьевое Водопотребление на одного жителя, среднесуточное (за год), л/сут
Застройка зданиями, оборудованными внутренним водопроводом и канализацией:	
- без ванн	125 - 160
- с ванными и местными водонагревателями	160 - 230
- с централизованным горячим водоснабжением	230 - 350

Согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой обе стороны от крайних линий водовода 10 м. Использование данной территории ограничено санитарными нормативами.

2.3.2 Водоотведение

На территории проектируемого квартала предусматривается возможность водоотведение с помощью локальных очистных сооружений (септик).

Объем бытовых сточных вод принимается равным водопотреблению.

Территория располагается в границах действия зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Соблюдение режима зон санитарной охраны источников водоснабжения с проведением мероприятий согласно

требованиям СанПиНа 2.1.4.1110-02 «Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения».

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

Теплоснабжение предусмотрено от существующих тепловых сетей г. Десногорска с устройством центрального теплового пункта (ЦТП).

2.3.4 Электроснабжение

Электроснабжение проектируемой территории предусматривается от существующей трансформаторной подстанции.

Охранные зоны от объектов электросетевого хозяйства устанавливаются в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 N 160 (ред. от 17.05.2016) «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Принятые в проекте планировки характеристики систем инженерно-технического обеспечения носят рекомендательный характер и уточняются при рабочем проектировании инженерных систем.

3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектом предусматривается развитие территории в 1 этап.