

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 б/н от 31 мая 2018 г. на выполнение работ по подготовке и
сопровождению документации по планировке застроенных территорий в
городе Смоленске в границах улицы Рыленкова – ГСК «Брилевский» -
ГСК «Статус» - по границам СТ «Рубин» и СНТ «Дружба»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ

Заказчик: ООО «Специализированный застройщик «Домстрой»

Местоположение
объекта
проектирования: г. Смоленск, квартал в границах улицы Рыленкова –
ГСК «Брилевский» - ГСК «Статус» - по границам СТ «Рубин» и
СНТ «Дружба»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Основная (утверждаемая) часть

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ
ППТ-УЧ-ПЗ
Том 1

2018

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 б/н от 31 мая 2018 г. на выполнение работ по подготовке и
сопровождению документации по планировке застроенных территорий в
городе Смоленске в границах улицы Рыленкова – ГСК «Брилевский» -
ГСК «Статус» - по границам СТ «Рубин» и СНТ «Дружба»

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. 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.....	8
1.3 Плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)	9
1.4 Красные линии и линии регулирования застройки	20
1.5 Территории объектов культурного наследия	21
2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	22
2.1 ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ.....	22
2.2 ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ	24
2.2.1 Транспортное обслуживание	24
2.2.2 Протяженность улично-дорожной сети в границах проектирования.....	25
2.2.3 Обеспечение стоянками для хранения автомобилей	26
2.3 ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ.....	26
2.3.1 Водоснабжение.....	26
2.3.2 Водоотведение	27
ДОЖДЕВЫЕ СТОКИ	27
2.3.3 Теплоснабжение.....	28
2.3.4 Газоснабжение.....	28
2.3.5 Электроснабжение.....	28
2.3.6 Связь и информатизация	29
3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	30
 <i>ПРИЛОЖЕНИЕ 1</i> Техничко-экономические показатели проекта планировки территории	

Подготовка проекта планировки территории квартала осуществлена для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (согласно ст. 42 п. 1 ГрК РФ).

Проект планировки территории подготовлен в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами в области градостроительства и согласно Техническому заданию на проектирование.

Главный архитектор проекта

Рейзман Н. И.

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 Промышленном районе города Смоленска. С севера территория ограничена границами земельных участков с кадастровыми номерами 67:27:0031410:45, 67:27:0031410:43, 67:27:0031410:3, с юга – границей муниципального образования, с востока – ул. Рыленкова, с запада – границей кадастрового квартала 67:27:0031507.

В границах проектирования проекта планировки территории преобладает многоэтажная жилая застройка.

Площадь территории квартала:

- в границах проектирования – 20,4 га;
- в красных линиях – 16,8 га.

Численность населения – 3810 чел.

Согласно Карте (Схеме) планируемых границ функциональных зон с отображением параметров планируемого развития таких зон Генерального плана г. Смоленска проектируемая территория квартала состоит из:

Жилые зоны:

- зона застройки многоэтажными жилыми домами;
- зона жилой застройки смешанной этажности.

Рекреационные зоны:

- зоны парков, набережной, ботанического сада, скверов, бульваров, размещения объектов оздоровительного и рекреационного назначения (без права нового строительства).

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур:

- зона озеленение специального назначения.

Зоны специального назначения:

- зона, занятая кладбищами.

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

Жилые зоны:

ЖЗ - зона застройки многоэтажными жилыми домами;

Зоны транспортной инфраструктуры:

Т1 - зона размещения автотранспортных предприятий.

Зоны сельскохозяйственного использования:

СД – зона, занятая садоводствами.

Рекреационные зоны:

Р1 - зона рекреационно-природных территорий.

Зоны специального назначения:

С1 - зоны, занятые кладбищами.

(См. том 4 ППТ-МО-Гр, лист 1 «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 документации по планировке и межеванию территории, утвержденной главой Администрации г. Смоленска, рекомендуем внести изменения в Генеральный план и Правила землепользования и застройки в части уточнения границ функциональных и территориальных зон.

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	-	-	20,4	100
1	территория жилой застройки	га	-	-	7,9	38,7
2	участки школ	га	-	-	0	0
3	участки дошкольных организаций	га	-	-	0,2	1,0
4	участки объектов культурно-бытового и коммунального обслуживания	га	-	-	0,4	2,0
5	участки закрытых автостоянок (гаражей)	га	-	-	2,3	11,3
6	автостоянки для временного хранения	га	-	-	1,2	5,9
7	территория общего пользования	га	-	-	7,4	36,2
7.1	участки зеленых насаждений	га	-	-	3,8	18,6
7.2	элементы улично-дорожной сети	га	-	-	3,6	17,6
8	прочие территории	га	-	-	1,0	4,9

Характеристики планируемого развития территории соответствуют характеру расположения территории в функционально-планировочной структуре города.

В границах проектирования ведется новое жилое строительство. Проектом планировки предусматривается строительство двух многоквартирных жилых домов.

Планируется реконструкция магистральных улиц районного значения до следующих параметров:

ул. Рыленкова:

- ширина полосы движения 3,5 м;
- число полос движения - 2;
- наибольший продольный уклон – 80‰;
- ширина пешеходной части тротуара – 2,25 м;
- ширина улицы в красных линиях – 40-45 м.

Проектом планировки рекомендуется выполнить рабочий проект освещения территории квартала вдоль основных улиц, проездов используя технологии энергосбережения.

Проектом планировки рекомендуется на фасадах всех объектов капитального строительства разместить адресные указатели с наименованием улиц и номеров домов.

Проектом планировки предусмотрено сооружение на территории квартала парковок для улучшения транспортной инфраструктуры квартала. Тип материалов и конструкций, применяемых при возведении парковки, необходимо определить в соответствии с данным типом сооружений в каждом конкретном случае.

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.

На основании сведений, предоставленных Управлением архитектуры и градостроительства г. Смоленска (градостроительных планов), и расчетов был разработан Лист 3 Тома 2 ППТ-УЧ-Гр «Чертеж границ зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения. М 1:2000».

Проектом планировки территории рекомендуется актуализация информации о зонах с особыми условиями использования территории в Генеральном плане и Правилах землепользования и застройки г. Смоленска в соответствии с действующим 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 г. Смоленска.

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 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 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*:

Расчетный коэффициент застройки территории квартала - $K_3=0,12$.

Расчетный коэффициент плотности территории квартала - $K_{пл. з}=0,5$.

В рассматриваемом квартале планируется размещение многоквартирного жилого дома №15, многоквартирного жилого дома №16, физкультурно-оздоровительного центра, магазина продовольственных товаров, объекта общественного питания (кафе с торговым залом), дошкольной образовательной организации на 50 мест №21 (номера по экспликации объектов капитального строительства чертежа ППТ-УЧ-1 «Основной чертеж. М 1:2000» Том 2.1 Проект планировки территории. Графическая часть).

Параметры застройки земельного участка для планируемого объекта общественного питания (кафе с торговым залом) в пределах установленных градостроительным регламентом зоны застройки многоэтажными жилыми домами— ЖЗ (зона 1):

1. Площадь зоны – 617 м².

2. Минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных необходимых вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации в соответствии с настоящими Правилами, СанПиН, местными нормативами градостроительного проектирования и техническими регламентами.

3. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории: не устанавливается.

4. 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.

5. Максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за красную линию не устанавливаются.

6. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается.

7. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается.

8. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - V;

9. Минимальная доля озелененной территории земельных участков не устанавливается.

10. 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. Расчетное количество машино-мест – 9 м/м.

11. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков: одно место для объектов общей площадью от 100 м² до 1500 м² и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м² общей площади объектов;

12. Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков не устанавливается.

Параметры застройки земельного участка для планируемого многоквартирного жилого дома в пределах установленных градостроительным регламентом зоны застройки многоэтажными жилыми домами – ЖЗ (зона 2):

1. Площадь зоны – 12482 м².

2. Коэффициент использования территории – 2,3. Максимальная общая площадь квартир, которые можно разместить на территории земельного участка – 28708,6 м². Общая площадь квартир по проекту планировки многоквартирного жилого дома – 17191,11 м².

3. Отступы от границ, совпадающих с красными линиями – не менее расстояния, обеспечивающего нормативную инсоляцию зданий, расположенных на смежных участках. Отступы от границ, смежных с другими земельными участками – на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию зданий, расположенных на смежных участках.

В проекте планировки территории планируемый многоквартирный жилой дом располагается на расстоянии минимум 25 м от красной линии.

4. Выступ за красную линию частей планируемых к размещению многоквартирных домов не предусмотрен.

5. Этажность – 16-18.

6. Максимальная высота – 55 м.

7. Минимальная доля озелененной территории земельного участка - 3954 м².

8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта для планируемых к размещению многоквартирных жилых домов в соответствии со ст. 23 Правил землепользования и застройки г. Смоленска– 215 м/м, из них 110 м/м расположены на территории земельного участка №11, остальные 105 м/м на территории земельного участка №32 (номер по экспликации земельных участков чертежа ПМ-УЧ-1 «Чертеж межевания. М 1:2000» Тома 2.5 Проект межевания территории. Графическая часть).

9. Площадь застройки – 1710 м².

10. Количество жителей – 452 чел.

Площадь нормируемых элементов дворовой территории в соответствии с п. 2.3.13 Нормативов градостроительного проектирования Смоленской области:

Площадки	Удельные размеры площадок, м ² /чел.	Площадь при численности населения 452 чел., м ²
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	316
Для отдыха взрослого населения	0,1	45
Для занятий физкультурой	2,0	904
Для хозяйственных целей и выгула собак	0,3	136

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

Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Единицы измерения	Минимальная обеспеченность	Количество для планируемого дома	Примечания
Дошкольные организации	мест на 1000 жителей	По демографической структуре охват в пределах 85 % от возрастной группы 0-7 лет – ориентировочно 45; охват в пределах 100 % –	24 мест	Планируемая дошкольная образовательная организация в границах территории

		ориентировочно 53		проекта планировки
Общеобразовательные учреждения	мест на 1000 жителей	По демографической структуре охват 100 % от возрастной группы 7-18 лет – ориентировочно 90	41 мест	Существующее МБОУ «Средняя школа №37»
Продовольственные магазины	м ² торговой площади на 1000 жителей	100	45,2 м ²	Существующие в границах территории проекта планировки и в смежном квартале
Непродовольственные магазины товаров первой необходимости	м ² торговой площади на 1000 жителей	180	81,4 м ²	Существующие в границах территории проекта планировки и в смежном квартале
Аптечный пункт	объект на жилую группу	1	1 объект	Существующие в границах территории проекта планировки и в смежном квартале
Отделение банка	объект на жилую группу	1	1 объект	Существующие в границах территории проекта планировки и в смежном квартале
Отделение связи	объект на жилую группу	1	1 объект	Существующие в границах территории проекта планировки и в смежном квартале
Предприятия бытового обслуживания (мастерские, парикмахерские и т. п.)	рабочих мест на 1000 жителей	2	1 место	Существующие в границах территории проекта планировки и в смежном квартале
Приемный пункт прачечной, химчистки	объект на жилую группу	1	1 объект	Существующие в границах территории проекта планировки и в смежном квартале

Учреждения культуры	м ² общей площади на 1000 жителей	50	24,2 м ²	Существующие в смежном квартале
Закрытые спортивные сооружения	м ² общей площади на 1000 жителей	30	14,5 м ²	Существующие в смежном квартале
Пункт охраны порядка	м ² общей площади на жилую группу	10	10 м ²	Существующий в смежном квартале
Общественные туалеты	прибор на 1000 жителей	1	1 прибор	Существующие в смежном квартале

Параметры застройки земельного участка для планируемого физкультурно-оздоровительного центра для обслуживания многоквартирных жилых домов в пределах установленных градостроительным регламентом зоны застройки многоэтажными жилыми домами – ЖЗ (зона 3):

1. Площадь зоны – 1733 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 для планируемого многоквартирного жилого дома в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны застройки многоэтажными жилыми домами– ЖЗ (зона 4):

1. Площадь зоны – 10820 м².

2. Коэффициент использования территории – 2,3. Максимальная общая площадь квартир, которые можно разместить на территории земельного участка – 24886,0 м². Общая площадь квартир по проекту планировки многоквартирного жилого дома – 18396,47 м².

3. Отступы от границ, совпадающих с красными линиями – не менее расстояния, обеспечивающего нормативную инсоляцию зданий, расположенных на смежных участках. Отступы от границ, смежных с другими земельными участками – на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию зданий, расположенных на смежных участках.

В проекте планировки территории планируемый многоквартирный жилой дом располагается на расстоянии минимум 25 м от красной линии.

4. Выступ за красную линию частей планируемых к размещению многоквартирных домов не предусмотрен.

5. Этажность – 16-18.

6. Максимальная высота – 55 м.

7. Минимальная доля озелененной территории земельного участка - 4231 м².

8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта для планируемых к размещению многоквартирных жилых домов в соответствии со ст. 23 Правил землепользования и застройки г. Смоленска– 230 м/м, из них 115 м/м расположены на территории земельного участка №12, остальные 115 м/м на территории земельного участка №32 (номер по экспликации земельных участков чертежа ПМ-УЧ-1 «Чертеж межевания. М 1:2000» Тома 2.5 Проект межевания территории. Графическая часть).

9. Площадь застройки – 1710 м².

10. Количество жителей – 484 чел.

Площадь нормируемых элементов дворовой территории в соответствии с п. 2.3.13 Нормативов градостроительного проектирования Смоленской области:

Площадки	Удельные размеры площадок, м ² /чел.	Площадь при численности населения 484 чел., м ²
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	339
Для отдыха взрослого населения	0,1	48
Для занятий физкультурой	2,0	968
Для хозяйственных целей и выгула собак	0,3	145

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

Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Единицы измерения	Минимальная обеспеченность	Количество для планируемых домов	Примечания
Дошкольные организации	мест на 1000 жителей	По демографической структуре охват в пределах 85 % от возрастной группы 0-7 лет – ориентировочно 45; охват в пределах 100 % – ориентировочно 53	26 мест	Планируемая дошкольная образовательная организация в границах территории проекта планировки
Общеобразовательные учреждения	мест на 1000 жителей	По демографической структуре охват 100 % от возрастной группы 7-18 лет – ориентировочно 90	44 мест	Существующее МБОУ «Средняя школа №37»
Продовольственные магазины	м ² торговой площади на 1000 жителей	100	48,4 м ²	Существующие в границах территории проекта планировки и в смежном квартале
Непродовольственные магазины товаров первой необходимости	м ² торговой площади на 1000 жителей	180	87,1 м ²	Существующие в границах территории проекта планировки и в смежном квартале
Аптечный пункт	объект на жилую группу	1	1 объект	Существующие в границах территории проекта планировки и в смежном квартале
Отделение банка	объект на	1	1 объект	Существующие в

	жилую группу			границах территории проекта планировки и в смежном квартале
Отделение связи	объект на жилую группу	1	1 объект	Существующие в границах территории проекта планировки и в смежном квартале
Предприятия бытового обслуживания (мастерские, парикмахерские и т. п.)	рабочих мест на 1000 жителей	2	1 место	Существующие в границах территории проекта планировки и в смежном квартале
Приемный пункт прачечной, химчистки	объект на жилую группу	1	1 объект	Существующие в границах территории проекта планировки и в смежном квартале
Учреждения культуры	м ² общей площади на 1000 жителей	50	24,2 м ²	Существующие в смежном квартале
Закрытые спортивные сооружения	м ² общей площади на 1000 жителей	30	14,5 м ²	Существующие в смежном квартале
Пункт охраны порядка	м ² общей площади на жилую группу	10	4,8 м ²	Существующий в смежном квартале
Общественные туалеты	прибор на 1000 жителей	1	1 прибор	Существующие в смежном квартале

Параметры застройки земельного участка для озеленения, парковок для многоквартирных жилых домов по адресу: ул. Рыленкова, д. 52 и д. 54 в пределах установленных градостроительным регламентом, зоны застройки многоэтажными жилыми домами – ЖЗ (зоны 5, 9):

1. Площадь зоны 5 – 1237 м²; площадь зоны 9 – 4145 м².
2. Элементы благоустройства предназначены для планируемых жилых домов №15, 16 (номера по экспликации объектов капитального строительства чертежа ППТ-УЧ-1).
3. Количество машино-мест – 83.

Параметры застройки земельного участка для озеленения, парковки, объектов коммунальной инфраструктуры для планируемых многоквартирных жилых домов в

пределах установленных градостроительным регламентом зоны застройки многоэтажными жилыми домами– ЖЗ (зона 6):

1. Площадь зоны – 12814 м².

2. Элементы благоустройства предназначены для планируемых жилых домов №15, 16 (номера по экспликации объектов капитального строительства чертежа ППТ-УЧ-1).

3. Количество машино-мест – 248.

Параметры застройки земельного участка для планируемого объекта общественного назначения в пределах установленных градостроительным регламентом зоны застройки многоэтажными жилыми домами– ЖЗ (зона 7):

1. Площадь зоны – 1445 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

10. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков: площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 квадратных метров на одно место. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета:

- одно место для объектов общей площадью от 100 м² до 1500 м² и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м² общей площади объектов - для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование);

11. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков: одно место для объектов общей площадью от 100 м² до 1500 м² и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м² общей площади объектов - для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование).

12. Площадь машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта определяется из расчета 95 м² на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей - 70 квадратных метров на автомобиль.

Параметры застройки земельного участка для планируемого размещения дошкольной образовательной организации на 50 мест в пределах установленных градостроительным регламентом зоны застройки многоэтажными жилыми домами— ЖЗ (зона 8):

1. Площадь зоны – 2235 м².
2. Минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных необходимых вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания

и эксплуатации в соответствии с настоящими Правилами, СанПиН, местными нормативами градостроительного проектирования и техническими регламентами.

3. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории: не устанавливается.

4. 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.

5. Расстояние от учреждений образования и воспитания до красных линий магистральных улиц – 25 м.

5. Максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за красную линию не устанавливаются.

6. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается.

7. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается.

8. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - не устанавливается.

9. Минимальная доля озелененной территории земельных участков: 50% территории земельного участка. Расчетная доля озеленения – 1118 м².

10. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков: 1 машино-место на 5 работников.

11. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков: одно место для объектов общей площадью от 100 м² до 1500 м² и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м² общей площади объектов;

12. Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков не устанавливается.

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»).

1.5 Территории объектов культурного наследия

В соответствии с письмом Департамента Смоленской области по культуре и туризму от 24.08.2018 №4836/06 на территории 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).

Также на рассматриваемой территории отсутствуют объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия.

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.

Проект планировки рекомендует для расширения сети использовать нежилые помещения, встроенные в жилые дома, отдельно стоящие объекты и включение предприятий бытового обслуживания в состав торговых и торгово-развлекательных комплексов.

Расчет учреждений и предприятий культурно-бытового обслуживания выполнен в соответствии со СП 42.13330.2016.

Проектом приводится расчет объектов только микрорайонного значения (для повседневного обслуживания). Радиусы обслуживания указаны на чертежах утверждаемой части проекта планировки территории.

Расчет учреждений, организаций и предприятий микрорайонного значения

Таблица 3

Учреждения, предприятия, сооружения, единицы измерения	Рекомендуемая обеспеченность на 1000 жителей	Размещение	Радиус обслуживания, м	Количество на планируемой территории при численности населения 3810 чел.
Дошкольные организации, место	45-53	Отдельно стоящие, пристроенные (вместимостью не более 100 мест – общего типа, а также малокомплектные дошкольные	300	202

		учреждения с разновозрастными группами – не более 45 мест), совмещенные с начальной школой (общей вместимостью не более 200 мест)		
Общеобразовательные учреждения, место	90	Начальная школа, начальная школа – детский сад, начальная школа в составе полной школы в микрорайоне. Школы с углубленным изучением отдельных предметов, гимназии, лицеем (с 8 или 10 класса) – в жилом районе	500	343
Предприятия торговли, м ² торговой площади, в том числе:	100	Отдельно стоящие, встроенные, встроенно-пристроенные	500	381
продовольственными товарами	70			267
непродовольственными товарами	30			114
Предприятия общественного питания, место	8	То же	500	30
Предприятия бытового обслуживания, рабочее место	2	Встроенные, встроенно-пристроенные	500	8
Аптеки, объект	1 на 20 тыс. жителей	Отдельно стоящие, встроенные	500	1
Отделения связи, объект	IV-V группы – до 9 тыс. жителей, III группы – до 18 - " -, II группы – 20-25 - " -	По заданию на проектирование	500	1
Филиалы банков, операционное место	1 место на 2-3 тыс. человек		500	1
Жилищно-эксплуатационные службы, объект	1 на 20 тыс. человек	Отдельно стоящие, встроенные	750	1
Помещения для досуга и	50	Встроенные	750	191

любительской деятельности, м ² нормируемой площади				
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий населения, м ² площади пола	30 (с восполнением до 70-80 за счет использования спортивных залов школ во внеурочное время)	Отдельно стоящие, встроенные (до 150 м ²)	500	114
Опорный пункт охраны порядка, м ² нормируемой площади	10	Встроенные	750	38
Общественные туалеты, прибор	1	В местах массового пребывания людей – центрах обслуживания	700	4

В соответствии с письмом Управления образования и молодежной политики Администрации города Смоленска от 03.09.2018 №15/2478-исх в проектируемом квартале существующие муниципальные бюджетные образовательные учреждения отсутствуют.

Рассматриваемый квартал обслуживают учреждения, организации и предприятия микрорайонного значения, расположенные на смежной территории в границах нормативных радиусов обслуживания (см. Лист 3 Тома 2 ППТ-УЧ-Гр «Чертеж границ зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения. М 1:2000»).

2.2 Характеристика развития системы транспортного обслуживания

2.2.1 Транспортное обслуживание

Система транспортного обслуживания проектируемой территории квартала выполнена с учетом Генерального плана города Смоленска.

На территории квартала существует улично-дорожная сеть, подлежащая реконструкции для приведения в соответствие с действующей на данный момент нормативной документацией. Планируемые характеристики объектов улично-дорожной сети приведены в разделе «Планируемые характеристики развития территории» настоящего проекта планировки территории.

Въезд на территорию квартала осуществляется по улице Рыленкова.

Возле объектов общественно-делового назначения предусматриваются открытые гостевые стоянки легкового автотранспорта.

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.

Радиус закругления края проезжей части разные - 6,0 м, 8 м, 10 м.

Ширина проезжей части проездов - 6 - 14 м. Проезды в проектируемом квартале, предусматриваются как правило сквозными. Тупиковые проезды обеспечиваются разворотными площадками размером 15 х 15 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	1,5	3,3
1	магистральные улицы общегородского значения	км	0,6	0,6
2	улицы и дороги местного значения	км	-	-
2.1	улицы в зонах жилой застройки	км	-	-
3	проезды:	км	-	-
3.1	основной	км	0,9	2,2
3.2	второстепенный	км	0,04	0,7

2.2.3 Обеспечение стоянками для хранения автомобилей

Таблица 7

№п/п	Наименование	Единица измерения	Кол-во
1	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	м/мест	299
2	Машино-места для хранения легковых автомобилей в границах земельных участков жилых домов	м/мест	312
3	Машино-места для хранения легковых автомобилей за границами земельных участков жилых домов	м/мест	338

Минимальное количество машино-мест, предназначенных для учреждений, организаций и предприятий располагается в границах земельных участков и рассчитывается в соответствии с градостроительным законодательством.

2.3 Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения

2.3.1 Водоснабжение

Территория квартала обеспечивается централизованной системой водоснабжения.

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

Источником наружных сетей водопровода для проектируемых многоквартирных жилых домов является проектируемая кольцевая сеть водопровода, зона планируемого размещения которой разрабатывается в составе документации по планировке территории на линейный объект.

Планируемое хозяйственно-питьевое водопотребление в застройке квартала составляет 721,59 м³/сут.

Наружное пожаротушение предусматривается от пожарных гидрантов.

Протяженность существующих сетей водоснабжения – 2,9 км.

Протяженность планируемых сетей водоснабжения – 0,2 км.

*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 малоэтажными жилыми домами обеспечивается центральной канализацией.

Водоотведение на территории проектируемого квартала обеспечивается сетями хозяйственно-бытовой канализации и ливневой канализации, расположенными на территории квартала.

Протяженность существующих сетей канализации – 4,7 км.

Протяженность планируемых сетей канализации – 1,1 км.

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.

Протяженность существующих сетей ливневой канализации – 1,1 км.

Протяженность планируемых сетей ливневой канализации – 0,9 км.

2.3.3 Теплоснабжение

Проектируемая территория обеспечивается централизованной системой теплоснабжения.

Расход тепловой энергии равен 12924393 кДж/°С·сут.

Протяженность существующих сетей теплотрассы - 1,3 км.

Протяженность планируемых сетей теплотрассы - 0,1 км.

2.3.4 Газоснабжение

Проектируемая территория квартала обеспечена существующими системами газоснабжения.

В соответствии с письмом от 22.08.2018 №22-2-4/2221 АО «Газпром газораспределение Смоленск» в рассматриваемом квартале не планируется выполнение каких-либо работ на газопроводах, принадлежащих данной организации.

Протяженность существующих сетей газоснабжения - 3,6 км.

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.

Расход газа на газифицируемые объекты составляет 8152800 тыс. ккал на 1 чел. в год.

Учёт расхода газа будет осуществляться бытовыми счетчиками по каждому домовладению и узлами учета расхода газа в административных и торговых зданиях.

2.3.5 Электроснабжение

Электроснабжение проектируемой территории осуществляется от существующей электрической подстанции.

Протяженность существующих сетей электроснабжения – 3,8 км.

Укрупненные показатели расхода электроэнергии коммунально-бытовых потребителей и годового числа часов использования максимума электрической нагрузки:

Таблица 7

Удельный расход электроэнергии, кВт·ч/чел. в год	Расход электроэнергии, кВт·ч в год при численности населения 3397 чел.	Годовое число часов использования максимума электрической нагрузки
2620	8900140	5450

Примечания:

1. Приведенные укрупненные показатели предусматривают электропотребление жилыми и общественными зданиями, предприятиями коммунально-бытового обслуживания, объектами транспортного обслуживания, наружным освещением.

2. Приведенные данные не учитывают применения в жилых зданиях кондиционирования, электроотопления и электроводонагрева.

3. Годовое число часов использования максимума электрической нагрузки приведено к шинам 10 (6) кВ ЦП.

2.3.6 Связь и информатизация

Радиотрансляция и телевидение застройки выполняется приемниками эфирного и спутникового вещания.

Присоединение планируемых многоквартирных жилых домов к телефонной сети, системе цифрового телевидения и сети интернет предусматривается от существующего телефонного колодца ПАО «Ростелеком», расположенного по ул. Рыленкова.

Для проектируемой территории необходимо выполнить строительство узлов мультимедийной системы доступа.

Протяженность существующих сетей связи – 0,6 км.

3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Первым этапом развития территории планируется строительство первой очереди многоквартирного жилого дома по адресу: ул. Рыленкова, д. 54а (зона №2) и первой очереди строительства многоквартирного жилого дома по адресу: ул. Рыленкова (зона №4), а также объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для функционирования данных секций многоквартирных жилых домов. В составе проекта межевания территории предусматривается образование частей земельных участков под строительство данных очередей.

Вторым этапом развития территории планируется строительство второй очереди многоквартирного жилого дома по адресу: ул. Рыленкова, д. 54а (зона №2) и второй очереди строительства многоквартирного жилого дома по адресу: ул. Рыленкова (зона №4), а также объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для функционирования данных секций многоквартирных жилых домов. В составе проекта межевания территории предусматривается образование частей земельных участков под строительство данных очередей.

Третьим этапом развития территории планируется строительство элементов благоустройства территории (озеленение, парковки) (зоны №5, 6, 9), объектов коммунальной инфраструктуры (зона №6), необходимых для функционирования планируемых многоквартирных жилых домов, а также строительство дошкольной образовательной организации на 50 мест (зона №8) и физкультурно-оздоровительного центра (зона №3).

Также проектом планировки предусматривается строительство объекта общественного питания (кафе с торговым залом) (зона №1), объекта общественного назначения (зона №7). Для данных объектов этапы строительства не выделяются.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Технико-экономические показатели проекта планировки территории

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современ ное состояние на 2018 год	Расчетн ый срок
1	ТЕРРИТОРИЯ			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	20,4	20,4
	в том числе территории:			
	- жилых зон (кварталы, микрорайоны и другие)	га	-	7,9
	из них:			
	- многоэтажная застройка	га	-	7,9
	- 4-5 этажная застройка	га	-	0
	- малоэтажная застройка	га	-	0
	в том числе:			
	- малоэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками	га	-	0
	- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	га	-	0
	- объектов социального и культурно- бытового	га	-	0,6
	- рекреационных зон	га	-	3,8
	- зон инженерной и транспортной инфраструктур	га	-	4,0
	- производственных зон	га	-	0
	- иных зон	га	-	4,1
1.2	Из общей площади проектируемого района участки			
	гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	га	4,2	4,3
1.3	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	га	-	3,0
	из них:			
	зеленые насаждения внутритриквартильное	га	-	1,5
	улицы, дороги, проезды, площади	га	-	0,6
	прочие территории общего пользования	га	-	0,9
1.4	Коэффициент застройки	%	0,05	0,07
1.5	Коэффициент плотности застройки	%	0,4	0,6
1.6	Из общей территории:			
	земли федеральной собственности	га	-	-
	земли субъектов Российской Федерации	га	-	-
	земли муниципальной собственности	га	-	-
	земли частной собственности	га	-	-
	земли федеральной собственности	га	-	-
2	НАСЕЛЕНИЕ			

2.1	Численность населения	тыс. чел.	2,874	3,81
2.2	Плотность населения	чел. / га	153,7	203,7
3	ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. м ² общей площади квартир	76,4	112,0
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	9	12
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. м ² общей площади квартир	76,4	76,4
3.4	Убыль жилищного фонда - всего	тыс. м ² общей площади квартир	0	0
	в том числе:			
	- государственной и муниципальной собственности	тыс. м ² общей площади квартир	0	0
	- частной собственности	тыс. м ² общей площади квартир	0	0
3.5	Из общего объема убыли жилищного фонда убыль:			
	по техническому состоянию	тыс. м ² общей площади квартир	0	0
	по реконструкции	тыс. м ² общей площади квартир	0	0
	по другим причинам (организация санитарно-защитных зон, переоборудование и пр.)	тыс. м ² общей площади квартир	0	0
3.6	Новое жилищное строительство - всего	тыс. м ² общей площади квартир	35,6	35,6
	в том числе:			
	- малоэтажное	тыс. м ² общей площади квартир	0	0
	из них:			
	- малоэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками	тыс. м ² общей	0	0

		<i>площади квартир</i>		
	<i>- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками</i>	<i>тыс. м² общей площади квартир</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	<i>- 4-5-этажное</i>	<i>тыс. м² общей площади квартир</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	<i>- многоэтажное</i>	<i>тыс. м² общей площади квартир</i>	<i>35,6</i>	<i>35,6</i>
4	ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОГО И КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ			
4.1	Детские дошкольные учреждения всего	мест	50	100
4.2	Общеобразовательные школы всего	мест	-	-
4.3	Поликлиники - всего	посещений в смену	-	-
4.4	Аптеки	объектов	-	-
4.5	Раздаточные пункты детской молочной кухни	порций в смену	-	-
4.6	Предприятия розничной торговли, питания и бытового обслуживания населения - всего	м ²		-
4.7	Учреждения культуры и искусства - всего	объектов	-	-
4.8	Физкультурно-спортивные сооружения - всего	объектов	-	-
4.9	Учреждения жилищно-коммунального хозяйства	объектов	-	-
4.10	Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи	соответству ющие единицы	-	-
4.11	Прочие объекты социального и культурно- бытового обслуживания населения	соответству ющие единицы	-	-
5	ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	1,5	3,3
	в том числе:			
	<i>магистральные дороги</i>	<i>км</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	из них:			
	<i>скоростного движения</i>	<i>км</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	<i>регулируемого движения</i>	<i>км</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	<i>магистральные улицы:</i>	<i>км</i>	<i>0,6</i>	<i>0,6</i>
	из них:			
	<i>общегородского значения</i>	<i>км</i>	<i>0,6</i>	<i>0,6</i>
	<i>непрерывного движения</i>	<i>км</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	<i>регулируемого движения</i>	<i>км</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

	районного значения	км	0	0
	улицы и проезды местного значения	км	0,9	2,9
5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта	км	0,6	0,6
	в том числе:			
	трамвай	км	0	0
	троллейбус	км	0,6	0,6
	автобус	км	0,6	0,6
5.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей		-	-
	в том числе:			
	постоянного хранения	маш.-мест	372	938
	временного хранения	маш.-мест	0	23
6	ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ			
6.1	Водопотребление – всего	м ³ / сут	467,59	721,59
6.2	Водоотведение	м ³ / сут	467,59	721,59
6.3	Электропотребление	кВт-ч/год	6447820	8900140
6.4	Расход газа	тыс. ккал на 1 чел. в год	5906400	8152800
6.5	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	кДж/°С сут	8231868	12924393
6.6	Количество твердых бытовых отходов	тыс. м ³ /год	2731,71	3381,47
	в том числе утилизируемых	тыс. м ³ /год	2731,71	3381,47
6.7	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке	га	-	-
6.8	Потребность в иных видах инженерного оборудования	соответствующие единицы	-	-
7	ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ			
7.1	Озеленение санитарно-защитных зон	Га	-	-
7.2	Уровень загрязнения атмосферного воздуха	% ПДК	-	-
7.3	Уровень шумового воздействия	дБ	-	-
7.4	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по охране окружающей среды	га	-	-
8	ОРИЕНТИРОВОЧНАЯ СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ПЕРВООЧЕРЕДНЫМ МЕРОПРИЯТИЯМ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА			
8.1	Всего	млн. руб.	-	-
	в том числе:			
	жилищное строительство	млн. руб.	-	-
	социальная инфраструктура	млн. руб.	-	-
	улично-дорожная сеть и общественный пассажирский транспорт	млн. руб.	-	-
	инженерное оборудование и благоустройство территории	млн. руб.	-	-
	прочие	млн. руб.	-	-
8.2	Удельные затраты			

	на 1 жителя	тыс. руб.	-	-
	на 1 м ² общей площади квартир жилых домов нового строительства	тыс. руб.	-	-
	на 1 га территории	тыс. руб.	-	-