

СОДЕРЖАНИЕ

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ.....	3
ВВЕДЕНИЕ.....	5
1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (В ПРЕДЕЛАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ).....	6
1.1. Характеристика территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки.....	6
1.2. Характеристика планируемого развития территории	7
1.3. Плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом).....	7
2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	25
3. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО- ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	26
3.1. Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения ..	26
3.1.1. Водоснабжение.....	26
3.1.2. Водоотведение.....	26
3.1.3. Теплоснабжение	26
3.1.4. Газоснабжение.....	26
3.1.5. Электроснабжение	27
3.1.6. Связь и информатизация	27
3.2. Характеристика развития системы транспортного обслуживания.....	27
3.2.1. Транспортное обслуживание	27
3.2.2. Протяженность улично-дорожной сети в границах проектирования.....	28
3.2.3. Обеспечение стоянками для хранения автомобилей.....	29
3.3. Характеристика развития системы социального обслуживания.....	29
4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	32

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ

ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В ГОРОДЕ СМОЛЕНСКЕ В ГРАНИЦАХ УЛИЦЫ ФРУНЗЕ (ВКЛЮЧАЯ УЛИЦУ ГОСПИТАЛЬНУЮ)

Изменения в проект планировки и проект межевания территории квартала в границах улицы Фрунзе (включая улицу Госпитальную), утвержденные постановлением Администрации города Смоленска от 22.02.2024 № 336-адм, вносятся **ООО «МФЦ «БИНОМ»** на основании постановления Администрации города Смоленска от 08.04.2024 № 852-адм, по инициативе директора ООО СЗ «Инвест Развитие» Кваскова А.В.

В проект планировки внесены следующие изменения:

1. Откорректирована граница проекта в районе ГСК «Полет».
2. Существующие объекты, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0013405:139, отображены как подлежащие к сносу.
3. Отображена зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 12 (по экспликации зон планируемого размещения объектов капитального строительства) – дошкольное общеобразовательное учреждение. Предельные параметры застройки отражены в текстовой части проекта планировки.
4. Отображена зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 13 (по экспликации зон планируемого размещения объектов капитального строительства) – многоквартирного жилого дома. Предельные параметры застройки отражены в текстовой части проекта планировки.
5. Отображена зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 14 (по экспликации зон планируемого размещения объектов капитального строительства) – многоквартирного жилого дома. Предельные параметры застройки отражены в текстовой части проекта планировки.
6. Отображена зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 15 (по экспликации зон планируемого размещения объектов капитального строительства) – многоквартирного жилого дома. Предельные параметры застройки отражены в текстовой части проекта планировки.
7. Отображена зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 16 (по экспликации зон планируемого размещения объектов капитального строительства) – многоквартирного жилого дома. Предельные параметры застройки отражены в текстовой части проекта планировки.
8. Отображен планируемый объект капитального строительства № 2-9 (по экспликации планируемых объектов капитального строительства) – многоквартирные жилые дома.
9. Отображен планируемый объект капитального строительства № 10 (по экспликации планируемых объектов капитального строительства) –

дошкольное образовательное учреждение.

10. Отображены планируемые к размещению парковочные места, относящиеся к планируемым объектам капитального строительства № 2-3 (по экспликации планируемых объектов капитального строительства) в количестве 20 м/мест. Требуется получение разрешения на отклонение от предельных параметров застройки.

11. Отображены планируемые к размещению парковочные места, относящиеся к планируемым объектам капитального строительства № 4-5 (по экспликации планируемых объектов капитального строительства) в количестве 25 м/мест. Требуется получение разрешения на отклонение от предельных параметров застройки.

12. Отображены планируемые к размещению парковочные места, относящиеся к планируемым объектам капитального строительства № 6-7 (по экспликации планируемых объектов капитального строительства) в количестве 40 м/мест. Требуется получение разрешения на отклонение от предельных параметров застройки.

13. Отображены планируемые к размещению парковочные места, относящиеся к планируемым объектам капитального строительства № 8-9 (по экспликации планируемых объектов капитального строительства) в количестве 40 м/мест. Требуется получение разрешения на отклонение от предельных параметров застройки.

14. Выполнен перерасчет показателей систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения территории проекта с учетом планируемых объектов капитального строительства № 2-9 (по экспликации планируемых объектов капитального строительства) – многоквартирных жилых домов.

15. Отображены планируемые инженерные сети для планируемых зданий № 2-10 (по экспликации планируемых объектов капитального строительства).

16. Проекты санитарно-защитных зон предприятия «Смоленский авиационный завод» и ГСК «Сокол» находятся в разработке и предполагают максимально возможное в соответствии с расчетами исключение территории земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013405:139 из границ санитарно-защитных зон. Отображение их в проекте возможно после окончательного установления границ.

На основании заключения о результатах публичный слушаний от 30 августа 2024 г. в проект планировки внесены следующие изменения:

1. Откорректирована зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 12.

2. Откорректирована зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 1, а также предельные параметры застройки с учетом изменения вида разрешенного использования земельного участка.

ВВЕДЕНИЕ

Настоящие проектные материалы разработаны ООО «Технологические Строительные Решения – Радиан» по техническому заданию на разработку проекта планировки и проекта межевания территории в городе Смоленске в границах улицы Фрунзе (включая улицу Госпитальную).

Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Работа выполнена в соответствии с требованиями правовых и нормативных актов Российской Федерации и города Смоленска:

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации;
- Земельный Кодекс Российской Федерации;
- Правила землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 № 2531-адм «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Смоленска»;
- Генеральный план города Смоленска, утвержденный решением 32-й сессии Смоленского городского Совета I созыва от 22.09.1998 № 260 «Об утверждении генерального плана г. Смоленска»;
- Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Иные законы, нормативные и правовые акты Российской Федерации.

Проектные предложения по планировке территории, включая предложения по развитию транспортной, инженерной, социальной инфраструктур разрабатывается с учетом утвержденного генерального плана города Смоленска и утвержденных Правил землепользования и застройки города Смоленска.

Проект планировки и проект межевания выполнены на цифровых топографических картах в масштабе 1:1000.

1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (В ПРЕДЕЛАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ)

1.1. Характеристика территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки

Площадь территории квартала:

- в границах проектирования – 48,1 га;
- в красных линиях – 38,6 га.

Расчетная численность населения – 2522 чел. Согласно среднему расчетному нормативу жилищной обеспеченности 29,0 кв. м/чел региональных нормативов градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области» расчетные показатели минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений для индивидуальной жилой застройки не нормируются, вследствие чего расчет производится из показателя 4 человека на один индивидуальный жилой дом и/или блокированный жилой дом.

С учетом планируемых домов по улице Фрунзе расчетная численность составит 4492 чел.

Согласно Карте функциональных зон генерального плана города Смоленска, проектируемая территория квартала состоит из:

- жилой зоны;
- зоны специального назначения;
- зоны рекреационного назначения;
- зоны транспортной инфраструктуры;
- планируемой зоны транспортной инфраструктуры.

Согласно Карте градостроительного зонирования. Границы территориальных зон Правил землепользования и застройки города Смоленска проектируемая территория квартала состоит из:

Жилой зоны:

- Ж4 – зона застройки жилыми домами смешанной этажности.

Зон специального назначения:

- С1 – зона размещения объектов специального назначения;
- С2 – зона специального назначения – военных и режимных объектов с включением объектов общественно-деловой и жилой застройки, связанных с обслуживанием данных объектов и данной зоны.

Зоны рекреационного назначения:

- Р2 – зона парков, скверов, набережных;

Зон транспортной инфраструктуры:

- Т1 – зона размещения гаражей и предприятий автосервиса;
- Т4 – зона размещения улично-дорожной сети города Смоленска.

1.2. Характеристика планируемого развития территории

Территория квартала проектирования 480075 кв. м и состоит из семи кадастровых кварталов с номерами 67:27:0013405; 67:27:0013409; 67:27:0013410; 67:27:0013412; 67:27:0013414; 67:27:0013424; 67:27:0013416 (на основании сведений из ЕГРН).

Таблица 1

Баланс территории квартала

№ п/п	Территория	Единицы измерения	Существующее положение		Проектное решение	
			количе- ство	%	количе- ство	%
	Территория квартала (микрорайона) - всего в том числе:	га	48,1	100	48,1	100
1	территория жилой застройки	га	11.23	23.44	16.66	34.6
2	Под административными зданиями, учреждениями по обслуживанию населения	га	0.93	1.94	1.01	2.1
3	Участки под спортивные сооружения	га	3.23	6.74	3.23	6.7
4	участки объектов инженерной инфраструктуры	га	0.08	0.17	0.08	0.17
5	участки закрытых автостоянок (гаражей)	га	1.82	3.80	1.82	3.80
6	Участки под объекты Министерства обороны	га	16.42	34.28	11.56	24.13
7	территория общего пользования	га	5.94	12.40	5.94	12.40
7.1	участки зеленых насаждений и элементов благоустройства	га	3.44	7.18	3.44	7.18
7.2	элементы улично-дорожной сети	га	2.5	5.22	2.5	5.22
7	прочие территории	га	8.25	17.22	8.25	17.22

При расширении улиц и проездов необходимо разработать рабочие проекты по выносу инженерных сетей и сооружений.

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)

Расчетный коэффициент застройки территории квартала - $K_3=0,11$.

Расчетный коэффициент плотности территории квартала - $K_{пл.з}=0,24$.

Расчетная плотность застройки квартала составляет 24 %. При расчете общая площадь зданий и сооружений делилась на площадь проектируемого квартала в границах проектирования ($113617/481314=0,24$), показатели рассчитываются в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»).

Параметры застройки зоны планируемого размещения объектов капитального строительства № 1 (малоэтажный многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой) в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны Ж2 – зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) и жилыми домами блокированного типа:

1. Минимальные отступы от границ земельных участков, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, должны быть на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельных участков и на смежных земельных участках, а также с учетом противопожарных норм.

Минимальные отступы от границ земельных участков до границ смежных земельных участков, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии – 3 м.

Минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и дорог местного значения, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии:

- для многоквартирных домов с квартирами на первых этажах – 3 м;
- для многоквартирных домов с общественными помещениями на первых этажах – 0 м;

2. Максимальное количество этажей - четыре этажа, включая мансардный, отступы здания от границ смежных участков – 3 метра.

3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, не подлежит установлению.

3. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории – 1,04.

4. 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. В настоящем проекте планировки выступы за красную линию частей планируемых к размещению многоквартирных домов не предусмотрены.

5. Минимальная доля озелененной территории – 20 кв. м на 100 кв. м общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке.

6. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта планируемого к размещению жилого дома в соответствии со статьей 23 Правил землепользования и застройки г. Смоленска 1 м/место на 120 кв. м. При максимально возможной общей площади квартир 10279 кв. м, требуется 86 м/мест. Необходимые м/места размещаются в границах земельного участка многоквартирного дома.

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

Площадки	Удельные размеры площадок, кв. м/чел.	Площадь при численности населения 354 чел., кв. м
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	248
Для отдыха взрослого населения	0,1	36
Для занятий физкультурой	0,7	248*
Для хозяйственных целей и выгула собак	0,03	10,62

*Допускается уменьшать, но не более чем на 50 %, удельные размеры площадок для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса (ФОК) микрорайона

Перечень и расчетные показатели минимальной обеспеченности социально-значимыми объектами повседневного (приближенного) обслуживания для населения планируемых к размещению многоквартирного жилого дома:

Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Единицы измерения	Минимальная обеспеченность	Расчетное количество в границах территории (354 чел.)	Примечание
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	19	- МБДОУ «Детский сад № 42 "Чайка" (вместимостью 74 мест; фактическое 72 мест; планируется реконструкция – 140 мест) - МБДОУ «Детский сад № 41» (вместимость 240 мест; фактическое 240 мест; планируется реконструкция – 350 мест)
Общеобразовательные учреждения	мест на 1000 жителей	По демографической структуре охват 100 % от возрастной группы 7-18 лет – ориентировочно 90	32	- МБОУ СОШ № 3 (вместимость 590; фактическое 893 мест) - МБОУ СОШ № 22 (вместимость 350 мест; фактическое 283 мест; планируется реконструкция – 570 мест)

Продовольственные магазины	кв. м торговой площади на 1000 жителей	100	35	- супермаркет (ул. Фрунзе, 57); - продуктовый магазин (ул. Фрунзе, 41)
Непродовольственные магазины товаров первой необходимости	кв. м торговой площади на 1000 жителей	180	64	- «Товары для дома» (ул. Фрунзе, 42); - Промтовары (ул. Фрунзе, 66)
Предприятия бытового обслуживания (мастерские, парикмахерские и т. п.)	рабочих мест на 1000 жителей	2	1	- Парикмахерская (ул. Фрунзе, 57); - Мастерская (Средне-Лермонтовская ул., 29)
Учреждения культуры	кв. м общей площади на 1000 жителей	50	18	Библиотека № 3 (ул. Юрьева, 3)
Закрытые спортивные сооружения	кв. м общей площади на 1000 жителей	30	11	Спортивно-развлекательный центр (ул. Чкалова, 3)
Общественные туалеты	прибор на 1000 жителей	1	1	ул. Кашена, 14

Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры, подключение к инженерным сетям:

водопровод – подключение к существующим сетям водоснабжения Д200;

канализация – подключение к существующей сети канализации Д400;

ливневая канализация – сток дождевых вод планируется осуществлять в реку Городянка;

газопровод – подключение к существующему газопроводу Д325 по улице Маршала Еременко;

электроснабжение – подключение к существующим сетям электроснабжения от ТП.

Параметры застройки земельного участка для реконструкции улично-дорожной сети в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны улично-дорожной сети города Смоленска – Т4 (зона № 2).

В соответствии с п. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования.

Параметры застройки зоны планируемого размещения объектов капитального строительства № 3 (зона планируемого размещения улично-дорожной сети).

В соответствии с п. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования.

Параметры застройки земельного участка для реконструкции улично-дорожной сети в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны улично-дорожной сети города Смоленска – Т4 (зона № 4).

В соответствии с п. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования.

Параметры застройки зоны планируемого размещения объектов капитального строительства № 5 (магистральная улица районного значения транспортно-пешеходная).

В соответствии с п. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования.

Параметры застройки земельного участка для реконструкции улично-дорожной сети в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны улично-дорожной сети города Смоленска – Т4 (зона № 6).

В соответствии с п. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования.

Параметры застройки земельного участка для реконструкции улично-дорожной сети в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны улично-дорожной сети города Смоленска – Т4 (зона № 7) (магистральная улица районного значения транспортно-пешеходная).

В соответствии с п. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования.

Параметры застройки земельного участка для реконструкции улично-дорожной сети в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны улично-дорожной сети города Смоленска – Т4 (зона № 8).

В соответствии с п. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования.

Параметры застройки земельного участка для реконструкции улично-дорожной сети в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны улично-дорожной сети города Смоленска – Т4 (зона № 9).

В соответствии с п. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования.

Параметры застройки земельного участка для реконструкции улично-дорожной сети в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны улично-дорожной сети города Смоленска – Т4 (зона № 10).

В соответствии с п. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования.

Параметры застройки земельного участка для реконструкции улично-дорожной сети в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны улично-дорожной сети города Смоленска – Т4 (зона № 11).

В соответствии с п. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования.

Параметры застройки зоны планируемого размещения объектов капитального строительства № 12 (дошкольное образовательное учреждение на 110 мест) в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны С2 – зона специального назначения военных и иных режимных объектов с включением объектов общественно-деловой и жилой застройки, связанных с обслуживанием данных объектов и данной зоны:

1. Требуется внести изменение в Правила землепользования и застройки города Смоленска, в части добавления вида разрешенного использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)» в перечень видов допустимых в территориальной зоне С2.

2. Площадь зоны – 5049 кв. м.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, должны быть на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельных участков и на смежных земельных участках, а также с учетом противопожарных норм.

Минимальные отступы от границ земельных участков до границ смежных земельных участков, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии – 3 м.

Минимальные отступы от стен зданий до красной линии магистральных улиц для учреждений образования и воспитания – 25 м.

4. Максимальное количество этажей - не подлежит установлению.

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, не подлежит установлению.

6. 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.

7. Минимальная доля озелененной территории для участков дошкольных организаций – 50% ($6513/100 \cdot 50 = 3257$ кв. м).

8. Минимальное количество машино-мест для земельных участков с видом разрешенного использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование» (3.5.1) – 1 место на 5 работников, а также 1 место на 100 учащихся. Планируется дошкольное образовательное учреждение на 110 мест.

Разрыв от автостоянок и гаражей-стоянок до зданий различного назначения следует применять по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов":

Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки

Объекты, до которых исчисляется разрыв	Расстояние, м				
	Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, машино-мест				
	10 и менее	11 - 50	51 - 100	101 - 300	свыше 300
Фасады жилых домов и торцы с окнами	10	15	25	35	50
Торцы жилых домов без окон	10	10	15	25	35
Территории школ, детских учреждений, ПТУ, техникумов, площадок для отдыха, игр и спорта, детских	25	50	50	50	50
Территории лечебных учреждений стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки)	25	50	по расчетам	по расчетам	по расчетам

Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры, подключение к инженерным сетям:

водопровод – подключение к планируемым сетям водозаборного узла по улице Маршала Еременко (Ввод от ВЗУ ПЭ100+ 2Dn250);

канализация – подключение к существующей централизованной сети канализации Dn250;

ливневая канализация – подключение к централизованной сети водостока Dn600;

электроснабжение – подключение к существующим сетям электроснабжения от ТП.

Параметры застройки зоны планируемого размещения объектов капитального строительства № 13 (многоквартирный жилой дом) в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны С2 – зона специального назначения военных и иных режимных объектов с включением объектов общественно-деловой и жилой застройки, связанных с обслуживанием данных объектов и данной зоны:

1. Минимальные отступы от границ земельных участков, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, должны быть на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельных участков и на смежных земельных участках, а также с учетом противопожарных норм.

Минимальные отступы от границ земельных участков до границ смежных земельных участков, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии – 3 м.

Минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями магистральных улиц, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии:

- для многоквартирных домов с квартирами на первых этажах – 6 м;
- для многоквартирных домов с общественными помещениями на первых этажах – 3 м;

2. Максимальное количество этажей - не подлежит установлению; в проекте планировки принята этажность – 18-19 этажей.

Зона размещения попадает во внутреннюю горизонтальную поверхность ограничения высотных препятствий, которая расположена строго горизонтально над поверхностью на постоянной высоте - 307,84 м. Позволяет разместить объекты высотой до 62 м (без учета земляных работ).

3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, не подлежит установлению.

4. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории – 2,0. Ориентировочная общая площадь квартир, размещаемых на территории земельного участка – 14 158 кв. м. Коэффициент использования территории по проекту – 1,8.

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. В настоящем проекте планировки выступы за красную линию частей планируемых к размещению многоквартирных домов не предусмотрены.

6. Минимальная допустимая площадь озелененной территории земельных участков – 20 кв. м на 100 кв. м общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке – $14\,158/100 \cdot 20 = 2832$ кв. м. По проекту предусмотрено 2487 кв. м без учета площадок. Озелененная территория может

быть оборудована площадками для отдыха взрослых, детскими (игровыми) площадками, площадь которых по проекту составляет 1143 кв. м.

7. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта планируемого к размещению жилого дома в соответствии со статьей 23 Правил землепользования и застройки города Смоленска 1 м/место на 120 кв. м общей площади квартир.

Расчетное количество мест стоянок для проектируемого здания составляет – 118 м/место. На рассматриваемом земельном участке размещено 20 машино-мест (17% необходимых м/мест). Требуется получение разрешения на отклонение от предельных параметров застройки.

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

Площадки	Удельные размеры площадок, кв. м/чел.	Площадь при численности населения 407 чел., кв. м
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	285
Для отдыха взрослого населения	0,1	41
Для занятий физкультурой	0,7	285*
Для хозяйственных целей и выгула собак	0,03	12

*Допускается уменьшать, но не более чем на 50 %, удельные размеры площадок для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса (ФОК) микрорайона

По проекту предусмотрено 1143 кв. м для игровых площадок, отдыха и физкультуры.

Перечень и расчетные показатели минимальной обеспеченности социально-значимыми объектами повседневного (приближенного) обслуживания для населения планируемых к размещению многоквартирного жилого дома:

Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Единицы измерения	Минимальная обеспеченность	Расчетное количество в границах территории (407 чел.)	Примечание
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	22	- планируемое ДОУ по ул. Фрунзе на 110 мест
Общеобразовательные учреждения	мест на 1000 жителей	По демографической структуре охват 100 % от возрастной группы 7-18 лет – ориентировочно 90	37	- МБОУ СОШ № 3 (вместимость 590; фактическое 893) - МБОУ СОШ № 22 (вместимость 350; фактическое 283; планируется реконструкция 570)
Продовольственные магазины	кв. м торговой площади на 1000 жителей	100	41	- супермаркет (ул. Фрунзе, 57); - продуктовый магазин (ул. Фрунзе, 41)

Непродовольственные магазины товаров первой необходимости	кв. м торговой площади на 1000 жителей	180	74	- «Товары для дома» (ул. Фрунзе, 42); - Промтовары (ул. Фрунзе, 66)
Предприятия бытового обслуживания (мастерские, парикмахерские и т. п.)	рабочих мест на 1000 жителей	2	1	- Парикмахерская (ул. Фрунзе, 57); - Мастерская (Средне-Лермонтовская ул., 29)
Учреждения культуры	кв. м общей площади на 1000 жителей	50	20	Библиотека № 3 (ул. Юрьева, 3)
Закрытые спортивные сооружения	кв. м общей площади на 1000 жителей	30	13	Спортивно-развлекательный центр (ул. Чкалова, 3)
Общественные туалеты	прибор на 1000 жителей	1	1	ул. Кашена, 14

Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры, подключение к инженерным сетям:

водопровод – подключение к планируемым сетям водозаборного узла по улице Маршала Еременко (Ввод от ВЗУ ПЭ100+ 2Dn250);

канализация – подключение к существующей централизованной сети канализации Dn250;

ливневая канализация – подключение к централизованной сети водостока Dn600;

электроснабжение – подключение к существующим сетям электроснабжения от ТП.

Параметры застройки зоны планируемого размещения объектов капитального строительства № 14 (многоквартирный жилой дом) в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны С2 – зона специального назначения военных и иных режимных объектов с включением объектов общественно-деловой и жилой застройки, связанных с обслуживанием данных объектов и данной зоны:

1. Минимальные отступы от границ земельных участков, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, должны быть на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельных участков и на смежных земельных участках, а также с учетом противопожарных норм.

Минимальные отступы от границ земельных участков до границ смежных земельных участков, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии – 3 м.

Минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями магистральных улиц, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии:

– для многоквартирных домов с квартирами на первых этажах – 6 м;

– для многоквартирных домов с общественными помещениями на первых этажах – 3 м;

2. Максимальное количество этажей - не подлежит установлению; в проекте планировки принята этажность – 19 этажей.

Зона размещения попадает во внутреннюю горизонтальную поверхность ограничения высотных препятствий, которая расположена строго горизонтально над поверхностью на постоянной высоте - 307,84 м. Позволяет разместить объекты высотой до 63 м (без учета земляных работ).

3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, не подлежит установлению.

4. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории – 2,0. Ориентировочная общая площадь квартир, размещаемых на территории земельного участка – 17 323 кв. м. Коэффициент использования территории по проекту – 1,8.

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. В настоящем проекте планировки выступы за красную линию частей планируемых к размещению многоквартирных домов не предусмотрены.

6. Минимальная допустимая площадь озелененной территории земельных участков – 20 кв. м на 100 кв. м общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке – $17323/100 \cdot 20 = 3465$ кв. м. По проекту предусмотрено 2778 кв. м без учета площадок. Озелененная территория может быть оборудована площадками для отдыха взрослых, детскими (игровыми) площадками, площадь которых по проекту составляет 1396 кв. м.

7. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта планируемого к размещению жилого дома в соответствии со статьей 23 Правил землепользования и застройки города Смоленска 1 м/место на 120 кв. м общей площади квартир. Расчетное количество мест стоянок для проектируемого здания составляет – 145 м/место. На рассматриваемом земельном участке размещено 25 машино-мест (17 % необходимых м/мест). Требуется получение разрешения на отклонение от предельных параметров застройки.

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

Площадки	Удельные размеры площадок, кв. м/чел.	Площадь при численности населения 498 чел., кв. м
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	349
Для отдыха взрослого населения	0,1	50
Для занятий физкультурой	0,7	349*
Для хозяйственных целей и выгула собак	0,03	15

*Допускается уменьшать, но не более чем на 50 %, удельные размеры площадок для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса (ФОК) микрорайона

По проекту предусмотрено 1396 кв. м для игровых площадок, отдыха и физкультуры.

Перечень и расчетные показатели минимальной обеспеченности социально-значимыми объектами повседневного (приближенного) обслуживания для населения планируемых к размещению многоквартирного жилого дома:

Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Единицы измерения	Минимальная обеспеченность	Расчетное количество в границах территории (498 чел.)	Примечание
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	27	- планируемое ДОУ по ул. Фрунзе на 110 мест
Общеобразовательные учреждения	мест на 1000 жителей	По демографической структуре охват 100 % от возрастной группы 7-18 лет – ориентировочно 90	45	- МБОУ СОШ № 3 (вместимость 590; фактическое 893) - МБОУ СОШ № 22 (вместимость 350; фактическое 283; планируется реконструкция 570)
Продовольственные магазины	кв. м торговой площади на 1000 жителей	100	50	- супермаркет (ул. Фрунзе, 57); - продуктовый магазин (ул. Фрунзе, 41)
Непродовольственные магазины товаров первой необходимости	кв. м торговой площади на 1000 жителей	180	90	- «Товары для дома» (ул. Фрунзе, 42); - Промтовары (ул. Фрунзе, 66)
Предприятия бытового обслуживания (мастерские, парикмахерские и т. п.)	рабочих мест на 1000 жителей	2	1	- Парикмахерская (ул. Фрунзе, 57); - Мастерская (Средне-Лермонтовская ул., 29)
Учреждения культуры	кв. м общей площади на 1000 жителей	50	25	Библиотека № 3 (ул. Юрьева, 3)
Закрытые спортивные сооружения	кв. м общей площади на 1000 жителей	30	15	Спортивно-развлекательный центр (ул. Чкалова, 3)
Общественные туалеты	прибор на 1000 жителей	1	1	ул. Кашена, 14

Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры, подключение к инженерным сетям:

водопровод – подключение к планируемым сетям водозаборного узла по улице Маршала Еременко (Ввод от ВЗУ ПЭ100+ 2Dn250);

канализация – подключение к существующей централизованной сети канализации Dn250;

ливневая канализация – подключение к централизованной сети водостока Dn600;

электроснабжение – подключение к существующим сетям электроснабжения от ТП.

Параметры застройки зоны планируемого размещения объектов капитального строительства № 15 (многоквартирный жилой дом) в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны С2 – зона специального назначения военных и иных режимных объектов с включением объектов общественно-деловой и жилой застройки, связанных с обслуживанием данных объектов и данной зоны:

1. Минимальные отступы от границ земельных участков, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, должны быть на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельных участков и на смежных земельных участках, а также с учетом противопожарных норм.

Минимальные отступы от границ земельных участков до границ смежных земельных участков, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии – 3 м.

Минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями магистральных улиц, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии:

- для многоквартирных домов с квартирами на первых этажах – 6 м;
- для многоквартирных домов с общественными помещениями на первых этажах – 3 м;

2. Максимальное количество этажей - не подлежит установлению; в проекте планировки принята этажность – 18-19 этажей.

3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, не подлежит установлению.

4. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории – 2,0. Ориентировочная общая площадь квартир, размещаемых на территории земельного участка – 22 473 кв. м. Коэффициент использования территории по проекту – 1,8.

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. В настоящем проекте планировки выступы за красную линию частей планируемых к размещению многоквартирных домов не предусмотрены.

6. Минимальная допустимая площадь озелененной территории земельных участков – 20 кв. м на 100 кв. м общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке – $22473/100 \cdot 20 = 4495$ кв. м. По проекту предусмотрено 3963 кв. м без учета площадок. Озелененная территория может быть оборудована площадками для отдыха взрослых, детскими (игровыми) площадками, площадь которых по проекту составляет 1827 кв. м

7. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта планируемого к размещению жилого дома в соответствии со статьей 23 Правил землепользования и застройки города Смоленска 1 м/место на 120 кв. м общей площади квартир. Расчетное количество мест стоянок для проектируемого здания составляет – 188 м/место. На рассматриваемом земельном участке размещено 40 машино-мест (21% необходимых м/мест). Требуется получение разрешения на отклонение от предельных параметров застройки.

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

Площадки	Удельные размеры площадок, кв. м/чел.	Площадь при численности населения 646 чел., кв. м
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	452
Для отдыха взрослого населения	0,1	65
Для занятий физкультурой	0,7	452*
Для хозяйственных целей и выгула собак	0,03	20

*Допускается уменьшать, но не более чем на 50 %, удельные размеры площадок для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса (ФОК) микрорайона

По проекту предусмотрено 1827 кв. м для игровых площадок, отдыха и физкультуры.

Перечень и расчетные показатели минимальной обеспеченности социально-значимыми объектами повседневного (приближенного) обслуживания для населения планируемых к размещению многоквартирного жилого дома:

Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Единицы измерения	Минимальная обеспеченность	Расчетное количество в границах территории (646 чел.)	Примечание
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	35	- планируемое ДООУ по ул. Фрунзе на 110 мест
Общеобразовательные учреждения	мест на 1000 жителей	По демографической структуре охват 100 % от возрастной группы 7-18 лет – ориентировочно 90	59	- МБОУ СОШ № 3 (вместимость 590; фактическое 893) - МБОУ СОШ № 22 (вместимость 350; фактическое 283; планируется реконструкция 570)

Продовольственные магазины	кв. м торговой площади на 1000 жителей	100	65	- супермаркет (ул. Фрунзе, 57); - продуктовый магазин (ул. Фрунзе, 41)
Непродовольственные магазины товаров первой необходимости	кв. м торговой площади на 1000 жителей	180	117	- «Товары для дома» (ул. Фрунзе, 42); - Промтовары (ул. Фрунзе, 66)
Предприятия бытового обслуживания (мастерские, парикмахерские и т. п.)	рабочих мест на 1000 жителей	2	1	- Парикмахерская (ул. Фрунзе, 57); - Мастерская (Средне-Лермонтовская ул., 29)
Учреждения культуры	кв. м общей площади на 1000 жителей	50	32	Библиотека № 3 (ул. Юрьева, 3)
Закрытые спортивные сооружения	кв. м общей площади на 1000 жителей	30	20	Спортивно-развлекательный центр (ул. Чкалова, 3)
Общественные туалеты	прибор на 1000 жителей	1	1	ул. Кашена, 14

Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры, подключение к инженерным сетям:

водопровод – подключение к планируемым сетям водозаборного узла по улице Маршала Еременко (Ввод от ВЗУ ПЭ100+ 2Dn250);

канализация – подключение к существующей централизованной сети канализации Dn250;

ливневая канализация – подключение к централизованной сети водостока Dn600;

электроснабжение – подключение к существующим сетям электроснабжения от ТП.

Параметры застройки зоны планируемого размещения объектов капитального строительства № 16 (многоквартирный жилой дом) в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны С2 – зона специального назначения военных и иных режимных объектов с включением объектов общественно-деловой и жилой застройки, связанных с обслуживанием данных объектов и данной зоны:

1. Минимальные отступы от границ земельных участков, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, должны быть на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельных участков и на смежных земельных участках, а также с учетом противопожарных норм.

Минимальные отступы от границ земельных участков до границ

смежных земельных участков, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии – 3 м.

Минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями магистральных улиц, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии:

- для многоквартирных домов с квартирами на первых этажах – 6 м;
- для многоквартирных домов с общественными помещениями на первых этажах – 3 м;

2. Максимальное количество этажей - не подлежит установлению; в проекте планировки принята этажность – 17-18 этажей.

3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, не подлежит установлению.

4. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории – 2,0. Ориентировочная общая площадь квартир, размещаемых на территории земельного участка – 18681 кв. м. Коэффициент использования территории по проекту – 1,7.

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. В настоящем проекте планировки выступы за красную линию частей планируемых к размещению многоквартирных домов не предусмотрены.

6. Минимальная допустимая площадь озелененной территории земельных участков – 20 кв. м на 100 кв. м общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке – $18681/100 \cdot 20 = 3736$ кв. м. По проекту предусмотрено 4005 кв. м без учета площадок. Озелененная территория может быть оборудована площадками для отдыха взрослых, детскими (игровыми) площадками, площадь которых по проекту составляет 1563 кв. м

7. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта планируемого к размещению жилого дома в соответствии со статьей 23 Правил землепользования и застройки города Смоленска 1 м/место на 120 кв. м общей площади квартир. Расчетное количество мест стоянок для проектируемого здания составляет – 156 м/место. На рассматриваемом земельном участке размещено 40 машино-мест (25% необходимых м/мест). Требуется получение разрешения на отклонение от предельных параметров застройки.

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

Площадки	Удельные размеры площадок, кв. м/чел.	Площадь при численности населения 537 чел., кв. м
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	376
Для отдыха взрослого населения	0,1	54
Для занятий физкультурой	0,7	376*

Для хозяйственных целей и выгула собак	0,03	16
--	------	----

*Допускается уменьшать, но не более чем на 50 %, удельные размеры площадок для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса (ФОК) микрорайона

По проекту предусмотрено 1563 кв. м для игровых площадок, отдыха и физкультуры.

Перечень и расчетные показатели минимальной обеспеченности социально-значимыми объектами повседневного (приближенного) обслуживания для населения планируемых к размещению многоквартирного жилого дома:

Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Единицы измерения	Минимальная обеспеченность	Расчетное количество в границах территории (537 чел.)	Примечание
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	29	- планируемое ДОУ по ул. Фрунзе на 110 мест
Общеобразовательные учреждения	мест на 1000 жителей	По демографической структуре охват 100 % от возрастной группы 7-18 лет – ориентировочно 90	49	- МБОУ СОШ № 3 (вместимость 590; фактическое 893) - МБОУ СОШ № 22 (вместимость 350; фактическое 283; планируется реконструкция 570)
Продовольственные магазины	кв. м торговой площади на 1000 жителей	100	54	- супермаркет (ул. Фрунзе, 57); - продуктовый магазин (ул. Фрунзе, 41)
Непродовольственные магазины товаров первой необходимости	кв. м торговой площади на 1000 жителей	180	97	- «Товары для дома» (ул. Фрунзе, 42); - Промтовары (ул. Фрунзе, 66)
Предприятия бытового обслуживания (мастерские, парикмахерские и т. п.)	рабочих мест на 1000 жителей	2	1	- Парикмахерская (ул. Фрунзе, 57); - Мастерская (Средне-Лермонтовская ул., 29)
Учреждения культуры	кв. м общей площади на 1000 жителей	50	27	Библиотека № 3 (ул. Юрьева, 3)
Закрытые спортивные сооружения	кв. м общей площади на 1000 жителей	30	16	Спортивно-развлекательный центр (ул. Чкалова, 3)
Общественные туалеты	прибор на 1000 жителей	1	1	ул. Кашена, 14

Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры, подключение к инженерным сетям:

водопровод – подключение к планируемым сетям водозаборного узла по улице Маршала Еременко (Ввод от ВЗУ ПЭ100+ 2Dn250);

канализация – подключение к существующей централизованной сети канализации Dn250;

ливневая канализация – подключение к централизованной сети водостока Dn600;

электроснабжение – подключение к существующим сетям электроснабжения от ТП.

2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

На территории проектирования в настоящее время существуют следующие объекты капитального строительства – жилые здания, учреждения здравоохранения, административные здания, учреждения по обслуживанию населения, объекты, обслуживающие автотранспорт, гаражи, объекты инженерной инфраструктуры.

Планировочное решение проектируемой территории разработано на основе анализа существующего положения, ограничений, связанных с наличием в границах проектирования большого количества инженерных сетей, с учетом сложившихся транспортных связей, ограничений на прилегающих территориях.

На основе проведенного комплексного анализа проектом обозначены контуры существующих объектов капитального строительства и заливка цветом в соответствии с их функциональным назначением.

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

3.1. Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения

На территории располагаются сети инженерной инфраструктуры.

Планируемое потребление рассчитывается в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования города Смоленска.

3.1.1. Водоснабжение

Территория квартала обеспечивается централизованной системой водоснабжения.

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

Наружное пожаротушение предусматривается от пожарных гидрантов.

Протяженность существующих сетей водоснабжения – 4,2 км.

3.1.2. Водоотведение

Территория квартала обеспечивается центральной канализацией.

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

Расчетное среднесуточное водоотведение бытовых сточных вод следует принимать равным удельному среднесуточному водопотреблению.

Протяженность существующих сетей канализации – 1,9 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.

3.1.3. Теплоснабжение

Проектируемая территория обеспечивается централизованной системой теплоснабжения.

Протяженность существующих сетей теплотрассы – 3,4 км.

3.1.4. Газоснабжение

Проектируемая территория квартала обеспечена существующими системами газоснабжения.

Протяженность существующих сетей газоснабжения – 6,5 км.

3.1.5. Электроснабжение

Электроснабжение проектируемой территории осуществляется от существующей электрической подстанции.

Протяженность существующих сетей электроснабжения – 8,3 км.

3.1.6. Связь и информатизация

Радиотрансляция и телевидение застройки выполняется приемниками эфирного и спутникового вещания.

Для проектируемой территории в случае реконструкции существующих сетей необходимо выполнить строительство узлов мультимедийной системы доступа.

3.2. Характеристика развития системы транспортного обслуживания

3.2.1. Транспортное обслуживание

На территории квартала существует улично-дорожная сеть, подлежащая реконструкции для приведения в соответствие с действующей на данный момент нормативной документацией.

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

Ул. Фрунзе (магистральная улица общегородского значения 3 класса):

- ширина полосы движения – 3,75 м;
- число полос движения – 4;
- наибольший продольный уклон – 25‰;
- ширина пешеходной части тротуара – 3 м;
- ширина улицы в красных линиях – 41 м.

Ул. 12 лет Октября (магистральная улица общегородского значения 3 класса):

- ширина полосы движения – 3,75 м;
- число полос движения – 4;
- наибольший продольный уклон – 25‰;
- ширина пешеходной части тротуара – 3 м;
- ширина улицы в красных линиях – 32 м.

Госпитальный туп. (улицы и дороги местного значения):

- ширина полосы движения – 3 м;
- число полос движения – 2;
- наибольший продольный уклон – 22‰;
- ширина пешеходной части тротуара – 1,5 м;
- ширина улицы в красных линиях – 12 м.

Ул. Госпитальная (улицы и дороги местного значения):

- ширина полосы движения – 3 м;
- число полос движения – 2;
- наибольший продольный уклон – 22‰;
- ширина пешеходной части тротуара – 1,5 м;

Ул. Толмачева (улицы и дороги местного значения):

- ширина полосы движения – 3,75 м;
- число полос движения – 2;
- наибольший продольный уклон – 28‰;
- ширина пешеходной части тротуара – 1,5 м;

Гостеприимный пер. (улицы и дороги местного значения):

- ширина полосы движения – 3 м;
- число полос движения – 2;
- наибольший продольный уклон – 24‰;
- ширина пешеходной части тротуара – 1,5 м;

Радиус закругления края проезжей части разные - 5,0 м, 8,0, 10,0 м.

Ширина проезжей части проездов - 5,5 - 6 м. Проезды в проектируемом квартале, как правило, не являются тупиковым (что обусловлено сложившейся исторически ситуацией), тупиковые проезды обеспечены разворотными площадками размером 16 х 16 м. Использование разворотных площадок для стоянки автомобилей не допускается.

При выполнении капитального ремонта и реконструкции дорог и проездов необходимо выбирать тип дорожной одежды капитально-усовершенствованный.

Территория проектируемого квартала обслуживается автобусами, трамваями и маршрутными такси. Их маршруты проходят по ул. Маршала Еременко, ул. Фрунзе, ул. 12 лет Октября.

Расчет уровня автомобилизации

В соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» показатель легковых автомобилей для индивидуального пользования принят 350 ед. на 1000 жителей. В соответствии с таблицей 10 нормативов градостроительного проектирования Смоленской области требуемая площадь территории для хранения автотранспорта граждан должна составлять не менее 2,4 км.м на человека. Количество легковых автомобилей при расчетной численности населения 2522 человек составляет 864 единицы.

3.2.2. Протяженность улично-дорожной сети в границах проектирования

Таблица 2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние	Проектное решение
	Протяженность улично-дорожной сети, в том числе:	км	3,87	3,87
1	магистральные улицы общегородского значения	км	1,38	1,38
2	улицы и дороги местного значения	км	1,87	1,87
3	проезды	км	0,62	0,62

3.2.3. Обеспечение стоянками для хранения автомобилей

Минимальное количество машино-мест, предназначенных для учреждений, организаций и предприятий располагается в границах земельных участков и рассчитывается с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

Таблица 3

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Кол-во
1.	Гаражи (стоянки) для постоянного хранения легковых автомобилей*	м/мест	-
2.	Стоянки для временного хранения легковых автомобилей для жителей квартала (существующие)	м/мест	90
3.	Стоянки для временного хранения легковых автомобилей для жителей квартала (проектируемые)	м/мест	233
4.	Стоянки для временного хранения легковых автомобилей для жителей планируемого многоквартирного жилого дома № 1 (проектируемые)	м/мест	86
5	Стоянки для временного хранения легковых автомобилей для жителей планируемых многоквартирных жилых домов № 2-9 (проектируемые)	м/мест	125
*в пределах нормативной доступности расположены ГСК «Сокол», ГСК «Полет», ГСК «Чайка»			

3.3. 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.

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

Таблица 4

Расчет учреждений, организаций и предприятий микрорайонного значения

Учреждения, предприятия, сооружения, единицы измерения	Радиус обслуживания, м	Количество на планируемой территории при численности населения 4492 чел.	Место размещения объекта
Дошкольные организации, мест на 1000 чел.	300	238	- МБДОУ «Детский сад № 42 "Чайка" (вместимостью 74 мест; фактическое 72 мест; планируется реконструкция – 140 мест) - МБДОУ «Детский сад № 41» (вместимость 240 мест; фактическое 240 мест; планируется реконструкция – 350 мест) - планируемое ДОУ по ул. Фрунзе на 110 мест
Общеобразовательные учреждения, мест на 1000 чел.	500	404	- МБОУ СОШ № 3 (вместимость 590; фактическое 893 мест) - МБОУ СОШ № 22 (вместимость 350 мест; фактическое 283 мест; планируется реконструкция – 570 мест)
Предприятия торговли, кв. м торговой площади на 1000 чел., в том числе:	500	449	ул. Фрунзе, 57
- продовольственными товарами		314	- супермаркет (ул. Фрунзе, 57); - продуктовый магазин (ул. Фрунзе, 41)
- непродовольственными товарами		134	- «Товары для дома» (ул. Фрунзе, 42); ул. Фрунзе, 66 - Промтовары (ул. Фрунзе, 66)
Предприятия общественного питания, мест на 1000 чел.	500	36	Кафе (ул. Кутузова, 2Б)
Предприятия бытового обслуживания, рабочее место на 1000 чел	500	9	- Парикмахерская (ул. Фрунзе, 57); - Мастерская (ул. Средне-Лермонтовская, 29)
Аптеки, объект	500	1	Аптека (ул. Средне-Лермонтовская, 20/4)
Отделения связи, объект	500	1	Отделение связи, банкомат (ул. Фрунзе, 57)
Филиалы банков, операционное место	500	2	Банк (ул. Кутузова, 4)

Жилищно-эксплуатационные службы, объект	750	1	Коммунальная служба (ул. Кутузова, 5)
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий населения, кв. м площади пола	750	135	Клуб для детей и подростков (ул. Островского, 5)
Закрытые спортивные сооружения повседневного обслуживания, кв. м общей площади на 1000 чел.	1500	76	- Фитнес-клуб (ул. Госпитальная, 4Б) - Спортивно-развлекательный центр (ул. Чкалова, 3)
Опорный пункт охраны порядка, кв. м нормируемой площади	750	45	Отделение полиции (ул. Кутузова, 1)
Общественные туалеты, прибор	700	5	Привокзальная площадь, 1

4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектом предусматривается развитие территории в 1 этап. Проектом предусматривается развитие территории в 1 этап.

Территория, в границах которой подготовлен проект планировки, является застроенной.

Строительство многоквартирных жилых домов: по улице Фрунзе:

1 этап:

– Многоквартирные жилые дома 18-19 этажей (зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 13);

2 этап:

– Многоквартирные жилые дома 19 этажей (зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 14);

3 этап:

– Многоквартирные жилые дома 18-19 этажей (зоны планируемого размещения объектов капитального строительства № 15)

4 этап:

– Многоквартирные жилые дома 17-18 этажей (зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 16);

Строительство малоэтажного многоквартирного жилого дома на Госпитальном переулке (зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 1) – в 1 этап;

Предусмотрено строительство объектов образования:

– Дошкольное образовательное учреждение на 110 мест (зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 12) – в 1 этап;

Развитие транспортной инфраструктуры:

– реконструкция улично-дорожной сети города Смоленска (зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 2-11).

Также проектом предусматривается прокладка инженерных сетей для обеспечения возводимой застройки, благоустройство и озеленение территории.