

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 №03/2019-19 от 23 января 2019 г. на выполнение работ по
подготовке и сопровождению документации по планировке застроенных
территорий в границах 1-го Краснофлотского переуллка – улицы Больничной
– улицы Большая Краснофлотская – улицы Пионерской – по границе
территориальной зоны Р1 – улицы Нахимова в городе Смоленске

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ

Заказчик: ООО «Евроком»

Местоположение
объекта
проектирования: г. Смоленск, квартал в границах 1-го Краснофлотского
переуллка – улицы Больничной – улицы Большая
Краснофлотская – улицы Пионерской – по границе
территориальной зоны Р1 – улицы Нахимова

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Основная (утверждаемая) часть

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ
ППТ-УЧ-ПЗ
Том 1

Общество с ограниченной ответственностью
«Многофункциональный центр
«Бюро инвентаризации, оценки и межевания»

Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Ленина, д. 23/8. ООО «МФЦ «БИНОМ» ИНН 6732036126
КПП 673201001 р/с 40702810359000008886 Смоленское отделение №8609 ПАО Сбербанк г. Смоленск
к/с 30101810000000000632 БИК 046614632 ☎(4812) 647399, факс (4812) 358465, ✉ binsmol@mail.ru

Договор №03/2019-19 от 23 января 2019 г. на выполнение работ по
подготовке и сопровождению документации по планировке застроенных
территорий в городе Смоленске в границах 1-го Краснофлотского
переулка – улицы Больничной – улицы Большая Краснофлотская –
улицы Пионерской – по границе территориальной зоны Р1 –
улицы Нахимова в городе Смоленске

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.....	5
1.1 ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ РАЗРАБАТЫВАЕТСЯ ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ	5
1.2 ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	7
1.3 ПЛОТНОСТЬ И ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (В ПРЕДЕЛАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ)	8
1.4 КРАСНЫЕ ЛИНИИ И ЛИНИИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ	15
1.5 ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ	16
2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	17
2.1 ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ.....	17
2.2 ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ	20
2.2.1 <i>Транспортное обслуживание</i>	20
2.2.2 <i>Протяженность улично-дорожной сети в границах проектирования</i>	20
2.2.3 <i>Обеспечение стоянками для хранения автомобилей</i>	20
2.3 ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ.....	21
2.3.1 <i>Водоснабжение</i>	21
2.3.2 <i>Водоотведение</i>	22
2.3.3 <i>Теплоснабжение</i>	23
2.3.4 <i>Газоснабжение</i>	23
2.3.5 <i>Электроснабжение</i>	23
2.3.6 <i>Связь и информатизация</i>	24
3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	25

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, в отношении которой разрабатывается проект планировки

Площадь территории квартала:

– в границах территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки – 48,2 га;

– в красных линиях – 39,6 га.

Численность населения – 3978 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 индивидуальными жилыми домами коттеджного типа;
- зона застройки смешанной этажности;
- зона застройки многоэтажными жилыми домами.

Общественно-деловые зоны:

- зона делового, общественного и коммерческого назначения.

Рекреационные зоны:

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

- зона рекреационно-природных территорий.

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур:

• зона размещения объектов обслуживания воздушного транспорта, отвода железной дороги, размещения автотранспортных предприятий и отвода автомагистралей.

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

Жилые зоны:

- Ж1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами коттеджного типа и жилыми домами блокированного типа

- Ж3 - зона застройки многоэтажными жилыми домами;
- Ж4 – зона застройки жилыми домами смешанной этажности.

Общественно-деловые зоны:

- ОД – зона размещения объектов общественно-делового назначения;

Зоны транспортной инфраструктуры:

- Т1 - зона размещения автотранспортных предприятий.

Рекреационные зоны:

- Р1 – зона рекреационно-природных территорий;
- Р2 – зоны парков, набережных, скверов, ботанического сада.

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	48,2	100	48,2	100
1	территория жилой застройки	га	21,2	44,0	27,0	56,0
2	участки школ	га	0,4	0,8	0,4	0,8
3	участки дошкольных организаций	га	0,7	1,5	0,9	1,9
4	участки объектов коммунального обслуживания	га	0,3	0,6	0,3	0,6
5	Участки объектов торговли и объектов общественно-делового значения	га	0,4	0,8	0,5	1,0
6	участки закрытых автостоянок (гаражей)	га	0,06	0,1	0,1	0,2
7	автостоянки для временного хранения	га	0,03	0,1	0,4	0,8
8	территория общего пользования	га	0,8	1,7	3,1	6,4
8.1	участки зеленых насаждений и элементов благоустройства	га	0,8	4,1	2,5	5,2
8.2	элементы улично-дорожной сети	га	0,00	0,0	0,6	1,2
9	участки объектов здравоохранения	га	5,10	10,6	5,1	10,6
10	прочие территории	га	0,10	0,2	1,0	2,1

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

Расчетный коэффициент плотности территории квартала - $K_{пл.з}=0,47$.

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

Развитие территории квартала предусматривает реконструкцию улично-дорожной сети с целью доведения ее параметров до нормативных, 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), размещение объектов капитального строительства, в частности размещение дошкольной образовательной организации на 40 мест, трех многоквартирных домов. Также проектом планировки выделены зоны для размещения двух многоуровневых стоянок на 300 и 150 мест.

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.

Экспликация зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Площадь зоны, м ²	Этажность	Адрес
1	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	4553	7	пер. 1-й Краснофлотский
2	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	3665	7	пер. 1-й Краснофлотский
3	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	5455	5	пер. 1-й Краснофлотский
4	Размещение объекта капитального строительства, предназначенного для дошкольного образования (детский сад)	1734	-	ул. Вяземская
5	Размещение многоуровневой стоянки	3000	5	ул. 2я Вяземская
6	Размещение проезда	2010	-	ул. 2я Вяземская
7	Размещение многоуровневой стоянки	1532	5	ул. Нахимова

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.

Параметры застройки земельного участка для размещения многоквартирного дома в пределах установленных градостроительным регламентом зоны застройки жилыми домами смешанной этажности – Ж4 (зона I).

1. Площадь зоны – 4553 м².

2. Коэффициент использования территории – 1,7. Максимальная общая площадь квартир, которые можно разместить на территории земельного участка – 7740,1 м². Ориентировочная общая площадь квартир по проекту планировки для многоквартирных домов принимается 5198,9 м² (уточняется при проектировании домов).

3. Отступы от границ, совпадающих с красными линиями (для жилых зданий с квартирами в первых этажах) – 6 м.

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

6. Этажность – 7 этажей.

7. Минимальная доля озеленения – 1196 м².

8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта для планируемого к размещению многоквартирного жилого дома в соответствии со ст. 23 Правил землепользования и застройки г. Смоленска – 65 м/м, из них 32 м/м расположены на территории земельного участка №275, остальные 33 м/м – в многоуровневой стоянке на 300 м/м на территории земельного участка №270 (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 – 1171,89 м².

10. Количество жителей – 173 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 173 чел., м ²	Площадь по проекту планировки, м ²
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	121,1	125,4

Для отдыха взрослого населения	0,1	17,3	19,2
Для занятий физкультурой	2,0	346,0	174,6*
Для хозяйственных целей и выгула собак	0,3	51,9	64,0

*в соответствии с примечанием 2 п. 7.5 СП 42.13330.2016 допускается уменьшать площадь площадок для занятий физкультурой не более, чем на 50% при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса для школьников и взрослых; недостаток площадок для занятий физкультурой компенсируется за счет располагаемого в радиусе обслуживания физкультурно-спортивного центра (Стадион «Спартак», расположенный по адресу: г. Смоленск, ул. Дзержинского, д. 18/2).

Параметры застройки земельного участка для размещения многоквартирного дома в пределах установленных градостроительным регламентом зоны застройки жилыми домами смешанной этажности – Ж4 (зона 2).

1. Площадь зоны – 3665 м².

2. Коэффициент использования территории – 1,7. Максимальная общая площадь квартир, которые можно разместить на территории земельного участка – 6230,5 м². Ориентировочная общая площадь квартир по проекту планировки для многоквартирных домов принимается 3652,04 м² (уточняется при проектировании домов).

3. Отступы от границ, совпадающих с красными линиями (для жилых зданий с квартирами в первых этажах) – 6 м.

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

6. Этажность – 7 этажей.

7. Минимальная доля озеленения – 840 м².

8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта для планируемого к размещению многоквартирного жилого дома в соответствии со ст. 23 Правил землепользования и застройки г. Смоленска – 46 м/м, из них 23 м/м расположены на территории земельного участка №120, остальные 23 м/м в многоуровневой стоянке на 300 м/м на территории земельного участка №270 (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 – 808,24 м².

10. Количество жителей – 122 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 122 чел., м ²	Площадь по проекту планировки, м ²
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	85,4	88,0
Для отдыха взрослого населения	0,1	12,2	18,0
Для занятий физкультурой	2,0	244,0	123,4*
Для хозяйственных целей и выгула собак	0,3	36,6	48,0

* в соответствии с примечанием 2 п. 7.5 СП 42.13330.2016 допускается уменьшать площадь площадок для занятий физкультурой не более, чем на 50% при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса для школьников и взрослых; недостаток площадок для занятий физкультурой компенсируется за счет располагаемого в радиусе обслуживания физкультурно-спортивного центра (Стадион «Спартак», расположенный по адресу: г. Смоленск, ул. Дзержинского, д. 18/2).

Параметры застройки земельного участка для размещения многоквартирного дома в пределах установленных градостроительным регламентом зоны застройки жилыми домами смешанной этажности – Ж4 (зона 3).

1. Площадь зоны – 5455 м².
2. Коэффициент использования территории – 1,7. Максимальная общая площадь квартир, которые можно разместить на территории земельного участка – 9273,5 м². Ориентировочная общая площадь квартир по проекту планировки для многоквартирных домов принимается 5208,9 м² (уточняется при проектировании домов).
3. Отступы от границ, совпадающих с красными линиями (для жилых зданий с квартирами в первых этажах) – 6 м.
5. Максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за красную линию не устанавливаются.
6. Этажность – 5 этажей.
7. Минимальная доля озеленения – 1198 м².
8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта для планируемого к размещению многоквартирного жилого дома в соответствии со ст. 23 Правил землепользования и застройки г. Смоленска – 65 м/м, из них 33 м/м расположены на территории земельного участка №276, остальные 32 м/м в многоуровневой стоянке на 300 м/м на территории земельного участка №270 (номер по

экспликации земельных участков чертежа ПМ-УЧ-1 «Чертеж межевания. М 1:2000»
Том 2.5 Проект межевания территории. Графическая часть).

9. Площадь застройки – 1564,14 м².

10. Количество жителей – 174 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 174 чел., м ²	Площадь по проекту планировки, м ²
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	121,8	125,4
Для отдыха взрослого населения	0,1	17,4	19,2
Для занятий физкультурой	2,0	348	178,0*
Для хозяйственных целей и выгула собак	0,3	52,2	63,0

* в соответствии с примечанием 2 п. 7.5 СП 42.13330.2016 допускается уменьшать
площадь площадок для занятий физкультурой не более, чем на 50% при формировании
единого физкультурно-оздоровительного комплекса для школьников и взрослых;
недостаток площадок для занятий физкультурой компенсируется за счет располагаемого
в радиусе обслуживания физкультурно-спортивного центра (Стадион «Спартак»,
расположенный по адресу: г. Смоленск, ул. Дзержинского, д. 18/2).

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

Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Количество для планируемых домов	Примечания
Дошкольные организации	25 мест	Планируемая дошкольная образовательная организация в границах территории проекта планировки (зона №2)
Общеобразовательные учреждения	42 мест	Существующее в смежных кварталах в радиусе доступности
Продовольственные магазины	46,8 м ²	Существующие в границах территории проекта планировки и в смежных кварталах
Непродовольственные магазины товаров первой необходимости	84,2 м ²	Существующие в границах территории проекта планировки и в смежных кварталах
Аптечный пункт	1 объект	Существующие в границах территории проекта планировки и в смежных кварталах
Отделение банка	1 объект	Существующие в границах территории проекта планировки и в смежных кварталах

Отделение связи	1 объект	Существующие в границах территории проекта планировки и в смежных кварталах
Предприятия бытового обслуживания (мастерские, парикмахерские и т. п.)	1 место	Существующие в границах территории проекта планировки и в смежных кварталах
Приемный пункт прачечной, химчистки	1 объект	Существующие в границах территории проекта планировки и в смежных кварталах
Учреждения культуры	23,4 м ²	Существующие в смежных кварталах
Закрытые спортивные сооружения	14,0 м ²	Существующий в смежном квартале
Пункт охраны порядка	10 м ²	Существующий в смежном квартале

Параметры застройки земельного участка для планируемой дошкольной образовательной организации на 40 мест в пределах установленных градостроительным регламентом зоны застройки индивидуальными жилыми домами коттеджного типа и жилыми домами блокированного типа – Ж1 (зона 4).

1. Площадь зоны – 1734 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 улиц – 15 м.
6. Максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за красную линию не устанавливаются.
7. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается.

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

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

10. Минимальная доля озелененной территории земельных участков: 50% территории земельного участка. Расчетная доля озеленения – 994 м².

11. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков: не допускается.

12. 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.

Параметры застройки земельного участка для размещения многоуровневой стоянки в пределах установленных градостроительным регламентом зоны рекреационно-природных территорий – Р1 (зона 5).

1. Площадь зоны – 3000 м².

2. Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.

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. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений не устанавливается.

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

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

7. Минимальная доля озелененной территории земельных участков: не устанавливается.

Параметры застройки земельного участка для размещения проезда в пределах установленных градостроительным регламентом зоны рекреационно-природных территорий – Р1 (зона 6).

Площадь зоны – 339 м².

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

Параметры застройки земельного участка для размещения многоуровневой стоянки в пределах установленных градостроительным регламентом зоны застройки жилыми домами смешанной этажности – Ж4 (зона 7).

1. Площадь зоны – 3000 м².
2. Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.
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. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений не устанавливается.
5. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается.
6. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - V.
7. Минимальная доля озелененной 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 02.07.2019 №346/19 на территории квартала расположен объект культурного наследия (памятник истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения «Общественное здание (народный дом)», 1908 г. (Смоленская область, город Смоленск, ул. Большая Краснофлотская, д. 21). Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия на указанной территории отсутствуют (не зарегистрированы).

Территория указанного квартала расположена:

1) в соответствии с проектом охранных зон и зон регулирования застройки памятников истории и культуры г. Смоленска (утвержден решением Смоленского облисполкома от 03.09.82 №528), историко-архитектурным и историко-археологическим опорным планом г. Смоленска (утвержден решением Смоленской областной Думы от 31.10.96 №171) частично в границах:

– территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения «Культурный слой города», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

– охранный зоны и заповедного района ц. Михаила Архангела (объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения «Церковь Михаила Архангела (Свирская), 1195 г. и колокольня, XVII в.»);

- зоны рекомендуемых предельных уровней застройки – до 6м и до 10м;
- зоны охраняемого природного ландшафта.

2) согласно постановлению Администрации Смоленской области от 24.04.2009 №253 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), градостроительных регламентов и режимов использования их земель, расположенных на территории бывшей Свирской слободы города Смоленска, ограниченной улицами Дзержинского, Нахимова, Багратиона и линией левого берега реки Днепр» на рассматриваемой территории расположены:

- охранная зона объекта культурного наследия регионального значения «Общественное здание (народный дом), 1908г.»
- зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, в пределах которых установлены режимы 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 (Приложение N 2 к постановлению Администрации Смоленской области от 29.04.2009 N 253);
- зона охраняемого природного ландшафта объектов культурного наследия.

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 3978 чел.
Дошкольные организации, место	45-53	Отдельно стоящие, пристроенные (вместимостью не более 100 мест – общего типа, а также малокомплектные дошкольные учреждения с разновозрастными группами – не более 45 мест), совмещенные с начальной школой (общей вместимостью не более 200 мест)	300	211
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	358
Предприятия торговли, м ² торговой площади, в том числе:	100	Отдельно стоящие, встроенные, встроенно-пристроенные	500	398
продовольственными товарами	70			278
непродовольственными товарами	30			120
Предприятия общественного	8	То же	500	32

питания, место				
Предприятия бытового обслуживания, рабочее место	2	Встроенные, встроено- пристроенные	500	8
Аптеки, объект	1 на 20 тыс. жителей	Отдельно стоящие, встроенные	500	1
Отделения связи, объект	IV-V группы – до 9 тыс. жите- лей, 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-эксп- луатационные службы, объект	1 на 20 тыс. человек	Отдельно стоящие, встроенные	750	1
Помещения для досуга и любительской деятельности, м ² нормируемой площади	50	Встроенные	750	199
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	119
Опорный пункт охраны порядка, м ² нормируемой площади	10	Встроенные	750	40

В соответствии с письмом Управления образования и молодежной политики Администрации города Смоленска от 12.07.2019 №15/1906-исх в границах проекта планировки расположен МБДОУ «ДС №23 «Огонек» на 170 мест. Также в границах территории проекта планировки предусматривается размещение дошкольной образовательной организации на 40 мест. Следовательно, с учетом планируемых мероприятий по развитию социальной инфраструктуры мест в дошкольных организациях достаточно.

2.2 Характеристика развития системы транспортного обслуживания

2.2.1 Транспортное обслуживание

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 Нахимова, улице Багратиона, 1 –й Краснофлотский пер., улицы Большая Краснофлотская.

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

Радиус закругления края проезжей части разные - 6,0 м, 8 м, 12 м.

Ширина проезжей части проездов – 3,5 - 21 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.

2.2.2 Протяженность улично-дорожной сети в границах проектирования

Протяженность улично-дорожной сети в границах проекта планировки

Таблица 5

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние	Проектное решение
	Протяженность улично-дорожной сети, в том числе:	км	7,7	7,7
1	магистральные улицы общегородского значения	км	0,2	0,2
2	магистральные улицы районного значения	км	0,4	0,4
3	улицы и дороги местного значения	км	2,5	2,5
2.1	<i>улицы в зонах жилой застройки</i>	<i>км</i>	2,5	2,5
3	проезды	км	4,6	4,6

2.2.3 Обеспечение стоянками для хранения автомобилей

Таблица 7

№п/п	Наименование	Существующее состояние	Планируемое состояние
1	Количество легковых автомобилей для индивидуального пользования (всего для жителей квартала)	1015	1790
1.1	Количество легковых автомобилей владельцев индивидуальных и блокированных жилых домов	322	322
1.2	Количество легковых автомобилей жителей многоквартирных домов; машино-места для них размещаются:	693	1468
1.2.1	- на придомовой территории в границах земельных участков многоквартирных домов	436	679
1.2.2	- вне границ земельных участков многоквартирных домов, в том числе:	257	789
1.2.2.1	- гаражи ГСК «Авангард»	26	26
1.2.2.2	- отдельно стоящие индивидуальные гаражи	8	8
1.2.2.3	- наземные стоянки	110	192
1.2.2.4	- многоэтажные стоянки	-	450
1.2.2.5	- машино-места за пределами квартала в зоне «Т1»*	113*	113*

*данные машино-места предусматриваются в территориальной зоне Т1 Правил землепользования и застройки в радиусе пешеходной доступности не более 1000 м (ГСК «Планета» вместимостью 782 гаража, ГСК «Коминтерн» вместимостью 210 гаражей).

В проекте планировки территории предусматривается увеличение количества машино-мест на 775 ед.

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 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 2660 м³/сут.

Наружное пожаротушение предусматривается от пожарных гидрантов.

Протяженность существующих сетей водоснабжения – 9,8 км.

Протяженность планируемых сетей водоснабжения – 0,3 км.

2.3.2 Водоотведение

Территория проекта планировки обеспечивается центральной канализацией.

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

Водоотведение бытовых сточных вод принимается равным удельному среднесуточному водопотреблению без учета расхода воды на полив территории и зеленых насаждений.

Протяженность существующих сетей канализации – 6,1 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.

Проектом предусматривается два варианта прохождения трассы дождевой канализации. Выбор варианта прохождения предусматривается при рабочем проектировании. Данные инженерные сети отражены на чертеже ППТ-УЧ-3.

Протяженность существующих сетей дождевой канализации – 0,6 км.

Протяженность планируемых сетей дождевой канализации (вариант 1) – 0,4 км.

Протяженность планируемых сетей дождевой канализации (вариант 2) – 0,3 км.

2.3.3 Теплоснабжение

Проектируемая территория обеспечивается централизованной системой теплоснабжения.

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

Протяженность существующих сетей теплотрассы - 1,8 км.

2.3.4 Газоснабжение

Проектируемая территория квартала обеспечена существующими системами газоснабжения.

Протяженность существующих сетей газоснабжения - 13,9 км.

Протяженность планируемых сетей газоснабжения – 0,01 км.

2.3.5 Электроснабжение

Электроснабжение проектируемой территории осуществляется от существующей электрической подстанции.

Протяженность существующих сетей электроснабжения – 13,4 км.

Протяженность планируемых сетей электроснабжения – 0,5 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 4013 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 телевещание 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 – 5,2 км.

3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектом предусматривается развитие территории в 1 этап.