

**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 40702810723250001569 Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве к/с 30101810145250000411 БИК 044525411 ☎(4812) 647399, факс (4812) 358465, ✉ binsmol@mail.ru

---

**Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания застроенных и подлежащих застройке территорий в городе Смоленске в границах проспекта Гагарина – улицы 2-я Киевская – до пересечения с улицей Марии Октябрьской – вдоль реки Ясенной**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ**  
**ТЕРРИТОРИИ**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**  
**Утверждаемая часть**

**ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ**  
**ПТ**

**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 40702810723250001569 Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве к/с 30101810145250000411 БИК 044525411 ☎(4812) 647399, факс (4812) 358465, ✉ binsmol@mail.ru

**Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания застроенных и подлежащих застройке территорий в городе Смоленске в границах проспекта Гагарина – улицы 2-я Киевская – до пересечения с улицей Марии Октябрьской – вдоль реки Ясенной**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ**  
**ТЕРРИТОРИИ**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Утверждаемая часть**

**ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ**  
**ПТ**

Директор

Алексеев А. А.

Главный архитектор проекта

Сидоренкова О.С.

# **ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЗАСТРОЕННЫХ И ПОДЛЕЖАЩИХ ЗАСТРОЙКЕ ТЕРРИТОРИЙ В ГОРОДЕ СМОЛЕНСКЕ В ГРАНИЦАХ ПРОСПЕКТА ГАГАРИНА – УЛИЦЫ 2-Я КИЕВСКАЯ – ДО ПЕРЕСЕЧЕНИЯ С УЛИЦЕЙ МАРИИ ОКТЯБРЬСКОЙ – ВДОЛЬ РЕКИ ЯСЕННОЙ**

Проект по внесению изменений в «Проект планировки и межевания застроенных и подлежащих застройке территорий в городе Смоленске в границах проспекта Гагарина – улицы 2-я Киевская – до пересечения с улицей Марии Октябрьской – вдоль реки Ясенной» подготовлен ООО «МФЦ «БИНОМ» на основании Постановления Администрации города Смоленска **от 05.03.2021 №432-адм.**

## ***Цель проекта внесения изменений:***

*1. Откорректировать параметры проектируемых объектов капитального строительства на земельных участках с кадастровыми номерами 67:27:0030708:780, 67:27:0030708:781.*

*2. Устранить технические ошибки в случае их обнаружения в ходе разработки проекта внесения изменений.*

*3. Изменить целевое назначение земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030708:37.*

*Права физических и юридических лиц, интересы которых затрагиваются в ходе данного внесения изменений, не должны быть нарушены.*

## **В проект планировки внесены следующие изменения:**

1. На чертежах откорректированы параметры застройки здания №77 магазина с кафе (площадь и конфигурация) и планируемое благоустройство.

2. Отражена модульная трансформаторная подстанция №1127 6/04 кВ нормер по экспликации объектов капитального строительства №79.

3. На чертежах откорректированы параметры застройки здания №76 магазин (площадь и конфигурация) и планируемое благоустройство. В цокольном этаже здания предусматривается подземная парковка на 45 м/м.

***Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Магазин с кафе» (№77 по ППТ):***

1. Площадь земельного участка по проекту – 865 м<sup>2</sup>.
2. Вид разрешенного использования земельного участка согласно Классификатора видов разрешенного использования земельных участков – Магазины (код. 4.4), Общественное питание (4.6).
2. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории – не устанавливается.
3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:
  - а) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений без окон - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства на сопряженных земельных участках;
  - б) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и сопряженных земельных участках;
  - в) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, при выполнении требований вышеуказанных пунктов не устанавливаются.
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.
5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается. В соответствии с территориальной зоной - общая площадь объекта капитального строительства на данном земельном участке не превышает 1000 квадратных метров и не менее 500 квадратных метров. Планируемая этажность – 2 этажа. Размещение на земельном участке объекта с параметрами, определенными в проекте планировки (магазин с кафе с размещением м/м за границами земельного участка на участке №62 по ПМ-1) допускается только при наличии действующего разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства. Данное отклонение от предельных параметров разрешённого строительства не противоречит действующим строительным нормам, ФЗ о техническом

регулировании (в части обеспеченности квартала по нормируемым показателям).

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

7. Минимальная доля озелененной территории – не устанавливается.

8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – 1 машино-место на 40 м<sup>2</sup> общей площади, в том числе не менее 10% машино-мест для маломобильного населения. Минимальное количество машино-мест для кафе (для объектов общественной деятельности) – 1 м/место на 5 работников в максимальную смену и 1м/место на 10 единовременных посетителей. 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

9. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков: площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 м<sup>2</sup> на одно место. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета:

- одно место для объектов общей площадью от 100 м<sup>2</sup> до 1500 м<sup>2</sup> и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м<sup>2</sup> общей площади объектов - для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных

объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование).

10. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков:

- одно место для объектов общей площадью от 100 м<sup>2</sup> до 1500 м<sup>2</sup> и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м<sup>2</sup> общей площади объектов - для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование);

Площадь машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта определяется из расчета 95 м<sup>2</sup> на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей - 70 квадратных метров на автомобиль.

***Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Объект розничной торговли» (№76 по ППТ):***

1. Площадь земельного участка по проекту – 2835 м<sup>2</sup>.

Вид разрешенного использования земельного участка согласно Классификатора видов разрешенного использования земельных участков – Магазины (код. 4.4).

2. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории – не устанавливается.

3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

а) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений без окон - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства на сопряженных земельных участках;

б) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и сопряженных земельных участках;

в) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, при выполнении требований вышеуказанных пунктов не устанавливаются.

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.

5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается. В соответствии с территориальной зоной - общая площадь объекта капитального строительства на данном земельном участке не превышает 1000 квадратных метров и не менее 500 квадратных метров. Планируемая этажность – 2 этажа. Размещение на земельном участке объекта с параметрами, определенными в проекте планировки (магазин ориентировочной площадью более 1000 м<sup>2</sup> и с размещением м/м за границами земельного участка на участке №63 по ПМ-1) допускается только при наличии действующего разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства. Данное отклонение от предельных параметров разрешённого строительства не противоречит действующим строительным нормам, ФЗ о техническом регулировании (в части обеспеченности квартала по нормируемым показателям).

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

7. Минимальная доля озелененной территории – не устанавливается.

8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – 1 машино-место на 40 м<sup>2</sup> общей площади, в том числе не менее 10% машино-мест для маломобильного населения. 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

9. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков: площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 м<sup>2</sup> на одно место. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета:

- одно место для объектов общей площадью от 100 м<sup>2</sup> до 1500 м<sup>2</sup> и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м<sup>2</sup> общей площади объектов - для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование).

10. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков:

- одно место для объектов общей площадью от 100 м<sup>2</sup> до 1500 м<sup>2</sup> и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м<sup>2</sup> общей площади объектов -



для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование);

Площадь машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта определяется из расчета 95 м<sup>2</sup> на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей - 70 квадратных метров на автомобиль.

Главный архитектор проекта – Сидоренкова О.С.

## **2. Пояснительная записка**

### 2.1. Существующее использование территории

Проектируемая территория (далее микрорайон) расположена в южной части г. Смоленска в границах улиц: проспект Гагарина – ул. 2-я Киевская – до пересечения у ул. Марии Октябрьской – вдоль реки Ясенной. По приложению 2 ПЗЗ г. Смоленска «Границы территориальных зон» на территории микрорайона выделены следующие территориальные зоны:

- ЖЗ – зона застройки многоэтажными жилыми домами;
- П5 – зона размещения производственных объектов V класса санитарной классификации.

По Ген.плану г. Смоленска на территории микрорайона выделены следующие функциональные зоны:

- Ж – жилая территориальная зона;
- ОДЗ – общественно-деловая территориальная зона;
- ПЗ – производственная территориальная зона.

Проектируемая территория не входит в историческое ядро г. Смоленска. На территории так же отсутствуют объекты культурного наследия.

По приложению 5 Ген.плана «Санитарно-гигиенические ограничения. Охранные зоны инженерных сетей» территорию микрорайона затрагивают прибрежная защитная полоса, санитарно-защитная зона ЛЭП, охранный зона тепловых сетей, охранный зона газопровода среднего давления, охранный зона хозяйственно-бытовой канализации.

### 2.2. Природно-климатические и инженерно-геологические условия

Настоящая климатическая характеристика составлена по материалам многолетних наблюдений метеостанции г. Смоленск и главы 6 «строительная климатология и геофизика» СНиП II-A. 6-72.

Согласно карте климатического районирования г. Смоленск расположен во II-B климатическом подрайоне.

Температура воздуха. Средняя температура воздуха в градусах С приведена в таблице №1.

Таблица №1.

Пункт	Месяцы												Год
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Смоленск	-8,6	-8,1	-3,8	4,4	12,1	15,6	17,6	16,0	10,8	4,6	-1,1	-6,1	4,4

Средняя годовая температура наружного воздуха составляет 4,4°.

Абсолютный минимум температуры наружного воздуха составляет -41°, а абсолютный максимум температуры воздуха составляет 35°.

Средняя максимальная температура воздуха составляет 22,7°.

Средняя температура воздуха наиболее холодного периода составляет -13°.

Средняя температура воздуха наиболее холодной пятидневки составляет -26°.

Средняя температура воздуха наиболее холодных суток составляет -33°.

Продолжительность периода со средней суточной температурой воздуха  $\leq 8^\circ$  составляет 210 дней.

Средняя температура — 2,7°.

Продолжительность периода со средней суточной температурой воздуха  $\leq 0^\circ$  составляет 145 дней.

Снежный покров появляется 3.12 и достигает максимальной высоты 47 см.

Нормативная глубина промерзания составляет 1,3 м.

Никаких инженерно-геологических ограничений на территорию не накладывается.

### 2.3. Существующая застройка территории

В настоящее время сформировалась следующая застройка территории проектируемого микрорайона:

- в северо-западном углу микрорайона, граничащим с проспектом Гагарина и ул. 2-я Киевская, образовался квартал однотипных 2-х этажных 2-х подъездных жилых домов, ориентировочно 50-х годов постройки, в настоящее время в основном пришедших в ветхость и намеченных к сносу. Общее число этих домов – 20, суммарная общая площадь – 9195 м<sup>2</sup>.

- центральная часть микрорайона и его юго-западная оконечность имеет стихийно сложившуюся застройку 9-10 этажными жилыми домами, среди которых часть домов существующие, сданные в эксплуатацию, часть – строящиеся и часть - запроектированные. Общая площадь квартир этих домов – 112600 м<sup>2</sup>.

Северо-восточный угол микрорайона (территория вдоль ул. 2-я Киевская) занят площадками двух предприятий – муниципального предприятия «Жилищник» и ТОО «Мрамор» с административными, производственными и складскими зданиями.

Юго-восточная часть территории микрорайона полностью свободна от застройки.

Фасад микрорайона по проспекту Гагарина в настоящее время состоит из следующих элементов (если рассматривать в порядке с севера на юг):

- участок, занятый 3-мя 2-х этажными 2-х подъездными жилыми домами (между ул. 2-я Киевская и 2-м Киевским переулком);
- группа одноэтажных строений ресторана «Престиж»;
- свободный от застройки участок, протяженностью по фронту около 90 м;
- парковочная площадка для легковых автомобилей, протяженностью по фронту около 90 м;

- участок занятый двумя одноэтажными зданиями бытового обслуживания, протяженностью по фронту около 80 м.

#### 2.4. Планируемое размещение объектов

На свободных в настоящее время или освобождающихся после сноса участков, планируется размещение следующих объектов:

1. На участке в северо-западном углу микрорайона, расположенном между ул. 2-я Киевская и 2-м Киевским переулком и граничащим с проспектом Гагарина, разделенном на две части, из которых большая, южная, выделена под застройку ООО «Стройинвестпроект», а северная, расположенная вдоль ул. 2-я Киевская находится в ведении муниципалитета г. Смоленска предлагается:

- южную часть участка, выделенную ООО «Стройинвестпроект» (жилая группа №2), предлагается построить 10-ти этажными жилыми домами меридиональной и широтной ориентации (дома №8-13 по экспликации), разместив между ними детский сад на 150 мест. Общая площадь квартир жилых домов этой группы – 62330 м<sup>2</sup>;

- северную часть участка вдоль ул. 2-я Киевская находящуюся в ведении муниципалитета построить тремя 16-ти этажными жилыми домами, два из которых представляют собой две отдельно стоящие блок-секции, объединённые общим подземным гаражом-стоянкой (дома №5, 6, 7 по экспликации). Такой прием позволит минимизировать затенение существующей застройки 2-х этажными жилыми домами, расположенными на противоположной стороне ул. 2-я Киевская. Общая площадь квартир жилых домов этой группы – 26600 м<sup>2</sup>.

2. В юго-восточной части микрорайона, полностью свободной от застройки, на участке, непосредственно прилегающем к восточной границе микрорайона, предлагается разместить школу на 1100 учащихся с необходимым набором хозяйственных площадок, площадок отдыха и спортивным ядром.

Севернее школы на оставшейся свободной территории, а также территории ТОО «Мрамор», расположить группу из 2-х 10-ти этажных жилых домов с подземными гаражами-стоянками (дома №23, 24 по экспликации).

Западнее школы так же на оставшейся свободной территории – 10-ти этажный 3-х секционный жилой дом с подземным гаражом стоянкой и детский сад на 210 мест (№25, 26 по экспликации). Общая площадь квартир этой жилой группы №4 – 35450 м<sup>2</sup>.

3. На участке вдоль южной границы микрорайона, отделенном от территории жилой застройки санитарно-защитной зоной ЛЭП – 110 кВт расположить недостающие парковочные места общим числом 857 из которых 372 – в 8-ми уровневой гараже-стоянке открытого типа (№74 по экспликации).

#### 2.4.1. Очередность строительства объектов.

Поскольку строительство жилых домов на территории микрорайона ведется на коммерческой основе, очередность строительства определяется самими заказчиками - застройщиками. Очередность строительства детских садов и школы – муниципалитетом г. Смоленска.

#### 2.5. Техничко-экономические показатели микрорайона

Площадь микрорайона в границах красных линий – 27,66 га.

Площадь микрорайона расчетная (за вычетом участка муниципального предприятия «Жилищник», а так же 3-х участков по проспекту Гагарина – ресторана «Престиж», существующей парковочной площадки, двух производственных зданий по адресу проспект Гагарина, д. 57, являющихся объектами городского значения) – 24,68 га.

Общая площадь квартир – 238705 м<sup>2</sup>.

Общая площадь встроенных помещений общественного назначения – 8390 м<sup>2</sup>.

Расчетное количество жителей – 7960 чел.

Расчетная плотность населения (чел/га) –  $7960 \text{ чел} \div 24,68 \text{ га} = 322 \text{ чел/га}$ .

Площадь застройки (всех зданий) –  $49496 \text{ м}^2$ .

Процент застроенности территории (отношение площади застройки всех зданий к площади микрорайона в процентах) –  $4,95 \div 24,68 \times 100 = 20\%$ .

Плотность жилой застройки (суммарная поэтажная площадь всех зданий со встроенными нежилыми помещениями в габаритах наружных стен на площадь микрорайона в га) –  $359921 \text{ м}^2 \div 24,68 \text{ га} = 14538 \text{ м}^2/\text{га}$ .

Баланс территории микрорайона:

- площадь проездов и стоянок –  $73391 \text{ м}^2$ ;
- площадь отмостки и пешеходных дорожек –  $19560 \text{ м}^2$ ;
- площадь площадок (детских игровых, физкультурных, отдыха) –  $15535 \text{ м}^2$ ;
- площадь газона в жилых группах (без учета площади площадок) –  $53570 \text{ м}^2$ ;
- площадь озеленения с учетом площади площадок (игровых и отдыха) –  $53570 \text{ м}^2 + 6370 \text{ м}^2 = 59940 \text{ м}^2$ ;
- удельная площадь озеленения в жилых группах –  $7,53 \text{ м}^2/\text{чел}$  (требуемая по ПЗЗ г. Смоленска –  $6,9 \text{ м}^2/\text{чел}$ ).

Кроме этого проектом предлагается вдоль речки Ясенная (между южной границей микрорайона и перспективной общегородской магистралью) расположить общегородскую парковую зону ориентировочной площадью –  $6,3 \text{ га}$ .

В соответствии с пунктом 1.5.3.18 «Нормативов градостроительного проектирования Смоленской области» примыкание территории микрорайона к такой зоне допускает сокращение нормы обеспеченности зелеными насаждениями на  $25\%$ .

## 2.6. Социальное и культурно-бытовое обслуживание населения

микрорайона.

Расчет учреждений и предприятий обслуживания микрорайона.

По приложению 9 «Нормативов градостроительного проектирования Смоленской области при общем расчетном населении микрорайона – 7960 чел.

№ п/п	Наименование	Норматив	Расчетный показатель	Общая площадь учреждения по укрупненным показателям м <sup>2</sup>	Показатель по проекту
1	2	3	4	5	6
1	Детские сады	45 мест на 1000 жителей	7,96 тыс.жит. х 45 = 356 мест		2 детских сада вместимостью 150 и 210 мест
2	Школа	90 мест на 1000 жителей	7,96 тыс.жит. х 90 = 720 мест		Школа на 1100 мест
3	Магазины продовольственных товаров  Магазины непродовольственных товаров	70 м <sup>2</sup> торговой площади на 1000 жителей  30 м <sup>2</sup> торговой площади на 1000 жителей	7,96 тыс. жит. х 70 = 560 м <sup>2</sup>  7,96 тыс. жит. х 30 = 240 м <sup>2</sup>	560 м <sup>2</sup> х 1,4 = 780 м <sup>2</sup>  240 м <sup>2</sup> х 1,4 = 335 м <sup>2</sup>	Предусмотрено встроенных в жилые дома помещений общественного общей площадью 8390 м <sup>м</sup>
4	Предприят. обществ. питания	8 мест на 1000 жителей	7, 96 тыс. жит. х 8 = 64 места	350 м <sup>2</sup>	
5	Предприятия бытового обслуживания	2 рабочих места на 1000 жителей	7,96 тыс. жит. х 2 = 16 раб. мест	320 м <sup>2</sup>	



	вания	лей			
6	Аптеки	1 объект на 2000 жителей		50 м <sup>2</sup>	
7	Отделение связи	50 м <sup>2</sup> общей площади на 1000 жителей	7,96 тыс. жит. х 50 = 400 м <sup>2</sup>	400 м <sup>2</sup>	
8	Филиал банка	1 операц. место на 2 тыс. жит.	7,96 тыс. жит ÷ 2 = 4 операц. места	150 м <sup>2</sup>	
9	ЖЭК	1 объект на микрорайон		150 м <sup>2</sup>	
10	Помещения для досуга и любитель- ской дея- тельности	50 м <sup>2</sup> на 1000 жит.	7,96 тыс. жит. х 50 м <sup>2</sup> = 400	400 м <sup>2</sup>	
11	Помещения для физ- культурно- оздорови- тельных за- нятий насе- ления	30 м <sup>2</sup> на 1000 жителей	7,96 тыс. жит. х 30 = 240 м <sup>2</sup>	240 м <sup>2</sup>	
12	Опорный пункт охра- ны правопо- рядка	10 м <sup>2</sup> на 1000 жит.	7,96 тыс. жит. х 10 = 80 м <sup>2</sup>	80 м <sup>2</sup>	
Всего по пунктам 3-12				3255 м <sup>2</sup>	

В существующих запроектированных и планируемых к размещению жилых домах в уровне первого этажа предусмотрено размещение встроенных помещений общественного назначения общей площадью 8390 м<sup>2</sup> (смотри лист УЧ-2 «Экспликация зданий и сооружений»), что позволяет

гарантированно разместить в них необходимые по расчету учреждения обслуживания.

Кроме этого, предусмотрены отдельно стоящие школа на 1100 мест и 2 детских сада на 150 и 210 мест.

### 2.7. Организация транспорта

В дополнение к примыкающим к границам микрорайона с западной стороны проспекту Гагарина и с северной жилой улицы 2-я Киевская проектом предлагается:

- продлить начавшую формироваться с южной стороны микрорайона жилую улицу с двухполосным движением до восточной границы проектирования, проложив ее вдоль существующей ЛЭП 110 кВт;

- вдоль восточной границы микрорайона так же проложить двухполосную жилую улицу, закольцевав таким образом движение транспорта вокруг микрорайона;

- на участке вдоль южной границы микрорайона, который ЛЭП 110 кВт отрезает от территории жилой застройки расположить открытые парковочные места общим числом – 535 и открытый многоуровневый гараж-стоянку вместимостью 372 места, что позволит разместить на расчетной территории 3055 машино-места.

#### Расчет необходимого количества машино-мест для хранения

#### индивидуального транспорта

Для объектов расположенных на территории микрорайона требуется следующее количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта:

Учреждение, объект	Рекомендуемая норма	Требуется на проектируемый микрорайон
1	2	3

По СП 42.13330.2016 «Планировка и застройка городских и сельских поселений». Приложение «Ж».

1. Магазины продовольственных и непродовольственных товаров общ. Расчетной площадью 1115 м <sup>2</sup>	1 маш/место на 50 м <sup>2</sup> общ. площади	$1115 \text{ м}^2 \div 50 = 22$ м/мест
2. Предприятия обществ. Питания общей расчетной вместимости на 64 посадочных места	1 маш/место на 5 посадочных мест	$64 \text{ мест} \div 5 = 13$ м/мест
3. Предприятия бытового обслуживания общей расчетной площадью 320 м <sup>2</sup>	1 маш/место на 15 м <sup>2</sup> общ. площади	$320 \text{ м}^2 \div 15 = 21$ маш/место
4. Филиал банка на 4 операционных места (150 м <sup>2</sup> общей площади)	1 маш/место на 35 м <sup>2</sup> общ. площади	$150 \text{ м}^2 \div 35 = 4$ маш/места
5. Помещ. для физкультурно-оздоровит. Занятий населения общей расчетной площадью 240 м <sup>2</sup>	1 маш/место на 55 м <sup>2</sup> общей площ.	$240 \text{ м}^2 \div 55 = 4$ маш/места

По ПЗЗ г. Смоленска. Статья 23, Таблица 10.1.

1	2	3
6. Многоквартирные жилые дома (существующие сохраняемые, строящиеся, проектируемые) суммарной общей площадью квартир 238705 м <sup>2</sup>	1 маш/место на 80 м <sup>2</sup> общей площ. квартир	$238705 \text{ м}^2 \div 78$ $= 3060$ маш/ место
7. Детский сад на 210 мест (общее кол-во сотрудников - 30 чел)	1 маш/место на 5 работающ. сотрудников, 1 место на 100 учащихся	30 чел:5 чел/ маш.место + $210/100= 8$ маш/мест

8. Школа на 1100 учащихся (общее кол-во сотрудников – 100 чел)	1 маш/место на 5 работающих сотрудников, 1 место на 100 учащихся	100 чел ÷ 5 чел/маш.место + 1100/100 = 31 маш/мест
Всего по пунктам 1-8 – 3163 маш/мест		

Всего проектом планировки микрорайона на территории жилой застройки предусмотрено - 1906 м/мест (из них в гаражах-стоянках – 788 м/мест и 1118 м/мест открыто расположенных).

Кроме этого на участке вдоль южной границы микрорайона в гараже-стоянке – 942 м/места, а на открытых парковках – 207 м/мест, что дает всего машино-мест на расчетной территории микрорайона 3055.

## 2.8. Пешеходные связи

В дополнение к существующим и запроектированным в микрорайоне пешеходным дорожкам и тротуарам проектом планировки намечены пешеходные связи соединяющие между собой по кратчайшим расстояниям различные точки микрорайона и обеспечивающие простейший доступ к важнейшим внутримикрорайонным объектам – школе и детским садам. Кроме этого, вдоль обрамляющих микрорайон улиц и проездов предусмотрены двухсторонние тротуары минимальной шириной 1,5 метра.

## 2.9. Вертикальная планировка

Схема вертикальной планировки выполнена на основании схемы улично-дорожной сети.

Участок проектируемой территории расположен в Ленинском районе г. Смоленска. И занимает площадь около 27,7 га (в границах красных линий).

Схема вертикальной планировки территории решена методом проектных (красных) отметок с указанием высотного положения дорог и ос-

новых проездов в местах пересечения осей и в переломных точках рельефа, а также уклонов и расстояний между ними.

Принципиальные решения по вертикальной планировке территории указаны в материалах по обоснованию проекта планировки территории. Детальную проработку плана организации рельефа для участков организации парковок выполнить при рабочем проектировании.

#### 2.10. Инженерная инфраструктура микрорайона

В настоящее время из объектов инженерной инфраструктуры и магистральных сетей на территории квартала имеется:

- трансформаторная подстанция №145;
- трансформаторная подстанция №831;
- трансформаторная подстанция №560 (во дворе жилого дома по адресу: проспект Гагарина, д. 39);
- центральный тепловой пункт №127 (во дворе жилого дома по адресу: проспект Гагарина, д. 39);
- теплотрасса районного значения (проходящая вдоль улицы 2-я Киевская);
- газопровод среднего давления диаметром 200 мм (вдоль южной границы микрорайона);
- магистральный водопровод диаметром 300 мм, проходящий от проспекта Гагарина вдоль 2-го Киевского переулка до ЦТП №127;
- 2 канализационных коллектора диаметром 400 мм;
- канализационный коллектор диаметром 1500 мм.

Кроме этого проектом планировки намечено устройство общемикрорайонной сети дождевой канализации с необходимыми очистными сооружениями и выпуском дождевых вод в реку Ясенную.

По информации, полученной из эксплуатирующих организаций прокладка или реконструкция каких-либо других магистральных сетей электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, водопровода и канализа-

ции, а также сооружение сопутствующих объектов инженерной инфраструктуры в проектируемом квартале не планируется.

#### 2.11. Мероприятия гражданской обороны

В настоящее время на территории микрорайона никаких сооружений Гражданской обороны нет. В ответе на запрос в главное управление МЧС России по Смоленской области с просьбой указать его параметры, состояние, а также необходимо ли разместить в проектируемом квартале какие-либо другие защитные сооружения Гражданской обороны, сообщается что такой информации главное управление МЧС по Смоленской области не располагает.

#### 2.12. Материалы и результаты инженерных изысканий на основе которых подготовлен проект планировки и межевания.

Проект планировки и межевания выполнен на основе градостроительных материалов и топографической съемки выданных «Управлением архитектуры и градостроительства» в октябре 2018 года.

Разработал

Бакушев Ю.А.