

# ООО «Инжиниринговая компания «СМКпроект»

Юридический адрес: 143105 Московская область, г. Подольск, 1-й Деловой проезд, д.5 офис 4  
Тел/факс: +7 (499) 322-11-72  
Эл. Почта: framesystems@mail.ru



## **Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории западного II жилого микрорайона в районе Краснинского шоссе в городе Смоленске**

### **Проект планировки территории Основная (утверждаемая) часть**

**05/02-2022 ППТ**

**Том 1**

**Подольск 2022**

# ООО «Инжиниринговая компания «СМКпроект»

Юридический адрес: 143105 Московская область, г. Подольск, 1-й Деловой проезд, д.5 офис 4  
Тел/факс: +7 (499) 322-11-72  
Эл. Почта framesystems@mail.ru

## **Внесение изменений в проект планировки проект межевания территории II западного жилого микрорайона в районе Краснинского шоссе в городе Смоленске**

### **Проект планировки территории Основная (утверждаемая) часть**

**05/02-2022 ППТ  
Том 1**

| Изм. | №док. | Подп. | Дата |
|------|-------|-------|------|
|      |       |       |      |
|      |       |       |      |
|      |       |       |      |

Директор по развитию  
ООО «Инжиниринговая  
компания «СМКпроект»

А.Н. Гагарин

Главный инженер проекта

Д.В. Кашин

## СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

| Номер тома | Обозначение | Наименование   | Примечание |
|------------|-------------|--|------------|
| 1          | ППТ-ОЧ-ПЗ   | Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть. Текстовая часть   | Несекретно |
| 2          | ППТ-ОЧ-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-ОЧ-ПЗ   | Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть. Текстовая часть    | Несекретно |
| 6          | ПМТ-ОЧ-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..... | 7  |
| 1.1 Характеристика планируемого развития территории.....  | 7  |
| 1.2 Плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом) .....  | 8  |
| 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 .....  | 19 |
| 2.2.1 Транспортное обслуживание .....   | 19 |
| 2.2.2 Протяженность улично-дорожной сети в границах проектирования.....   | 20 |
| 2.3 Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения.....  | 21 |
| 2.3.1 Водоснабжение .....   | 21 |
| 2.3.2 Водоотведение .....   | 21 |
| 2.3.3 Теплоснабжение.....   | 22 |
| 2.3.4 Газоснабжение.....  | 22 |
| 2.3.5 Электроснабжение.....   | 22 |
| 2.3.6 Связь, радиовещание и телевидение .....   | 22 |

## **ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗАПАДНОГО II ЖИЛОГО МИКРОРАЙОНА В РАЙОНЕ КРАСНИНСКОГО ШОССЕ В ГОРОДЕ СМОЛЕНСКЕ**

Изменения в проект планировки и проект межевания территории Западного II жилого микрорайона в районе Краснинского шоссе в городе Смоленске, утвержденный постановлением Администрации города Смоленска от 30.10.2020 №2381-адм, с изменениями, утверждёнными постановлением Администрации города Смоленска от 07.07.2021 №735-адм вносятся на основании Постановления Администрации г. Смоленска от **26.05.2020 №1473-адм** «О принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории Западного II жилого микрорайона в районе Краснинского шоссе в городе Смоленске»

### ***Цель проекта внесения изменений в проект планировки и межевания территории:***

- 1. Выделить элементы планировочной структуры.*
- 2. Установить границы территорий общего пользования, границы зон планируемого размещения ОКС, границы благоустройства территорий.*
- 3. Определить характеристики и очередность планируемого развития территории.*
- 4. Устранить технические ошибки в случае их обнаружения в ходе разработки проекта внесения изменений.*
- 5. Права и интересы физических и юридических лиц в ходе разработки проекта планировки и межевания не должны быть нарушены.*

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

- 1. Внесены изменения в местоположение красных линий в районе перекрестка Планируемой улицы 2 и Планируемой улицы 3 (координаты с 30 по 60 ведомости координат поворотных точек красных линий).*
- 2. Установлены красные линии (координаты с 142н по 151 ведомости координат поворотных точек красных линий).*
- 3. В Зонах для размещения многоэтажной жилой застройки поз.40,49 (схемы зон планируемого размещения ОКС) выполнены*

варианты планировочных и объёмно-пространственных решений застройки территории

4. Выделены зоны для размещения объектов инженерной инфраструктуры и объектов капитального строительства для хранения транспорта п.53,54 (экспликации зон планируемого размещения ОКС).

5. Сформирована зона для размещения общеобразовательного учреждения (физкультурно-спортивная зона) п.52 (экспликации зон планируемого размещения ОКС)

6. Отражены планируемые объекты капитального строительства жилого назначения №1а,2а,5а,6а,10а,11а,12а –многоэтажные жилые дома, №3а,4а,7а,8а,9а – многоэтажные жилые дома со встроенными предприятиями обслуживания населения в первых этажах зданий. Планируемые здания показаны ориентировочно, так же отражено планируемое благоустройство и проезды.

7. Отражены планируемые объекты капитального строительства общественного назначения №34 дошкольное образовательное учреждение на 150 мест, №17 общеобразовательная школа на 1200 учащихся, №35 физкультурно-спортивные сооружения общеобразовательной школы поз.17. Планируемые здания показаны ориентировочно, так же отражено планируемое благоустройство и проезды.

8. Отражены планируемые объекты капитального строительства инженерной инфраструктуры и коммунально-складского назначения №15а паркинг на 260 автомобилей, №13а-14а трансформаторные подстанции, №16а газораспределительный пункт.

9. В зонах п.23,30, ранее выделенных под многоэтажную жилую застройку, организована зона отдыха физкультуры и спорта

10. Дополнены зоны с особыми условиями использования территории в связи с планируемыми объектами инженерной инфраструктуры (охранные зоны) и объектами коммунально-складского назначения.

11. В ходе градостроительного анализа выявлены территории со сложным рельефом.

12. Система планируемых основных и второстепенных проездов органично вписана в существующую транспортную сеть города, система остановок общественного транспорта дополнена планируемым остановочным павильоном по ул. Воинов Интернационалистов.

# 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 планируемого развития территории

Площадь территории:

- в границах, в отношении которой разрабатывается проект планировки – 90,6 га;
- в красных линиях – 80,4 га.

Численность населения (расчетная) – 12680 чел.

Расчет численности населения в границах проекта планировки произведён с использованием нормативной максимальной плотности и норме жилищной обеспеченности для каждого типа застройки.

Баланс территории квартала:

Таблица 1

| №<br>п/п | Территория  | Единицы<br>измерения | Ранее<br>утверждённая<br>градостроительная<br>документация |            | Проектное<br>решение |            |
|----------|---|----------------------|--|------------|----------------------|------------|
|          |   |                      | количес<br>тво   | %          | количес<br>тво       | %          |
|          | <b>Территория квартала (микрорайона)<br/>- всего<br/>в том числе:</b> | <b>га</b>            | <b>89,4</b>  | <b>100</b> | <b>90,6</b>          | <b>100</b> |
| 1        | территория жилой застройки  | га                   | 32,6   | 36,4       | 32,2                 | 35,5       |
| 2        | участки школ  | га                   | 4,0  | 4,5        | 5,2                  | 5,7        |
| 3        | участки дошкольных организаций  | га                   | 2,0  | 2,2        | 2,0                  | 2,2        |
| 4        | участки объектов общественно-делового назначения                      | га                   | 9,9  | 11,1       | 9,9                  | 11,0       |
| 5        | участки спортивных сооружений   | га                   | 2,4  | 2,7        | 2,4                  | 2,6        |
| 6        | участки автостоянок для постоянного и временного хранения             | га                   | 5,3  | 5,9        | 5,9                  | 6,5        |
| 7        | территория общего пользования   | га                   | 11,5   | 12,9       | 11,3                 | 12,5       |
| 7.1      | участки зеленых насаждений  | га                   | 3,3  | 3,7        | 3,1                  | 3,4        |
| 7.2      | Улично-дорожная сеть  | га                   | 8,2  | 9,2        | 8,2                  | 9,1        |
| 8        | прочие территории   | га                   | 21,7   | 24,3       | 21,7                 | 24,0       |

## 1.2 Плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

### Показатели плотности застройки земельных участков

Таблица 2

| Территориальные зоны                     | Коэффициент застройки | Коэффициент плотности застройки |
|--|-----------------------|---------------------------------|
| Застройка многоквартирными жилыми домами | 0,4                   | 1,2                             |
| Многофункциональная застройка            | 1,0                   | 3,0                             |
| Промышленная                             | 0,8                   | 2,4                             |

### Экспликация зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Таблица 3

| № зон | Наименование   | Площадь зоны, м <sup>2</sup> |
|-------|--|------------------------------|
| 1     | Многokвартирный жилой дом  | 14722                        |
| 2     | Многokвартирный жилой дом  | 47060                        |
| 3     | Многokвартирный жилой дом  | 32262                        |
| 4     | Многokвартирный жилой дом  | 42376                        |
| 5     | Многokвартирный жилой дом  | 10017                        |
| 6     | Общеобразовательное учреждение на 400 мест   | 20034                        |
| 7     | Общеобразовательное учреждение на 400 мест   | 20068                        |
| 8     | Дошкольное образовательное учреждение на 420 мест  | 14700                        |
| 9     | Производственные объекты V класса санитарной классификации   | 73090                        |
| 10    | Производственные объекты V класса санитарной классификации   | 80450                        |
| 11    | Спортивное сооружение  | 23741                        |
| 12    | Объекты капитального строительства, размещаемые в целях обслуживания жилой застройки   | 32154                        |
| 13    | Парковка для планируемых многоквартирных жилых домов   | 1807                         |
| 14    | Объекты капитального строительства, размещаемые в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности | 27760                        |
| 15    | Зеленые насаждения, выполняющие специальные функции  | 9109                         |
| 16    | Зеленые насаждения, выполняющие специальные функции  | 1610                         |
| 17    | Зеленые насаждения, выполняющие специальные функции  | 2159                         |
| 18    | Производственные объекты V класса санитарной классификации   | 39318                        |
| 19    | Парковка для планируемых многоквартирных жилых домов   | 2971                         |
| 20    | Зеленые насаждения, выполняющие специальные функции  | 6701                         |
| 21    | Зеленые насаждения, выполняющие специальные функции  | 980                          |
| 22    | Дошкольное образовательное учреждение на 150 мест  | 6465                         |

|    |  |       |
|----|--|-------|
| 23 | Открытые площадки для занятий физкультурой и спортом         | 3197  |
| 24 | Зеленые насаждения, выполняющие специальные функции          | 2679  |
| 25 | Улично-дорожная сеть   | 25807 |
| 26 | Улично-дорожная сеть   | 10924 |
| 27 | Улично-дорожная сеть   | 45804 |
| 28 | Парковка для планируемых многоквартирных жилых домов         | 8961  |
| 29 | Зеленые насаждения, выполняющие специальные функции          | 1142  |
| 30 | Открытые площадки для занятий физкультурой и спортом         | 3767  |
| 31 | Улично-дорожная сеть   | 9999  |
| 32 | Улично-дорожная сеть   | 1413  |
| 33 | Улично-дорожная сеть   | 968   |
| 34 | Автоцентр  | 15221 |
| 35 | Парковка для планируемых многоквартирных жилых домов         | 15401 |
| 36 | Парковка для планируемых многоквартирных жилых домов         | 15557 |
| 37 | Зеленые насаждения, выполняющие специальные функции          | 1836  |
| 38 | Зеленые насаждения, выполняющие специальные функции          | 1841  |
| 39 | Парковка для планируемых многоквартирных жилых домов         | 4071  |
| 40 | Многоквартирный жилой дом                                    | 49767 |
| 41 | Многоквартирный жилой дом                                    | 8904  |
| 42 | Многоквартирный жилой дом                                    | 11557 |
| 43 | Многоквартирный жилой дом                                    | 32567 |
| 44 | Многоквартирный жилой дом                                    | 6758  |
| 45 | Многоквартирный жилой дом                                    | 8052  |
| 46 | Спортивная площадка общего пользования                       | 1749  |
| 47 | Спортивная площадка общего пользования                       | 781   |
| 48 | Улично-дорожная сеть   | 1469  |
| 49 | Многоквартирный жилой дом                                    | 26229 |
| 50 | Парковка для планируемых жилых домов                         | 13490 |
| 51 | Открытые площадки для занятий физкультурой                   | 2100  |
| 52 | Образовательное учреждение (физкультурно-спортивная зона)    | 12027 |
| 53 | Зона объектов инженерной инфраструктуры, хранение транспорта | 5825  |
| 54 | Зона объектов инженерной инфраструктуры, хранение транспорта | 373   |

**Параметры застройки земельного участка для планируемых многоквартирных жилых домов в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны застройки многоэтажными жилыми домами – ЖЗ (зоны №1-5, 23, 30, 40-45, 49).**

1. Площадь всех зон – 292490 м<sup>2</sup>.
2. Коэффициент использования территории – 2,3. Максимальная общая площадь квартир, которые можно разместить на территории земельного участка – 672727 м<sup>2</sup>.
3. Предельные размеры земельных участков:

– минимальная площадь участков – не подлежит ограничению.

4. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- минимум – 8 этажей;
- максимум – 16 этажей.

5. Минимальные отступы от красной линии или границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- а) не менее 6 м со стороны улиц и проездов;
- б) не менее 3 м со стороны смежных участков.

6. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

- в зоне нового строительства - 40%.

**Параметры застройки земельного участка для размещения общеобразовательной организации на 400 мест в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны застройки многоэтажными жилыми домами – ЖЗ (зоны №6, 7).**

1. Предельные размеры земельных участков – не устанавливается.

2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: не более 4 этажей.

3. Минимальные отступы от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 25м.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 70%

**Параметры застройки земельного участка для размещения дошкольного образовательного учреждения на 420 мест (зона №8) и на 150 мест (зона №22) в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны застройки многоэтажными жилыми домами – ЖЗ.**

1. Предельные размеры земельных участков – не устанавливается.

2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: не более 3 этажей.

3. Минимальные отступы от красной линии или границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не устанавливается.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 70%

**Параметры застройки земельного участка для размещения производственных объектов V класса санитарной классификации в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны размещения производственных объектов V класса санитарной классификации – П5 (зоны №9, 10, 18).**

1. Предельные размеры земельных участков: минимальная и максимальная площадь участков – не подлежит ограничению.

2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: не устанавливается.

3. Минимальные отступы от красной линии или границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

– при новом строительстве:

а) не менее 6 м со стороны улиц и проездов;

б) не менее 6 м от границ участка.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 80%

**Параметры застройки земельного участка для размещения спортивного сооружения в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны общественно- делового и жилого назначения и объектов инженерной инфраструктуры – ОЖ (зона №11).**

1. Предельные размеры земельных участков: не устанавливается.

2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: не устанавливается.

3. Минимальные отступы от красной линии или границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- при новом строительстве:
- а) не менее 6 м со стороны улиц и проездов;
- б) не менее 6 м от границ участка;

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 70 %.

**Параметры застройки земельного участка для размещения объектов капитального строительства, размещаемые в целях обслуживания жилой застройки в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны общественно- делового и жилого назначения и объектов инженерной инфраструктуры – ОЖ (зона №12).**

1. Предельные размеры земельных участков: не устанавливается.
2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: не более 15 метров, не более 3 этажей.
3. Минимальные отступы от красной линии или границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- при новом строительстве:
- а) не менее 5 м со стороны улиц и проездов;
- б) не менее 6 м от границ участка;

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 80 %.

**Параметры застройки земельного участка для размещения парковки для планируемых многоквартирных жилых домов в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны общественно- делового и жилого назначения и объектов инженерной инфраструктуры – ОЖ (зоны №13, 39).**

1. Предельные размеры земельных участков: не устанавливается.
2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: не устанавливается.

3. Минимальные отступы от красной линии или границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- при новом строительстве:
- а) не менее 5 м со стороны улиц и проездов;
- б) не менее 6 м от границ участка;

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: не устанавливается.

**Параметры застройки земельного участка для размещения объектов капитального строительства, размещаемые в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны размещения объектов общественно-делового назначения– ОД (зоны №14, 34).**

1. Предельные размеры земельных участков: не устанавливается.

2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: не устанавливается.

3. Минимальные отступы от красной линии или границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- при новом строительстве:
- а) не менее 5 м со стороны улиц и проездов;
- б) не менее 6 м от границ участка;

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 80%.

**Параметры застройки земельного участка для размещения зеленых насаждений, выполняющих специальные функции, в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны размещения объектов общественно-делового назначения– ОД (зоны №15, 16, 17).**

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 парковки для планируемых многоквартирных жилых домов в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны размещения объектов общественно-делового назначения– ОД (зоны №19, 28).**

1. Предельные размеры земельных участков: не устанавливается.
2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: не устанавливается.
3. Минимальные отступы от красной линии или границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:
  - при новом строительстве:
  - а) не менее 6 м со стороны улиц и проездов;
  - б) не менее 6 м от границ участка;
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: не устанавливается.

**Параметры застройки земельного участка для размещения зеленых насаждений, выполняющих специальные функции в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны застройки многоэтажными жилыми домами– ЖЗ (зоны №20, 24).**

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 зеленых насаждений, выполняющих специальные функции, в пределах установленных градостроительным регламентом зоны общественно- делового и жилого назначения и объектов инженерной инфраструктуры – ОЖ (зона №21).**

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 улично-дорожной сети в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны улично-дорожной сети – Т4 (зоны №25, 26, 27, 31, 48).**

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 улично-дорожной сети в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны застройки многоэтажными жилыми домами – ЖЗ (зоны №32, 33).**

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 парковки для планируемых многоквартирных жилых домов в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны размещения производственных объектов V класса санитарной классификации – П5 (зоны №35, 36).**

1. Предельные размеры земельных участков: минимальная и максимальная площадь участков – не подлежит ограничению.

2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: не устанавливается.

3. Минимальные отступы от красной линии или границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

– при новом строительстве:

- а) не менее 6 м со стороны улиц и проездов;
- б) не менее 6 м от границ участка.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 80%

**Параметры застройки земельного участка для размещения зеленых насаждений, выполняющих специальные функции в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны улично-дорожной сети – Т4 (зоны №37, 38).**

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 зеленых насаждений, выполняющих специальные функции в пределах, установленных**

**градостроительным регламентом зоны застройки многоэтажными жилыми домами – ЖЗ. (зоны №29).**

1. Предельные размеры земельных участков – не устанавливается.
2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: не более 3 этажей.
3. Минимальные отступы от красной линии или границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не устанавливается.
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 70%.

**Параметры застройки земельного участка для размещения спортивных площадок общего пользования в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны застройки многоэтажными жилыми домами – ЖЗ. (зоны №46, 47).**

1. Предельные размеры земельных участков – не устанавливается.
2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: не более 3 этажей.
3. Минимальные отступы от красной линии или границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не устанавливается.
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 70%.

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

### **2.1 Характеристика развития системы социального обслуживания**

В границах территории предусматривается размещение объектов периодического обслуживания: поликлиника для взрослых и детей (зона №9), раздаточные пункты молочной кухни (зона №12) и объекты повседневного обслуживания: аптеки, предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания, банки (встроенные и отдельно стоящие) (зона 40,49).

Проектом приводится расчет объектов только микрорайонного значения (для повседневного обслуживания).

Расчет учреждений, организаций и предприятий микрорайонного значения

Таблица 3

Расчет учреждений, организаций и предприятий микрорайонного значения

| Предприятия и учреждения повседневного обслуживания | Единицы измерения                            | Минимальная обеспеченность  | Размеры земельных участков   | Количество мест для жителей квартала | Примечание   |
|---|--|---|--|--------------------------------------|--|
| Дошкольные организации                              | на 1000 жителей                              | По демографической структуре охват в пределах 85 % от возрастной группы 0-7 лет – ориентировочно 45;<br><b>охват в пределах 100 % – ориентировочно 53</b> | не менее<br>35 м <sup>2</sup> на 1 место   | 672                                  | В границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020458:12 расположен детский сад на 50 мест. Проектом планировки территории предусматривается дошкольная организация на 420 мест (зона №8) и на 150 мест (зона №22) |
| Общеобразовательные учреждения                      | мест на 1000 жителей                         | По демографической структуре охват 100 % от возрастной группы 7-18 лет – ориентировочно 90  | При вместимости: <b>до 400 мест – 50</b> ; 400-500 мест – 60; 500-600 мест - 50; 600-800 мест – 40; 800-1100 мест – 33; 1100-1500 мест – 21; 1500-2000 мест – 17; св. 2000 мест – 16. Возможно уменьшение в условиях реконструкции – на 20 % | 1141                                 | Проектом планировки территории предусматриваются две общеобразовательные учреждения на 400 мест (зоны №6, 7)   |
| Отделение связи                                     | м <sup>2</sup> общей площади на 1000 жителей | 1   | 0,1-0,15 га на объект  | 12,7                                 | Проектом планировки территории предусматривается размещение отделения связи в границах зоны №12  |
| Учреждения культуры                                 | м <sup>2</sup> общей площади на 1000 жителей | 50  | По заданию на проектирование   | 634                                  | Проектом планировки предусматривается размещение спортивного сооружения в границах зоны №12  |
| Закрытые спортивные сооружения                      | м <sup>2</sup> общей площади на 1000 жителей | 30  | 0,2-0,5 га на объект   | 380,4                                | Проектом планировки территории предусматривается размещение спортивного сооружения в границах зоны №11   |
| Пункт охраны порядка                                | м <sup>2</sup> общей площади на жилую группу | 10  | 0,1-0,15 га на объект  | 10,0                                 | Проектом планировки территории предусматривается размещение отделения связи в границах зоны №12  |

## 2.2 Характеристика развития системы транспортного обслуживания

### 2.2.1 Транспортное обслуживание

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

Въезд на территорию квартала осуществляется по Краснинскому шоссе.

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

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

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

*ул. Воинов-Интернационалистов (магистральная улица районного значения):*

- ширина полосы движения 3,75 м;
- число полос движения - 2;
- наибольший продольный уклон – 60‰;
- ширина пешеходной части тротуара – 2,25 м;
- центральная разделительная полоса – 3,5 м;
- разделительная полоса между проезжей частью и тротуаром – 2,0 м;
- велосипедная дорожка – 2 м;
- ширина улицы в красных линиях – 40,0 м.

*планируемая улица 1 (магистральная улица районного значения):*

- ширина полосы движения - 3,25 м;
- число полос движения - 4;
- наибольший продольный уклон – 60‰;
- ширина пешеходной части тротуара – 2,25 м;
- центральная разделительная полоса – 3,5 м;
- разделительная полоса между проезжей частью и тротуаром – 2,0 м;
- велосипедная дорожка – 2 м;
- ширина улицы в красных линиях – 40,0 м.

*планируемая улица 2 (улица местного значения):*

- ширина полосы движения 3,0 м;
- число полос движения - 3;
- наибольший продольный уклон – 80‰;

- ширина пешеходной части тротуара – 2,0 м;
- ширина пешеходной части тротуара – 2,0 м;
- велосипедная дорожка – 2 м;
- ширина улицы в красных линиях – 20,0 м.

*планируемая улица 3 (улица местного значения):*

- ширина полосы движения 3,5 м;
- число полос движения - 2;
- наибольший продольный уклон – 80‰;
- ширина пешеходной части тротуара – 2,0 м;
- ширина улицы в красных линиях – 20,0 м.

*планируемый проезд 1 (проезд основной):*

- ширина полосы движения 3,0 м;
- число полос движения - 2;
- наибольший продольный уклон – 70‰;
- ширина пешеходной части тротуара – 1,0 м;

## 2.2.2 Протяженность улично-дорожной сети в границах проектирования

Таблица 5

| № п/п | Наименование показателей                                | Ед. изм.  | Ранее утверждённая градостроительная документация | Проектное решение |
|-------|---|-----------|---|-------------------|
|       | <b>Протяженность улично-дорожной сети, в том числе:</b> | <b>км</b> | <b>5,4</b>  | <b>8,0</b>        |
| 1     | магистральные улицы районного значения                  | км        | 1,4   | 1,4               |
| 2     | улицы и дороги местного значения                        | км        | 2,2   | 2,2               |
| 2.1   | <i>улицы в зонах жилой застройки</i>                    | <i>км</i> | 2,2   | 2,2               |
| 3     | проезды:  | км        | 1,8   | 4,4               |
| 3.1   | <i>основной</i>   | <i>км</i> | 0,4   | 1,6               |
| 3.2   | <i>второстепенный</i>                                   | <i>км</i> | 1,4   | 2,8               |

### 2.2.3 Обеспечение стоянками для хранения автомобилей

Таблица 7

| №п/п | Наименование   | Ранее<br>утверждённая<br>градостроительная<br>документация | Проектное<br>решение |
|------|--|--|----------------------|
| 1    | Количество парковочных мест жителей многоквартирных домов                    | 3911   | 5530                 |
| 1.1  | на придомовой территории в границах земельных участков многоквартирных домов | 1190   | 2126                 |
| 1.2  | вне границ земельных участков многоквартирных домов                          | 2694   | 2878                 |
| 1.3  | многоэтажный паркинг (поз.15а)   | -  | 260                  |
| 2    | Количество парковочных мест для объектов общественно-делового назначения     | 85   | 120                  |

## **2.3 Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения**

### 2.3.1 Водоснабжение

Обслуживание существующих и планируемых объектов капитального строительства планируется от централизованной системы водоснабжения.

В соответствии с п. 1.5.1.2.5 региональных нормативов градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области» для предварительных расчетов объема водопотребления на хозяйственно-бытовые нужды и проектирования систем водоснабжения принимаем показатель водопотребления – 31 м<sup>3</sup> в сут./га.

Расчетное водопотребление для планируемой территории – 2771,4 м<sup>3</sup> в сут.

Протяженность существующих сетей водоснабжения – 1,9 км.

Протяженность планируемых сетей водоснабжения – 0,9 км.

### 2.3.2 Водоотведение

Обслуживание существующих и планируемых объектов капитального строительства планируется от централизованной системы водоотведения.

Протяженность существующих сетей водоотведения – 2,2 км.

Протяженность планируемых сетей водоотведения – 1,4 км.

Протяженность демонтируемых сетей водоотведения – 0,5 км.

### 2.3.3 Теплоснабжение

Обслуживание планируемых объектов капитального строительства планируется от локальных источников тепла: теплогенераторы (котлы); автономные котельные.

Протяженность существующих сетей теплоснабжения – 0,04 км.

### 2.3.4 Газоснабжение

Обслуживание существующих и планируемых объектов капитального строительства предусматривается от централизованной системы газоснабжения.

В соответствии с п. 1.5.1.7.5. региональных нормативов градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области» укрупненные показатели потребления газа при теплоте сгорания газа 34 МДж/м<sup>3</sup> (8000 ккал/м<sup>3</sup>) при горячем водоснабжении от газовых водонагревателей – 300 м<sup>3</sup>/год на 1 чел.

Потребление газа для планируемой территории – 3804000 м<sup>3</sup>/год.

Протяженность существующих сетей газоснабжения – 4,2 км.

### 2.3.5 Электроснабжение

Обслуживание существующих и планируемых объектов капитального строительства предусматривается от районной энергетической системы.

В соответствии с 1.5.1.8.3. региональных нормативов градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области» укрупненные показатели электропотребления для квартала (микрорайона) застройки составляет 0,42 кВт/чел.

Расчетное электропотребление – 5325,6 кВт.

Протяженность существующих сетей электроснабжения – 4,3 км.

### 2.3.6 Связь, радиовещание и телевидение

Радиотрансляция и телевидение застройки выполняется приемниками эфирного и спутникового вещания. Для жилых помещений и основных функционально-типологических групп зданий и сооружений, а также для помещений общественного значения скорость доступа к ресурсам сети Интернет определяется заданием на проектирование сети передачи данных.

Протяженность существующих сетей связи – 1,1 км.