



## АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА СМОЛЕНСКА

# ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 25.01.2023 № 145-адм

О внесении изменений в проект планировки территории под малоэтажную комплексную застройку в районе поселка Подснежники в городе Смоленске

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию», Положением о подготовке и утверждении документации по планировке территории города Смоленска, утвержденным постановлением Администрации города Смоленска от 05.07.2007 № 1927-адм, принимая во внимание протокол публичных слушаний от 22.12.2022 № 435, заключение о результатах публичных слушаний от 28.12.2022, руководствуясь Уставом города Смоленска,

Администрация города Смоленска п о с т а н о в л я е т:

1. Внести в проект планировки территории под малоэтажную комплексную застройку в районе поселка Подснежники в городе Смоленске, утвержденный постановлением Администрации города Смоленска от 06.11.2015 № 2557-адм «Об утверждении проекта планировки территории под малоэтажную комплексную застройку в районе поселка Подснежники в городе Смоленске» (в редакции постановления Администрации города Смоленска от 11.08.2020 № 1738-адм), изменения, изложив его в новой редакции (приложения № 1, 2).

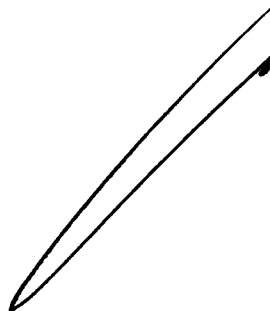
2. Управлению информационных технологий Администрации города Смоленска разместить настоящее постановление на официальном сайте Администрации города Смоленска.

3. Муниципальному казенному учреждению «Городское информационное агентство» опубликовать настоящее постановление в средствах массовой информации в течение семи дней со дня его принятия.

Глава города Смоленска



А.А. Борисов



---

Приложение № 1  
к постановлению Администрации  
города Смоленска  
от 25.01.2023 № 145-адм

Чертежи проекта планировки территории под малоэтажную комплексную  
застройку в районе поселка Подснежники в городе Смоленске







Приложение № 2  
к постановлению Администрации  
города Смоленска  
от 25.01.2023 № 145-адм

Положение о характеристиках планируемого развития территории под  
малоэтажную комплексную застройку в районе поселка Подснежники в городе  
Смоленске

## СОДЕРЖАНИЕ

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ.....	3
ВВЕДЕНИЕ .....	6
1. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (В ПРЕДЕЛАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ) .....	7
1.1 Характеристика территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки .....	7
1.2 Характеристика планируемого развития территории .....	8
1.3 Плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом).....	8
2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....	19
3. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО- ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	21
3.1 Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения.....	21
3.1.1 Водоснабжение .....	21
3.1.2 Водоотведение .....	21
3.1.3 Теплоснабжение .....	21
3.1.4 Газоснабжение .....	22
3.1.5 Электроснабжение .....	22
3.1.6 Связь и информатизация .....	23
3.1.7 Санитарная очистка территории.....	25
3.2 Характеристика развития системы транспортного обслуживания.....	26
3.2.1 Транспортное обслуживание .....	26
3.2.2 Обеспечение стоянками для хранения автомобилей.....	27
3.3 Характеристика развития системы социального обслуживания.....	27
4. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	30



## **ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ**

### **ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ПОД МАЛОЭТАЖНУЮ КОМПЛЕКСНУЮ ЗАСТРОЙКУ В РАЙОНЕ ПОСЕЛКА ПОДСНЕЖНИКИ В ГОРОДЕ СМОЛЕНСКЕ**

Внесение изменений в проект планировки территории под малоэтажную комплексную застройку в районе поселка Подснежники в городе Смоленске выполнено ООО «МФЦ «БИНОМ» на основании технического задания, являющемуся приложением к муниципальному контракту № 0163300029422000907 от 23.08.2022 «Разработка проекта внесения изменений в проект планировки территории под малоэтажную комплексную застройку в районе поселка Подснежники в городе Смоленске и проекта межевания территории под малоэтажную комплексную застройку в районе поселка Подснежники в городе Смоленске»:

*Цели проекта внесения изменений в проект планировки территории:*

1. *Увеличить границу проекта планировки, определив ее в границах территориальной зоны Ж1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированного типа) согласно Правилам землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 № 2531-адм.*

2. *Откорректировать документацию по планировке территории в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами, градостроительным и земельным законодательством, сведениям Единого государственного реестра недвижимости и фактически сложившейся градостроительной ситуацией.*

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

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

1. Увеличена граница проекта планировки. Площадь границы проекта планировки до изменения — 70,3 га, площадь после изменения — 100,7 га.

2. Откорректирована документация по планировке территории в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами, градостроительным и земельным законодательством, сведениям Единого государственного реестра недвижимости и фактически сложившейся градостроительной ситуацией.

## **РАНЕЕ ВНЕСЕННЫЕ И УТВЕРЖДЕННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ**

### **ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ПОД МАЛОЭТАЖНУЮ КОМПЛЕКСНУЮ ЗАСТРОЙКУ В РАЙОНЕ ПОСЕЛКА ПОДСНЕЖНИКИ В ГОРОДЕ СМОЛЕНСКЕ**

Внесение изменений в проект планировки территории под малоэтажную комплексную застройку в районе поселка Подснежники в городе Смоленске, утвержденный постановлением Администрации города Смоленска от 06.11.2015 № 2557-адм «Об утверждении проекта планировки территории под малоэтажную комплексную застройку в районе поселка Подснежники в городе Смоленске», на основании постановления Администрации города Смоленска от 08.10.2019 № 2772-адм «О принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в проект планировки территории под малоэтажную комплексную застройку в районе поселка Подснежники в городе Смоленске»:

*Цели проекта внесения изменений в проект планировки и межевания территории:*

1. *Разработка проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания в новых границах осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.*

2. *Права и интересы физических и юридических лиц в ходе разработки проекта планировки и проекта межевания не должны быть нарушены.*

**В проект межевания территории внесены следующие изменения:**

1. Отображен земельный участок № 64 (номер по экспликации земельных участков чертежа проекта межевания территории ПМ-1) с кадастровым номером 67:27:0011907:60 площадью 800 кв. м согласно сведений ЕГРН.

2. Отображен земельный участок № 65.1 (номер по экспликации земельных участков чертежа проекта межевания территории ПМ-1) с кадастровым номером 67:27:0011907:88 площадью 1443 кв. м. Так же отображен участок № 65.2 с кадастровым номером 67:27:0011907:471 площадью 300 кв. м согласно сведений ЕГРН.

3. Отображен земельный участок № 66 (номер по экспликации земельных участков чертежа проекта межевания территории ПМ-1) с кадастровым номером 67:27:0011907:463 площадью 2008 кв. м согласно сведений ЕГРН.

4. Отображен земельный участок № 67 (номер по экспликации

земельных участков чертежа проекта межевания территории ПМ-1) с кадастровым номером 67:27:0011907:296 площадью 1468 кв. м согласно сведений ЕГРН.

5. Отображен земельный участок № 68 (номер по экспликации земельных участков чертежа проекта межевания территории ПМ-1) с кадастровым номером 67:27:0011907:166 площадью 1462 кв. м согласно сведений ЕГРН.

6. Отображен земельный участок № 69 (номер по экспликации земельных участков чертежа проекта межевания территории ПМ-1) с кадастровым номером 67:27:0011907:145 площадью 1717 кв. м согласно сведений ЕГРН.

7. Отображен земельный участок № 70.1 (номер по экспликации земельных участков чертежа проекта межевания территории ПМ-1) с кадастровым номером 67:27:0011907:24 площадью 800 кв. м. Так же отображен участок № 70.2 с кадастровым номером 67:27:0011907:419 площадью 600 кв. м согласно сведений ЕГРН.

8. Отображен земельный участок № 71 (номер по экспликации земельных участков чертежа проекта межевания территории ПМ-1) с кадастровым номером 67:27:0011907:429 площадью 1730 кв. м согласно сведений ЕГРН.

9. Отображен земельный участок № 72 (номер по экспликации земельных участков чертежа проекта межевания территории ПМ-1) с кадастровым номером 67:27:0011907:366 площадью 1407 кв. м согласно сведений ЕГРН.

10. Образован земельный участок № 73 (номер по экспликации земельных участков чертежа проекта межевания территории ПМ-1) площадью 862 кв. м.

11. Образован земельный участок № 74 (номер по экспликации земельных участков чертежа проекта межевания территории ПМ-1) площадью 1905 кв. м.

## ВВЕДЕНИЕ

Настоящие проектные материалы разработаны ООО «МФЦ «БИНОМ» по техническому заданию на разработку проекта внесения изменений в проект планировки территории под малоэтажную комплексную застройку в районе поселка Подснежники в городе Смоленске и проекта межевания территории под малоэтажную комплексную застройку в районе поселка Подснежники в городе Смоленске.

Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории (согласно п. 1 ст. 42 Градостроительного кодекса РФ).

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

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

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

Проект планировки и проект межевания выполнены на цифровых топографических картах в масштабе 1:500.

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

## 1.1 Характеристика территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки

Площадь территории квартала:

- в границах проектирования – 100,7 га;
- в красных линиях – 72,2 га.

Расчет численности населения производился согласно среднему расчетному нормативу жилищной обеспеченности 29,0 кв.м/чел региональных нормативов градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области» для многоквартирных жилых домов, а также показателю 4 человека на один индивидуальный жилой дом и/или блокированный жилой дом. Расчет численности населения приведен в Таблице 1.

Таблица 1

Вид жилой застройки	Кол-во домов	Общая площадь домов, кв. м	Расчетная численность населения, чел.
Существующие:			
1. Многоквартирные жилые дома	7	1072	37
2. Индивидуальные жилые дома/жилые дома блокированного типа	43	4055	172
Проектируемые:			
1. Индивидуальные жилые дома	443	92000	1772
<b>ИТОГО:</b>			<b>1981</b>

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

- жилой зоны;
- планируемой зоны транспортной инфраструктуры.

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

Жилой зоны:

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

Зоны транспортной инфраструктуры:

- Т4 – зона размещения улично-дорожной сети города Смоленска.

### 1.2 Характеристика планируемого развития территории

Территория квартала проектирования составляет 1072138,2 кв. м и состоит из девяти кадастровых кварталов с номерами 67:27:0012003, 67:27:0011901, 67:27:0011902, 67:27:0011903, 67:27:0011904, 67:27:0011905, 67:27:0011906, 67:27:0011907, 67:27:0012402 (на основании сведений из ЕГРН).

Таблица 2 – Баланс территории квартала

№ п/п	Территория	Единицы измерения	Существующее положение		Проектное решение	
			количество	%	количество	%
	Территория квартала (микрорайона) - всего в том числе:	га	100,7	100	100,7	100
1	территория жилой застройки	га	54,7	54,3	63,4	62,9
2	участки школ	га	0,4	0,4	0,4	0,4
3	участки дошкольных организаций	га	0,4	0,4	0,4	0,4
4	участки объектов коммунального обслуживания	га	0,04	0,04	0,14	0,14
5	участки объектов торговли и объектов общественно-делового значения	га	0,6	0,5	0,6	0,5
6	участки закрытых автостоянок (гаражей)	га	0,00	0,0	0,00	0,0
7	автостоянки для временного хранения	га	0,00	0,0	0,00	0,0
8	территория общего пользования	га	0,00	0,0	0,00	0,0
8.1	участки зеленых насаждений и элементов благоустройства	га	0,4	0,4	13,1	13,0
8.2	элементы улично-дорожной сети	га	0,00	0,0	20,4	20,3
9	прочие территории	га	0,00	0,0	1,1	1,1

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

Возведение строений и сооружений, не предусмотренных в данном проекте планировки территории, допускается после внесения изменений в проект планировки территории квартала в порядке, установленном градостроительным законодательством.

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

Расчетный коэффициент застройки территории квартала -  $K_3=0,008$ .

Расчетный коэффициент плотности территории квартала -  $K_{пл.3}=0,01$ .

Расчетная плотность застройки квартала составляет 1%. При расчете общая площадь зданий и сооружений делилась на площадь проектируемого квартала в границах проектирования (проектирование ведется по застроенной территории, показатели рассчитываются в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»).

В рассматриваемом квартале планируется строительство улично-дорожной сети (зоны №1,2), размещение детского сада (на 80 мест) (зона №3), общеобразовательной школы (на 80 мест) (зона №4), торгово-развлекательного комплекса (зона № 5), административного корпуса (зона №6), объекта коммунального обслуживания (зона №7) (номера по экспликации зон планируемого размещения объектов)

*Параметры застройки земельного участка для строительства улично-дорожной сети в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны застройки индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированного типа – Ж1 (зоны №1-2).*

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 детского сада (на 80 мест) в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны застройки индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированного типа – Ж1 (зона №3).*

а) Площадь зоны – 3736 кв. м.

б) Предельные (минимальные и(или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

1) предельный минимальный размер земельных участков не может быть менее площади, занимаемой существующим или размещаемым в его границах объектом капитального строительства, и обеспечивающей соблюдение установленных Правилами предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе минимальной доли озеленения земельных участков, минимального количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка, а также соблюдение строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных, местных нормативов градостроительного проектирования и иных правил, нормативов;

2) максимальная площадь земельных участков не подлежит установлению.

в) Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и на сопряженных земельных

участках, и обеспечивающем нормы противопожарной безопасности, но не менее 3-х м.

г) Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов – для учреждений образования и воспитания, выходящих на прочие улицы, дороги, проезды, – 15 м.

д) 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.

е) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

1) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – 3 этажа;

2) максимальная высота зданий, строений, сооружений принимается в соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны с учетом:

3) границ зон охраны объектов культурного наследия;

4) максимальной этажности застройки в границах территориальных зон;

5) видов разрешенного использования в границах территориальных зон;

6) охраны исторических панорам центральной части города, но не более 20 м.

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

з) Предельное максимальное значение коэффициента использования территории – не подлежит установлению.

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

к) Минимальная доля озелененной территории для вида использования «Участки дошкольных организаций, общеобразовательных школ, учреждений начального профессионального образования» – 70% территории земельного участка ( $4123 \text{ кв. м} * 70\% = 2886 \text{ кв. м}$ ).

л) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков для вида использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)» – 1 место на 5 работников, а также 1 место на 100 учащихся.

м) Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков: площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 кв. м на одно место для объектов общей площадью от 100 кв. м до 1500 кв. м и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 кв. м общей площади объектов, относящихся к



видам разрешенного использования «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))» (код 4.2), «рынки» (код 4.3), «магазины» (код 4.4), «общественное питание» (код 4.6), «производственная деятельность» (код 6.0); одно место для объектов общей площадью от 100 кв. м до 1250 кв. м и плюс одно место на каждые дополнительные 1250 кв. м общей площади объектов, относящихся к видам разрешенного использования «склад» (код 6.9).

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

*Параметры застройки земельного участка для размещения общеобразовательной школы (на 80 мест) в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны застройки индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированного типа – Ж1 (зона №4).*

а) Площадь зоны – 3473 кв. м.

б) Предельные (минимальные и(или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

1) предельный минимальный размер земельных участков не может быть менее площади, занимаемой существующим или размещаемым в его границах объектом капитального строительства, и обеспечивающей соблюдение установленных Правилами предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе минимальной доли озеленения земельных участков, минимального количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка, а также соблюдение строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных, местных нормативов градостроительного проектирования и иных правил, нормативов;

2) максимальная площадь земельных участков не подлежит установлению.

в) Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и на сопряженных земельных участках, и обеспечивающем нормы противопожарной безопасности, но не менее 3-х м.

г) Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов – для учреждений образования и воспитания, выходящих на прочие улицы, дороги, проезды, – 15 м.

д) 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.

е) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

1) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – 3 этажа;

2) максимальная высота зданий, строений, сооружений принимается в соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны с учетом:

3) границ зон охраны объектов культурного наследия;

4) максимальной этажности застройки в границах территориальных зон;

5) видов разрешенного использования в границах территориальных зон;

6) охраны исторических панорам центральной части города, но не более 20 м.

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

з) Предельное максимальное значение коэффициента использования территории – не подлежит установлению.

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

к) Минимальная доля озелененной территории для вида использования «Участки дошкольных организаций, общеобразовательных школ, учреждений начального профессионального образования» – 70% территории земельного участка ( $3957 \text{ кв. м} * 70\% = 2770 \text{ кв. м}$ ).

л) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков для вида использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)» – 1 место на 5 работников, а также 1 место на 100 учащихся.

м) Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков: площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 кв. м на одно место для объектов общей площадью от 100 кв. м до 1500 кв. м и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 кв. м общей площади объектов, относящихся к видам разрешенного использования «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))» (код 4.2), «рынки» (код 4.3), «магазины» (код 4.4), «общественное питание» (код 4.6), «производственная деятельность» (код 6.0); одно место для объектов общей площадью от 100 кв. м до 1250 кв. м и плюс одно место на каждые дополнительные 1250 кв. м общей площади объектов, относящихся к видам разрешенного использования «склад» (код 6.9).

н) Площадь машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта определяется из расчета 95 кв. м на автомобиль (с

учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей – 70 кв. м на автомобиль.

*Параметры застройки земельного участка для размещения торгово-развлекательного комплекса в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны застройки индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированного типа – Ж1 (зона №5).*

а) Площадь зоны – 2992 кв. м.

б) Предельные (минимальные и(или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

1) предельный минимальный размер земельных участков не может быть менее площади, занимаемой существующим или размещаемым в его границах объектом капитального строительства, и обеспечивающей соблюдение установленных Правилами предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе минимальной доли озеленения земельных участков, минимального количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка, а также соблюдение строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных, местных нормативов градостроительного проектирования и иных правил, нормативов;

2) максимальная площадь земельных участков не подлежит установлению.

в) Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и на сопряженных земельных участках, и обеспечивающем нормы противопожарной безопасности, но не менее 3-х м.

г) Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов – для прочих зданий – 3 м.

д) 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.

е) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

1) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – 3 этажа;

2) максимальная высота зданий, строений, сооружений принимается в соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны с учетом:

3) границ зон охраны объектов культурного наследия;

4) максимальной этажности застройки в границах территориальных зон;

5) видов разрешенного использования в границах территориальных зон;

б) охраны исторических панорам центральной части города, но не более 20 м.

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

з) Предельное максимальное значение коэффициента использования территории – не подлежит установлению.

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

к) Минимальная доля озелененной территории для вида использования – не подлежит установлению.

л) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков для вида использования «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)» – 1 место на 40 кв. м общей площади (2078 кв. м/40 кв. м=52 места).

м) Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков: площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 кв. м на одно место для объектов общей площадью от 100 кв. м до 1500 кв. м и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 кв. м общей площади объектов, относящихся к видам разрешенного использования «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)» (код 4.2), «рынки» (код 4.3), «магазины» (код 4.4), «общественное питание» (код 4.6), «производственная деятельность» (код 6.0); одно место для объектов общей площадью от 100 кв. м до 1250 кв. м и плюс одно место на каждые дополнительные 1250 кв. м общей площади объектов, относящихся к видам разрешенного использования «склад» (код 6.9).

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

*Параметры застройки земельного участка для размещения административного корпуса в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны застройки индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированного типа – Ж1 (зона №6).*

а) Площадь зоны – 2099 кв. м.

б) Предельные (минимальные и(или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

1) предельный минимальный размер земельных участков не может быть менее площади, занимаемой существующим или размещаемым в его границах объектом капитального строительства, и обеспечивающей соблюдение установленных Правилами предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе минимальной доли озеленения земельных участков, минимального количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка, а также соблюдение строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных, местных нормативов градостроительного проектирования и иных правил, нормативов;

2) максимальная площадь земельных участков не подлежит установлению.

в) Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и на сопряженных земельных участках, и обеспечивающем нормы противопожарной безопасности, но не менее 3-х м.

г) Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов – для прочих зданий – 3 м.

д) 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.

е) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

1) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – 3 этажа;

2) максимальная высота зданий, строений, сооружений принимается в соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны с учетом:

3) границ зон охраны объектов культурного наследия;

4) максимальной этажности застройки в границах территориальных зон;

5) видов разрешенного использования в границах территориальных зон;

6) охраны исторических панорам центральной части города, но не более 20 м.

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

з) Предельное максимальное значение коэффициента использования территории – не подлежит установлению.

и) Максимальный класс опасности (по санитарной классификации)

объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков – V.

к) Минимальная доля озелененной территории – не подлежит установлению.

л) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков для вида использования «Бытовое обслуживание (3.3)» – 1 место на 70 кв. м общей площади (650кв. м/40кв. м=9 мест).

м) Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков: площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 кв. м на одно место для объектов общей площадью от 100 кв. м до 1500 кв. м и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 кв. м общей площади объектов, относящихся к видам разрешенного использования «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)» (код 4.2), «рынки» (код 4.3), «магазины» (код 4.4), «общественное питание» (код 4.6), «производственная деятельность» (код 6.0); одно место для объектов общей площадью от 100 кв. м до 1250 кв. м и плюс одно место на каждые дополнительные 1250 кв. м общей площади объектов, относящихся к видам разрешенного использования «склад» (код 6.9).

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

*Параметры застройки земельного участка для размещения объекта коммунального обслуживания в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны застройки индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированного типа – Ж1 (зона №7).*

а) Площадь зоны – 928 кв. м.

б) Предельные (минимальные и(или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

1) предельный минимальный размер земельных участков не может быть менее площади, занимаемой существующим или размещаемым в его границах объектом капитального строительства, и обеспечивающей соблюдение установленных Правилами предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе минимальной доли озеленения земельных участков, минимального количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка, а также соблюдение строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных, местных нормативов градостроительного проектирования и иных правил, нормативов;

2) максимальная площадь земельных участков не подлежит установлению.

в) Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и на сопряженных земельных участках, и обеспечивающем нормы противопожарной безопасности, но не менее 3-х м.

г) Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов: – для прочих зданий – 3 м.

д) 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.

е) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

7) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – 3 этажа;

8) максимальная высота зданий, строений, сооружений принимается в соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны с учетом:

9) границ зон охраны объектов культурного наследия;

10) максимальной этажности застройки в границах территориальных зон;

11) видов разрешенного использования в границах территориальных зон;

12) охраны исторических панорам центральной части города, но не более 20 м.

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

з) Предельное максимальное значение коэффициента использования территории – не подлежит установлению.

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

к) Минимальная доля озелененной территории – не подлежит установлению.

л) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – не подлежит установлению

м) Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков: площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 кв. м на одно место для объектов общей площадью от 100 кв. м до 1500 кв. м и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 кв. м общей площади объектов, относящихся к

видам разрешенного использования «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))» (код 4.2), «рынки» (код 4.3), «магазины» (код 4.4), «общественное питание» (код 4.6), «производственная деятельность» (код 6.0); одно место для объектов общей площадью от 100 кв. м до 1250 кв. м и плюс одно место на каждые дополнительные 1250 кв. м общей площади объектов, относящихся к видам разрешенного использования «склад» (код 6.9).

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



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

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

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

Перечень существующих на проектируемой территории на расчетный срок объектов капитального строительства жилого назначения приведен в Таблице 3.

Таблица 3

№ п/п	Наименование	Кол-во	Этажность	Примечание
<b>Жилые здания</b>				
1	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0012003:3
2	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0011907:35
3	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0011907:80
4	Жилой дом блокированного типа	1	1	67:27:0011907:628
5	Жилой дом блокированного типа	1	1	67:27:0011907:3, 67:27:0011907:93
6	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0011907:652
7	Индивидуальный жилой дом	1	2	67:27:0011907:93
8	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0011907:490
10	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0011907:32
11	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0011907:6
12	Индивидуальный жилой дом	1	2	67:27:0011907:8
13	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0011907:34
14	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0011907:33
15	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0011907:39
16	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0011907:267
17	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0011907:82
18	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0011907:4
19	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0011907:420
20	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0011907:91
22	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0011907:88
23	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0011907:20
24	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0011907:85
25	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0011907:71
26	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0011907:639
27	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0011907:639
28	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0011907:49
29	Многokвартирный жилой дом	1	1	67:27:0011907:630
30	Многokвартирный жилой дом	1	1	На образуемом участке
31	Многokвартирный жилой дом	1	1	67:27:0011907:366

32	Многоквартирный жилой дом	1	1	67:27:0011907:429
33	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0011907:24
34	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0011907:65
35	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0011907:76
36	Индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом участке
37	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0011902:7
38	Индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом участке
39	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0011902:8
40	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0011902:4
41	Индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом участке
42	Индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом участке
43	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0011903:8
44	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0011903:7
45	Индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом участке
46	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0011903:2
47	Индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом участке
48	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0011907:87
49	Индивидуальный жилой дом	1	1	На образуемом участке
50	Многоквартирный жилой дом	1	1	На образуемом участке
51	Многоквартирный жилой дом	1	1	67:27:0012402:3
58	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0011907:210

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

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

На территории располагаются сети инженерной инфраструктуры.

Выбор проектных инженерных решений производился в соответствии с техническими условиями на инженерное обеспечение территории, выдаваемыми соответствующими органами, ответственными за эксплуатацию местных инженерных сетей.

##### **3.1.1 Водоснабжение**

Водопроводные сети проектируются по планируемой улично-дорожной сети на территории проектирования. Кольцевание уличных водопроводных сетей, обеспечивает надежное централизованное обеспечение водой потребителей планируемой застройки.

На последующих стадиях проектирования необходимо проведение гидравлического расчета и подбора труб необходимого диаметра, а также строительство (по необходимости) повысительной насосной станции.

Протяженность существующих сетей водоснабжения – 0,5 км.

##### **3.1.2 Водоотведение**

Настоящим проектом предусматривается отдельная система канализования проектируемой территории.

Хозяйственно-бытовые стоки собираются с рассматриваемой территории посредством проектируемых внутриквартальных сетей хозяйственно-бытовой канализации, сбрасываются в проектируемый коллектор хозяйственно-бытовой канализации, проходящий восточнее застраиваемой территории и направляются на реконструируемые очистные сооружения поселка Красный Бор. В связи со сложным рельефом, для отвода сточных вод с западной территории квартала, проектируется КНС и напорный участок.

Протяженность существующих сетей канализации – 0,9 км.

##### **3.1.3 Теплоснабжение**

Обеспечение тепловой энергией потребителей планируемой усадебной застройки в границах проектирования, предусмотрено индивидуальное (индивидуальные системы отопления в каждом коттедже, с использованием газа, электроэнергии, твердых и жидких видах топлива).

Теплоснабжение торгово-развлекательного комплекса предусмотрено от собственных крышных котельных на природном газе.

Отопление школы и детского сада предусмотрено с использованием электроэнергии.

### 3.1.4 Газоснабжение

Согласно техническим условиям ОАО «Смоленскоблгаз» от 22.10.2010 г. № 2/2п – 1954, обеспечение природным газом потребителей проектируемой застройки предусматривается от двух точек подключения: от существующего подземного газопровода высокого давления  $D=273$  мм, проложенного к ГРП № 24 в поселке Красный Бор и от существующего подземного газопровода высокого давления  $D=160$  мм, проложенного к ШП в деревне Анастасино. С южной и северной стороны на территории проектирования планируется строительство двух блочных ГРП высокого давления, а также газопроводов высокого давления к ним соответственно. По всем улицам прокладываются газопроводы среднего давления, газопроводы многократно закольцовываются, что обеспечивает высокую надежность газоснабжения потребителей. Все проектируемые газопроводы прокладываются подземно, материал труб - полиэтилен.

Для редуцирования газа со среднего на низкое давление, предусматривается устройство ШРП среднего давления непосредственно у каждого потребителя.

Протяженность существующих сетей газоснабжения – 0,7 км.

### 3.1.5 Электроснабжение

Электроснабжение потребителей территории проектирования возможно от существующей ПС 110/6 кВ «Западная». От подстанции, необходимо предусмотреть воздушную линию 6 кВ до территории проектирования.

По степени надежности внешнего электроснабжения, проектируемые объекты в основном являются потребителями 2 и 3 категории по ПУЭ, кроме следующих токоприемников, которые находятся в проектируемых комплексах и отнесены к потребителям I категории:

- в жилых и общественно-деловых застройках: противопожарные устройства, охранная сигнализация.

На последующих стадиях проектирования уточняется объем потребителей I категории и схема обеспечения надежности электроснабжения для данных потребителей: третий независимый источник электроснабжения, устройство АВР непосредственно у токоприемника.

Распределение электроэнергии предусматривается через пять проектируемых на рассматриваемой территории ТП 6/0,4 кВ (чертеж «Схема электроснабжения»).

Местоположение ТП и предполагаемых трасс кабельных линий показаны условно и уточняются на последующих стадиях проектирования.

По территории проектирования проложены ВЛ 6 кВ и ВЛ 0,4 кВ, предусмотрен их вынос из-под пятна застройки.

Уличное освещение: электроснабжение установок наружного освещения осуществляется от тех же пяти проектируемых ТП 6/0,4 кВ, предназначенных для питания сети общего пользования. Питание светильников наружного освещения территорий детского сада, школы, ТРК, административного корпуса, предусмотрено от вводных устройств этих зданий.

Протяженность существующих сетей электроснабжения – 0,2 км.

### **3.1.6 Связь и информатизация**

В основу разрабатываемого проекта положены существующие нормы Министерства связи.

В соответствии с существующими нормами необходимое количество телефонов городской телефонной сети в жилом секторе определено по количеству квартир, из расчета на одну квартиру один телефон. Потребное количество телефонов ГТС для учреждений культурно-бытового обслуживания, и общественно-деловой застройки определяется ориентировочно по аналогам с другими подобными организациями и исходя из количества работающего персонала. В проектируемом квартале предполагается оборудовать 487 телефонов. Количество номеров уточняется на следующей стадии проектирования.

Учитывая, что данная территория в настоящее время не застроена, а также, что в современных условиях потребители предъявляют высокие требования к надежности, качеству и разнообразию услуг телефонной связи, для телефонизации проектируемой территории необходимы современные цифровые коммутационные системы.

Телекоммуникационные услуги на проектируемой территории, возможно, предоставить на основе устройств абонентского доступа. Для установки оборудования цифрового абонентского доступа (АД) необходимо выделить отдельные отапливаемые помещения на первом этаже площадью не менее 10 м<sup>2</sup>. Помещения желательно предусмотреть квадратные со сторонами не менее 3 м и высотой потолка не менее 2,5 м и с отдельным входом. Помещение должно быть оборудовано охранно-пожарной сигнализацией с выводом аварийного сигнала на пульт домового диспетчера. Здание необходимо оборудовать линейно-кабельным вводом и обеспечить подвод выделенной 3-х проводной линии – однофазного питающего напряжения 220 В и заземления. Допустимая категория электроснабжения – 2. Разрешенная потребляемая мощность – 5 кВт.

От ближайшей АТС до выделенных помещений (АД) проложить волоконно-оптические кабели. Номер АТС, а также точная трасса прокладки кабелей будут определены после получения технических условий.

По трассе прокладки проектируемых кабелей предусмотреть:

от ближайшего существующего телефонного колодца запроектировать и построить телефонную канализацию не менее 4-х каналов до выделенных помещений (до оборудования абонентского доступа);

оборудовать все здания кабельным вводом;

от оборудования абонентского доступа проложить необходимое количество кабелей, с учетом эксплуатационного запаса, в телефонной канализации по территории проектируемой застройки и телефонизируемым зданиям до окончательных устройств.

### **Радиофикация**

Радиотрансляция застройки должна обеспечивать 3-программное радиовещание во всех входящих в застройку зданиях и сооружениях. Потребное количество радиоточек городской радиотрансляционной сети в жилом секторе определено по количеству квартир, из расчета на одну квартиру одна радиоточка. Потребное количество радиоточек ГРС для учреждений культурно-бытового обслуживания и общественно-деловой застройки определяется ориентировочно по аналогам с другими подобными организациями и исходя из количества работающего персонала. В проектируемом районе предполагается оборудовать 487 радиоточек (количество радиоточек уточняется на следующей стадии проектирования).

Для подключения указанного количества радиоточек на проектируемой территории необходимо разместить блок-станцию (БС) совмещенную со звуковой трансформаторной подстанцией (ТП). Для этого в проектируемом общественном здании выделяется помещение площадью 35 м<sup>2</sup> с отдельным входом. На крыше здания установить вводные опоры: трубостойка типа V-0,8 для распределительных фидеров – 1 шт., трубостойка типа П-2,5 для магистральных фидеров – 1 шт. В помещение завести силовой кабель и 10-парный телефонный кабель. Максимальное потребление электроэнергии – 12 кВт.

Для подачи звукового сигнала необходимо построить до вводных стоек ТП магистральный радиофидер напряжением 960 В от ближайшей существующей опорно-усилительной станции (ОУС).

Проектируемые магистральные фидерные радиолинии выполняют биметаллической проволокой  $d=4$  мм марки БСМ-1 по ГОСТ 3822-79, подвешиваемой по радиостойкам. Подвеска кабелей проводного вещания должна производиться в соответствии с "Рекомендациями по подвеске кабелей проводного вещания на опорах воздушных линий", Минсвязи СССР.

От ближайшего узла доступа (ОУС) существующей транспортной сети проводного вещания и территориальной автоматизированной системой централизованного оповещения до активного оборудования проектируемой БС проложить волоконно-оптическую линию связи (ВОЛС) для подачи программ проводного радиовещания, оповещения, сигнализации и управления оборудованием с центральной станции проводного вещания и центральной станции оповещения.

### **Телевидение**

Предусмотрена установка на всех зданиях застройки приемных антенн с учетом обеспечения прямой видимости передающих антенн, с установкой усилителя телевизионного сигнала.

За основу расчёта количества телевизионных приёмников для проектируемого района применён ТСН 30-306-2002. В проектируемом районе предполагается оборудовать 487 телеприёмников. Количество телевизионных приёмников уточняется на следующей стадии проектирования.

### **Диспетчеризация**

Для диспетчеризации проектируемой застройки необходимо предусмотреть диспетчерский пункт (ДП) при опорном пункте охраны правопорядка, где собирается вся информация о работе инженерного оборудования (в том числе и противопожарного) от всех зданий, проектируемых на рассматриваемой территории за исключением объектов, где намечается организация внутренних или отраслевых служб диспетчеризации. ДП проектируемой застройки необходимо подключить к комплексной диспетчерской службе (КДС) района.

На диспетчерский пункт следует передавать информацию о нарушениях режимов функционирования систем инженерного оборудования, об авариях и предаварийных ситуациях на контролируемых объектах (затопление, загазованность, пожар и т.п.), а также на диспетчерский пункт может быть передана информация о состоянии оборудования на объекте, изменение текущих или интегральных значений параметров, другие данные о состоянии объекта.

С диспетчерского пункта на объекты диспетчеризации передаются команды управления оборудованием, изменения режимов работы, положения датчиков устройств автоматического управления, а также могут быть переданы команды на подключение приборов телеизмерения или устройств сигнализации состояния оборудования и другие команды.

Объекты и объемы диспетчеризации следует, как правило, определять в соответствии с рекомендуемым приложением 2 ВСН 60-89, если нормативными документами (строительными нормами и правилами, правилами устройства и безопасной эксплуатации лифтов, утвержденными Госгортехнадзором и др.), а также заданием на проектирование не установлены другие объекты и объемы.

Проектирование сетей и конечных линейных устройств КДС должно выполняться в соответствии с требованиями разделов 1-3 ВСН 60-89.

Размеры, состав и размещение помещений диспетчерского пункта должны соответствовать требованиям ВСН 37-80 Госгражданстрой.

Местоположение диспетчерского пункта и распределение сетей уточняется на следующей стадии проектирования.

#### **3.1.7 Санитарная очистка территории**

Сбор отходов производится в контейнеры для отходов, установленные на заранее определенных и оборудованных контейнерных площадках, а из них - в специальный автотранспорт, работающий по установленному графику. Проектом предлагается установить 5 контейнерных площадок.

Площадки для размещения контейнеров должны иметь асфальтовое или бетонное покрытие и быть изолированными от окружающей среды ограждением из кирпича или металлической сетки. На площадке может быть установлено не более 2 контейнеров. Расположение площадок и расстановка контейнеров должны исключать необходимость сложного маневрирования мусоровозов и соответствовать условиям погрузочно-разгрузочных работ.

Площадки располагаются на расстоянии не менее 10 м от границ участков жилых зданий и детских площадок и других мест постоянного пребывания людей, но не более 100 м от наиболее удаленного входа в жилое здание.

### 3.2 Характеристика развития системы транспортного обслуживания

#### 3.2.1 Транспортное обслуживание

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

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

Проектируемая улица 1,4-19 (*улицы и дороги местного значения*):

- ширина полосы движения – 3,5 м;
- число полос движения – 4;
- наибольший продольный уклон – 80‰;
- ширина пешеходной части тротуара – 2 м;
- ширина улицы в красных линиях – 17 м.

Проектируемая улица 2 (*улицы и дороги местного значения*):

- ширина полосы движения – 3 м;
- число полос движения – 2;
- наибольший продольный уклон – 80‰;
- ширина пешеходной части тротуара – 2 м;
- ширина улицы в красных линиях – 10 м.

Проектируемая улица 3 (*улицы и дороги местного значения*):

- ширина полосы движения – 3 м;
- число полос движения – 2;
- наибольший продольный уклон – 80‰;
- ширина пешеходной части тротуара – 2 м;
- ширина улицы в красных линиях – 15 м.

Основным планировочным мероприятием в рассматриваемом районе является строительство жилых улиц, и проездов.

Предусматривается введение еще одного автобусного маршрута, чтобы связать проектируемый квартал с центром города.

Улицы в жилой застройке запроектированы в красных линиях шириной - 17м.

Проезды - 17 м. Проезды в проектируемом квартале, как правило, не являются тупиковым, тупиковые проезды обеспечены разворотными площадками размером 16 x 16 м. Использование разворотных площадок для стоянки автомобилей не допускается.

Жилые улицы и проезды предложены с шириной проезжей части 7 м, шириной тротуаров 1,5 и 2 м.



### Расчет уровня автомобилизации

В соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» показатель легковых автомобилей для индивидуального пользования принят 350 ед. на 1000 жителей. В соответствии с таблицей 10 нормативов градостроительного проектирования Смоленской области требуемая площадь территории для хранения автотранспорта граждан должна составлять не менее 2,4 м<sup>2</sup> на человека. Количество легковых автомобилей при существующей численности населения 1981 человек составляет 693 единиц.

### Расчет вместимости автостоянок

На территории проекта планировки предусматриваются отдельные зоны для хранения легковых автомобилей в виде наружных парковок. У всех объектов обслуживания, автотранспорта и досуга должны предусматриваться автостоянки ёмкостью, соответствующей с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*». В проекте планировки автостоянки предусматриваются везде, где это не противоречит требованиям СП (чертеж «Схема организации движения транспорта и пешеходов, а также схема организации улично-дорожной сети»).

#### 3.2.2 Обеспечение стоянками для хранения автомобилей

Для хранения индивидуального автотранспорта жителей предусмотрены парковки, встроенные и отдельно стоящие сооружения для хранения индивидуального автотранспорта в граница земельных участков индивидуальных жилых домов.

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

Таблица 4

№п/п	Наименование	Единица измерения	Современное состояние
1	Машино-места для хранения легковых автомобилей в границах земельных участков жилых домов	м/мест	51
2	Проектируемые машино-места для хранения легковых автомобилей в границах земельных участков жилых домов	м/мест	568

### 3.3 Характеристика развития системы социального обслуживания

Основная задача проекта планировки в области бытового обслуживания населения состоит в наращивании емкостей предприятий и равномерности их распределения по территории жилых зон города.

Проектом, предусматривается размещение необходимых, социально гарантированных объектов обслуживания микрорайонного и местного значения согласно СП 42.13330.2016.

Структура нормативной базы для определения объемов нового культурно-бытового строительства принимается по приложению Д СП 42.13330.2016.

Отдельно стоящие объекты микрорайонного обслуживания (детсад, общеобразовательная школа), требующие нормируемых участков, размещаются во внутриквартальных пространствах.

#### **Учреждения культурно-бытового обслуживания местного значения**

К отдельно стоящим объектам микрорайонного обслуживания местного значения отнесены детские дошкольные учреждения, общеобразовательные учреждения, требующие нормируемых участков, размещаются во внутриквартальных пространствах.

Проектом предлагается на территории проектирования строительство детского сада на 80 мест и общеобразовательной школы на 80 мест.

Таблица 4 — Титульный список учреждений культурно-бытового обслуживания микрорайона

№ п/п	Наименование учреждений обслуживания	Общая полезная площадь строения, кв. м	Количество этажей, ед.	Площадь застройки, кв. м	Строительный объем, м <sup>3</sup>
1	2	3	4	5	6
1.	Общеобразовательная школа (на 80 мест)	800,0	2	400,0	2400
2.	Детский сад (на 80 мест)	900,0	2	450,0	2700
ИТОГО:		1700,0			5100

#### **Учреждения культурно-бытового обслуживания**

На территории проекта планировки планируется строительство торгово-развлекательного комплекса и административного корпуса.

Таблица 5 — Титульный список учреждений культурно-бытового обслуживания микрорайона

№ п/п	Наименование учреждений обслуживания	Общая полезная площадь строения, кв. м	Количество этажей, ед.	Площадь застройки, кв. м	Строительный объем, м <sup>3</sup>
1	2	3	4	5	6
1	Торгово-развлекательный комплекс	2078	2	1039	7273
2	Административный корпус	650	1	700	2100

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

Таблица 6 — Расчет учреждений, организаций и предприятий микрорайонного значения

Учреждения, предприятия, сооружения, единицы измерения	Радиус обслуживания, м	Количество на планируемой территории при численности населения 1981 чел.	Место размещения объекта
Дошкольные организации, место	300	105	МБДОУ "Детский Сад № 65 "Дюймовочка"
Общеобразовательные учреждения, место	500	178	МБОУ Средняя школа № 5
Предприятия торговли, кв. м торговой площади, в том числе:	500	198	
продовольственными товарами		139	Существующие в смежном квартале
непродовольственными товарами		60	Существующие в смежном квартале
Предприятия общественного питания, место	500	16	Существующие в смежном квартале
Аптеки, объект	500	4	Существующие в смежном квартале
Отделения связи, объект	500	1	Существующие в смежном квартале
Филиалы банков, операционное место	500	1	Существующие в смежном квартале
Жилищно-эксплуатационные службы, объект	500	1	Существующие в смежном квартале
Помещения для досуга и любительской деятельности, кв. м нормируемой площади	750	99	Существующие в смежном квартале
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий населения, кв. м площади пола	750	60	Существующие в смежном квартале
Опорный пункт охраны порядка, кв. м нормируемой площади	500	20	Существующие в смежном квартале
Общественные туалеты, прибор	750	1	Существующие в смежном квартале

#### **4. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

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

Проектом предусматривается развитие территории в 1 этап.