

Положение о характеристиках планируемого развития территории.  
Положения об очередности планируемого развития территории

## СОДЕРЖАНИЕ

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ.....	3
1. ПОЛОЖЕНИЕ 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.....	4
1.1 Характеристика территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки.....	4
1.3 Плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом).....	6
1.4 Красные линии и линии регулирования застройки .....	8
1.5 Территории объектов культурного наследия.....	9
2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО- ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ .....	10
2.1 Характеристика развития системы социального обслуживания.....	10
2.2 Характеристика развития системы транспортного обслуживания.....	12
2.2.1 Транспортное обслуживание.....	12
2.2.2 Протяженность улично-дорожной сети в границах проектирования.....	12
2.2.3 Обеспечение стоянками для хранения автомобилей .....	12
2.3 Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения ...	13
2.3.1 Водоснабжение .....	13
2.3.2 Водоотведение .....	13
2.3.3 Теплоснабжение .....	14
2.3.4 Газоснабжение .....	14
2.3.5 Электроснабжение.....	14
2.3.6 Связь и информатизация .....	14
3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ .....	15

## **ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ**

### **ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ КАДАСТРОВЫХ КВАРТАЛОВ 67:27:0031516, 67:27:0031330, 67:27:0031312 В ПОСЕЛКЕ ТИХВИНКА В ГОРОДЕ СМОЛЕНСКЕ**

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории в границах кадастровых кварталов 67:27:0031516, 67:27:0031330, 67:27:0031312 в поселке Тихвинка в городе Смоленске подготовлен на основании письма от 27.11.2022 № 10/2274-исх в соответствии с требованиями к предоставляемой документации по планировке территории.

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

1. Отображены парковочные места для планируемого жилого дома № 22. 9 парковочных мест (50%) расположена на земельном участке № 29 (по экспликации земельных участков). Недостающие 8 м/мест размещаются в границах земельного участка № 47 (по экспликации земельных участков).

#### **На основании заключения о результатах публичных слушаний от 13.07.2023 в документацию по планировке территории внесены следующие изменения:**

1. Откорректированы условные обозначения, отображенные на чертежах проекта планировки территории, и наименования чертежей проекта планировки территории.

# **1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (В ПРЕДЕЛАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ), О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

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

Площадь территории квартала:

- в границах территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки – 11,1 га;
- в красных линиях – 6,9 га.

Численность населения – 306 чел.

Согласно Карте (Схеме) планируемых границ функциональных зон с отображением параметров планируемого развития таких зон Генерального плана г. Смоленска проектируемая территория квартала состоит из:

### Жилые зоны:

- зона жилой застройки смешанной этажности.

### Зоны сельскохозяйственного использования:

- зона сельскохозяйственного использования.

### Производственные зоны, зоны инженерной инфраструктуры:

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

### Зона транспортной инфраструктуры:

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

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

### Жилые зоны:

- Ж4 – зона застройки жилыми домами смешанной этажности, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения.

### Производственные зоны:

- П5 – зона размещения производственных объектов V класса санитарной классификации.

### Зоны сельскохозяйственного использования:

- СД – зона, занятая объектами садоводства без возможности осуществления жилищного строительства.

### Зоны транспортной инфраструктуры:

- Т4 – зона улично-дорожной сети.
- И – зона объектов инженерной инфраструктуры

### **1.2 Характеристика планируемого развития территории**

Баланс территории квартала:

*Таблица 1*

№ п/п	Территория	Единицы измерения	Существующее положение		Проектное решение	
			количес тво	%	количес тво	%
	<b>Территория квартала (микрорайона) - всего</b> в том числе:	<b>га</b>	<b>11,1</b>	<b>100</b>	<b>11,1</b>	<b>100</b>
	территория жилой застройки	га	2,2	19,8	2,1	18,9
1	участки школ	га	0,0	0,0	0,0	0,0
2	участки дошкольных организаций	га	0,0	0,0	0,0	0,0
3	участки объектов коммунального обслуживания	га	0,2	1,8	0,2	1,8
4	Участки объектов торговли и объектов общественно-делового значения	га	1,5	13,5	1,6	7,4
5	участки закрытых автостоянок (гаражей)	га	0,0	0,0	0,0	0,0
6	автостоянки для временного хранения	га	0,05	0,45	0,05	0,45
7	территория общего пользования	га	0,0	0,0	0,2	1,8
8	участки зеленых насаждений и элементов благоустройства	га	0,3	2,7	0,7	6,3
8.1	элементы улично-дорожной сети	га	0,0	0,0	1,5	13,5
8.2	участки производственных объектов	га	2,5	22,5	2,5	22,5
9	прочие территории	га	0,0	0,0	0,0	0,0
10						

Расчетный коэффициент застройки территории квартала -  $K_z=0,08$ .

Расчетный коэффициент плотности территории квартала -  $K_{пл. з}=0,13$ .

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

Развитие территории квартала предусматривает реконструкцию улично-дорожной сети с целью доведения ее параметров до нормативных, сооружение на территории квартала парковок для улучшения транспортной инфраструктуры квартала (тип материалов и конструкций, применяемых при возведении парковки, необходимо определить в соответствии с данным типом сооружений в каждом конкретном случае), размещение объектов капитального строительства, в частности четырех многоквартирных домов.

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

Экспликация зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Площадь зоны, м <sup>2</sup>	Этажность	Адрес
1	Производственно-складское здание	1433	3	п. Тихвинка, д.23
2	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	1923	3	п. Тихвинка, д.37Б
3	Многофункциональный объект бытового обслуживания	4147	-	п. Тихвинка, дом 25а
4	Планируемая дорога	2441	-	п. Тихвинка

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

Зоны размещения объектов капитального строительства в границах проектируемой территории определены в соответствии с градостроительным зонированием Правил землепользования и застройки г. Смоленска.

Проектное решение разработано с учетом:

- существующей планировочной структурой, возможными направлениями развития территории;
- градостроительных норм и правил;
- границ и соответствующих ограничений зон с особыми условиями использования территории.

При проектировании проездов учтена необходимость транспортной и пешеходной доступности объектов обслуживания непосредственно на проектируемой территории, а также объектов, расположенных на смежной территории.

Параметры застройки земельного участка для размещения производственно-складского здания в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны размещения производственных объектов V класса санитарной классификации – П5 (*зона № 1*).

1. Площадь зоны – 1433 м<sup>2</sup>.
2. Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.
3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков без окон: на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства на сопряженных земельных участках; с окнами: на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и сопряженных земельных участков.
4. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений не устанавливается.
5. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории

земельных участков не устанавливается.

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

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

Параметры застройки земельного участка для размещения малоэтажного многоквартирного жилого дома в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны застройки жилыми домами смешанной этажности – Ж4 (*зона № 2*).

1. Площадь зоны – 1923 м<sup>2</sup>.

2. Коэффициент использования территории – 1,04. Максимальная общая площадь квартир, которые можно разместить на территории земельного участка – 1849 м<sup>2</sup>. Ориентировочная общая площадь квартир по проекту планировки для многоквартирных домов принимается 1767 м<sup>2</sup> (уточняется при проектировании).

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

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

5. Этажность – 3 этажа.

6. Минимальная доля озеленения – 407 м<sup>2</sup>.

7. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта для планируемого к размещению многоквартирного жилого дома в соответствии со ст. 23 Правил землепользования и застройки г. Смоленска – 22 м/м, из них 8 м/м расположены на территории земельного участка №29, остальные - в пределах пешеходной доступности на других земельных участках в границах квартала.

8. Площадь застройки – 589 м<sup>2</sup>.

9. Количество жителей – 60 чел.

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

Площадки	Удельные размеры площадок, м <sup>2</sup> /чел.	Площадь при численности населения 60 чел., м <sup>2</sup>
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	42
Для отдыха взрослого населения	0,1	6
Для занятий физкультурой	2,0	120
Для хозяйственных целей и выгула собак	0,3	18

\* в соответствии с примечанием 2 п. 7.5 СП 42.13330.2016 допускается уменьшать площадь площадок для занятий физкультурой не более, чем на 50%

при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса для школьников и взрослых.

Параметры застройки земельного участка для размещения многофункционального объекта бытового обслуживания в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей) и многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и выше) – ЖЗ (*зона № 3*).

1. Площадь зоны – 4147 м<sup>2</sup>.
2. Коэффициент использования территории – не устанавливается.
3. Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.
4. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков без окон: на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства на сопряженных земельных участках; с окнами: на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и сопряженных земельных участках.
5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений не устанавливается.
6. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается.

Параметры застройки земельного участка для размещения планируемой дороги в пределах, установленных градостроительным регламентом – Т4 (*зона № 4*).

1. Площадь зоны – 2441 м<sup>2</sup>.

#### **1.4 Красные линии и линии регулирования застройки**

Красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе проектирования и последующего освоения территории. Соблюдение красных линий также обязательно при последующем межевании и подготовке градостроительных планов земельных участков.

Красные линии улиц и проездов назначены проектом планировки в соответствии со схемой транспортного обслуживания. Расстояние между красными линиями определялись согласно категорий каждой из существующих улиц в соответствии с СП 42.13330 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Разбивочный чертеж красных линий выполнен на топографической основе в М 1:1000, в системе координат МСК-67. Координаты поворотных точек красных линий приведены на чертеже в форме ведомости.



### **1.5 Территории объектов культурного наследия**

В границах проекта планировки отсутствуют (не зарегистрированы) объекты культурного наследия (памятник истории и культуры) народов Российской Федерации.

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

### 2.1 Характеристика развития системы социального обслуживания

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

Проект планировки рекомендует для расширения сети использовать нежилые помещения, встроенные в жилые дома, отдельно стоящие объекты и включение предприятий бытового обслуживания в состав торговых и торгово-развлекательных комплексов.

Расчет учреждений и предприятий культурно-бытового обслуживания выполнен в соответствии со СП 42.13330.2016.

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

Расчет учреждений, организаций и предприятий микрорайонного значения

Таблица 3

Учреждения, предприятия, сооружения, единицы измерения	Рекомендуемая обеспеченность на 1000 жителей	Размещение	Радиус обслуживания, м	Количество на планируемой территории при численности населения 306 чел.
Дошкольные организации, место	45-53	Отдельно стоящие, пристроенные (вместимостью не более 100 мест – общего типа, а также малокомплектные дошкольные учреждения с разновозрастными группами – не более 45 мест), совмещенные с начальной школой (общей вместимостью не более 200 мест)	300	16
Общеобразовательные учреждения, место	90	Начальная школа, начальная школа – детский сад, начальная школа в составе полной школы в микрорайоне. Школы с углубленным	500	28

		изучением отдельных предметов, гимназии, лицеем (с 8 или 10 класса) – в жилом районе		
Предприятия торговли, м <sup>2</sup> торговой площади, в том числе:	100	Отдельно стоящие, встроенные, встроено-пристроенные	500	31
продовольственными товарами	70			22
непродовольственными товарами	30			9
Предприятия общественного питания, место	8	То же	500	3
Предприятия бытового обслуживания, рабочее место	2	Встроенные, встроено-пристроенные	500	1
Аптеки, объект	1 на 20 тыс. жителей	Отдельно стоящие, встроенные	500	1
Отделения связи, объект	IV-V группы – до 9 тыс. жителей, III группы – до 18 - " -, II группы – 20-25 - " -	По заданию на проектирование	500	1
Филиалы банков, операционное место	1 место на 2-3 тыс. человек		500	1
Жилищно-эксплуатационные службы, объект	1 на 20 тыс. человек	Отдельно стоящие, встроенные	750	1
Помещения для досуга и любительской деятельности, м <sup>2</sup> нормируемой площади	50	Встроенные	750	15
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий населения, м <sup>2</sup> площади пола	30 (с восполнением до 70-80 за счет использования спортивных залов школ во внеурочное время)	Отдельно стоящие, встроенные (до 150 м <sup>2</sup> )	500	9
Опорный пункт охраны порядка, м <sup>2</sup> нормируемой площади	10	Встроенные	750	3

## 2.2 Характеристика развития системы транспортного обслуживания

### 2.2.1 Транспортное обслуживание

На территории квартала существует улично-дорожная сеть, подлежащая реконструкции для приведения в соответствие с действующей на данный момент нормативной документацией. Планируемые характеристики объектов улично-дорожной сети приведены в разделе «Планируемые характеристики развития территории» настоящего проекта планировки территории.

Въезд на территорию квартала осуществляется по улице Тихвинка, Рославльскому шоссе.

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

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

Ширина проезжей части проездов – 3,5 - 21 м. Проезды в проектируемом квартале, предусматриваются как правило сквозными. Тупиковые проезды обеспечиваются разворотными площадками размером 15 х 15 м. Использование разворотных площадок для стоянки автомобилей не допускается.

### 2.2.2 Протяженность улично-дорожной сети в границах проектирования

*Протяженность улично-дорожной сети в границах проекта планировки*

Таблица 4

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние	Проектное решение
	<b>Протяженность улично-дорожной сети, в том числе:</b>	<b>км</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>
1	магистральные улицы общегородского значения	км	0,6	0,6
2	улицы и дороги местного значения	км	0,9	0,0

### 2.2.3 Обеспечение стоянками для хранения автомобилей

Таблица 5

№п/п	Наименование	Существующее состояние	Планируемое состояние
1	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	39	78
	1.2 - машино-места за пределами квартала в зоне «Т4»	0	57
2	Количество легковых автомобилей для индивидуального пользования (всего для жителей квартала)	12	103
	2.1 Количество легковых автомобилей владельцев индивидуальных и блокированных жилых домов	12	12
	2.2 Количество легковых автомобилей жителей многоквартирных домов; машино-места для них размещаются:	0	13
	2.2.1 - на придомовой территории в границах земельных участков многоквартирных домов	0	13

		2.2.2	- вне границ земельных участков многоквартирных домов, в том числе:	0	65
--	--	-------	---	---	----

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

## 2.3 Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения

### 2.3.1 Водоснабжение

Территория квартала обеспечивается централизованной системой водоснабжения.

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

Источником наружных сетей водопровода для проектируемых многоквартирных домов является проектируемая кольцевая сеть водопровода, зона планируемого размещения которой разрабатывается в составе документации по планировке территории на линейный объект.

Планируемое хозяйственно-питьевое водопотребление в застройке квартала составляет 766 м<sup>3</sup>/сут.

Наружное пожаротушение предусматривается от пожарных гидрантов.

Протяженность существующих сетей водоснабжения – 1,4 км.

### 2.3.2 Водоотведение

Территория проекта планировки обеспечивается центральной канализацией.

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

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

Протяженность существующих сетей канализации – 0,8 км.

### *Дождевые стоки*

Организация рельефа территории запроектирована в увязке с прилегающей территорией, с учетом выполнения нормального отвода атмосферных вод и существующей высотной привязки жилых домов.

Отвод атмосферных и талых вод от зданий осуществляется по спланированной поверхности со сбором воды и отводом ее по лоткам проезжей части улиц и проездов на пониженные участки местности.

Для предотвращения размывания грунта на выпусках на рельеф предусматриваются площадки, вымощенные камнем, булыжником и т.п., а также предусматривается расчленение потока на выпуске с помощью бордюрного камня.

### 2.3.3 Теплоснабжение

Проектируемая территория обеспечивается централизованной системой теплоснабжения.

Расход тепловой энергии равен 3213 кДж/°С·сут.

Протяженность существующих сетей теплотрассы - 0,3 км.

### 2.3.4 Газоснабжение

Проектируемая территория квартала обеспечена существующими системами газоснабжения.

Протяженность существующих сетей газоснабжения – 1,2 км.

### 2.3.5 Электроснабжение

Электроснабжение проектируемой территории осуществляется от существующей электрической подстанции.

Протяженность существующих сетей электроснабжения – 2,0 км.

Укрупненные показатели расхода электроэнергии коммунально-бытовых потребителей и годового числа часов использования максимума электрической нагрузки:

Таблица 6

Удельный расход электроэнергии, кВт·ч/чел. в год	Расход электроэнергии, кВт·ч в год при численности населения 306 чел.	Годовое число часов использования максимума электрической нагрузки
2620	801720	5450

Примечания:

1. Приведенные укрупненные показатели предусматривают электропотребление жилыми и общественными зданиями, предприятиями коммунально-бытового обслуживания, объектами транспортного обслуживания, наружным освещением.

2. Приведенные данные не учитывают применения в жилых зданиях кондиционирования, электроотопления и электроводонагрева.

3. Годовое число часов использования максимума электрической нагрузки приведено к шинам 10 (6) кВ ЦП.

### 2.3.6 Связь и информатизация

Радиотрансляция и телевидение застройки выполняется приемниками эфирного и спутникового вещания.

Для 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 – 2,2 км.

### **3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Проектом предусматривается развитие территории в 1 этап.