

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 3.2

НАИМЕНОВАНИЕ РАЗДЕЛОВ	СТР.
<p>1. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения на территории в границах: ул. Большая Советская – ул. Ленина – ул. Маршала Жукова – ул. Баркляя-де-Толли (ПК№3).</p> <p>2. Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории в границах: ул. Большая Советская – ул. Ленина – ул. Маршала Жукова – ул. Баркляя-де-Толли (ПК№3).</p> <p>3. Положения о характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории в границах: ул. Большая Советская – ул. Ленина – ул. Маршала Жукова – ул. Баркляя-де-Толли (ПК№3).</p>	

**Внесение изменений в проект планировки и межевания
застроенных территорий в городе Смоленске в границах ул.
Большая Советская- улицы Ленина – улицы Маршала
Жукова – улицы Баркляя-де Толли**

Изменения в проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах ул. Николаева – ул. Багратиона – ул. Нахимова – ул. Дзержинского – ул. Октябрьской революции, утвержденный Постановлением Администрации города Смоленска от 16.10.2012 №1828-адм, вносятся на основании Постановления Администрации города Смоленска от **27.08.2021 №2205-адм** «О принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в проекты планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах ул. Николаева – ул. Багратиона – ул. Нахимова – ул. Дзержинского – ул. Октябрьской революции»

Цели проекта внесения изменений:

1. Сформировать земельные участки улично-дорожной сети и в проекте планировке территории отразить на них зону планируемой реконструкции объектов капитального строительства.

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

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

В проект планировки внесены следующие изменения:

1. Откорректированы красные линии данного проекта.
2. Отражены зоны планируемой реконструкции объектов капитального строительства (на ППТ-4).

В проект межевания внесены следующие изменения:

1. Образованы земельные участки с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть (12.0.1)» площадью по проекту:

№120 – 3566 кв.м.

№124 – 7545 кв.м.

№130 – 310 кв.м.

№134 – 1504 кв.м.

№136 – 2272 кв.м.

№143 – 5890 кв.м.

№144 – 2875 кв.м.

№146 – 12744 кв.м.

Способ образования ЗУ: образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

2. Образован земельный участок №121 (по ПМ-1) с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть (12.0.1)», площадь по проекту 15 м². Возможный способ образования: образование земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031924:3.

3. Образован земельный участок №122 (по ПМ-1) с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть (12.0.1)», площадь по проекту 193 м². Возможный способ образования: образование земельного участка путем раздела земельного участка с сохранением исходного земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031925:4.

4. Образован земельный участок №123 (по ПМ-1) с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть (12.0.1)», площадь по проекту 16 м². Возможный способ образования: образование земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031925:7.

5. Образован земельный участок №125 (по ПМ-1) с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть (12.0.1)», площадь по проекту 23 м². Возможный способ образования: образование земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031924:5

6. Образован земельный участок №126 (по ПМ-1) с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть (12.0.1)», площадь по проекту 1 м². Возможный способ образования: образование земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031927:3.

7. Образован земельный участок №127 (по ПМ-1) с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть (12.0.1)», площадь по проекту 5 м². Возможный способ образования: образование земельного участка путем

раздела земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031927:2.

8. Образован земельный участок №128 (по ПМ-1) с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть (12.0.1)», площадь по проекту 11 м². Возможный способ образования: образование земельного участка путем раздела с сохранением исходного земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031926:5.

9. Образован земельный участок №129 (по ПМ-1) с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть (12.0.1)», площадь по проекту 31 м². Возможный способ образования: образование земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031925:9.

10. Образован земельный участок №131 (по ПМ-1) с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть (12.0.1)», площадь по проекту 8 м². Возможный способ образования: образование земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031924:713.

11. Образован земельный участок №132 (по ПМ-1) с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть (12.0.1)», площадь по проекту 22 м². Возможный способ образования: образование земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031924:714.

12. Образован земельный участок №133 (по ПМ-1) с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть (12.0.1)», площадь по проекту 482 м². Возможный способ образования: образование земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031924:22.

13. Образован земельный участок №135 (по ПМ-1) с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть (12.0.1)», площадь по проекту 86 м². Возможный способ образования: образование земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031924:13.

14. Отображен земельный участок №137 (по ПМ-1), вид разрешенного использования до внесения изменений «Для объектов общественно-делового значения» после внесения изменений «Улично-дорожная сеть (12.0.1)», площадь по ЕГРН 7 м².

15. Отображен земельный участок №138 (по ПМ-1), вид разрешенного использования до внесения изменений «Для общего пользования (уличная сеть)», после внесения изменений «Улично-дорожная сеть (12.0.1)», площадь по ЕГРН 19 м².

16. Отображен земельный участок №139 (по ПМ-1), вид разрешенного использования до внесения изменений «Для размещения объектов

торговли», после внесения изменений «Улично-дорожная сеть (12.0.1)», площадь по ЕГРН 32 м².

17. Отображен земельный участок №140 (по ПМ-1), вид разрешенного использования до внесения изменений «Для размещения объектов торговли», после внесения изменений «Улично-дорожная сеть (12.0.1)», площадь по ЕГРН 14 м².

18. Отображен земельный участок №141 (по ПМ-1), вид разрешенного использования до внесения изменений «Для размещения объектов торговли», после внесения изменений «Улично-дорожная сеть (12.0.1)», площадь по ЕГРН 12.4 м²

19. Образован земельный участок №142 (по ПМ-1), вид разрешенного использования до внесения изменений «Для размещения объектов торговли», после внесения изменений «Улично-дорожная сеть (12.0.1)», площадь по проекту 1 м². Возможный способ образования: Образование путем раздела земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031927:23.

20. Образован земельный участок №147 (по ПМ-1) с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть (12.0.1)», площадь по проекту 81 м². Возможный способ образования: образование земельного участка путем раздела с сохранением исходного земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031924:53.

21. Образован земельный участок №148 (по ПМ-1) с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть (12.0.1)», площадь по проекту 218 м². Возможный способ образования: образование земельного участка путем раздела с сохранением исходного земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031924:52.

22. Образован земельный участок №149 (по ПМ-1) с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть (12.0.1)», площадь по проекту 219 м². Возможный способ образования: образование земельного участка путем раздела с сохранением исходного земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031924:15.

23. Образован земельный участок №150 (по ПМ-1) с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть (12.0.1)», площадь по проекту 10 м². Возможный способ образования: образование земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031924:715.

24. Образован земельный участок №151 (по ПМ-1) с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть (12.0.1)», площадь по проекту 50 м².

Возможный способ образования: образование земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031924:5.

25. Образован земельный участок №152 (по ПМ-1) с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть (12.0.1)», площадь по проекту 16 м².
Возможный способ образования: образование земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031923:22.

26. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка №80, площадь до внесения изменений – 4451 м², площадь после внесения изменений 4363 м².
Возможный способ образования: образование путем раздела с сохранением исходного земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031924:22.

27. На образованные земельные участки нанесены следующие сервитуты:

- с39 зона действия сервитута для прохода или проезда через ЗУ79 – 8 м²
 - с 40 зона действия сервитута для прохода или проезда через ЗУ79 – 22 м²
 - с41 зона действия сервитута для прохода или проезда через ЗУ80 – 482 м²
 - с42 зона действия сервитута для прохода или проезда через ЗУ86 – 84 м²
 - с43 зона действия сервитута для прохода или проезда через ЗУ81 – 15 м²
 - с44 зона действия сервитута для прохода или проезда через ЗУ53 – 193 м²
 - с45 зона действия сервитута для прохода или проезда через ЗУ81 – 16 м²
 - с44 зона действия сервитута для прохода или проезда через ЗУ53 – 193 м²
 - с45 зона действия сервитута для прохода или проезда через ЗУ51 – 16 м²
 - с46 зона действия сервитута для прохода или проезда через ЗУ49 – 31 м²
 - с47 зона действия сервитута для прохода или проезда через ЗУ25 – 11 м²
 - с48 зона действия сервитута для прохода или проезда через ЗУ137 – 7 м²
 - с49 зона действия сервитута для прохода или проезда через ЗУ138 – 19 м²
 - с50 зона действия сервитута для прохода или проезда через ЗУ139 – 32 м²
 - с51 зона действия сервитута для прохода или проезда через ЗУ140 – 14 м²
 - с52 зона действия сервитута для прохода или проезда через ЗУ141 – 12 м²
 - с53 зона действия сервитута для прохода или проезда через ЗУ141 – 1 м²
 - с54 зона действия сервитута для прохода или проезда через ЗУ13 – 3 м²
 - с55 зона действия сервитута для прохода или проезда через ЗУ37 – 5 м²
 - с56 зона действия сервитута для прохода или проезда через ЗУ58 – 23 м²
 - с57 зона действия сервитута для прохода или проезда через ЗУ39 – 1 м²
 - с58 зона действия сервитута для прохода или проезда через ЗУ59 – 50 м²
 - с59 зона действия сервитута для прохода или проезда через ЗУ152 – 16 м²
 - с60 зона действия сервитута для прохода или проезда через ЗУ61 – 213 м²
-

- с61 зона действия сервитута для прохода или проезда через ЗУ67 – 218 м²
- с62 зона действия сервитута для прохода или проезда через ЗУ68 – 81 м²

Так же внесены изменения в проект межевания на основании письма Администрации города Смоленска №1/10572-вх от 25.11.2021:

1. Образован земельный участок №153 (по ПМ-1) с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта». Возможный способ образования: образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.
2. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка №90, площадь до внесения изменений – 1749 м², площадь после внесения изменений 1723 м². Возможный способ образования: образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Ранее внесенные изменения.

Внесение изменений в проект планировки и межевания застроенной территории в г. Смоленске в границах ул. Большая Советская – ул. Ленина – ул. Маршала Жукова – ул. Баркляя-де-Толли (ПК№3)

Изменения в проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах ул. Большая Советская – ул. Ленина – ул. Маршала Жукова – ул. Баркляя де Толли, утвержденный постановлением Администрации города Смоленска от 19.10.2012 №1862-адм, вносятся на основании постановления от **06.08.2019 №2135-адм** «О разрешении Касумову Кянану Мубаризу подготовки проекта внесения изменений в проекты планировки и межевания застроенной территории в городе Смоленске в границах ул. Большая Советская – ул. Ленина – ул. Маршала Жукова – ул. Баркляя-де-Толли»

Цель внесения изменений согласно технического задания:

1. Переформировать земельные участки согласно действующим нормам на территории квартала в границах ул. Докучаева – ул. Баркляя де Толли – ул. Большая Советская – ул. Коммунистическая. Изменить вид разрешенного использования земельного участка №8 (по экспликация земельных участков проекта межевания – П1) с кадастровым номером 67:27:0031930:110 (ранее 67:27:0031930:45) под благоустройство с размещением парковочных мест.

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

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

В проект планировки внесены следующие изменения:

1. В проекте планировки отображена реконструкция здания кафе под гостиницу со встроенным кафе по ул. Баркляя де Толли (№5 по экспликация чертежа проекта планировки).

2. На листе ППТ-1 отображено благоустройство реконструируемого здания, отображены планируемые парковочные места.

3. На листе ППТ-3 отражена зона планируемого размещения объекта капитального строительства «Реконструкция кафе «Мальвина» под гостиницу со встроенным кафе». Предельные параметры разрешенного строительства (в пределах, установленных градостроительным регламентом) отражены в утверждаемой части проекта планировки территории в разделе «Характеристики планируемого развития территории».

В проект межевания внесены следующие изменения:

С целью отражения благоустройства с размещением парковочных мест для планируемого здания, объединены земельные участки №5 и №8 по ПМ-1, участку присвоен №5 по экспликации, вид разрешенного использования: «Общественное питание» (код 4.6), «Гостиничное обслуживание» (код 4.7). Площадь земельного участка №5 до корректировки 550 м кв. (уч. №8 511 м кв.), площадь после объединения 1064 м кв. (участок так же откорректирован по границе красной линии за счет неразграниченных земель).

В связи с обновлением данных из ЕГРН для исключения чересполосицы и наложения в проекте выявлены неточности и откорректированы:

- Участок №1 площадь до изменений 1271 м кв., площадь после 1233 м кв.;
- Откорректированы границы сервитута прохода и проезда С1 через земельный участок №1 (по границе участка), площадь до изменений 309 м кв., площадь после 260 м кв.;
- Отражен сервитут прохода и проезда С38 через земельный участок №2 площадью 51 м кв.;
- Участок №2 площадь до изменений 2320 м кв., площадь после 2058 м кв.;
- Участок №7 площадь до изменений 1042 м кв., площадь после 1050 м кв.;
- Участок №13 площадь до изменений 5136 м кв., площадь после 7168 м кв.;
- Участок №16 площадь до изменений 1105 м кв., площадь после 1097 м кв.;
- Участок №18 площадь до изменений 8237 м кв., площадь после 8259 м кв.;
- Участок №19 площадь до изменений 10315 м кв., площадь после 10249 м кв.;
- Участок №21 площадь до изменений 3609 м кв., площадь после согласно сведений ЕГРН 4096 м кв.;
- Участок №22 площадь до изменений 630 м кв., площадь после 622 м кв.;
- Участок №23 площадь до изменений 1115 м кв., площадь после 1120 м кв.;
- Участок №24 площадь до изменений 375 м кв., площадь после 387 м кв.;

- Участок №25 площадь до изменений 191 м кв., площадь после 214 м кв.;
 - Участок №26 площадь до изменений 948 м кв., площадь после 477 м кв.;
 - Участок №27 площадь до изменений 3048 м кв., площадь после 3224 м кв.;
 - Участок №28 площадь до изменений 2301 м кв., площадь после 1675 м кв.;
 - Участок №30 площадь до изменений 3114 м кв., площадь после 3119 м кв.;
 - Участок №31 площадь до изменений 2363 м кв., площадь после 2350 м кв.;
 - Участок №32 площадь до изменений 265 м кв., площадь после 269 м кв.;
 - Участок №35 площадь до изменений 2235 м кв., площадь после 2230 м кв.;
 - Участок №37 площадь до изменений 2482 м кв., площадь после 2462 м кв.;
 - Участок №40 площадь до изменений 1221 м кв., площадь после 1203 м кв.;
 - Участок №55 площадь до изменений 7606 м кв., площадь после 7610 м кв.;
 - Участок №56 площадь до изменений 2678 м кв., площадь после 2531 м кв.;
 - Участок №57 площадь до изменений 2330 м кв., площадь после 2272 м кв.;
 - Участок №60 площадь до изменений 3223 м кв., площадь после 3218 м кв.;
 - Участок №61 площадь до изменений 2940 м кв., площадь после 2949 м кв.;
 - Участок №66 площадь до изменений 10226 м кв., площадь после 9879 м кв.;
- кв.;
- Участок №78 площадь до изменений 1713 м кв., площадь после 1702 м кв.;
 - Участок №79 площадь до изменений 1119 м кв., площадь после согласно сведений ЕГРН 1048 м кв.;
 - Участок №80 площадь до изменений 4378 м кв., площадь после 4451 м кв.;
 - Участок №88 площадь до изменений 1820 м кв., площадь после 1735 м кв.;
 - Участок №94 площадь до изменений 600 м кв., площадь после 611 м кв.

Сформирован земельный участок №116 с видом разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0) площадью 404 м кв.

Согласно сведений ЕГРН отражены земельные участки под гаражами с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта» (код 2.7.1): №117 площадью 47 м кв. и №118 площадью 26 м кв.

Сформирован земельный участок №119 с видом разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0) площадью 32 м кв.

Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения на территории в границах: ул. Большая Советская – ул. Ленина – ул. Маршала Жукова – ул. Баркляя-де-Толли (ПК№3).

Площадь территории проектируемого квартала – 20,4 га (расчетная).

Численность населения составляет (расчетная) – 1845 человек. (Собщ. жил./30 кв.м=55350/30=2225) – согласно п. 5.6. и таблице 2 СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

Согласно карте функциональных зон Генерального плана, г. Смоленска проектируемая территория квартала состоит:

- Зона делового, общественного и коммерческого назначения;

Согласно карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) г. Смоленска проектируемая территория квартала состоит:

- Общественно-жилая зона (ОЖИ).

(См. «Схема функционального использования территории с выделением зеленых насаждений и элементов благоустройства М 1:2000» Том 3.3).

На основании документации по планировке и межеванию территории, утвержденной главой администрации г. Смоленска, рекомендуем внести изменения в правила землепользования и застройки в части уточнения (корректировки) границ территориальных зон с учетом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных действующим генеральным планом;
- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

В результате межевания территории квартала было выявлено два места, где вероятно размещение зданий и сооружений для обслуживания населения. Проектом планировки предусматривается разместить на этих участках социально значимые объекты по согласованию с Управлением архитектуры и градостроительства г. Смоленска. (См. Чертеж красных линий (основной чертеж проекта планировки территории). М 1:2000).

Технико-экономические показатели проекта планировки

№ п/п	Наименование показателя	Ед. измерения	Современное состояние	Проектируемое
1.	ТЕРРИТОРИЯ			
1.1.	Общая площадь территории квартала в границах, в том числе территории:	га	20,4	20,4
1.1.1.	Жилых зон, в том числе:	га/%		
	Многоэтажная (9 этажей и более)	-//-	-	-
	Среднеэтажная (5-8 этажей)	-//-	-	-
	Малоэтажная (1-4 этажа)	-//-	-	-
	Коллективные садоводства	-//-	-	-
1.1.2.	Общественно-деловых зон	-//-	16,7/81,8	16,7/81,8
1.1.3.	Культовой застройки	-//-	-	-
1.1.4.	Производственных зон	-//-	-	-
1.1.5.	Зон инженерной и транспортной инфраструктур	-//-	-	-
1.1.6.	Железнодорожного транспорта	-//-	-	-
1.1.7.	Рекреационных зон	-//-	-	-
1.1.8.	Городских лесов и лесопарков	-//-	-	-
1.1.9.	Водных поверхностей	-//-	-	-
1.1.10.	Сельскохозяйственного использования	-//-	-	-
1.1.11.	Кладбищ	-//-	-	-
1.1.12.	Военные и иных режимов использования	-//-	-	-
1.2.	Из общей площади: территории общего пользования			
	- зеленые насаждения общего пользования	га/%	5,42/26,5	5,34/26,1
	- улицы, дороги, проезды, площадки	-//-	81,0/39,6	79,1/38,7
	- альтернативное озеленение - экопарковки		-	0,348/1,7
2.	НАСЕЛЕНИЕ			
2.1.	Численность населения	тыс. чел.	1,846	1,846
3.	ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД			
3.1.	Общая площадь жилых домов, в том числе:	тыс. кв. м.	55,37	55,37
	государственный (включая ведомственный) и муниципальный	тыс. кв. м. квартир/% к общему объему жилого фонда	7,81/14,1	7,81/14,1
	частной собственности	-//-	47,56/85,9	47,56/85,9

3.2.	Из общего жилого фонда			
	многоэтажный (9 этажей и более)	-//-	-	-
	среднеэтажный (4-8 этажей)	-//-	28,46/51,4	28,46/51,4
	малоэтажный (1-3 этажа)	-//-	26,91/48,6	26,91/48,6
3.3	Убыль жилого фонда – всего в т. ч. аварийные	тыс. кв. м. квартир	-	-
3.4	Существующий сохраняемый жилой фонд	-//-	55,37	55,37
3.5	Новое жилищное строительство (проектируемое) – всего	тыс. кв. м. кв./%	-	-
3.6.	Структура нового жилищного строительства по этажности в т.ч.			
	многоэтажное (9 этажей и более)	тыс. кв. м. кв./%	-	-
	среднеэтажное (4-8 этажей)	-//-	-	-
	малоэтажное (1-3 этажа)	-//-	-	-
4.	УЧРЕЖДЕНИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	Всего / на 1000 чел		
4.1.	Детские образовательные учреждения	тыс. мест	0,178	0,178
4.2.	Общеобразовательные школы	тыс. мест	0,556	0,556
4.3.	Больницы	тыс. коек/шт.	-	-
4.4.	Поликлиники	тыс. пос. /шт.	264/3	264/3
4.5	Прочие объекты социального и культурно – бытового обслуживания населения			
	Прод. и непрод. торговля	шт.	72	72
	Общественное питание	шт.	11	11
	Бытовое обслуживание	раб. мест		
	Аптеки	шт.	6	6
	Станции скорой помощи	а-машины	-	-
	Библиотеки	объект	1	1
	Гостиницы	тыс. мест	-	-
	Пожарное депо	а-машин	-	-
	Бани	тыс.мест	-	-
	Прочие	шт.	2	2
5.	ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА			
5.1.	Протяженность линий пассажирского общественного транспорта			
	автобус	км	1,38	1,38
	трамвай	км	-	-
	троллейбус	км	-	-
5.2.	Протяженность улично-дорожной сети (в границах проектирования)	км	2,93	2,93

	Протяженность магистральных улиц и дорог (в границах проектирования)	км	2,82	2,82
5.3.	Плотность улично-дорожной сети в пределах границ проектирования	км/кв. км.	14,4	14,4
	Плотность магистральной сети в пределах застройки	км/кв. км.	13,8	13,8
5.4.	Транспортные развязки в разных уровнях	единиц	-	-
5.5.	Обеспеченность населения индивидуальными легковыми автомобилями	тыс. автомоб.	0,637	0,637
6.	ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ			
6.1.	Водоснабжение			
6.1.1.	Протяженность сетей	км	2,71	2,71
6.2.	Водоотведение			
6.2.1.	Протяженность сетей	км	1,11	1,11
6.3.	Энергоснабжение			
6.3.1.	Протяженность сетей	км	9,06	9,06
6.4.	Теплоснабжение			
6.4.1.	Протяженность сетей	км	11,29	11,29
6.5.	Газоснабжение			
6.5.1.	Протяженность сетей	км	5,10	5,10
6.6.	Связь			
6.6.1.	Протяженность сетей	км		
6.7.	Инженерная подготовка территории			
6.7.1.	Подсыпка территории	млн. куб. м	-	
6.7.2.	Берегоукрепление откосное	км	-	-
6.7.3.	Берегоукрепление – вертикальная стенка	км	-	-
6.8.	Санитарная очистка территории			
6.8.1.	Общее количество и территория кладбищ	га	-	-

Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории в границах: ул. Большая Советская – ул. Ленина – ул. Маршала Жукова – ул. Баркляя-де-Толли (ПК№3).

Подготовка проекта планировки территории квартала (далее – Проект планировки) осуществлена для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения. (Согласно статье 42 п.1 ГрК РФ).

Проект планировки подготовлен в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами в области градостроительства и согласно Техническому заданию на проектирование.

1. Параметры планируемого развития застроенной территории.

Территория квартала проектирования составляет 204284 кв. м и состоит из шести кадастровых кварталов с номерами 67:27:0031924; 67:27:0031925; 67:27:0031926; 67:27:0031927; 67:27:0031929; 67:27:0031930.

Расчетный коэффициент застройки территории квартала - $K_3=0,25$.

Расчетный коэффициент плотности застройки территории квартала - $K_{пл.з}=1,01$.

Расчетная плотность застройки квартала составляет 101%. 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 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*).

Проект планировки территории квартала рекомендует предусмотреть

реконструкцию, модернизацию и капитальный ремонт существующих зданий, реконструировать системы инженерного оборудования и благоустройство территории.

Проектом планировки рекомендовано провести строительную экспертизу и согласование с пользователями для определения физического износа капитальных и жилых строений на придомовых территориях. По результатам экспертизы и согласования необходимо принять решение о сносе либо реконструкции данных объектов.

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

Проектом планировки и межевания предусмотрено снять с учета следующие участки: 67:27:0031926:21; 67:27:0031926:23; 67:27:0031930:46; 67:27:0031930:38; 67:27:0031930:44; (на основании расчетов в проекте межевания – см. том 3.5, 3.6, 3.7).

В проекте планировки и межевания сформированы участки под линейные объекты в соответствии с Генеральным планом г. Смоленска. (См. «Основной чертеж. М 1:500» Проекта межевания. Том 3.5).

Краткое изложение принятых решений.

1.1. Архитектурно-планировочная организация территории квартала.

Проектируемая территория квартала включает в себя территорию, занятую жилыми и административными зданиями, учреждениями обслуживания, образовательными и медицинскими учреждениями и территорию общего пользования. Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Необходимо выполнить рабочий проект освещения территории квартала, как вдоль основных улиц, проездов, так и внутри придомовых территорий, используя технологии энергосбережения.

Проектом планировки рекомендуется на фасадах всех объектов капитального строительства разместить адресные указатели с наименованием улиц и номеров домов.

Проектом планировки рекомендуется привести входы во встроенные нежилые помещения в многоквартирных жилых домах к стилистическому единому решению.

Проектом планировки рекомендуется при капитальном ремонте кровель многоквартирных жилых домов в тех местах, где это возможно (конструктивно, не нарушает стилистику фасада и архитектурную историческую среду города), предусмотреть устройство мансардных этажей (по отдельным проектам и согласованными с Управлением архитектуры и градостроительства).

1.2. Объемно-планировочные и конструктивные решения зданий и сооружений.

Проектом планировки предусмотрено сооружение на территории квартала экопарковок, для улучшения транспортной инфраструктуры квартала. При этом не нарушается экологическая ситуация, а устраивается альтернативное озеленение. Также выполнить рабочий проект освещения экопарковок. На одно машино-место проектом предусматривается 12,5 кв.м. экопарковки. Тип материалов и конструкций, применяемых при возведении экопарковки необходимо определить в соответствии с данным типом сооружений в каждом конкретном случае, используя передовой общемировой опыт.

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

На территории проекта планировки существуют выявленные и стоящие на государственном учете объекты культурного наследия — памятники истории, искусства, архитектуры и археологии.

Следует отметить, что территория Смоленской области, хотя и подвергалась археологическому обследованию, чрезвычайно насыщена еще не известными памятниками археологии от эпохи камня до средневековья (древние поселения и могильники и т.д.).

В дальнейшем необходимо провести археологическое обследование рассматриваемой территории.

В свою очередь археологические работы являются мероприятием,

обеспечивающим сохранность памятников археологии (как известных, т.е. включенных в реестр и выявленных, так и ранее неизвестных).

Необходимость осуществления мероприятий, обеспечивающих сохранность ранее неизвестных памятников археологии, подтверждается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по охране культурного наследия (Департамент по культуре Смоленской области).

Опыт подобной работы подтверждает оправданность данного требования и необходимость выполнения археологических работ. В результате выявляются и сохраняются для истории многие ранее неизвестные памятники археологии.

С учетом изложенного и в соответствии со ст.36 Федерального закона от 25 июня 2002г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в целях сохранения на Смоленской области и в г. Смоленске ООО «БИНОМ» считает необходимым заложить требования по обеспечению сохранности объектов культурного наследия при ее хозяйственном освоении, то есть по проведению археологических исследований до начала проектных работ по освоению территории.

Графически данная информация не отражается.

Данное требование применительно к территории свободной от существующих объектов капитального строительства и территории, выделенной для их эксплуатации.

2. Характеристики планируемого развития территории.

В проекте планировки выделены следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства (номер зоны приведен в соответствии с чертежом планировки территории «Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства» ППТ-3):

№ зоны	Наименование объекта	Площадь зоны, м ²
1	Административное здание	479
2	Административное здание	1120
3	Реконструкция кафе «Мальвина» под гостиницу со встроенным кафе	1064

Предельные параметры разрешенного строительства объекта реконструкции «Гостиница со встроенным кафе» (зона №3) (в пределах, установленных градостроительным регламентом):

1. Площадь земельного участка – 1064 м².
 1. Вид разрешенного использования земельного участка согласно Классификатора видов разрешенного использования земельных участков – Общественное питание (код. 4.6), Гостиничное обслуживание (код. 4.7).
 2. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории – не устанавливается.
 3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:
 - а) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений без окон - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства на сопряженных земельных участках;
 - б) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и сопряженных земельных участках;
 - в) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, при выполнении требований вышеуказанных пунктов не устанавливаются.
 4. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений допускаются: в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 1,5 метров и выше 3,5 метров от уровня земли.
 5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается. Планируемая этажность – 1 этаж.
 6. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков - V.
 7. Минимальная доля озелененной территории – не устанавливается.
-

8. На территории участка располагается парковка для кратковременного хранения автотранспорта на 17 м/мест для реконструируемого здания. На прилегающей территории располагается существующая парковка на 8 м/мест. Контуры здания отражены условно, при дальнейшем проектировании количество машино-мест уточняется из расчета для гостиниц 13 м/мест на 100 гостиничных мест. Минимальное количество машино-мест для объектов общественной деятельности – 1 м/место на 5 работников в максимальную смену и 1м/место на 10 единовременных посетителей.

Положения о характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории в границах: ул. Большая Советская – ул. Ленина – ул. Маршала Жукова – ул. Баркляя-де-Толли (ПК№3).

1. Характеристика развития системы социального обслуживания.

Основная задача проекта планировки в области социального 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.

Проектом планировки предусмотрен снос торговых павильонов, находящихся на придомовых территориях жилых домов, на основных улицах города ввиду несоответствия архитектурного решения градостроительной среде г. Смоленска.

Проектом предлагаются наряду с существующим отдельно стоящим детским садом организовать встроенные в жилые дома небольшие частные я/сады.

На схеме функционального зонирования территории под встроенные детские сады отдельно не выделены и представлены в составе жилых зон.

2. Характеристика развития системы транспортного обслуживания.

Транспортное обслуживание проектируемой территории квартала выполнены с учетом генерального плана города Смоленска.

Необходимо разработать рабочий проект по замене всех существующих в границах проектирования типов дорожных покрытий на тип капитально-усовершенствованный, в связи с удовлетворительным и местами неудовлетворительным состоянием покрытий. (Покрытие дорожное капитального типа – усовершенствованное покрытие из цементобетона, асфальтобетона и мостовые из брусчатки и мозаики на каменном или бетонном основании).

На проектируемой территории квартала предусматривается расширение

существующих проездов. Планировочное решение улично-дорожной сети на территории квартала обеспечивает проезд автотранспорта к зданиям и объектам общего пользования.

Красные линии на территории координируются в проекте планировки.

В проекте планировки территории для увеличения пропускной способности улично-дорожной сети проектируется расширение проезжей части улиц в соответствии с требованиями таблицы 8 СП.42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*. В дальнейшем необходимо разработать рабочие проекты на каждую расширяемую улицу.

Ширина улицы Ленина в границах красных линий переменная, она составляет – 18,9 м – 20,6 м. Ширина проезжей части 12 м.

Ширина улицы Маршала Жукова в границах красных линий переменная, она составляет – 22,3 м – 26 м. Ширина проезжей части 10 м.

Ширина улицы Баркляя-де-Толли в границах красных линий переменная, она составляет – 15,5 м – 21,5 м. Ширина проезжей части 10 м.

Ширина улицы Большая Советская в границах красных линий переменная, она составляет – 19,4 м – 23 м. Ширина проезжей части 13,5 м.

Ширина улицы Коммунистическая в границах красных линий составляет – 22,2 м, пешеходной части улицы – 20,2 – 21,8 м. Ширина проезжей части улицы 11 м.

Ширина улицы Докучаева в границах красных линий переменная, она составляет 20,2 – 26,7 м. Ширина проезжей части от ул. Баркляя-де-Толли до ул. Коммунистическая – 6,5 м. Проезжая часть от ул. Коммунистической до ул. Ленина по проекту расширяется (на сколько это возможно) и составляет 7 м. (До расширения - ширина проезжей части составляла 5 м.).

Ширина ул. Тухачевского в границах красных линий переменная, она составляет 20,4 – 27,3 м. Ширина проезжей части улицы 13,4 – 15,7 м.

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

Ширина проезжей части проездов - 5,5 - 6 м.

Проезды в проектируемом квартале, как правило, не являются тупиковым (что обусловлено сложившейся исторически ситуацией), тупиковые проезды обеспечены разворотными площадками размером 15 x 15 м. Использование разворотных площадок для стоянки автомобилей не допускается. (См. «Схема организации улично-дорожной сети, которая может включать схему размещения

парковок (парковочных мест), и схему движения транспорта на соответствующей территории. Схема развития и реконструкции улично-дорожной сети территории города, связанной с развитием рассматриваемой территории проектирования» Том 3.3).

Светофор на перекрестке улиц Большая Советская – Ленина необходимо отрегулировать по времени. Разрешить поворот налево с ул. Ленина на Большую Советскую.

Движение на улице Докучаева в проекте предусматривается двухстороннее, улица станет транспортным дублером улицы Большой Советской.

Проектируются велодорожки по ул. Ленина, Докучаева и по ул. Коммунистической для реализации эко-велотуризма в г. Смоленске. Ширина велодорожки – 1,5 м.

Территория проектируемого квартала обслуживается автобусами и маршрутными такси. Их маршруты проходят по ул. Тухачевского, ул. Большая Советская, ул. Баркляя-де-Толли с организацией движения общественного транспорта в жилом районе.

Проектом предусмотрены два заездных остановочных кармана общественного городского транспорта длиной в 43 метра для остановки двух и более маршрутов (по ул. Тухачевского, д.5 и по ул. Большая Советская, д. 39/11).

Согласно Правилам дорожного движения:

17. Движение в жилых зонах.

17.1. В жилой зоне, то есть на территории, въезды на которую и выезды с которой обозначены знаками 5.38 и 5.39, движение пешеходов разрешается как по тротуарам, так и по проезжей части. В жилой зоне пешеходы имеют преимущество, однако они не должны создавать необоснованные помехи для движения транспортных средств.

17.2. В жилой зоне запрещается сквозное движение, учебная езда, стоянка с работающим двигателем, а также стоянка грузовых автомобилей с разрешенной максимальной массой более 3,5 т вне специально выделенных и обозначенных знаками и (или) разметкой мест.

17.4. Требования данного раздела распространяются также на дворовые территории.

Проектом планировки территории рекомендовано соблюдать Правила

дорожного движения и запретить сквозное движение через жилую зону.

Расчет уровня автомобилизации.

В соответствии с генеральным планом города Смоленска показатель легковых автомобилей для индивидуального пользования принят 345 ед. на 1000 жителей.

Количество легковых автомобилей при планируемой численности населения 1846 чел. составляет 637 единиц.

Генеральным планом г. Смоленска на территории проекта планировки не предусматривались отдельные зоны для хранения легковых автомобилей.

Хранение легковых автомобилей индивидуальных владельцев предусматривается в обустроенных в дворовых пространствах жилых домов, в одноэтажных гаражах боксового типа, на наружных экопарковках.

У всех объектов обслуживания и досуга должны предусматриваться автостоянки ёмкостью, соответствующей нормам СП. В проекте планировки автостоянки предусматриваются везде, где это не противоречит требованиям норм СП. (См. Чертеж красных линий (основной чертеж проекта планировки территории). М 1:2000).

2.1. Транспортное обслуживание.

Транспортное обслуживание внутри проектируемой территории осуществляется по внутриквартальным проездам шириной 4,5 - 6,0 м.

Общая протяженность проездов составляет – 4739 м.

2.2. Объекты транспортного обслуживания.

Проектом предусмотрено размещение на территории квартала наземных парковок для индивидуального транспорта на 310 машино-мест.

2.3. Обеспечение стоянками для хранения автомобилей.

№п/п	Наименование	Единица измерения	Кол-во	Примечание
1.	Гаражи (стоянки) для постоянного хранения легковых автомобилей (существующие)	м/мест	115	
2.	Стоянки для временного хранения легковых автомобилей для жителей квартала (существующие)	м/мест	-	

3.	Стоянки для временного хранения легковых автомобилей для жителей квартала (планируемые)	м/мест	285 + 25	
----	---	--------	-------------	--

3. Инженерно-техническое обеспечение, необходимое для развития территории.

В составе проекта планировки территории была выполнена «Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории». (См. Том 3.3).

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

Планировочные отметки по опорным точкам на переломах рельефа и перекрестках улиц назначены из условий обеспечения оптимальных объемов земляных масс, необходимых для создания поверхностного стока дождевых вод в лотки проездных частей городских улиц и далее в дождеприемные колодцы дождевой канализации

Устройство сети водоотводных лотков вдоль внутриквартальных проездов. Сброс поверхностных вод с территории осуществляется в существующую ливневую канализацию. При необходимости провести мероприятия по очистке плохо функционирующих элементов ливневой канализации.

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

Для предотвращения капиллярного поднятия грунтовых вод, а также увеличения несущей способности и срока службы дорожной одежды рекомендуется использование в основании подстилающего слоя геотекстиля.

В проекте планировки и межевания сформированы участки под линейные объекты в соответствии с Генеральным планом г. Смоленска. (См. «Основной чертеж. М 1:500» Проекта межевания. Том 3.5).

Проект планировки территории квартала рекомендует реконструировать системы инженерного оборудования и благоустройство территории в соответствии с Генеральным планом г. Смоленска.

Характеристика систем инженерно-технического обеспечения.

3.1. Водоснабжение.

Проектируемая территория квартала обеспечивается существующей централизованной системой холодного водоснабжения.

Водоснабжение на хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды предусмотреть от существующих городских водопроводных сетей. Система водоснабжения тупиковая.

3.2. Водоотведение.

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

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.

3.3. Теплоснабжение.

Проектируемая территория обеспечивается централизованной системой теплоснабжения. Длина теплотрассы составляет 11290 м.

3.4. Газоснабжение.

Проектируемая территория квартала обеспечена существующими системами газоснабжения. Протяженность 5,1 км.

Границы охранных зон газораспределительных сетей и условия использования земельных участков, расположенных в их пределах, должны соответствовать Правилам охраны газораспределительных сетей, утвержденным Постановлением Правительством Российской Федерации от 20.11.2000 № 878.

3.5. Электроснабжение.

Проектируемая территория обеспечивается существующей системой электроснабжения. Протяженность 9,01 км.

3.6. Связь и информатизация.

Для проектируемой территории в случае реконструкции существующих сетей необходимо выполнить строительство узлов мультимедийной системы доступа.