СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 4.2

НАИМЕНОВАНИЕ РАЗДЕЛОВ	СТР.
1. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения на территории в границах: ул. Октябрьской революции – ул. Коммунистическая – ул. Глинки – пл. Победы – пр. Гагарина – ул. Николаева (ПК№4). 2. Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории в границах: ул. Октябрьской революции – ул. Коммунистическая – ул. Глинки – пл. Победы – пр. Гагарина – ул. Николаева (ПК№4) 3. Положения о характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории в границах: ул. Октябрьской революции – ул. Коммунистическая – ул. Глинки – пл. Победы – пр. Гагарина – ул. Николаева (ПК№4).	

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ В ГОРОДЕ СМОЛЕНСКЕ В ГРАНИЦАХ УЛИЦЫ ОКТЯБРЬСКОЙ РЕВОЛЮЦИИ – УЛИЦЫ КОММУНИСТИЧЕСКОЙ – УЛИЦЫ ГЛИНКИ – ПЛОЩАДИ ПОБЕДЫ – ПРОСПЕКТА ГАГАРИНА – УЛИЦЫ НИКОЛАЕВА

Внесение изменений в «Проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Октябрьской Революции – улицы Коммунистической – улицы Глинки – площади Победы – проспекта Гагарина – улицы Николаева» на основании Постановления Администрации города Смоленска от 20.05.2019 № 1230-адм «О принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Октябрьской Революции – улицы Коммунистической – улицы Глинки – площади Победы – проспекта Гагарина – улицы Николаева»:

Цели проекта внесения изменений в проект планировки и межевания территории:

1. Объединить земельные участки № 10 и № 11 (по экспликации проекта межевания) с кадастровыми номерами 67:27:0020319:25 и 67:27:0020319:18 с изменением видов разрешенного использования с «для размещения административных зданий» и «под гараж, для размещения индивидуальных гаражей» на «гостиничное обслуживание» (код 4.7 по классификатору видов

разрешенного использования земельных участков).

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

В проект планировки территории внесены следующие изменения:

1. Отражение в проекте планировки территории (чертеж ППТ-3 «Чертёж границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства. М1:2000») зоны планируемого размещения объекта капитального строительства «Гостиница» площадью 2015 м^2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «Гостиница» (зона №3) (в пределах, установленных градостроительным регламентом) отражены в Томе 4.2 утверждаемой части проекта планировки территории в разделе «Характеристики развития территории». Объект капитального строительства №10 (по экспликации объектов капитального строительства чертежа проекта планировки территории ППТ-1) по адресу: ул. Глинки, дом 2, отражается как подлежащий реконструкции, изменяется его наименование с «административное здание» на «гостиница».
2. Отражен планируемый к сносу объект гаражного назначения (№ 11 по экспликации объектов капитального строительства).

В проект межевания территории внесены следующие изменения:

1. Аннулирован земельный участок № 11 (номер по экспликации земельных участков чертежа проекта межевания территории ПМ-1) «под гараж» в связи с планируемым сносом в проекте планировки территории данного объекта.
2. Изменена конфигурация и площадь земельного участка № 10 (номер по экспликации земельных участков чертежа проекта межевания территории ПМ-1). Площадь земельного участка до внесения изменений – 1850 м^2, площадь участка после изменений – 2015 м^2 (возможные способы образования: объединение земельных участков с кадастровыми номерами 67:27:0020319:25 и 67:27:0020319:18, перераспределение с землями, государственная собственность на которые не разграничена). Вид разрешенного использования земельного участка с номером № 10 по экспликации чертежа проекта межевания территории изменяется с «под административным зданием» на «гостиничное обслуживание, код 4.7» в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков.
3. На земельный участок № 10 (номер по экспликации земельных участков) наложен сервитут с7 (номер по экспликации зон действия сервитутов) для проезда к земельному участку № 14, площадь сервитута до изменений – 420 м^2, после изменений – 472 м^2.
4. На земельный участок № 10 (номер по экспликации земельных участков) наложен сервитут с8 (номер по экспликации зон действия сервитутов) для прохода и проезда к земельному участку № 12, площадь сервитута до изменений – 13 м^2,

после изменений – 27 м^2.

5. Устранена техническая ошибка в таблице «Экспликация земельных участков» чертежа проекта межевания территории ПМ-1 в столбце «S по проекту» земельного участка № 12: площадь до изменений – 3997 м2, площадь после устранения ошибки – 3599 м2;
6. Устранена техническая ошибка в таблице «Экспликация земельных участков» чертежа проекта межевания территории ПМ-1 в столбце «Примечание» для земельного участка № 15: кадастровый номер земельного участка изменен с 67:27:0020319:36 на 67:27:0020319:505.

Внесение изменений в «Проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Октябрьской Революции – улицы Коммунистической – улицы Глинки – площади Победы – проспекта Гагарина – улицы Николаева» на основании Постановления Администрации города Смоленска от 22.08.2019 №2321-адм «О принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Октябрьской революции – улицы Коммунистической – улицы Глинки – площади Победы – проспекта Гагарина – улицы Николаева»:

Цели проекта внесения изменений в проект планировки и межевания территории:

1. Сформировать земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020608:5 по адресу: г.Смоленск, ул. Октябрьской революции, в районе жилого дома № 3б
2. Предусмотреть подъезды к данному земельному участку
3. Учесть изменения, вносимые в границах улицы Октябрьской Революции – улицы Коммунистической – улицы Глинки – площади Победы – проспекта Гагарина – улицы Николаева в соответствии с постановлением Администрации города Смоленска от 20.05.2019 №1230-адм

В проект межевания территории внесены следующие изменения:

1. Отображён земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020608:5 по адресу г. Смоленск, ул. Октябрьской Революции, в районе жилого дома №3б (№ 81 по экспликации проекта межевания площадью). Площадь участка по данным ЕГРН 1100 кв.м, вид разрешенного использования по данным ЕГРН - «Для объектов общественно-делового значения, под строительство здания общественного назначения». Площадь земельного участка по проекту межевания территории - 1134 м^2. Вид разрешенного использования в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования по результатам замечаний,

полученных на публичных слушаниях назначен «Благоустройство территории (сквер)» (код 12.0.2);

2. Изменение площадей и конфигурации участков, смежных с участком № 81: площадь участка № 52 до изменений – 13886 м^2, после изменений – 13650 м^2; площадь участка № 37 до изменений – 3418 м^2, после изменений – 3747 м^2; площадь участка № 35 до изменений – 5051 м^2, после изменений – 4237 м^2; площадь участка №38 до изменений – 3394 м^2, после изменения – 2171 м^2;
3. Сервитут С24 аннулирован.

Внесение изменений на основании письма Заместителя Главы города Смоленска – начальника управления архитектуры и градостроительства Администрации города Смоленска – главного архитектора от 10.02.2020 №10/331-исх о разрешении внесения изменений в проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Октябрьской Революции – улицы Коммунистической – улицы Глинки – площади Победы – проспекта Гагарина – улицы Николаева в части земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020608:661, расположенного по адресу: г.Смоленск, пр-т Гагарина, д.8а:

В проект планировки территории внесены следующие изменения:

1. Отражение в проекте планировки территории (чертеж ППТ-3 «Чертёж границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства. М1:2000») зоны планируемого размещения объекта капитального строительства «Магазин» - зона №4, площадью 526 м^2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «Магазин» (зона №4) приведены (в пределах, установленных градостроительным регламентом) отражены в утверждаемой части проекта планировки территории в разделе «Характеристики развития территории».

В проект межевания территории внесены следующие изменения:

1. Земельные участки с номерами по экспликации земельных участков проекта межевания территории № 56,57,58 аннулированы в связи со снятием с кадастрового учета земельных участков с кадастровыми номерами 67:27:0020608:26, 67:27:0020608:27, 67:27:0020608:28, 67:27:0020608:31.
2. Земельный участок номером по экспликации земельных участков проекта межевания территории № 55 подлежит изменению. Кадастровый номер земельного участка 67:27:0020608:661, площадь участка по данным ЕГРН – 556

кв.м, вид разрешенного использования по данным ЕГРН «Для размещения объектов торговли, под магазин смешанных товаров с подземной парковкой и надстройкой 2 этажа». Площадь земельного участка после изменений – 526 м^2. (исключение чересполосицы, возможные способы образования: перераспределение с землями, государственная собственность на которые не разграничена, уточнение границ). Вид разрешенного использования земельного участка с номером по экспликации № 55 в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков - «Магазины (4.4)».

Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения на территории в границах: ул. Октябрьской революции – ул. Коммунистическая – ул. Глинки – пл. Победы – пр. Гагарина – ул. Николаева (ПК№4)

Площадь территории проектируемого квартала – 22,6 га (расчетная).

Численность населения составляет (расчетная) – 2225 человек. (Sобщ. жил./30 кв.м=66751,2/30=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;
- Жилая зона смешанной этажности.

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

- Общественно-жилая зона (ОЖИ);
- Зона застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж4);
- Зона общественно-делового назначения (ОД).

(См. «Схема функционального использования территории с выделением зеленых насаждений и элементов благоустройства М 1:2000» Том 4.3).

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.

На рассматриваемой территории квартала существует устойчивая сложившаяся застройка. В данном проекте планировки отражены проектные решения по реконструкции улицы Николаева и проспекта Гагарина в соответствии со следующей проектной документацией:

1. Проектная документация на капитальный ремонт площади Победы и проспекта Гагарина (участок от пл. Победы до пересечения с ул. Николаева) в г. Смоленске, разработанная ООО «С.К.Смолэнергострой» (шифр объекта - 25/2014-МКУ).

2. Проектная документация на капитальный ремонт ул. Николаева (участок от пр. Гагарина до ул. Багратиона), разработанная ООО «С.К.Смолэнергострой» (шифр объекта - 23/2014-МКУ).

В проекте планировки установлены границы зоны планируемого размещения объекта местного значения – городского сквера, расположенного по адресу: г. Смоленск, пр. Гагарина, около ДБ «ГАМАЮН».

В границах зоны планируемого размещения объекта местного значения – городского сквера - запрещается деятельность, которая может нанести ущерб объектам растительного мира, а также влекущая за собой снижение экологической, эстетической и рекреационной целостности территории, в том числе:

1) проведение работ, приводящих к нарушению гидрологического режима территории, почвенного покрова, возникновению и развитию эрозионных и оползневых процессов;

2) загрязнение почв, захламление территории, захоронение и несанкционированное размещение отходов производства и потребления, устройство свалок снега и льда;

3) въезд, движение, остановка и стоянка механизированных транспортных средств;

4) обработка территории любыми химическими средствами, кроме случаев проведения фитосанитарных и других защитных мероприятий при обосновании их необходимости;

5) несанкционированная вырубка, обрезка и повреждение зеленых насаждений;

6) повреждение прогулочных дорог, информационных щитов и других

специально установленных знаков;

7) мойка автотранспорта;

8) сжигание сухих листьев, травы и веток, пуск палов;

9) размещение объектов наружной рекламы и информационных щитов, не связанных с функционированием сквера;

10) выгул собак;

11) заготовка всех видов растений и их частей;

12) самовольные посадки деревьев и кустарников, а также другие самовольные действия граждан, направленные на обустройство отдельных участков;

13) использование менее ценных пород деревьев и кустарников, чем заменяемые породы, при проведении компенсационных посадок;

14) осуществление любых зеленых насаждений;

15) формирование земельных участков;

16) иная деятельность, запрещенная законодательством Российской Федерации.

В границах зоны планируемого размещения объекта местного значения – городского сквера - с разрешения администрации города Смоленска, выдаваемого в порядке, установленном нормативными правовыми актами в сфере природоохранного, земельного, градостроительного и иного законодательства, допускается:

1) рекультивация нарушенных земель;

2) удаление усохших, поврежденных, ослабленных деревьев и кустарников, проведение санитарных рубок, рубок ухода;

3) посадка деревьев, кустарников и других зеленых насаждений;

4) благоустройство территории;

5) реконструкция и обслуживание памятных знаков и объектов монументального искусства;

6) проведение работ по обслуживанию и ремонту существующих объектов;

7) размещение в специально отведенных местах объектов сезонной розничной торговли (палатки, лотки).

В проекте планировке предусматривается полная реконструкция сквера, с сохранением за ним статуса территории объекта местного значения – городского сквера, который должен войти в границы территорий общего

пользования.

Необходимо разместить в реконструируемом сквере скульптурные композиции, шумозащитное озеленение.

После утверждения проекта планировки и межевания территории, земельные участки, обозначенные как "подлежащие к снятию с учета", подлежат обязательному снятию с учета в ГКН.

Проектом планировки и межевания предусматривается снятие с учета следующих земельных участков с кадастровыми номерами: 67:27:0020610:35; 67:27:0020610:8; 67:27:0020610:9; 67:27:0020610:10; 67:27:0020610:18; 67:27:0020610:22.

Проектом планировки и межевания уточняется месторасположение и границы земельного участка под городским сквером – объектом местного значения.

ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

В границах территории проекта планировки расположена зона охраны объекта культурного наследия "Дом специалистов", утвержденная Постановлением Администрации Смоленской области №447 от 01.08.2011 г.

В соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ (ред. от 05.04.2016) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Охранная зона - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

Границы зон охраны объектов культурного наследия, отнесенных к особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации, объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия,

особые режимы использования земель в границах территорий данных зон и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон утверждаются федеральным органом охраны объектов культурного наследия на основании проектов зон охраны таких объектов культурного наследия с учетом представляемого соответствующим региональным органом охраны объектов культурного наследия в федеральный орган охраны объектов культурного наследия заключения.

Границы зон охраны объектов культурного наследия, в том числе границы объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), особые режимы использования земель в границах территорий данных зон и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон утверждаются на основании проектов зон охраны объектов культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения либо проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия - органом государственной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения - в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации.

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	22,6	22,6
1.1.1.	Жилых зон, в том числе:	га/%		
	Многоэтажная (9 этажей и более)	-//-	-	-
	Среднеэтажная (5-8 этажей)	-//-	9,14/40,5	9,14/40,5
	Малоэтажная (1-4 этажа)	-//-	-	-
	Коллективные садоводства	-//-	-	-
1.1.2.	Общественно-деловых зон	-//-	10,15/45,0	10,15/45,0

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/%	7,75/34,3	7,59/33,7
	- улицы, дороги, проезды, площадки	-//-	9,45/40,9	9,98/44,0
	- альтернативное озеленение - экопарковки		-	0,250/1,1
2.	**НАСЕЛЕНИЕ**			
2.1.	Численность населения	тыс. чел.	2,225	2,225
3.	**ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД**			
3.1.	Общая площадь жилых домов, в том числе:	тыс. кв. м.	66,75	66,75
	государственный (включая ведомственный) и муниципальный	тыс. кв. м. квартир/% к общему объему жилого фонда	-	-
	частной собственности	-//-	66,75	66,75
3.2.	Из общего жилого фонда			
	многоэтажный (9 этажей и более)	-//-	2,54/3,9	2,54/3,9
	среднеэтажный (4-8 этажей)	-//-	56,5/84,6	56,5/84,6
	малоэтажный (1-3 этажа)	-//-	7,74/11,5	7,74/11,5
3.3	Убыль жилого фонда – всего в т. ч. аварийные	тыс. кв. м. квартир	-	-
3.4	Существующий сохраняемый жилой фонд	-//-	66,75	66,75
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	-	-
4.2.	Общеобразовательные школы	тыс. мест	0,572	0,572
4.3.	Больницы	тыс. коек/шт.	-	-
4.4.	Поликлиники	тыс. пос. /шт.	216/2	216/2
4.5	Прочие объекты социального и культурно – бытового обслуживания населения			
	Прод. и непрод. торговля	шт.	85	85
	Общественное питание	шт.	7	7
	Бытовое обслуживание	раб. мест	20	20
	Аптеки	шт.	4	4
	Станции скорой помощи	а-машины	-	-
	Библиотеки	объект	-	-
	Пожарное депо	а-машин	-	-
	Бани	тыс. мест	-	-
	Прочие		2	2
5.	**ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА**			
5.1.	Протяженность линий пассажирского общественного транспорта			
	автобус	км	1,9	1,9
	трамвай	км	0,8	0,8
	троллейбус	км	-	-
5.2.	Протяженность улично-дорожной сети (в границах проектирования)	км	2,1	2,1
	Протяженность магистральных улиц и дорог (в границах проектирования)	км	1,4	1,4
5.3.	Плотность улично-дорожной сети в пределах границ проектирования	км/кв. км.	9,29	9,29
	Плотность магистральной сети в пределах застройки	км/кв. км.	6,19	6,19
5.4.	Транспортные развязки в разных уровнях	единиц	-	-
5.5.	Обеспеченность населения индивидуальными легковыми автомобилями	тыс. автомоб.	0,768	0,768
6.	**ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ**			
6.1.	**Водоснабжение**			
6.1.1.	Протяженность сетей	км	8,10	8,10

6.2.	**Водоотведение**			
6.2.1.	Протяженность сетей	км	5,75	5,75
6.3.	**Энергоснабжение**			
6.3.1.	Протяженность сетей	км	10,31	10,31
6.4.	**Теплоснабжение**			
6.4.1.	Протяженность сетей	км	9,70	9,70
6.5.	**Газоснабжение**			
6.5.1.	Протяженность сетей	км	2,24	2,24
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. Октябрьской революции – ул. Коммунистическая – ул. Глинки – пл. Победы – пр. Гагарина – ул. Николаева (ПК№4)

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 225632 кв. м и состоит из четырех кадастровых кварталов с номерами 67:27:0020608; 67:27:0020609; 67:27:0020610; 67:27:0020319.

Расчетный коэффициент застройки территории квартала - $К_з$=0,22.

Расчетный коэффициент плотности застройки территории квартала - $К_{пл.\ з}$=1,09.

Расчетная плотность застройки квартала составляет 109%. 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 территории предусмотрен снос ветхих гаражей, находящихся во дворе многоквартирного жилого дома по адресу: ул. Октябрьской революции, д.7.

Проектом планировки предусмотрена реконструкция торговых павильонов, находящихся по адресу: пр-т Гагарина, между д.8 и д.10 ввиду несоответствия архитектурного решения исторической среде центра г. Смоленска (земельные участки с кадастровыми номерами 67:27:0020608:26; 67:27:0020608:27; 67:27:0020608:28; 67:27:0020608:31). Необходимо разработать проект реконструкции и согласовать его с Управлением архитектуры и градостроительства г. Смоленска.

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.

После утверждения проекта планировки и межевания территории, земельные участки, обозначенные как "подлежащие к снятию с учета", подлежат обязательному снятию с учета в ГКН.

Проектом планировки и межевания предусматривается снятие с учета следующих земельных участков с кадастровыми номерами: 67:27:0020610:35; 67:27:0020610:8; 67:27:0020610:9; 67:27:0020610:10; 67:27:0020610:18; 67:27:0020610:22.

Проектом планировки и межевания уточняется месторасположение и границы земельного участка под городским сквером – объектом местного значения.

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 4.5).

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 отдельных проектам и согласованными с Управлением архитектуры и градостроительства).

Проектируемая территория квартала включает в себя территорию, занятую жилыми и административными зданиями, учреждениями обслуживания, и территорию общего пользования (городской сквер).

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 произвести мероприятия по реконструкции улицы Николаева и проспекта Гагарина в соответствии со разработанной проектной

документацией.

Необходимо провести полную реконструкция сквера, с сохранением за ним статуса территории объекта местного значения – городского сквера, который должен войти в границы территорий общего пользования.

Необходимо разместить в реконструируемом сквере скульптурные композиции, шумозащитное озеленение.

В границах территории, для которой разрабатывается проект планировки, полностью запрещено возведение любых объектов капитального строительства.

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

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.

ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

В границах территории проекта планировки расположена зона охраны объекта культурного наследия "Дом специалистов", утвержденная Постановлением Администрации Смоленской области №447 от 01.08.2011.

В соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ (ред. от 05.04.2016) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, в целях обеспечения сохранности

объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Охранная зона - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

Границы зон охраны объектов культурного наследия, отнесенных к особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации, объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия, особые режимы использования земель в границах территорий данных зон и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон утверждаются федеральным органом охраны объектов культурного наследия на основании проектов зон охраны таких объектов культурного наследия с учетом представляемого соответствующим региональным органом охраны объектов культурного наследия в федеральный орган охраны объектов культурного наследия заключения.

Границы зон охраны объектов культурного наследия, в том числе границы объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), особые режимы использования земель в границах территорий данных зон и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон утверждаются на основании проектов зон охраны объектов культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения либо проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия - органом государственной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения - в порядке, установленном законами субъектов

Российской Федерации.

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 2002 года №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.

Характеристика планируемого развития территории

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

№ п/п	Вид разрешенного использования в соответствии с «Классификатором видов разрешенного использования» с изм. и дополнениями от 4 февраля 2019 г.	Наименование	Площадь зоны	Этажность	Адрес
1	Благоустройство территории(12.0.2)	Сквер	3321	-	просп. Гагарина
2	-	-	-	-	-
3	Гостиничное обслуживание (4.7)	Гостиница	2015	-	ул. Глинки
4	Магазины (4.4)	Магазин	559	2	пр-т Гагарина, д. 8а

1. Предельные параметры разрешенного строительства, объекта капитального строительства «Сквер» (зона №1):

1. Площадь земельного участка – 3321 м^2.

2. В соответствии со ст.36 ГрК РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования. Строительство зданий не предусматривается.

3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «Гостиница» (зона №3):

1. Площадь земельного участка – 2015 м^2.

2. Согласно статье 17 части II Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных необходимых вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

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

а) стен зданий, строений, сооружений без окон - 0 метров;

б) стен зданий, строений, сооружений с окнами:

на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность по границам сопряженных земельных участков, по границам земельных участков, отделенных территориями общего пользования, или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее

10 метров;

в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 3 метра;

в) стен зданий по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов - 0 метров;

4. Максимальные выступы за красную линию частей здания в отношении балконов, эркеров, козырьков – не более 1,5 метров и выше 3,5 метров от уровня земли.

5. Максимальное количество этажей надземной части здания не устанавливается.

6. Максимальная высота зданий, строений, сооружений установлена Правилами в соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны с учетом:

границ зон охраны объектов культурного наследия;

максимальной этажности застройки в границах территориальных зон;

видов разрешенного использования в границах территориальных зон;

охраны исторических панорам центральной части города.

7. Максимальная общая площадь объекта капитального строительства нежилого назначения не устанавливается.

8. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - V (за исключением автовокзалов и объектов внутригородского транспорта).

9. Минимальная доля озелененной территории земельных участков:

минимальная доля озелененных территорий земельных участков устанавливается в соответствии с таблицей 9.1 статьи 22 части II Правил землепользования и застройки г. Смоленска;

минимальная доля озелененных территорий для гостиниц не устанавливается, при этом обязательно сохранение существующих крупномерных элементов озеленения либо проведение компенсационного озеленения.

10. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 23 части II Правил землепользования и застройки г. Смоленска:

N п/п	*Вид использования*	*Минимальное количество машино-мест*
1	*Гостиницы высших категорий (4-5 «звезд»)*	*13 машино-мест на 100 гостиничных мест*

2	*Гостиницы иных категорий*	*9 машино-мест на 100 гостиничных мест*

В соответствии с СП 257.1325800.2016 "Здания гостиниц. Правила проектирования" число мест на автостоянках принимается не менее 20% числа номеров, число мест на автостоянках для легковых автомобилей обслуживающего персонала не менее 10% числа работающих. Для двух объектов общее количество номеров равно 18+29=47, минимальное число парковочных мест для объекта: 47х0,2+20х0,1=9+2=11 м/мест. 13 машино-мест размещается в границах участка.

4. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «Магазин» (зона №4):

1. *Площадь земельного участка – 526 м^2.*
2. *Согласно статье 17 части II Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных необходимых вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.*
3. *Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:*

а) стен зданий, строений, сооружений без окон - 0 метров;

б) стен зданий, строений, сооружений с окнами:

на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность по границам сопряженных земельных участков, по границам земельных участков, отделенных территориями общего пользования, или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 10 метров;

в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 3 метра;

в) стен зданий по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, кроме учреждений образования и воспитания, - 0 метров;

4. *Максимальные выступы за красную линию частей здания в отношении балконов, эркеров, козырьков – не более 1,5 метров и выше 3,5 метров от уровня земли.*
5. *Максимальное количество этажей надземной части здания не устанавливается. Проектом планировки предусматривается 2 этажа.*
6. *Максимальная высота зданий, строений, сооружений установлена*

Правилами в соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны с учетом:

границ зон охраны объектов культурного наследия;

максимальной этажности застройки в границах территориальных зон;

видов разрешенного использования в границах территориальных зон;

охраны исторических панорам центральной части города.

7. *Максимальная общая площадь объекта капитального строительства нежилого назначения не устанавливается.*
8. *Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - V.*
9. *Минимальная доля озелененной территории земельных участков:*

минимальная доля озелененных территорий земельных участков устанавливается в соответствии с таблицей 9.1 статьи 22 части II Правил землепользования и застройки г. Смоленска;

минимальная доля озелененных территорий для объектов розничной торговли и объектов общественного питания не устанавливается.

10. *Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 23 части II Правил землепользования и застройки г. Смоленска:*

N n/n	*Вид использования*	*Минимальное количество машино-мест*
1	*Объекты культуры, обслуживающей, административной, общественной, производственной деятельности, в том числе рассчитанные на прием посетителей*	*1 машино-место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 единовременных посетителей при их максимальном количестве*

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии с Приложением Ж СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»:

N n/n	*Вид использования*	*Минимальное количество машино-мест*
1	*Объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и(или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п.)*	*1 машино-место на 40-50 м^2 общей площади здания*

Ориентировочно количество необходимых мест (при максимальной площади застройки 440 кв.м. с учетом этажности 2 этажа, из расчета 1 машино-место на 50 кв.м. общей площади здания) составит 18 машино-мест.

Проектом планировки предусматривается размещение машино-мест:

перед зданием магазина 4 парковочных места, остальные парковочные

места - рядом с планируемым к реконструкции объектом на платной парковке по адресу: пр-кт Гагарина, возле д. 10/2.
Реконструкция здания возможна после получения разрешения на отклонение от предельных параметров в части размещения парковочных мест за границами земельного участка.

Положения о характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории в границах: ул. Октябрьской революции – ул. Коммунистическая – ул. Глинки – пл. Победы – пр. Гагарина – ул. Николаева (ПК№4)

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 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. Устанавливаются по методике главного архитектора проекта, на основании планографической информации г. Смоленска. О самой методике см. в Томе 4.4.

Ширина улицы Коммунистической в границах красных линий переменная, она составляет – 19,7 м – 20 м. Ширина проезжей части 12 м.

Ширина улицы Глинки в границах красных линий переменная, она составляет – 20 м – 44 м. Ширина проезжей части 14 м, 32 м (у гостиницы Смоленск).

Ширина улицы Дзержинского в границах красных линий переменная, она составляет – 25 м – 29,7 м. Ширина проезжей части 14 м.

Ширина проспекта Гагарина в границах красных линий переменная, она составляет – 38,6 м – 46,5 м. Ширина проезжей части 27 м.

Ширина улицы Николаева в границах красных линий составляет – 39,2 м – 40,6 м. Ширина проезжей части 20 м.

Ширина улицы Октябрьской революции в границах красных линий переменная, она составляет 33,6 – 38,6 м. Улица пешеходная, является городским бульваром.

Радиус закругления края проезжей части разные - 8,0 м, 12 м, 18 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 х 15 м. Использование разворотных площадок для стоянки автомобилей не допускается. Почти все внутриквартальные проезды расширяются. (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 4.3).

Светофор на перекрестке улиц Николаева – проспект Гагарина – улица Урицкого необходимо отрегулировать по времени и обеспечить для поворота с

проспекта Гагарина на улицу Урицкого дополнительную секцию светофора – стрелку.

Проектируются велодорожки по ул. Коммунистическая и по ул. Октябрьской революции для реализации эко-велотуризма в г. Смоленске. Ширина велодорожки – 1,5 м.

Проектом планировки не предусмотрено строительство подземных пешеходных переходов (ввиду нецелесообразности и несоответствия категории улиц и дорог (СНиП 2.05.02-85).

Территория проектируемого квартала обслуживается автобусами, трамваями и маршрутными такси. Их маршруты проходят по ул. Дзержинского, пр. Гагарина, ул. Николаева, пл. Победы с организацией движения общественного транспорта в жилом районе.

Проектом предусмотрен заездной остановочный карман общественного городского транспорта длиной в 43 метра для остановки двух и более маршрутов (по ул. Коммунистической, д.6). **Так же в сложившейся застройке проектируются экопарковки везде, где это соответствует нормам.**

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 расчетной численности населения 2225 чел составляет 768 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 СНиП. В проекте планировки автостоянки предусматриваются везде, где это не противоречит требованиям норм СНиП. (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 – 3868 м.

2.2. Объекты транспортного обслуживания

Проектом предусмотрено размещение на территории квартала наземных экопарковок для индивидуального транспорта на 176 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	102	
2.	Стоянки для временного хранения легковых автомобилей для жителей квартала **(существующие)**	м/мест	-	
3.	Стоянки для временного хранения легковых автомобилей для жителей квартала **(проектируемые)**	м/мест	176	Альтернативное озеленение

3. Инженерно-техническое обеспечение, необходимое для развития территории

В составе проекта планировки территории была выполнена «Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории» (См. Том 4.3).

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 4.5).

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 9690 м.

3.4. Газоснабжение

Проектируемая территория квартала обеспечена существующими системами газоснабжения. Протяженность 4,42 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 10,31 км.

3.6. Связь и информатизация

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