ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕЙНИЙ

ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПОД МНОГОЭТАЖНУЮ КОМПЛЕКСНУЮ ЗАСТРОЙКУ В РАЙОНЕ ПОСЕЛКА ОДИНЦОВО ЛЕНИНСКОГО РАЙОНА ГОРОДА СМОЛЕНСКА

Проект по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории под многоэтажную комплексную застройку в районе поселка Одинцово Ленинского района города Смоленска подготовлен **ООО «АБ «Пространство»** на основании распоряжения Администрации города Смоленска от 20.05.2025 № 879-р/адм по инициативе **ООО СЗ «НОВОЕ ЗАГОРЬЕ».**

В проект планировки внесены следующие изменения:

1. Отображен объект капитального строительства № 26 «Проектируемый многоквартирный жилой дом». Добавлены предельные параметры объекта капитального строительства.

2. Отображен объект капитального строения № 28 «Планируемый детский сад». Добавлены предельные параметры объекта капитального строительства.

3. Отображен в соответствии со сведениями из ЕГРН существующий объект капитального строительства № 29 «Жилой дом», площадью 221 кв. м.

4. Отображен в соответствии со сведениями из ЕГРН существующий объект капитального строительства № 27 «Объект бытового обслуживания», площадью 1260 кв. м.

5. Изменены площади застройки объектов капитального строительства.

На основании заключения о результатах публичных слушаний от 26.02.2026 в проект планировки внесены следующие изменения ООО «АБ «ПРОСТРАНСТВО»:

1. Откорректирована красная линия в т.6, от т.12 до т.13, от т.27 до т.29. Внесены изменения в каталоги координат поворотных точек красных линий.

2. Откорректировано расположение планируемого объекта капитального строения № 10. Добавлены предельные параметры объекта капитального строительства.

3. Откорректированы площадь и расположение планируемого объекта капитального строительства № 9. Добавлены предельные параметры объекта капитального строительства.

4. Откорректировано благоустройство земельных участков № 1, 69.

5 Добавлена таблица «Расчет учреждений, организаций и предприятий микрорайонного значения».

РАНЕЕ ВНЕСЕННЫЕ И УТВЕРЖДЕННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ

ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПОД МНОГОЭТАЖНУЮ КОМПЛЕКСНУЮ ЗАСТРОЙКУ В РАЙОНЕ ПОСЕЛКА ОДИНЦОВО ЛЕНИНСКОГО РАЙОНА ГОРОДА СМОЛЕНСКА

Проект по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории под многоэтажную комплексную застройку в районе поселка Одинцово Ленинского района города Смоленска подготовлен **ООО «АБ «Пространство»** на основании распоряжения Администрации города Смоленска от 04.07.2024 № 243-р/адм по инициативе **ООО «Консоль»**.

В проект планировки внесены следующие изменения:

1. Откорректированы красные линии от т. 89 до т. 92. Внесены изменения в каталог координат поворотных точек красных линий.
2. Аннулирована зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 11.

Проект по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории под многоэтажную комплексную застройку в районе поселка Одинцово Ленинского района города Смоленска подготовлен **ООО «АБ «Пространство»** на основании распоряжения Администрации города Смоленска от 04.07.2024 № 243-р/адм по инициативе **Епишкиной Альбины Петровны**.

В проект планировки внесены следующие изменения:

1. Изменена граница проектирования, в связи с добавлением земельных участков № 71, 72, 73, 74, 75, 76.
2. Отображен объект капитального строения № 22. Индивидуальный жилой дом, общей площадью 183,1 кв. м.
3. Отображен объект капитального строения № 23. Индивидуальный жилой дом, общей площадью 147,1 кв. м.
4. Отображен объект капитального строения № 24. Индивидуальный жилой дом, общей площадью 51,4 кв. м.

На основании заключения о результатах публичных слушаний от 06.12.2024 в проект планировки внесены следующие изменения:

1. Откорректированы красные линии от т. 92 до т. 93. Внесены изменения в каталог координат поворотных точек красных линий.

1. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ ПОД МНОГОЭТАЖНУЮ КОМПЛЕКСНУЮ ЗАСТРОЙКУ В РАЙОНЕ ПОСЕЛКА ОДИНЦОВО ГОРОДА СМОЛЕНСКА (В ПРЕДЕЛАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ)

1. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Проект планировки территории под многоэтажную комплексную застройку в районе п. Одинцово г. Смоленска является документом по планировке территории, который разрабатывается в соответствии с положениями, установленными в генеральном плане и правилах землепользования и застройки г. Смоленска. Он является их уточнением и развитием, доведенным до степени, позволяющей сформулировать круг конкретных градостроительных задач по планировочной организации территориального компонента - отдельного квартала комплексной многоквартирной жилой застройки.

В проекте планировки отображены границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры на основе ранее разработанной ООО «ПРОЕКТ-бюро» схемы планировочной организации земельного участка, согласованной Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Смоленска 11.11.2015.

Площадь территории:

- в границах проектирования – 25,7 га;
- в красных линиях – 18,2 га.

Численность населения существующая – 2731 человек (согласно расчетному нормативу жилищной обеспеченности на одного члена семьи, состоящей из двух и более человек для квартиры по уровню комфорта эконом-класса – 30,0 кв. м/чел).

Численность населения в планируемых многоквартирных жилых домах на расчетный срок – планируемая (расчетная) – 1231 человек (согласно расчетному нормативу жилищной обеспеченности на одного члена семьи, состоящей из двух и более человек для квартиры по уровню комфорта эконом-класса – 30,0 кв. м/чел).

Всего население составит – 3962 чел.

Структура жилищного фонда, дифференцированного по уровню комфорта в проектируемой территории представлена:

- существующими многоквартирными многоэтажными жилыми домами – 7 шт. (10 этажей);

- проектируемыми многоквартирными многоэтажными жилыми домами – 6 шт. (10 - 12 этажей).

Согласно карте функциональных зон города Смоленска генерального плана города Смоленска, проектируемая территория квартала состоит:

- жилые зоны;
- зоны сельскохозяйственного использования;
- зоны рекреационного назначения;
- зоны специального назначения;
- зоны транспортной инфраструктуры.

Согласно карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки города Смоленска проектируемая территория квартала состоит:

- Ж3 - зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей) и многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и выше);
- Т4 - зона размещения улично-дорожной сети;
- Р1 - зона рекреационно-природных территорий;
- С1 - зона размещения объектов специального назначения.

На основании документации по планировке и межеванию территории, утвержденной Главой города Смоленска, рекомендуем внести изменения в Правила землепользования и застройки в части уточнения границ территориальных зон по красным линиям.

2. ПАРАМЕТРЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Проектируемая территория, на которую разрабатывается проект планировки, расположена в южной части города Смоленска. Территория проектирования частично застроена, имеет не значительный перепад рельефа и представляет собой жилую зону.

На севере от проектируемой территории на специально отведенной площадке в настоящее время размещается конноспортивная база (МОУ ДОД «Специализированная детско-юношеская спортивная школа олимпийского резерва № 3»). С юга и юго-востока проектируемой территории располагается территория Одинцовского кладбища, имеющего санитарно-защитную зону 100 м по СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», в дальнейшем необходимо произвести закрытие кладбища и произвести снижение санитарно-защитной зоны до 50 м, по действующему генеральному плану города Смоленска санитарно-защитная зона установлена в 50 м. С востока проектируемой территории располагается территория общего пользования – Киевское шоссе. С запада и юго-запада проектируемой территории – территория водного объекта – безымянного ручья и земельных участков с кадастровыми номерами 67:27:0021055:17 и 67:27:0000000:1809.

Въезд на проектируемую территорию осуществляется с трех сторон: с существующего Киевского шоссе (магистральной дороги регулируемого

движения), с проектируемой улицы в жилой застройке – около Одинцовского кладбища, с существующей улицы в жилой застройке – Ипподромный проезд.

Проект планировки разрабатывается в границах 2 кадастровых кварталов 67:27:0021055, 67:27:0021060.

В настоящее время в границах территории проектирования стоят на учете в ГКН следующие земельные участки с кадастровыми номерами:

67:27:0021055:21 – вид разрешенного использования – для реконструкции конно-спортивной базы – площадь участка - 17700 кв. м – проектом участок предлагается к переформированию с целью образования земельного участка под территорию общего пользования, занятую улично-дорожной сетью;

67:27:0021055:215 – вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) – площадь участка – 7000 кв. м – проектом участок предлагается к переформированию с целью образования земельного участка под проектируемым многоквартирным жилым домом и территорию общего пользования, занятую улично-дорожной сетью и проектируемым сквером;

67:27:0021055:121 – вид разрешенного использования – для многоэтажного жилищного строительства – площадь участка – 9283 кв. м – проектом участок предлагается к переформированию с целью образования земельного участка под проектируемым многоквартирным жилым домом и территорию общего пользования, занятую улично-дорожной сетью;

67:27:0021055:210 – вид разрешенного использования – для многоэтажного жилищного строительства – площадь участка – 4980 кв. м – проектом участок предлагается к переформированию с целью образования земельного участка под проектируемым многоквартирным жилым домом и территорию общего пользования, занятую улично-дорожной сетью;

67:27:0021055:208 – вид разрешенного использования – для многоэтажного жилищного строительства – площадь участка – 9189 кв. м – проектом участок предлагается к переформированию с целью образования земельного участка под проектируемым многоквартирным жилым домом и территорию общего пользования, занятую улично-дорожной сетью;

67:27:0021055:209 – вид разрешенного использования – для многоэтажного жилищного строительства – площадь участка – 67 кв. м – участок не изменяется;

67:27:0000000:1050 – вид разрешенного использования - под подземный гараж – площадь участка – 1500 кв. м – проектом участок предлагается к переформированию с целью образования земельного участка под существующим административным зданием и территорию общего пользования, занятую улично-дорожной сетью;

67:27:0000000:6346 – вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) – площадь участка – 5281 кв. м – проектом участок предлагается к переформированию с целью образования земельного участка под проектируемым многоквартирным жилым домом;

67:27:0000000:6347 – вид разрешенного использования – для многоэтажной застройки – площадь участка – 3927 кв. м – проектом участок

предлагается к переформированию с целью образования земельного участка под проектируемым многоквартирным жилым домом;

67:27:0000000:6348 – вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) – площадь участка – 2961 кв. м – проектом участок предлагается к переформированию с целью образования земельного участка под проектируемым многоквартирным жилым домом;

67:27:0021055:3 – вид разрешенного использования - под жилым домом – площадь участка – 800 кв. м – проектом участок предлагается к переформированию с целью образования земельного участка под проектируемым многоквартирным жилым домом;

67:27:0021055:5 – вид разрешенного использования – объекты розничной торговли (магазины) – площадь участка - 1584 кв. м – проектом участок предлагается к переформированию с целью образования земельного участка под существующим магазином;

67:27:0021055:19 – вид разрешенного использования – для станции технического обслуживания и автомойки с надстройкой второго этажа под административно-бытовые помещения – площадь участка – 2765 кв. м - проектом участок предлагается к переформированию с целью образования земельного участка под существующим СТО и автомойкой;

67:27:0000000:6385 – вид разрешенного использования – объекты дорожного сервиса – площадь участка – 2665 кв. м – проектом участок предлагается к переформированию с целью корректировки по устанавливаемой красной линией;

67:27:0021060:58 – вид разрешенного использования - для сельскохозяйственного производства – площадь участка – 16 022 кв. м – проектом участок предлагается к разделу с целью размещения проектируемого здания - объекта розничной торговли на основании схемы планировочной организации земельного участка, согласованной Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Смоленска.

Проектом планировки предусмотрено размещение следующих объектов капитального строительства:

- 6 многоквартирных многоэтажных жилых зданий;
- проектируемого объекта розничной торговли;
- проектируемого культового здания;
- проектируемой ТП.

На рассматриваемой территории частично существует жилая застройка. Также на территории проектирования в настоящее время существует производственное предприятие V класса санитарной классификации – ВегаАвангард. На территории существует здание СТО, которое соответствует V классу санитарной классификации, здание торгового центра, магазин смешанных товаров.

Конфигурация проектируемых зданий в проекте отображена условно. Для осуществления строительства необходима разработка рабочих проектов отдельных объектов с проведением комплекса необходимых инженерно-

геологических изысканий.

Основной задачей проекта является обоснование размещения на территории проектирования территорий общего пользования – сквера, бульвара, улично-дорожной сети, а также дополнительных парковочных мест и элементов благоустройства.

Большую часть проектируемой территории в настоящее время занимают зеленые насаждения. Из объектов капитального строительства – многоквартирные многоэтажные жилые дома, здание детского сада, строящийся многоквартирный жилой дом, индивидуальные жилые дома, здание СТО, торговый центр, производственное здание ВегаАвангард, здание гаража ВегаАвангард, магазин смешанных товаров.

Планировочное решение проектируемой территории для размещения улично-дорожной сети, разработано на основе анализа существующего положения, ограничений, связанных со сложным рельефом, с учетом сложившихся транспортных связей, прилегающих территорий.

Планировочная организация территории предусматривает размещение на планируемой территории: зданий многоквартирной жилой застройки, торговых зданий, культового здания.

Для существующего производственного здания ВегаАвангард разработан проект снижения санитарно-защитной зоны (50 м).

Расчетный срок проекта планировки охватывает срок строительства до 2039 года.

На основе проведенного комплексного анализа проектом обозначены границы зон капитального строительства и зон планировочных ограничений.

Большое значение проект планировки уделяет вопросам благоустройства и озеленения территорий. Было применено следующее проектное решение - максимальный вынос открытых парковок на территорию общего пользования.

Расчетная плотность застройки составляет 61 % (Кз = 0,14; Кпл. з = 0,61) (показатели рассчитываются в соответствии с СП 42.13330.2016.

Чертежи были разработаны на основании сведений, предоставленных Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Смоленска, и расчетов.

Сеть внутриквартальных проездов обеспечивает удобную транспортную связь между существующими и проектируемыми зданиями и проектируемой системой улиц и проездов.

На территории проектирования предусматриваются автостоянки для кратковременного и длительного хранения автомобилей. Общая вместимость автостоянок определена соответствующим расчетом и фактической вместимостью на территории проектирования.

Основные проезды запроектированы шириной 5,5 - 6 метров – односкатные из двухслойного асфальтобетона с бортовым камнем БР 100.30.15. Уклоны по проездам соответствуют величинам от 0,007 до 0,079, вдоль всех проездов запроектированы тротуары шириной не менее 1,5 м, приподнятые над проезжей частью на 0,15 м. При пересечении тротуаров с проездами предусмотрены пандусы длиной не менее 1,5 м.

Расчет площади нормируемых элементов дворовых территорий квартала

В соответствии с пунктом 1.5.3.3.13 региональных нормативов градостроительного проектирования, утвержденных постановлением Администрации Смоленской области от 19.02.2019 № 45, обеспеченность площадками дворового благоустройства (состав, количество и размеры), размещаемыми в кварталах (микрорайонах) жилых зон, рассчитывается с учетом демографического состава населения и нормируемых элементов.

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии с нормами, приведенными в таблице 81.

При этом общая площадь территории, занимаемой площадками для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой, должна быть не менее 10 % от общей площади квартала (микрорайона) жилой зоны.

Площадки	**Удельные размеры площадок, кв. м/чел.**
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7
Для отдыха взрослого населения	0,1
Для занятий физкультурой	0,7
Для хозяйственных целей и выгула собак	0,03
Для стоянки автотранспорта	2,4 / 2,7 *
в том числе гостевые автостоянки	0,8
Для дворового озеленения	6,0
* Показатели определены на основании прогноза статистических и демографических данных по Смоленской области на 2020 и 2030 годы.	

Проектируемые многоквартирные жилые дома

Площадь площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста: 1231 * 0,7 = 861,7 кв. м.

Площадь площадок для отдыха взрослого населения: 1231 * 0,1 = 123,1 кв. м.

Площадь площадок для занятий физкультурой: 1231 * 0,7 = 861,7 кв. м.

Площадь площадок для хозяйственных целей и выгула собак: 1231 * 0,03 = 36,93 кв. м.

Площадь дворового озеленения нормируемая: 1231 * 6,0 = 7386 кв. м.

Итого расчетная площадь нормируемых элементов дворовых территорий квартала: 861,7 + 123,1 + 861,7 + 36,93 = 1883,43 кв. м (без площади дворового озеленения и площади стоянок автотранспорта, поскольку приведен отдельный расчет).

Проектная площадь элементов дворовых территорий квартала составляет 19963,33 кв. м.

Площадь дворового озеленения проектная составляет 7382,5 кв. м.

Расчет населения микрорайона и требуемого количества машино-мест

В соответствии с таблицей 81 региональных нормативов градостроительного проектирования Смоленской области, утвержденных постановлением Администрации Смоленской области от 19.02.2019 № 45, требуемая площадь территории для хранения автотранспорта граждан должна составлять не менее 2,7 кв. м на человека.

Исходя из совокупной общей расчетной численности населения 3962 человек, минимальная требуемая территория для хранения автотранспорта

жителей квартала будет составлять 10697,4 кв. м.

Исходя из существующей численности населения 2731 человек, минимальная требуемая территория для хранения автотранспорта жителей квартала будет составлять 7373,7 кв. м.

Исходя из планируемой (расчетной) в планируемых многоквартирных жилых домах на расчетный срок численности населения 1231 человек, минимальная требуемая территория для хранения автотранспорта жителей квартала будет составлять 3323,7 кв. м.

В соответствии с СП 42.13330.2016 устанавливает уровень автомобилизации 350 легковых автомобилей на 1000 жителей, включая 3 - 4 такси и 2 - 3 ведомственных автомобиля. Следовательно, количество индивидуальных легковых автомобилей на 1000 жителей составляет 343 легковых автомобиля.

По расчету количество индивидуальных легковых автомобилей на 3962 жителей составляет 1359 легковых автомобиля.

Для помещений общественного назначения потребность в гостевых автостоянках определена по СП 42.13330.2016 (Приложение Ж) из расчета 7 - 10 мест на 100 работников офисных и административных помещений.

Принято 800 кв. м административных помещений (800 / 30 кв. м = 27 машино-мест). Итого, минимальная нормативная потребность объектов общественного назначения составляет 27 машино-мест или минимум 800,0 кв. м площади открытой автостоянки с учетом проездов.

Итого общая нормативное количество машино-мест должно быть 1359 + 27 = 1386 (машино-мест).

В схеме планировочной организации земельного участка (разработанной ООО «ПРОЕКТ-бюро», арх. Пахомов П.В.), согласованной Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Смоленска 11.11.2015, предусмотрено 694 машино-мест.

В данном проекте планировки удалось дополнительно запроектировать 315 машино-мест.

Общее количество машино-мест составляет 1009.

До соответствия требований нормативной документации не хватает 1329 – 1009 = 320 машино-мест.

В соответствии с пунктом 4.18 СП 42.13330.2016 планировочную структуру городских и сельских поселений следует формировать, обеспечивая:

- компактное размещение и взаимосвязь функциональных зон;
- рациональное районирование территории в увязке с системой общественных центров, инженерно-транспортной инфраструктурой;
- эффективное использование территории в зависимости от ее градостроительной ценности.

В соответствии с пунктом 11.31 СП 42.13330.2016 для размещения машино-мест в городе следует предусматривать:

- объекты для хранения легковых автомобилей постоянного населения города, расположенные вблизи от мест проживания;
- объекты для паркования легковых автомобилей постоянного и дневного

населения города при поездках с различными целями.

Требуемое число машино-мест для хранения и паркования легковых автомобилей следует принимать в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 (таблица 11.8 и приложение Ж). При наличии региональных нормативов градостроительного проектирования следует руководствоваться приведенными в них нормативными показателями.

Минимальная нормативная требуемая территория для хранения автотранспорта жителей квартала будет составлять 10697,4 кв. м при численности населения 3962 человек.

Внутри территории проектируемого жилого квартала предусмотрены открытые автостоянки (экопарковки) на 932 машино-мест общей площадью 11650 кв. м.

Исходя из совокупной общей расчетной численности населения 3962 человек, проектируемая территория для хранения автотранспорта жителей квартала будет составлять 10697,4 кв. м, что больше минимальной потребности в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Смоленской области на 2368,7 кв. м.

Необходимо отметить, что в настоящее время на территории проектирования существует 800 машино-мест, и проектируется 330 машино-места.

Технико-экономические показатели проекта планировки

№ п/п	Наименование показателя	Ед. измерения	Современное состояние	Проектируемое	Планируемое
1	2	3	4	5	6
1.	**ТЕРРИТОРИЯ**				
1.1.	**Общая площадь территорий, для которых разрабатывается проект планировки, всего, в том числе территории:**	**га**	**25,7**	**25,7**	**25,7**
	в границах красных линий:	га	18,2	18,2	18,2
1.2.	**Площадь функциональных зон, в границах проекта планировки, в соответствии с ГП г. Смоленска, всего, в том числе:**	**га/%**	**25,7/100**	-	-
1.2.1.	**Жилых зон**				
	Жилые зоны	-//-	20,53/79,88	-	-
1.2.2	**Зон рекреационного назначения**				
	зоны рекреационного назначения	-//-	2,75/10,70	-	-
1.2.3	**Зон специального назначения**				
	зоны специального назначения	-//-	0,06/0,24	-	-
1.2.4	**Зон транспортной инфраструктуры**	**-//-**	**2,36/**9,18	**-**	**-**
1.3	**Общее количество парковочных мест**	**м/мест**	**800**	**330**	

1	2	3	4	5	6
1.3.1.	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	га/%	н/д	1,3/4,7	
1.4.	**Из общей площади проектируемого района территории общего пользования – всего из них:**	**га/%**	н/д	**6,24/22,9**	
1.4.1.	- зеленые насаждения общего пользования	га/%	н/д	4,66/17,07	
1.4.2.	- улицы, дороги, проезды, площади	га/%	н/д	1,44/5,27	
1.4.3.	- прочие территории общего пользования	га/%	н/д	0,14/0,51	
1.5.	**Коэффициент застройки**	**%**	**н/д**	**14**	
1.6.	**Коэффициент плотности застройки**	**%**	**н/д**	**61**	
2.	**НАСЕЛЕНИЕ**				
2.1.	Численность населения	тыс. чел.	2,73	1,23	
2.2	Плотность населения	чел./га	137	67	
3.	**ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД**				
3.1.	Общая площадь жилых домов, для которых разрабатывается проект планировки, всего в том числе:	кв. м.	79389	36912,3	
3.1.1	государственный (включая ведомственный) и муниципальный	кв. м. квартир/% к общему объему жилого фонда	-	-	-
	частной собственности	-//-	41175,5/36,4	14474,05/12,8	57407,99/50,8
3.2.	Средняя этажность застройки	этаж	10	10	10
3.3.	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. кв.м общей площади квартир	41,1	-	-
3.4.	Новое жилищное строительство, всего в том числе	тыс. кв.м общей площади квартир	-	14,5	57,4
3.4.1.	малоэтажный (до 3-х этажей)	-//-	-	-	-
3.4.2.	многоэтажный (9 этажей и выше)	-//-	-	14,5	57,4
3.5.	Из общего жилого фонда	кв. м.			
	малоэтажный (до 3-х этажей)	-//-	-	-	-
	многоэтажный (9 этажей и выше)	-//-	41175,5/36,32	-	-
4.	**УЧРЕЖДЕНИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**	кол-во			
4.1.	Детские образовательные учреждения на 150 мест	-//-	1	-	-
4.2.	Общеобразовательные школы	-//-	-	-	-
4.3.	Медицинские учреждения	-//-	-	-	-

1	2	3	4	5	6
4.4	Прочие объекты социального и культурно – бытового обслуживания населения				
	Прод. и непрод. торговля	шт.	-	2	3
	Общественное питание	шт.	-	1	1
	Высшие и среднеспециальные учебные заведения	шт.	-	-	-
	Предприятия бытового обслуживания	шт.	-	1	1
	Спортивные сооружения	шт.	-	-	1
5.	**ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА**				
5.1.	Протяженность линий пассажирского общественного транспорта				
	автобус	км	0,8	-	
5.2.	Протяженность улично-дорожной сети (в границах проектирования)	км	1,4	-	
	Протяженность магистральных улиц и дорог (в границах проектирования)	км	0,8	-	
5.3.	Плотность улично-дорожной сети в пределах границ проектирования	км/кв. км.	7,7	-	
	Плотность магистральной сети в пределах застройки	км/кв. км.	4,4	-	
6.	**ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ**				
6.1.	**Водоснабжение**				
6.1.1.	Водопотребление всего	куб. м / сут	205,9	76,05	287,1
6.1.2.	Протяженность сетей	км	1,9	определить рабочим проектом	определить рабочим проектом
6.2.	**Водоотведение**				
6.2.1.	Водоотведение	куб. м / сут	205,9	76,05	287,1
6.2.2.	Протяженность сетей	км	1,2	определить рабочим проектом	определить рабочим проектом
6.2.3.	Ливневая канализация	км	0,5	определить рабочим проектом	определить рабочим проектом
6.3.	**Энергоснабжение**				
6.3.1.	Электропотребление	МВт.·ч/год	713,9	263,64	995,3
6.3.2.	Протяженность сетей	км	3,1	определить рабочим проектом	определить рабочим проектом
6.4.	**Теплоснабжение**				
6.4.1.	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	Гкал/год	5492	2028	7656
6.4.2.	Протяженность сетей	км	0,03	определить рабочим проектом	определить рабочим проектом
6.5.	**Газоснабжение**				
6.5.1.	Расход газа	млн. куб. м / год	-	определить рабочим проектом	определить рабочим проектом

1	2	3	4	5	6
6.5.2.	Протяженность сетей	км	3,3	определить рабочим проектом	определить рабочим проектом
6.6.	**Связь**				
6.6.1.	Протяженность сетей	км	н/д	н/д	-
6.7	Количество твердых бытовых отходов	тыс. куб. м /год	2,06	0,77	2,9
	в том числе утилизируемых	-//-	н/д	н/д	н/д
6.8.	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке	га	н/д	15,0	4,4

Перечень проектируемых и размещаемых на проектируемой территории на расчетный срок объектов общественно-деловой, жилой зоны и инженерной инфраструктуры

№ п/п	Наименование	Кол-во	Этажность	Примечания
Жилые дома				
1, 2, 4,5,7,8, 11	Существующий многоквартирный жилой дом	7	10	На сущ. участке
6, 9, 10, 26,30,31	Проектируемый многоквартирный жилой дом	6	10-12	Проект.
22,23,24	Индивидуальный жилой дом	3	1	Сущ.
Учреждения образования				
3	Детский сад на 150 мест	1	2	На сущ. участке
28	Планируемый детский сад	1	-	Проект.
Предприятия бытового обслуживания				
15	Торговый центр	2	1, 2	Сущ.
17	Существующий магазин смешанных товаров	1	1	Сущ.
19	Проектируемый объект розничной торговли	1	1	Проект.
25	Магазин	1	1	Сущ.
27	Объект бытового обслуживания	1	1	Сущ.
Объекты инженерной и транспортной инфраструктур				
13	Существующее здание СТО	1	1	Сущ.
18	Проектируемая трансформаторная подстанция	По расчету	-	Проект.
20	Существующее здание гаража	1	1	Сущ.
21	Проектируемый подземный паркинг на 77 машино/мест	-	-	Проект.
32	Проектируемая трансформаторная подстанция	1	-	Проект.
Культовые здания и сооружения				
16	Проектируемое культовое здание	1	1	На сущ. участке
Производственные здания, подлежащие перепрофилированию				
12	Существующее производственное здание V класса санитарной классификации	1	1	На сущ. участке

Расчет учреждений, организаций и предприятий микрорайонного значения

Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Нормативная обеспеченность	Расчет для территории проекта планировки (план. 3962 чел.)	Нормативная площадь земельного участка	Расчет для территории проекта планировки (план. 3962 чел.)	Примечание
Дошкольные организации	53 мест на 1000 жителей	210 мест	35 кв. м на 1 место	7350 кв. м	Существующий МБДОУ «Детский сад № 82 «Рябинка» на 150 мест
					Планируемый детский сад на 70 мест
Общеобразовательные учреждения	90 место на 1000 жителей	357 мест	50 кв. м на 1 место	17850 кв. м	Существующее МБОУ «СШ № 9 им. Ю.А. Гагарина» на 500 мест
					Проектируемая школа на 500 мест в поселке Миловидово. Для учащихся планируется организовать транспортное обслуживание до школы и обратно
Отделение связи	1 объект на жилую группу	1 объект	0,1-0,15 га на объект	0,1-0,15 га	Существующее отделение почтовой связи в нормативном радиусе доступности
Учреждения культуры	50 кв. м общей площади на 1000 жителей	198,1 кв. м	-	-	Существующие помещения культуры и досуга в нормативном радиусе доступности
Закрытые спортивные сооружения	30 кв. м общей площади на 1000 жителей	118,86 кв. м	0,2-0,5 га на объект	0,2-0,5 га	Существующие спортивные помещения в нормативном радиусе доступности
Пункт охраны порядка	10 кв. м общей площади на жилую группу	10 кв. м	0,1-0,15 га на объект	0,1-0,15 га	Существующий участковый пункт полиции в нормативном радиусе доступности

2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПОД МНОГОЭТАЖНУЮ КОМПЛЕКСНУЮ ЗАСТРОЙКУ В РАЙОНЕ ПОСЕЛКА ОДИНЦОВО ГОРОДА СМОЛЕНСКА

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

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.

2. РАЗМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Основной составляющей документов является установление границ зон размещения объектов капитального строительства, с определением видов градостроительного использования установленных зон, параметров планируемого развития и ограничений на их использование.

Жилая зона расположена на проектируемой территории преимущественно во всех границах проекта планировки и представлена проектируемой многоэтажной жилой застройкой.

1.1. Архитектурно-планировочная организация территории

Большая часть территории свободна от застройки и не используется рационально.

Территория проектирования пригодна для дальнейшего освоения и строительства при условии соблюдения комплекса мероприятий, направленных на оздоровление микроклимата проектируемого участка и укрепление рельефа.

В связи с изменившейся за последние годы демографической ситуации в сторону увеличения прироста населения, возникла необходимость развития инфраструктуры города, а также увеличение площади жилой застройки.

Проектом планировки предусматривается дальнейшее развитие жилой зоны путем строительства многоэтажной жилой застройки. Предполагается полное инженерное обеспечение территории, озеленение и благоустройство с использованием современных архитектурных и дизайнерских приемов.

1.2. Планируемое развитие территории жилой застройки.

Общее количество проектируемых многоквартирных жилых домов составляет 6 шт.

Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Проектируемый многоквартирный жилой

дом» (№ 26 по экспликации объектов капитального строительства)
(в пределах, установленных градостроительным регламентом)

1. Площадь земельного участка – 6386 кв. м.

2. Площадь зоны планируемого размещения – 5421 кв. м.

3. Вид разрешенного использования земельного участка по классификатору: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6).

4. Предельные (минимальные и(или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежит установлению.

5. Минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и дорог местного значения, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии: для многоквартирных домов с квартирами на первых этажах – 3 м;

Минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями магистральных улиц, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии: для многоквартирных домов с квартирами на первых этажах – 6 м;

Минимальные отступы от границ земельных участков до границ смежных земельных участков, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии – 3 м.

6. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: минимальное количество этажей не подлежит установлению; максимальное количество этажей не подлежит установлению.

Планируемая этажность – 10 этажей.

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

8. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории: в границах земельных участков с видом разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6) для многоквартирных домов от 9 этажей и выше – 2.0. Максимальная общая площадь квартир, которые можно разместить на территории земельного участка –12772 кв. м. Планируемый коэффициент использования территории – 1,3; планируемая общая площадь квартир – 8089,8 кв. м.

9. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений допускаются в отношении балконов, эркеров, козырьков – не более 1,5 м и выше 3,5 м от уровня земли.

10. Минимальная площадь озелененных территорий: 1618 кв. м (20 кв. м на 100 кв. м общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке.)

11. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта: 67 м/м (1 место на 120 кв. м общей площади квартир.) В границах земельного участка располагается 67 м/м (55 м/м на территории земельного участка, 12 м/м на подземной стоянке).

12. Количество жителей – 270 чел.

Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Планируемый детский сад» (№ 28 по экспликации объектов капитального строительства) (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

1. Площадь земельного участка – 7106 кв. м.

2. Площадь зоны планируемого размещения – 5843 кв. м.

3. Вид разрешенного использования земельного участка по классификатору: «Дошкольное, начальное и среднее общее образование» (3.5.1).

4. Предельные (минимальные и(или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежит установлению.

5. Минимальные отступы от границ земельных участков до границ смежных

земельных участков, в пределах которых разрешается строительство объектов

капитального строительства, на расстоянии – 3 м.

6. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: минимальное количество этажей не подлежит установлению; максимальное количество этажей не подлежит установлению.

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

8. Расстояние от учреждений образования и воспитания до красных линий магистральных улиц – 25 м; до учреждений образования и воспитания, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования, – 15 м.

9. Минимальная площадь озелененных территорий: 3553 кв. м (50 % площади земельного участка).

10. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта: 1 место на 5 работников, а также 1 место на 100 учащихся, но не менее 2 мест.

Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Проектируемый 10-этажный жилой дом (3 секции) с общественными помещениями» (№ 10 по экспликации объектов капитального строительства) (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

1. Площадь земельного участка – 6977 кв. м.

2. Площадь зоны планируемого размещения –5978 кв. м.

3. Вид разрешенного использования земельного участка по классификатору: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6).

4. Предельные (минимальные и(или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежит установлению.

5. Минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с

красными линиями магистральных улиц, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии: для многоквартирных домов с общественными помещениями на первых этажах – 3 м;

Минимальные отступы от границ земельных участков до границ смежных земельных участков, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии – 3 м.

6. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: минимальное количество этажей не подлежит установлению; максимальное количество этажей не подлежит установлению.

Планируемая этажность – 10 этажей.

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

8. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории: в границах земельных участков с видом разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6) для многоквартирных домов от 9 этажей и выше – 2.0. Максимальная общая площадь квартир, которые можно разместить на территории земельного участка – 13954 кв. м. Планируемый коэффициент использования территории – 1,1; планируемая общая площадь квартир – 7596 кв. м.

9. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений допускаются в отношении балконов, эркеров, козырьков – не более 1,5 м и выше 3,5 м от уровня земли.

10. Минимальная площадь озелененных территорий: 1519,2 кв. м (20 кв. м на 100 кв. м общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке.)

11. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта: 63 м/м (1 место на 120 кв. м общей площади квартир.) В границах земельного участка располагается 68 м/м.

12. Количество жителей – 253 чел.

Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Проектируемый 10-этажный жилой дом (4 секции) с общественными помещениями» (№ 9 по экспликации объектов капитального строительства) (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

1. Площадь земельного участка – 8714 кв. м.

2. Площадь зоны планируемого размещения – 7303 кв. м.

3. Вид разрешенного использования земельного участка по классификатору: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6).

4. Предельные (минимальные и(или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежит установлению.

5. Минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями магистральных улиц, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии: для многоквартирных домов с общественными помещениями на первых этажах – 3 м;

Минимальные отступы от границ земельных участков до границ смежных земельных участков, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии – 3 м.

6. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: минимальное количество этажей не подлежит установлению; максимальное количество этажей не подлежит установлению.

Планируемая этажность – 10 этажей.

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

8. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории: в границах земельных участков с видом разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6) для многоквартирных домов от 9 этажей и выше – 2.0. Максимальная общая площадь квартир, которые можно разместить на территории земельного участка – 17428 кв. м. Планируемый коэффициент использования территории – 1,2; планируемая общая площадь квартир –10084,5 кв. м.

9. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений допускаются в отношении балконов, эркеров, козырьков – не более 1,5 м и выше 3,5 м от уровня земли.

10. Минимальная площадь озелененных территорий: 2016,9 кв. м (20 кв. м на 100 кв. м общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке.)

11. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта: 84 м/м (1 место на 120 кв. м общей площади квартир.) В границах земельного участка располагается 97 м/м.

12. Количество жителей – 336 чел.

Расчет проектной численности населения

Численность населения планируемая (расчетная) – 1231 человек.

Общая площадь проектируемых многоквартирных жилых домов – 36912,3 кв. м.

3. ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

На территории проекта планировки отсутствуют выявленные и стоящие на государственном учете объекты культурного наследия.

4. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

Транспортное обслуживание проектируемой территории квартала

выполнены с учетом генерального плана города Смоленска.

Организация транспортно-пешеходного движения на проектируемой территории продиктована заложенной в генеральном плане транспортно-пешеходной структурой.

Дифференциация улиц и дорог по назначению предусматривает наличие:

– магистральной дороги регулируемого движения – Киевское шоссе с шириной в красных линиях 50,0 м;

– магистральной улицы районного значения транспортно-пешеходной – Ипподромного проезда с шириной в красных линиях 26,0 м;

– улиц в жилой застройке шириной в красных линиях 15,0 м (проектируемая улица вдоль Одинцовского кладбища, улица до детского сада).

Жилые улицы предназначены для обслуживания населения и учреждений в пределах границ территории проектирования.

Пешеходные дорожки и аллеи предназначены для сообщения между функциональными зонами: жилыми домами, рекреационной зоной.

Расчет уровня автомобилизации

В соответствии с СП 42.13330.2016 показатель легковых автомобилей для индивидуального пользования принят 343 ед. на 1000 жителей.

Количество легковых автомобилей при планируемой численности населения 3962 человек составляет 1359 единиц.

Транспортное обслуживание

Транспортное обслуживание внутри территории осуществляется по улицам и проездам шириной проезжей части 5,5 - 6,0 м.

Общая протяженность улиц и проездов составляет – 1,4 км.

5. ВНЕШНЕЕ БЛАГОУСТРОЙСТВО И ОЗЕЛЕНЕНИЕ

Существующие зеленые насаждения

В настоящее время зеленый фонд проектируемого участка территории состоит в основном из газона.

На расчетный срок площадь зеленых насаждений предусматривается в соответствии со СП 42.13330.2016 – 6 кв. м на 1 человека.

Проектное решение

Озеленение является необходимым мероприятием в декоративном оформлении всей территории, в создании единой системы озеленения, улучшающей окружающую среду.

Насаждения общего пользования в проекте представлены внутриквартальным озеленением. В качестве компонентов используются элементы малой архитектурной формы, которые подчеркивают своеобразный характер проектируемых скверов. Применяются декоративные цветочные группы, многолетние травы. Посадочный материал, используемый в оформлении участков общественной зелени, должен быть крупномерным, незамедлительно создающим эффект.

Насаждения специального назначения в населенном пункте размещаются в зависимости от их целевого назначения.

6. ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ, НЕОБХОДИМОЕ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

В составе проекта планировки территории была выполнена схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.

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

Участок проектируемой территории расположен в южной части г. Смоленска и занимает площадь около 27,3 га. С востока и севера-востока территория ограничена Киевским шоссе, с юго-запада – безымянным ручьем, с северо-запада безымянным ручьем и оврагом, а с юго-востока территорией существующего Одинцовского кладбища. Поверхность участка проектирования представляет собой пологий склон северо-западного направления. Перепад высот рельефа около 5,0 метров. Уклоны по проездам соответствуют величинам от 0,01 до 0,08.

Отвод ливневых и талых вод с территории осуществляется проектируемой ливневой канализацией, проектным рельефом, лотками дорожек и проездов с последующим сбросом на рельеф.

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

До начала строительства отдельных зданий и сооружений необходимо выполнить следующие мероприятия:

1) Спланировать территорию согласно вертикальной планировке.

2) Разбить в натуре оси улиц и проездов согласно чертежу, только после выполнения вертикальной планировки. Разбивку улично-дорожной сети следует начинать с выноса на местность осей основных жилых улиц проектируемой территории. На местность выносятся основные перекрестки с помощью их геодезических координат. Оси улиц и проездов выносятся с помощью линейных и угловых промеров, указанных на чертеже.

3) Вынести от осей улиц и проездов красные линии (границы жилых групп), закрепить их по углам столбами диаметром 16 – 18 см и длиной 220 см с заглублением в земле на 180 см.

4) Вынести линию застройки от красной линии. Линия застройки от красных линий выносится на расстоянии не менее 5 метров.

Вынос проекта в натуру должен осуществляться в соответствии с чертежами.

Характеристика систем инженерно-технического обеспечения

Водоснабжение

Проектируемая территория обеспечивается централизованной системой холодного водоснабжения. Предусматриваются от существующего водозаборного сооружения для планировочных элементов жилой застройки.

Водоснабжение на хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды предусмотреть от проектируемых водопроводных сетей. Рабочим проектом необходимо предусмотреть устройство единой кольцевой сети хозяйственно-питьевого и противопожарного водоснабжения с питанием от артезианских

скважин (с частотно-регулируемой системой подачи воды). Проектируемые водопроводные сети должны закольцовываться для обеспечения надежного бесперебойного водоснабжения проектируемых потребителей.

Водоотведение

Проектируемая территория обеспечивается существующими подземными очистными сооружениями закрытого типа.

Сточные воды.

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.

Газоснабжение

Технические решения

Выбор трассы газопровода должен производится преимущественно вдоль проектируемых проездов. Детальная трассировка и протяженность газопроводов определяется на стадии рабочего проектирования.

Газоснабжение проектируемого микрорайона предусматривается от существующего газопровода.

В микрорайоне предусматривается система газоснабжения среднего и низкого давления.

Управление режимом работы системы газоснабжения осуществляется газорегуляторными пунктами, которые автоматически поддерживают постоянное давление газа в сетях независимо от интенсивности потребления.

В дальнейшем необходимо выполнить расчет потребления газа на проектируемые объекты капитального строительства.

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.

Электроснабжение

Техническое обоснование электроснабжения должно быть выполнено по техническому зданию.

Нагрузки потребителей принять по нормативам для определения расчетных электрических нагрузок зданий (квартир), микрорайонов (кварталов) застройки и элементов городской распределительной сети.

Рабочий проект для подключения потребителей будет разработан дополнительно, в него будет входить:

- ВЛ – 10 кВ (по техническим условиям);

- установка КТП классового типа;
- ВЛИ 0,4 кВ с использованием самонесущих изолированных проводов марки СИП-2;
- установка светильников освещения типа ЖКУ.

Проектируемая территория обеспечивается проектируемой системой электроснабжения от существующей и проектируемой ТП.

Расположение всех объектов инженерного обеспечения и объектов транспортной инфраструктуры предлагается с учетом требований СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Протяженность устанавливается в рабочем проектировании.

3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ ПОД МНОГОЭТАЖНУЮ КОМПЛЕКСНУЮ ЗАСТРОЙКУ В РАЙОНЕ ПОСЕЛКЕ ОДИНЦОВО ГОРОДА СМОЛЕНСКА

Очередность планируемого развития территории под многоэтажную комплексную застройку в районе поселка Одинцово города Смоленска, этапы строительства – проектируемые многоквартирные многоэтажные жилые дома – 1 очередь строительства и на расчетный срок, возможно уточнение после прохождения экспертизы проектной документации на последующих стадиях проектирования.

Сведения о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной документации

«Документация по планировке территории выполнена на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территории объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территории».

ГАП Е.А. Найданова-Каховская