Приложение № 2

к постановлению Администрации

города Смоленска

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

Положение о размещении объектов капитального строительства, характеристиках планируемого развития территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и

инженерно-технического обеспечения в границах улицы Кирова –

проспекта Гагарина – улицы 9 Мая – улицы Пригородной –

улицы Ново-Киевской – улицы Колхозной

**СОДЕРЖАНИЕ**

[ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ 3](#_Toc118893786)

[ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО И МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ: УЛИЦЫ КИРОВА – ПРОСПЕКТА ГАГАРИНА – УЛИЦЫ 9 МАЯ – УЛИЦЫ ПРИГОРОДНОЙ – УЛИЦЫ НОВО-КИЕВСКОЙ – УЛИЦЫ КОЛХОЗНОЙ 6](#_Toc118893787)

[ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ: УЛИЦЫ КИРОВА – ПРОСПЕКТА ГАГАРИНА – УЛИЦЫ 9 МАЯ – УЛИЦЫ ПРИГОРОДНОЙ – УЛИЦЫ НОВО-КИЕВСКОЙ – УЛИЦЫ КОЛХОЗНОЙ 10](#_Toc118893788)

[ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ: УЛИЦЫ КИРОВА – ПРОСПЕКТА ГАГАРИНА – УЛИЦЫ 9 МАЯ – УЛИЦЫ ПРИГОРОДНОЙ – УЛИЦЫ НОВО-КИЕВСКОЙ – УЛИЦЫ КОЛХОЗНОЙ 16](#_Toc118893789)

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ В ГОРОДЕ СМОЛЕНСКЕ В ГРАНИЦАХ УЛИЦУ КИРОВА – ПРОСПЕКТА ГАГАРИНА – УЛИЦЫ 9 МАЯ – УЛИЦЫ ПРИГОРОДНОЙ – УЛИЦЫ НОВО-КИЕВСКОЙ – УЛИЦЫ КОЛХОЗНОЙ**

Проект внесения изменений в настоящий проект планировки и межевания подготовлен **ООО «Корпорация инвестиционного развития Смоленской области»** на основании постановления Администрации города Смоленска от **28.06.2021 от 1607-адм**. «О принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Кирова – проспекта Гагарина – улицы 9 Мая – улицы Пригородной – улицы Ново-Киевской – улицы Колхозной».

*Цель внесения изменений:*

1. *Изменить вид разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами 67:27:0020862:41 и 67:27:0020862:42 в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны в границах которой расположены данные участки.*
2. *Устранить технические ошибки в случае их обнаружения в ходе разработки проекта внесения изменений.*

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

**В проект планировки внесены следующие изменения:**

1. Выделены зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, в пункте «Плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)» указаны Параметры застройки территории земельного участка для размещения многоквартирного жилого дома в пределах, установленных градостроительным регламентом Зоны размещения объектов общественно-делового назначения и жилых домов – ОЖ (зона № 2).
2. На чертежах утверждаемой части проекта планировки территории выделены зоны планируемого размещения объектов капитального строительства; красные линии отражены в соответствии с генеральным планом города Смоленска, в связи с чем отображены объекты капитального строительства № 41 и № 53.
3. В материалах по обоснованию проекта планировки территории приведен расчет показателей плотности застройки; в пункте «Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах)» приведен вариант застройки территории земельного участка для размещения многоквартирного жилого дома в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны размещения объектов общественно-делового назначения и жилых домов – ОЖ (зона № 2).
4. На чертежах материалов по обоснованию проекта отображены варианты застройки.

**В проект межевания внесены следующие изменения:**

1. В проекте межевания отражен земельный участок № 70, вид разрешенного использования: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6), площадь 10452 кв.м.
2. В проекте межевания отражен земельный участок № 71, вид разрешенного использования: Магазины (код 4.4), площадь 376 кв.м.
3. В проекте межевания отражен земельный участок № 72, вид разрешенного использования: Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1), площадь 1009 кв.м.
4. В проекте межевания отражен земельный участок № 73, вид разрешенного использования: Благоустройство территории (код 12.0.2), площадь 2328 кв.м.
5. Изменена конфигурация и площадь земельного участка № 39, площадь до изменений – 3228 кв.м, площадь после изменений – 3643 кв.м.
6. Изменена конфигурация и площадь земельного участка № 41, площадь до изменений – 1791 кв.м, площадь после изменений – 1901 кв.м.
7. Изменена конфигурация и площадь земельного участка № 42, площадь до изменений – 4384 кв.м, площадь после изменений – 4768 кв.м.
8. Изменена конфигурация и площадь земельного участка № 44, площадь до изменений – 864 кв.м, площадь после изменений – 692 кв.м.
9. Изменена конфигурация и площадь земельного участка № 47, площадь до изменений – 7920 кв.м, площадь после изменений – 8357 кв.м.
10. Изменена конфигурация и площадь земельного участка № 53, площадь до изменений – 6834 кв.м, площадь после изменений – 7100 кв.м.
11. Изменена конфигурация и площадь земельного участка № 61, площадь до изменений – 3335 кв.м, площадь после изменений – 4419 кв.м.
12. Изменена конфигурация и площадь земельного участка № 63, площадь до изменений – 2281 кв.м, площадь после изменений – 2512 кв.м.
13. Изменена конфигурация и площадь земельного участка № 64, площадь до изменений – 208 кв.м, площадь после изменений – 214 кв.м.
14. Земельные участки с условными номерами 55 и 56 – аннулированы.

Для вышеуказанных земельных участков, которых коснулись изменения, установлен вид разрешенного использования в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска.

**РАНЕЕ ВНЕСЕННЫЕ И УТВЕРЖДЕННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ**

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ В ГОРОДЕ СМОЛЕНСКЕ В ГРАНИЦАХ УЛИЦЫ КИРОВА – ПРОСПЕКТА ГАГАРИНА – УЛИЦЫ 9 МАЯ – УЛИЦЫ ПРИГОРОДНОЙ – УЛИЦЫ НОВО-КИЕВСКОЙ – УЛИЦЫ КОЛХОЗНОЙ**

Изменения в документацию по планировке территории внесены в соответствии с постановлением Администрации города Смоленска **от 05.07.2019 № 1700-адм** «О принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в проекты планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Кирова – проспекта Гагарина – улицы 9 Мая – улицы Пригородной – улицы Ново-Киевской – улицы Колхозной».

*Цель разработки проекта внесения изменений:*

1. *Сформировать земельные участки под объекты капитального строительства, стоящие на кадастровом учете в границах проекта внесения изменений.*
2. *Устранить технические ошибки в случае их обнаружения в ходе разработки проекта внесения изменений.*
3. *Права и интересы граждан и юридических лиц в ходе разработки проекта планировки и межевания не должны быть нарушены.*

В проект планировки территории изменения не вносились, так как красные линии не изменялись, показатели проекта планировки не изменялись.

**Изменения были внесены в проект межевания территории в следующем составе:**

* Сформирован участок под гараж площадью 24 м2 (номер по экспликации земельных участков – 69);
* Отображен земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020865:45 площадью 26 м2 (номер по экспликации 68);
* Увеличен участок с номером по экспликации 61(1) для обеспечения доступа к участкам с номерами по экспликации 68, 69 (первоначальная площадь участка №61(1) – 2434 м2, после изменений – 2492 м2);
* Изменены площади и конфигурации смежных земельных участков в целях устранения наложения границ земельных участков с номерами по экспликации 68, 69. Первоначальная площадь участка № 40 – 3133 м2, после изменений – 3130 м2. Первоначальная площадь участка № 42 – 4490 м2, после изменений – 4384 м2.

ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО И МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ: УЛИЦЫ КИРОВА – ПРОСПЕКТА ГАГАРИНА – УЛИЦЫ 9 МАЯ – УЛИЦЫ ПРИГОРОДНОЙ – УЛИЦЫ НОВО-КИЕВСКОЙ – УЛИЦЫ КОЛХОЗНОЙ

Площадь территории проектируемого квартала – 22,8 га (расчетная).

Численность населения составляет – 6 288 человек, из которых 5626 человек (S общ. жил./30 кв.м=168780/30=5626) 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 города Смоленска, проектируемая территория квартала состоит:

* жилой зоны;
* общественно-деловой зоны;
* зоны транспортной инфраструктуры;
* планируемой 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);
* ОЖ - зона размещения объектов общественно-делового назначения жилых домов;
* Т4- зона размещения улично-дорожной сети города Смоленска.

На основании документации по планировке и межеванию территории рекомендуем внести изменения в Правила землепользования и застройки в части уточнения (корректировки) границ территориальных зон с учетом:

• возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

• функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных действующим генеральным планом;

• сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

• предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

В проекте планировке предусматривается полная реконструкция продолжения улицы Октябрьская революции, с сохранением за ней статуса территории общего пользования. В проекте планировки отражено проектное решение, разработанное архитектором Ю.А. Бакушевым в 2010 г.

**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 | 22,8 | 22,8 |
| 1.1.1. | Жилых зон, в том числе: | | га/% |  |  |
|  | Многоэтажная (9 этажей и более) | | -//- | 13,5/59,0 | 13,5/59,0 |
|  | Среднеэтажная (5-8 этажей) | | -//- | 4,4/19,4 | 4,4/19,4 |
|  | Малоэтажная (1-4 этажа) | | -//- | - | - |
|  | Коллективные садоводства | | -//- | - | - |
| 1.1.2. | Общественно-деловых зон | | -//- | 4,9/21,5 | 4,9/21,5 |
| 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/% | 7,3/31,9 | 7,0/30,8 |
|  | - улицы, дороги, проезды, площадки | | -//- | 9,9/43,3 | 11,5/50,3 |
|  | - альтернативное озеленение - экопарковки | |  | - | 0,1/0,5 |
| **2.** | | **НАСЕЛЕНИЕ** |  |  |  |
| 2.1. | | Численность населения | тыс. чел. | 5,626 | 6,288 |
| **3.** | | **ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД** |  |  |  |
| 3.1. | | Общая площадь жилых домов,  в том числе: | тыс. кв. м. | 168,767 | 189,367 |
|  | | государственный (включая ведомственный) и муниципальный | тыс. кв. м. квартир/% к общему объему жилого фонда | - | - |
|  | | частной собственности | -//- | 168,767/100 | 189,367/100 |
| 3.2. | | Из общего жилого фонда |  |  |  |
|  | | многоэтажный (9 этажей и более) | -//- | 90,97/53,9 | 111,57/59 |
|  | | среднеэтажный (4-8 этажей) | -//- | 69,19/41,0 | 69,19/37 |
|  | | малоэтажный (1-3 этажа) | -//- | 8,61/5,1 | 8,61/4 |
| 3.3 | | Убыль жилого фонда – всего в т. ч. аварийные | тыс. кв. м. квартир | - | - |
| 3.4 | | Существующий сохраняемый жилой фонд | -//- | 168,767 | 168,767 |
| 3.5 | | Новое жилищное строительство (проектируемое) – всего | тыс. кв. м. кв./% | - | - |
| 3.6. | | Структура нового жилищного строительства по этажности в т.ч. |  |  |  |
|  | | многоэтажное (9 этажей и более) | тыс. кв. м. кв./% | - | - |
|  | | среднеэтажное (4-8 этажей ) | -//- | - | - |
|  | | малоэтажное (1-3 этажа) | -//- | - | - |
| **4.** | | **УЧРЕЖДЕНИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ** | Всего /  на 1000 чел |  |  |
| 4.1. | | Детские образовательные учреждения | тыс. мест | 0,11 | 0,134 |
| 4.2. | | Общеобразовательные школы | тыс. мест | - | - |
| 4.3. | | Больницы | тыс. коек/шт. | - | - |
| 4.4. | | Поликлиники | тыс. пос. /шт. | - | - |
| 4.5 | | Прочие объекты социального и культурно – бытового обслуживания населения |  |  |  |
|  | | Прод. и непрод. торговля | шт. | 58 | 58 |
|  | | Общественное питание | шт. | 4 | 4 |
|  | | Бытовое обслуживание | раб. мест | 9 | 9 |
|  | | Аптеки | шт. | 3 | 3 |
|  | | Станции скорой помощи | а-машины | - | - |
|  | | Библиотеки | объект | - | - |
|  | | Гостиницы | тыс. мест | - | - |
|  | | Пожарное депо | а-машин | - | - |
|  | | Бани | тыс. мест | - | - |
|  | | Прочие |  | 1 | 1 |
| **5.** | | **ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА** |  |  |  |
| 5.1. | | Протяженность линий пассажирского общественного транспорта |  |  |  |
|  | | автобус | км | 1,0 | 1,0 |
|  | | трамвай | км | - | - |
|  | | троллейбус | км | 0,6 | 0,6 |
| 5.2. | | Протяженность улично-дорожной сети (в границах проектирования) | км | 1,66 | 2,52 |
|  | | Протяженность магистральных улиц и дорог (в границах проектирования) | км | 1,10 | 1,51 |
| 5.3. | | Плотность улично-дорожной сети в пределах границ проектирования | км/кв. км. | 7,28 | 10,96 |
|  | | Плотность магистральной сети в пределах застройки | км/кв. км. | 4,82 | 6,58 |
| 5.4. | | Транспортные развязки в разных уровнях | единиц | - | - |
| 5.5. | | Обеспеченность населения индивидуальными легковыми автомобилями | тыс. автомоб. | 1941 | 1941 |
| **6.** | | **ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ** |  |  |  |
| 6.1. | | **Водоснабжение** |  |  |  |
| 6.1.1. | | Протяженность сетей | км | 5,3 | 5,3 |
| 6.2. | | **Водоотведение** |  |  |  |
| 6.2.1. | | Протяженность сетей | км | 4,9 | 4,9 |
| 6.3. | | **Энергоснабжение** |  |  |  |
| 6.3.1. | | Протяженность сетей | км | 12,3 | 12,3 |
| 6.4. | | **Теплоснабжение** |  |  |  |
| 6.4.1. | | Протяженность сетей | км | 3,0 | 3,0 |
| 6.5. | | **Газоснабжение** |  |  |  |
| 6.5.1. | | Протяженность сетей | км | 7,6 | 7,6 |
| 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 | - | - |

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ: УЛИЦЫ КИРОВА – ПРОСПЕКТА ГАГАРИНА – УЛИЦЫ 9 МАЯ – УЛИЦЫ ПРИГОРОДНОЙ – УЛИЦЫ НОВО-КИЕВСКОЙ – УЛИЦЫ КОЛХОЗНОЙ

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 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

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 228162 кв. м и состоит из семи кадастровых кварталов с номерами 67:27:0020852; 67:27:0020861; 67:27:0020862; 67:27:0020863; 67:27:0020864; 67:27:0020865; 67:27:0020867.

Расчетный коэффициент застройки территории квартала - Кз=0,21.

Расчетный коэффициент плотности застройки территории квартала - Кпл. з=1,46.

Расчетная плотность застройки квартала составляет 146%. При расчете общая площадь зданий и сооружений делилась на площадь проектируемого квартала в границах проектирования. (Проектирование ведется по застроенной территории, показатели рассчитываются в соответствии с СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*).

Проект планировки территории квартала рекомендует предусмотреть реконструкцию, модернизацию и капитальный ремонт существующих зданий, реконструировать системы инженерного оборудования и благоустройство территории.

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

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

Проектом планировки и межевания предусмотрено снять с учета следующие участки: 67:27:0020852:12; 67:27:0020852:33; 67:27:0020852:8; 67:27:0020862:34; 67:27:0020864:17; 67:27:0020863:6; 67:27:0020862:37; 67:27:0020862:43; 67:27:0020862:46; 67:27:0020863:3; 67:27:0020863:16; 67:27:0020865:23; 67:27:0000000:2071.

В проекте планировки и межевания сформированы участки под линейные объекты в соответствии с генеральным планом города Смоленска.

**Краткое изложение принятых решений**

* 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.

В настоящем проекте планировки выделяются следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование зоны** | **Адрес** |
| 1 | Зона реконструкции улицы Октябрьской революции | улицы Октябрьской революции |
| 2 | Зона планируемого размещения многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями | проспект Гагарина |

* 1. **Объемно-планировочные и конструктивные решения зданий и сооружений**

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

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

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

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

В дальнейшем необходимо провести археологическое обследование рассматриваемой территории.

В свою очередь археологические работы являются мероприятием, обеспечивающим сохранность памятников археологии (как известных, т.е. включенных в реестр и выявленных, так и ранее неизвестных).

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

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

С учетом изложенного и в соответствии со ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в целях сохранения на Смоленской области и в городе 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.

* 1. **Плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)**

В рассматриваемом квартале планируется размещение многофункционального здания - многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями (зона № 2) (номера по экспликации зон планируемого размещения объектов капитального строительства).

Параметры застройки территории земельного участка для размещения многоквартирного жилого дома в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны размещения жилых домов и объектов общественно-делового значения – ОЖ *(зона № 2)*:

1. Площадь участка – 10452 м2.
2. Общая жилая площадь – 20600 м2, Количество квартир – 256 кв.
3. Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков: на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и сопряженных земельных участках. Отступ от стен здания до границы, совпадающей с красной линией – по линии регулирования застройки, отраженной на чертеже проекта межевания; минимальный отступ от границ, смежных с другими участками – 3 метра.

В соответствии с проектом, необходимо получить разрешение на отклонение отступа от границ земельных участков, совпадающих с красной линией с 3 метров до 0 м.

1. Максимальное количество этажей – не подлежит установлению.
2. 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.
3. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории – 2,0.
4. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений допускаются: в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 1,5 метров и выше 3,5 метров от уровня земли.
5. Минимальная доля озелененной территории – 20 м2 на 100 м2 общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке.
6. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка под многоквартирный дом для жителей планируемого к размещению жилого дома – 1 машино-место на 78 квадратных метров общей площади квартир. В пределах земельного участка требуется разместить не менее 50% необходимых машино-мест, которые могут быть расположены как на наземных, так и на подземных парковках. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка для обслуживания помещений общественно-делового назначения, встроенных в многоквартирный жилой дом: 1 машино-место на 70 кв.м площади помещений.

Параметры зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей) и многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и выше) – Ж3.

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

2. Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков: на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и сопряженных земельных участках. Отступ от стен здания до границы, совпадающей с красной линией – по линии регулирования застройки, отраженной на чертеже проекта межевания; минимальный отступ от границ, смежных с другими участками – 3 метра.

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

– для вида разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5) минимальное количество этажей – 5;

– для иных видов разрешенного использования минимальное количество этажей не подлежит установлению;

– максимальное количество этажей не подлежит установлению;

4. 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.

5. 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.

6. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений допускаются: в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 1,5 метров и выше 3,5 метров от уровня земли.

7. Минимальная доля озелененной территории – 20 м2 на 100 м2 общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке.

8.Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка под многоквартирный дом для жителей планируемого к размещению жилого дома – 1 машино-место на 78 квадратных метров общей площади квартир.

Параметры зоны размещения объектов общественно-делового назначения – ОД.

1. 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.
2. Предельный максимальный размер земельных участков не подлежит установлению.
3. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и на сопряженных земельных участках, и обеспечивающем нормы противопожарной безопасности, но не менее 3-х м.
4. 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.
5. Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков – 50 % от общей площади застраиваемого земельного участка.

Разрыв от автостоянок и гаражей-стоянок для постоянного хранения до зданий различного назначения:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Объекты, до которых исчисляется разрыв** | **Расстояние, м** | | | | |
| **Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, машино-мест** | | | | |
| **10 и менее** | **11 - 50** | **51 - 100** | **101 - 300** | **свыше 300** |
| Фасады жилых домов и торцы с окнами | 10 | 15 | 25 | 35 | 50 |
| Торцы жилых домов без окон | 10 | 10 | 15 | 25 | 35 |
| Территории школ, детских учреждений, ПТУ, техникумов, площадок для отдыха, игр и спорта, детских | 25 | 50 | 50 | 50 | 50 |
| Территории лечебных учреждений стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки) | 25 | 50 | по расчетам | по расчетам | по расчетам |

Разрывы для гостевых автостоянок жилых домов не устанавливаются.

ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ: УЛИЦЫ КИРОВА – ПРОСПЕКТА ГАГАРИНА – УЛИЦЫ 9 МАЯ – УЛИЦЫ ПРИГОРОДНОЙ – УЛИЦЫ НОВО-КИЕВСКОЙ – УЛИЦЫ КОЛХОЗНОЙ

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 города Смоленска.

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

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

*Расчет учреждений, организаций и предприятий микрорайонного значения*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Учреждения, предприятия, сооружения, единицы измерения** | **Радиус обслуживания, м** | **Значение минимально допустимого уровня обеспеченности** | **Количество на планируемой территории** | **Место размещения** |
| Дошкольные организации,  мест на 1000 чел. | 300 | 53 | 299 | МБДОУ детский сад № 57,  частные детские сады-ясли |
| 35 | Для планируемого ОКС № 1.  На первом этаже планируемого ОКС № 1 в зоне № 2 |
| Общеобразовательные учреждения, мест на 1000 чел. | 500 | 90 | 507 | МБОУ № 9,  МБОУ № 33,  МБОУ № 2 |
| 60 | Для планируемого ОКС № 1.  В радиусе территориальной  доступности – МБОУ № 9\* |
| Предприятия торговли,  м2 торговой площади на 1000 чел., в том числе: | 500 | 646 | 3634 | Существующие в данном квартале |
| 428 | Для планируемого ОКС № 1.  Существующие в данном квартале, в первых нежилых этажах планируемого к размещению дома |
| - продовольственными товарами | 220 | 1238 | Существующие в данном квартале |
| 146 | Для планируемого ОКС № 1.  Существующие в данном квартале, в первых нежилых этажах планируемого к размещению дома |
| - непродовольственными товарами | 426 | 2397 | Существующие в данном квартале |
| 282 | Для планируемого ОКС № 1.  Существующие в данном квартале, в первых нежилых этажах планируемого к размещению дома |
| Нестационарные торговые объекты (торговые павильоны и киоски), объектов на 1000 чел., в том числе: | 500 | 0,897 | 5 | Существующие в данном квартале |
| 1 | Для планируемого ОКС № 1.  Существующие в данном квартале |
| - продовольственные товары и с/х продукция | 0,69 | 4 | Существующие в данном квартале |
| 1 | Для планируемого ОКС № 1.  Существующие в данном квартале |
| - продукция общественного питания | 0,077 | 1 | Существующие в данном квартале |
| 1 | Для планируемого ОКС № 1.  Существующие в данном квартале |
| - печатная продукция | 0,13 | 1 | Существующие в данном квартале |
| 1 | Для планируемого ОКС № 1.  Существующие в данном квартале |
| Предприятия общественного питания,  мест на 1000 чел. | 500 | 3 | 17 | Существующие в данном квартале |
| 2 | Для планируемого ОКС № 1.  Существующие в данном квартале, в первых нежилых этажах планируемого к размещению дома |
| Предприятия бытового обслуживания,  рабочее место на 1000 чел | 500 | 2 | 12 | Существующие в данном квартале |
| 1 | Для планируемого ОКС № 1.  Существующие в данном квартале, в первых нежилых этажах планируемого к размещению дома |
| Аптеки, объект | 500 | 1 | 1 | Существующие в данном квартале |
| Отделения связи, объект | 500 | 1 | 1 | Существующие в данном квартале |
| Филиалы банков, операционное место | 500 | 1 | 1 | Существующие в данном квартале |
| Жилищно-эксплуатационные службы, объект | 750 | 1 | 1 | Существующие в данном квартале |
| Помещения для досуга и любительской деятельности,  место на 1000 чел. | 750 | 6 | 33 | Существующие в данном квартале |
| 4 | Для планируемого ОКС № 1.  Существующие в данном квартале, в первых нежилых этажах планируемого к размещению дома |
| Закрытые спортивные сооружения повседневного обслуживания,  м2 общей площади на 1000 чел. | 1500 | 30 | 169 | Существующие в данном квартале |
| 20 | Для планируемого ОКС № 1.  Существующие в данном квартале, в первых нежилых этажах планируемого к размещению дома |
| Опорный пункт охраны порядка, объект | 750 | 1 | 1 | Существующие в данном квартале |
| Общественные туалеты, прибор | 700 | 1 | 1 | Существующие в данном квартале |

\*Уменьшение количества обучающих детей сверх нормативного в МОБОУ № 9 планируется за счет строительства новых школ в жилых районах Семичёвка, Миловидово, Соловьиная роща.

1. **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 города Смоленска.

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

Ширина улицы Кирова в границах красных линий переменная, она составляет – 39 м – 46,8 м. Ширина проезжей части 21 м.

Ширина проспекта Гагарина в границах красных линий переменная, она составляет – 42,8 м – 47,1 м. Ширина проезжей части 26,5 м.

Ширина улицы 9 Мая в границах красных линий проектируется в 40 м. Ширина проезжей части 21 м. Эта улица расширяется в соответствии с генеральным планом города Смоленска и становится магистральной улицей районного значения.

Ширина улицы Пригородная в границах красных линий переменная, она составляет – 12,6 м – 29 м. Ширина проезжей части увеличивается проектом с 8 до 12 м.

Ширина улицы Октябрьской революции в границах красных линий переменная, она составляет 35,6 – 39 м. В проекте планировки учтен проект реконструкции улицы, выполненный в 2010 г. Улица пешеходная.

Ширина улицы Колхозной в границах красных линий 38 м. Улица не расширяется ввиду сложившейся застройки.

Ширина улицы Ново-Киевской в границах красных линий составляет 27,4 м. Ширина проезжей части увеличивается проектом с 4,5 до 7 м.

Радиус закругления края проезжей части разные - 8,0 м, 12 м, 18 м.

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 x 15 м. Использование разворотных площадок для стоянки автомобилей не допускается.

Некоторые внутриквартальные проезды расширяются.

Территория проектируемого квартала обслуживается автобусами, троллейбусами и маршрутными такси. Их маршруты проходят по улице Кирова, проспекту Гагарина, улице Пригородной, улице 9 Мая (проектируется) с организацией движения общественного транспорта в жилом районе.

Территория проектируемого квартала обслуживается автобусами, трамваями, троллейбусами и маршрутными такси. Их маршруты проходят по улице Кирова, проспекту Гагарина, улице Николаева, 1-му Краснинскому переулку с организацией движения общественного транспорта в жилом районе.

Проектом предусмотрены заездные остановочные карманы общественного городского транспорта длиной в 43 метра для остановки двух и более маршрутов (по улице Кирова, проспекту Гагарина). 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 планируемой численности населения 5626 чел. составляет 1941 единиц.

Генеральным планом города 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, на наружных экопарковках и на платных стоянках.

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.

* 1. **Транспортное обслуживание**

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

Общая протяженность проездов составляет – 4341 м.

* 1. **Объекты транспортного обслуживания**

Проектом предусмотрено размещение на территории квартала наземных экопарковок для индивидуального транспорта на 79 машино-мест.

* 1. **Обеспечение стоянками для хранения автомобилей**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Наименование | Единица  измерения | Кол-во | Примечание |
| 1 | Гаражи (стоянки) для постоянного хранения легковых автомобилей **(существующие)** | м/мест | 40 |  |
| 2 | Стоянки для хранения легковых автомобилей для жителей квартала **(существующие)** | м/мест | 517 |  |
| 3 | Стоянки для хранения легковых автомобилей для жителей квартала **(проектируемые)** | м/мест | 79 | Альтернативное озеленение |
| 385 | в зоне № 2 для планируемого ОКС № 1 |

1. **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.

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 города Смоленска.

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

**Характеристика систем инженерно-технического обеспечения**

* 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.

* 1. **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.

* 1. **Теплоснабжение**

Проектируемая территория обеспечивается централизованной системой теплоснабжения. Длина теплотрассы составляет 2969 м.

* 1. **Газоснабжение**

Проектируемая территория квартала обеспечена существующими системами газоснабжения. Протяженность 7,6 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.

* 1. **Электроснабжение**

Проектируемая территория обеспечивается существующей системой электроснабжения. Протяженность 13,3 км.

* 1. **Связь и информатизация**

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