**Содержание**

[1. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ 2](#_Toc126589675)

[1.1 Характеристика территории 2](#_Toc126589676)

[1.2 Характеристика планируемого развития территории 2](#_Toc126589677)

[1.3 Плотность и параметры застройки территории 3](#_Toc126589678)

[2. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ 5](#_Toc126589679)

[3. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ 6](#_Toc126589680)

[3.1 Характеристика развития системы социального обслуживания 6](#_Toc126589681)

[3.2 Характеристика развития системы транспортного обслуживания 6](#_Toc126589682)

[3.3 Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения 6](#_Toc126589683)

[3.3.1 Водоснабжение 6](#_Toc126589684)

[3.3.2 Водоотведение 7](#_Toc126589685)

[3.3.3 Отвод поверхностного стока 7](#_Toc126589686)

[3.3.4 Теплоснабжение 7](#_Toc126589687)

[3.3.5 Газоснабжение 7](#_Toc126589688)

[3.3.6 Электроснабжение 7](#_Toc126589689)

[4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ 8](#_Toc126589690)

1. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

## 1.1 Характеристика территории

Территория, в отношении которой разрабатывается проект планировки располагается в Заднепровском районе города Смоленска. Территория граничит с севера свободной от застройки территории, с запада – с территорией аэродрома «Смоленск-северный», с юга – промышленной территорией.

Площадь территории в границах проектирования – 26280 м2.

Площадь территории в границах красных линий – 21612 м2.

## 1.2 Характеристика планируемого развития территории

*Таблица 1. Баланс территории квартала*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Территория** | **Единицы измерения** | **Существующее положение** | | **Проектное**  **решение** | |
| количество | % | количество | % |
|  | Территория  - всего | га | 2,63 | 100 | 2,63 | 100 |
|  | в том числе: |  |  |  |  |  |
| 1 | Участки учреждений, организаций и предприятий обслуживания | га | 1,19 | 45,2 | 1,68 | 63,9 |
| 2 | Участки школ | га | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3 | Участки дошкольных организаций | га | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4 | Участки объектов инженерной инфраструктуры | га | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5 | Участки гаражей, стоянок | га | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6 | Участки предприятий по обслуживанию автотранспорта | га | 0,26 | 9,9 | 0,26 | 9,9 |
| 7 | Территория общего пользования | га | 0 | 0 | 0,69 | 26,2 |
| 7.1 | Участки зеленых насаждений | га | 0 | 0 | 0,62 | 23,6 |
| 7.2 | Улицы, проезды | га | 0 | 0 | 0,07 | 2,6 |
| 8 | Прочие территории | га | 0 | 0 | 0 | 0 |

В проекте планировки выделены следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

* зоны 1-4 – зоны размещения объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 м2 с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра.

## 1.3 Плотность и параметры застройки территории

Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Автомобильный салон» (зона №1):

1. Площадь земельного участка – 5974 м2.
2. Площадь зоны планируемого размещения – 4985 м2.
3. Минимальные отступы от границ земельного участка – 3 метра (требуется получение разрешения на отклонение от данного параметра).
4. Предельное количество этажей – не устанавливается.
5. Максимальный процент застройки – не устанавливается.
6. Максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за красную линию - не устанавливаются.
7. Минимальная доля озеленения – 748 м2.
8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта работников и посетителей - 1 место для объекта общей площадью от 100 м2 до 1500 м2 и 1 место на каждые дополнительные 1500 м2 общей площади объектов.
9. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельного участка – одно место для объектов общей площадью от 100 м2 до 1500 м2 и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м2.

Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Автомобильный салон» (зона №2):

1. Площадь земельного участка – 3384 м2.
2. Площадь зоны планируемого размещения – 2712 м2.
3. Минимальные отступы от границ земельного участка – 3 метра (требуется получение разрешения на отклонение от данного параметра).
4. Предельное количество этажей – не устанавливается.
5. Максимальный процент застройки – не устанавливается.
6. Максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за красную линию - не устанавливаются.
7. Минимальная доля озеленения – 508 м2.
8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта работников и посетителей - 1 место для объекта общей площадью от 100 м2 до 1500 м2 и 1 место на каждые дополнительные 1500 м2 общей площади объектов.
9. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельного участка – одно место для объектов общей площадью от 100 м2 до 1500 м2 и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м2.

Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Автомобильный салон» (зона №3):

1. Площадь земельного участка – 699 м2.
2. Площадь зоны планируемого размещения – 410 м2.
3. Минимальные отступы от границ земельного участка – 3 метра.
4. Предельное количество этажей – не устанавливается.
5. Максимальный процент застройки – не устанавливается.
6. Максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за красную линию - не устанавливаются.
7. Минимальная доля озеленения – 105 м2.
8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта работников и посетителей - 1 место для объекта общей площадью от 100 м2 до 1500 м2 и 1 место на каждые дополнительные 1500 м2 общей площади объектов.
9. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельного участка – одно место для объектов общей площадью от 100 м2 до 1500 м2 и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м2.

Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Автомобильный салон» (зона №4):

1. Площадь земельного участка – 2173 м2.
2. Площадь зоны планируемого размещения – 1589 м2.
3. Минимальные отступы от границ земельного участка – 3 метра.
4. Предельное количество этажей – не устанавливается.
5. Максимальный процент застройки – не устанавливается.
6. Максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за красную линию - не устанавливаются.
7. Минимальная доля озеленения – 326 м2.
8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта работников и посетителей - 1 место для объекта общей площадью от 100 м2 до 1500 м2 и 1 место на каждые дополнительные 1500 м2 общей площади объектов.
9. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельного участка – одно место для объектов общей площадью от 100 м2 до 1500 м2 и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м2.

Коэффициент застройки территории – 0,34.

Коэффициент плотности застройки – 0,36.

# 2. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Проектом планировки территории предусматривается реконструкция улично-дорожной сети с целью приведения ее параметров до нормативных.

*Таблица 3. Предельные параметры застройки объектами капитального строительства*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ зоны на чертеже** | **Вид ОКС** | **Показатели объекта** | | |
| **Максимальная общая площадь квартир** | **Максимальная площадь застройки** | **Необходимое количество машино-мест** |
| 1 | Автомобильный салон | - | не устанавливается | 1 место для объекта общей площадью от 100 м2 до 1500 м2 и 1 место на каждые дополнительные 1500 м2 общей площади объектов |
| 2 | Автомобильный салон | - | не устанавливается | 1 место для объекта общей площадью от 100 м2 до 1500 м2 и 1 место на каждые дополнительные 1500 м2 общей площади объектов |
| 3 | Автомобильный салон | - | не устанавливается | 1 место для объекта общей площадью от 100 м2 до 1500 м2 и 1 место на каждые дополнительные 1500 м2 общей площади объектов |
| 4 | Автомобильный салон | - | не устанавливается | 1 место для объекта общей площадью от 100 м2 до 1500 м2 и 1 место на каждые дополнительные 1500 м2 общей площади объектов |

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

## 3.1 Характеристика развития системы социального обслуживания

В границах проектирования отсутствует постоянное население, расчет минимальной обеспеченности социально-значимыми объектами повседневного (приближенного) обслуживания не проводится.

## 3.2 Характеристика развития системы транспортного обслуживания

Планируемые решения выполнены с увязкой к существующей улично-дорожной сети.

Въезд на территорию осуществляется по улице Кутузова. В радиусе доступности расположены существующие автобусные остановочные пункты.

Улично-дорожная сеть территории проекта планировки состоит из проезда основного.

Расчетные параметры основного проезда:

1. ширина полосы движения - 3,0 м;
2. расчетная скорость движения – 40 км/ч;
3. число полос движения - 2;
4. наименьший радиус кривых в плане – 50 м;
5. наибольший продольный уклон – 70‰;
6. ширина пешеходной части тротуара – 2,0 м;

*Таблица 4. Протяженность улично-дорожной сети в границах проекта планировки территории*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование показателей | Ед. изм. | Соврем. состояние | Проектное состояние |
|  | Протяженность улично-дорожной сети, в том числе: | км | **0,53** | **0,53** |
| 1 | Основные проезды | км | 0,53 | 0,53 |

Размещение машино-мест для работников и посетителей существующих и планируемых объектов торговли предусматривается в границах их земельных участков, а также в границах участков общего пользования.

## 3.3 Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения

### 3.3.1 Водоснабжение

Водоснабжение территории квартала обеспечивается централизованной системой водоснабжения.

### 3.3.2 Водоотведение

Обслуживание существующих объектов капитального строительства предусматривается от централизованной системы водоотведения.

Объем бытовых сточных вод принимается равным водопотреблению.

### 3.3.3 Отвод поверхностного стока

Организация рельефа территории запроектирована в увязке с прилегающей территорией, с учетом выполнения нормального отвода атмосферных вод и высотной привязки существующих объектов капитального строительства.

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

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

### 3.3.4 Теплоснабжение

Теплоснабжение территории предусматривается от теплогенераторов на газовом топливе.

### 3.3.5 Газоснабжение

Проектом планировки территории предусматривается централизованное газоснабжение.

### 3.3.6 Электроснабжение

Обслуживание существующих объектов капитального строительства предусматривается от районной энергетической системы.

# 4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Реализация проекта планировки предусматривается в один этап.

Строительство объекта капитального строительства:

* автомобильного салона (зоны 1-4).