Приложение № 2

к постановлению Администрации

города Смоленска

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

Положение о характеристиках планируемого развития территории.

Положения об очередности планируемого развития территории

**СОДЕРЖАНИЕ**

[ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ 5](#_Toc137552242)

[1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (В ПРЕДЕЛАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ), О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО 7](#_Toc137552243)

[1.1. Характеристика территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки 7](#_Toc137552244)

[1.2. Характеристика планируемого развития территории 8](#_Toc137552245)

[1.3. Плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом) 9](#_Toc137552246)

[1.4. Красные линии и линии регулирования застройки 11](#_Toc137552247)

[2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ 12](#_Toc137552248)

[2.1. Характеристика развития системы социального обслуживания 12](#_Toc137552249)

[2.2. Характеристика развития системы транспортного обслуживания 12](#_Toc137552250)

[2.3. Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения 13](#_Toc137552251)

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ ПЕРЕСЕЧЕНИЯ**

**УЛИЦЫ 2-Й ВЕРХНИЙ ВОЛОК И УЛИЦЫ ШЕВЧЕНКО**

Проект внесения изменений в проект планировки территории в районе пересечения улицы 2-й Верхний Волок и улицы Шевченко подготовлен **ООО «Корпорация инвестиционного развития Смоленской области»** в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию» по инициативе **ООО «Корпорация инвестиционного развития Смоленской области»**.

**В проект планировки внесены следующие изменения:**

1. Зону планируемого размещения объектов капитального строительства № 2 (по экспликации зон) изменили с «Зоны планируемого размещения центра военно-исторического туризма» на «Зона планируемого размещения многоквартирного жилого дома с общественными помещениями на первых этажах». Изменились площадь и конфигурация зоны. Площадь до изменений составляла 2790 м2, площадь после внесенных изменений – 2117 м2.

2. Внесены изменения в баланс территории:

- территория жилой застройки (проектное решение) изменилась с 4,08 га (19,4%) на 4,29 га (20,4%);

- участки объектов торговли и объектов общественно-делового значения (проектное решение) изменилась с 8,5 га (40,5%) на 8,29 га (39,5%).

3. Заменены параметры застройки земельного участка «зоны планируемого размещения центра военно-исторического туризма в пределах, установленных градостроительным регламентом (зона № 2)» на «зоны планируемого размещения многоквартирного жилого дома с общественными помещениями на первых этажах в пределах, установленных градостроительным регламентом (зона № 2)». Все параметры указаны в утверждаемой текстовой части в п. 1.3 «Плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)» в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска.

При проектировании многоквартирного жилого дома с общественными помещениями на первых этажах в зоне планируемого размещения объектов капитального строительства № 2, произвести расчеты социального и культурно-бытового обслуживания населения в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Смоленской области:

- Дошкольные организации - По демографической структуре охват в пределах 85 % от возрастной группы 0-7 лет – ориентировочно 45 мест на 1000 жителей. Радиус обслуживания – 300 м.

- Общеобразовательные учреждения - По демографической структуре охват 100 % от возрастной группы 7-18 лет – ориентировочно 90 мест на 1000 жителей. Радиус обслуживания – 500 м.

- Иные объекты социального и культурно – бытового обслуживания в соответствии с нормативами.

## 1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (В ПРЕДЕЛАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ), О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО

**СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

## 1.1. Характеристика территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки

Территория в границах проектирования расположена в Промышленном районе города Смоленска. С севера и запада территория ограничена границей города Смоленска, с востока – улицей Шевченко, с юга – улицей Верхний Волок.

Территория квартала проектирования составляет 237648 кв. м и состоит из 3 кадастровых кварталов с номерами 67:27:0030431; 67:27:0030432; 67:27:0030418.

В границах проектирования расположены объекты транспортной инфраструктуры, объекты общественно-делового назначения, жилые дома, объекты образования, объекты спорта.

Площадь территории квартала – 21 га (расчетная).

Площадь территории квартала в красных линиях – 17 га (расчетная). Численность населения составляет (расчетная) – 6972 человек. (Sобщ.жил./ 30 кв.м=209163/30=6972) – согласно п. 5.6. и таблице 2 СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*.

Плотность населения составляет (расчетная) – 332 чел./га.

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

Жилых зон:

* зона жилой застройки смешанной застройки. Общественно-деловые зоны:
* зона делового, общественного и коммерческого назначения.

Производственной зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур:

* зона размещения производственных объектов и объектов инженерной инфраструктуры.

Зоны специального назначения:

* зона размещения иных объектов специального назначения.

Согласно Схеме границ территориальных зон Правил землепользования и застройки города Смоленска проектируемая территория квартала состоит из:

Жилой зоны:

* Ж3 - зона застройки среднеэтажными домами (от 5до 8 этажей) и многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и выше)

Общественно-деловой зоны:

* ОД - зона размещения объектов общественно-делового назначения, с включением объектов инженерной инфраструктуры.

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур:

* Т1 - зона размещения автотранспортных предприятий.

## 1.2. Характеристика планируемого развития территории

Баланс территории квартала:

*Таблица 1*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Территория** | **Единицы измерения** | **Существующее**  **положение** | | **Проектное**  **решение** | |
| **количес тво** | **%** | **количес тво** | **%** |
|  | **Территория квартала**  **(микрорайона) - всего** | **га** | **21** | **100** | **21** | **100** |
| в том числе: |
| 1 | территория жилой застройки | га | 2,35 | 11,9 | 4,29 | 20,4 |
| 2 | участки школ | га | 0,00 | 0,0 | 0,00 | 0,0 |
| 3 | участки дошкольных организаций | га | 0,00 | 0,0 | 0,00 | 0,0 |
| 4 | участки объектов коммунального  обслуживания | га | 0,03 | 0,2 | 0,08 | 0,4 |
| 5 | Участки объектов торговли и  объектов общественно-делового значения | га | 8,6 | 40,9 | 8,29 | 39,5 |
| 6 | участки закрытых автостоянок  (гаражей) | га | 0,00 | 0,0 | 0,00 | 0,0 |
| 7 | автостоянки для временного  хранения | га | 0,00 | 0,0 | 0,00 | 0,0 |
| 8 | территория общего пользования | га | *0,00* | *0,0* | *0,00* | *0,0* |
| *8.1* | *участки зеленых насаждений и элементов благоустройства* | *га* | *0,01* | *0,05* | *1,07* | *5,1* |
| *8.2* | *элементы улично-дорожной сети* | *га* | *6,39* | *30,4* | *1,54* | *7,3* |
| 9 | прочие территории | га | 1,12 | 5,3 | 1,29 | 6,2 |

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование** | **Площадь зоны** | **Этаж- ность** | **Адрес** |
| 1 | Зона планируемого размещения здания амбулаторно-поликлинического  назначения | 1890 | - | ул. Шевченко, в районе домов  № 93 и № 93б |
| 2 | Зона планируемого размещения многоквартирного жилого дома с общественными помещениями на первых этажах | 2117 | - | ул. Шевченко, в районе дома № 93 |
| 3 | Зона планируемого размещения улично- дорожной сети | 5730 | - | ул. Шевченко |

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

## 1.3. Плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

Расчетный коэффициент застройки территории квартала – Кз = 0,09.

Расчетный коэффициент плотности застройки территории квартала – К пл. з = 0,4.

Расчетная плотность застройки квартала составляет 40%. 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\*).

Параметры застройки земельного участка зоны планируемого размещения здания амбулаторно-поликлинического назначения в пределах, установленных градостроительным регламентом (**зона № 1**):

* + 1. Площадь зоны – 1890 м2.
    2. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории – не устанавливается.
    3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков: без окон - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капительного строительства на сопряженных земельных участках; с окнами - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и сопряженных земельных участках.
    4. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, при выполнении требований вышеуказанных пунктов не устанавливаются.
    5. 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.
    6. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается.
    7. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков - V.
    8. Минимальная доля озелененной территории – 60% территории земельного участка.
    9. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – 1 машино-место на 20 койко-мест, а также 1 машино-место на 5 работников.

Параметры застройки земельного участка зоны планируемого размещения многоквартирного жилого дома с общественными помещениями на первых этажах в пределах, установленных градостроительным регламентом (**зона № 2**):

1. Площадь зоны – 2117 м2.
2. Предельные (минимальные и(или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежит установлению.
3. Минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и проездов до стен зданий, строений:

- для жилых зданий с общественными помещениями на первых этажах – 3 м.

4. 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.

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

* + минимальное количество этажей не подлежит установлению;
  + максимальное количество этажей не подлежит установлению.

6. 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.

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. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков – V.

9. Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков - 20 кв. м на 100 кв. м общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке.

10. Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта (парковочных мест и(или) машино-мест) - 1 место на 78 кв. м общей площади квартир.

Параметры застройки земельного участка зоны планируемого размещения улично-дорожной сети в пределах, установленных градостроительным регламентом (**зона № 3**):

* 1. Площадь зоны – 5730
  2. В соответствии с п. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования.

## 1.4. Красные линии и линии регулирования застройки

Красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе проектирования и последующего освоения территории. Соблюдение красных линий также обязательно при последующем межевании и подготовке градостроительных планов земельных участков.

Красные линии улиц и проездов назначены проектом планировки в соответствии со схемой транспортного обслуживания. Расстояние между красными линиями определялись согласно категорий каждой из существующих улиц в соответствии с СП 42.13330 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Разбивочный чертеж красных линий выполнен на топографической основе в М 1:1000, в системе координат МСК-67. Координаты поворотных точек красных линий приведены на чертеже в форме ведомости.

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

## 2.1. Характеристика развития системы социального обслуживания

Проектируемая территория квартала включает в себя территорию, занятую жилыми и административными зданиями, учреждениями обслуживания, образовательными 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).

## 2.2. Характеристика развития системы транспортного обслуживания

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

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.

На территории квартала достаточное количество улиц в жилой застройке, обеспечивающих доступ к находящимся в квартале объектам капитального строительства.

Данным проектом предусматривается строительство автомобильной дороги, соединяющей улицу Шевченко с жилой застройкой д.Новосельцы Козинского сельского поселения Смоленского района. Ширина данной улицы в красных линиях – 15 метров, ширина проезжей части – 10 метров.

Ширина улицы 2-й Верхний Волок в границах красных линий переменная, она составляет – 39 м – 45 м. Ширина проезжей части не увеличивается.

Ширина улицы Шевченко в границах красных линий переменная, она составляет – 34 м – 43 м. Ширина проезжей части не увеличивается.

Радиус закругления края проезжей части разные – 6,0 м, 8,0 м, 12 м. Ширина проезжей части проездов - 5,5 – 7,0 м.

Территория проектируемого квартала обслуживается автобусами, троллейбусами, трамваями и маршрутными такси. Их маршруты проходят по ул. 2-й Верхний Волок, ул. Шевченко.

Проектом предусмотрены заездные остановочные пункты общественного городского транспорта (троллейбус) длиной в 44 метра для остановки двух и более маршрутов (по ул. Шевченко).

## 2.3. Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения

*2.3.1. Водоснабжение*

Обслуживание существующих и планируемых объектов капитального строительства планируется от централизованной системы водоснабжения.

В соответствии с п. 1.5.1.2.5 региональных нормативов градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области» для предварительных расчетов объема водопотребления на хозяйственно-бытовые нужды и проектирования систем водоснабжения принимаем показатель водопотребления – 69 м3 в сут./га.

Расчетное водопотребление составляет 1186,8 м3 в сут. Протяженность существующих сетей водоснабжения – 1,9 км.

*2.3.2. Водоотведение*

Обслуживание существующих и планируемых объектов капитального строительства планируется от централизованной системы водоотведения.

Расчетное удельное среднесуточное водоотведение бытовых сточных вод принимается равным удельному среднесуточному водопотреблению.

Протяженность существующих сетей водоотведения – 3,1 км

*2.3.3. Теплоснабжение*

Обслуживание существующих и планируемых объектов капитального строительства планируется от централизованной системы теплоснабжения, а также от локальных источников тепла: теплогенераторы (котлы); автономные котельные.

Протяженность существующих сетей теплоснабжения – 0,55 км.

*2.3.4. Газоснабжение*

Обслуживание существующих и планируемых объектов капитального строительства предусматривается от централизованной системы газоснабжения.

Протяженность существующих сетей газоснабжения – 1,39 км.

*2.3.5. Электроснабжение*

Обслуживание существующих и планируемых объектов капитального строительства предусматривается от районной энергетической системы.

Протяженность существующих сетей электроснабжения – 0,28 км.

*2.3.6. Связь, радиовещание и телевидение*

Радиотрансляция и телевещание застройки выполняется приемниками эфирного и спутникового вещания.

Для основных функционально-типологических групп зданий и сооружений, а также для помещений общественного значения скорость доступа к ресурсам сети Интернет определяется заданием на проектирование сети передачи данных.