**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЗАСТРОЕННЫХ И ПОДЛЕЖАЩИХ ЗАСТРОЙКЕ ТЕРРИТОРИЙ В ГОРОДЕ СМОЛЕНСКЕ В ГРАНИЦАХ ПРОСПЕКТА ГАГАРИНА – УЛИЦЫ 2-Я КИЕВСКАЯ – ДО ПЕРЕСЕЧЕНИЯ С УЛИЦЕЙ МАРИИ ОКТЯБРЬСКОЙ – ВДОЛЬ РЕКИ ЯСЕННОЙ**

Проект по внесению изменений в «Проект планировки и проект межевания застроенных и подлежащих застройке территорий в городе Смоленске в границах проспекта Гагарина – улицы 2-я Киевская – до пересечения с улицей Марии Октябрьской – вдоль реки Ясенной» 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 «КОМФОРТСТРОЙ».

**В проект планировки территории внесены следующие изменения:**

1. Откорректирована красная линия. Внесены изменения в ведомость поворотных точек красных линий. Добавлены номера точек красных линий № 3, 4, 5, 6, 7.
2. Отражена зона планируемого размещения многоквартирных домов со встроенными помещениями общественного назначения – зона № 1.

Градостроительные регламенты зоны:

- Площадь зоны – 8590 кв.м.

- Предельный максимальный размер земельных участков не подлежит установлению, но не может быть менее площади, занимаемой существующим или размещаемым в его границах объектом капитального строительства, и обеспечивающей соблюдение установленных Правилами землепользования и застройки предельных параметров разрешенного строительства, в том числе минимальной доли озеленения земельных участков, минимального количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка, а также соблюдение строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных, местных нормативов градостроительного проектирования и иных правил, нормативов.

- Коэффициент использования территории определяется как отношение общей площади квартир, которые можно разместить на земельном участке, к площади земельного участка: максимальное значение коэффициента 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. (коэффициент использования территории для зоны № 1 равен 1.7).

- 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 общественными помещениями на первых этажах – 0 м;

– для прочих зданий – 0 м.

- Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не подлежит установлению.

- 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.

- 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.

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

- Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков – 20 кв. м на 100 кв. м общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке (3671 кв.м для зоны №1).

- Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 место на 120 кв. м общей площади квартир. Для зоны № 1расчетное количество парковочных мест равно 153 машино-мест. Согласно проекту, на территории зоны размещено 156 машино-место в границах земельного участка, на котором размещены планируемые многоквартирные дома.

1. Отражены планируемые многоквартирные дома (№ 80 и № 81 по экспликации объектов капитального строительства).

Планируемые здания показаны ориентировочно, так же ориентировочно отражены планируемые проезды и парковки (все здания, сооружения, проезды, парковки и их размещение на планируемых земельных участках уточняются отдельно при разработке проектно – сметной документации для каждого конкретного объекта). Проекты планируемых инженерных сетей и их размещение разрабатываются дополнительно эксплуатирующими организациями.

Максимальная общая площадь квартир, которые можно разместить на территории земельного участка – 19704 м2. Ориентировочная общая площадь квартир по проекту планировки для проектируемых многоквартирных домов принимается 18357 кв.м.

Этажность – 17 этажей.

Перспективная численность населения – 633 человека (для для проектируемых многоквартирных домов), 8742 человек для всей территории проектирования.

Изменен расчет плотности населения с 329 чел/га на 354 чел/га.

Изменена площадь застройки всех зданий с 49187 кв.м. на 49466 кв.м.

Количество мест для жителей квартала в дошкольных и общеобразовательных учреждениях, а также в предприятиях и учреждениях повседневного обслуживания для проектируемой зоны № 1:

- дошкольные организации (при условии, что по демографической структуре охват в пределах 85% от возрастной группы 0-7 лет – ориентировочно 53 мест на 1000 жителей) – 33 мест. Места для дошкольных организаций размещены на первом этаже многоквартирного жилого дома, вместимостью до 50 мест (2 детские группы). Игровые площадки размещаются на отдельно огороженной территории зоны №1, по периметру ограждается забором и полосой зеленых насаждений;

- общеобразовательные учреждения – увеличилось на 57 мест. Планируемое общеобразовательное учреждение на 1100 мест вмещает всех жителей разрабатываемой территории проекта;

- изменилась нормативная обеспеченность учреждения культуры с 405.4 кв.м. на 437 кв.м.;

- изменилась нормативная обеспеченность закрытых спортивных сооружений с 243.27 кв.м. на 262 кв.м.

Изменена суммарная площадь квартир в многоквартирных жилых домах с 243234 кв.м. на 235905 кв.м.

Изменено общее количество машино-мест для многоквартирных жилых домов с 2027 машино-мест на 1966 машино-мест.

Изменено общее количество всего машино-мест для проектируемой территории с 2130 машино-мест на 2052 машино-мест.

Изменена площадь площадок (детских игровых, физкультурных, отдыха) с 15535 кв.м. на 19963 кв.м.

3. Аннулирован объект капитального строительства № 23 (номер по экспликации ОКС в ППТ).

**РАНЕЕ ВНЕСЕННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ**

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЗАСТРОЕННЫХ И ПОДЛЕЖАЩИХ ЗАСТРОЙКЕ ТЕРРИТОРИЙ В ГОРОДЕ СМОЛЕНСКЕ В ГРАНИЦАХ ПРОСПЕКТА ГАГАРИНА – УЛИЦЫ 2-Я КИЕВСКАЯ – ДО ПЕРЕСЕЧЕНИЯ С УЛИЦЕЙ МАРИИ ОКТЯБРЬСКОЙ – ВДОЛЬ РЕКИ ЯСЕННОЙ**

Проект по внесению изменений в «Проект планировки и проект межевания застроенных и подлежащих застройке территорий в городе Смоленске в границах проспекта Гагарина – улицы 2-я Киевская – до пересечения с улицей Марии Октябрьской – вдоль реки Ясенной» подготовлен ООО «МФЦ «БИНОМ» на основании постановления Администрации города Смоленска **от 05.03.2021 № 432-адм**.

## Цель проекта внесения изменений:

1. *Откорректировать параметры проектируемых объектов капитального строительства на земельных участках с кадастровыми номерами 67:27:0030708:780, 67:27:0030708:781.*
2. *Устранить технические ошибки в случае их обнаружения в ходе разработки проекта внесения изменений.*
3. *Изменить целевое назначение земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030708:37.*

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

# В проект планировки внесены следующие изменения:

1. На чертежах откорректированы параметры застройки здания

№ 77 магазина с кафе (площадь и конфигурация) и планируемое благоустройство.

1. На чертежах откорректированы параметры застройки здания

№ 76 магазин (площадь и конфигурация) и планируемое благоустройство. В цокольном этаже здания предусматривается подземная парковка на 45 м/м.

## Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Магазин с кафе» (№ 77 по ППТ):

1. Площадь земельного участка по проекту – 865 м2.
2. Вид разрешенного использования земельного участка согласно классификатора видов разрешенного использования земельных участков – Магазины (код. 4.4), Общественное питание (4.6).
3. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории – не устанавливается.
4. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

а) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений без окон - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капительного строительства на сопряженных земельных участках;

б) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и сопряженных земельных участках;

в) 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.

1. 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.
2. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается. В соответствии с территориальной зоной - общая площадь объекта капитального строительства на данном земельном участке не превышает 1000 квадратных метров и не менее 500 квадратных метров. Планируемая этажность – 2 этажа. Размещение на земельном участке объекта с параметрами, определенными в проекте планировки (магазин с кафе с размещением м/м за границами земельного участка на участке № 62 (по ПМ-1) (нумерация определена во время публичных слушаний, собрание участников которых назначено на 30.07.2021) допускается только при наличии действующего разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства. Данное отклонение от предельных параметров разрешённого строительства не противоречит действующим строительным нормам, ФЗ о техническом регулировании (в части обеспеченности квартала по нормируемым показателям).
3. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков - V.
4. Минимальная доля озелененной территории – не устанавливается.
5. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – 1 машино-место на 40 м2 общей площади, в том числе не менее 10% машино-мест для маломобильного населения. Минимальное количество машино-мест для кафе (для объектов общественной деятельности) – 1 м/место на 5 работников в максимальную смену и 1м/место на 10 единовременных посетителей. Разрыв от автостоянок и гаражей- стоянок до зданий различного назначения следует применять по таблице [7.1.1](http://files.stroyinf.ru/Data2/1/4294844/4294844925.htm#i247762) СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»:

# Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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 |

1. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков: площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 м2 на одно место. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета:

- одно место для объектов общей площадью от 100 м2 до 1500 м2 и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м2 общей площади объектов - для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование).

1. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков:

- одно место для объектов общей площадью от 100 м2 до 1500 м2 и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м2 общей площади объектов - для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование);

Площадь машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта определяется из расчета 95 м2 на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей - 70 квадратных метров на автомобиль.

## Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Объект розничной торговли»

***(№ 76 по ППТ):***

1. Площадь земельного участка по проекту – 2835 м2.

Вид разрешенного использования земельного участка согласно Классификатора видов разрешенного использования земельных участков – Магазины (код. 4.4).

1. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории – не устанавливается.
2. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

а) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений без окон - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капительного строительства на сопряженных земельных участках;

б) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и сопряженных земельных участках;

в) 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.

1. 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.
2. Максимальное количество этажей надземной части зданий,

строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается. В соответствии с территориальной зоной - общая площадь объекта капитального строительства на данном земельном участке не превышает 1000 квадратных метров и не менее 500 квадратных метров. Планируемая этажность – 2 этажа. Размещение на земельном участке объекта с параметрами, определенными в проекте планировки (магазин ориентировочной площадью более 1000 м2 и с размещением м/м за границами земельного участка на участке № 63 (по ПМ-1) (нумерация определена во время публичных слушаний, собрание участников которых назначено на 30.07.2021) допускается только при наличии действующего разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства. Данное отклонение от предельных параметров разрешённого строительства не противоречит действующим строительным нормам, ФЗ о техническом регулировании (в части обеспеченности квартала по нормируемым показателям).

1. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков - V.
2. Минимальная доля озелененной территории – не устанавливается.
3. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – 1 машино-место на 40 м2 общей площади, в том числе не менее 10% машино-мест для маломобильного населения. Разрыв от автостоянок и гаражей-стоянок до зданий различного назначения следует применять по таблице [7.1.1](http://files.stroyinf.ru/Data2/1/4294844/4294844925.htm#i247762) СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»:

# Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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 | 25 | 50 | по расчетам | по расчетам | по расчетам |
| стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего  пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки) |  |  |  |  |  |

1. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков: площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 м2 на одно место. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета:

- одно место для объектов общей площадью от 100 м2 до 1500 м2 и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м2 общей площади объектов - для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование).

1. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков:

- одно место для объектов общей площадью от 100 м2 до 1500 м2 и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м2 общей площади объектов - для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование);

Площадь машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта определяется из расчета 95 м2 на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей - 70 квадратных метров на автомобиль.

## На основании заключения о результ ат ах пу бличных слушаний

***от 13 август а 2021 г.***

**В проект планировки внесены следующие изменения:**

1. В разделе 2.5 «Технико-экономические показатели района» откорректирована общая площадь квартир с 238825 м2 на 238705 м2.
2. В пункте 6 таблицы «Расчет необходимого количества машино- мест для хранения индивидуального транспорта» раздела 2.7 «Организация транспорта» выполнен перерасчет машино мест при общей площади квартир 238705 м2 с «238825 м2 ÷ 80 = 2985 маш/место» на «238705 м2 ÷ 78 = 3060 маш/место»;
3. В разделе 2.7 «Организация транспорта» откорректировано количество машино-мест с 3106 на 3055 и с 3096 на 3055;
4. В пункте 7 таблицы «Расчет необходимого количества машино- мест для хранения индивидуального транспорта» раздела 2.7 «Организация транспорта» откорректирована вместимость детского сада (объект № 26 по ППТ-УЧ-2) с 200 мест на 210 мест. Откорректировано количество сотрудников с 25 человека на 30 человек. Изменена рекомендуемая норма расчета с «1 маш/место на 5 работающ. сотрудников» на «1 маш/место на 5 работающ. сотрудников, 1 место на 100 учащихся». Выполнен перерасчет машино-мест при вместимости детского сада на 210 мест с «25 чел:5 чел/ маш.место = 5 маш/мест» на «30 чел:5 чел/ маш.место + 210/100= 8 маш/мест».
5. В пункте 8 таблицы «Расчет необходимого количества машино- мест для хранения индивидуального транспорта» раздела 2.7 «Организация транспорта» откорректировано общее количество сотрудников с 50 человек на 100 человек. Изменена рекомендуемая норма расчета с «1 маш/место на 5 работающ. сотрудников» на «1 маш/место на 5 работающ. сотрудников, 1 место на 100 учащихся». Выполнен перерасчет машино-мест при общем количестве сотрудников 100 человек с «50 чел ÷ 5 чел/маш.место = 10 маш/мест» на «100 чел ÷ 5 чел/маш.место +1100/100= 31 маш/мест».
6. В таблице «Расчет необходимого количества машино-мест для хранения индивидуального транспорта» раздела 2.7 «Организация транспорта» откорректировано общее количество машино мест по пунктам 1-8 с 3089 маш/мест на 3163 маш/мест.
7. В разделе 2.7 «Организация транспорта» изменено количество машино-мест на территории жилой застройки с «2134 м/мест (из них в гаражах-стоянках – 1114 м/мест и 1020 м/мест открыто расположенных)» на

«1906 м/мест (из них в гаражах-стоянках – 788 м/мест и 1118 м/мест открыто расположенных)». Изменено количество машино-мест на участке вдоль южной границы микрорайона в гараже-стоянке с 372 м/места на 942 м/мест; на открытых парковках с 535 м/мест на 207 м/мест. Исключена фраза «55 мест вдоль проезжей части просп. Гагарина».

1. Откорректировано число машино-мест по микрорайону на схеме организации транспорта и улично-дорожной сети (ППТ-УЧ-3) с 3065 на 3055.
2. В таблице «Расчет необходимого количества машино-мест для хранения индивидуального транспорта» раздела 2.7 «Организация транспорта» учтены в расчете количества машино-мест для хранения индивидуального транспорта объектов из раздела 2.6 «Социальные и культурно-бытовое обслуживание населения».
3. Исключено 10 машино-мест с территории земельного участка с кадастровым номером от 67:27:0030708:39 (земельный участок № 14 по ПМ-1).
4. Изменено в условных обозначениях наименование «проектируемые жилые дома» на «проектируемые здания».
5. Изменено назначение зданий № 76 и № 77 «ранее запроектированные здание и сооружения» на «проектируемые здания».
6. Аннулирован ОКС № 16б (по экспликации на ППТ-УЧ-2) с земельного участка № 45 (ПМ-1).
7. Отражена модульная трансформаторная подстанция №1127 6/04 кВ номер по экспликации объектов капитального строительства № 79.

## На основании заключения о результ ат ах публичных слушаний

***от 25 февраля 2022 г. от коррект ировано***

**В проект планировки внесены следующие изменения:**

1. Откорректирована красная линия. Добавлена красная линия по 2-у Киевскому переулку – 2-й Брянской улице. Изменены координаты поворотных точек красной линии.
2. Расширена граница «граница территории проектирования по техническому заданию Администрации города Смоленска» с включением в нее земельных участков № 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65.
3. Изменено наименование ОКС:

* № 8 (по ППТ-УЧ-2) до несения изменений «3-х секцион. жил дом с подзем. гар. на 94 места и встроен.магазином на 1 этаже», после внесения изменений «Многоквартирный дом с подземным гаражом и встроенным магазином»;
* № 9 (по ППТ-УЧ-2) до несения изменений «4-х секцион. жил дом с подзем. гар - стоянкой», после внесения изменений «Многоквартирный дом с подземным гаражом»;
* № 10 (по ППТ-УЧ-2) до несения изменений «3-х секцион. жил дом с подзем. гар - стоянкой», после внесения изменений «Многоквартирный дом с подземным гаражом»;
* № 11 (по ППТ-УЧ-2) до несения изменений «4-х секцион. жил дом с подзем. гаражом на 94 мест», после внесения изменений «Многоквартирный дом с подземным гаражом»;
* № 23 (по ППТ-УЧ-2) до несения изменений «4-х секционный жилой дом» после внесения изменений «Многоквартирный дом»;
* № 25 (по ППТ-УЧ-2) до несения изменений «3-х секционный жилой дом со встроен. гаражом на 79 м/м» после внесения изменений «Многоквартирный дом с подземным гаражом»;

1. Откорректировано расположение проектируемых зданий № 26 и № 27 (по ППТ-УЧ-2).

# Чертежи проекта планировки приведены в соответствие с чертежами проекта межевания:

1. Отображены сервитуты для прохода и проезда С23, С24, С20, С25, С26, С27, С28, С21, С22, С5, С13, С17
2. Отображен образуемый земельный участок № 26 (ПМ-1) площадью 9109 м2.

Главный архитектор проекта – Сидоренкова О.С.

# УТВЕРЖДЕННЫЙ ПРОЕКТ

**2. Пояснительная записка**

* 1. Существующее использование территории

Проектируемая территория (далее микрорайон) расположена в юж-

ной части г. Смоленска в границах улиц: проспект Гагарина – ул. 2-я Киевская – до пересечения у ул. Марии Октябрьской – вдоль реки Ясенной. По приложению 2 ПЗЗ г. Смоленска «Границы территориальных зон» на территории микрорайона выделены следующие территориальные зоны:

* Ж3 – зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей) и многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и выше);
* П5 – зона размещения производственных объектов V класса санитарной классификации.

По генеральному плану города Смоленска на территории микрорайона выделены следующие функциональные зоны:

* Ж – жилая территориальная зона;
* ОДЗ – общественно-деловая территориальная зона;
* ПЗ – производственная территориальная зона.

Проектируемая территория не входит в историческое ядро г. Смоленска. На территории так же отсутствуют объекты культурного наследия.

По приложению 5 генерального плана города Смоленска «Санитарно-гигиенические ограничения. Охранные зоны инженерных сетей» территорию микрорайона затрагивают прибрежная защитная полоса, санитарно-защитная зона ЛЭП, охранная зона тепловых сетей, охранная зона газопровода среднего давления, охранная зона хозяйственно-бытовой канализации.

* 1. Природно -климатические и инженерно -геологические условия

Настоящая климатическая характеристика составлена по материалам

многолетних наблюдений метеостанции г. Смоленск и главы 6 «строи- тельная климатология и геофизика» СНиП II-А. 6-72.

Согласно карте климатического районирования г. Смоленск расположен во II-В климатическом подрайоне.

Температура воздуха. Средняя температура воздуха в градусах С приведена в таблице №1.

Таблица №1.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Пункт |  |  |  |  |  |  | Месяцы | |  |  |  |  | Год |
|  | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |  |
| Смоленск | -8,6 | -8,1 | -3,8 | 4,4 | 12,1 | 15,6 | 17,6 | 16,0 | 10,8 | 4,6 | -1,1 | -6,1 | 4,4 |

Средняя годовая температура наружного воздуха составляет 4,4º. Абсолютный минимум температуры наружного воздуха составляет - 41º, а абсолютный максимум температуры воздуха составляет 35º.

Средняя максимальная температура воздуха составляет 22,7º.

Средняя температура воздуха наиболее холодного периода составляет -13º.

Средняя температура воздуха наиболее холодной пятидневки составляет -26º.

Средняя температура воздуха наиболее холодных суток составляет -33 º

Продолжительность периода со средней суточной температурой воздуха ≤8º составляет 210 дней.

Средняя температура — 2,7º.

Продолжительность периода со средней суточной температурой воздух ≤0º составляет 145 дней.

Снежный покров появляется 3.12 и достигает максимальной высоты 47 см.

Нормативная глубина промерзания составляет 1,3 м.

Никаких инженерно-геологических ограничений на территорию не накладывается.

* 1. Существующая застройка территории

В настоящее время сформировалась следующая застройка территории проектируемого микрорайона:

* + в северо-западном углу микрорайона, граничащим с проспектом Гагарина и ул. 2-я Киевская, образовался квартал однотипных 2-х этажных 2-х подъездных жилых домов, ориентировочно 50-х годов постройки, в настоящее время в основном пришедших в ветхость и намеченных к сносу. Общее число этих домов – 20, суммарная общая площадь – 9195 м2.
  + центральная часть микрорайона и его юго-западная оконечность имеет стихийно сложившуюся застройку 9-10 этажными жилыми домами, среди которых часть домов существующие, сданные в эксплуатацию, часть

- строящиеся и часть - запроектированные. Общая площадь квартир этих домов – 112600 м2.

Северо-восточный угол микрорайона (территория вдоль ул. 2-я Киевская) занят площадками двух предприятий – муниципального предприятия «Жилищник» и ТОО «Мрамор» с административными, производственными и складскими зданиями.

Юго-восточная часть территории микрорайона полностью свободна от застройки.

Фасад микрорайона по проспекту Гагарина в настоящее время состоит из следующих элементов (если рассматривать в порядке с севера на юг):

* участок, занятый 3-мя 2-х этажными 2-х подъездными жилыми домами (между ул. 2-я Киевская и 2-м Киевским переулком);
* группа одноэтажных строений ресторана «Престиж»;
* свободный от застройки участок, протяженностью по фронту около 90 м;

- парковочная площадка для легковых автомобилей, протяженностью фронту около 90 м;

* участок, занятый двумя одноэтажными зданиями бытового обслуживания, протяженностью по фронту около 80 м.
  1. Планируемое размещение объектов

На свободных в настоящее время или освобождающихся после сноса участков, планируется размещение следующих объектов:

1. На участке в северо-западном углу микрорайона, расположенном между ул. 2-я Киевская и 2-м Киевским переулком и граничащим с проспектом Гагарина, разделенном на две части, из которых большая, южная, выделена под застройку ООО «Стройинвестпроект», а северная, расположенная вдоль ул. 2-я Киевская находится в ведении муниципалитета г. Смоленска предлагается:
   * южную часть участка, выделенную ООО «Стройинвестпроект» (жилая группа №2), предлагается застроить 10-ти этажными жилыми домами меридиональной и широтной ориентации (дома №8-13 по экспликации), разместив между ними детский сад на 150 мест. Общая площадь квартир жилых домов этой группы – 62330 м2;
   * северную часть участка вдоль ул. 2-я Киевская находящуюся в ведении муниципалитета застроить тремя 16-ти этажными жилыми домами, два из которых представляют собой две отдельно стоящие блок-секции, объединённые общим подземным гаражом-стоянкой (дома №5, 6, 7 по экспликации). Такой прием позволит минимизировать затенение существующей застройки 2-х этажными жилыми домами, расположенными на противоположной стороне ул. 2-я Киевская. Общая площадь квартир жилых домов этой группы – 26600 м2.
2. В юго-восточной части микрорайона, полностью свободной от застройки, на участке, непосредственно прилегающем к восточной границе микрорайона, предлагается разместить школу на 1100 учащихся с необходимым набором хозяйственных площадок, площадок отдыха и спортивным ядром.

Севернее школы на оставшейся свободной территории, а также территории ТОО «Мрамор», расположить группу из 2-х 17-ти этажных жилых домов (дома №80, 81 по экспликации).

Западнее школы так же на оставшейся свободной территории – 10-ти этажный 3-х секционный жилой дом с подземным гаражом стоянкой и детский сад на 210 мест (№25, 26 по экспликации). Общая площадь квартир этой жилой группы №4 – 35450 м2.

1. На участке вдоль южной границы микрорайона, отделенном от территории жилой застройки санитарно-защитной зоной ЛЭП – 110 кВт расположить недостающие парковочные места общим числом 857 из которых 372 – в 8-ми уровневой гараже-стоянке открытого типа (№74 по экспликации).

2.4.1. Очередность строительства объектов.

Поскольку строительство жилых домов на территории микрорайона ведется на коммерческой основе, очередность строительства определяется самими заказчиками - застройщиками. Очередность строительства детских садов и школы – муниципалитетом г. Смоленска.

2.5.Технико-экономические показатели микрорайона

Площадь микрорайона в границах красных линий – 27,66 га.

Площадь микрорайона расчетная (за вычетом участка муниципального предприятия «Жилищник», а также 3-х участков по проспекту Гагарина – ресторана «Престиж», существующей парковочной площадки, двух производственных зданий по адресу проспект Гагарина, д. 57, являющихся объектами городского значения) – 24,68 га.

Общая площадь квартир – 243234 м2.

Общая площадь встроенных помещений общественного назначения – 9714 м2.

Расчетное количество жителей – 8671 чел.

Расчетная плотность населения (чел/га) – 8671 чел ÷ 24,68 га = 354 чел/га.

Площадь застройки (всех зданий) – 49466 м2.

Процент застроенности территории (отношение площади застройки всех зданий к площади микрорайона в процентах) – 4,92 ÷ 24,68 х 100 = 20%.

Плотность жилой застройки (суммарная поэтажная площадь всех зданий со встроенными нежилыми помещениями в габаритах наружных стен на площадь микрорайона в га) – 366790 м2 ÷ 24,68 м2 га = 14862 м2/га.

Баланс территории микрорайона:

* площадь проездов и стоянок – 73791 м2;
* площадь отмостки и пешеходных дорожек- 19615 м2;
* площадь площадок (детских игровых, физкультурных, отдыха) – 19963 м2;
* площадь газона в жилых группах (без учета площади площадок) – 53335 м2;
* площадь озеленения с учетом площади площадок (игровых и отдыха) - 53570 м2 + 6370 м2  = 60640 м2;
* удельная площадь озеленения в жилых группах – 7,73 м2/чел (требуемая по ПЗЗ г. Смоленска – 6,9 м2/чел).

Кроме этого проектом предлагается вдоль речки Ясенная (между южной границей микрорайона и перспективной общегородской магистралью) расположить общегородскую парковую зону ориентировочной площадью – 6,3 га.

В соответствии с пунктом 1.5.3.18 «Нормативов градостроительного проектирования Смоленской области» примыкание территории микрорайона к такой зоне допускает сокращение нормы обеспеченности зелеными насаждениями на 25%.

* 1. Социальное и культурно-бытовое обслуживание населения

микрорайона.

Расчет учреждений и предприятий обслуживания микрорайона.

По приложению 9 «Нормативов градостроительного проектирования Смоленской области при общем расчетном населении микрорайона – 8671 (с учетом перспективных жителей зоны №1 планируеморого размещения ОКС - 562 человека).

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Предприятия и учреждения повседневного обслуживания** | **Нормативная обеспеченность** | **Расчет для территории проекта планировки (8671 чел.)** | **Нормативная площадь земельного участка** | **Расчет для территории проекта планировки (8671чел)** | **Примечания** |
| Дошкольные организации | 53 мест на 1000 жителей | 463 мест | 40 м2 на 1 место | 17160 м2 | Планируемые детские сады на 150 места и 210 мест, (существующие в смежном квартале: МБДОУ № 76 «Звездный» (150 мест); МБДОУ № 77 «Машенька» (132 места);  Планируемые 2 детские группы, вместимостью до 33 мест, размещаемые на первом этаже зоны №1 |
| Общеобразовате льные учреждения | 90 место на 1000 жителей | 787 мест | 50 м2 на 1 место | 36500 м2 | Планируемая школа на Школа на 1100 мест (Существующие в смежном квартале: МБОУ "СШ № 9" г. Смоленска (264 места). |
| Отделение связи | 1 объект на жилую группу | 1 объект | 0,1-0,15 га  на объект | 0,1-0,15 га | Существующие в смежном квартале |
| Учреждения культуры | 50 м2 общей  площади на 1000 жителей | 437 м2 | - | - | Существующие в смежном квартале |
| Закрытые спортивные сооружения | 30 м2 общей  площади на 1000 жителей | 262 м2 | 0,2-0,5 га на объект | 0,2-0,5 га | Существующие в смежном квартале (АОН центр спортивного развития «Старт») |
| Пункт охраны порядка | 10 м2 общей площади на жилую группу | 10 м2 | 0,1-0,15 га на объект | 0,1-0,15 га | Существующие в смежном квартале |

В существующих запроектированных и планируемых к размещению жилых домах в уровне первого этажа предусмотрено размещение встроенных помещений общественного назначения общей площадью 8390 м2 (смотри лист УЧ-2 «Экспликация зданий и сооружений»), что позволяет гарантированно разместить в них необходимые по расчету учреждения обслуживания.

Кроме этого, предусмотрены отдельно стоящие школа на 1100 мест и 2 детских сада на 150 и 210 мест.

* 1. Организация транспорта

В дополнение к примыкающим к границам микрорайона с западной стороны проспекту Гагарина и с северной жилой улицы 2-я Киевская проектом предлагается:

* + продлить начавшую формироваться с южной стороны микрорайона жилую улицу с двухполосным движением до восточной границы проектирования, проложив ее вдоль существующей ЛЭП 110 кВт;
  + вдоль восточной границы микрорайона также проложить двухполосную жилую улицу, закольцевав таким образом движение транспорта вокруг микрорайона;
  + на участке вдоль южной границы микрорайона, который ЛЭП 110 кВт отрезает от территории жилой застройки расположить открытые пар- ковочные места общим числом – 535 и открытый многоуровневый гараж- стоянку вместимостью 372 места, что позволит разместить на расчетной территории 3055 машино-места.

Расчет необходимого количества машино-мест для хранения индивидуального транспорта

Для объектов, расположенных на территории микрорайона, требуется следующее количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Учреждение, объект | Рекомендуемая норма | Требуется на проектируемый микрорайон |
| 1 | 2 | 3 |

По СП 42.13330.2016 «Планировка и застройка городских и сельских поселений». Приложение «Ж».

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. Магазины продовольственных и непродовольственных товаров общ.  Расчетной площадью 1115 м2 | 1 маш/место на  50 м2 общ. площади | 1115 м2 ÷ 50 = 22  м/мест |
| 2. Предприятия обществ. Питания общей расчетной вместимости на 64  посадочных места | 1 маш/место на  5 посадочных мест | 64 мест ÷ 5 = 13 м/мест |
| 3. Предприятия бытового обслужива- ния общей расчетной площадью 320  м2 | 1 маш/место на  15 м2 общ. площади | 320 м2 ÷ 15 = 21  маш/место |
| 4. Филиал банка на 4 операционных места (150 м2 общей площади) | 1 маш/место на  35 м2 общ. площади | 150 м2 ÷ 35 = 4  маш/места |
| 5. Помещ. для физкультурно- оздоровит. Занятий населения общей  расчетной площадью 240 м2 | 1 маш/место на  55 м2 общей площ. | 240 м2 ÷ 55 = 4  маш/места |

По ПЗЗ г. Смоленска. Статья 23, Таблица 10.1.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| 6. Многоквартирные жилые дома (существующие сохраняемые, строя- щиеся, проектируемые) суммарной общей площадью квартир 233878 м2 | 1 маш/место на  120 м2 общей площ. квартир | 233878 м2 ÷ 120  = 1965 маш/ место |
| 7. Детский сад на 210 мест (общее кол-во сотрудников - 30 чел) | 1 маш/место на  5 работающ.  сотрудников, 1  место на 100 учащихся | 30 чел:5 чел/ маш.место + 210/100= 8  маш/мест |
| 8. Школа на 1100 учащихся (общее кол-во сотрудников – 100 чел) | 1 маш/место на  5 работающ.  сотрудников, 1  место на 100 учащихся | 100 чел ÷ 5 чел/маш.место  +1100/100= 31  маш/мест |
| Всего по пунктам 1-8 – 2068 машино/мест | | |

Всего проектом планировки микрорайона на территории жилой застройки предусмотрено - 1921 м/мест (из них в гаражах-стоянках – 788 м/ мест и 1133 м/мест открыто расположенных).

Кроме этого, на участке вдоль южной границы микрорайона в гараже-стоянке – 942 м/места, а на открытых парковках – 207 м/мест, что дает всего машино-мест на расчетной территории микрорайона 3055.

2.6. Пешеходные связи

В дополнение к существующим и запроектированных в микрорайоне пешеходным дорожкам и тротуарам проектом планировки намечены пешеходные связи, соединяющие между собой по кратчайшим расстояниям различные точки микрорайона и обеспечивающие простейший доступ к важнейшим внутри микрорайонным объектам – школе и детским садам. Кроме этого, вдоль обрамляющих микрорайон улиц и проездов предусмотрены двухсторонние тротуары минимальной шириной 1,5 метра.

* 1. Вертикальная планировка

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

Участок проектируемой территории расположен в Ленинском районе г. Смоленска. И занимает площадь около 27,7 га (в границах красных линий).

Схема вертикальной планировки территории решена методом проектных (красных) отметок с указанием высотного положения дорог и основных проездов в местах пересечения осей и в переломных точках рельефа, а также уклонов и расстояний между ними.

Принципиальные решения по вертикальной планировке территории указаны в материалах по обоснованию проекта планировки территории. Детальную проработку плана организации рельефа для участков организации парковок выполнить при рабочем проектировании.

* 1. Инженерная инфраструктура микрорайона

В настоящее время из объектов инженерной инфраструктуры и магистральных сетей на территории квартала имеется:

* трансформаторная подстанция №145;
* трансформаторная подстанция №831;
* трансформаторная подстанция №560 (во дворе жилого дома по адресу: проспект Гагарина, д. 39);
* центральный тепловой пункт №127 (во дворе жилого дома по адресу: проспект Гагарина, д. 39);
* теплотрасса районного значения (проходящая вдоль улицы 2-я Киевская);
* газопровод среднего давления диаметром 200 мм (вдоль южной границы микрорайона);
* магистральный водопровод диаметром 300 мм, проходящий от проспекта Гагарина вдоль 2-го Киевского переулка до ЦТП №127;
* 2 канализационных коллектора диаметром 400 мм;
* канализационный коллектор диметром 1500 мм.

Кроме этого, проектом планировки намечено устройство общемикро- районной сети дождевой канализации с необходимыми очистными сооружениями и выпуском дождевых вод в реку Ясенную.

По информации, полученной из эксплуатирующих организаций, прокладка или реконструкция каких-либо других магистральных сетей электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, водопровода и канализации, а также сооружение сопутствующих объектов инженерной инфраструктуры в проектируемом квартале не планируется.

* 1. Мероприятия гражданской обороны

В настоящее время на территории микрорайона никаких сооружений Гражданской обороны нет. В ответе на запрос в главное управление МЧС России по Смоленской области с просьбой указать его параметры, состояние, а также необходимо ли разместить в проектируемом квартале какие- либо другие защитные сооружения Гражданской обороны, сообщается что такой информации главное управление МЧС по Смоленской области не располагает.

* 1. Материалы и результаты инженерных изысканий, на основе которых подготовлен проект планировки и межевания

Проект планировки и межевания выполнен на основе градостроительных материалов и топографической съемки выданных «Управлением архитектуры и градостроительства» в октябре 2018 года.

Разработал Бакушев Ю.А