**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГОРОДЕ СМОЛЕНСКЕ В ГРАНИЦАХ УЛИЦЫ МАРШАЛА ЕРЕМЕНКО – УЛИЦЫ ВАЛЕНТИНЫ ГРИЗОДУБОВОЙ – ПО ГРАНИЦЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ Р2 – ГСК «СОКОЛ»**

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории в городе Смоленске в границах улицы Маршала Еременко - улицы Валентины Гризодубовой - по границе территориальной зоны Р2 - ГСК «Сокол» подготовлен ООО «АБ «ПРОСТРАНСТВО» в соответствии с Распоряжением Администрации города Смоленска от 15.10.2024 № 878-р/адм по инициативе ООО СЗ «Город будущего».

**В проект планировки внесены следующие изменения:**

1. Изменена расчетная численность населения квартала. До внесения изменений – 3932 человека, после внесения изменений – 4010 человек.
2. Аннулирован планируемый объект капитального строительства № 28 (в соответствии с экспликацией объектов капитального строительства) – газорегуляторный пункт с площадью застройки 25 м2.
3. Аннулирован планируемый объект капитального строительства № 29 (в соответствии с экспликацией объектов капитального строительства) – трансформаторная подстанция с площадью застройки 18 м2.
4. Изменена конфигурация, площадь застройки и этажность планируемого объекта капитального строительства № 10 (в соответствии с экспликацией объектов капитального строительства) – многоквартирного дома. До внесения изменений: площадь застройки – 1150 м2, этажность – 16 этажей. После внесения изменений: площадь застройки – 859,3 м2, этажность – 18 этажей.
5. Изменена конфигурация, площадь застройки и этажность планируемого объекта капитального строительства № 26 (в соответствии с экспликацией объектов капитального строительства) – многоквартирного дома. До внесения изменений: площадь застройки – 835 м2, этажность – 16 этажей. После внесения изменений: площадь застройки – 834,9 м2, этажность – 18 этажей.
6. Изменена конфигурация, площадь застройки и этажность планируемого объекта капитального строительства № 27 (в соответствии с экспликацией объектов капитального строительства) – многоквартирного дома. До внесения изменений: площадь застройки – 835 м2, этажность – 16 этажей. После внесения изменений: площадь застройки – 834,9 м2, этажность – 18 этажей.
7. Изменена конфигурация и площадь застройки планируемого объекта капитального строительства № 32 (в соответствии с экспликацией объектов капитального строительства) – подземного паркинга. Площадь застройки до внесения изменений – 3406 м2, площадь застройки после внесения изменений – 2427 м2.
8. Отражен планируемый объект капитального строительства № 33 (в соответствии с экспликацией объектов капитального строительства) – многоквартирный дом. Площадь застройки – 834,9 м2, этажность – 18 этажей.
9. Отражены планируемые сети электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и канализации.
10. Аннулирована санитарно-защитная зона предприятий и заправок от объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0013453:1100.
11. Изменена площадь и конфигурация зоны планируемого размещения объектов капитального строительства № 1 (по экспликации зон планируемого размещения объектов капитального строительства). Площадь до внесения изменений – 7446 м2, площадь после внесения изменений – 3504 м2.
12. Изменена площадь и конфигурация зоны планируемого размещения объектов капитального строительства № 8 (по экспликации зон планируемого размещения объектов капитального строительства). Площадь до внесения изменений – 9421 м2, площадь после внесения изменений – 4156 м2.
13. Отражена зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 10 (по экспликации зон планируемого размещения объектов капитального строительства) площадью 3562 м2 и описанием размещения объектов в соответствии с видом разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6).
14. Отражена зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 11 (по экспликации зон планируемого размещения объектов капитального строительства) площадью 3751 м2 и описанием размещения объектов в соответствии с видом разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6).

Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Многоквартирный 18-этажный дом» **(зона №1):**

1. Площадь земельного участка – 4861 м2.
2. Площадь зоны планируемого размещения – 3921 м2.
3. Нормативный коэффициент использования территории – 2,0. Максимальная общая площадь квартир, которые можно разместить на территории земельного участка – 9722 м2. Планируемый коэффициент использования территории – 2,0, суммарная общая площадь квартир домов, которые планируется разместить на территории земельного участка – 9727,02 м2.
4. Минимальные отступы от границ земельного участка совпадающих с красными линиями магистральных улиц для многоквартирных домов с общественными помещениями на первых этажах – 3 метра. Минимальные отступы от границ земельного участка до границ смежных земельных участков, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии – 3 метра.
5. Максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за красную линию - не устанавливаются.
6. Этажность – 18 этажей.
7. Минимальная доля озеленения – 20 м2 на 100 м2 общей площади квартир в объекте капитального строительства (1945 м2).
8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта для планируемых к размещению многоквартирных домов для жильцов из расчета 1 м/м на 120 м2 общей площади квартир – 81 м/м. На территории земельного участка располагается 39 м/м.
9. Количество жителей – 322 чел.

Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Многоквартирный 18-этажный дом» **(зона №8):**

1. Площадь земельного участка – 4865 м2.
2. Площадь зоны планируемого размещения – 4067 м2.
3. Нормативный коэффициент использования территории – 2,0. Максимальная общая площадь квартир, которые можно разместить на территории земельного участка – 9730 м2. Планируемый коэффициент использования территории – 2,0, суммарная общая площадь квартир домов, которые планируется разместить на территории земельного участка – 9649,49 м2.
4. Минимальные отступы от границ земельного участка совпадающих с красными линиями магистральных улиц для многоквартирных домов с общественными помещениями на первых этажах – 3 метра. Минимальные отступы от границ земельного участка до границ смежных земельных участков, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии – 3 метра.
5. Максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за красную линию - не устанавливаются.
6. Этажность – 18 этажей.
7. Минимальная доля озеленения – 20 м2 на 100 м2 общей площади квартир в объекте капитального строительства (1930 м2).
8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта для планируемых к размещению многоквартирных домов для жильцов из расчета 1 м/м на 120 м2 общей площади квартир – 81 м/м. На территории земельного участка располагается 52 м/м.
9. Количество жителей – 322 чел.

Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Многоквартирный 18-этажный дом» **(зона №10):**

1. Площадь земельного участка – 4922 м2.
2. Площадь зоны планируемого размещения – 3883 м2.
3. Нормативный коэффициент использования территории – 2,0. Максимальная общая площадь квартир, которые можно разместить на территории земельного участка – 9844 м2. Планируемый коэффициент использования территории – 2,0, суммарная общая площадь квартир домов, которые планируется разместить на территории земельного участка – 9649,49 м2.
4. Минимальные отступы от границ земельного участка совпадающих с красными линиями магистральных улиц для многоквартирных домов с общественными помещениями на первых этажах – 3 метра. Минимальные отступы от границ земельного участка до границ смежных земельных участков, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии – 3 метра.
5. Максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за красную линию - не устанавливаются.
6. Этажность – 18 этажей.
7. Минимальная доля озеленения – 20 м2 на 100 м2 общей площади квартир в объекте капитального строительства (1930 м2).
8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта для планируемых к размещению многоквартирных домов для жильцов из расчета 1 м/м на 120 м2 общей площади квартир – 81 м/м. На территории земельного участка располагается 35 м/м.
9. Количество жителей – 322 чел.

Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Многоквартирный 18-этажный дом» **(зона №11):**

1. Площадь земельного участка – 5007 м2.
2. Площадь зоны планируемого размещения – 3865 м2.
3. Нормативный коэффициент использования территории – 2,0. Максимальная общая площадь квартир, которые можно разместить на территории земельного участка – 10014 м2. Планируемый коэффициент использования территории – 1,9, суммарная общая площадь квартир домов, которые планируется разместить на территории земельного участка – 9649,49 м2.
4. Минимальные отступы от границ земельного участка совпадающих с красными линиями магистральных улиц для многоквартирных домов с общественными помещениями на первых этажах – 3 метра. Минимальные отступы от границ земельного участка до границ смежных земельных участков, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии – 3 метра.
5. Максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за красную линию - не устанавливаются.
6. Этажность – 18 этажей.
7. Минимальная доля озеленения – 20 м2 на 100 м2 общей площади квартир в объекте капитального строительства (1930 м2).
8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта для планируемых к размещению многоквартирных домов для жильцов из расчета 1 м/м на 120 м2 общей площади квартир – 81 м/м. На территории земельного участка располагается 37 м/м.

Количество жителей – 322 чел.

**РАНЕЕ ВНЕСЕННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ**

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории в городе Смоленске в границах улицы Маршала Еременко – улицы Валентины Гризодубовой – по границе территориальной зоны Р2 – ГСК «Сокол» подготовлен ООО «АБ «ПРОСТРАНСТВО» в соответствии с договором о комплексном развитии территории от 04.10.2023 № 3 и на основании распоряжения Администрации города Смоленска от 23.04.2024 № 129-р/адм.

**В проект планировки внесены следующие изменения:**

1. Изменена расчетная численность населения квартала. До внесения изменений – 2353 человека, после внесения изменений – 3932 человека.

2. Отражены планируемые сети газоснабжения, канализации, ливневой канализации, водоснабжения и электроснабжения, а также демонтируемые сети электроснабжения, канализации и водоснабжения.

**В соответствии с договором о комплексном развитии территории от 04.10.2023 № 3 в проект планировки внесены следующие изменения:**

1. Изменена площадь, конфигурация и описание размещения объектов зоны планируемого размещения объектов капитального строительства № 3 (по экспликации зон планируемого размещения объектов капитального строительства). Площадь до внесения изменений – 12005 м2, площадь после внесения изменений – 10480 м2. Описание размещения объектов до внесения изменений – в соответствии с видом разрешенного использования «Магазины» (4.4), после внесения изменений – в соответствии с видом разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6).

2. Отражена зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 7 (по экспликации зон планируемого размещения объектов капитального строительства) площадью 4156 м2 и описанием размещения объектов в соответствии с видом разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6).

3. Отражен планируемый объект капитального строительства № 25 (по экспликации объектов капитального строительства) – многоквартирный дом этажностью 18 этажей и площадью застройки 550 м2.

4. Отражен планируемый объект капитального строительства № 30 (по экспликации объектов капитального строительства) – трансформаторная подстанция площадью застройки 54 м2.

5. Отражен планируемый объект капитального строительства № 31 (по экспликации объектов капитального строительства) – многоквартирный дом этажностью 18 этажей и площадью застройки 1582 м2.

**На основании распоряжения Администрации города Смоленска от 23.04.2024 № 129-р/адм в проект планировки внесены следующие изменения:**

1. Изменена площадь и конфигурация зоны планируемого размещения объектов капитального строительства № 1 (по экспликации зон планируемого размещения объектов капитального строительства). Площадь до внесения изменений – 5127 м2, площадь после внесения изменений – 7446 м2.

2. Отражена зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 8 (по экспликации зон планируемого размещения объектов капитального строительства) площадью 9421 м2 и описанием размещения объектов в соответствии с видом разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6).

3. Отражена зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 9 (по экспликации зон планируемого размещения объектов капитального строительства) площадью 4016 м2 и описанием размещения объектов в соответствии с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта» (2.7.1).

4. Аннулирован объект капитального строительства № 7 (по экспликации объектов капитального строительства).

5. Аннулирован объект капитального строительства № 8 (по экспликации объектов капитального строительства).

6. Аннулирован объект капитального строительства № 9 (по экспликации объектов капитального строительства).

7. Отражен планируемый объект капитального строительства № 26 (по экспликации объектов капитального строительства) – многоквартирный дом этажностью 16 этажей и площадью застройки 835 м2.

8. Отражен планируемый объект капитального строительства № 27 (по экспликации объектов капитального строительства) – многоквартирный дом этажностью 16 этажей и площадью застройки 835 м2.

9. Отражен планируемый объект капитального строительства № 28 (по экспликации объектов капитального строительства) – газорегуляторный пункт площадью застройки 25 м2.

10. Отражен планируемый объект капитального строительства № 29 (по экспликации объектов капитального строительства) – трансформаторная подстанция площадью застройки 18 м2.

11. Изменена этажность планируемого объекта капитального строительства № 10 (по экспликации объектов капитального строительства). Этажность до внесения изменений – 10 этажей, после внесения изменений – 16 этажей.

12. Отражен планируемый объект капитального строительства № 32 (по экспликации объектов капитального строительства) – подземный паркинг площадью застройки 3406 м2.

Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Многоквартирный 16-этажный дом» (зона № 1):

1. Площадь земельного участка – 8584 м2.

2. Площадь зоны планируемого размещения – 7446 м2.

3. Нормативный коэффициент использования территории – 2,0. Максимальная общая площадь квартир, которые можно разместить на территории земельного участка – 17168 м2. Планируемый коэффициент использования территории – 1,9, суммарная общая площадь квартир домов, которые планируется разместить на территории земельного участка –16500 м2.

4. Минимальные отступы от границ земельного участка совпадающих с красными линиями магистральных улиц для многоквартирных домов с общественными помещениями на первых этажах – 3 метра. Минимальные отступы от границ земельного участка до границ смежных земельных участков, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии – 3 метра.

5. Максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за красную линию – не устанавливаются.

6. Этажность – 16 этажей.

7. Минимальная доля озеленения – 20 м2 на 100 м2 общей площади квартир в объекте капитального строительства (3300 м2).

8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта для планируемых к размещению многоквартирных домов для жильцов из расчета 1 м/м на 120 м2 общей площади квартир – 138 м/м, для посетителей и работников общественных помещений из расчета 1 м/м на 70 м2 общей площади – 16 м/м. На территории земельного участка располагается 154 м/м.

9. Количество жителей – 550 чел.

Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Многоквартирный 18-этажный дом» (зона № 3):

1. Площадь земельного участка – 12014 м2.

2. Площадь зоны планируемого размещения – 10480 м2.

3. Нормативный коэффициент использования территории – 2,0. Максимальная общая площадь квартир, которые можно разместить на территории земельного участка – 24028 м2. Планируемый коэффициент использования территории – 1,4, суммарная общая площадь квартир дома, который планируется разместить на территории земельного участка – 16788,8 м2.

4. Минимальные отступы от границ земельного участка совпадающих с красными линиями магистральных улиц для многоквартирных домов с общественными помещениями на первых этажах – 3 метра. Минимальные отступы от границ земельного участка до границ смежных земельных участков, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии – 3 метра.

5. Максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за красную линию – не устанавливаются.

6. Этажность – 18 этажей.

7. Минимальная доля озеленения – 20 м2 на 100 м2 общей площади квартир в объекте капитального строительства (3358 м2). Фактическая доля озеленения – 7225 м2.

8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта для планируемого к размещению многоквартирного дома с общественными помещениями – 140 м/м для жильцов дома из расчета 1 м/м на 120 м2 общей площади квартир и 35 м/м для работников и посетителей общественных помещений из расчета 1 м/м на 70 м2 общей площади. На территории земельного участка располагается 140 м/м для жильцов (в подземной автостоянке) и 46 м/м для посетителей и работников.

9. Количество жителей – 560 чел.

Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Многоквартирный 18-этажный дом» (зона № 7):

1. Площадь земельного участка – 5087 м2.

2. Площадь зоны планируемого размещения – 4156 м2.

3. Нормативный коэффициент использования территории – 2,0. Максимальная общая площадь квартир, которые можно разместить на территории земельного участка – 10174 м2. Планируемый коэффициент использования территории – 1,1, суммарная общая площадь квартир дома, который планируется разместить на территории земельного участка – 5749,4 м2.

4. Минимальные отступы от границ земельного участка совпадающих с красными линиями магистральных улиц для многоквартирных домов с общественными помещениями на первых этажах – 3 метра. Минимальные отступы от границ земельного участка до границ смежных земельных участков, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии – 3 метра.

5. Максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за красную линию - не устанавливаются.

6. Этажность – 18 этажей.

7. Минимальная доля озеленения – 20 м2 на 100 м2 общей площади квартир в объекте капитального строительства (1149 м2). Фактическая доля озеленения – 2402 м2.

8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта для планируемого к размещению многоквартирного дома с общественными помещениями – 48 м/м для жильцов дома из расчета 1 м/м на 120 м2 общей площади квартир и 6 м/м для работников и посетителей общественных помещений из расчета 1 м/м на 70 м2 общей площади. На территории земельного участка располагается 48 м/м для жильцов (39 из них в подземной автостоянке) и 10 м/м для посетителей и работников.

9. Количество жителей – 192 чел.

Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Многоквартирные 16-этажные дома» (зона № 8):

1. Площадь земельного участка – 10952 м2.

2. Площадь зоны планируемого размещения – 9421 м2.

3. Нормативный коэффициент использования территории – 2,0. Максимальная общая площадь квартир, которые можно разместить на территории земельного участка – 22734 м2. Планируемый коэффициент использования территории – 1,7, суммарная общая площадь квартир домов, которые планируется разместить на территории земельного участка – 9900+9900=19800 м2.

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

5. Максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за красную линию – не устанавливаются.

6. Этажность – 16 этажей.

7. Минимальная доля озеленения – 20 м2 на 100 м2 общей площади квартир в объекте капитального строительства (3960 м2).

8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта для планируемых к размещению многоквартирных домов для жильцов из расчета 1 м/м на 120 м2 общей площади квартир – 165 м/м. На территории земельного участка располагается 165 м/м.

9. Количество жителей – 660 чел.

Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Подземный паркинг» (зона № 9):

1. Площадь земельного участка – 4876 м2.

2. Площадь зоны планируемого размещения – 4016 м2.

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

4. Минимальная доля озеленения – 15 % (731,4 м2).

**На основании заключения о результатах публичных слушаний от 21 мая 2024 г. в проект планировки внесены следующие изменения:** откорректирована граница проекта планировки территории в связи с исключением из границ проектирования части территории ГСК «Полет».

**РАНЕЕ ВНЕСЕННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ**

Изменения в проект планировки и проект межевания территории в городе Смоленске в границах улицы Маршала Еременко – улицы Валентины Гризодубовой – по границе территориальной зоны Р2 – ГСК «Сокол» внесены ООО «МФЦ «БИНОМ» 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 «СЗ «Инвест Результат».

**В проект планировки внесены следующие изменения:**

1. Отображена зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 5 (по экспликации зон планируемого размещения объектов капитального строительства) – Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Предельные параметры застройки отражены в текстовой части проекта планировки (см. п.1.3 Плотность и параметры застройки территории).

2. Отображена зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 6 (по экспликации зон планируемого размещения объектов капитального строительства) – Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Предельные параметры застройки отражены в текстовой части проекта планировки (см. п.1.3 Плотность и параметры застройки территории).

3. Отображен планируемый объект капитального строительства № 24 (по экспликации объектов капитального строительства) – водозаборный узел.

**На основании заключения о результатах публичных слушаний**

**от 26 января 2024 г. в проект планировки внесены следующие изменения:**

1. Откорректирована граница проекта в соответствии с границами территориальных зон.

2. Откорректирована красная линия в точках 21 - 24. Внесены изменения в каталоге координат красных линий.

3. Отражена зона планируемого размещения объекта общественного питания, гостиничного обслуживания – зона № 4.

Градостроительные регламенты зоны:

- Площадь зоны – 5609 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.

- Минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями магистральных улиц, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии:

- для прочих зданий – 3 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.

- Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается.

- Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, – V (за исключением автовокзалов и объектов внутригородского транспорта).

- Минимальная доля озелененных территорий для объектов не подлежит установлению. При этом обязательно сохранение существующих озелененных территорий либо проведение компенсационного озеленения.

- Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков для объектов, расположенных на земельном участке с видом разрешенного использования «Общественное питание (4.6)» - 1 место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 место на 10 единовременных посетителей при их максимальном количестве; для объектов, расположенных на земельном участке с видом разрешенного использования «Гостиничное обслуживание (4.7)» - 20 мест на 100 гостиничных мест для гостиниц категорий до «три звезды» включительно, 30 мест на 100 гостиничных мест для гостиниц категорий от «четыре звезды» включительно (минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка).

Для зоны № 4 расчетное количество парковочных мест равно 18 машино-мест. Согласно проекту, на территории зоны размещено 18 машино-место в границах земельного участка, на котором размещен планируемый ресторанный комплекс. Для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «Гостиничное обслуживания (4.7)» расчет на данном этапе проектирования не производился.

- Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках - одно место для объектов общей площадью от 100 кв. м до 1500 кв. м и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 кв. м общей площади объектов, относящихся к видам разрешенного использования «общественное питание» (код 4.6) – для зоны № 4 расчетное количество мест на погрузочно-разгрузочной площадке составляет 1 машино-место.

4. Отражен планируемый объект капитального строительства на данном этапе проектирования – ресторанный комплекс № 12 (по экспликации объектов капитального строительства). Планируемый 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. Ориентировочная площадь застройки – 748 кв. м. В соответствии с санитарными правилами и нормами СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 предприятия общественного питания общей площадью более 500 кв. м относятся к V классу опасности, что требует установки ориентировочной санитарно-защитной зоны размером 50 м.

5. Изменился баланс территории. Уменьшилась территория жилой застройки (проектное решение) с 5,86 га на 5,16 (23,1) га. Увеличилась площадь участков объектов общественно-делового назначения с 2,26 га на 2,96 га (13,2).

6. Внесены изменения в таблицу Предельных параметров застройки зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Добавлена зона № 4, площадь зоны – 5609 кв. м. Внесены данные предельных параметров застройки:

- Минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями магистральных улиц до стен зданий, строений, сооружений - 3 метра;

- Предельное количество этажей – не устанавливается;

- Максимальный коэффициент использования территории – не устанавливается.

7. Добавлены показатели планируемых объектов капитального строительства для зоны № 4. Вид планируемого объекта капитального строительства – Ресторанный комплекс.

# 1. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО

# РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

## Характеристика территории

Территория, в отношении которой разрабатывается проект планировки располагается в Заднепровском районе города Смоленска. Территория ограничена с севера улицей Маршала Еременко, с запада – улицей Валентины Гризодубовой, с юга – функциональной зоной рекреационного назначения, с востока – функциональной зоной специального назначения.

Площадь территории в границах проектирования – 223506 м2. Площадь территории в границах красных линий – 174700 м2. Расчетная численность населения – 3932 чел.

## Характеристика планируемого развития территории

*Таблица 1. Баланс территории квартала*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Территория** | **Единицы измерения** | **Существующее положение** | | **Проектное решение** | |
| количе ство | % | количес тво | % |
|  | Территория  - всего | га | 22,35 | 100 | 22,35 | 100 |
| в том числе: |
| 1 | Территория жилой застройки | га | 3,09 | 13,8 | 5,86 | 26,2 |
| 2 | Участки школ | га | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3 | Участки дошкольных организаций | га | 0,43 | 1,9 | 0,43 | 1,9 |
| 4 | Участки объектов общественно- делового назначения | га | 2,29 | 10,2 | 2,26 | 10,1 |
| 5 | Участки объектов инженерной  инфраструктуры | га | 0,31 | 1,4 | 0,30 | 1,3 |
| 6 | Участки закрытых автостоянок (гаражей) | га | 0,18 | 0,8 | 4,07 | 18,2 |
| 7 | Автостоянки для временного  хранения | га | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 8 | Территория общего пользования | га | 0 | 0 | 8,72 | 39,0 |
| 8.1 | Участки зеленых насаждений | га | 0 | 0 | 2,72 | 12,2 |
| 8.2 | Улицы, проезды | га | 0 | 0 | 6,00 | 26,8 |
| 9 | Прочие территории | га | 0,71 | 3,2 | 0,71 | 13,0 |

Планируемое развитие территории предусматривает размещение многоквартирных жилых домов, ресторанного комплекса, водозаборного узла, реконструкцию улично-дорожной сети.

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

* зоны планируемого размещения многоквартирного дома (зона № 1, 3, 7, 8);
* зоны планируемого размещения объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания, размещения гостиниц (зона № 4);
* зоны планируемого размещения водозаборного узла (зона № 5, 6);
* зоны планируемого размещения подземного паркинга (зона № 9);
* зоны реконструкции объектов улично-дорожной сети (зона № 2).

## Плотность и параметры застройки территории

*Таблица 2. Предельные параметры застройки зон планируемого размещения объектов капитального строительства*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ зоны на чертеже** | **Площадь, м2** | **Предельные параметры застройки** | | |
| **минимальные отступы от границ земельных участков** | **предельное количество этажей** | **Максимальный коэффициент**  **использования территории** |
| 1 | 7446 | Минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями магистральных улиц для многоквартирных домов с общественными помещениями на первых этажах  - 3 метра, до смежных земельных участков, на расстоянии – 3 метра | не устанавливается | 2,0 |
| 2 | 45153 | не устанавливается | не  устанавливается | не  устанавливается |
| 3 | 10480 | Минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями магистральных улиц для многоквартирных домов с общественными помещениями на первых этажах  - 3 метра, до смежных земельных участков, на расстоянии – 3 метра | не устанавливается | 2,0 |
| 4 | 5609 | Минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями магистральных улиц до стен зданий, строений,  сооружений, - 3 метра | не устанавливается | не устанавливается |
| 5 | 1837 | Минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями магистральных улиц до стен зданий, строений,  сооружений, - 3 метра | не устанавливается | не устанавливается |
| 6 | 430 | Минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями магистральных улиц до стен зданий, строений,  сооружений, - 3 метра | не устанавливается | не устанавливается |
| 7 | 4156 | Минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями магистральных улиц для многоквартирных домов с общественными помещениями на первых этажах  - 3 метра, до смежных земельных участков, на расстоянии – 3 метра | не устанавливается | 2,0 |
| 8 | 9421 | Минимальные отступы от границ земельных участков до границ смежных земельных участков на расстоянии – 3 метра | не устанавливается | 2,0 |
| 9 | 4016 | Минимальные отступы от границ земельных участков до границ смежных земельных участков на расстоянии – 3 метра | не устанавливается | не устанавливается |

# ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО,

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

Проектом планировки территории предусматривается размещение многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) (зона 1, 3, 7, 8), ресторанный комплекс (зона 4), водозаборный узел (зона 5, 6), подземный паркинг (зона 9).

*Таблица 3*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Многоквартирный 16-этажный дом | 17266 | не устанавливается | Для жильцов - 1 машино-место на 120 м2 общей площади квартир;  для общественных помещений – 1 машино-место на 70 м2 общей площади |
| 2 | Улично-дорожная сеть | - | - | - |
| 3 | Многоквартирный дом | 24028 | - | Для жильцов - 1 машино-место на 120 м2 общей площади квартир;  для общественных помещений – 1 машино-место на 70 м2 общей площади |
| 4 | Ресторанный комплекс | - | - | 1 машино-место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10  единовременных посетителей при их максимальном  количестве; одно место для объектов общей площадью от 100 кв. м до 1500 кв. м |
| 5, 6 | Водозаборный узел | - | - | - |
| 7 | Многоквартирный дом | 10174 | - | Для жильцов - 1 машино-место на 120 м2 общей площади квартир;  для общественных помещений – 1 машино-место на 70 м2 общей площади |
| 8 | Многоквартирные 16-этажные дома | 22734 | не устанавливается | Для жильцов - 1 машино-место на 120 м2 общей площади квартир |
| 9 | Подземный паркинг | - | не устанавливается | не устанавливается |

# ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И

**ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

## Характеристика развития системы социального обслуживания

*Таблица 3. Перечень и расчетные показатели минимальной обеспеченности социально-значимыми объектами повседневного (приближенного) обслуживания для населения планируемых к размещению многоквартирных жилых домов*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Предприятия и учреждения повседневного обслуживания** | **Количество** | **Площадь земельного участка** | **Примечание** |
| Дошкольные организации | 208 мест | 7280 м2 | Существующий МБДОУ «Детский сад № 38 «Ягодка» (120 мест), планируемый детский сад в смежном квартале (200 мест) |
| Общеобразовательные  учреждения | 354 мест | 17700 м2 | Существующая МБОУ «СШ № 3» (200 мест), планируемая школа в смежном квартале (1000 мест) |
| Отделение связи | 1 объект | 0,1-0,15 га | Существующее в смежном квартале |
| Учреждения культуры | 196,6 м2 | - | Существующее в смежном квартале |
| Закрытые спортивные сооружения | 117,96 м2 | 0,2-0,5 га | Существующие спортивные сооружения в нормативном радиусе доступности |
| Пункт охраны порядка | 10 м2 | 0,1-0,15 га | Существующее в смежном квартале |

## Характеристика развития системы транспортного обслуживания

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

Въезд на территорию осуществляется по улице Маршала Еременко. В радиусе доступности расположены существующие автобусные и трамвайные остановочные пункты.

Проектом планировки территории предусматриваются проезды, обеспечивающие непосредственный подъезд к объектам жилой застройки.

Улично-дорожная сеть территории проекта планировки состоит из основного и второстепенного проездов.

Расчетные параметры улицы Маршала Еременко (магистральная улица общегородского значения 3 класса):

1. ширина полосы движения - 3,5 м;
2. расчетная скорость движения – 60 км/ч;
3. число полос движения - 2;
4. наименьший радиус кривых в плане – 220 м;
5. наибольший продольный уклон – 70‰;
6. ширина пешеходной части тротуара - 3,0 м.

Расчетные параметры улицы Валентины Гризодубовой (магистральной улицы районного значения):

1. ширина полосы движения - 3,5 м;
2. расчетная скорость движения – 60 км/ч;
3. число полос движения - 2;
4. наименьший радиус кривых в плане – 220 м;
5. наибольший продольный уклон – 70‰;
6. ширина пешеходной части тротуара - 2,25 м; Расчетные параметры основного проезда (проезд 1):
7. ширина полосы движения - 3,5 м;
8. расчетная скорость движения – 60 км/ч;
9. число полос движения - 2;
10. наименьший радиус кривых в плане – 50 м;
11. наибольший продольный уклон – 70‰;
12. ширина пешеходной части тротуара – 1,5 – 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** | **2,59** | **2,72** |
| 1 | Магистральные улицы общегородского значения | км | 1,06 | 1,06 |
| 2 | Магистральные улицы районного значения | км | 0,3 | 0,3 |
| 3 | Основные проезды | км | 0,26 | 0,26 |
| 4 | Второстепенные проезды | км | 1,0 | 1,1 |

Планируемая плотность магистральной улично-дорожной сети в границах проекта планировки – 5,48 км/км2.

Планируемая плотность общей улично-дорожной сети в границах проекта планировки – 10,96 км/км2.

Хранение легковых автомобилей индивидуальных владельцев предусматривается в обустроенных в дворовых пространствах жилых домов, на наружных парковках, в границах приусадебных земельных участков, а также закрытых гаражах (ГСК «Сокол», ГСК «Энергия», ГСК «Автомагистраль-1», ГСК «Полет»), расположенных в радиусе пешеходной доступности.

Количество наземных парковочных мест составляет 283 м/м.

## Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения

Развитие инженерной инфраструктуры включает в себя обеспечение сохранения существующих инженерных сетей и сооружений, а также строительство новых сетей.

### Водоснабжение

Водоснабжение территории квартала обеспечивается централизованной системой водоснабжения. Подключение планируемых сетей предусматривается к существующей городской водопроводной сети согласно техническим условиям.

Расчетное водопотребление – 1 389,92 м3 / сут.

Проектом предусматривается размещение к планируемым объектам капитального строительства:

* сетей хозяйственно-бытового водоснабжения.

### Водоотведение

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

Объем бытовых сточных вод принимается равным водопотреблению. Расчетное водоотведение - 1 389,92 м3 / сут.

Проектом предусматривается размещение:

* сетей хозяйственно-бытовой канализации;
* сетей дождевой канализации;

### Отвод поверхностного стока

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 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.

Проектом предусматривается размещение к планируемым объектам капитального строительства:

* закрытой сети дождевой канализации.

### Теплоснабжение

Расчетное теплопотребление составляет 4746783 кДж/°С·сут.

Теплоснабжение планируемого многоквартирного дома предусматривается от теплогенераторов на газовом топливе.

### Газоснабжение

Проектом планировки территории предусматривается централизованное газоснабжение.

Расчетное потребление газа для жилых домов - 282360,00 м3/год. Проектом предусматривается размещение:

 сетей газоснабжения.

### Электроснабжение

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

Расчетное электропотребление для жилых домов – 988,26 кВт. Проектом предусматривается размещение:

* распределительных кабельных линий 0,4 кВ до потребителей;

### Телефонизация

Проектом предусматривается размещение:

 сети телефонной канализации от абонентский телефонных шлюзов до узла местной телефонной связи.

### Мусороудаление

Количество твердых коммунальных отходов составляет 529425 кг в год. Смет с 1 м2 твердых покрытий улиц составляет 35295 кг в год.

# 4. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО

# РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Реализация проекта планировки предусматривается в один этап.

Строительство:

* многоквартирного 16-этажного дома (зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 1);
* многоквартирного 18-этажного дома (зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 3);
* ресторанного комплекса (зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 4);
* водозаборного узла (зоны планируемого размещения объектов капитального строительства № 5, 6)
* многоквартирного 18-этажного дома (зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 7);
* многоквартирных 16-этажных жилых домов (зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 8);
* подземного паркинга (зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 9).

Развитие транспортной инфраструктуры:

* реконструкция магистральной улицы общегородского значения (зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 2).

Также проектом предусматривается прокладка инженерных сетей для обеспечения возводимой застройки, благоустройство и озеленение территории.