СОДЕРЖАНИЕ

СПРАВКА ГАПА 3
1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 4
2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ 13

СПРАВКА ГАПа

Проект планировки территории города Смоленска в границах улицы Смолянинова – по границе территориальной зоны П2 – по границе города Смоленска подготовлен ООО «Корпорация инвестиционного развития Смоленской области» в соответствии со статьей 42 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, на основании постановления Администрации города Смоленска от 30.06.2022 № 1895-адм и техническим заданием на разработку проекта планировки и проекта межевания.

Проектные решения, принятые в данной документации, соответствуют требованиям норм и правил градостроительного проектирования, экологическим, санитарно–гигиеническим, противопожарным нормативам, действующим на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объектов и сооружений, при соблюдении требований и мероприятий, предусмотренных проектом.

Главный архитектор проекта  Обысова Л.Г.

1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1.1. Характеристики планируемого развития территории

1.1.1. Градостроительные регламенты территории проектирования

Проект планировки территории города Смоленска в границах улицы Смолянинова – по границе территориальной зоны П2 – по границе города Смоленска подготовлен в целях выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства различного функционального назначения.

Проект разработан в соответствии с утвержденным генеральным планом города Смоленска и Правилами землепользования и застройки города Смоленска и является уточнением и развитием его принципиальных решений.

Планировочная структура территории проектирования сформирована в увязке с зонированием и учетом сложившейся градостроительной ситуации данного фрагмента городской территории, а также существующей кадастровой составляющей.

Площадь территории проектирования составляет:

- в границах проектирования 8,76 га.

Согласно карте градостроительного зонирования «Карта границ территориальных зон» Правил землепользования и застройки города Смоленска проектируемая территория состоит:

- территориальной зоны - П2 (зона размещения производственных объектов II-V классов санитарной классификации).

1.1.2. Зона размещения производственных объектов

С учетом сложившейся градостроительной ситуации и фактическому землепользованию, вся территория проектирования находится в территориальной зоне П2 (зона размещения производственных объектов II - V классов санитарной классификации). В территориальной зоне П2 проектируемой территории размещаются складские и производственные объекты III класса санитарной классификации с разработанной санитарно–защитной зоной, а также подъездные железнодорожные пути. Все производственные объекты в комплексе с объектами инженерного и подсобного назначения (склады), а также с объектами административно–бытового обслуживания сотрудников, расположены на единой площадке и составляют 60% от общей территории производственной территориальной зоны П2 разрабатываемого проекта.

На территории проектирования разработаны зоны для планируемого размещения объектов капитального строительства:

Зона планируемого размещения зданий Административно-бытового и складского назначения – ***зона № 1****.*

Градостроительные регламенты зоны № 1:

- Предельный максимальный размер земельных участков не подлежит установлению.

- Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и на сопряженных земельных участках, и обеспечивающем нормы противопожарной безопасности, но не менее 3-х м.

- 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 – II.

- Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков – 10% территории земельного участка (192,5 м2 для зоны № 1).

- Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта (парковочных мест и(или) машино-мест) - 1 место на 5 работников в максимальную смену.

- Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков, а также минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков определяется из расчета:

- 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 «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)» (код 4.2), «рынки» (код 4.3), «магазины» (код 4.4), «общественное питание» (код 4.6), «производственная деятельность» (код 6.0);

- одно место для объектов общей площадью от 100 кв. м до 1250 кв. м и плюс одно место на каждые дополнительные 1250 кв. м общей площади объектов, относящихся к видам разрешенного использования «Склад» (код 6.9).

Для планируемых объектов капитального строительства, которые будут располагаться в зоне планируемого размещения объектов капитального строительства № 1, все парковочные места для легковых и грузовых автомобилей необходимо рассчитать исходя из данных проектно–сметной документации в соответствии со статьями 23,24,25 Правил землепользования и застройки города Смоленска.

Зона планируемого размещения склада жидкого сырья со зданиями производственного назначения и Административно-бытовым корпусом – ***зона № 2.***

Градостроительные регламенты зоны № 2:

- Предельный максимальный размер земельных участков не подлежит установлению.

- Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и на сопряженных земельных участках, и обеспечивающем нормы противопожарной безопасности, но не менее 3-х м.

- 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 – II.

- Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков – 10% территории земельного участка (1269 м2 для зоны № 2).

- Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта (парковочных мест и(или) машино-мест) - 1 место на 5 работников в максимальную смену.

- Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков, а также минимальное количество машино-

мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков определяется из расчета:

- 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 «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)» (код 4.2), «рынки» (код 4.3), «магазины» (код 4.4), «общественное питание» (код 4.6), «производственная деятельность» (код 6.0);

- одно место для объектов общей площадью от 100 кв. м до 1250 кв. м и плюс одно место на каждые дополнительные 1250 кв. м общей площади объектов, относящихся к видам разрешенного использования «Склад» (код 6.9).

Для планируемых объектов капитального строительства, которые будут располагаться в зоне планируемого размещения объектов капитального строительства № 1, все парковочные места для легковых и грузовых автомобилей необходимо рассчитать исходя из данных проектно–сметной документации в соответствии со статьями 23, 24, 25 Правил землепользования и застройки города Смоленска.

Размещение объектов капитального строительства федерального и регионального значения на проектируемой территории не предполагается.

1.1.3. Предложения по установлению, изменению или отмене красных линий

Красные линии в границах территории проектирования не устанавливаются проектом планировки территории, так как расположены за границей территории, в отношении которой осуществляется подготовка данного проекта планировки.

1.2. Принятые проектные решения

1.2.1. Архитектурно-планировочная организация территории

Проект планировки и межевания территории сохраняет существующую планировочную организацию проектируемой территории, при которой сохраняются производственные и складские объекты.

1.2.2. Транспортная инфраструктура

Территория в границах проектирования расположена на расстоянии 50 м вдоль улицы Смолянинова. Въезд на территорию осуществляется с улицы Смолянинова по проезду из ж/б плит протяженностью 352 м. На территории проектирования улицы и дороги местного значения отсутствуют.

Объекты транспортной инфраструктуры

Расчет потребности в парковочных местах для существующих объектов капитального строительства различного назначения

Объекты	Расчетный показатель	Проектное предложение	Нормативный документ
Производственная деятельность	1 место на 5 работников в максимальную смену + 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	20 5	ст. 23, 24, 25 Правил землепользования и застройки города Смоленска
Склады	одно место для объектов общей площадью от 100 кв. м до 1250 кв. м и плюс одно место на каждые дополнительные 1250 кв. м общей площади объектов	4	

Все проектируемые и существующие парковочные места для легковых автомобилей, предназначенные для парковки работников, и грузовых автомобилей, предназначенные для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта и погрузочно–разгрузочных работ для существующих объектов капитального строительства проектируемой территории расположены в границах земельного участка 67:27:0031006:4.

Для планируемых объектов капитального строительства, которые будут располагаться в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства № 1, 2, все парковочные места для легковых и грузовых автомобилей необходимо рассчитать исходя из данных проектно–сметной документации в соответствии со статьями 23, 24, 25 Правил землепользования и застройки города Смоленска.

1.2.3. Социальная инфраструктура

Расчет потребности в учреждениях повседневного обслуживания населения не производится в связи с тем, что проектируемая территория находится в территориальной зоне П2 (зона размещения производственных объектов II - V классов санитарной классификации), в которой не предусматривается жилая застройка.

1.2.4. Благоустройство и рекреация

В границах проектируемой территории сформирован земельный участок с видом разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)» общей площадью 0,8 га для озеленения проектируемой территории.

1.2.5. Санитарная очистка территории

Организацией планово-регулярной системы очистки, своевременного сбора и вывоза всех бытовых отходов на полигон ТБО на территории Смоленской области занимается региональный оператор по обращению с ТКО-АО «Спецавтохозяйство».

График транспортировки ТКО бестарным способом (мешки) с территории представлен на официальном сайте регионального оператора, вывоз отходов осуществляется раз в неделю.

1.2.6. Баланс территории в границах проектирования

№ п/п	Территория	Единицы измерения	Площадь	%
	Территория квартала - всего	га	8,76	100
	в том числе:			
1	*Территория производственной деятельности*	*га*	*2,88*	33
2	*Склады*	*га*	*2,07*	24
3	*Участки для предоставления коммунальных услуг*	*га*	*0,15*	2
4	*Территории общего пользования*	*га*	*0,81*	9
5	*Приюты для животных*	*га*	*2,85*	32

1.2.7. Инженерная инфраструктура

ВОДОСНАБЖЕНИЕ

Обслуживание объектов капитального строительства производственного назначения осуществляется от сетей водоснабжения, расположенных на территории проектирования. Водозабор осуществляется из скважины, предназначенной для хозяйственно – бытовых и производственных нужд, со средним потреблением воды 11 м^3/сутки.

Централизованная система водоснабжения должна обеспечивать:

- хозяйственно-питьевое водопотребление на предприятиях;
- производственные нужды промышленных и сельскохозяйственных предприятий, где требуется вода питьевого качества или для которых экономически нецелесообразно сооружение отдельного водопровода;
- тушение пожаров;
- собственные нужды станций водоподготовки, промывку водопроводных и канализационных сетей и др.

Расход воды на производственно-технические и хозяйственно-бытовые цели промышленных предприятий принимается по технологическим нормам в соответствии с требованиями отраслевых нормативных документов в зависимости от характера производства или по проектно-сметной документации.

Проектирование водоснабжения вновь строящихся объектов капитального строительства осуществлять в соответствии с техническими условиями ресурсоснабжающей организации СМУП «Горводоканал».

Протяженность существующих сетей водоснабжения на территории проектирования составляет примерно 552 п.м.

ВОДООТВЕДЕНИЕ

В границах проектируемой территории имеются существующие сети системы бытовой канализации, из которых осуществляется отвод бытовых стоков от существующих объектов капитального строительства, с дальнейшим сбросом в выгребные ямы с последующей откачкой стоков.

Суточный расход сточных вод следует принимать равным расходу водопотребления.

Поверхностный сток с территории промышленных предприятий, складских объектов подвергается очистке на локальных (самостоятельных) очистных сооружениях с последующей откачкой стоков.

Проектирование водоотведения вновь строящихся объектов капитального строительства осуществлять в соответствии с техническими условиями ресурсоснабжающей организации СМУП «Горводоканал».

Протяженность существующих сетей водоотведения на территории проектирования составляет примерно 1100 п.м.

ГАЗОСНАБЖЕНИЕ

Обслуживание объектов капитального строительства осуществляется от централизованной системы газоснабжения.

Годовые расходы газа на нужды промышленных предприятий следует определять по данным топливопотребления (с учетом изменения КПД при переходе на газовое топливо) этих предприятий с перспективой их развития или на основе технологических норм расхода топлива (теплоты).

Проектирование газоснабжения вновь строящихся объектов капитального строительства осуществлять в соответствии с техническими условиями ресурсоснабжающей организации ООО «Газпром межрегионгаз Смоленск».

Протяженность существующих сетей газоснабжения на территории проектирования составляет примерно 300 п.м.

ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

Обслуживание объектов капитального строительства осуществляется электросетевыми компаниями города Смоленска.

Расход энергоносителей и потребность в мощности источников для промышленных предприятий следует определять по заявкам действующих предприятий, проектам новых, реконструируемых или аналогичных предприятий, а также по укрупненным отраслевым показателям с учетом местных особенностей.

Проектирование электроснабжения вновь строящихся объектов капитального строительства осуществлять в соответствии с техническими условиями электросетевой компании с учетом их ведомственной принадлежности.

Протяженность существующих сетей электроснабжения на территории проектирования примерно составляет – 645 п.м.

1.3. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Показатели приведены с учетом сложившейся застройки и данных ЕГРН по земельным участкам, расположенным в границах проектирования.

Наименование показателя	Единица измерения	Фактический показатель	Проектный показатель
ТЕРРИТОРИЯ			
Площадь проектируемой территории, всего:	**га**	**8,76**	**8,76**
в том числе территории:			
жилая зона (многоквартирные жилые дома + индивидуальная жилая застройка)	**га**	**-**	**-**
участки благоустройства территории	**га**	**-**	**-**
участки территорий общего пользования	**га**	**-**	**0,81**
рекреационная зона	**га**	**-**	**-**
производственная зона	**га**	**4,95**	**4,95**
Коэффициент застройки	**%**	**-**	**-**
Коэффициент плотности застройки	**%**	**-**	**-**
Из общей территории			
земли федеральной собственности	**га**	**-**	**-**
земли муниципальной собственности	**га**	**1,16**	**0,72**
земли частной собственности всего, в том числе	**га**	**7,6**	**8,04**
НАСЕЛЕНИЕ			
Численность населения	**чел.**	**-**	**-**
Плотность населения	**чел./га**	**-**	**-**
ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОГО И КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ			
Общеобразовательные школы	**мест / 1000 чел.**	**-**	**-**
Амбулаторно- поликлиническое учреждение	**Посещений /смена**	**-**	**-**
Аптека	**1 объект на 10 тыс. жителей**	**-**	**-**
Отделение связи	**1 объект на 9-**	**-**	**-**

Наименование показателя		Единица измерения	Фактический показатель	Проектный показатель
		25 тыс. жителей		
Предприятия ЖКХ		**объект**	**-**	**-**
Спортивные плоскостные сооружения		**0,7-0,9 га**	**-**	**-**
Универсальная библиотека		**1 учреждение на 10 тыс. жителей**	**-**	**-**
Опорный пункт правопорядка		**На усмотрение Администрации города**	**-**	**-**
Филиал банка		**Нормируются при новом строительстве**	**-**	**-**
ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Протяженность улично-дорожной сети, всего		**км**	**-**	**-**
в том числе:				
	транспортно-пешеходная улица районного значения	**м**	**-**	**-**
	улицы местного значения	**м**	**-**	**-**
	проезды внутриквартальные и придомовые	**м**	**-**	**-**
Протяженность линий общественно-пассажирского транспорта всего, в том числе:		**м**	**-**	**-**
	трамвай	**м**	**-**	**-**
	троллейбус	**м**	**-**	**-**
	автобус	**м**	**-**	**-**
Гаражи и стоянки для хранения автомобилей, в том числе				
	Постоянного хранения	**машино-место**	**-**	**-**
	Временного хранения (парковки для сотрудников)	**машино-место**	**-**	**20**
ОЗЕЛЕНЕНИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО				
Территории под озеленение и благоустройство всего, в том числе		**га**	**-**	**-**
	рекреационная зона	**га**	**-**	**-**
	участки для благоустройства	**га**	**-**	**-**

2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно – делового и иного назначения

В части строительства объектов капитального строительства производственного назначения на первую очередь необходимо выполнить:

- объект капитального строительства складского назначения с зданием Административно-бытового назначения в зоне планируемого размещения объектов капитального строительства № 1 на земельном участке с видом разрешенного использования «Склад (6.9)».

В части строительства объектов капитального строительства производственного назначения на вторую очередь необходимо выполнить:

- объект капитального строительства «Склад жидкого сырья со зданиями производственного назначения и Административно–бытовым корпусом» в зоне планируемого размещения объектов капитального строительства № 2 с основным видом разрешенного использования земельного участка «Склад (6.9)».

2.2. Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

В части инженерного обеспечения – вся территория проектирования обеспечена необходимыми инженерными коммуникациями.