

**Концептуальные предложения по комплексному развитию территории в соответствии с требованиями
региональных и местных нормативов градостроительного проектирования**

Сведения о планируемых объектах, в том числе технико-экономические показатели планируемой застройки (для жилых объектов - этажность, общая площадь жилищного фонда, площадь нежилых помещений, площадь застройки, коэффициент плотности застройки по каждому элементу планировочной структуры; для нежилых объектов - назначение планируемых объектов, общая площадь, площадь застройки, этажность (высотность))

В границах КРТ 602 планируется строительство многоэтажного жилого дома высотой девять этажей и более, ориентировочной общей жилой фонда 8674,9 кв.м. Площадь нежилых помещений 2160 кв.м.

При этом площадь застройки жилого здания составляет 4200 кв.м. коэффициент плотности застройки на участке под планируемым многоквартирным домом составит ориентировочно 4,2, относительно всего квартала 0,94.

Таблица 1 Техничко-экономические показатели проектируемых объектов капитального строительства.

П/п	Наименование показателя, ед.измерения	Номер секции									ИТОГО
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Этажность здания	6	7	7	7	8	8	7	6	5	-
2	Количество этажей,эт	7	8	8	8	9	9	8	7	6	-
3	Площадь застройки, м2	547,4	496,0	440,4	440,4	494,1	443,4	717,8	444,6	614,9	4639,0
4	Строительный объем здание, в том числе, м3	12806,05	13074,48	11379,73	11422,49	14326,24	12749,20	8620,10	10184,92	12344,08	116907,29
5	Количество квартир	35	41	34	34	40	39	46	27	26	322
6	Жилая площадь квартир, м2	927,0	832,7	858,4	858,4	1101,7	1002,1	1593,4	687,0	814,2	8674,9
7	Количество жителей, чел	66	71	62	62	81	71	98	49	54	613
8	Общая площадь здания, м2:	2937,80	3063,74	2742,38	2743,48	3430,80	3061,96	4259,84	2288,45	2555,30	27083,75

Предложения по благоустройству, озеленению территории, развитию общественных пространств и организации стрит-ритейла

В границах территории КРТ 602 предусматривается организация сквера для отдыха граждан, ориентировочной площадью 1,0 га, с наличием пешеходных дорожек, тротуаров, скамеек прочих малых архитектурных форм. С северо-восточной стороны квартала предусматривается размещением благоустроенной парковки.

Стрит-ритейл предусмотрен на цокольных этажах жилого комплекса, предусмотрено размещение объектов первой необходимости в том числе и в сфере общественного питания и здравоохранения.

В границах территории КРТ 634 предусмотрено размещение благоустроенной парковки и площадки для скейтбординга.

Предложения архитектурно-стилистического оформления фасадов

Жилой дом представляет квартальный тип застройки, позволяющий сформировать закрытый, приватный двор. Архитектурно-планировочные решения многосекционного жилого здания продиктованы формированием его планировки путем блокировки нескольких секций, являющихся элементами объемно-планировочной структуры здания с компактным планом, полузамкнутым по периметру, с организацией пространства внутреннего двора с пожарным въездом в это пространство.

Секции запроектированы рядовыми, поворотными (угловыми), отдельно стоящими.

Проектируемый объект, в соответствии с общей планировочной концепцией жилого района, состоит из 8 блок – секций, объединенных в основании объемом помещений для прокладки инженерных коммуникаций.

Входы во встроенные помещения социального назначения запроектированы со стороны улиц. Подъезды домов расположены как с внешней стороны, так и со стороны двора, тамбуры подъездов запроектированы в габарите дома с учетом доступа и передвижения маломобильных групп населения. Дворовое пространство детскими игровыми площадками, площадками для отдыха и физкультурными площадками, рассчитанными в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011 на расчётное количество жителей.

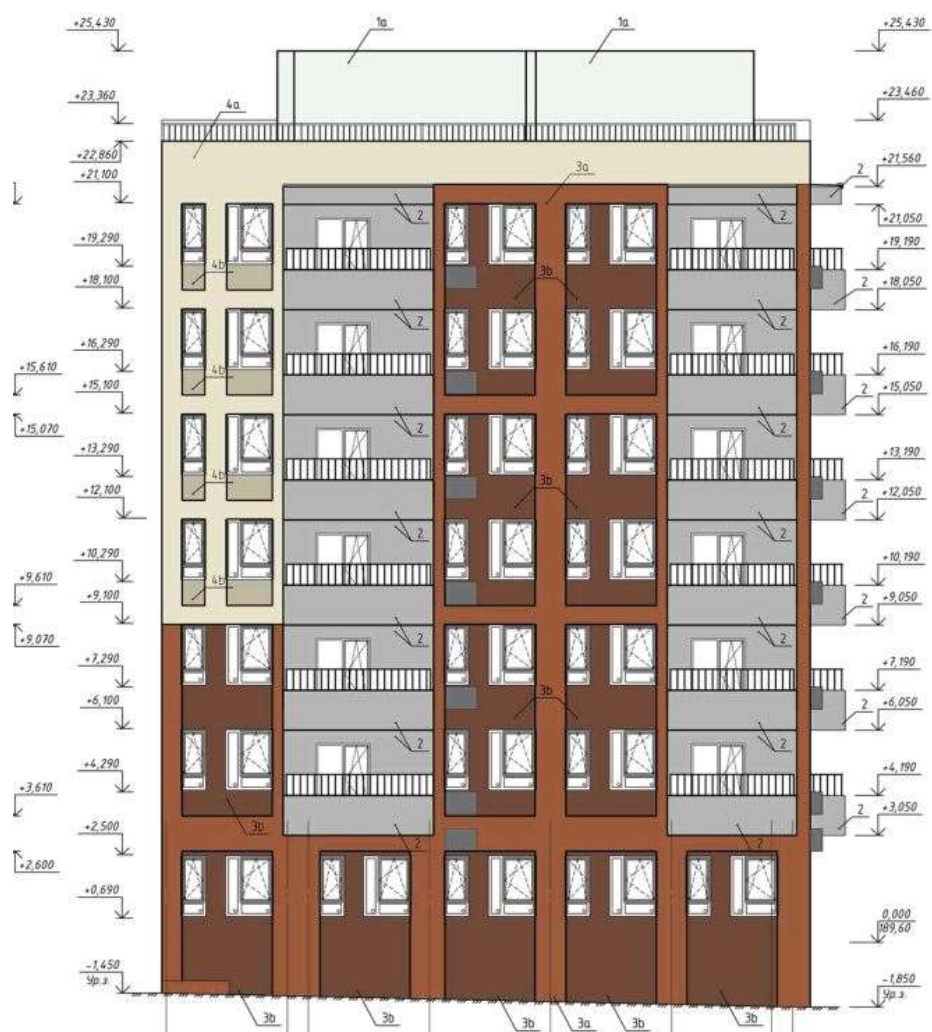
Фасады здания решены в приемах сочетания симметрий и постоянно повторяющихся элементах. Симметрия и повторяющиеся элементы фасадов поддерживаются и задаются конструктивно-тектонической структурой здания. Кроме различной этажности секций она выявляется раскреповками стеновых ограждений, ритмическими рядами лоджий, поэтажным ритмом оконных проемов и других фасадных элементов: детализировкой, фактурой и цветом.

Фасады жилого здания выполнены с использованием современных и долговечных отделочных материалов.








Наружные стены жилого здания выполняются из керамического полуторного пустотелого кирпича КР-р-пу 250x120x88/1,4НФ/150/1,0/50/ГОСТ 530-2012 и монолитного железобетона с наружным утеплителем из минераловатной плиты на базальтовой основе с поперечно ориентированным волокном толщиной 200 и 250 мм с различной облицовкой – декоративная штукатурка, либо система навесного фасада с клинкерным фасадным кирпичом.



Секция 2. Фасад в осях 12-15



Спецификация элементов отделки фасадов

Поз.	Обозначение	Наименование
1a 	Наружные стены	Фасадная тонкослойная штукатурка по утеплителю толщиной 200 мм, цвет RAL 9003
2 	Наружные стены	Фасадная тонкослойная штукатурка по утеплителю толщиной 200 мм, цвет RAL 7035
3a 	Наружные стены	Кирпич лицевой, цвет Терракотовый, вентзазор 120 мм
3b 	Наружные стены	Кирпич лицевой, цвет Терракотовый, вентзазор 60 мм
4a 	Наружные стены	Кирпич лицевой, цвет Слоновая кость, вентзазор 120 мм
4b 	Наружные стены	Кирпич лицевой, цвет Слоновая кость, вентзазор 60 мм
		Декоративная корзина для внешнего блока кондиционера

Строительство жилого комплекса выполнить в единых цветах с существующим объектом жилого назначения Шевченко д.1, в целях поддержания единой концепции развития квартала.

Предложения по ограничениям и особым условиям использования территории, в том числе предложения по использованию и сохранению особо охраняемых природных территорий, объектов культурного наследия

Предложения по снижению ограничений, отсутствуют, так как территория расположена вне зон особо охраняемых природных территорий, объектов культурного наследия, прочих объектов, оказывающих негативное влияние на территорию.

За исключением зон с особыми условиями использования территории инженерных сетей. Параметры ЗОУИТ принимаются в соответствии с нормативной документацией (приказ, СНиП, СанПиН) для каждой сети в зависимости от характеристик (диаметр, материал, способ прокладки).

Обоснование границ территории, обоснование необходимости включения в границы территории двух и более несмежных территорий

Территория Комплексного развития состоит из двух не смежных территорий КРТ 602 и КРТ 634.

Согласно части 9 статьи 66 Градостроительного Кодекса РФ допускается принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий с заключением одного договора о комплексном развитии территории в соответствии с нормативным правовым актом субъекта РФ.

Указанным нормативным правовым актом в Амурской области является Порядок подготовки, принятия и реализации решения о комплексном развитии территории в Амурской области, утвержденный Постановлением Правительства Амурской области от 01.07.2021 № 422 (далее – Порядок).

В силу пункта 2.13 Порядка, принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий с заключением одного договора о КРТ на территории Амурской области допускается в следующих случаях, если земельные участки в границах несмежных территорий в соответствии с мастер-планом комплексного развития территории предназначены для повышения эффективности использования территорий поселений, городских округов, в том числе формирования комфортной городской среды, создания мест обслуживания и мест приложения труда.

Кроме того, целями КРТ в соответствии с ч. 1 ст. 64 ГрК РФ являются:

1) обеспечение сбалансированного и устойчивого развития поселений, муниципальных округов, городских округов путем повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства;

2) обеспечение достижения показателей, в том числе в сфере жилищного строительства и улучшения жилищных условий граждан, в соответствии с указами Президента РФ, национальными проектами, государственными программами;

3) создание необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территорий поселений, муниципальных округов, городских округов, повышения территориальной доступности таких инфраструктур;

4) повышение эффективности использования территорий поселений, муниципальных округов, городских округов, в том числе формирование комфортной городской среды, создание мест обслуживания и мест приложения труда.

Территория в границах КРТ, достаточна для развития территории в сфере жилищного строительства и благоустройства, в том числе создания парковой зоны, зоны отдыха, зоны занятия спортом.

Между тем в настоящее время на части территорий КРТ 602 и КРТ 634 расположены разрушенные здания и сооружения, которые в последствии подлежат демонтажу.

КРТ 602:



Фотография 1 (28:05:010602:91 - разрушенное здание в границах КРТ 602)



Фотография 2 (28:05:010602:48 - свалка в границах КРТ 602)



Фотография 3 (28:05:010534:55 - разрушенное здание в границах КРТ 602)

КРТ 634:



Фотография 4 (28:05:010634:36 - разрушенное здание АЗС в границах КРТ 634)

Территория КРТ имеет площадь 5,7 га., которая возможна для использования в жилищном строительстве с учетом благоустройства, из которых ориентировочно 1.0 га непосредственно под многоквартирный дом.

Включение в границы КРТ смежных территорий не требуется.

Порядок и сроки реализации проектных решений, в том числе описание этапов и механизмов реализации

Общий срок реализации проекта в соответствии с настоящим Мастер планом – 04.2024 – 12.2026 г, том числе по этапам:

I этап. Инициирование КРТ, подготовка и принятие решения о КРТ, заключение договора о КРТ - 05.2024 – 09.2024;

II этап. Приведение в соответствие градостроительной документации и документов территориального планирования – 05.2024 – 10.2024;

III этап. Оформление правоустанавливающих документов на земельные участки и проведение кадастровых работ – 11.2024 – 03.2025 г;

VI этап. Проектно-изыскательские работы и получение разрешительной документации 11.2024 – 11.2025 г;

V этап. Выполнение работ по благоустройству территории квартала 28:05:010634 (строительство парковки и озеленение) – 03.2025 – 01.10.2025

VI этап. Строительно-монтажные работы в квартале 28:05:010602 - 11.2024 – 10.2026 г;

VII этап. Ввод в эксплуатацию объектов в квартале 28:05:010602 10.2026 – 12.2026 г.