**Сохранение**

**Сценарий развития территории**

Композиционно-пространственная организация жилой застройки должна предусматривать переменную этажность.

Архитектурно-планировочные решения выполнить в соответствии с действующими нормами и Рекомендациями Минстроя России по проектированию объектов Программы Комплексного развития территорий.

Жилую часть зданий предусмотреть с использованием монолитного или каркасно-ригельного домостроения с наружными самонесущими стенами с высотой жилого этажа не менее – 3,0 м, с техническим подвалом для разводки инженерных коммуникаций.

Расчетное количество жителей определить в соответствии с таблицей 5.1 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» для жилья по уровню комфорта - стандартное жилье.

Расчетное количество работающих в нежилых помещениях без конкретной технологии определить исходя из обеспеченности 20 кв.м. общей площади на одного работника.

ТЭП уточнить при проектировании с учетом предельных показателей ГПЗУ.

На первых этажах многоквартирных жилых домов допускается предусматривать размещение нежилых помещений.

Обеспечить доступность универсальной среды для инвалидов (в том числе для инвалидов группы М4), согласно СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»

Согласовать с департаментом градостроительства и архитектуры администрации города разработанную архитектурную концепцию жилого квартала.

**Ведомость параметров развития территории**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Параметр** | **Единица измерения** | **Количественный показатель** | **Примечание** |
| 1 | Демонтаж (возможность демонтажа недвижимости) |  |  |  |
|  | Жилой фонд | %  (от существующей) | Не более 30 | 1 очередь аварийное жилье, требуемое капитального ремонта  2 очередь не отвечающее требованиям пожарной безопасности |
|  | Нежилой фонд | %  (от существующей) | Не более 70 | 1 очередь гаражи, НТО  2 очередь коммерческая недвижимость, не отвечающая требованиям безопасности |
| 2 | Новое строительство (недвижимость) |  |  |  |
|  | Жилая | % | Не более 20 | Да, в % от территории. Доведение до утвержденных показателей ОПР mixed-use |
|  | Коммерческая | % | Не более 30 | Стрит-ритейл |
|  | Социальная | % | Не более 10 | Реконструкция ценных объектов в соответствии с пространственными параметрами квартала с сохранением функции |
|  | Культурная | - | - | Реконструкция объектов в соответствии с параметрами квартала |
|  | Общественные пространства | - | - | Сохранение параметров и функций |
| 3 | Транспорт |  |  |  |
|  | Подъездные пути | - | - | Сохранение параметров |
|  | Улицы | - | - | Сохранение параметров, ценных элементов |
|  | Общественный транспорт | - | - | Сохранение маршрутов и текущих остановок общественного транспорта |
|  | Внутренняя связность, парковки |  | - | Сохранение и добавление пешеходных связей, благоустройство. |
| 4 | Общие меры |  |  |  |
|  | Дизайн-код | - | - | Ведение зоны сохранения идентичности места (включить в особую зону регулирования дизайн-кода) |
|  | Инженерные сети | - | - | Реконструкция/ремонт существующих инженерных сетей |
| 5 | Пространственные параметры |  |  |  |
|  | Уплотнение застройки | % | Не более 50% от нормы | Ниже нормативного, но не менее 50% нормативной |
|  | Высота | м | Не более 35 м | Высота нового строительства превышает среднюю высоту квартала не более чем на 5 метров |
|  | Ширина вдоль уличного фронта | - | - | Заполнение пустот в соответствии с параметрами сложившейся среды |
|  | Глубина | - | - | Соответствует средней по кварталу |
|  | Высота первого этажа | - | - | Согласно ПЗЗ и параметров уличного фронта |
|  | Площадь застройки | - | - | Согласно ПЗЗ |
|  | Параметры территории | - | - | Увеличение общественных пространств и зон рекреации  Инвентаризация маршрутов и сценариев пользователей и их усиление  Новый девелопмент допускается на 10-15% территории в рамках общей высотности и баланса функций |