ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В ГОРОДЕ СМОЛЕНСКЕ В ГРАНИЦАХ КИЕВСКОГО ШОССЕ – ИППОДРОМНОГО ПРОЕЗДА – ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ Ж3 – УЛИЦЫ БЕГОВОЙ – НЕРЕГЛАМЕНТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территорий в городе Смоленске в границах Киевского шоссе – Ипподромного проезда – территориальной зоны Ж3 – улицы Беговой – нерегламентируемой территории подготовлен ООО «АБ «ПРОСТРАНСТВО» в соответствии с распоряжением Администрации города Смоленска от 30.01.2025 № 119-р/адм по инициативе Сейидовой Сафуры Миркамал кызы.

В проект планировки внесены следующие изменения: откорректированы красные линии от т. 5 до т. 29. Внесены изменения в каталог координат поворотных точек красных линий.

ВВЕДЕНИЕ В ПРОЕКТ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В «ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В ГОРОДЕ СМОЛЕНСКЕ В ГРАНИЦАХ КИЕВСКОГО ШОССЕ – ИППОДРОМНОГО ПРОЕЗДА – ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ Ж3 – УЛИЦЫ БЕГОВОЙ – НЕРЕГЛАМЕНТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ»

Проект по внесению изменений в «Проект планировки и проект межевания территорий в городе Смоленске в границах Киевского шоссе – Ипподромного проезда – территориальной зоны Ж3 – улицы Беговой – не регламентируемой территории» подготовлен ООО «МФЦ «БИНОМ» на основании Постановления Администрации города Смоленска от **04.06.2021 1349-адм**.

Цель внесения изменений:

1. Изменить вид разрешенного использования для земельных участков с кадастровыми номерами 67:27:0000000:6209, 67:27:0000000:6210 на «Блокированная жилая застройка».

2. Устранить технические ошибки в случае их обнаружения в ходе разработки проекта внесения изменений.

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

В проект планировки внесены следующие изменения:

1. Отражено планируемое здание №103 (ранее индивидуальный жилой дом) жилой дом блокированного типа.

2. Отражено планируемое здание №109 жилой дом блокированного типа.

Подготовка проекта планировки территории осуществлена для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории (Согласно ст. 42 п. 1 ГрК РФ).

Проект планировки подготовлен в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами в области градостроительства и согласно Техническому заданию на проектирование.

Главный архитектор проекта *Н. И. Рейзман*

1. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (В ПРЕДЕЛАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ), О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1.1 Характеристика планируемого развития территории

Площадь территории:

- в границах, в отношении которых разрабатывается проект планировки – 34,3 га;
- в красных линиях – 32,4 га.

Численность населения (фактическая) – 356 чел.

Баланс территории квартала:

Таблица 1

№ п/п	Территория	Единицы измерения	Существующее положение		Проектное решение	
			количество	%	количество	%
	Территория квартала (микрорайона) - всего в том числе:	**га**	**34,3**	**100**	**34,3**	**100**
1	территория жилой застройки	га	11,6	33,8	11,6	33,8
2	участки автостоянок для постоянного и временного хранения	га	0	0	0	0
3 *3.1* *3.2*	территория общего пользования *участки зеленых насаждений* *улично-дорожная сеть*	га *га* *га*	0 *0* *0*	0 *0* *0*	7 *1,4* *5,6*	20,4 *4,1* *16,3*
4	участки объектов торговли и предпринимательства	га	4,1	12	4,5	13,1
5	участки ипподрома	га	10,7	31,2	10,9	31,8
6	участки объектов дорожного сервиса	га	0,27	0,79	0,25	0,73

1.2 Плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

Показатели плотности застройки земельных участков

Территориальные зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Застройка одно- двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками (СП 42.13330.2016, приложение Б)	0,2	0,4
Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками (СП 42.13330.2016, приложение Б)	0,3	0,6
Многофункциональная застройка (СП 42.13330.2016, приложение Б)	1,0	3,0
Специализированная общественная застройка (СП 42.13330.2016, приложение Б)	0,8	2,4

В соответствии с п. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования.

1.3 Характеристика планируемого развития территории

В проекте планировки выделены следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства (номер зоны приведен в соответствии с чертежом планировки территории ППТ-3 «Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства»):

№ п/п	Вид разрешенного использования в соответствии с «Классификатором видов разрешенного использования» с изм. и дополнениями от 4 февраля 2019 г.	Наименование	Площадь зоны	Этажность	Адрес
1	Магазины (4.4)	Объект розничной торговли (магазин)	3547	1	ул. Беговая

1. Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Магазин» (зона №1):

1. *Площадь земельного участка – 3547 м².*
2. *Согласно статье 17 части II Правил землепользования и застройки города*

Смоленска минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных необходимых вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

3. *Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:*
   а) стен зданий, строений, сооружений без окон - 0 метров;
   б) стен зданий, строений, сооружений с окнами:
   на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность по границам сопряженных земельных участков, по границам земельных участков, отделенных территориями общего пользования, или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 10 метров;
   в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 3 метра;
   в) стен зданий по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, кроме учреждений образования и воспитания, - 0 метров;
4. *Максимальные выступы за красную линию частей здания в отношении балконов, эркеров, козырьков – не более 1,5 метров и выше 3,5 метров от уровня земли.*
5. *Максимальное количество этажей надземной части здания не устанавливается. Проектом планировки предусматривается 2 этажа.*
6. *Максимальная высота зданий, строений, сооружений установлена Правилами в соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны с учетом:*
   границ зон охраны объектов культурного наследия;
   максимальной этажности застройки в границах территориальных зон;
   видов разрешенного использования в границах территориальных зон;
   охраны исторических панорам центральной части города.
7. *Максимальная общая площадь объекта капитального строительства нежилого назначения не устанавливается.*
8. *Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - V.*
9. *Минимальная доля озелененной территории земельных участков:*
   минимальная доля озелененных территорий земельных участков устанавливается в соответствии с таблицей 9.1 статьи 22 части II Правил землепользования и застройки г. Смоленска;
   минимальная доля озелененных территорий для объектов розничной торговли и объектов общественного питания не устанавливается.
10. *Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в*

соответствии со статьей 23 части II Правил землепользования и застройки г. Смоленска:

N n/n	*Вид использования*	*Минимальное количество машино-мест*
1	*Объекты культуры, обслуживающей, административной, общественной, производственной деятельности, в том числе рассчитанные на прием посетителей*	*1 машино-место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 единовременных посетителей при их максимальном количестве*

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии с Приложением Ж СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»:

N n/n	*Вид использования*	*Минимальное количество машино-мест*
1	*Объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и(или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п.)*	*1 машино-место на 40-50 м^2 общей площади здания*

Ориентировочно количество необходимых мест (при площади застройки 300 кв.м. с учетом этажности 1 этаж, из расчета 1 машино-место на 50 кв.м. общей площади здания) составит 6 машино-мест.

2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1 Характеристика развития системы социального обслуживания

Проектом приводится расчет объектов только микрорайонного значения (для повседневного обслуживания).

Расчет учреждений, организаций и предприятий микрорайонного значения

Таблица 3

Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Единицы измерения	Минимальная обеспеченность	Размеры земельных участков	Количество мест для жилых домов	Место размещения объекта
Дошкольные организации	на 1000 жителей	По демографической структуре охват в пределах 85 % от возрастной группы 0-7 лет – ориентировочно 45; охват в пределах 100 % – ориентировочно 53	не менее 35 м^2 на 1 место	17	Частный детский сад «Солнечный лучик», пос. Одинцово, д. 34; Детский сад № 82 Рябинка, пр. Ипподромный, д. 28
Общеобразовательные учреждения	мест на 1000 жителей	По демографической структуре охват 100 % от возрастной группы 7-18 лет – ориентировочно 90	При вместимости: до 400 мест – 50; 400-500 мест – 60; 500-600 мест - 50; 600-800 мест – 40; 800-1100 мест – 33; 1100-1500 мест – 21; 1500-2000 мест – 17; св. 2000 мест – 16. Возможно уменьшение в условиях	33	Существующая МБОУ «СШ № 9», г. Смоленск, просп. Гагарина, 52

			реконструкции – на 20 %		
Отделение связи	м^2 общей площади на 1000 жителей	1	0,1-0,15 га на объект	0,1	Существующее почтовое отделение «Почта России», г. Смоленск, просп. Гагарина, д. 46, здание суда
Учреждения культуры	м^2 общей площади на 1000 жителей	50	По заданию на проектирование	17,8	Существующая Библиотека № 002, ЦБС, просп. Гагарина, 121
Закрытые спортивные сооружения	м^2 общей площади на 1000 жителей	30	0,2-0,5 га на объект	10,7	Существующий ипподром, ш. Киевское, д. 10
Пункт охраны порядка	м^2 общей площади на жилую группу	10	0,1-0,15 га на объект	1	Существующий участковый пункт полиции г. Смоленск, просп. Гагарина, д. 52

2.2 Характеристика развития системы транспортного обслуживания

2.2.1 Транспортное обслуживание

Система транспортного обслуживания проектируемой территории квартала выполнена с учетом Генерального плана города Смоленска.

Въезд на территорию осуществляется по Киевскому шоссе.

Параметры улиц в границах территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки:

Магистральные улицы общегородского значения 2 класса:

- расчетная скорость движения – 60 км/ч;
- ширина полосы движения 3,25-3,75 м;
- число полос движения – 4-10;
- наименьший радиус кривых в плане – 170 м;
- наибольший продольный уклон – 70‰;
- ширина пешеходной части тротуара – 3 м;

Улицы в зонах жилой застройки:

- расчетная скорость движения – 40 км/ч;
- ширина полосы движения 3,0-3,5 м;
- число полос движения – 2-4;
- наименьший радиус кривых в плане – 70 м;
- наибольший продольный уклон – 80‰;
- ширина пешеходной части тротуара – 2 м;

Улицы в общественно-деловых и торговых зонах:

- расчетная скорость движения – 40 км/ч;
- ширина полосы движения 3,0-3,5 м;
- число полос движения – 2-4;
- наименьший радиус кривых в плане – 70 м;
- наибольший продольный уклон – 80‰;
- ширина пешеходной части тротуара – 2 м;

Основные проезды:

- расчетная скорость движения – 40 км/ч;
- ширина полосы движения 3,0 м;
- число полос движения - 2;
- наименьший радиус кривых в плане – 50 м;

- наибольший продольный уклон – 70‰;
- ширина пешеходной части тротуара –1 м;

Второстепенные проезды:

- расчетная скорость движения – 30 км/ч;
- ширина полосы движения 3,5 м;
- число полос движения - 1;
- наименьший радиус кривых в плане – 25 м;
- наибольший продольный уклон – 80‰;
- ширина пешеходной части тротуара – 0,75 м;

2.2.2 Протяженность улично-дорожной сети в границах проектирования

Таблица 5

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние	Проектное решение
	Протяженность улично-дорожной сети, в том числе:	**км**	**0**	**4,61**
1	**магистральные улицы общегородского значения 2 класса**	**км**	**0**	**0,91**
2	**улицы и дороги местного значения**	**км**	**0**	**0,52**
2.1	*улицы в зонах жилой застройки*	*км*	*0*	0,33
2.2	*улицы в общественно-деловых и торговых зонах*	*км*	*0*	0,19
3	**проезды:**	**км**	**0**	**3,18**
3.1	*основные*	*км*	0	1,94
3.2	*второстепенный*	*км*	*0*	*1,24*

2.3 Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения

2.3.1 Водоснабжение

Обслуживание объектов капитального строительства от централизованной системы водоснабжения.

В соответствии с п. 1.5.1.2.5 региональных нормативов градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области» для предварительных расчетов объема водопотребления на

хозяйственно-бытовые нужды и проектирования систем водоснабжения принимаем показатель водопотребления – 8,1 м^3 в сут/га, расход воды на хозяйственно-бытовые нужды – 125 л/чел. в сутки.

Расчетное водопотребление для существующей территории – 277,8 м^3 в сут/га.

Протяженность существующих сетей водоснабжения – 9,55 км.

2.3.2 Водоотведение

Обслуживание объектов капитального строительства осуществляется от централизованной системы водоотведения.

Протяженность существующих сетей водоотведения – 3,1 км.

2.3.3 Теплоснабжение

Теплосети на проектируемой территории отсутствуют.

2.3.4 Газоснабжение

Обслуживание объектов капитального строительства предусматривается от централизованной системы газоснабжения.

В соответствии с п. 1.5.1.7.5 региональных нормативов градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области» укрупненные показатели потребления газа при теплоте сгорания газа 34 МДж/м^3 (8000 ккал/м^3) при горячем водоснабжении от газовых водонагревателей – 300 м^3/год на 1 чел.

Расчетное потребление газа для планируемой территории – 106800 м^3/год.

Протяженность существующих сетей газоснабжения – 3,3 км.

2.3.5 Электроснабжение

Обслуживание объектов капитального строительства предусматривается от районной энергетической системы.

В соответствии с 1.5.1.8.3 региональных нормативов градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области» укрупненные показатели электропотребления для квартала (микрорайона) застройки составляет 0,42 кВт/чел.

Расчетное электропотребление – 149,52кВт.

Протяженность существующих сетей электроснабжения – 3,32 км.

2.3.6 Связь, радиовещание и телевидение

Радиотрансляция и телевещание застройки выполняется приемниками эфирного и спутникового вещания.

Протяженность существующих сетей электроснабжения – 2,65 км.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2020 год	Расчетный срок
ТЕРРИТОРИЯ			
Площадь проектируемой территории - всего	**га**	**34,3**	**34,3**
в том числе территории:			
- жилых зон (индивидуальные жилые дома)	*га*	*11,6*	*11,6*
Из общей площади проектируемого района участки			
гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	га	0	0
Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	**га**	**0**	**7**
из них:			
зеленые насаждения общего пользования	га	*0*	*1,4*
улицы, дороги, проезды, площади	га	*0*	*5,6*
Коэффициент застройки	**%**	**0**	-
Коэффициент плотности застройки	**%**	**0**	-
Из общей территории:			
земли федеральной собственности	га		-
земли субъектов Российской Федерации	га		-
земли муниципальной собственности	га	22,9	22,7
земли частной собственности	га	11,4	11,6
земли федеральной собственности	га		-
НАСЕЛЕНИЕ			
Численность населения	чел.	356	356
Плотность населения	чел. / га	11	11
ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОГО И КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ			
Детские дошкольные учреждения всего/1000 чел.	мест	0	0
Общеобразовательные школы всего/1000 чел.	мест	0	0
Поликлиники - всего/1000 чел.	посещений в смену	0	0
Аптеки	объектов	0	0

Раздаточные пункты детской молочной кухни	порций в смену	0	0
Предприятия розничной торговли, питания и бытового обслуживания населения - всего/1000 чел.	$м^2$	0	0
Учреждения культуры и искусства - всего/1000 чел.	объектов	0	0
Физкультурно-спортивные сооружения - всего/1000 чел.	объектов	0	0
Учреждения жилищно-коммунального хозяйства	объектов	0	0
Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи	соответствующие единицы	0	0
Прочие объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения	соответствующие единицы	0	0
ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА			
Протяженность улично-дорожной сети - всего	**м**	**0**	**4,61**
в том числе:			
магистральные улицы общегородского значения	*м*	*0*	*0,91*
улицы и дороги местного значения	*м*	*0*	*0,52*
проезды	*м*	*0*	*3,18*
Протяженность линий общественного пассажирского транспорта	**км**	**0**	**0**
в том числе:			
трамвай	км	0	0
троллейбус	км	0	0
автобус	км	0	0
Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей		**-**	**-**
в том числе:			
постоянного хранения	маш.-мест	0	0
временного хранения	маш.-мест	0	0
ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ			
Водопотребление – всего	л / сут	0	9,5
Водоотведение	л / сут	0	-
Электропотребление	кВт	0	149,52
Расход газа	$м^3$ в год	0	106800
Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	кДж/˚С сут	0	0
Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке	га	0	0
Потребность в иных видах	соответствую	0	0

инженерного оборудования	щие единицы		
ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ			
Озеленение санитарно-защитных зон	Га	-	-
Уровень загрязнения атмосферного воздуха	% ПДК	-	-
Уровень шумового воздействия	дБ	0	0
Территории, требующие проведения специальных мероприятий по охране окружающей среды	га	0	0
ОРИЕНТИРОВОЧНАЯ СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ПЕРВООЧЕРЕДНЫМ МЕРОПРИЯТИЯМ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА			
Всего	**млн. руб.**	**0**	**0**
в том числе:			
жилищное строительство	млн. руб.	0	0
социальная инфраструктура	млн. руб.	0	0
улично-дорожная сеть и общественный пассажирский транспорт	млн. руб.	0	0
инженерное оборудование и благоустройство территории	млн. руб.	0	0
прочие	млн. руб.	0	0
Удельные затраты			
на 1 жителя	тыс. руб.	0	0
на 1 $м^2$ общей площади квартир жилых домов нового строительства	тыс. руб.	0	0
на 1 га территории	тыс. руб.	0	0