ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГОРОДЕ СМОЛЕНСКЕ ПО ГРАНИЦЕ УЛИЦЫ ЛАВОЧКИНА (ОТ ДОМА 44 ДО ДОМА 52) – УЛИЦЫ НОВО-МОПРОВСКОЙ (ОТ ДОМА 17 ДО ДОМА 43)

Изменения в проект планировки и проект межевания территории в городе Смоленске по границе улицы Лавочкина (от дома 44 до дома 52) – улицы Ново-Мопровской (от дома 17 до дома 43) подготовлены **ООО «МФЦ «БИНОМ»** на основании распоряжения Администрации города Смоленска от 10.11.2025 № 2010-р/адм по инициативе **Панковой Н.В., Панкова В.А.**

В проект планировки внесены следующие изменения:

1. Отображена зона реконструкции блокированного жилого дома под индивидуальный жилой дом – зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 4. Параметры застройки указаны в текстовой части проекта планировки.
2. Изменено наименование объекта капитального строительства № 11 на «жилой дом блокированного типа, планируемый к реконструкции под индивидуальный жилой дом».

1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (В ПРЕДЕЛАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ)

1.1. Характеристика территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки

Площадь территории квартала:

- в границах проектирования – 8,3 га;
- в красных линиях – 5,0 га.

Расчетная численность населения – 1186 чел. (Согласно среднему расчетному нормативу жилищной обеспеченности 29,0 кв. м/чел региональных нормативов градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области» расчетные показатели минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений для индивидуальной жилой застройки не нормируются, вследствие чего расчет производится из показателя 4 человека на один индивидуальный жилой дом и/или блокированный жилой дом).

Согласно Карте функциональных зон генерального плана города Смоленска, проектируемая территория квартала состоит из:

- жилой зоны;
- зоны транспортной инфраструктуры;
- планируемой зоны транспортной инфраструктуры.

Согласно Карте градостроительного зонирования. Границы территориальных зон Правил землепользования и застройки города Смоленска проектируемая территория квартала состоит из:

- Ж4 – зона застройки жилыми домами смешанной этажности.
- Т4 – зона размещения улично-дорожной сети города Смоленска.

1.2. Характеристика планируемого развития территории

Территория квартала проектирования 83405 кв. м и состоит из двух кадастровых кварталов с номерами 67:27:0013321; 67:27:0013320 (на основании сведений из ЕГРН).

Таблица 1. Баланс территории квартала

№ п/п	Территория	Единицы измерения	Существующее положение		Проектное решение	
			количество	%	количество	%
1	2	3	4	5	6	7
	Территория квартала (микрорайона) - всего в том числе:	га	8,3	100	8,3	100
1.	территория жилой застройки	га	2,98	35,9	4,37	52,6
2.	участки школ	га	0,00	0,0	0,00	0,0
3.	участки дошкольных организаций	га	0,00	0,0	0,00	0,0

1	2	3	4	5	6	7
4.	участки объектов коммунального обслуживания	га	0,01	0,12	0,01	0,12
5.	Участки объектов торговли и объектов общественно-делового значения	га	0,1	1,2	0,1	1,2
6.	участки закрытых автостоянок (гаражей)	га	0,00	0,0	0,00	0,0
7.	автостоянки для временного хранения	га	0,00	0,0	0,00	0,0
8.	территория общего пользования	га	0,1	1,2	0,3	3,6
8.1.	*участки зеленых насаждений и элементов благоустройства*	*га*	*0,2*	*2,4*	*0,2*	*2,4*
8.2.	*элементы улично-дорожной сети*	*га*	*0,00*	*0,0*	*2,5*	*30,1*
9.	прочие территории	га	0,00	0,0	0,00	0,0

При расширении улиц и проездов необходимо разработать рабочие проекты по выносу инженерных сетей и сооружений.

Возведение строений и сооружений, не предусмотренных в данном проекте планировки территории, допускается после внесения изменений в проект планировки территории квартала в порядке, установленном градостроительным законодательством.

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

Расчетный коэффициент застройки территории квартала - $К_з = 0,1$.

Расчетный коэффициент плотности территории квартала - $К_{пл.з} = 0,4$.

Расчетная плотность застройки квартала составляет 40 %. При расчете общая площадь зданий и сооружений делилась на площадь проектируемого квартала в границах проектирования (проектирование ведется по застроенной территории, показатели рассчитываются в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»).

В рассматриваемом квартале планируется реконструкция улично-дорожной сети (зоны планируемого размещения объектов капитального строительства № 1 - 3).

Параметры застройки земельного участка для реконструкции улично-дорожной сети в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны размещения улично-дорожной сети города Смоленска – Т4 (зона № 1)

1. Площадь зоны – 15966 кв. м.

2. В соответствии с пунктом 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования.

Параметры застройки земельного участка для реконструкции улично-дорожной сети в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны размещения улично-дорожной сети города Смоленска – Т4 (зона № 2)

1. Площадь зоны – 5149 кв. м.

2. В соответствии с пунктом 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования.

Параметры застройки земельного участка для реконструкции улично-дорожной сети в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны размещения улично-дорожной сети города Смоленска – Т4 (зона № 3)

1. Площадь зоны – 4915 кв. м.

2. В соответствии с пунктом 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования.

Параметры застройки земельного участка для реконструкции индивидуального жилого дома в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны застройки индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированного типа – Ж1 (зона № 4)

1. Минимальная площадь земельных участков:

– для индивидуального жилищного строительства (код 2.1), для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код 2.2) – 1000 кв. м.

2. Максимальная площадь земельных участков:

– для индивидуального жилищного строительства (код 2.1), для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код 2.2) – 1800 кв. м.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

– не менее 5 м со стороны улиц и проездов;

– не менее 3 м со стороны смежных участков.

С северной стороны расстояние от объекта капитального строительства до границы земельного участка меньше 3 м – требуется разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного реконструкции объекта капитального строительства.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 30 % для видов разрешенного использования с кодом 2.1.

5. Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 место на земельный участок.

2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

На территории проектирования в настоящее время существуют следующие объекты капитального строительства – жилые здания, административные здания, учреждения по обслуживанию населения, склады и сараи, объекты инженерной инфраструктуры.

Планировочное решение проектируемой территории разработано на основе анализа существующего положения, ограничений, связанных с наличием в границах проектирования большого количества инженерных сетей, с учетом сложившихся транспортных связей, ограничений на прилегающих территориях.

На основе проведённого комплексного анализа проектом обозначены контуры существующих объектов капитального строительства и заливка цветом в соответствии с их функциональным назначением.

Таблица 2. Перечень существующих на проектируемой территории на расчетный срок объектов капитального строительства производственного, общественно-делового и иного назначения

№ п/п	Наименование	Количество	Этажность	Примечание
1	2	3	4	5
Жилые дома				
1.	Индивидуальный жилой дом	1	2	67:27:0013321:291
2.	Индивидуальный жилой дом	1	2	67:27:0013321:14
3.	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0013321:23 67:27:0013321:24
4.	Индивидуальный жилой дом	1	1	67:27:0013321:12
5.	Индивидуальный жилой дом	1	2	67:27:0013321:11
6.	Индивидуальный жилой дом	1	2	67:27:0013321:10
7.	Индивидуальный жилой дом	1	3	67:27:0013321:9
8.	Индивидуальный жилой дом	1	2	67:27:0013321:8
9.	Индивидуальный жилой дом	1	2	67:27:0013321:9
10.	Жилой дом блокированного типа	1	1	27:27:0013321:21 67:27:0013321:22
11.	Жилой дом блокированного типа	1	1	67:27:0013321:295 67:27:0013321:296
12.	Индивидуальный жилой дом	1	2	67:27:0013321:20
13.	Индивидуальный жилой дом	1	2	67:27:0013321:4
14.	Индивидуальный жилой дом	1	2	67:27:0013321:3
15.	Индивидуальный жилой дом	1	2	67:27:0013321:2
16.	Индивидуальный жилой дом	1	2	67:27:0013321:1
17.	Многоквартирный жилой дом	1	5	67:27:0013320:5
18.	Многоквартирный жилой дом	1	5	67:27:0013320:13
19.	Многоквартирный жилой дом	1	5	67:27:0013320:17
21.	Многоквартирный жилой дом	1	4	67:27:0013320:9
22.	Многоквартирный жилой дом	1	4	67:27:0013320:8

1	2	3	4	5
24.	Многоквартирный жилой дом	1	5	67:27:0013320:10
26.	Многоквартирный жилой дом	1	4	67:27:0013320:11
Административные и прочие здания				
23.	Магазин	1	1	На образуемом участке
25.	Торговый центр «Антей»	1	3	67:27:0013320:7

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

3.1. Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения

На территории располагаются сети инженерной инфраструктуры.

Планируемое потребление рассчитывается в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области».

3.1.1. Водоснабжение

Территория квартала обеспечивается централизованной системой водоснабжения.

Водоснабжение на хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды предусматривается от существующих городских водопроводных сетей.

Наружное пожаротушение предусматривается от пожарных гидрантов.

Планируемое хозяйственно-питьевое водопотребление в застройке квартала составляет 415100 л/сут.

Протяженность существующих сетей водоснабжения – 1,4 км.

3.1.2. Водоотведение

Территория квартала обеспечивается центральной канализацией.

Водоотведение на территории проектируемого квартала обеспечивается сетями хозяйственно-бытовой канализации и ливневой канализации, расположенными на территории квартала.

Расчетное среднесуточное водоотведение бытовых сточных вод следует принимать равным удельному среднесуточному водопотреблению.

Протяженность существующих сетей канализации – 1,5 км.

Дождевые стоки

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 по лоткам проезжей части 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.

3.1.3. Теплоснабжение

Проектируемая территория обеспечивается централизованной системой теплоснабжения.

Расход тепловой энергии равен 537920 кДж/(кв. м °С сут).

Протяженность существующих сетей теплотрассы – 1,0 км.

3.1.4. Газоснабжение

Проектируемая территория квартала обеспечена существующими системами газоснабжения.

Расход газа на газифицируемые объекты составляет 142320 куб. м/год в год.

Протяженность существующих сетей газоснабжения – 2,2 км.

3.1.5. Электроснабжение

Электроснабжение проектируемой территории осуществляется от существующей электрической подстанции.

Расчетное электропотребление – 569,28 кВт.

Протяженность существующих сетей электроснабжения – 2,6 км.

3.1.6. Связь и информатизация

Радиотрансляция и телевещание застройки выполняется приемниками эфирного и спутникового вещания.

Для проектируемой территории в случае реконструкции существующих сетей необходимо выполнить строительство узлов мультимедийной системы доступа.

3.1.7. Сбор твердых бытовых отходов

Расчетное количество твердых бытовых отходов от жилых зданий, оборудованных водопроводом, канализацией, центральным отоплением и газом от прочих жилых зданий составляет 266850 кг в год

Расчетный объем смета с 1 кв. м твердых покрытий улиц, площадей и парков 17790 кг в год.

3.2. Характеристика развития системы транспортного обслуживания

3.2.1. Транспортное обслуживание

На территории квартала существует улично-дорожная сеть, подлежащая реконструкции для приведения в соответствие с действующей на данный момент нормативной документацией.

В границах проекта планировки в соответствии с генеральным планом города Смоленска проектируется магистральная улица районного значения, ее красные линии отображены в проекте планировки.

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

улица Лавочкина (магистральная улица общегородского значения 3 класса):

- ширина полосы движения – 3,25 м;
- число полос движения – 4;
- наибольший продольный уклон – 24 ‰;
- ширина пешеходной части тротуара – 3 м;
- ширина улицы в красных линиях – 46 м.

улица Ново-Мопровская (улица местного значения в зоне жилой застройки):

- ширина полосы движения – 3 м;
- число полос движения – 2;
- наибольший продольный уклон – 23 ‰;
- ширина пешеходной части тротуара – 2 м;
- ширина улицы в красных линиях – 10 м.

Радиус закругления края проезжей части разные – 6,0 м, 12,0 м.

Ширина проезжей части проездов – 5,5 - 6 м. Проезды в проектируемом квартале, как правило, не являются тупиковым (что обусловлено сложившейся исторически ситуацией), тупиковые проезды обеспечены разворотными площадками размером 16 х 16 м. Использование разворотных площадок для стоянки автомобилей не допускается.

При выполнении капительного ремонта и реконструкции дорог и проездов необходимо выбирать тип дорожной одежды капитально-усовершенствованный.

Территория проектируемого квартала обслуживается автобусами и маршрутными такси. Их маршруты проходят по улице Лавочкина.

Проектом предусмотрен заездной остановочный карман общественного городского транспорта длиной в 43 метра для остановки двух и более маршрутов.

Расчет уровня автомобилизации

В соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» показатель легковых автомобилей для индивидуального пользования принят 343 ед. на 1000 жителей. В соответствии с таблицей 10 нормативов градостроительного проектирования Смоленской области требуемая площадь территории для хранения автотранспорта граждан должна составлять не менее 2,4 кв. м на человека. Количество легковых автомобилей при существующей численности населения 184 человек составляет 407 единицы.

3.2.2. Протяженность улично-дорожной сети в границах проектирования

Таблица 3

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Проектное решение
Протяженность улично-дорожной сети, в том числе:		км	1,6	1,6
1	магистральные улицы общегородского значения	км	0,4	0,4
2	улицы и дороги местного значения	км	0,5	0,5
3	проезды	км	0,7	0,7

3.2.3 Обеспечение стоянками для хранения автомобилей

Минимальное количество машино-мест, предназначенных для учреждений, организаций и предприятий располагается в границах земельных участков и рассчитывается с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

Таблица 4

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Современное состояние
1	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	м/мест	17
2	Машино-места для хранения легковых автомобилей за границами земельных участков жилых домов	м/мест	70

3.3 Характеристика развития системы социального обслуживания

Основная задача проекта планировки в области бытового обслуживания населения состоит в наращивании емкостей предприятий и равномерности их распределения по территории жилых зон города.

Проект планировки рекомендует для расширения сети использовать нежилые помещения, встроенные в жилые дома, отдельно стоящие объекты и включение предприятий бытового обслуживания в состав торговых и торгово-развлекательных комплексов.

Проектом приводится расчет объектов только микрорайонного значения (для повседневного обслуживания). Радиусы обслуживания указаны на чертежах утверждаемой части проекта планировки территории.

Таблица 5. Расчет учреждений, организаций и предприятий микрорайонного значения

Учреждения, предприятия, сооружения, единицы измерения	Радиус обслуживания, м	Количество на планируемой территории при численности населения 1186 чел.	Место размещения объекта
1	2	3	4
Дошкольные организации, место	300	63	Существующие в смежных кварталах
Общеобразовательные учреждения, место	500	107	Существующие в смежных кварталах
Предприятия торговли, кв. м торговой площади, в том числе:	500	119	
продовольственными товарами		83	Существующие в планируемом квартале
непродовольственными товарами		36	Существующие в планируемом квартале
Предприятия общественного питания, место	500	9	Существующие в смежном квартале
Аптеки, объект	500	1	Существующие в смежном квартале
Отделения связи, объект	500	1	Существующие в смежном квартале
Филиалы банков, операционное место	500	1	Существующие в смежном квартале

1	2	3	4
Жилищно-эксплуатационные службы, объект	500	1	Существующие в смежном квартале
Помещения для досуга и любительской деятельности, кв. м нормируемой площади	750	59	Существующие в смежном квартале
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий населения, кв. м площади пола	750	36	Существующие в смежном квартале
Опорный пункт охраны порядка, кв. м нормируемой площади	500	12	Существующие в смежном квартале
Общественные туалеты, прибор	750	1	Существующие в смежном квартале

4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Территория, в границах которой подготовлен проект планировки, является застроенной.

Проектом предусматривается развитие территории в 1 этап.