



Проект

ГЛАВА ГОРОДА СМОЛЕНСКА РАСПОРЯЖЕНИЕ

от _____ № _____

О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки в границах улицы Бакунина

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 20.03.2025 № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», Правилами землепользования и застройки города Смоленска, утвержденными постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 № 2531-адм, постановлением Администрации Смоленской области от 19.02.2019 № 45 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области», руководствуясь Уставом города Смоленска:

1. Принять решение о комплексном развитии территории жилой застройки в границах улицы Бакунина общей площадью 8970 кв. м согласно сведениям о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию (приложение № 1).

2. Определить:

- перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу, включая многоквартирные дома, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, указанной в пункте 1 настоящего распоряжения (приложение № 2);

- основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, указанной в пункте 1 настоящего распоряжения (приложение № 3);

- расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения,

установленные градостроительным регламентом в отношении территории, указанной в пункте 1 настоящего распоряжения (приложение № 4);

- перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия при реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, указанной в пункте 1 настоящего распоряжения (приложение № 5).

3. Установить, что предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, указанной в пункте 1 настоящего распоряжения, составляет 10 лет с момента заключения договора о комплексном развитии территории.

4. Реализация настоящего распоряжения будет осуществляться юридическим лицом – победителем торгов в соответствии с условиями договора о комплексном развитии территории.

5. Управлению информационных технологий Администрации города Смоленска разместить настоящее распоряжение на официальном сайте Администрации города Смоленска.

6. Муниципальному казённому учреждению «Городское информационное агентство» опубликовать настоящее распоряжение в средствах массовой информации.

7. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

А.А. Новиков

Приложение № 1
к распоряжению Главы
города Смоленска
от _____ № _____

СВЕДЕНИЯ
о местоположении, площади и границах территории, подлежащей
комплексному развитию

1. Графическое описание местоположения границ территории,
подлежащей комплексному развитию



**2. Описание местоположения границ территории, подлежащей
комплексному развитию, в системе координат, установленной для ведения
Единого государственного реестра недвижимости**

**Координаты характерных точек границы
территории жилой застройки**

Номера характерных точек	Координата X	Координата Y	Длина линии, м
1	461086.86	1221701.30	7.63
2	461079.47	1221703.20	32.58
3	461047.01	1221705.97	0.12
4	461046.90	1221706.02	3.22
5	461043.85	1221707.06	22.50
6	461041.13	1221684.72	132.22
7	461028.89	1221553.07	10.70
8	461024.39	1221543.36	24.04
9	461047.22	1221535.82	23.56
10	461068.42	1221525.55	116.49
11	461088.26	1221640.34	0.01
12	461088.26	1221640.33	5.05
13	461091.00	1221644.59	0.91
14	461091.50	1221645.35	7.61
15	461099.07	1221646.13	13.51
16	461098.43	1221659.62	15.72
17	461110.59	1221669.59	16.50
18	461107.87	1221685.86	10.62
19	461106.11	1221696.33	2.10
20	461104.08	1221696.85	17.79
21	461086.86	1221701.30	0.00

Территориальная зона ОЖИ
(для среднеэтажной и малоэтажной жилых застроек)

Номера характерных точек	Координата X	Координата Y	Длина линии, м
1	461068.42	1221525.57	49.03
2	461061.75	1221574.13	31.12
3	461065.45	1221605.03	42.03
4	461088.26	1221640.33	5.05
5	461091.00	1221644.59	0.91
6	461091.50	1221645.35	7.61
7	461099.07	1221646.13	13.51
8	461098.43	1221659.62	15.72
9	461110.59	1221669.59	16.50
10	461107.87	1221685.86	10.62
11	461106.11	1221696.33	2.10
12	461104.08	1221696.85	17.79
13	461086.86	1221701.30	7.63
14	461079.47	1221703.20	32.58
15	461047.01	1221705.97	0.12
16	461046.90	1221706.02	3.22
17	461043.85	1221707.06	22.50
18	461041.13	1221684.72	132.22
19	461028.89	1221553.07	10.70
20	461024.39	1221543.36	24.04
21	461047.22	1221535.82	23.56
22	461068.42	1221525.57	0.00

Территориальная зона Р2
(для организации мест отдыха населения, спорта и развлечений)

Номера характерных точек	Координата X	Координата Y	Длина линии, м
1	461068.42	1221525.57	116.46
2	461088.26	1221640.33	42.03
3	461065.45	1221605.03	31.12
4	461061.75	1221574.13	49.02
5	461068.42	1221525.57	0.00

3. Описание территории, подлежащей комплексному развитию

Подлежащая комплексному развитию территория расположена в границах улицы Бакунина (квартал 67:27:0020302), находится в территориальной зоне ОЖИ общей площадью 7818 кв. м, которая предназначена для среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки, и в территориальной зоне Р2 общей площадью 1152 кв. м, предназначенной для организации мест отдыха населения, спорта и развлечений.

Территория квартала 67:27:0020302 жилой застройки общей площадью 8970 кв. м ограничена с южной стороны улицей Бакунина, с западной стороны - существующей территорией земельного участка по адресу: улица Бакунина (ЗУ 67:27:0020302:719), с северной стороны – существующими территориями земельных участков по адресам: улица Бакунина (ЗУ 67:27:0020302:34), улица Бакунина (ЗУ 67:27:0020302:358), с восточной стороны – существующими территориями земельных участков по адресам: улица Бакунина (ЗУ 67:27:0020302:325), улица Бакунина (ЗУ 67:27:0020302:609).

В границах территориальной зоны ОЖИ расположены 2 многоквартирных дома. Дом 2а по ул. Бакунина признан аварийным и подлежащим сносу, дом 2 по ул. Бакунина не признан аварийным и подлежащим сносу. Целью развития данной территории является строительство среднеэтажных и малоэтажных жилых домов.

В границах территориальной зоны Р2 предусмотрена зона для организации отдыха и досуга населения, оборудованная пешеходными и велосипедными дорожками, лавочками, зелеными насаждениями, спортивными и игровыми площадками, аллеями, стоянками для легковых автомобилей на открытых площадках.

Приложение № 2
к распоряжению Главы
города Смоленска
от _____ № _____

ПЕРЕЧЕНЬ
объектов капитального строительства, подлежащих сносу,
включая многоквартирные дома, расположенных в границах
территории, подлежащей комплексному развитию

№ п/ п	Кадастровый номер земельного участка в границах территории	Адрес (местоположе- ние земельного участка)	Площадь земель- ного участка, кв. м	Кадастровый номер объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке	Адрес объекта капитального строительства	Основная характеристика объекта капитального строительства (сооружения)
1	67:27:0020302:589	Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Бакунина, д. 2а	1230	67:27:0020302:310	Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Бакунина, д. 2а	многоквартирный жилой дом, 383,6 кв. м
2	67:27:0020302:731	Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Бакунина, д. 2	1119	67:27:0020302:158	Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Бакунина, д. 2	многоквартирный жилой дом, 426,6 кв. м

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ
разрешенного использования земельных участков и объектов
капитального строительства и предельные параметры разрешенного
строительства, реконструкции объектов капитального строительства
в границах территории

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код по классификатору видов разрешенного использования земельного участка ¹
1	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
2	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
3	Улично-дорожная сеть	12.0.1
4	Благоустройство территории	12.0.2

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории жилой застройки:

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

- минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и проездов, до стен зданий, строений, сооружений для жилых зданий с квартирами на первых этажах - 6 м.

2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- максимальное количество этажей для вида разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5) - пять;

- максимальное количество этажей для вида разрешенного использования «малозэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1) - четыре, включая мансардный.

3. 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.

4. Максимальная плотность застройки земельных участков, определяемая как отношение суммарной поэтажной площади наземной и надземной части

застройки во внешних габаритах ограждающих конструкций к площади земельных участков, – 17000 кв. м/га.

5. Минимальный процент озеленения земельных участков, определяемый как отношение суммарной площади земельных участков, которая должна быть озеленена, ко всей площади земельных участков, – 10 %.

¹ В соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.10.2020 № П/041.

РАСЧЕТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ
минимально допустимого уровня обеспеченности объектами
коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные
показатели максимально допустимого уровня территориальной
доступности указанных объектов для населения, установленные
градостроительным регламентом в отношении территории

Площадь территории, подлежащей проектированию: территориальная зона ОЖИ – 7818 кв. м, которая подлежит среднеэтажной и малоэтажной застройке жилыми домами.

В границах земельных участков с видом разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5) для многоквартирных домов от 5 до 8 этажей устанавливается коэффициент использования территории, который определяется как отношение общей площади квартир, которые можно разместить на земельном участке, к площади земельного участка – 1,7 (статья 18 Правила землепользования и застройки города Смоленска).

В границах территории площадью 7818 кв. м максимальное количество общей площади квартир составит 13291 кв. м ($7818 \times 1,7 = 13291$).

Количество проживающего населения составит 392 человека ($13291 / 33,9 = 392$).

В границах земельных участков с видом разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1) для малоэтажных многоквартирных домов до 4 этажей, включая мансардный, устанавливается коэффициент использования территории, который определяется как отношение общей площади квартир, которые можно разместить на земельном участке, к площади земельного участка – 1,54 (статья 18 Правила землепользования и застройки города Смоленска).

В границах территории площадью 7818 кв. м максимальное количество общей площади квартир составит 12040 кв. м ($7818 \times 1,54 = 12040$).

Количество проживающего населения составит 355 человек ($12040 / 33,9 = 355$).

Количество общей площади жилых помещений, приходящейся на одного человека, рассчитано на основе сведений базы данных показателей муниципальных образований, публикуемых на официальном сайте Федеральной службы государственной статистики (таблица 1).

ПЕРЕЧЕНЬ
объектов культурного наследия, подлежащих сохранению
в соответствии с законодательством Российской Федерации
об объектах культурного наследия при реализации решения о
комплексном развитии территории жилой застройки

Местоположение (адрес) объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации согласно единому государственному реестру объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Регистрационный номер в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Номер вида объекта реестра границ
Объект культурного наследия «Культурный слой города», IX – XVII вв., расположенный по адресу: Смоленская обл., г. Смоленск, левобережье: русло р. Днепр, ул. Мало-Краснофлотская, просп. Гагарина, ул. Коммунальная, ул. Соболева, 3-й пер. Горького; правобережье: русло р. Днепр, Рачевский мост, ул. Степана Разина, Витебское ш., устье р. Шкляная	671540210480006	67-27-8.15

Таблица 1

**Показатели, характеризующие состояние экономики и социальной сферы
города Смоленска за 2025, 2026 годы**

Население

Показатели	Ед. измерения	2025 год	2026 год
Оценка численности населения на 1 января текущего года			
Все население на 1 января	человек	310460	309350
Городское население на 1 января	человек	310460	309350
Сельское население на 1 января	человек	0	0

Таким образом, количество общей площади жилых помещений, приходящейся на одного человека, составляет 33,9 кв. м.

Перечень и расчетные показатели минимальной обеспеченности социально значимыми объектами повседневного (приближенного) обслуживания, а также предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами, относящимися к области электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, установлены в соответствии с постановлением Администрации Смоленской области от 19.02.2019 № 45 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области».

Водоснабжение

Таблица 2

**Среднесуточное (за год) водопотребление на хозяйственно-питьевые
нужды населения**

Степень благоустройства районов жилой застройки	Удельное хозяйственно-питьевое водопотребление в населенных пунктах на одного жителя среднесуточное (за год), л/сут
Застройка зданиями, оборудованными внутренним водопроводом и канализацией:	
- с ванными и местными водонагревателями	160 - 230
- с централизованным горячим водоснабжением	230 - 350

Нормы потребления воды

Наименование показателя	Значение показателя
Удельное водопотребление (водоотведение), л/сут на одного человека в жилых зданиях квартирного типа:	
- с водопроводом, канализацией и ваннами с газовыми водонагревателями	190
- то же, с быстродействующими газовыми нагревателями и многоточечным водоразбором	210
- с централизованным горячим водоснабжением, оборудованные умывальниками, мойками, душами	195
- то же, с сидячими ваннами, оборудованными душами	230
- то же, с ваннами длиной от 1500 до 1700 мм, оборудованными душами	250

Теплоснабжение

Удельный расход тепловой энергии на отопление здания определяется на 1 кв. м отапливаемой площади пола квартир или полезной площади помещений или на 1 куб. м отапливаемого объема помещений в здании и должен быть меньше или равен значению:

- при подключении жилых и общественных зданий к системам централизованного теплоснабжения – нормируемого удельного расхода тепловой энергии на отопление здания (таблица 4 или таблица 5);

- при устройстве в здании поквартирных и автономных (крышных, встроенных или пристроенных котельных) систем теплоснабжения или стационарного электроотопления – нормируемого удельного расхода тепловой энергии на отопление здания (таблица 4 или таблица 5), умноженного на отношение расчетного коэффициента энергетической эффективности поквартирных и автономных систем теплоснабжения или стационарного электроотопления к расчетному коэффициенту централизованной системы теплоснабжения (принимаются по проектным данным осредненными за отопительный период).

Таблица 4

Нормируемый удельный расход тепловой энергии на отопление зданий,
кДж/(кв. м·°С·сут)* или [кДж/(куб. м·°С·сут)]**

№ п/п	Типы зданий	Этажность зданий		
		4, 5	6, 7	8
1	Жилые	85 [31]	80 [29]	76 [27,5]

* Величина в килоджоулях, поделенная на площадь помещения в кв. м, помноженную на величину градусо-суток

** Величина в килоджоулях, поделенная на объем помещения в куб. м, помноженный на величину градусо-суток

Таблица 5

Нормируемый удельный расход тепловой энергии
на отопление жилых домов, кДж/(кв. м·°С·сут)*

Отапливаемая площадь дома, кв. м	Количество этажей		
	1	2	3
60 и менее	140	-	-
100	125	135	-
150	110	120	130
250	100	105	110
400	-	90	95
600	-	80	85
1000 и более	-	70	75

* Величина в килоджоулях, поделенная на площадь помещения в кв. м, помноженную на величину градусо-суток

Газоснабжение

Таблица 6

Рекомендуемые нормы расхода газа на коммунально-бытовые нужды населения

Потребители газа (население)	Показатель потребления газа	Нормы расхода теплоты, МДж (тыс. ккал)
Население		
При наличии в квартире газовой плиты и централизованного горячего водоснабжения при газоснабжении: - природным газом	на 1 чел. в год	4100 (970)
При наличии в квартире газовой плиты и газового водонагревателя (при отсутствии централизованного горячего водоснабжения) при газоснабжении: - природным газом	на 1 чел. в год	10000 (2400)
При наличии в квартире газовой плиты и отсутствии централизованного горячего водоснабжения и газового водонагревателя при газоснабжении: - природным газом	на 1 чел. в год	6000 (1430)

Электроснабжение

Таблица 7

Укрупненные показатели расхода электроэнергии коммунально-бытовых потребителей и годового числа часов использования максимума электрической нагрузки

Категория городского округа	Городские округа и поселения			
Крупный	без стационарных электроплит		со стационарными электроплитами	
	удельный расход электроэнергии, кВт·ч/чел. в год	годовое число часов использования максимума электрической нагрузки	удельный расход электроэнергии, кВт·ч/чел. в год	годовое число часов использования максимума электрической нагрузки
	2620	5450	3200	5650

Таблица 8

**Удельная расчетная электрическая нагрузка электроприемников квартир
жилых зданий**

Потребители электроэнергии	Удельная расчетная электрическая нагрузка, кВт/квартира, при количестве квартир													
	1-5	6	9	12	15	18	24	40	60	100	200	400	600	1000
Квартиры с плитами:														
- на природном газе	4,5	2,8	2,3	2	1,8	1,65	1,4	1,2	1,05	0,85	0,77	0,71	0,69	0,67
- электрическими мощностью 8,5 кВт	10	5,9	4,9	4,3	3,9	3,7	3,1	2,6	2,1	1,5	1,36	1,27	1,23	1,19
Квартиры повышенной комфортности с электрическими плитами мощностью до 10,5 кВт	14	8,1	6,7	5,9	5,3	4,9	4,2	3,3	2,8	1,95	1,83	1,72	1,67	1,62

Объекты транспортной инфраструктуры

Таблица 9

**Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального
автотранспорта (парковочных мест и (или) машино-мест) для видов
разрешенного использования земельных участков «среднеэтажная жилая
застройка» и «малоэтажная жилая застройка»**

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка	Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта
1	Среднеэтажная жилая застройка	1 место на 120 кв. м общей площади квартир
2	Малоэтажная жилая застройка	1 место на 120 кв. м общей площади квартир

Таблица 10

Расчетные параметры дорожной сети

Тип дорог	Ширина, м	Назначение
Пешеходные дороги	6-9	интенсивное пешеходное движение (более 300 чел. / час). Допускается проезд внутрипаркового транспорта
Велосипедные дорожки	1,5-2,25	велосипедные прогулки

Расчетные показатели общего баланса территории

Территории	Баланс территории, %
Зеленые насаждения	65-75
Аллеи и дороги	10-15
Спортивные и игровые площадки	2-5