



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА СМОЛЕНСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 28.12.2022 № 3831-адм

О внесении изменений в проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Кирова – проспекта Гагарина – улицы 9 Мая – улицы Пригородной – улицы Ново-Киевской – улицы Колхозной

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию», Положением о подготовке и утверждении документации по планировке территории города Смоленска, утвержденным постановлением Администрации города Смоленска от 05.07.2007 № 1927-адм, принимая во внимание протокол публичных слушаний от 21.11.2022 № 415, заключение о результатах публичных слушаний от 01.12.2022, руководствуясь Уставом города Смоленска,

Администрация города Смоленска **п о с т а н о в л я е т**:

1. Внести в проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Кирова – проспекта Гагарина – улицы 9 Мая – улицы Пригородной – улицы Ново-Киевской – улицы Колхозной, утвержденный постановлением Администрации города Смоленска от 16.10.2012 № 1828-адм «Об утверждении проектов планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Кирова – проспекта Гагарина – улицы 9 Мая – улицы Пригородной – улицы

Ново-Киевской – улицы Колхозной; в границах улицы Николаева – улицы Багратиона – улицы Нахимова – улицы Дзержинского – улицы Октябрьской Революции; в границах улицы Петра Алексеева – улицы Попова – улицы Рыленкова; в границах поселка Красный Бор» (в редакции постановления Администрации города Смоленска от 12.12.2019 № 3482-адм), изменения, изложив его в новой редакции (приложения № 1 – 3).

2. Управлению информационных технологий Администрации города Смоленска разместить настоящее постановление на официальном сайте Администрации города Смоленска.

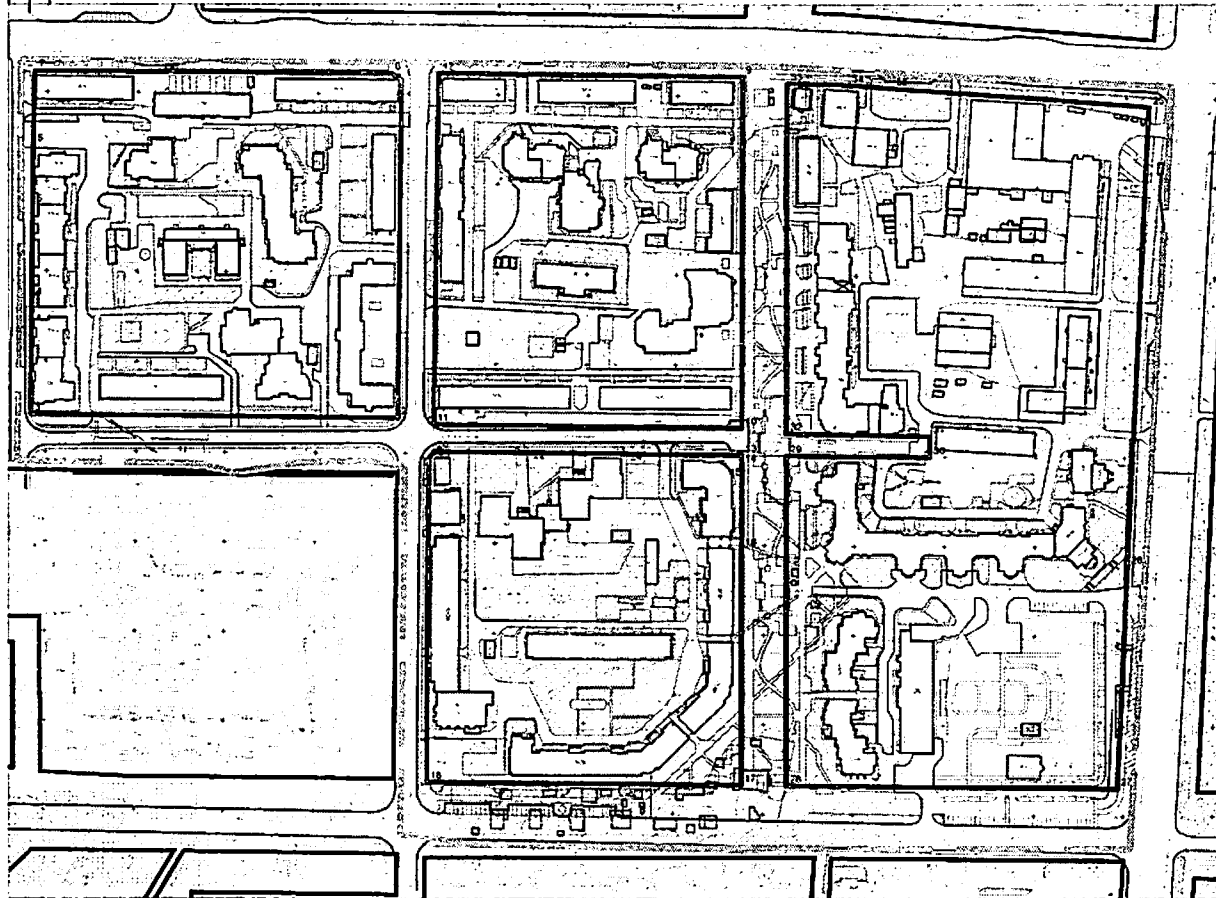
3. Муниципальному казенному учреждению «Городское информационное агентство» опубликовать настоящее постановление в средствах массовой информации в течение семи дней со дня его принятия.

Глава города Смоленска

А.А. Борисов

Приложение № 1
к постановлению Администрации
города Смоленска
от 28.12.2022 № 3831-арч

Чертежи проекта планировки застроенных территорий в городе Смоленске в
границах улицы Кирова – проспекта Гагарина – улицы 9 Мая – улицы
Пригородной – улицы Ново-Киевской – улицы Колхозной



Условные обозначения:

- — — — — красные линии
- — — — — красные линии за границей проектирования
- — — — — линии существующих элементов планировочной структуры

025 - номер привязочной точки

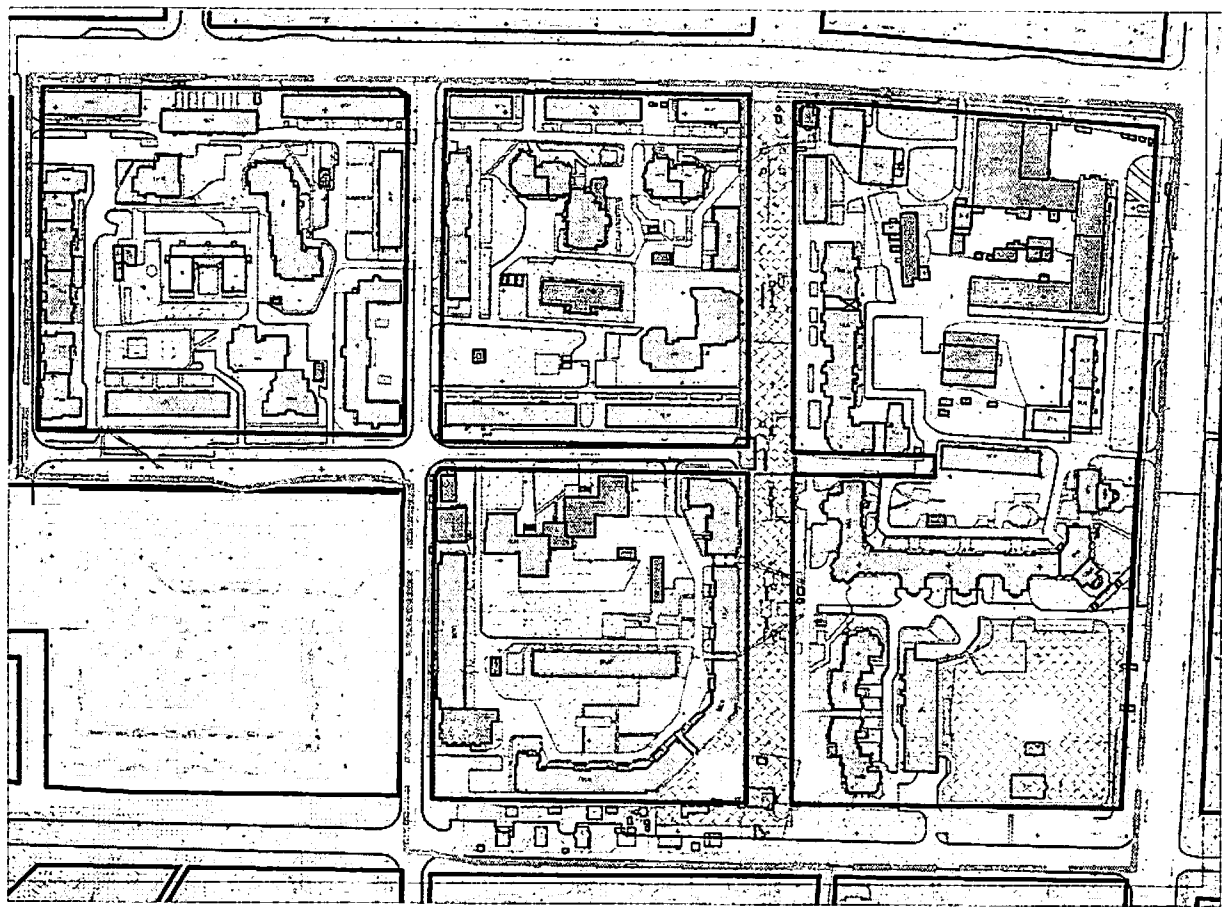


Таблица координат привязочных точек красных линий

Номер точки	Координаты		Меры линий	Дир. угол
	X	Y		
1	458792.80	1221563.13	188.31	180° 29' 56"
2	458604.50	1221561.49	203.84	270° 32' 23"
3	458606.42	1221357.66	64.31	0° 35' 17"
4	458670.73	1221358.32	51.73	0° 33' 14"
5	458722.46	1221358.82	33.81	0° 45' 45"
6	458756.27	1221359.27	41.60	1° 11' 54"
7	458797.86	1221360.14	197.26	90° 18' 7"
8	458796.82	1221557.40	7.00	125° 3' 9"
9	458794.91	1221752.49	195.90	180° 0' 0"
10	458599.01	1221752.49	171.05	270° 37' 35"
11	458600.88	1221581.45	195.80	0° 44' 25"
12	458796.66	1221583.98	168.52	90° 35' 42"
13	458584.15	1221752.48	5.37	180° 5' 24"
14	458578.78	1221752.47	0.01	90° 0' 0"
15	458578.78	1221752.48	47.08	180° 0' 44"
16	458531.70	1221752.47	132.02	180° 0' 47"
17	458399.68	1221752.44	174.72	270° 31' 51"
18	458401.35	1221577.73	180.68	0° 20' 22"
19	458582.02	1221578.80	4.59	32° 51' 56"
20	458585.88	1221581.29	52.23	90° 38' 10"
21	458585.30	1221633.52	0.05	0° 0' 0"
22	458585.35	1221633.52	55.26	90° 34' 50"
23	458584.79	1221688.78	0.10	180° 0' 0"
24	458584.69	1221688.78	63.70	90° 29' 9"
25	458777.67	1221979.80	256.15	182° 45' 33"
26	458521.82	1221967.47	124.28	182° 45' 28"
27	458397.68	1221961.49	184.05	270° 31' 23"
28	458399.36	1221777.45	184.34	0° 0' 45"
29	458583.70	1221777.49	79.98	90° 38' 15"
30	458581.81	1221857.47	11.71	359° 24' 46"
31	458594.52	1221857.35	79.99	271° 0' 13"
32	458595.92	1221777.43	195.03	0° 1' 56"
33	458790.95	1221777.54	34.36	91° 31' 3"
34	458790.04	1221811.89	24.77	94° 12' 51"
35	458788.22	1221836.59	143.60	94° 12' 48"

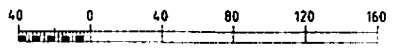
- Чертеж разработан на топографической съемке М 1:500, выполненной отделом геодезических изысканий ООО "БИНОМ" в 2011 г.
- Система координат местная, система высот Балтийская.

Муниципальный контракт №195 "Разработка проекта планировки и межевая застройка территории в Смоленске"						Проект планировки и межевания застроенной территории в городе Смоленске в границах улицы Кирова - проспекта Гагарина - улицы 9 Мая - улицы Прогрессной - улицы Нава-Киевской - улицы Колхозной		
Изм.	Лист	№	Дата	Исполн.	Дата	Состав	Лист	Листов
Разработано	Разработано					п	1	2
Чертеж красных линий. Чертеж красных существующих и планируемых элементов планировочной структуры.						000 "БИНОМ"		



Условные обозначения:

- границы проектирования
- красные линии
- жилые здания
- административные здания, учреждения по обслуживанию населения
- объекты здравоохранения
- образовательные учреждения
- культовые объекты
- объекты инженерной инфраструктуры
- гаражи и стоянки
- склады и сараи
- объекты подлежащие сносу
- зона планируемого размещения объекта капитального строительства



Контурное
 Вид. № таб.
 План. № таб.
 Разр. № таб.

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства			
№ п/п	Назначение зоны	Адрес	Примечания
1	Зона реконструкции улиц Октябрьской революции	улицы Октябрьской Революции	-
2	Зона планируемого размещения многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями	проспект Гагарина	-

- Чертеж разработан на топографической съемке М 1:500, выполненной отделом геодезических изысканий ООО "БИНОМ" в 2011 г.
- Система координат местная, система высот Балтийская.

Муниципальный контракт №195 "Разработка проекта планировки и межевания застроенных территорий г. Смоленска"					
Проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улиц Кирова - проспекта Гагарина - улицы 9 Мая - улицы Прогорной - улицы Набо-Киевской - улицы Колхозной					
Изм.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Содня
Разработал	Рейзан				Лист
					Листов
Проект планировки территории основной (уберезденной) части					1
Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства № 12030					2
					2
					ООО "БИНОМ"

Приложение № 2
к постановлению Администрации
города Смоленска
от 28.12.2022 № 3831-адм

Положение о размещении объектов капитального строительства,
характеристиках планируемого развития территории и характеристиках
развития систем социального, транспортного обслуживания и
инженерно-технического обеспечения в границах улицы Кирова –
проспекта Гагарина – улицы 9 Мая – улицы Пригородной –
улицы Ново-Киевской – улицы Колхозной

СОДЕРЖАНИЕ

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ.....	3
ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО И МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ: УЛИЦЫ КИРОВА – ПРОСПЕКТА ГАГАРИНА – УЛИЦЫ 9 МАЯ – УЛИЦЫ ПРИГОРОДНОЙ – УЛИЦЫ НОВО-КИЕВСКОЙ – УЛИЦЫ КОЛХОЗНОЙ.....	12
ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ: УЛИЦЫ КИРОВА – ПРОСПЕКТА ГАГАРИНА – УЛИЦЫ 9 МАЯ – УЛИЦЫ ПРИГОРОДНОЙ – УЛИЦЫ НОВО-КИЕВСКОЙ – УЛИЦЫ КОЛХОЗНОЙ.....	16
ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ: УЛИЦЫ КИРОВА – ПРОСПЕКТА ГАГАРИНА – УЛИЦЫ 9 МАЯ – УЛИЦЫ ПРИГОРОДНОЙ – УЛИЦЫ НОВО-КИЕВСКОЙ – УЛИЦЫ КОЛХОЗНОЙ.....	22

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ

ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ В ГОРОДЕ СМОЛЕНСКЕ В ГРАНИЦАХ УЛИЦУ КИРОВА – ПРОСПЕКТА ГАГАРИНА – УЛИЦЫ 9 МАЯ – УЛИЦЫ ПРИГОРОДНОЙ – УЛИЦЫ НОВО-КИЕВСКОЙ – УЛИЦЫ КОЛХОЗНОЙ

Проект внесения изменений в настоящий проект планировки и межевания подготовлен ООО «Корпорация инвестиционного развития Смоленской области» по инициативе Бурханова Вадима Сергеевича в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию».

Цель внесения изменений:

1. *Изменить вид разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами 67:27:0020862:41 и 67:27:0020862:42 в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны в границах которой расположены данные участки.*

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. Выделены зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, в пункте «Плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)» указаны Параметры застройки территории земельного участка для размещения многоквартирного жилого дома в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны размещения объектов общественно-делового назначения и жилых домов – ОЖ (зона № 2).

2. На чертежах утверждаемой части проекта планировки территории выделены зоны планируемого размещения объектов капитального строительства; красные линии отражены в соответствии с генеральным планом города Смоленска, в связи с чем отображены существующие объекты капитального строительства № 41 и № 53.

3. В материалах по обоснованию проекта планировки территории приведен расчет показателей плотности застройки; в пункте «Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении

элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах)» приведен вариант застройки территории земельного участка для размещения многоквартирного жилого дома в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны размещения объектов общественно-делового назначения и жилых домов – ОЖ (зона № 2).

4. На чертежах материалов по обоснованию проекта отображены варианты застройки.

В проект межевания внесены следующие изменения:

1. В проекте межевания отражен земельный участок № 70 (по экспликации земельных участков), вид разрешенного использования: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6), площадь 10452 кв. м.

2. В проекте межевания отражен земельный участок № 71 (по экспликации земельных участков), вид разрешенного использования: Магазины (код 4.4), площадь 376 кв. м.

3. В проекте межевания отражен земельный участок № 72 (по экспликации земельных участков), вид разрешенного использования: Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1), площадь 1009 кв. м.

4. Изменена конфигурация и площадь земельного участка № 39 (по экспликации земельных участков), площадь до изменений – 3228 кв. м, площадь после изменений – 3643 кв. м.

5. Изменена конфигурация и площадь земельного участка № 41 (по экспликации земельных участков), площадь до изменений – 1791 кв. м, площадь после изменений – 1901 кв. м.

6. Изменена конфигурация и площадь земельного участка № 42 (по экспликации земельных участков), площадь до изменений – 4384 кв. м, площадь после изменений – 4768 кв. м.

7. Изменена конфигурация и площадь земельного участка № 44 (по экспликации земельных участков), площадь до изменений – 864 кв. м, площадь после изменений – 692 кв. м.

8. Земельные участки № 55 и 56 (по экспликации земельных участков) – аннулированы.

Для вышеуказанных земельных участков, которых коснулись изменения, установлен вид разрешенного использования в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска.

Изменения в проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Кирова – проспекта Гагарина – улицы 9 Мая – улицы Пригородной – улицы Ново-Киевской – улицы Колхозной внесены ООО «МФЦ «БИНОМ» на основании письма Администрации города Смоленска от 12.07.2022 № 23/2372-исх.

В проект межевания внесены следующие изменения:

1. Откорректированы площадь и конфигурация земельного участка № 27 (по экспликации земельных участков), площадь до внесения изменений 247 кв. м, площадь по проекту 419 кв. м. Вид разрешенного использования «Бытовое обслуживание» (3.3). Возможный способ образования: перераспределение земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020862:1713 с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

Минимальный нормируемый размер земельного участка включает в себя площадь застройки - 128 кв. м, площадь автостоянки на 2 м/места – 25 кв. м, площадь погрузочно-разгрузочной площадки на 1 место – 90 кв. м, площадь на 1 м/место для технологического отстоя грузового транспорта – 70 кв. м, площадь озеленения из расчета 15% территории участка – 63 кв. м.

2. Откорректированы площадь и конфигурация смежного земельного участка № 67 (по экспликации земельных участков), площадь до внесения изменений 514 кв. м, площадь по проекту 240 кв. м. Вид разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования» (12.0). Возможный способ образования: из земель, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

3. Откорректированы площадь и конфигурация земельного участка № 28 (по экспликации земельных участков), площадь до внесения изменений 419 кв. м, площадь по проекту 483 кв. м. Вид разрешенного использования «Магазины» (4.4). Возможный способ образования: перераспределение земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020862:40 с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

Увеличение площади земельного участка обусловлено необходимостью включения в границы участка погрузочно-разгрузочной площадки. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках – одно место для объектов общей площадью от 100 кв. м до 1500 кв. м, площадь определяется из расчета 90 кв. м на одно место.

4. Откорректированы площадь и конфигурация земельного участка № 33 (по экспликации земельных участков), площадь до внесения изменений 4067 кв. м, площадь по проекту 4128 кв. м. Вид разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6). Возможный способ образования: перераспределение земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020862:9 с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

5. Экспликация земельных участков приведена в соответствии с градостроительным регламентом.

6. Откорректирована конфигурация публичного сервитута с19, площадь по проекту 1045 кв. м.

**На основании заключения о результатах
публичных слушаний от 1 декабря 2022 г.**

ООО «Корпорация инвестиционного развития Смоленской области»
внесены следующие изменения:

1. Откорректированы границы красных линий в соответствии с генеральным планом города Смоленска.
2. Сформирован земельный участок № 74 (по экспликации земельных участков) с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть (12.0.1)», площадь по проекту 3504 кв. м. Возможный способ образования: из земель, находящимися в государственной или муниципальной собственности.
3. Сформирован земельный участок № 75 (по экспликации земельных участков) с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть (12.0.1)», площадь по проекту 3504 кв. м. Возможный способ образования: раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020852:2.
4. Сформирован земельный участок № 76 (по экспликации земельных участков) с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть (12.0.1)», площадь по проекту 431 кв. м. Возможный способ образования: раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020852:27.
5. Сформирован земельный участок № 77 (по экспликации земельных участков) с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть (12.0.1)», площадь по проекту 880 кв. м. Возможный способ образования: из земель, находящимися в государственной или муниципальной собственности.
6. Сформирован земельный участок № 78 (по экспликации земельных участков) с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть (12.0.1)», площадь по проекту 431 кв. м. Возможный способ образования: раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020863:11.
7. Сформирован земельный участок № 79 (по экспликации земельных участков) с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть (12.0.1)», площадь по проекту 11563 кв. м. Возможный способ образования: из земель, находящимися в государственной или муниципальной собственности.
8. Сформирован земельный участок № 80 (по экспликации земельных участков) с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть (12.0.1)», площадь по проекту 146 кв. м. Возможный способ образования: раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020862:11.
9. Сформирован земельный участок № 81 (по экспликации земельных участков) с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть (12.0.1)», площадь по проекту 357 кв. м. Возможный способ образования: раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020862:28.
10. Сформирован земельный участок № 82 (по экспликации земельных участков) с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть (12.0.1)», площадь по проекту 127 кв. м. Возможный способ образования: раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020862:37.

11. Сформирован земельный участок № 83 (по экспликации земельных участков) с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть (12.0.1)», площадь по проекту 695 кв. м. Возможный способ образования: из земель, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

12. Сформирован земельный участок № 84 (по экспликации земельных участков) с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть (12.0.1)», площадь по проекту 262 кв. м. Возможный способ образования: раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020863:12.

13. Сформирован земельный участок № 85 (по экспликации земельных участков) с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть (12.0.1)», площадь по проекту 5512 кв. м. Возможный способ образования: из земель, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

14. Сформирован земельный участок № 86 (по экспликации земельных участков) с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть (12.0.1)», площадь по проекту 90 кв. м. Возможный способ образования: раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020862:30.

15. Сформирован земельный участок № 87 (по экспликации земельных участков) с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть (12.0.1)», площадь по проекту 602 кв. м. Возможный способ образования: раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020862:4.

16. Сформирован земельный участок № 88 (по экспликации земельных участков) с видом разрешенного использования «Благоустройство территории (12.0.2)», площадь по проекту 1174 кв. м. Возможный способ образования: из земель, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

17. Сформирован земельный участок № 89 (по экспликации земельных участков) с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть (12.0.1)», площадь по проекту 98 кв. м. Возможный способ образования: раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:3269.

18. На образованные земельные участки нанесены следующие публичные сервитуты:

№ зем. уч-ка	Наименование	S по проекту
с26	зона действия сервитута на период строительства, реконструкции, ремонта объектов транспортной инфраструктуры на земельном участке 74	1
с27	зона действия сервитута на период строительства, реконструкции, ремонта объектов транспортной инфраструктуры на земельном участке 76	431
с28	зона действия сервитута на период строительства, реконструкции, ремонта объектов транспортной инфраструктуры на земельном участке 78	58
с29	зона действия сервитута на период строительства, реконструкции, ремонта объектов транспортной инфраструктуры на земельном участке 80	146
с30	зона действия сервитута на период строительства, реконструкции, ремонта объектов транспортной инфраструктуры на земельном участке 81	357

с31	зона действия сервитута на период строительства, реконструкции, ремонта объектов транспортной инфраструктуры на земельном участке 82	127
с32	зона действия сервитута на период строительства, реконструкции, ремонта объектов транспортной инфраструктуры на земельном участке 84	262
с33	зона действия сервитута на период строительства, реконструкции, ремонта объектов транспортной инфраструктуры на земельном участке 86	90
с34	зона действия сервитута на период строительства, реконструкции, ремонта объектов транспортной инфраструктуры на земельном участке 87	602
с35	зона действия сервитута для прохода или проезда через земельный участок 52	303
с36	зона действия сервитута для прохода или проезда через земельный участок 25	39
с37	зона действия сервитута на период строительства, реконструкции, ремонта объектов транспортной инфраструктуры на земельном участке 89	98

ООО «МФЦ «БИНОМ» внесены следующие изменения:

1. Отменены красные линии линейных объектов.
2. Аннулированы земельные участки № 57, 58, 59, 62, 64, 65 (по экспликации земельных участков).
3. Откорректированы площадь и конфигурация земельного участка № 1 (по экспликации земельных участков), площадь до внесения изменений 1809 кв. м, площадь по проекту 1717 кв. м. Вид разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» (2.5). Возможный способ образования: перераспределение земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020852:30 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.
4. Откорректированы площадь и конфигурация земельного участка № 2 (по экспликации земельных участков), площадь до внесения изменений 2567 кв. м, площадь по проекту 2368 кв. м. Вид разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» (2.5). Возможный способ образования: 1 этап) перераспределение земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020852:18 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности; площадь образованного земельного участка 2345 кв. м;
2 этап) перераспределение образованного на первом этапе земельного участка и земельных участков с кадастровыми номерами 67:27:0020852:870 и 67:27:0020852:23; площадь образованного земельного участка 2368 кв. м.
5. Откорректированы площадь и конфигурация земельного участка № 3 (по экспликации земельных участков), площадь до внесения изменений 2477 кв. м, площадь по проекту 2700 кв. м. Вид разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» (2.5). Возможный способ образования: 1 этап) перераспределение земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020852:2 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

площадь образованного земельного участка 2622 кв. м;

2 этап) объединение образованного на первом этапе земельного участка и земельных участков с кадастровыми номерами 67:27:0020852:22 и 67:27:0020852:12; площадь образованного земельного участка 2700 кв. м.

6. Откорректированы площадь и конфигурация земельного участка № 4 (по экспликации земельных участков), площадь до внесения изменений 2229 кв. м, площадь по проекту 2355 кв. м. Вид разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6). Возможный способ образования: перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 67:27:0020852:31, 67:27:0020852:870 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

7. Откорректированы площадь и конфигурация земельного участка № 18 (по экспликации земельных участков), площадь до внесения изменений 5182 кв. м, площадь по проекту 5384 кв. м. Вид разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6). Возможный способ образования: перераспределение земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020864:8 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

8. Откорректированы площадь и конфигурация земельного участка № 25 (по экспликации земельных участков), площадь до внесения изменений 4615 кв. м, площадь по проекту 5229 кв. м. Вид разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» (2.5). Возможный способ образования: 1 этап) перераспределение земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020863:1 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности; площадь образованного земельного участка 3979 кв. м; 2 этап) объединение образованного на первом этапе участка и земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020863:6; площадь образованного земельного участка 5229 кв. м.

9. Откорректированы площадь и конфигурация земельного участка № 47 (по экспликации земельных участков), площадь до внесения изменений 7920 кв. м, площадь по проекту 8572 кв. м. Вид разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6). Возможный способ образования: объединение участков 67:27:0020865:17 и 67:27:0020863:12, перераспределение с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

10. Откорректированы площадь и конфигурация земельного участка № 50 (по экспликации земельных участков), площадь до внесения изменений 2636 кв. м, площадь по проекту 2826 кв. м. Вид разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» (2.5). Возможный способ образования: объединение участков 67:27:0020862:47 и 67:27:0020863:4, перераспределение с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

11. Откорректированы площадь и конфигурация земельного участка № 52 (по экспликации земельных участков), площадь до внесения изменений 12103 кв. м, площадь по проекту 13788 кв. м. Вид разрешенного использования

«Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6). Возможный способ образования: 1 этап) образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности; площадь образованного земельного участка 13782 кв. м;

2 этап) объединение образованного на первом этапе земельного участка и земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020862:46; площадь образованного земельного участка 13788 кв. м.

12. Откорректированы площадь и конфигурация земельного участка № 53 (по экспликации земельных участков), площадь до внесения изменений 6834 кв. м, площадь по проекту 8775 кв. м. Вид разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6). Возможный способ образования: перераспределение земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020862:30 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

13. Откорректированы площадь и конфигурация земельного участка № 61 (по экспликации земельных участков), площадь до внесения изменений 3335 кв. м, площадь по проекту 4581 кв. м. Вид разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования» (12.0). Возможный способ образования: образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

14. Откорректированы площадь и конфигурация земельного участка № 63 (по экспликации земельных участков), площадь до внесения изменений 2281 кв. м, площадь по проекту 1986 кв. м. Вид разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования» (12.0). Возможный способ образования: образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

15. Отражен земельный участок № 73 (по экспликации земельных участков), площадью 317 кв. м, вид разрешенного использования «Предоставление коммунальных услуг» (3.1.1). Возможный способ образования: раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:3269.

16. Откорректированы площадь и конфигурация публичных сервитутов с1, с2, с3, с4, с6, с8, с9, с10, с12, с17, с20, с21, с23, с24, с25. Аннулированы публичные сервитуты с2, с7, с13, с15, с22.

17. Установлены публичные сервитуты с39 для прохода или проезда через земельный участок № 1, с40 для прохода или проезда через земельный участок № 2.

18. Образованы земельные участки с видом разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования» (12.0) № 90 площадью 459 кв. м, № 91 площадью 178 кв. м, № 92 площадью 148 кв. м, № 93 площадью 48 кв. м, № 94 площадью 170 кв. м, № 95 площадью 12 кв. м, № 96 площадью 52 кв. м, № 96 площадью 52 кв. м, № 97 площадью 722 кв. м, № 98 площадью 194 кв. м.

РАНЕЕ ВНЕСЕННЫЕ И УТВЕРЖДЕННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ В ГОРОДЕ СМОЛЕНСКЕ В ГРАНИЦАХ УЛИЦЫ КИРОВА – ПРОСПЕКТА ГАГАРИНА – УЛИЦЫ 9 МАЯ – УЛИЦЫ ПРИГОРОДНОЙ – УЛИЦЫ НОВО-КИЕВСКОЙ – УЛИЦЫ КОЛХОЗНОЙ

Изменения в документацию по планировке территории внесены в соответствии с постановлением Администрации города Смоленска от 05.07.2019 № 1700-адм «О принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в проекты планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Кирова – проспекта Гагарина – улицы 9 Мая – улицы Пригородной – улицы Ново-Киевской – улицы Колхозной».

Цель разработки проекта внесения изменений:

1. *Сформировать земельные участки под объекты капитального строительства, стоящие на кадастровом учете в границах проекта внесения изменений.*
2. *Устранить технические ошибки в случае их обнаружения в ходе разработки проекта внесения изменений.*
3. *Права и интересы граждан и юридических лиц в ходе разработки проекта планировки и межевания не должны быть нарушены.*

В проект планировки территории изменения не вносились, так как красные линии не изменялись, показатели проекта планировки не изменялись.

Изменения были внесены в проект межевания территории в следующем составе:

- Сформирован участок под гараж площадью 24 кв. м (номер по экспликации земельных участков – 69);
- Отображен земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020865:45 площадью 26 кв. м (номер по экспликации 68);
- Увеличен участок с номером по экспликации 61(1) для обеспечения доступа к участкам с номерами по экспликации 68, 69 (первоначальная площадь участка №61(1) – 2434 кв. м, после изменений – 2492 кв. м);
- Изменены площади и конфигурации смежных земельных участков в целях устранения наложения границ земельных участков с номерами по экспликации 68, 69. Первоначальная площадь участка № 40 – 3133 кв. м, после изменений – 3130 кв. м. Первоначальная площадь участка № 42 – 4490 кв. м, после изменений – 4384 кв. м.

**ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО,
РЕГИОНАЛЬНОГО И МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ НА
ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ: УЛИЦЫ КИРОВА –
ПРОСПЕКТА ГАГАРИНА – УЛИЦЫ 9 МАЯ – УЛИЦЫ
ПРИГОРОДНОЙ – УЛИЦЫ НОВО-КИЕВСКОЙ – УЛИЦЫ
КОЛХОЗНОЙ**

Площадь территории проектируемого квартала – 22,8 га (расчетная).

Численность населения составляет – 6 288 человек, из которых 5626 человек (S общ. жил./30 кв. м=168780/30=5626) согласно п. 5.6. и таблице 2 СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

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

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

Согласно карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки города Смоленска, проектируемая территория квартала состоит:

- ЖЗ - зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей) и многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и выше);
- ОЖ - зона размещения объектов общественно-делового назначения жилых домов;
- Т4- зона размещения улично-дорожной сети города Смоленска.

На основании документации по планировке и межеванию территории рекомендуем внести изменения в Правила землепользования и застройки в части уточнения (корректировки) границ территориальных зон с учетом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных действующим генеральным планом;
- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

В проекте планировке предусматривается полная реконструкция продолжения улицы Октябрьская революции, с сохранением за ней статуса территории общего пользования. В проекте планировки отражено проектное решение, разработанное архитектором Ю.А. Бакушевым в 2010 г.

Технико-экономические показатели проекта планировки

№ п/п	Наименование показателя	Ед. измерения	Современное состояние	Проектируемое
1.	ТЕРРИТОРИЯ			
1.1.	Общая площадь территории квартала в границах, в том числе территории:	га	22,8	22,8
1.1.1.	Жилых зон, в том числе:	га/%		
	Многэтажная (9 этажей и более)	-/-	13,5/59,0	13,5/59,0
	Среднеэтажная (5-8 этажей)	-/-	4,4/19,4	4,4/19,4
	Малозэтажная (1-4 этажа)	-/-	-	-
	Коллективные садоводства	-/-	-	-
1.1.2.	Общественно-деловых зон	-/-	4,9/21,5	4,9/21,5
1.1.3.	Культовой застройки	-/-	-	-
1.1.4.	Производственных зон	-/-	-	-
1.1.5.	Зон инженерной и транспортной инфраструктур	-/-	-	-
1.1.6.	Железнодорожного транспорта	-/-	-	-
1.1.7.	Рекреационных зон	-/-	-	-
1.1.8.	Городских лесов и лесопарков	-/-	-	-
1.1.9.	Водных поверхностей	-/-	-	-
1.1.10.	Сельскохозяйственного использования	-/-	-	-
1.1.11.	Кладбищ	-/-	-	-
1.1.12.	Военные и иных режимов использования	-/-	-	-
1.2.	Из общей площади: территории общего пользования			
	- зеленые насаждения общего пользования	га/%	7,3/31,9	7,0/30,8
	- улицы, дороги, проезды, площадки	-/-	9,9/43,3	11,5/50,3
	- альтернативное озеленение - экопарковки		-	0,1/0,5
2.	НАСЕЛЕНИЕ			
2.1.	Численность населения	тыс. чел.	5,626	6,288
3.	ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД			
3.1.	Общая площадь жилых домов, в том числе:	тыс. кв. м.	168,767	189,367
	государственный (включая ведомственный) и муниципальный	тыс. кв. м. квартир/% к общему объему жилого фонда	-	-
	частной собственности	-/-	168,767/100	189,367/100
3.2.	Из общего жилого фонда			
	многоэтажный (9 этажей и более)	-/-	90,97/53,9	111,57/59
	среднеэтажный (4-8 этажей)	-/-	69,19/41,0	69,19/37
	малозэтажный (1-3 этажа)	-/-	8,61/5,1	8,61/4
3.3.	Убыль жилого фонда – всего в т. ч. аварийные	тыс. кв. м. квартир	-	-
3.4.	Существующий сохраняемый жилой фонд	-/-	168,767	168,767
3.5.	Новое жилищное строительство (проектируемое) – всего	тыс. кв. м. кв./%	-	-
3.6.	Структура нового жилищного строительства по этажности в т.ч.			
	многоэтажное (9 этажей и более)	тыс. кв. м.	-	-

		кв./%		
	среднеэтажное (4-8 этажей)	-//-	-	-
	малозэтажное (1-3 этажа)	-//-	-	-
4.	УЧРЕЖДЕНИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	Всего / на 1000 чел		
4.1.	Детские образовательные учреждения	тыс. мест	0,11	0,134
4.2.	Общеобразовательные школы	тыс. мест	-	-
4.3.	Больницы	тыс. коек/шт.	-	-
4.4.	Поликлиники	тыс. пос. /шт.	-	-
4.5	Прочие объекты социального и культурно – бытового обслуживания населения			
	Прод. и непрод. торговля	шт.	58	58
	Общественное питание	шт.	4	4
	Бытовое обслуживание	раб. мест	9	9
	Аптеки	шт.	3	3
	Станции скорой помощи	а-машины	-	-
	Библиотеки	объект	-	-
	Гостиницы	тыс. мест	-	-
	Пожарное депо	а-машин	-	-
	Бани	тыс. мест	-	-
	Прочие		1	1
5.	ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА			
5.1.	Протяженность линий пассажирского общественного транспорта			
	автобус	км	1,0	1,0
	трамвай	км	-	-
	троллейбус	км	0,6	0,6
5.2.	Протяженность улично-дорожной сети (в границах проектирования)	км	1,66	2,52
	Протяженность магистральных улиц и дорог (в границах проектирования)	км	1,10	1,51
5.3.	Плотность улично-дорожной сети в пределах границ проектирования	км/кв. км.	7,28	10,96
	Плотность магистральной сети в пределах застройки	км/кв. км.	4,82	6,58
5.4.	Транспортные развязки в разных уровнях	единиц	-	-
5.5.	Обеспеченность населения индивидуальными легковыми автомобилями	тыс. автомоб.	1941	1941
6.	ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ			
6.1.	Водоснабжение			
6.1.1.	Протяженность сетей	км	5,3	5,3
6.2.	Водоотведение			
6.2.1.	Протяженность сетей	км	4,9	4,9
6.3.	Энергоснабжение			
6.3.1.	Протяженность сетей	км	12,3	12,3
6.4.	Теплоснабжение			
6.4.1.	Протяженность сетей	км	3,0	3,0
6.5.	Газоснабжение			
6.5.1.	Протяженность сетей	км	7,6	7,6

6.6.	Связь			
6.6.1.	Протяженность сетей	км	-	-
6.7.	Инженерная подготовка территории			
6.7.1.	Подсыпка территории	млн. куб м	-	
6.7.2.	Берегоукрепление откосное	км	-	-
6.7.3.	Берегоукрепление – вертикальная стенка	км	-	-
6.8.	Санитарная очистка территории			
6.8.1.	Общее количество и территория кладбищ	га	-	-

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ: УЛИЦЫ КИРОВА – ПРОСПЕКТА ГАГАРИНА – УЛИЦЫ 9 МАЯ – УЛИЦЫ ПРИГОРОДНОЙ – УЛИЦЫ НОВО-КИЕВСКОЙ – УЛИЦЫ КОЛХОЗНОЙ

Подготовка проекта планировки территории квартала (далее – проект планировки) осуществлена для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (согласно статье 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

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.

1. Параметры планируемого развития застроенной территории

Территория квартала проектирования составляет 228162 кв. м и состоит из семи кадастровых кварталов с номерами 67:27:0020852; 67:27:0020861; 67:27:0020862; 67:27:0020863; 67:27:0020864; 67:27:0020865; 67:27:0020867.

Расчетный коэффициент застройки территории квартала - $K_3=0,21$.

Расчетный коэффициент плотности застройки территории квартала - $K_{пл.з}=1,46$.

Расчетная плотность застройки квартала составляет 146%. 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 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*).

Проект планировки территории квартала рекомендует предусмотреть реконструкцию, модернизацию и капитальный ремонт существующих зданий, реконструировать системы инженерного оборудования и благоустройство территории.

Проектом планировки рекомендовано провести строительную экспертизу и согласование с пользователями для определения физического износа капитальных и жилых строений на придомовых территориях. По результатам экспертизы и согласования необходимо принять решение о сносе либо реконструкции данных объектов.

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

Проектом планировки и межевания предусмотрено снять с учета следующие участки: 67:27:0020852:12; 67:27:0020852:33; 67:27:0020852:8;

67:27:0020862:34; 67:27:0020864:17; 67:27:0020863:6; 67:27:0020862:37;
 67:27:0020862:43; 67:27:0020862:46; 67:27:0020863:3; 67:27:0020863:16;
 67:27:0020865:23; 67:27:0000000:2071.

В проекте планировки и межевания сформированы участки под линейные объекты в соответствии с генеральным планом города Смоленска.

Краткое изложение принятых решений

1.1. Архитектурно-планировочная организация территории квартала

Проектируемая территория квартала включает в себя территорию, занятую жилыми и административными зданиями, учреждениями обслуживания, образовательными и медицинскими учреждениями и территорию общего пользования. Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Необходимо выполнить рабочий проект освещения территории квартала, как вдоль основных улиц, проездов, так и внутри придомовых территорий, используя технологии энергосбережения.

Проектом планировки рекомендуется на фасадах всех объектов капитального строительства разместить адресные указатели с наименованием улиц и номеров домов.

Проектом планировки рекомендуется привести входы во встроенные нежилые помещения в многоквартирных жилых домах к стилистическому единому решению.

В настоящем проекте планировки выделяются следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование зоны	Адрес
1	Зона реконструкции улицы Октябрьской революции	улицы Октябрьской революции
2	Зона планируемого размещения многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями	проспект Гагарина

1.2. Объемно-планировочные и конструктивные решения зданий и сооружений

Проектом планировки предусмотрено сооружение на территории квартала экопарковок, для улучшения транспортной инфраструктуры квартала. При этом не нарушается экологическая ситуация, а устраивается альтернативное озеленение. Также выполнить рабочий проект освещения экопарковок. На одно машино-место проектом предусматривается 12,5 кв. м. экопарковки. Тип материалов и конструкций, применяемых при возведении экопарковки

необходимо определить в соответствии с данным типом сооружений в каждом конкретном случае, используя передовой общемировой опыт.

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

На территории проекта планировки существуют выявленные и стоящие на государственном учете объекты культурного наследия — памятники истории, искусства, архитектуры и археологии.

Следует отметить, что территория Смоленской области, хотя и подвергалась археологическому обследованию, чрезвычайно насыщена еще не известными памятниками археологии от эпохи камня до средневековья (древние поселения и могильники и т.д.).

В дальнейшем необходимо провести археологическое обследование рассматриваемой территории.

В свою очередь археологические работы являются мероприятием, обеспечивающим сохранность памятников археологии (как известных, т.е. включенных в реестр и выявленных, так и ранее неизвестных).

Необходимость осуществления мероприятий, обеспечивающих сохранность ранее неизвестных памятников археологии, подтверждается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по охране культурного наследия (Департамент по культуре Смоленской области).

Опыт подобной работы подтверждает оправданность данного требования и необходимость выполнения археологических работ. В результате выявляются и сохраняются для истории многие ранее неизвестные памятники археологии.

С учетом изложенного и в соответствии со ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в целях сохранения на Смоленской области и в городе Смоленске ООО «БИНОМ» считает необходимым заложить требования по обеспечению сохранности объектов культурного наследия при ее хозяйственном освоении, то есть по проведению археологических исследований до начала проектных работ по освоению территории.

Графически данная информация не отражается.

Данное требование применительно к территории свободной от существующих объектов капитального строительства и территории, выделенной для их эксплуатации.

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

В рассматриваемом квартале планируется размещение многофункционального здания - многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями (зона № 2) (номера по экспликации зон планируемого размещения объектов капитального строительства).

Параметры застройки территории земельного участка для размещения многоквартирного жилого дома в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны размещения жилых домов и объектов общественно-делового значения – ОЖ (зона № 2):

1. Площадь участка – 10452 кв. м.
2. Общая жилая площадь – 20600 кв. м, Количество квартир – 256 кв.
3. Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков: на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и сопряженных земельных участках. Отступ от стен здания до границы, совпадающей с красной линией – по линии регулирования застройки, отраженной на чертеже проекта межевания; минимальный отступ от границ, смежных с другими участками – 3 метра.

В соответствии с проектом, необходимо получить разрешение на отклонение отступа от границ земельных участков, совпадающих с красной линией с 3 метров до 0 м.

4. Максимальное количество этажей – не подлежит установлению.
5. 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.
6. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории – 2,0.
7. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений допускаются: в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 1,5 метров и выше 3,5 метров от уровня земли.
8. Минимальная доля озелененной территории – 20 кв. м на 100 кв. м общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке.
9. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка под многоквартирный дом для жителей планируемого к размещению жилого дома – 1 машино-место на 78 квадратных метров общей площади квартир. В пределах земельного участка требуется разместить не менее 50% необходимых машино-мест, которые могут быть расположены как на наземных, так и на подземных парковках. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка для обслуживания помещений общественно-делового назначения, встроенных в многоквартирный жилой дом: 1 машино-место на 70 кв. м площади помещений.

Параметры зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей) и многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и выше) – ЖЗ.

1. Предельные (минимальные и(или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежит установлению.
2. Минимальные отступы стен зданий, строений, сооружений от границ

земельных участков: на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и сопряженных земельных участках. Отступ от стен здания до границы, совпадающей с красной линией – по линии регулирования застройки, отраженной на чертеже проекта межевания; минимальный отступ от границ, смежных с другими участками – 3 метра.

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

– для вида разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5) минимальное количество этажей – 5;

– для иных видов разрешенного использования минимальное количество этажей не подлежит установлению;

– максимальное количество этажей не подлежит установлению;

4. 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.

5. Расстояние от учреждений образования и воспитания до красных линий магистральных улиц – 25 м; до учреждений образования и воспитания, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования, – 15 м.

6. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений допускаются: в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 1,5 метров и выше 3,5 метров от уровня земли.

7. Минимальная доля озелененной территории – 20 кв. м на 100 кв. м общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке.

8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка под многоквартирный дом для жителей планируемого к размещению жилого дома – 1 машино-место на 78 квадратных метров общей площади квартир.

Параметры зоны размещения объектов общественно-делового назначения – ОД.

1. 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.

2. Предельный максимальный размер земельных участков не подлежит установлению.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и на сопряженных земельных участках, и обеспечивающем нормы противопожарной безопасности, но не менее 3-х м.

4. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений допускаются в отношении балконов, эркеров, козырьков – не более 1,5 м и выше 3,5 м от уровня земли.

5. Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков – 50 % от общей площади застраиваемого земельного участка.

Разрыв от автостоянок и гаражей-стоянок для постоянного хранения до зданий различного назначения:

Объекты, до которых нечисляется разрыв	Расстояние, м				
	Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, машино-мест				
	10 и менее	11 - 50	51 - 100	101 - 300	свыше 300
Фасады жилых домов и торцы с окнами	10	15	25	35	50
Торцы жилых домов без окон	10	10	15	25	35
Территории школ, детских учреждений, ПТУ, техникумов, площадок для отдыха, игр и спорта, детских	25	50	50	50	50
Территории лечебных учреждений стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки)	25	50	по расчетам	по расчетам	по расчетам

Разрывы для гостевых автостоянок жилых домов не устанавливаются.

**ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ
СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И
ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ,
НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В
ГРАНИЦАХ: УЛИЦЫ КИРОВА – ПРОСПЕКТА ГАГАРИНА –
УЛИЦЫ 9 МАЯ – УЛИЦЫ ПРИГОРОДНОЙ – УЛИЦЫ НОВО-
КИЕВСКОЙ – УЛИЦЫ КОЛХОЗНОЙ**

1. Характеристика развития системы социального обслуживания

Основная задача проекта планировки в области социального 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 планировки предусмотрен снос торговых павильонов, находящихся на придомовых территориях жилых домов, на основных улицах города ввиду несоответствия архитектурного решения градостроительной среде города Смоленска.

Проектом предлагаются наряду с существующим отдельно стоящим детским садом организовать встроенные в жилые дома небольшие частные я/сады.

На схеме функционального зонирования территории под встроенные детские сады отдельно не выделены и представлены в составе жилых зон.

Расчет учреждений, организаций и предприятий микрорайонного значения

Учреждения, предприятия, сооружения, единицы измерения	Радиус обслуживания, м	Значение минимально допустимого уровня обеспеченности	Количество на планируемой территории	Место размещения
Дошкольные организации, мест на 1000 чел.	300	53	299	МБДОУ детский сад № 57, частные детские сады-ясли
			35	Для планируемого ОКС № 1. На первом этаже планируемого ОКС № 1 в зоне № 2
Общеобразовательные учреждения, мест на 1000 чел.	500	90	507	МБОУ № 9, МБОУ № 33, МБОУ № 2
			60	Для планируемого ОКС № 1. В радиусе территориальной доступности – МБОУ № 9*
Предприятия торговли, кв. м торговой площади на 1000 чел., в том числе:	500	646	3634	Существующие в данном квартале
			428	Для планируемого ОКС № 1. Существующие в данном квартале, в первых нежилых этажах планируемого к размещению дома
- продовольственными товарами	500	220	1238	Существующие в данном квартале
			146	Для планируемого ОКС № 1. Существующие в данном квартале, в первых нежилых этажах планируемого к размещению дома

- непродовольственными товарами		426	2397	Существующие в данном квартале
			282	Для планируемого ОКС № 1. Существующие в данном квартале, в первых нежилых этажах планируемого к размещению дома
Нестационарные торговые объекты (торговые павильоны и киоски), объектов на 1000 чел., в том числе:	500	0,897	5	Существующие в данном квартале
			1	Для планируемого ОКС № 1. Существующие в данном квартале
- продовольственные товары и с/х продукция	500	0,69	4	Существующие в данном квартале
			1	Для планируемого ОКС № 1. Существующие в данном квартале
- продукция общественного питания	500	0,077	1	Существующие в данном квартале
			1	Для планируемого ОКС № 1. Существующие в данном квартале
- печатная продукция	500	0,13	1	Существующие в данном квартале
			1	Для планируемого ОКС № 1. Существующие в данном квартале
Предприятия общественного питания, мест на 1000 чел.	500	3	17	Существующие в данном квартале
			2	Для планируемого ОКС № 1. Существующие в данном квартале, в первых нежилых этажах планируемого к размещению дома
Предприятия бытового обслуживания, рабочее место на 1000 чел	500	2	12	Существующие в данном квартале
			1	Для планируемого ОКС № 1. Существующие в данном квартале, в первых нежилых этажах планируемого к размещению дома
Аптеки, объект	500	1	1	Существующие в данном квартале
Отделения связи, объект	500	1	1	Существующие в данном квартале

Филиалы банков, операционное место	500	1	1	Существующие в данном квартале
Жилищно-эксплуатационные службы, объект	750	1	1	Существующие в данном квартале
Помещения для досуга и любительской деятельности, место на 1000 чел.	750	6	33	Существующие в данном квартале
			4	Для планируемого ОКС № 1. Существующие в данном квартале, в первых нежилых этажах планируемого к размещению дома
Закрытые спортивные сооружения повседневного обслуживания, кв. м общей площади на 1000 чел.	1500	30	169	Существующие в данном квартале
			20	Для планируемого ОКС № 1. Существующие в данном квартале, в первых нежилых этажах планируемого к размещению дома
Опорный пункт охраны порядка, объект	750	1	1	Существующие в данном квартале
Общественные туалеты, прибор	700	1	1	Существующие в данном квартале

*Уменьшение количества обучающихся детей сверх нормативного в МОБОУ № 9 планируется за счет строительства новых школ в жилых районах Семичёвка, Миловидово, Соловьиная роща.

2. Характеристика развития системы транспортного обслуживания

Транспортное обслуживание проектируемой территории квартала выполнены с учетом генерального плана города Смоленска.

Необходимо разработать рабочий проект по замене всех существующих в границах проектирования типов дорожных покрытий на тип капитально-усовершенствованный, в связи с удовлетворительным и местами неудовлетворительным состоянием покрытий (покрытие дорожное капитального типа – усовершенствованное покрытие из цементобетона, асфальтобетона и мостовые из брусчатки и мозаики на каменном или бетонном основании).

На проектируемой территории квартала предусматривается расширение существующих проездов. Планировочное решение улично-дорожной сети на территории квартала обеспечивает проезд автотранспорта к зданиям и объектам общего пользования.

Красные линии на территории координируются в проекте планировки. Устанавливаются по методике главного архитектора проекта, на основании планографической информации города Смоленска.

В проекте планировки территории для увеличения пропускной способности улично-дорожной сети проектируется расширение проезжей части улиц в соответствии с требованиями таблицы 8 СП.42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*. В дальнейшем необходимо разработать рабочие проекты на каждую расширяемую улицу.

Ширина улицы Кирова в границах красных линий переменная, она составляет – 39 м – 46,8 м. Ширина проезжей части 21 м.

Ширина проспекта Гагарина в границах красных линий переменная, она составляет – 42,8 м – 47,1 м. Ширина проезжей части 26,5 м.

Ширина улицы 9 Мая в границах красных линий проектируется в 40 м. Ширина проезжей части 21 м. Эта улица расширяется в соответствии с генеральным планом города Смоленска и становится магистральной улицей районного значения.

Ширина улицы Пригородная в границах красных линий переменная, она составляет – 12,6 м – 29 м. Ширина проезжей части увеличивается проектом с 8 до 12 м.

Ширина улицы Октябрьской революции в границах красных линий переменная, она составляет 35,6 – 39 м. В проекте планировки учтен проект реконструкции улицы, выполненный в 2010 г. Улица пешеходная.

Ширина улицы Колхозной в границах красных линий 38 м. Улица не расширяется ввиду сложившейся застройки.

Ширина улицы Ново-Киевской в границах красных линий составляет 27,4 м. Ширина проезжей части увеличивается проектом с 4,5 до 7 м.

Радиус закругления края проезжей части разные - 8,0 м, 12 м, 18 м.

Радиус закругления края проезжей части разные - 8,0 м, 12 м, 18 м.

Ширина проезжей части проездов - 5,5 - 6 м.

Проезды в проектируемом квартале, как правило, не являются тупиковым (что обусловлено сложившейся исторической ситуацией), тупиковые проезды обеспечены разворотными площадками размером 15 x 15 м. Использование разворотных площадок для стоянки автомобилей не допускается.

Некоторые внутриквартальные проезды расширяются.

Территория проектируемого квартала обслуживается автобусами, троллейбусами и маршрутными такси. Их маршруты проходят по улице Кирова, проспекту Гагарина, улице Пригородной, улице 9 Мая (проектируется) с организацией движения общественного транспорта в жилом районе.

Территория проектируемого квартала обслуживается автобусами, трамваями, троллейбусами и маршрутными такси. Их маршруты проходят по улице Кирова, проспекту Гагарина, улице Николаева, 1-му Краснинскому переулку с организацией движения общественного транспорта в жилом районе.

Проектом предусмотрены заездные остановочные карманы городского транспорта длиной в 43 метра для остановки двух и более маршрутов (по улице Кирова, проспекту Гагарина). Так же в сложившейся застройке проектируются экопарковки везде, где это соответствует нормам.

Согласно Правилам дорожного движения:

17. Движение в жилых зонах.

17.1. В жилой зоне, то есть на территории, въезды на которую и выезды с которой обозначены знаками 5.38 и 5.39, движение пешеходов разрешается как по тротуарам, так и по проезжей части. В жилой зоне пешеходы имеют преимущество, однако они не должны создавать необоснованные помехи для движения транспортных средств.

17.2. В жилой зоне запрещается сквозное движение, учебная езда, стоянка с работающим двигателем, а также стоянка грузовых автомобилей с разрешенной максимальной массой более 3,5 т вне специально выделенных и обозначенных знаками и (или) разметкой мест.

17.4. Требования данного раздела распространяются также на дворовые территории.

Проектом планировки территории рекомендовано соблюдать Правила дорожного движения и запретить сквозное движение через жилую зону.

Расчет уровня автомобилизации

В соответствии с генеральным планом города Смоленска показатель легковых автомобилей для индивидуального пользования принят 345 ед. на 1000 жителей.

Количество легковых автомобилей при планируемой численности населения 5626 чел. составляет 1941 единиц.

Генеральным планом города Смоленска на территории проекта планировки не предусматривались отдельные зоны для хранения легковых автомобилей.

Хранение легковых автомобилей индивидуальных владельцев предусматривается в обустроенных в дворовых пространствах жилых домов, на

наружных экопарковках и на платных стоянках.

У всех объектов обслуживания и досуга должны предусматриваться автостоянки ёмкостью, соответствующей нормам СНиП. В проекте планировки автостоянки предусматриваются везде, где это не противоречит требованиям норм СНиП.

2.1. Транспортное обслуживание

Транспортное обслуживание внутри проектируемой территории осуществляется по внутриквартальным проездам шириной 4,5 - 6,0 м.

Общая протяженность проездов составляет – 4341 м.

2.2. Объекты транспортного обслуживания

Проектом предусмотрено размещение на территории квартала наземных экопарковок для индивидуального транспорта на 79 машино-мест.

2.3. Обеспечение стоянками для хранения автомобилей

№п/п	Наименование	Единица измерения	Кол-во	Примечание
1	Гаражи (стоянки) для постоянного хранения легковых автомобилей (существующие)	м/мест	40	
2	Стоянки для хранения легковых автомобилей для жителей квартала (существующие)	м/мест	517	
3	Стоянки для хранения легковых автомобилей для жителей квартала (проектируемые)	м/мест	79	Альтернативное озеленение
			385	В зоне № 2 для планируемого ОКС № 1

3. Инженерно-техническое обеспечение, необходимое для развития территории

В составе проекта планировки территории была выполнена «Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории».

Схема вертикальной планировки выполнена на основании схемы улично-дорожной сети на топографической основе.

Планировочные отметки по опорным точкам на переломах рельефа и перекрестках улиц назначены из условий обеспечения оптимальных объемов земляных масс, необходимых для создания поверхностного стока дождевых вод в лотки проездных частей городских улиц и далее в дождеприемные колодцы дождевой канализации

Устройство сети водоотводных лотков вдоль внутриквартальных проездов. Сброс поверхностных вод с территории осуществляется в существующую ливневую канализацию. При необходимости провести мероприятия по очистке плохо функционирующих элементов ливневой

канализации.

Принципиальные решения по вертикальной планировке территории указаны в материалах по обоснованию проекта планировки территории. Детальную проработку плана организации рельефа для участков организации экопарковок выполнить при рабочем проектировании.

Для предотвращения капиллярного поднятия грунтовых вод, а также увеличения несущей способности и срока службы дорожной одежды рекомендуется использование в основании подстилающего слоя геотекстиля.

В проекте планировки и межевания сформированы участки под линейные объекты в соответствии с генеральным планом города Смоленска.

Проект планировки территории квартала рекомендует реконструировать системы инженерного оборудования и благоустройство территории в соответствии с генеральным планом города Смоленска.

Характеристика систем инженерно-технического обеспечения

3.1. Водоснабжение

Проектируемая территория квартала обеспечивается существующей централизованной системой холодного водоснабжения.

Водоснабжение на хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды предусмотреть от существующих городских водопроводных сетей. Система водоснабжения тупиковая.

3.2. Водоотведение

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

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.

3.3. Теплоснабжение

Проектируемая территория обеспечивается централизованной системой теплоснабжения. Длина теплотрассы составляет 2969 м.

3.4. Газоснабжение

Проектируемая территория квартала обеспечена существующими системами газоснабжения. Протяженность 7,6 км.

Границы охранных зон газораспределительных сетей и условия использования земельных участков, расположенных в их пределах, должны соответствовать Правилам охраны газораспределительных сетей, утвержденным Постановлением Правительством Российской Федерации от 20.11.2000 № 878.

3.5. Электроснабжение

Проектируемая территория обеспечивается существующей системой электроснабжения. Протяженность 13,3 км.

3.6. Связь и информатизация

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

Приложение № 3
к постановлению Администрации
города Смоленска
от 18.12.2022 № 3831-адм

Чертежи проекта межевания застроенных территорий в городе Смоленске в
границах улицы Кирова – проспекта Гагарина – улицы 9 Мая – улицы
Пригородной – улицы Ново-Киевской – улицы Колхозной

