



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА СМОЛЕНСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 15.02.2023 № 317-арм

О внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории квартала в границах улицы Крупской – улицы Марии Октябрьской – улицы Верхне-Рославльской – нерегламентируемой территории

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Положением о подготовке и утверждении документации по планировке территории города Смоленска, утвержденным постановлением Администрации города Смоленска от 05.07.2007 № 1927-адм, постановлением Администрации города Смоленска от 31.01.2022 № 176-адм «О принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории квартала в границах улицы Крупской – улицы Марии Октябрьской – улицы Верхне-Рославльской – нерегламентируемой территории», принимая во внимание протокол публичных слушаний от 12.01.2023 № 438, заключение о результатах публичных слушаний от 19.01.2023, 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 проект межевания территории квартала в границах улицы Крупской – улицы Марии Октябрьской – улицы Верхне-Рославльской – нерегламентируемой территории, утвержденные постановлением Администрации города Смоленска от 29.12.2018 № 3522-адм «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории квартала в границах улицы Крупской – улицы Марии Октябрьской – улицы Верхне-Рославльской – нерегламентируемой территории» (в редакции постановлений Администрации города Смоленска от 05.12.2019 № 3356-адм, от 02.06.2021 № 1291-адм), изменения, изложив их в новой редакции (приложения № 1 - 4).

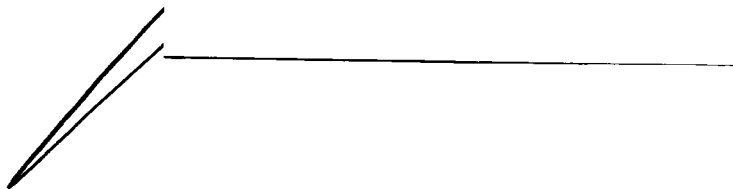
2. Муниципальному казенному учреждению «Городское информационное агентство» опубликовать настоящее постановление в средствах массовой информации в течение семи дней со дня его принятия.

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

Глава города Смоленска



А.А. Борисов



Приложение № 1
к постановлению Администрации
города Смоленска
от 15.02.2023 № 317-А/пл

Проект планировки территории. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащее этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА В ГРАНИЦАХ УЛИЦЫ КРУПСКОЙ – УЛИЦЫ МАРИИ ОКТЯБРЬСКОЙ – УЛИЦЫ ВЕРХНЕ-РОСЛАВЛЬСКОЙ – НЕРЕГЛАМЕНТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории квартала в границах улицы Крупской – улицы Марии Октябрьской – улицы Верхне-Рославльской – нерегламентируемой территории, утвержденные постановлением Администрации города Смоленска от 29.12.2018 № 3522-адм, подготовлен ООО «МФЦ «БИНОМ» на основании постановления Администрации города Смоленска от 31.01.2022 № 176-адм «О принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории квартала в границах улицы Крупской – улицы Марии Октябрьской – улицы Верхне-Рославльской – нерегламентируемой территории».

Цель внесения изменений:

1. Откорректировать в документации по планировке территории местоположение планируемого многоквартирного дома № 3 (по экспликации объектов капитального строительства).
2. Актуализировать в документации по планировке территории сведения об объектах недвижимости, стоящих на кадастровом учете.
3. 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. Изменен отображаемый в документации по планировке территории контур планируемого многоквартирного дома № 3 (по экспликации объектов капитального строительства).
2. Отображены планируемые к размещению площадки и парковочные места в количестве 213 машино-мест, относящиеся к планируемому многоквартирному дому № 3 (по экспликации объектов капитального строительства), из них 108 машино-мест размещено на земельном участке № 2 (по экспликации земельных участков), 107 машино-мест – за пределами участка на расстоянии, не превышающем 1000 метров.

На основании заключения о результатах публичных слушаний от 19.01.2023 в проект планировки внесены следующие изменения:

1. Аннулированы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства № 6 и № 9 (по экспликации зон планируемого размещения объектов капитального строительства).

2. Изменены площадь и конфигурация зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

- зона № 1 – 8669 м²;
- зона № 2 – 4311 м²;
- зона № 3 – 897 м²;
- зона № 4 – 1960 м²;
- зона № 5 – 843 м².
- зона № 7 – 504 м²;
- зона № 8 – 817 м²;
- зона № 10 – 130 м².
- зона № 11 – 1347 м²;
- зона № 12 – 1817 м²;
- зона № 13 – 786 м²;
- зона № 14 – 866 м²;
- зона № 15 – 4194 м²
- зона № 16 – 7004 м².

3. Отображены зоны планируемого размещения объектов капитального строительства № 17 – 22 (по экспликации зон планируемого размещения объектов капитального строительства).

4. Откорректированы сведения об объектах капитального строительства № 4 и № 23 (по экспликации объектов капитального строительства).

РАНЕЕ УТВЕРЖДЕННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ

Изменения в проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Крупской – улицы Марии Октябрьской – улицы Верхне-Рославльской – не регламентируемой территории, утвержденный постановлением Администрации города Смоленска от 05.07.2007 №1927-адм, вносятся на основании постановления от 23.04.2019 №994-адм «О принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории квартала в границах улицы Крупской – улицы Марии Октябрьской – улицы Верхне-Рославльской – не регламентируемой территории».

Цель внесения изменений:

1. Откорректировать линию регулирования застройки по улице 1-я Брянская, установленную со стороны жилого дома по улице Крупской, дом 60/2.

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. Откорректирована линия регулирования застройки по улице 1-я Брянская, установленная со стороны жилого дома по улице Крупской, дом 60/2.

Так же изменения в проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Крупской – улицы Марии Октябрьской – улицы Верхне-Рославльской – не регламентируемой территории, утвержденный постановлением Администрации города Смоленска от 05.07.2007 №1927-адм, вносятся на основании постановления от 20.06.2019 №1625-адм «О принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории квартала в границах улицы Крупской – улицы Марии Октябрьской – улицы Верхне-Рославльской – не регламентируемой территории».

Цель внесения изменений:

1. Отобразить земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030716:279 (дата присвоения кадастрового номера: 05.02.2019), откорректировав его границы с целью принадлежности участка к одной территориальной зоне (зоне Ж4-п).

2. Изменить вид разрешенного использования вышеуказанного земельного участка с «под зданиями гаража, газорегуляторного пункта, трансформаторной подстанции, склада соли для котельной, водонапорной башни, котельной, весовой, консервного цеха, бытового корпуса консервного цеха, ремонтно-механических мастерских» на «многоэтажная

жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6 по классификатору видов разрешенного использования земельных участков), в связи с планируемым размещением на данном участке многоквартирного 10-ти этажного жилого дома.

3. 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. Отражена зона планируемого размещения «Многоквартирный жилой дом», площадь зоны 10657 м² (зона №1 по ППТ-3).

2. Отражен проектируемый многоквартирный жилой дом №3 по ППТ-1.

3. Отражена зона планируемого размещения №15 по ППТ-3 «Парк культуры и отдыха (сквер), площадь зоны 5258 м кв.

4. Отражена зона планируемого размещения №16 по ППТ-3 «Парк культуры и отдыха (сквер), площадь зоны 8531 м кв. Запланировано размещение парка вдоль реки Ясенная за границей защитной полосы бассейна реки Днепр. Уточнить границы парка при дальнейшем проектировании.

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

1.1. Характеристика территории проектирования

Территория в границах проектирования расположена в Промышленном районе города Смоленска, в западной его части. С севера территория ограничена улицей Марии Октябрьской, с востока – улицей Крупской, с запада – улицей Верхне-Рославльская, с юга – не регламентированной территорией, на которой планируется размещение магистральной улицы общегородского значения.

В границах проекта планировки территории преобладает промышленная застройка. Также на территории располагаются административные здания, образовательные учреждения (МБДОУ ДС №69), среднеэтажная жилая застройка и индивидуальные жилые дома.

Практически вся территория в границах проекта планировки (за исключением территории жилых домов №21, 36, 37 (номера по экспликации объектов капитального строительства листа ППТ-УЧ-1 Том 2) подлежит реконструкции в соответствии с положениями Генерального плана города Смоленска.

Площадь территории квартала:

- в границах проектирования – 24,0 га;
- в красных линиях – 15,2 га.

Численность населения существующая (расчетная) – 896 чел.

Численность населения планируемая (расчетная) – 1935 чел.

Расчетные показатели минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений для индивидуальной застройки не нормируются. Расчет численности населения в границах проекта планировки произведён в соответствии с п. 2.3.3 Нормативов градостроительного проектирования Смоленской области «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области». Расчетная минимальная обеспеченность общей площадью жилых помещений принята на расчетный период 26,2 м²/чел.

Согласно Карте (Схеме) планируемых границ функциональных зон с отображением параметров планируемого развития таких зон Генерального плана г. Смоленска проектируемая территория квартала располагается в зонах:

- зона жилой застройки смешанной этажности;
- зона застройки многоквартирными жилыми домами;
- зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;
- зона парков, набережной, ботанического сада, скверов, бульваров, размещения объектов оздоровительного и рекреационного назначения (без права нового строительства).

Согласно Схеме границ территориальных зон Правил землепользования и застройки г. Смоленска проектируемая территория квартала располагается в зонах:

- Ж4-п - Зона застройки жилыми домами смешанной этажности, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры и существующих производственных объектов;
- Р1 - зона рекреационно-природной территорий, сохранение существующего природного ландшафта, зеленых массивов, создание на этих условиях комфорта посещения лесных территорий, с включением объектов инженерной инфраструктуры.

На основании документации по планировке территории, утвержденной главой Администрации г. Смоленска, рекомендуем внести изменения в Генеральный план и Правила землепользования и застройки в части уточнения границ функциональных и территориальных зон.

1.2. Характеристика планируемого развития территории

Баланс территории квартала:

Таблица 1

№ п/п	Территория	Единицы измерения	Существующее положение		Проектное решение	
			количеств во	%	количеств во	%
	Территория квартала (микрорайона) в – всего в красных линиях в том числе:	га	-	-	15,1	100
1	Территория жилой застройки	га	-	-	4,7	31,1
2	Участки школ	га	-	-	0	0
3	Участки дошкольных организаций	га	-	-	0,2	1,3
4	Участки объектов культурно-бытового и коммунального обслуживания	га	-	-	2,7	17,9
5	Участки автостоянок (гаражей)	га	-	-	0,1	0,7
6	Автостоянки для временного хранения	га	-	-	0	0
7	Территория общего пользования	га	-	-	1,1	7,3
7.1	Участки зеленых насаждений	га	-	-	0,8	5,3
7.2	Проезды	га	-	-	0,3	2,0
8	Прочие территории	га	-	-	5,2	34,4

Планируемое развитие территории предусматривает замещение промышленной застройки застройкой жилыми домами с включением объектов общественно-делового, социально-культурного и коммунально-бытового назначения.

На смежной территории планируется строительство участка магистральной улицы общегородского значения связывающей проспект Строителей и Досуговское шоссе.

Проектом планировки предусмотрено сооружение на территории квартала парковок для улучшения транспортной инфраструктуры квартала. Также необходимо выполнить рабочий проект освещения парковок. На одно машино-место проектом предусматривается 13 м² парковки. Тип материалов и конструкций, применяемых при возведении парковки, необходимо определить в соответствии с данным типом сооружений в каждом конкретном случае.

На основании сведений, предоставленных Управлением архитектуры и градостроительства г. Смоленска (градостроительных планов), и расчетов был разработан чертеж: Лист ППТ-УЧ-3 «Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:2000».

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

Таблица 2

№ зоны	Наименование объекта	Площадь зоны, м ²
1	Многоквартирный жилой дом	8669
2	Объект общественно-делового назначения	4311
3	Объект общественно-делового назначения	897
4	Объект розничной торговли, объект бытового обслуживания	1960
5	Автостоянка	843
7	Объект бытового обслуживания	504
8	Магазин	817
10	Площадки для игр, отдыха, озеленяемая территория	130
11	Объект общественно-делового назначения	1347
12	Офисно-складское здание	1817
13	Объект общественно-делового назначения	786
14	Магазин	866
15	Парк культуры и отдыха (сквер)	4194
16	Парк культуры и отдыха (сквер)	7004
17	Зона реконструкция улично-дорожной сети	2710
18	Зона реконструкция улично-дорожной сети	4121
19	Зона реконструкция улично-дорожной сети	3520
20	Зона реконструкция улично-дорожной сети	5816

21	Зона строительства улично-дорожной сети	4839
22	Зона реконструкция улично-дорожной сети	30026

Так как строительство на данной территории многоквартирных жилых домов планируется вести поэтапно, в дальнейшем потребуются внесение изменений в проект планировки территории квартала в порядке, установленном градостроительным законодательством.

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

Зоны размещения объектов капитального строительства в границах проектируемой территории определены в соответствии с градостроительным зонированием Правил землепользования и застройки г. Смоленска.

Проектное решение разработано с учетом:

- существующей планировочной структурой, возможными направлениями развития территории;
- градостроительных норм и правил;
- границ и соответствующих ограничений зон с особыми условиями использования территории.

При проектировании проездов учтена необходимость транспортной и пешеходной доступности объектов обслуживания непосредственно на проектируемой территории, а также объектов, расположенных на смежной территории.

Основными показателями плотности застройки являются:

- коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);
- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Поскольку проектирование ведется по застроенной территории, эти показатели рассчитываются в соответствии с СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*:

Нормативные показатели плотности застройки участков, допускаемых к размещению в территориальной зоне Ж4-п, в соответствии с таблицей Б СП 42.13330.2016:

Таблица 3

Территориальные зоны	Коэффициент застройки, не более	Коэффициент плотности застройки, не более
Застройка многоквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками	0,2	0,4
Застройка многоквартирными жилыми домами	0,4	0,8

малой и средней этажности		
Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами, реконструируемая	0,6	1,6

Расчетный коэффициент застройки территории квартала - $K_3 = 0,2$.

Расчетный коэффициент плотности территории квартала - $K_{пл.з} = 0,3$.

Коэффициенты подлежат корректировке при внесении изменений в проект планировки в случае планируемого размещения объектов капитального строительства.

1.3.1. Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом» (зона № 1):

1. Площадь земельного участка – 10746 м².

2. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории – 2,3. Максимальная общая площадь квартир, которые можно разместить на территории земельного участка при коэффициенте 2,3 – 24787 м². Общая площадь квартир по проекту планировки ориентировочно принимается равной – 16590,14 м².

3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

а) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений без окон - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства на сопряженных земельных участках;

б) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и сопряженных земельных участках.

4. 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.

5. Максимальное количество этажей жилого дома – 10.

6. Минимальная доля озелененной территории – 23 м² на 100 м² общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке. При этом нормативная минимальная площадь озелененной территории в квартале складывается из площади зеленых насаждений общего пользования и площадей озелененных территорий на земельных участках.

7. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка в соответствии со ст. 23 Правил землепользования и застройки г. Смоленска - 1 машино-место на 80 м² общей площади квартир. При общей площади квартир 16590,14 м² количество машино-мест составит 213. В пределах

земельного участка необходимо разместить не менее 50% (107 шт.) необходимых машино-мест, которые могут быть расположены как на наземных, так и на подземных парковках. На земельном участке запроектировано 108 машино-мест. Разрыв от автостоянок и гаражей-стоянок для постоянного хранения до зданий различного назначения следует применять по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»:

Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки

Объекты, до которых исчисляется 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

8. Площадь нормируемых элементов дворовой территории в соответствии с п. 2.3.13 Нормативов градостроительного проектирования Смоленской области:

Площадки	Удельные размеры площадок, м ² /чел.	Площадь при численности населения 553 чел., м ² (ориентировочно, уточняется при проектировании)
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	387,1
Для отдыха взрослого населения	0,1	55,3
Для занятий физкультурой	2,0	1106
Для хозяйственных целей и выгула собак	0,3	165,9

1.3.2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «Объект общественно-делового назначения» (зона № 2):

1. Площадь земельного участка – 7674 м².

2. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории – не устанавливается.

3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

а) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений без окон - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства на сопряженных земельных участках;

б) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и сопряженных земельных участках;

в) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, при выполнении требований вышеуказанных пунктов не устанавливаются.

4. 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.

5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается.

6. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков - V.

7. Минимальная доля озелененной территории – не устанавливается.

8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – 1 машино-место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 единовременных посетителей при их максимальном количестве. За пределами земельного участка может быть размещено не более 50% необходимых машино-мест. Разрыв от автостоянок и гаражей-стоянок до зданий различного назначения следует применять по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»:

**Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта
до объектов застройки**

Объекты, до которых исчисляется 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	10	15	25	35	50

с окнами					
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

9. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков: площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 квадратных метров на одно место. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета:

- одно место для объектов общей площадью от 100 м² до 1500 м² и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м² общей площади объектов - для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование).

10. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков:

- одно место для объектов общей площадью от 100 м² до 1500 м² и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м² общей площади объектов - для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование);

Площадь машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта определяется из расчета 95 м² на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей - 70 квадратных метров на автомобиль.

1.3.3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «Объект общественно-делового назначения» (зона № 3):

1. Площадь земельного участка – 7674 м².
2. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории – не устанавливается.

3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

а) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений без окон - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства на сопряженных земельных участках;

б) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и сопряженных земельных участках;

в) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, при выполнении требований вышеуказанных пунктов не устанавливаются.

4. 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.

5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается.

6. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков - V.

7. Минимальная доля озелененной территории - не устанавливается.

8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 машино-место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве. За пределами земельного участка может быть размещено не более 50% необходимых машино-мест. Разрыв от автостоянок и гаражей-стоянок до зданий различного назначения следует применять по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»:

**Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта
до объектов застройки**

Объекты, до которых исчисляется 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	25	50	50	50	50

учреждений, техникумов, площадок для отдыха, игр и спорта, детских ПТУ,						
Территории учреждений лечебных стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки)	25	50	по расчетам	по расчетам	по расчетам	

9. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков: площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 квадратных метров на одно место. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета:

- одно место для объектов общей площадью от 100 м² до 1500 м² и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м² общей площади объектов - для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование);

- одно место для объектов общей площадью от 100 м² до 1250 м² и плюс одно место на каждые дополнительные 1250 м² общей площади объектов - для складских объектов.

10. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков:

- одно место для объектов общей площадью от 100 м² до 1500 м² и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м² общей площади объектов - для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование).

Площадь машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта определяется из расчета 95 м² на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей - 70 квадратных метров на автомобиль.

1.3.4. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «Объект розничной торговли, объект бытового обслуживания» (зона № 4):

1. Площадь земельного участка – 2661 м².
2. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории – не устанавливается.

3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

а) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений без окон - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства на сопряженных земельных участках;

б) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и сопряженных земельных участках;

в) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, при выполнении требований вышеуказанных пунктов не устанавливаются.

4. 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.

5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается.

6. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков - V.

7. Минимальная доля озелененной территории - не устанавливается.

8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 машино-место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве. За пределами земельного участка может быть размещено не более 50% необходимых машино-мест. Разрыв от автостоянок и гаражей-стоянок до зданий различного назначения следует применять по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»:

**Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта
до объектов застройки**

Объекты, до которых исчисляется 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, техникумов, площадок для отдыха, игр и спорта, детских ПТУ,	25	50	50	50	50
Территории учреждений лечебных стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки)	25	50	по расчетам	по расчетам	по расчетам

9. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков: площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 квадратных метров на одно место. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета:

- одно место для объектов общей площадью от 100 м² до 1500 м² и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м² общей площади объектов - для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование);

- одно место для объектов общей площадью от 100 м² до 1250 м² и плюс одно место на каждые дополнительные 1250 м² общей площади объектов - для складских объектов.

10. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков:

- одно место для объектов общей площадью от 100 м² до 1500 м² и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м² общей площади объектов - для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование);

- одно место для объектов общей площадью от 100 м² до 1250 м² и плюс одно место на каждые дополнительные 1250 м² общей площади объектов - для складских объектов.

Площадь машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта определяется из расчета 95 м² на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей - 70 квадратных метров на автомобиль.

1.3.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «Стоянка индивидуального автотранспорта» (зона № 5):

1. Площадь земельного участка – 1300 м².
2. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории – не устанавливается.
3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:
 - а) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений без окон - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства на сопряженных земельных участках;
 - б) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и сопряженных земельных участках;
 - в) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, при выполнении требований вышеуказанных пунктов не устанавливаются.
4. Выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений не допускаются.
5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается.
6. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков - V.
7. Минимальная доля озелененной территории – не устанавливается.
8. Разрыв от автостоянок и гаражей-стоянок до зданий различного назначения следует применять по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»:

Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки

Объекты, до которых исчисляется 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

1.3.6. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «Объект бытового обслуживания» (зона № 7):

1. Площадь земельного участка – 848 м².
2. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории – не устанавливается.
3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:
 - а) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений без окон - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства на сопряженных земельных участках;
 - б) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и сопряженных земельных участках;
 - в) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, при выполнении требований вышеуказанных пунктов не устанавливаются.
4. 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.
5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается.
6. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков - V.
7. Минимальная доля озелененной территории – не устанавливается.
8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – 1 машино-место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 машино-

место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве. За пределами земельного участка может быть размещено не более 50% необходимых машино-мест. Разрыв от автостоянок и гаражей-стоянок до зданий различного назначения следует применять по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»:

**Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта
до объектов застройки**

Объекты, до которых исчисляется 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

9. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков: площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 квадратных метров на одно место. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета:

- одно место для объектов общей площадью от 100 м² до 1500 м² и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м² общей площади объектов - для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование).

10. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков:

- одно место для объектов общей площадью от 100 м² до 1500 м² и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м² общей площади объектов - для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому

обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование);

- одно место для объектов общей площадью от 100 квадратных метров до 1250 м² и плюс одно место на каждые дополнительные 1250 м² общей площади объектов - для складских объектов.

Площадь машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта определяется из расчета 95 м² на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей - 70 квадратных метров на автомобиль.

1.3.7. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «Магазин» (зона № 8):

1. Площадь земельного участка – 1209 м².
2. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории – не устанавливается.
3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:
 - а) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений без окон - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства на сопряженных земельных участках;
 - б) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и сопряженных земельных участках;
 - в) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, при выполнении требований вышеуказанных пунктов не устанавливаются.
4. 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.
5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается.
6. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков - V.
7. Минимальная доля озелененной территории – не устанавливается.
8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков –

1 машино-место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве. За пределами земельного участка может быть размещено не более 50% необходимых машино-мест. Разрыв от автостоянок и гаражей-стоянок до зданий различного назначения следует применять по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»:

**Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта
до объектов застройки**

Объекты, до которых исчисляется 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

9. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков: площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 м² на одно место. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета:

- одно место для объектов общей площадью от 100 м² до 1500 м² и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м² общей площади объектов - для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование).

10. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков:

- одно место для объектов общей площадью от 100 м² до 1500 м² и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м² общей площади объектов - для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому

обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование).

Площадь машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта определяется из расчета 95 м² на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей - 70 квадратных метров на автомобиль.

1.3.8. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «Площадки для игр, отдыха, озеленяемая территория» (зона № 10):

В соответствии со ст. 36 ГрК РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования. Строительство зданий не предусматривается.

Площадь земельного участка – 315 м².

1.3.9. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «Объект общественно-делового назначения» (зона № 11):

1. Площадь земельного участка – 2140 м².
2. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории – не устанавливается.
3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:
 - а) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений без окон - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства на сопряженных земельных участках;
 - б) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и сопряженных земельных участках;
 - в) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, при выполнении требований вышеуказанных пунктов не устанавливаются.
4. 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.
5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается.
6. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации)

объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков - V.

7. Минимальная доля озелененной территории – не устанавливается.

8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – 1 машино-место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве. За пределами земельного участка может быть размещено не более 50% необходимых машино-мест. Разрыв от автостоянок и гаражей-стоянок до зданий различного назначения следует применять по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»:

Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки

Объекты, до которых исчисляется 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

9. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков: площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 квадратных метров на одно место. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета:

- одно место для объектов общей площадью от 100 м² до 1500 м² и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м² общей площади объектов - для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование).

10. Минимальное количество машино-мест для хранения

(технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков:

- одно место для объектов общей площадью от 100 м² до 1500 м² и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м² общей площади объектов - для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование).

Площадь машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта определяется из расчета 95 м² на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей - 70 м² на автомобиль.

1.3.10. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «Офисно-складское здание» (зона № 12):

1. Площадь земельного участка – 2694 м².
2. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории – не устанавливается.
3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:
 - а) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений без окон - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства на сопряженных земельных участках;
 - б) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и сопряженных земельных участках;
 - в) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, при выполнении требований вышеуказанных пунктов не устанавливаются.
4. 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.
5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается.
6. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков - V.

7. Минимальная доля озелененной территории – не устанавливается.

8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – 1 машино-место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 единовременных посетителей при их максимальном количестве. За пределами земельного участка может быть размещено не более 50% необходимых машино-мест. Разрыв от автостоянок и гаражей-стоянок до зданий различного назначения следует применять по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»:

Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки

Объекты, до которых исчисляется 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

9. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков: площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 квадратных метров на одно место. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета:

- одно место для объектов общей площадью от 100 м² до 1500 м² и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м² общей площади объектов - для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование);

- одно место для объектов общей площадью от 100 квадратных метров до 1250 м² и плюс одно место на каждые дополнительные 1250 м² общей площади объектов - для складских объектов.

10. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков:

- одно место для объектов общей площадью от 100 м² до 1500 м² и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м² общей площади объектов - для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование);

- одно место для объектов общей площадью от 100 м² до 1250 м² и плюс одно место на каждые дополнительные 1250 м² общей площади объектов - для складских объектов.

Площадь машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта определяется из расчета 95 квадратных метров на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей - 70 квадратных метров на автомобиль.

1.3.11. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «Объект общественно-делового назначения» (зона № 13):

1. Площадь земельного участка – 7674 м².

2. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории – не устанавливается.

3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

а) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений без окон - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства на сопряженных земельных участках;

б) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и сопряженных земельных участках;

в) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, при выполнении требований вышеуказанных пунктов не устанавливаются.

4. 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.

5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не

устанавливается.

6. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков - V.

7. Минимальная доля озелененной территории – не устанавливается.

8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – 1 машино-место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве. За пределами земельного участка может быть размещено не более 50% необходимых машино-мест. Разрыв от автостоянок и гаражей-стоянок до зданий различного назначения следует применять по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»:

Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки

Объекты, до которых исчисляется 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

9. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков: площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 квадратных метров на одно место. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета:

- одно место для объектов общей площадью от 100 м² до 1500 м² и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м² общей площади объектов - для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому

обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование).

10. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков:

- одно место для объектов общей площадью от 100 м² до 1500 квадратных метров и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м² общей площади объектов - для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование).

Площадь машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта определяется из расчета 95 м² на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей - 70 м² на автомобиль.

1.3.12. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «Магазин» (зона № 14):

1. Площадь земельного участка – 843 м².
2. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории – не устанавливается.

3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

г) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений без окон - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства на сопряженных земельных участках;

д) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и сопряженных земельных участках;

е) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, при выполнении требований вышеуказанных пунктов не устанавливаются.

4. 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.

5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается.

6. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации)

объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков - V.

7. Минимальная доля озелененной территории – не устанавливается.

8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – 1 машино-место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве. За пределами земельного участка может быть размещено не более 50% необходимых машино-мест. Разрыв от автостоянок и гаражей-стоянок до зданий различного назначения следует применять по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»:

**Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта
до объектов застройки**

Объекты, до которых исчисляется 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

9. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков: площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 м² на одно место. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета:

- одно место для объектов общей площадью от 100 м² до 1500 м² и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м² общей площади объектов - для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование).

10. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории

земельных участков:

- одно место для объектов общей площадью от 100 м² до 1500 м² и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м² общей площади объектов - для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование).

Площадь машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта определяется из расчета 95 м² на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей - 70 квадратных метров на автомобиль.

1.3.13. Предельные параметры зоны планируемого размещения «Парк культуры и отдыха (сквер)» (зона № 15):

1. Площадь земельного участка – 5258 м².
2. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории – не устанавливается.
3. Земельный участок без права строительства в границах водоохранной зоны, для осуществления благоустройства территории, организации парка. За границей водоохранной зоны разрешается строительство зданий для обслуживания посетителей и эксплуатации парка, высота которых не превышает 8 м; высота парковых сооружений – аттракционов – не ограничивается. Площадь застройки не должна превышать 7 % территории парка.
4. Соотношение элементов территории парка следует принимать, % от общей площади парка:
 - территории зеленых насаждений и водоемов – не менее 70;
 - аллеи, дорожки, площадки – 25-28;
 - здания и сооружения – 5-7.

1.3.14. Предельные параметры зоны планируемого размещения «Парк культуры и отдыха (сквер)» (зона № 16):

1. Площадь земельного участка – 8531 м².
2. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории – не устанавливается.
3. Земельный участок без права строительства в границах водоохранной зоны, для осуществления благоустройства территории, организации парка. За границей водоохранной зоны разрешается строительство зданий для обслуживания посетителей и эксплуатации парка, высота которых не превышает 8 м; высота парковых сооружений – аттракционов – не ограничивается. Площадь застройки не должна превышать 7 % территории парка.
4. Соотношение элементов территории парка следует принимать, %

от общей площади парка:

- территории зеленых насаждений и водоемов – не менее 70;
- аллеи, дорожки, площадки – 25-28;
- здания и сооружения – 5-7.

1.3.15. Параметры застройки земельного участка для реконструкции улично-дорожной сети (зона № 17):

1. Площадь зоны – 2700 м².
2. В соответствии с п. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования.

1.3.16. Параметры застройки земельного участка для реконструкции улично-дорожной сети (зона № 18):

1. Площадь зоны – 4121 м².
2. В соответствии с п. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования.

1.3.17. Параметры застройки земельного участка для реконструкции улично-дорожной сети (зона № 19):

1. Площадь зоны – 3520 м².
2. В соответствии с п. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования.

1.3.18. Параметры застройки земельного участка для размещения улично-дорожной сети (зона № 20):

1. Площадь зоны – 6066 м².
2. В соответствии с п. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования.

1.3.19. Параметры застройки земельного участка для строительства улично-дорожной сети (зона № 21):

1. Площадь зоны – 602 м².
2. В соответствии с п. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования.

1.3.20. Параметры застройки земельного участка для реконструкции улично-дорожной сети (зона № 22):

1. Площадь зоны – 30014 м².
2. В соответствии с п. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ

действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования.

1.4. Красные линии

Красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе проектирования и последующего освоения территории. Соблюдение красных линий также обязательно при последующем межевании и подготовке градостроительных планов земельных участков.

Красные линии улиц и проездов назначены проектом планировки в соответствии со схемой транспортного обслуживания. Расстояние между красными линиями определялись согласно категорий каждой из существующих улиц в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (см. лист ППТ-УЧ-1 том 2).

Разбивочный чертеж красных линий выполнен на топографической основе в М 1:1000, в системе координат "МСК-67". Координаты поворотных точек красных линий приведены на чертеже в форме ведомости (см. лист ППТ-УЧ-2 том 2).

1.5. Территории объектов культурного наследия

В соответствии с письмом Департамента Смоленской области по культуре и туризму от 22.05.2018 №3019/06 на территории в границах проектирования проекта планировки объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения, объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации регионального или местного (муниципального) значения, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия, в том числе выявленные объекты археологического наследия отсутствуют (не зарегистрированы).

Данная территория расположена вне утвержденных границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия, защитных зон объектов культурного наследия.

В соответствии со ст. 36 Федерального закона от 25 июня 2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» земляные, строительные и хозяйственные работы и иные работы должны быть немедленно приостановлены заказчиком указанных работ, лицом, проводящим указанные работы, в случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия. Заказчик указанных работ, лицо,

проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в Департамент Смоленской области по культуре и туризму письменное заявление об обнаруженном объекте.

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

2.1. 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 планировки предусмотрен снос торговых павильонов, находящихся на придомовых территориях жилых домов, на основных улицах города ввиду несоответствия архитектурного решения градостроительной среде г. Смоленска.

Проектом планировки рекомендуется для улучшения информационного обслуживания населения установить новые технологичные остановки общественного транспорта с зоной Wi-Fi.

Расчет учреждений и предприятий культурно-бытового обслуживания выполнен в соответствии со СП 42.13330.2016.

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

Расчет объектов микрорайонного значения

Таблица 3

№ п/п	Наименование	Норма обеспеченности	Расчетная потребность на (1935 чел.)
1	Общеобразовательная средняя школа	90 мест на 1 тыс. чел.	174 мест
2	Детский сад	53 места на 1 тыс. чел.	103 мест

3	Магазины товаров повседневного спроса	280 м ² на 1000 жит.	542 м ²
4	Предприятия общественного питания	40 мест на 1000 жит.	78 мест
5	Отделение связи	1 объект	1 объект
6	Отделения банков, операционная касса	1 объект	1 объект

В соответствии с письмом Управления образования и молодежной политики Администрации города Смоленска от 10.05.2018 №15/1210-исх в проектируемом квартале действуют радиусы обслуживания следующих муниципальных бюджетных образовательных учреждений:

Таблица 4

№ п/п	Образовательное учреждение	Количество детей по СанПиН	Фактическое количество детей
1	МБДОУ ДС № 69	84	101

2.2. Характеристика развития системы транспортного обслуживания

2.2.1. Транспортное обслуживание

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

На территории квартала существует улично-дорожная сеть, подлежащая реконструкции для приведения в соответствие с действующей на данный момент нормативной документацией. Въезд на территорию квартала осуществляется с улицы Крупской, улицы 2-я Брянская.

Возле объектов общественно-делового назначения предусматриваются открытые гостевые стоянки легкового автотранспорта.

Согласно ПДД п. 17 в жилых зонах устанавливаются следующие правила:

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 запретить сквозное движение через жилую зону.

Радиус закругления края проезжей части разные - 6,0 м, 8 м, 10 м.

Ширина проезжей части проездов - 5,5 - 6 м. Проезды в проектируемом квартале, предусматриваются как правило сквозными. Тупиковые проезды обеспечиваются разворотными площадками размером 15 x 15 м. Использование разворотных площадок для стоянки автомобилей не допускается.

Территория проектируемого квартала обслуживается маршрутным такси, автобусами, трамваями. Протяженность маршрута в пределах границы проекта планировки составляет 870 метров.

2.2.2. Протяженность улично-дорожной сети в границах проектирования

Протяженность улично-дорожной сети в границах проектирования:

Таблица 5

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Соврем. состояние	Проектное решение
	Протяженность улично-дорожной сети, в том числе:	км	1,9	1,9
1	Магистральные улицы общегородского значения	км	0,7	0,7
2	Улицы и дороги местного значения	км	-	-
2.1	- улицы в зонах жилой застройки	км	1,2	1,2
3	Проезды:	км	-	-
3.1	- основной	км	-	-
3.2	- второстепенный	км	-	-

2.2.3. Обеспечение стоянками для хранения автомобилей

Проектом предусмотрено размещение на территории квартала гостевых парковок, парковочных мест у объектов общественно-делового назначения.

Хранение индивидуального автотранспорта жителей индивидуальных жилых домов коттеджного типа осуществляется на территории принадлежащих им земельных участков.

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков рассчитано в соответствии с ст. 23 таблица 10.1 Правил землепользования и застройки города Смоленска:

Таблица 6

№п/п	Вид использования	Минимальное количество машино-мест в соответствии с ПЗЗ	Минимальное количество машино-мест в проектируемом квартале
1.	Многоквартирные жилые дома	1 машино-место на 80 м ² общей площади квартир	523
2.	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования	1 машино-место на 5 работников	-

3.	Объекты физической культуры и спорта	1 машино-мест на 10 одновременных посетителей (включая зрителей) при их максимальном количестве	-
4.	Объекты культуры, обслуживающей, административной, общественной, производственной деятельности, в том числе рассчитанные на прием посетителей	1 машино-место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве	-
ИТОГО			523

Количество индивидуальных легковых автомобилей при планируемой численности населения 1935 человек составляет 774 единицы (исходя из уровня автомобилизации 400 автомобилей на 1000 человек в соответствии с «Нормативами градостроительного проектирования Смоленской области»).

Обеспечение стоянками для хранения автомобилей:

Таблица 7

№п/п	Наименование	Единица измерения	Кол-во
1.	Гаражи (стоянки) для постоянного хранения легковых автомобилей	м/мест	-
2.	Стоянки для временного хранения легковых автомобилей для жителей квартала (существующие)	м/мест	47
3.	Стоянки для временного хранения легковых автомобилей для жителей квартала (проектируемые)	м/мест	401

При проектировании парковочных мест следует руководствоваться наряду с градостроительными нормативами таблицей 4.4.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Расстояния от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки».

2.3. Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения

2.3.1. Водоснабжение

Квартал обеспечивается централизованной системой водоснабжения. Водоснабжение на хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды предусмотреть от существующих городских водопроводных сетей.

Расход воды в застройке квартала составляет 28,75 м³/сут, в том числе:

- жилые здания квартирного типа с водопроводом, канализацией и ваннами с газовыми водонагревателями, л/сут. на одного человека -

1935*190 л/сут = 367650 л/сут.

Протяженность сетей водоснабжения – 5,7 км.

В границах подготовки проекта планировки территории планируется строительство подводящих сетей водоснабжения для нового строительства. В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 7 марта 2017 года №269 «Об утверждении перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории» не требуется подготовка документации по планировке территории для водопроводов и водоводов всех видов диаметром до 500 мм, и в случае размещения сетей внутри одного квартала, одного микрорайона.

Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой. Ширина санитарно-защитной полосы водоводов принимается по обе стороны от крайних линий водовода 10 м. (Согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения). В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

В случае необходимости допускается сокращение ширины санитарно-защитной полосы для водоводов, проходящих по застроенной территории, по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

Не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно - бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

Местоположение сетей водоснабжения проектируемых зданий подлежит уточнению при разработке рабочих проектов.

2.3.2. Водоотведение

Территория квартала в зоне застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами и многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности обеспечивается центральной канализацией.

Хозяйственно-бытовые стоки от сооружений собираются уличной коллекторной сетью. Сброс осуществляется в существующий коллектор.

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

Объем бытовых сточных вод принимается равным водопотреблению. Расчетный расход бытовых стоков проектируемой территории составляет -

28,75 м³/сут.

В границах подготовки проекта планировки территории планируется строительство сетей водоотведения для нового строительства. В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 7 марта 2017 года №269 «Об утверждении перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории» не требуется подготовка документации по планировке территории для линейных сооружений водоотведения диаметром до 1000 мм, и в случае размещения сетей внутри одного квартала, одного микрорайона.

Протяженность сетей канализации – 2,7 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.

2.3.3. Теплоснабжение

Существующие многоквартирные жилые дома средней и малой этажности обеспечиваются централизованной системой теплоснабжения. Расход тепловой энергии на отопление зданий 7605440,73 кДж/°С сут.

Индивидуальные жилые дома имеют автономное теплоснабжение.

Отопление многоэтажных многоквартирных жилых домов нового строительства предусматривается от автономных газовых водонагревателей.

Протяженность сетей теплотрассы - 1,9 км.

Согласно Письму МУП «Смоленсктеплосеть» №3283/08 от 07.05.2018 г. в проектируемом квартале мероприятия по реконструкции, ликвидации или проектированию сетей теплоснабжения не проводится.

2.3.4. Газоснабжение

Проектируемая территория квартала обеспечена существующими системами газоснабжения. Протяженность 3,6 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.

В соответствии таблицей 14 пункта 7.23 СНиП 2.07.01-89

«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» нормативное расстояние от подземных газопроводов низкого давления - 2 метра, среднего давления - 4 метра с каждой стороны до фундаментов зданий и сооружений.

Согласно Письму АО «Газпром газораспределение Смоленск» от 03.05.2018 №22-2-4/1031 о ликвидируемых, реконструируемых и проектируемых трассах газопроводов ОАО «Газпром газораспределение Смоленск» не планирует выполнение каких-либо работ.

Расход газа на газифицируемые объекты составляет 4644000 тыс. ккал на 1 чел в год. ($1935 * 2400$ тыс. ккал на 1 чел в год = 4644000 тыс. ккал на 1 чел в год).

Учёт расхода газа будет осуществляться бытовыми счетчиками по каждому домовладению и узлами учета расхода газа в административных и торговых зданиях.

В границах подготовки проекта планировки территории планируется строительство подводящих сетей газоснабжения для нового строительства. В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 7 марта 2017 года №269 «Об утверждении перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории» не требуется подготовка документации по планировке территории для газопроводов с проектным рабочим давлением не более 0,6 МПа, когда протяженность от существующих сетей газоснабжения до точки подключения, измеряемая по прямой линии (наименьшее расстояние), составляет не более 300 метров в границах городских поселений, и в случае размещения сетей внутри одного квартала, одного микрорайона.

2.3.5. Электроснабжение

Электроснабжение проектируемой территории осуществляется от существующей электрической подстанции.

В границах квартала расположены трансформаторные подстанции 6(10)/0,4кВ, проходят кабельные линии 6(10), 0,4кВ, воздушные линии 0,4-110кВ филиала ПАО «МРСК Центра»-«Смоленскэнерго».

Протяженность сетей электроснабжения на проектируемой территории - 10,1 км.

В границах подготовки проекта планировки территории планируется строительство подводящих сетей электроснабжения для нового строительства. В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 7 марта 2017 года №269 «Об утверждении перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории» не требуется подготовка документации по планировке территории для линий электропередачи классом напряжения до 35 кВ включительно, когда расстояние от существующих электрических сетей до границ участка, на

котором расположены присоединяемые энергопринимающие устройства, составляет не более 300 метров в городах и поселках городского типа, и в случае размещения сетей внутри одного квартала, одного микрорайона.

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

Таблица 7

Удельный расход электроэнергии, кВт·ч/чел. в год	Расход электроэнергии, кВт·ч в год при численности населения 1935 чел.	Годовое число часов использования максимума электрической нагрузки
2620	3964060	5450

Примечания:

1. Приведенные укрупненные показатели предусматривают электропотребление жилыми и общественными зданиями, предприятиями коммунально-бытового обслуживания, объектами транспортного обслуживания, наружным освещением.

2. Приведенные данные не учитывают применения в жилых зданиях кондиционирования, электроотопления и электроводонагрева.

3. Годовое число часов использования максимума электрической нагрузки приведено к шинам 10 (6) кВ ЦП.

2.3.6. Связь и информатизация

Радиотрансляция и телевидение застройки выполняется приемниками эфирного и спутникового вещания.

Для проектируемой территории необходимо выполнить строительство узлов мультимедийной системы доступа.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Ведомость координат поворотных точек красных линий

Номер точки	Наименование		Меры линий, м	Дир. углы
	X	Y		
1	458130.89	1222988.72	167.7	62° 37' 11"
2	458208.01	1223137.63	22.43	65° 40' 28"
3	458217.25	1223158.06	132.16	152° 48' 10"
4	458099.7	1223218.47	189.23	242° 57' 53"
5	458013.69	1223049.91	132.22	332° 25' 40"

Номер точки	Наименование		Меры линий, м	Дир. углы
	X	Y		
6	458082.8	1223227.14	238.88	242° 57' 53"
7	457974.22	1223014.37	93.04	153° 16' 17"
8	457891.13	1223056.21	239.61	62° 30' 30"
9	458001.73	1223268.76	91.12	332° 49' 35"

Номер точки	Наименование		Меры линий, м	Дир. углы
	X	Y		
10	457653.95	1223440.58	39.22	333° 28' 51"
11	457689.04	1223423.07	40.98	334° 24' 38"
12	457726	1223405.37	160.51	334° 24' 3"
13	457870.75	1223336.02	129.24	332° 49' 17"
14	457985.72	1223276.99	4,23	287° 39' 56"
15	457987.01	1223272.96	236.73	242° 30' 30"
16	457877.73	1223062.96	148.45	153° 16' 17"
17	457745.14	1223129.72	93.65	152° 38' 27"
18	457661.97	1223172.76	44.33	153° 27' 29"
19	457622.31	1223192.57	14.81	146° 35' 24"
20	457609.95	1223200.73	14.15	110° 52' 9"
21	457604.91	1223213.95	47.47	88° 51' 15"
22	457605.86	1223261.41	18.78	81° 25' 24"
23	457608.66	1223279.98	81.12	68° 24' 16"
24	457638.51	1223355.41	24,09	85° 55' 52"
25	457640.22	1223379.44	1,63	103° 27' 27"
26	457639.84	1223381.03	18.25	90° 16' 10"
27	457639.76	1223399.28	8,39	77° 4' 53"
28	457641.63	1223407.46	35.34	69° 36' 39"
Номер точки	Наименование		Меры линий, м	Дир. углы
	X	Y		
29	457631.96	1223119.61	79.75	175° 29' 17"
30	457552.46	1223125.88	172.37	90° 12' 6"
31	457551.85	1223298.25	101.42	69° 55' 18"
32	457586.67	1223393.51	71.74	62° 38' 24"

33	457619.64	1223457.22	23.24	334° 4' 38"
34	457640.54	1223447.06	37.71	249° 20' 36"
35	457627.23	1223411.77	12,18	257° 4' 53"
36	457624.51	1223399.90	17.99	269° 2' 16"
37	457624.21	1223381.91	6,99	283° 27' 27"
38	457625.84	1223375.11	11,71	268° 35' 19"
39	457625.55	1223363.41	84.44	248° 24' 16"
40	457594.47	1223284.90	23.58	261° 11' 3"
41	457590.86	1223261.60	50.77	269° 19' 50"
42	457590.26	1223210.83	21.34	291° 50' 0"
43	457598.20	1223191.02	20.79	325° 37' 5"
44	457615.35	1223179.28	25.28	332° 9' 20"
45	457637.71	1223167.47	18.98	330° 12' 52"
46	457654.18	1223158.05	86.16	332° 25' 36"
47	457730.55	1223118.16	69.82	333° 10' 46"
48	457792.86	1223086.66	164.24	168° 25' 37"

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	24,0	24,0
	в том числе территории:			
	- жилых зон (кварталы, микрорайоны и другие)	га	2,9	4,7
	из них:			
	- многоэтажная застройка	га	0,8	2,7
	- 4-5 этажная застройка	га	0,6	0,9
	- малоэтажная застройка	га	0,4	1,1
	в том числе:			
	- малоэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками	га	0,4	0,7
	- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	га	0,2	0,2
	- объектов социального и культурно-бытового	га	3,9	2,9
	- рекреационных зон	га	0	1,1
	- зон инженерной и транспортной инфраструктур	га	0,1	0,3
	- производственных зон	га	6,1	6,1
	- иных зон	га	0	0
1.2	Из общей площади проектируемого района участки			
	гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	га	0	0,1
1.3	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	га	0	8,9
	<i>из них:</i>			
	зеленые насаждения общего пользования	га		5,9
	улицы, дороги, проезды, площади	га		2,9
	прочие территории общего пользования	га		0,1
1.4	Коэффициент застройки	%	-	0,2
1.5	Коэффициент плотности застройки	%	-	0,3
1.6	Из общей территории:			
	земли федеральной	га	-	-

	собственности			
	земли субъектов Российской Федерации	га	-	-
	земли муниципальной собственности	га	-	-
	земли частной собственности	га	-	-
	земли федеральной собственности	га	-	-
2 НАСЕЛЕНИЕ				
2.1	Численность населения	тыс. чел.	0,896 (расчетная)	1,935 (расчетная)
2.2	Плотность населения	чел. / га	63	90
3 ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД				
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. м ² общей площади квартир	96,8	96,8
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	4	4
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. м ² общей площади квартир	26,1	26,1
3.4	Убыль жилищного фонда - всего	тыс. м ² общей площади квартир	0	0
в том числе:				
	- государственной и муниципальной собственности	тыс. м ² общей площади квартир		-
	- частной собственности	тыс. м ² общей площади квартир		0
3.5	Из общего объема убыли жилищного фонда убыль:			
	по техническому состоянию	тыс. м ² общей площади квартир	0	0
	по реконструкции	тыс. м ² общей площади квартир	0	0
	по другим причинам (организация санитарно-защитных зон, переоборудование и пр.)	тыс. м ² общей площади квартир	0	0
3.6	Новое жилищное строительство - всего	тыс. м ² общей площади квартир	15,8	15,8
в том числе:				
	- малоэтажное	тыс. м ² общей площади квартир	0	0
из них:				
	- малоэтажные жилые дома с	тыс. м ² общей		-

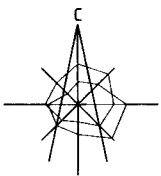
	<i>приквартирными земельными участками</i>	<i>площади квартир</i>		
	<i>- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками</i>	<i>тыс. м² общей площади квартир</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	<i>- 4-5-этажное</i>	<i>тыс. м² общей площади квартир</i>		<i>-</i>
	<i>- многоэтажное</i>	<i>тыс. м² общей площади квартир</i>	<i>15,8</i>	<i>15,8</i>
ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНО-КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ				
4.1	Детские дошкольные учреждения всего/1000 чел.	мест	101	0
4.2	Общеобразовательные школы всего/1000 чел.	мест	0	0
4.3	Поликлиники - всего/1000 чел.	посещений в смену	-	-
4.4	Аптеки	объектов	-	-
4.5	Раздаточные пункты детской молочной кухни	порций в смену	-	-
4.6	Предприятия розничной торговли, питания и бытового обслуживания населения - всего/1000 чел.	м ²	-	-
4.7	Учреждения культуры и искусства - всего/1000 чел.	объектов	-	-
4.8	Физкультурно-спортивные сооружения - всего/1000 чел.	объектов	-	-
4.9	Учреждения жилищно-коммунального хозяйства	объектов	-	-
4.10	Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи	соответствующие единицы	-	-
4.11	Прочие объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения	соответствующие единицы	-	-
ТРАНСПОРТНЫЕ КОМПЛЕКСЫ				
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	1,9	1,9
	в том числе:			
	<i>магистральные дороги</i>	<i>км</i>	<i>0,7</i>	<i>0,7</i>
	из них:			
	<i>скоростного движения</i>	<i>км</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	<i>регулируемого движения</i>	<i>км</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	<i>магистральные улицы:</i>	<i>км</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	из них:			
	<i>общегородского значения</i>	<i>км</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

	<i>непрерывного движения</i>	км	-	-
	<i>регулируемого движения</i>	км	-	-
	<i>районного значения</i>	км	-	-
	улицы и проезды местного значения	км	1,2	1,2
5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта	км	-	-
	в том числе:			
	трамвай	км	0,6	0,6
	троллейбус	км	-	-
	автобус	км	0,7	0,7
5.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей		-	-
	в том числе:			
	постоянного хранения	маш.-мест	-	-
	временного хранения	маш.-мест	47	318
6. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА				
6.1	Водопотребление – всего	тыс. м ³ / сут		36,77
6.2	Водоотведение	тыс. м ³ / сут		36,77
6.3	Электропотребление	кВт-ч/год		3964060
6.4	Расход газа	тыс. ккал на 1 чел в год		4644000
6.5	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	кДж/°С сут		7605440,73
6.6	Количество твердых бытовых отходов	тыс. м ³ /сут		-
	<i>в том числе утилизируемых</i>	<i>тыс. м³/сут</i>		-
6.7	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке	га	-	-
6.8	Потребность в иных видах инженерного оборудования	соответствующие единицы	-	-
7. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ				
7.1	Озеленение санитарно-защитных зон	Га	-	-
7.2	Уровень загрязнения атмосферного воздуха	% ПДК	-	-
7.3	Уровень шумового воздействия	дБ	-	-
7.4	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по охране окружающей среды	га	-	-
8. ОПИЦИОНАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ПЕРВООЧЕРЕДНЫМ МЕРОПРИЯТИЯМ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА				
8.1	Всего	млн. руб.	-	-
	в том числе:			

	жилищное строительство	млн. руб.	-	-
	социальная инфраструктура	млн. руб.	-	-
	улично-дорожная сеть и общественный пассажирский транспорт	млн. руб.	-	-
	инженерное оборудование и благоустройство территории	млн. руб.	-	-
	прочие	млн. руб.	-	-
8.2	Удельные затраты			
	на 1 жителя	тыс. руб.	-	-
	на 1 м2 общей площади квартир жилых домов нового строительства	тыс. руб.	-	-
	на 1 га территории	тыс. руб.	-	-

Приложение № 2
к постановлению Администрации
города Смоленска
от 15.02.2023 № 317-Адм

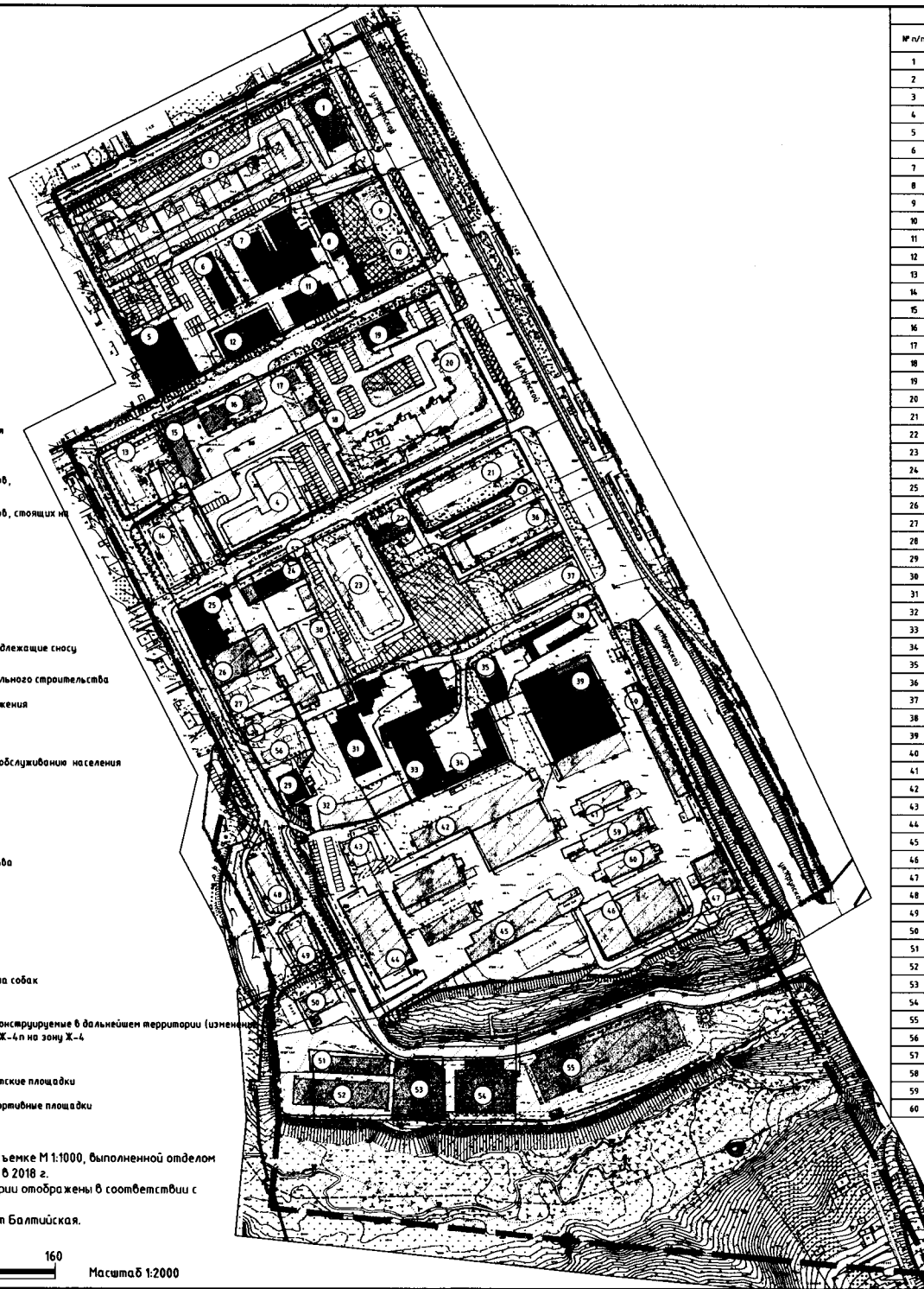
Проект планировки территории. Графическая часть



Условные обозначения

- граница проектирования
- красные линии
- красные линии за границей проектирования
- границы образуемых земельных участков
- границы существующих земельных участков, стоящих на учете в ЕГРН, корректируемых
- границы существующих земельных участков, стоящих на учете в ЕГРН
- объекты капитального строительства
- объекты капитального строительства, подлежащие сносу или реконструкции
- планируемые, строящиеся объекты капитального строительства
- планируемые, строящиеся подземные сооружения
- жилые здания
- административные здания, учреждения по обслуживанию населения
- образовательные учреждения
- объекты инженерной инфраструктуры
- производственные здания
- номер объекта капитального строительства
- детские площадки
- спортивные площадки
- площадки для отдыха взрослого населения
- площадки для хозяйственных целей и выгула собак
- разборные площадки
- реконструируемые в дальнейшем территории (изменения зоны Ж-4п на зону Ж-4)
- парковки существующие
- парковки планируемые
- детские площадки
- спортивные площадки

Примечание:
 1. Чертеж разработан на топографической съемке М 1:1000, выполненной отделом геодезических изысканий ООО "МФЦ"БИНОМ" в 2018 г.
 2. Реконструируемые в дальнейшем территории отображены в соответствии с Генеральным планом г. Смоленска.
 3. Система координат МСК-67, система высот Балтийская.
 4. Планируемые здания отражены условно.

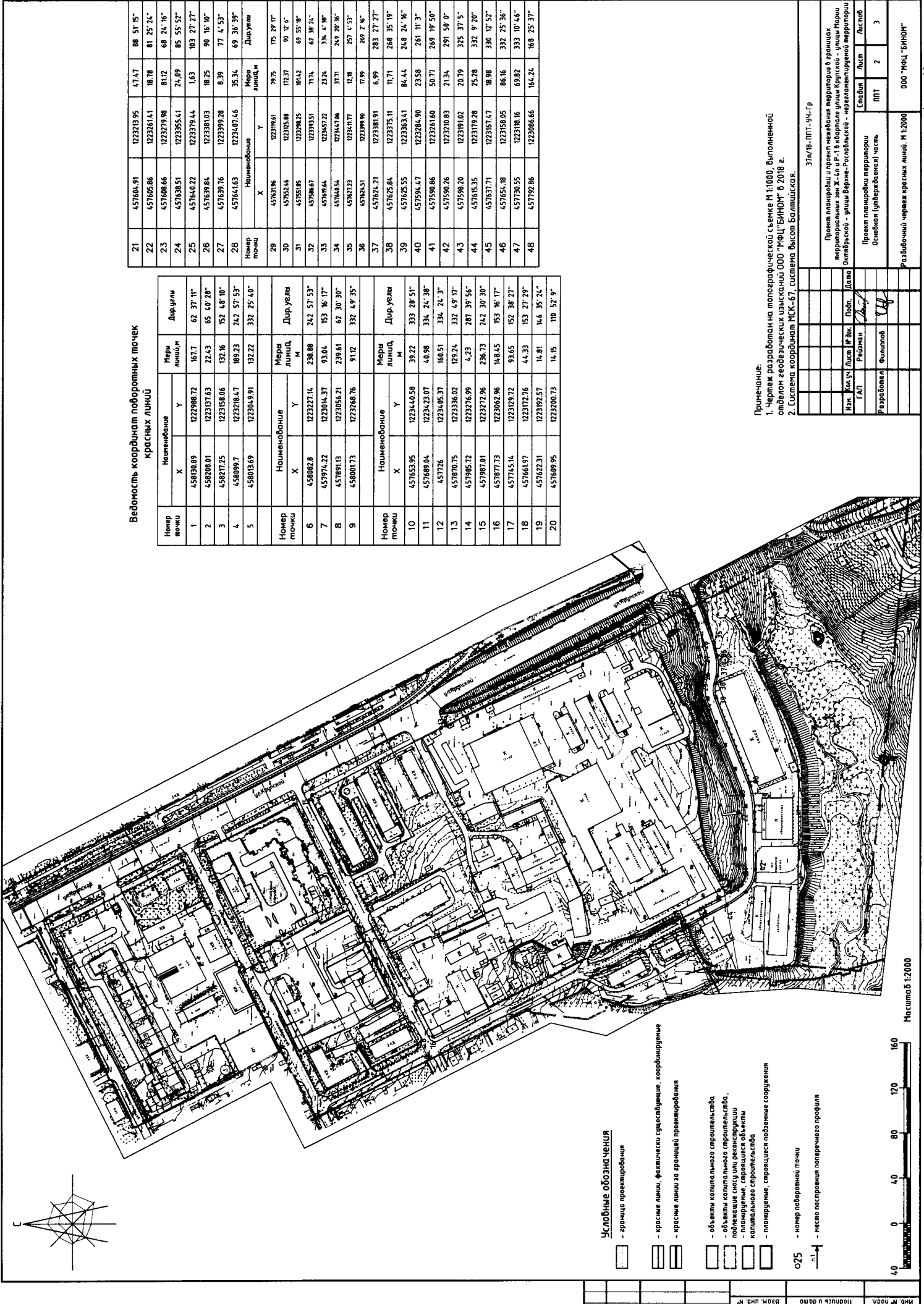


Экспликация объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование	Площадь застройки	Этажность	Адрес
1	Автомаркет "АвтоКарт"	883	2	ул. Крупской, д.54
2	БКП	30	1	ул. Крупской, д.54
3	Многоквартирный жилой дом	2574,8	10	ул. Крупской, д.54
4	Многоквартирный жилой дом	1035	10	ул. 1-я Бривская, 2А
5	Объект общественно-делового назначения	1139	1	ул. Крупской, д.54
6	Объект общественно-делового назначения	386	1	ул. Крупской, д.54
7	Объект общественно-делового назначения	1502	1	ул. Крупской, д.54
8	Хозяйственный корпус	446	1	ул. 2-я Бривская, д.2В
9	Многоквартирный жилой дом	198	2	ул. Крупской, д.56
10	Многоквартирный жилой дом	198	2	ул. Крупской, д.58
11	Объект розничной торговли и бытового обслуживания	458	2	ул. 2-я Бривская, д.2
12	Объект розничной торговли и бытового обслуживания	688	2	ул. 2-я Бривская, д.2А
13	Многоквартирный жилой дом	663	5	ул. Верхне-Рославльская, д.13
14	Многоквартирный жилой дом	474	2	ул. Верхне-Рославльская, д.15
15	Хозяйственный корпус	723	1	ул. 2-я Бривская, д.5А стр.1
16	Административное здание	420	2	ул. 2-я Бривская, д.5А
17	Хозяйственный корпус	323	2	ул. 2-я Бривская, в районе д.5А
18	Трансформаторная подстанция №361	277	1	ул. 2-я Бривская, в районе д.5А
19	Объект бытового обслуживания	592	2	ул. Крупской, д.60А
20	Многоквартирный жилой дом	1305	14	ул. Крупской, д.60/2
21	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	870	5	ул. Крупской, д.68
22	Центральный тепловой пункт №233	98	1	ул. Крупской, в районе д.68
23	Многоквартирный жилой дом	1069	12	ул. 1-я Бривская, д.1
24	Магазин	383	1	ул. 1-я Бривская, в районе д.1Б
25	Административно-бытовое здание	846	2	ул. 1-я Бривская, д.1Б
26	Здание на скверике	697	2	ул. Верхне-Рославльская, д.15
27	Индивидуальный жилой дом	257	1	ул. Верхне-Рославльская, д.19
28	Индивидуальный жилой дом	122	1	ул. Верхне-Рославльская, д.21
29	Объект общественно-делового назначения	267	3	ул. Крупской, д.64А
30	Склад	311	1	ул. Крупской, в районе д.64А
31	Офисно-складское здание	965	3	ул. Крупской, д.64А
32	Производственное здание	448	3	ул. Крупской, д.64А к2
33	Офисно-складское здание	1940	2	ул. Крупской, д.64А к3
34	Офисно-складское здание	632	1	ул. Крупской, д.64
35	Гостиница "Премьер Отель"	339	2	ул. Крупской, д.64Б
36	Многоквартирный жилой дом с пристроенным детским садом	693	5	ул. Крупской, д.62
37	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями	529	5	ул. Крупской, д.64
38	Административное здание	552	1	ул. Крупской, в районе д.68
39	Административное здание	391	2	ул. Крупской, д.68
40	Капустохранилище	1459	2	ул. Крупской, д.68
41	Обохранялище №1	1410	2	ул. Крупской, в районе д.68
42	Склад	2844	2	ул. Крупской, в районе д.68
43	Хозяйственный корпус	249	1	ул. Крупской, в районе д.68
44	Обохранялище №11	1321	2	ул. Крупской, в районе д.68
45	Обохранялище	1209	2	ул. Крупской, в районе д.68
46	Фруктоохранилище	1841	2	ул. Крупской, в районе д.68
47	Склад-холодильник	581	2	ул. Крупской, в районе д.70
48	Многоквартирный жилой дом	398	2	ул. Верхне-Рославльская, д.20
49	Многоквартирный жилой дом	203	2	ул. Верхне-Рославльская, д.22
50	Хозяйственный корпус	442	2	ул. Верхне-Рославльская, в районе д.22
51	Обохранялище	524	1	ул. Крупской, д.68А стр.2
52	Склад	4018	2	ул. Крупской, в районе д.68А
53	Склад	1203	2	ул. Крупской, д.68 стр.12
54	Обохранялище	1169	1	ул. Крупской, во дворе д.54
55	Обохранялище	2913	1	ул. Крупской, д.68
56	Индивидуальный жилой дом	60	1	ул. Верхне-Рославльская, д.23
57	Трансформаторная подстанция №36	27	1	ул. 1-я Бривская
58	Навесная станция	33	1	ул. Верхне-Рославльская, в р-не жилого дома №13
59	Обохранялище №2	610	1	ул. Крупской, д.68
60	Обохранялище №5	439	1	ул. Крупской, д.68

37п/18-ППТ-УЧ-Гр

Проект планировки и проект межевания территории в границах территориальных зон Ж-4п и Р-1в в районе улицы Крупской - улицы Марии Октябрьской - улицы Верхне-Рославльской - негелемантурированной территории					
Изн.	Кол. Уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
ГАП	Реузан				
Проект планировки территории Основной (утвержденная) часть					Страницы
Разработал Загула					Лист 1
Чертеж эрши существующих и планируемых элементов планировочной структуры. М 1:2000					Листов 3



Высотность координат поворотных точек красных линий

Номер точки	Наименование		Мера линий, м	Дир. угла
	X	Y		
1	458300.89	1222988.72	167.7	62 37 11"
2	458208.01	1223137.63	224.3	65 40 28"
3	458217.25	1223158.06	132.16	152 48 10"
4	458099.7	1223218.47	89.23	242 57 53"
5	458013.69	1223049.91	132.22	332 25 40"
Номер точки	Наименование		Мера линий, м	Дир. угла
	X	Y		
6	458082.8	1223221.14	238.88	242 57 53"
7	457974.22	1223046.37	93.04	153 16 17"
8	457891.13	1223056.21	239.61	62 30 30"
9	458001.73	1223268.76	91.12	332 49 35"
Номер точки	Наименование		Мера линий, м	Дир. угла
	X	Y		
10	457653.95	1223440.58	39.22	333 28 51"
11	457689.04	1223423.07	40.98	334 24 38"
12	457176	1223405.37	160.51	334 24 3"
13	457870.75	1223356.02	129.24	332 49 17"
14	457895.72	1223276.99	4.23	287 39 56"
15	457987.01	1223272.96	236.73	242 30 30"
16	457877.73	1223062.96	144.45	153 16 17"
17	457145.14	1223292.72	93.65	152 38 27"
18	457661.97	1223172.76	44.33	153 27 29"
19	457622.31	1223192.57	14.81	144 35 24"
20	457669.95	1223200.73	14.15	110 52 9"

21	457604.91	1223139.95	47.47	88 51 51"
22	457605.86	1223261.41	18.78	81 25 24"
23	457608.66	1223279.98	81.12	68 24 16"
24	457638.51	1223555.41	24.09	85 55 52"
25	457640.22	1223379.44	1.63	103 27 27"
26	457639.84	1223381.03	18.25	90 16 10"
27	457639.76	1223399.28	8.39	71 4 53"
28	457644.63	1223407.16	35.34	69 36 39"
Номер точки	Наименование		Мера линий, м	Дир. угла
	X	Y		
29	457631.96	1223196.61	19.75	175 29 17"
30	457632.44	1223285.88	172.37	90 18 6"
31	457631.85	1223298.25	10.42	69 55 18"
32	457646.67	1223393.51	71.74	61 38 24"
33	457649.64	1223457.22	23.24	334 4 38"
34	457644.54	1223471.86	37.71	242 29 36"
35	457627.23	1223411.77	12.18	257 4 53"
36	457624.51	1223399.90	17.99	269 7 46"
37	457624.21	1223381.91	6.99	283 27 27"
38	457625.84	1223375.11	11.71	268 35 19"
39	457625.55	1223383.41	84.44	248 24 16"
40	457639.47	1223294.90	23.58	261 11 3"
41	457639.86	1223261.60	50.71	269 19 50"
42	457639.26	1223210.83	21.34	291 50 0"
43	457639.20	1223191.02	20.79	325 37 5"
44	457635.35	1223179.28	25.28	332 9 20"
45	457637.71	1223167.47	18.98	330 12 52"
46	457634.18	1223158.05	86.16	332 25 36"
47	457730.55	1223181.16	69.82	333 10 46"
48	457792.86	1223086.66	164.24	168 25 37"

Примечание:
 1. Чертеж разработан на топографической съемке М 1:1000, выполненной отделом геодезических изысканий ООО "МФЦ "ВИНОУ" в 2018 г.
 2. Система координат МСК-67, система высот Балтийская.

ЭТ/ЛВ-П/П-УЧ-Гр	
Проект планировки и проект межевания территории в границах территории зон Ж-4н и Р-1 в районе улицы Красной - улицы Парной (оптимально - улицы Верной-Головской - территории) территории	Лист
Проект планировки территории (основная (дифференциальная) часть)	Лист
Разработал	Филиппов
Проверил	Филиппов
Инж. Кол.уч. Лист ИР. Вып. Подп. Дата	
ГАП Район	
Лист	2
Лист	3
Разработчик: чертёж красных линий: М 1:2000	000 "МФЦ "ВИНОУ"



Условные обозначения

- граница проектирования
- красные линии, фактически существующие, координированные
- красные линии за границей проектирования
- объекты капитального строительства
- объекты капитального строительства, подлежащие сносу или реконструкции
- планируемые, строящиеся объекты капитального строительства
- планируемые, строящиеся подземные сооружения
- номер поворотной точки
- место построения поперечного профиля

025

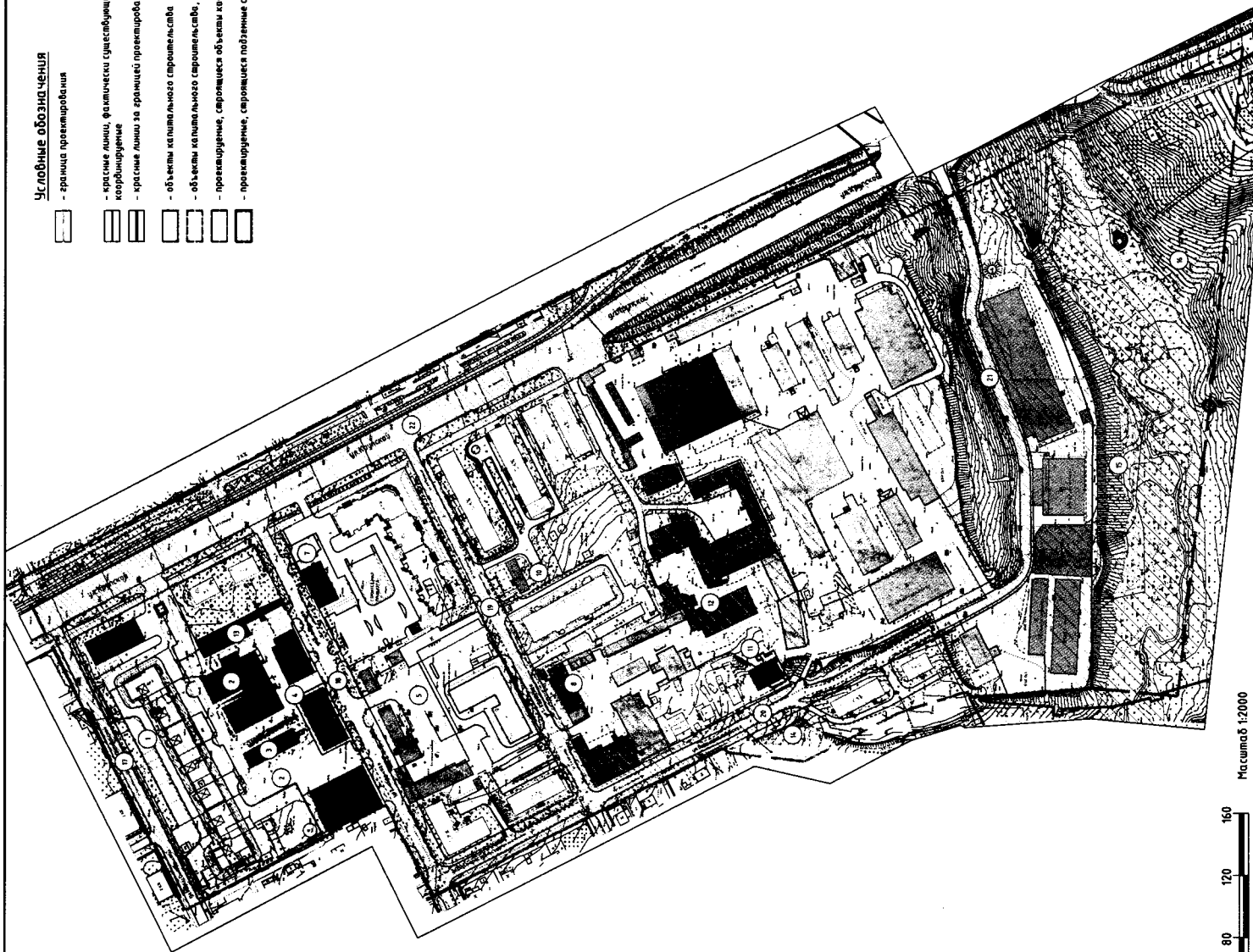
Имя, № подл.	Подпись и дата	Взят, учб. №	Составлено
--------------	----------------	--------------	------------

Условные обозначения

- граница проектируемой
- красные линии, фактически существующие, координированные
- красные линии за границей проектирования
- объекты капитального строительства
- объекты капитального строительства, подлежащие сносу или реконструкции
- проектируемые, сворачиваемые объекты капитального строительства
- проектируемые, сворачиваемые сооружения

- жилые здания
- административные здания, учреждения по обслуживанию населения
- образовательные учреждения
- объекты инженерной инфраструктуры
- производственные здания
- номер объекта капитального строительства

- зоны планируемого размещения объектов



№ зоны	Наименование объекта	Площадь зоны (м²)
1	Многоквартирный жилой дом	8669
2	Объект общественно-делового назначения	4311
3	Объект общественно-делового назначения	897
4	Объект различной торговли, объект бытового обслуживания	1960
5	Автозаправка	1300
6	Аннуляриана	
7	Объект бытового обслуживания	625
8	Магазин	817
9	Аннуляриана	
10	Площадки для игр, отдыха, озеленения территории	130
11	Объект общественно-делового назначения	1347
12	Офисно-складское здание	1817
13	Объекты общественно-делового назначения	786
14	Магазин	866
15	Парк культуры и отдыха (север)	4194
16	Парк культуры и отдыха (север)	7005
17	Зона реконструкции улочно-дорожной сети	2710
18	Зона реконструкции улочно-дорожной сети	4121
19	Зона реконструкции улочно-дорожной сети	3520
20	Зона реконструкции улочно-дорожной сети	5816
21	Зона строительства улочно-дорожной сети	4839
22	Зона реконструкции улочно-дорожной сети	30026

Границы зоны:
 1. Чертеж разработан на топографической съемке М 1:1000, выполненной отделом геодезических измерений ООО "МФЦ"БИННОМ" в 2018 г.
 2. Система координат МСК-67, система высот Балтийская.

ЭТ/18-ПТ-УЧ-Гр			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Итого
Г.АП	Ред.инж.	Лист	Листов
Разработчик	Эксплуат.	Лист	Листов
Проект планировки и проект межевания территории в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Республики Беларусь - участка в границах: Беларусь - улица Ветеранов - Республика Беларусь - территория планируемой территории		Стадия	Лист
Проекта планировки территории		ПТ	3
Объекта (уровня) участка		Лист	3
Чрезвычайная зона планирования размещения объектов капитального строительства, М 1:2000		000 "МФЦ"БИННОМ"	



Приложение № 3
к постановлению Администрации
города Смоленска
от 15.02.2023 № 317-ар.м

Проект межевания территории. Текстовая часть

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА В ГРАНИЦАХ УЛИЦЫ КРУПСКОЙ – УЛИЦЫ МАРИИ ОКТЯБРЬСКОЙ – УЛИЦЫ ВЕРХНЕ-РОСЛАВЛЬСКОЙ – НЕРЕГЛАМЕНТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории квартала в границах улицы Крупской – улицы Марии Октябрьской – улицы Верхне-Рославльской – нерегламентируемой территории, утвержденные постановлением Администрации города Смоленска от 29.12.2018 № 3522-адм, подготовлен ООО «МФЦ «БИНОМ» на основании постановления Администрации города Смоленска от 31.01.2022 № 176-адм «О принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории квартала в границах улицы Крупской – улицы Марии Октябрьской – улицы Верхне-Рославльской – нерегламентируемой территории».

Цель внесения изменений:

1. Откорректировать в документации по планировке территории местоположение планируемого многоквартирного дома № 3 (по экспликации объектов капитального строительства).
2. Актуализировать в документации по планировке территории сведения об объектах недвижимости, стоящих на кадастровом учете.
3. 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 межевания внесены следующие изменения:

Изменен отображаемый в документации по планировке территории контур планируемого многоквартирного дома № 3 (по экспликации объектов капитального строительства).

На основании заключения о результатах публичных слушаний от 19.01.2023 в проект межевания внесены следующие изменения:

1. Образован земельный участок № 88 площадью по проекту 2700 м². Вид разрешенного использования: Улично-дорожная сеть (12.0.1). Возможный способ образования: образование из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена.
2. Образован земельный участок № 89 площадью по проекту 4121 м². Вид разрешенного использования: Улично-дорожная сеть (12.0.1). Возможный способ образования: образование из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена.
3. Образован земельный участок № 90 площадью по проекту 3520 м². Вид разрешенного использования: Улично-дорожная сеть (12.0.1). Возможный способ образования: образование из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена.
4. Образован земельный участок № 91 площадью по проекту 6066 м². Вид разрешенного использования: Улично-дорожная сеть (12.0.1). Возможный способ образования: образование из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена.
5. Образован земельный участок № 92 площадью по проекту 30014 м². Вид разрешенного использования: Улично-дорожная сеть (12.0.1). Возможный способ

образования: образование из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена.

РАНЕЕ УТВЕРЖДЕННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ

Изменения в проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Крупской – улицы Марии Октябрьской – улицы Верхне-Рославльской – нерегламентируемой территории, утвержденный постановлением Администрации города Смоленска от 05.07.2007 №1927-адм, вносятся на основании постановления от 20.11.2020 №2558-адм «О принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в проект межевания территории квартала в границах улицы Крупской – улицы Марии Октябрьской – улицы Верхне-Рославльской – нерегламентируемой территории».

Цель внесения изменений:

1. *Перераспределить земельные участки с кадастровыми номерами 67:27:0030716:280, 67:27:0030716:23, 67:27:0030716:165, 67:27:0030716:27, 67:27:0030716:279, 67:27:0030716:168 в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков.*

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

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

В проект межевания внесены следующие изменения:

1. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка №2, площадь до изменений 10777 м², площадь по проекту 10746 м². Возможный способ образования участка: перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 67:27:0030716:279 и 67:27:30716:168.

2. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка №3, площадь по проекту 31 м². Возможный способ образования участка: перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 67:27:0030716:279 и 67:27:30716:168.

3. Образован земельный участок №5 площадью по проекту 7674 м². Возможные способы образования: 1) перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 67:27:0030716:280 и 67:27:0030716:167 (площадь земельного участка №9 (по ПМ-1) по проекту 2661 м²; 2) объединение земельных участков с кадастровыми номерами, 67:27:0030716:165, 67:27:0030716:27 и земельным участком, образованным после перераспределения (ранее с кадастровым номером 67:27:0030716:280); 3) перераспределение образованного участка (в результате объединения) с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0030716:23 (в результате перераспределения образуются два участка №5 и №4 по проекту межевания). Площадь земельного участка №4 по проекту 7 м².

Аннулированы земельные участки №6 и №7 по ПМ-1.

4. Отражено изменение вида разрешенного использования земельного участка №9 согласно классификатора «Магазины» (код 4.4).

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний от 26 апреля 2021 г. в проект межевания внесены изменения:

- Откорректирован сервитут с7, площадь до изменений 181 м², площадь по проекту 546 м².

- Аннулированы земельные участки №41 и №43.

- Отражен земельный участок №86 с кадастровым номером 67:26:0030736:578 площадью 559 м², на основе сведений ЕГРН.

- Отражен земельный участок №87 с кадастровым номером 67:26:0030736:579 площадью 2140 м² на основе сведений ЕГРН, вид разрешенного использования согласно классификатора «Среднеэтажная жилая застройка».

- Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка №42, площадь до изменений 184 м², площадь по проекту 255 м²

Изменения в проект межевания территории квартала в границах улицы Крупской – улицы Марии Октябрьской – улицы Верхне-Рославльской – не регламентированной территории, утвержденный постановлением Администрации города Смоленска от 05.07.2007 №1927-адм, вносятся на основании постановления от 18.05.2020 №1032-адм «О принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в проект межевания территории квартала в границах улицы Крупской – улицы Марии Октябрьской – улицы Верхне-Рославльской – не регламентированной территории».

Цель внесения изменений:

1. Перераспределить земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030716:279, объединив его со смежным земельным участком с кадастровым номером 67:27:0030716:168

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

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

В проект межевания внесены следующие изменения:

1. Объединены земельные участки с кадастровыми номерами 67:27:0030716:279 и 67:27:0030716:168 (№2 и №3 по ПМ-1), с присвоением вида разрешенного использования – многоквартирные жилые дома (от 5 этажей и выше). Участок №2 площадь до изменений 10657 м кв., площадь после 10777 м кв. Участок №3 аннулирован.

Изменения в проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Крупской – улицы Марии Октябрьской – улицы Верхне-Рославльской – нерегламентированной территории, утвержденный постановлением Администрации города Смоленска от 05.07.2007 №1927-адм, вносятся на основании постановления от 23.04.2019 №994-адм «О принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории квартала в границах улицы Крупской – улицы Марии Октябрьской – улицы Верхне-Рославльской – нерегламентированной территории».

Цель внесения изменений:

1. Откорректировать линию регулирования застройки по улице 1-я Брянская, установленную со стороны жилого дома по улице Крупской, дом 60/2.

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. Откорректирована линия регулирования застройки по улице 1-я Брянская, установленная со стороны жилого дома по улице Крупской, дом 60/2.

2. Отражен существующий земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030717:172. Сформирован земельный участок с видом разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования», площадью 314 м кв.

Так же изменения в проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Крупской – улицы Марии Октябрьской – улицы Верхне-Рославльской – не регламентированной территории, утвержденный постановлением Администрации города Смоленска от 05.07.2007 №1927-адм, вносятся на основании постановления от 20.06.2019 №1625-адм «О принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории квартала в границах улицы Крупской – улицы Марии Октябрьской – улицы Верхне-Рославльской – не регламентированной территории».

Цель внесения изменений:

1. Отобразить земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030716:279 (дата присвоения кадастрового номера: 05.02.2019), откорректировав его границы с целью принадлежности участка к одной территориальной зоне (зоне Ж4-п).

2. Изменить вид разрешенного использования вышеуказанного земельного участка с «под зданиями гаража, газорегуляторного пункта, трансформаторной подстанции, склада соли для котельной, водонапорной башни, котельной, весовой, консервного цеха, бытового корпуса консервного цеха, ремонтно-механических мастерских» на «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6 по классификатору видов разрешенного использования земельных участков), в связи с планируемым размещением на данном участке многоквартирного 10-ти этажного жилого дома.

3. 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. Отражен земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030716:279, границы участка откорректированы, площадь участка 10657 м². Вид разрешенного использования изменен на «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6).

2. Отражены сервитуты прохода и проезда через земельный участок №2 по ПМ: С5 площадью 43 м², С6 площадью 159 м², С7 площадью 181 м².

3. Образован земельный участок №84 по ПМ с видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха» для размещения парка (сквера), площадь участка 5258 м кв.

4. Образован земельный участок №85 по ПМ с видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха» для размещения парка (сквера), площадь участка 8531 м кв. Запланировано размещение парка вдоль реки Ясенная за границей защитной полосы бассейна реки Днепр. Уточнить границы парка при дальнейшем проектировании.

ВВЕДЕНИЕ

Настоящие проектные материалы разработаны ООО «МФЦ «БИНОМ» по техническому заданию Администрации г. Смоленска Смоленской области к Договору № 73п/18 от 06.04.2018 г. на разработку проекта планировки и межевания территории квартала в границах улицы Крупской – улицы Марии Октябрьской – улицы Верхне-Рославльской.

Проект планировки и межевания застроенных территорий г. Смоленска разработан на топографической съемке М 1:500, выполненной отделом геодезических изысканий ООО "Многофункциональный центр «Бюро инвентаризации, оценки и межевания" в 2017 г, а также с использованием планшетов М 1:500 Управления архитектуры и градостроительства г. Смоленска.

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Подготовка проекта межевания территории осуществляется, для:

- 1) определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков;
- 2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

2. МЕТОДИКА МЕЖЕВАНИЯ

Методика межевания включает комплексное изучение архивного материала Смоленска; анализ материала, предоставленного Управлением архитектуры и градостроительства г. Смоленска.

В соответствии с Земельным Кодексом, ст. 11.2 «Образование земельных участков», земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Требования к образуемым и изменяемым участкам определены статьей 11.9 Земельного Кодекса РФ:

1. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

2. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

3. Границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.

4. Не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

5. Не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием.

6. Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

7. Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов, и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

2.1 Расчет площадей земельных участков, существующих многоквартирных жилых домов

Нормативная площадь земельных участков рассчитана по СП 30-101-98 Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах.

В основу Методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, передаваемых в общую долевую собственность домовладельцев бесплатно, положен принцип определения величины удельных показателей земельной доли для зданий разной этажности на основе градостроительных нормативов различных периодов массового жилищного строительства.

Размер земельного участка в кондоминиуме уточняется при разработке проекта границ земельного участка, входящего в кондоминиум. Разработка проекта границ земельного участка в кондоминиуме осуществляется с учетом градостроительной

документации конкретного квартала (микрорайона), при соблюдении требований пунктов 3 и 7 Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 сентября 1997 г. № 1223. Проекты межевания территории при установлении границ земельных участков в кондоминиумах разрабатываются в границах планировочных единиц города, другого поселения (микрорайонов, кварталов или их частей).

Удельный показатель земельной доли представляет собой площадь жилой территории в границах планировочной единицы, приходящейся на 1 м² общей площади жилых помещений, входящих в состав кондоминиума.

Определение удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности в районах массовой жилой застройки основывается на нормативных документах, регламентирующих удельные размеры элементов жилой территории в кварталах и микрорайонах.

Таковыми элементами территорий в разные периоды строительства как квартальной, так и микрорайонной застройки являлись:

- территории под жилыми зданиями;
- проезды и пешеходные дороги, ведущие к жилым зданиям;
- открытые площадки для временного хранения автомобилей;
- придомовые зеленые насаждения, площадки для отдыха и игр детей;
- хозяйственные площадки;
- физкультурные площадки.

Удельные показатели земельной доли, приходящейся на 1 м² площади жилых помещений, входящих в состав кондоминиума, в зависимости от этажности и периода строительства приведены в таблице приложения А.

При подготовке настоящих Методических указаний были учтены результаты соответствующих расчетов, проведенных дифференцированно для каждого периода строительства, начиная с 1958 г., в соответствии с нормативными документами каждого периода строительства.

Графики для определения нормативного размера земельного участка для зданий разной этажности (по усредненным показателям) приведены на чертеже приложения Б и могут использоваться в качестве вспомогательного нормативного материала.

Нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, в основу определения которого положен принцип выявления удельного показателя земельной доли для зданий

разной этажности, рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений в данном кондоминиуме на удельный показатель земельной доли по формуле (1)

$$S_{\text{норм.к}} = S_{\text{к}} U_{\text{з.д}} \quad (1)$$

где $S_{\text{норм.к}}$ - нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м²;

$S_{\text{к}}$ - общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, м²;

$U_{\text{з.д}}$ - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности (таблица приложения А).

Уточнение удельных показателей земельной доли для зданий разной этажности осуществляется органами местного самоуправления исходя из территориальных градостроительных нормативов, градостроительного и правового зонирования конкретной территории с учетом градостроительной ценности и региональных особенностей территорий.

При определении размеров земельного участка в кондоминиуме на базе отдельного здания в составе квартала (особенно в центральных районах поселений, где сверхнормативные территории фактически отсутствуют) может также применяться расчетная формула, в основу которой положен принцип выявления нежилых территорий в границах квартала, микрорайона, не подлежащих передаче в кондоминиумы, т. е. исключения участков школ, детских дошкольных учреждений, других отдельно расположенных учреждений культурно-бытового обслуживания, территорий общего пользования микрорайонного и внемикрорайонного значения, территорий незавершенной, реконструируемой и проектируемой застройки, а также других территорий, не занятых жилой застройкой.

Расчет размера земельного участка в кондоминиуме проводится по следующей формуле (2):

$$S_{\text{к}} = \frac{S_{\text{кв}} - S_{\text{нж}} - S_{\text{застр}}}{S_{\text{общ.зд}}} \cdot S_{\text{общ.к}} + S_{\text{застрк}} \quad (2),$$

где

$S_{\text{к}}$ - размер земельного участка в кондоминиуме;

$S_{\text{кв}}$ - общая площадь квартала, микрорайона;

$S_{\text{нж}}$ - суммарная площадь всех нежилых территорий, не подлежащих передаче в кондоминиумы;

$S_{\text{застр}}$ - суммарная площадь застройки всех жилых зданий в границах квартала, микрорайона;

$S_{\text{общ.зд}}$ - суммарная общая площадь жилых помещений всех жилых зданий в границах данного квартала, микрорайона;

$S_{\text{общ.к}}$ - общая площадь жилых помещений кондоминиума, для которого рассчитывается нормативный размер земельного участка;

$S_{\text{застр.к}}$ - площадь застройки кондоминиума, для которого рассчитывается земельный участок.

Размер земельной доли каждого домовладельца в кондоминиуме определяется путем умножения общей площади жилых помещений, находящихся в собственности данного домовладельца в кондоминиуме, на удельный показатель земельной доли.

В случае если фактический размер земельного участка в кондоминиуме меньше нормативного, размер земельной доли каждого домовладельца определяется путем деления фактической площади земельного участка в кондоминиуме на общую площадь жилых помещений в кондоминиуме и умножения на общую площадь жилого помещения, находящегося в собственности каждого домовладельца.

ПРИЛОЖЕНИЕ А

УДЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОЙ ДОЛИ, ПРИХОДЯЩЕЙСЯ НА 1 М² ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ДЛЯ ЗДАНИЙ РАЗНОЙ ЭТАЖНОСТИ

Строительные нормы	Этажность															
	2	3	4	5	6	7	8	9	12	14	16	17	18	20	22	Более 22
1957г. СН 41-58	2,84	2,00	1,57	1,34	1,23	1,19	1,14	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1967 г. СНиП II-К.2-62	2,72	1,97	1,81	1,52	1,39	1,30	1,21	1,04	—	—	—					
1975г. СНиП II-60-75	2,30	1,80	1,59	1,36	1,21	1,15	1,10	0,98	0,94	—						
ВСН 2-85	—	1,85	1,47	1,32	1,16	1,05	0,96	0,85	0,80	0,74	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64	
1994 г. МГСН-1.01-94,	3,57	1,85	1,33	1,31	1,16	1,05	0,96	0,85	0,80	0,74	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64	
	1,61	1,43														
СНиП 2.07.01-89*	Не менее 0,92															
Рекомендуемые показатели для уплотнения застройки в кондоминиумах	1,5			0,88				0,65			0,45					

Примечания

1 В застройке смешанной этажности удельный показатель земельной доли следует рассчитывать на средневзвешенную гармоническую этажность путем интерполяции удельных показателей, приведенных в таблице.

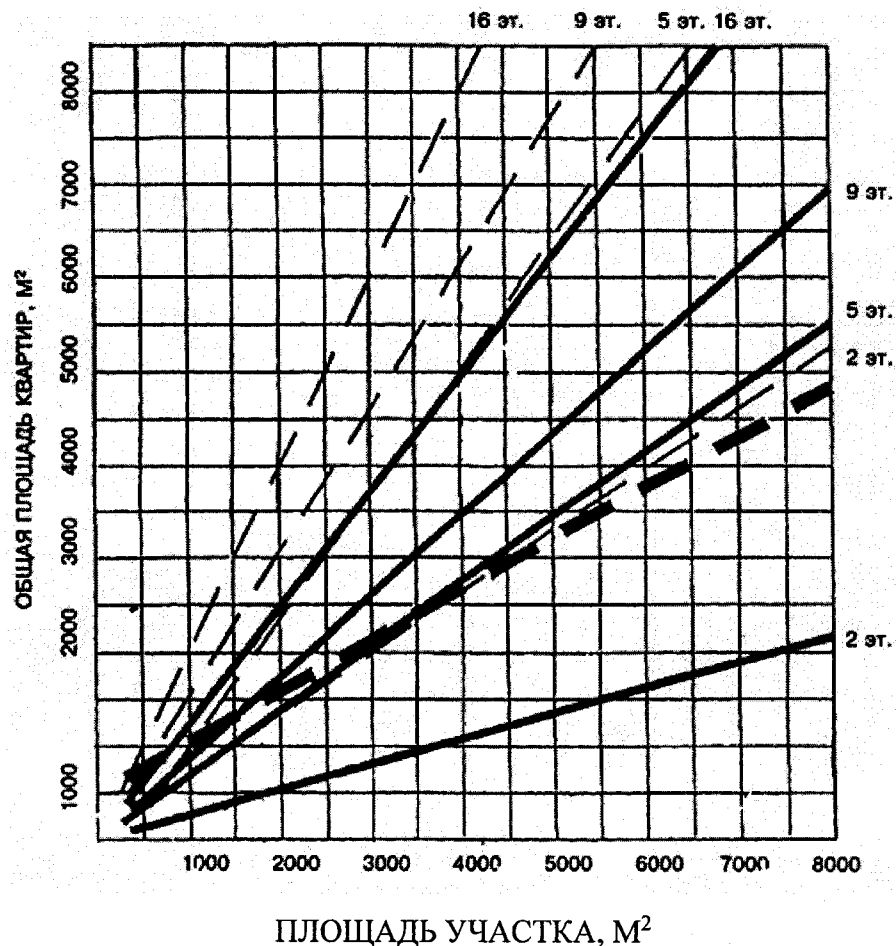
2 Норма СНиП 2.07.01-89* приведена для расчетной жилищной обеспеченности 8 м²/чел. При другой расчетной жилищной обеспеченности расчетную нормативную земельную долю следует определять по формуле

$$U_{\text{зд}} = \frac{U_{\text{зд}18} \cdot 18}{H}$$

где $U_{\text{зд}18}$ — показатель земельной доли при 18 м²/чел.,

H — расчетная жилищная обеспеченность, м².

**ГРАФИКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ НОРМАТИВНОГО РАЗМЕРА ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА ДЛЯ ЗДАНИЙ РАЗНОЙ ЭТАЖНОСТИ**



Условные обозначения:

- - Новое строительство (при уплотнении существующей застройки в кондоминиумах)

■ Сложившаяся застройка (по показателям земельной доли, усредненным для периодов (1957—1985 гг.)

- - - - Определение размера земельного участка (по нормам СНиП 2.07.01-89* при расчетной жилищной обеспеченности 18 м²/чел.) ■ ■

2.2 Расчет площадей земельных участков планируемых к размещению жилых домов

Площадь и конфигурация земельных участков планируемых к размещению жилых домов соответствуют зонам планируемого размещения объектов капитального строительства, определённым в основной (утверждаемой) части проекта планировки территории в границах территориальных зон Ж4-п и Р1 в квартале улицы Крупской –

улицы Марии Октябрьской - улицы Верхне-Рославльской – нерегламентируемой территории в городе Смоленске. Параметры объектов, располагаемых на участке, определялись исходя из площади участка, в соответствии с градостроительным регламентом.

2.3 Расчет площадей земельных участков учреждений, организаций и предприятий обслуживания

Расчет площадей образуемых земельных участков учреждений, организаций и предприятий обслуживания выполняется в соответствии с Приложением Д СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и в соответствии с градостроительными регламентами.

Учреждения, предприятия, сооружения	Размеры земельных участков	Примечание
Дошкольные образовательные организации, место	При вместимости: до 100 мест – 44; свыше 100 мест – 35; в комплексе свыше 500 мест – 30. В условиях реконструкции размеры земельных участков могут быть уменьшены на 25 %, при размещении на рельефе с уклоном более 20 % – на 15 %; в поселениях-новостройках – на 10 %.	
Предприятия общественного питания, место на 1 тыс. чел.	При числе мест, га на 100 мест: до 50 0,2 – 0,25 га св. 50 до 150 0,2 – 0,15 га более 150 0,1 га	
Магазины, м ² торговой площади на 1 тыс. чел.	Торговые центры местного значения с числом обслуживаемого населения, тыс. чел.: от 4 до 6 0,4 – 0,6 га на объект св. 6 – 10 0,6 – 0,8 10 – 15 0,8 – 1,1 15 – 20 1,1 – 1,3	

2.4 Расчет площадей земельных участков объектов инженерной инфраструктуры

Минимальные и максимальные размеры земельных участков объектов инженерной инфраструктуры Правилами землепользования и застройки не устанавливаются. Минимальная площадь участков определяется в соответствии со статьей 17 Правил землепользования и застройки города Смоленска.

2.5 Расчет площадей земельных участков территорий общего пользования

Минимальные и максимальные размеры земельных участков территорий общего пользования (улиц, проездов, площадей, парков, скверов и пр.) Правилами землепользования и застройки не устанавливаются.

3. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ

Условный номер земельного участка	Вид разрешённого использования по проекту	Располагаемый в границах участка объект	Площадь участка	Кадастровый квартал	Способ образования
11	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Под проездом	191	67:27:00307 17	Образование из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена
18	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Под проездом	108	67:27:00307 19	Образование из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена
14	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Под многоквартирным жилым домом	1929	67:27:00307 17	Образование из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена
40	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Под проездом	1393	67:27:00307 18	Образование из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена
42	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Под проездом	255	67:27:00307 36	Образование из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена
76	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Под проездом	442	67:27:00307 36	Образование из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена
77	Магазины (12.0)	Под часть благоустройства	843	67:27:00307 19	Образование из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена

78	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Под часть благоустройств а, парковки	307	67:27:00307 36	Образование из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена
79	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Под часть благоустройств а	6842	67:27:00307 18	Образование из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена
81	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Под площадки для игр, отдыха, озеленяемая территория	315	67:27:00307 36	Образование из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена
83	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Под часть благоустройств а	201	67:27:00307 17	Образование из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена
84	Парку культуры и отдыха (3.6.2)	Под парк	5258	67:27:00000 00	Образование из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена
85	Парку культуры и отдыха (3.6.2)	Под парк	8531	67:27:00000 00	Образование из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена
88	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Улично-дорожная сеть	2700	67:27:00307 35; 67:27:00307 16	Образование из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена
89	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Улично-дорожная сеть	4121	67:27:00307 16; 67:27:00307 17	Образование из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена
90	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Улично-дорожная сеть	3520	67:27:00307 17; 67:27:00307 36	Образование из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена
91	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Улично-дорожная сеть	6066	67:27:00307 16; 67:27:00307 17; 67:27:00307 36; 67:27:00307 15; 67:27:00307 14; 67:27:00307 13	Образование из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена

92	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Улично-дорожная сеть	30014	67:27:00307 16; 67:27:00307 17; 67:27:00307 36; 67:27:00307 18; 67:27:00308 19; 67:27:00308 22; 67:27:00308 28; 67:27:00307 19	Образование из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена
----	-------------------------------	----------------------	-------	---	---

Данные земельные участки будут отнесены к территориям общего пользования

4. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ИЗМЕНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Условный номер земельного участка	Вид разрешённого использования по проекту	Вид использования земельного участка в соответствии с ЕГРН	S участка в измененных границах	S участка по сведениям ЕГРН	Кадастровый номер
1	Предпринимательство (4.0)	Под административный корпус	1387	1152	67:27:0030716:281
2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Многokвартирные жилые дома (от 5 этажей и выше)	10746	10657; 120	67:27:0030716:279 ; 67:27:0030716:168
3	Автомобильный транспорт (код 7.2); Коммунальное обслуживание (3.1.)	Автомобильный транспорт (под подъездными путями)	31	120	67:27:0030716:168
4	Автомобильный транспорт (код 7.2)	Под подъездными путями	7	796	67:27:0030716:23
5	Предпринимательство (4.0) Обслуживание жилой застройки (2.7)	объекты коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства,	7674	5080, 904, 796, 1080	67:27:0030716:280 , 67:27:0030716:27, 67:27:0030716:23, 67:27:0030716:165

		запрещающих их размещение			
6	аннулирован				
7	аннулирован				
8	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Для жилых домов	2430	2300	67:27:0030716:1
9	Магазины (4.4)	Объекты транспорта (центры по продаже и обслуживанию легковых автомобилей); объекты коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение	2661	2483, 5080	67:27:0030716:167 67:27:0030716:280
10	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	Под жилым домом	1623	1584	67:27:0030717:3
13	Коммунальное обслуживание (3.1)	Под насосную станцию	71	65	67:27:0030717:7
15	Производственная деятельность (6.0)	под производственную базу	2837	2836	67:27:0030717:171
16	Бытовое обслуживание (3.3)	под объект бытового обслуживания	848	821	67:27:0030717:13
17	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	строительство многоэтажного жилого дома	8406	7962	67:27:0030717:12
18	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Под проездом	106	-	-
19	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	под многоквартирный жилой дом	4500	4500	67:27:0030717:172
20	Обслуживание жилой застройки (2.7)	Для административно-бытового здания	1120	1029	67:27:0030736:16
21	Производственная деятельность (6.0)	Под здание мастерских	735	776	67:27:0030736:26

23	Коммунальное обслуживание (3.1)	Для ТП №36	52	50	67:27:0030736:6
24	Предпринимательство (код 4.0)	Для складского помещения	1209	1176	67:27:0030736:15
25	Производственная деятельность (6.0)	под механическими мастерскими краски, цехов по ремонту моторов, под складом кирпичным и раздаточной мастерской, под колерную мастерскую, под мастерскими и зданием контейнерного типа	1582	1560	67:27:0030736:354
28	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	Для индивидуального жилищного строительства	734	779	67:27:0030736:4
29	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	Для индивидуального жилищного строительства	354	374	67:27:0030736:36
30	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	Для индивидуального жилищного строительства	327	346	67:27:0030736:37
31	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	Для индивидуального жилищного строительства	804	774	67:27:0030736:2
32	Обслуживание жилой застройки (2.7)	под механическими мастерскими краски, цехом по ремонту моторов, под складом кирпичным и раздаточной мастерской, под колерную мастерскую; под мастерскими и зданием контейнерного типа	396	393	67:27:0030736:334
33	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)	Многokвартирные жилые дома (от 5 этажей и выше)	4761	4400	67:27:0030736:7
35	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	Под жилой дом	2677	1980	67:27:0030736:28
37	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	Под жилым домом	2379	1215	67:27:0030736:29
39	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	Под жилой дом	2344	842	67:27:0030736:30
41	аннулирован	-	-	-	-
43	аннулирован	-	-	-	-

44	Обслуживание жилой застройки (2.7)	под механическими мастерскими краски, цехом по ремонту моторов, под складом кирпичным и раздаточной мастерской, под колерную мастерскую; под мастерскими и зданием контейнерного типа	2694	2695	67:27:0030736:352
45	Предпринимательство (4.0)	под конторой торгова	964	963	67:27:0030718:76
51	Производственная деятельность (6.0)	Под арочным складом в стадии разрушения	2208	2250	67:27:0000000:350
54	Производственная деятельность (6.0)	под контрольным пунктом, котельной, складом хозматериалов, овощехранилищами №6, №9, №10, сооружением (холодильником ГДР) и трансформаторной подстанцией	20848	22241	67:27:0030718:77
58	Производственная деятельность (6.0)	Под овощехранилищем №1	413	414	67:27:0030718:18
61	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Под жилым домом	1641	933	67:27:0030719:11
62	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Под жилым домом	1859	572	67:27:0030719:12
71	Склады (6.9)	Под арочным складом в стадии разрушения	2478	2354	67:27:0030718:28
74	Склады (6.9)	Под частями здания овощехранилища	2651	2479	67:27:0030718:11
75	Склады (6.9)	Под арочным складом в стадии разрушения	4890	10088	67:27:0030718:2
82	Коммунальное обслуживание (3.1)	БКТП	57	57	67:27:0030716:282
86	Обслуживание жилой застройки (2.7)	Под незавершенным строительством зданием административно-бытового корпуса колерной мастерской	559	560	67:27:0030736:578

87	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	Многоквартирные жилые дома (от 5 этажей и выше)	2140	2140	67:27:0030736:579
----	-------------------------------------	---	------	------	-------------------

**5. РАСЧЕТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ РАЗМЕРОВ УЧАСТКОВ
ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА**

Приложение № 4
к постановлению Администрации
города Смоленска
от 15.07.2023 № 317-адм.

Проект межевания территории. Графическая часть

