



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА СМОЛЕНСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 11.04.2023 № 838-адм

О внесении изменений в проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Дзержинского – улицы Большая Краснофлотская – улицы Студенческой – улицы Ногина – улицы Октябрьской Революции – улицы Карла Маркса – улицы Кирилла и Мефодия – улицы Пржевальского

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию», Положением о подготовке и утверждении документации по планировке территории города Смоленска, утвержденным постановлением Администрации города Смоленска от 05.07.2007 № 1927-адм, постановлением Администрации города Смоленска от 21.10.2021 № 2685-адм «О принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Дзержинского – улицы Большая Краснофлотская – улицы Студенческой – улицы Ногина – улицы Октябрьской Революции – улицы Карла Маркса – улицы Кирилла и Мефодия – улицы Пржевальского», принимая во внимание протокол публичных слушаний от 09.03.2023 № 465, заключение о результатах публичных слушаний от 15.03.2023, 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 межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Дзержинского – улицы Большая Краснофлотская – улицы Студенческой – улицы Ногина – улицы Октябрьской Революции – улицы Карла Маркса – улицы Кирилла и Мефодия – улицы Пржевальского, утвержденный постановлением Администрации города Смоленска от 18.05.2016 № 1011-адм «Об утверждении проекта планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Дзержинского – улицы Большая Краснофлотская – улицы Студенческой – улицы Ногина – улицы Октябрьской Революции – улицы Карла Маркса – улицы Кирилла и Мефодия – улицы Пржевальского» (в редакции постановлений Администрации города Смоленска от 01.09.2016 № 2111-адм, от 24.08.2017 № 2314-адм, от 30.12.2020 № 2960-адм, от 06.10.2021 № 2580-адм, от 27.09.2022 № 2761-адм), изменения, изложив его в новой редакции (приложения № 1 - 3).

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 11.04.2023 № 838.агм

Чертежи проекта планировки застроенных территорий в городе Смоленске
в границах улицы Дзержинского – улицы Большая Краснофлотская – улицы
Студенческой – улицы Ногина – улицы Октябрьской Революции – улицы Карла
Маркса – улицы Кирилла и Мефодия – улицы Пржевальского

Приложение № 2
к постановлению Администрации
города Смоленска
от 11.04.2023 № 838. адм

Положение о характеристиках планируемого развития застроенных территорий
в городе Смоленске в границах улицы Дзержинского – улицы Большая
Краснофлотская – улицы Студенческой – улицы Ногина – улицы Октябрьской
Революции – улицы Карла Маркса – улицы Кирилла и Мефодия –
улицы Пржевальского

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 4.2

НАИМЕНОВАНИЕ РАЗДЕЛОВ	СТР.
1. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения территории, расположенной в границах: ул. Дзержинского – ул. Большой Краснофлотской – ул. Студенческой – ул. Ногина – ул. Октябрьской революции – ул. Карла Маркса – ул. Кирилла и Мефодия – ул. Пржевальского (ПК№4).	
2. Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, расположенной в границах: ул. Дзержинского – ул. Большой Краснофлотской – ул. Студенческой – ул. Ногина – ул. Октябрьской революции – ул. Карла Маркса – ул. Кирилла и Мефодия – ул. Пржевальского (ПК№4).	
3. Положение о характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, расположенной в границах: ул. Дзержинского – ул. Большой Краснофлотской – ул. Студенческой – ул. Ногина – ул. Октябрьской революции – ул. Карла Маркса – ул. Кирилла и Мефодия – ул. Пржевальского (ПК№4).	

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И
МЕЖЕВАНИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ В ГОРОДЕ СМОЛЕНСКЕ
В ГРАНИЦАХ УЛИЦЫ ДЗЕРЖИНСКОГО – УЛИЦЫ БОЛЬШАЯ
КРАСНОФЛОТСКАЯ – УЛИЦЫ СТУДЕНЧЕСКОЙ – УЛИЦЫ НОГИНА –
УЛИЦЫ ОКТЯБРЬСКОЙ РЕВОЛЮЦИИ – УЛИЦЫ КАРЛА МАРКСА –
УЛИЦЫ КИРИЛЛА И МЕФОДИЯ – УЛИЦЫ ПРЖЕВАЛЬСКОГО**

Проект внесения изменений в проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Дзержинского – улицы Большая Краснофлотская – улицы Студенческой – улицы Ногина – улицы Октябрьской Революции – улицы Карла Маркса – улицы Кирилла и Мефодия – улицы Пржевальского подготовлен ООО «МФЦ «БИНОМ» на основании постановления Администрации города Смоленска от **21.10.2021 № 2685-адм.**

Цели проекта внесения изменений:

1. Переформировать границы земельных участков №70, 71, 72 (условные номера по экспликации земельных участков). Виды разрешенного использования земельных участков принять в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска.

2. Сформировать земельные участки под существующими улицами с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть» (код 12.0.1).

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. Откорректированы красные линии.
2. Изменены площадь и конфигурация «Зоны планируемого размещения реконструкции улично-дорожной сети», площадь до изменений 23516 м², площадь по проекту 22795 м².
3. Аннулирован объект капитального строительства № 36.
4. Изменено наименование объекта капитального строительства № 35 с «Многоквартирный жилой дом» на «Гостиница».

В проект межевания внесены следующие изменения:

1. Откорректированы площадь и конфигурация земельного участка №69 с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) площадь до изменений 1005 м², площадь по проекту 1206 м². Возможный способ образования ЗУ: 1) объединение ЗУ с кадастровыми

номера 67:27:0020309:76 и 67:27:0020309:75 (площадь 1000 м²); 2) Перераспределение ЗУ полученного на 1 этапе с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности (площадь 1206 м²).

2. Откорректированы площадь и конфигурация земельного участка №70 с видом разрешенного использования «Под жилым домом» площадь до изменений 2107 м², площадь по проекту 1912 м². Возможный способ образования ЗУ: 1) раздел земельного участка (67:27:0020309:1703) с сохранением исходного в измененных границах (площадь 1875 м²); 2) перераспределение ЗУ 1 этапа и 67:27:0020309:104 (площадь 1912 м²).

3. Откорректированы площадь и конфигурация земельный участок №71 с видом разрешенного использования «Гостиничное обслуживание(4.7)» площадь до изменений согласно сведений ЕГРН 2087 м², площадь по проекту 2173 м². Возможный способ образования ЗУ: перераспределение ЗУ 67:27:0020309:1411, и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (образование земельного участка возможно только после выполнения кадастровых работ в отношении ЗУ №69(по экспликации ПМ-1).

4. Откорректирована площадь и конфигурация земельный участок №73 с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» площадь до изменений 778 м², площадь по проекту 775 м². Возможный способ образования ЗУ: раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020309:26.

5. Сформированы земельные участки под существующими улицами с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть» (12.0.1):

1) ЗУ №213 площадью 11945 м², способ образования: образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

2) ЗУ №214 площадью 78 м², способ образования ЗУ: раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020301:43.

3) ЗУ №215 площадью 3 м², способ образования ЗУ: раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020301:410.

4) ЗУ №216 площадью 25 м², способ образования ЗУ: раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020301:18.

5) ЗУ №217 площадью 18 м², способ образования: образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

6) ЗУ №218 площадью 29 м², способ образования ЗУ: раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020309:78.

7) ЗУ №219 площадью 86 м², способ образования ЗУ: раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020309:1437.

8) ЗУ №220 площадью 30 м², способ образования ЗУ: раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020309:1716.

9) ЗУ №221 площадью 38 м², способ образования ЗУ: раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020301:1.

10) ЗУ №222 площадью 7940 м², способ образования: образование из

земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

11) ЗУ №224 площадью 117 м², способ образования ЗУ: раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020309:1740.

12) ЗУ №225 площадью 3 м², способ образования ЗУ: раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020309:64.

13) ЗУ №226 площадью 28 м², способ образования ЗУ: раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020309:93.

14) ЗУ №227 площадью 11 м², способ образования ЗУ: раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020309:96.

15) ЗУ №228 площадью 14 м², способ образования: образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

16) ЗУ №229 площадью 87 м², способ образования ЗУ: раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020309:1426.

17) ЗУ №231 площадью 11043 м², способ образования: образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

18) ЗУ №233 площадью 3 м², способ образования ЗУ: раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020302:143.

19) ЗУ №234 площадью 23 м², способ образования ЗУ: раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020302:104.

20) ЗУ №235 площадью 6 м², способ образования ЗУ: раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020302:24.

21) ЗУ №236 площадью 68 м², способ образования ЗУ: раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020309:26.

22) ЗУ №237 площадью 412 м², способ образования: образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

6. Земельный участок №232 (кадастровый номер 67:27:0020302:599) отражен согласно сведениям ЕГРН площадью 26 м², вид разрешенного использования «Улично-дорожная сеть»).

7. Изменены площадь и конфигурация ЗУ №168 с видом разрешенного использования «Благоустройство территории» (код 12.0.2), площадь до изменений 269 м², площадь по проекту 271 м². Возможный способ образования: Возможный способ образования: 1) образование земельного участка путем раздела с сохранением исходного в измененных границах 67:27:0020309:1703 (площадь 155 м²); 2) перераспределение земельного участка 1 этап и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

8. Сформирован ЗУ №230 с видом разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0) площадью 666 м². Способ образования: образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

9. Изменен вид разрешенного использования земельного участка № 162 с «Для индивидуального жилищного строительства» на «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка».

Проект внесения изменений в проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Дзержинского – улицы Большая Краснофлотская – улицы Студенческой – улицы Ногина – улицы Октябрьской Революции – улицы Карла Маркса – улицы Кирилла и Мефодия – улицы Пржевальского подготовлен в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию» по инициативе Шаховой Е.В.

В проект межевания внесены следующие изменения:

На чертеже проекта межевания территории (ПМ-1) отображен сервитут «с14» площадью 141 кв. м на земельном участке с условным номером «160» в измененной конфигурации, площадь сервитута до изменений – 134 кв. м, после изменений – 141 кв. м; отображен сервитут «с15» на земельном участке с условным номером «188» в измененной конфигурации, площадь сервитута не изменилась и составляет 65 кв. м.

На основании заключения о результатах публичных слушаний от 15.03.2023 в проект межевания внесены следующие изменения:

1. Изменен вид разрешенного использования земельных участков № 186, 187 на «Благоустройство территории» (код 12.0.2).

2. Изменены площадь и конфигурация ЗУ № 33 с видом разрешенного использования «Оказание социальной помощи населению» (код 3.2.2), площадь согласно сведений ЕГРН 5172 м², площадь по проекту 2452 м². Возможный способ образования: 1) уточнение границ земельного участка 67:27:0020309:19 (площадь 5172 м²); 2) образование земельного участка путем раздела с сохранением исходного в измененных границах 67:27:0020309:19.

3. Сформирован земельный участок № 223 с видом разрешенного использования «Оказание социальной помощи населению» (код 3.2.2), площадь по проекту 2720 м². Возможный способ образования: образование земельного участка путем раздела с сохранением исходного в измененных границах 67:27:0020309:19.

4. Изменены площадь и конфигурация ЗУ № 39 с видом разрешенного использования «Благоустройство территории» (код 12.0.2), площадь до изменений 1197 м², площадь по проекту 2191 м². Возможный способ образования: образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

5. Сервитут с30 аннулирован.

6. Изменены площадь и конфигурация ЗУ № 135 с видом разрешенного использования «Под гаражи, стоянки», площадь до изменений 989 м², площадь по проекту 965 м². Возможный способ образования: образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

7. Сформирован ЗУ № 239 с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта» (код 2.7.1) площадь по проекту 22 м². Возможный способ образования: образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

8. Сформирован ЗУ № 238 с видом разрешенного использования «Благоустройство территории» (код 12.0.2) площадь по проекту 113 м². Возможный способ образования: образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

9. Изменены площадь и конфигурация ЗУ № 181 с видом разрешенного использования «Благоустройство территории» (код 12.0.2), площадь до изменений 744 м², площадь по проекту 629 м². Возможный способ образования: образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

10. Изменены площадь и конфигурация ЗУ № 51 с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1), площадь до изменений 1530 м², площадь по проекту 1732 м². Возможный способ образования: 1) объединение земельных участков 67:27:0020309:1410 и 67:27:0020309:50(площадь 1631 м²); 2) перераспределение земельного участка, полученного на этапе 1 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

11. Земельный участок № 56 аннулирован.

12. Сформирован ЗУ № 240 с видом разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» (код 2.3), площадь по ЕГРН 695 м², площадь по проекту 700 м². Возможный способ образования: перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 67:27:0020309:1426 и 67:27:0020309:96.

13. Сформирован ЗУ № 241 с видом разрешенного использования «Под частью жилого дома», площадь по ЕГРН 442 м², площадь по проекту 354 м². Возможный способ образования: раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020309:1426.

14. Установлены публичные сервитуты на период строительства, реконструкции, ремонта объектов транспортной инфраструктуры:

- с31 площадью 78 м²;
- с32 площадью 3 м²;
- с33 площадью 25 м²;
- с34 площадью 29 м²;
- с35 площадью 86 м²;

- с36 площадью 30 м²;
- с37 площадью 38 м²;
- с38 площадью 117 м²;
- с39 площадью 3 м²;
- с40 площадью 28 м²;
- с41 площадью 11 м²;
- с42 площадью 14 м²;
- с43 площадью 19 м²;
- с44 площадью 26 м²;
- с45 площадью 3 м²;
- с46 площадью 23 м²;
- с47 площадью 6 м²;
- с48 площадью 87 м².

РАНЕЕ УТВЕРЖДЕННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ

Изменения в проект планировки и межевания застроенных территорий вносятся с целью размещения в границах квартала объекта культурно-досуговой деятельности – концертного зала. Изменения вносятся в соответствии с п.4 постановления Правительства РФ от 2 апреля 2022 г. № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию» (утверждены постановлением Администрации города Смоленска №2761-адм от 27.09.2022).

В проект планировки территории внесены следующие изменения

В проекте планировки предусмотрено размещение в границах квартала объекта культурно-досуговой деятельности – концертного зала.

На чертеже ППТ-1 «Чертеж красных линий (основной чертеж планировки территории). М1:2000» отражены контуры планируемого к размещению объекта капитального строительства – концертного зала с номером по экспликации «151».

На чертеже ППТ-2 «Чертеж линий, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам. М 1:2000» отражены контуры планируемого к размещению объекта капитального строительства – концертного зала.

На чертеже ППТ-3 «Чертеж зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М1:2000» отражены контуры планируемого к размещению объекта капитального строительства – концертного зала с номером по экспликации «151»; показана зона планируемого размещения объекта капитального строительства №5 «Зона планируемого размещения объекта культурно-досуговой деятельности», планируемая этажность здания – 3 этажа, адрес размещения – улица Бакунина.

Местоположение красных линий не изменяется.

В текстовой части проекта планировки территории в томе 4.2 в разделе 2 «Характеристики планируемого развития территории» Положений о

размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения территории, расположенной в границах: ул. Дзержинского – ул. Большой Краснофлотской – ул. Студенческой – ул. Ногина – ул. Октябрьской революции – ул. Карла Маркса – ул. Кирилла и Мефодия – ул. Пржевальского (ПК№4) приведены Предельные параметры разрешенного строительства объекта культурно-досуговой деятельности «Концертный зал» (зона 5) в пределах, установленных градостроительным регламентом территориальной зоны ОЖИ.

В проект межевания территории внесены следующие изменения

Земельный участок с условным номером по чертежу проекта межевания территории 164 с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» - аннулирован. Его территория вошла в состав земельного участка с условным номером 161 с видом разрешенного использования «Объекты культурно-досуговой деятельности». Таким образом:

Образован земельный участок с условным номером по экспликации чертежа проекта межевания территории 161, площадь - 3656 кв.м, вид разрешенного использования - «Объекты культурно-досуговой деятельности».

Способ образования: изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020302:28 с «Для индивидуального жилищного строительства» на «Объекты культурно-досуговой деятельности»; объединение земельных участков с кадастровыми номерами 67:27:0020302:598 и 67:27:0020302:28.

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020302:143 (условный номер 183) с видом разрешенного использования «для целей, не связанных со строительством, - озеленения и элементов благоустройства» аннулирован, т.к. он снят с кадастрового учета, на данной территории образован земельный участок с видом разрешенного использования «коммунальное обслуживание (код 3.1.1)», условный номер 183, площадь участка – 154 кв.м, способ образования «Образование земельного участка из земель государственной или муниципальной собственности».

Земельные участки с условными номерами 143 и 193 отражены как образуемые: способ образования для данных участков «Образование земельного участка из земель государственной или муниципальной собственности»; вид

разрешенного использования для участка №143 «Осуществление религиозных обрядов» (код 3.7.1), площадь – 14105 кв.м, для участка №193 - «Религиозное использование» (код 3.7), площадь – 907 кв.м.

Для земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020302:34 (№ 152 по экспликации земельных участков) установлен вид разрешенного использования «Благоустройство территории» (код 12.0.2).

Земельные участки с условными номерами 142 и 211, их конфигурация, площади и виды разрешенного использования отражены в соответствии с данными ЕГРН. Так же в соответствии с данными ЕГРН отражён участок с условным номером 144, в проекте установлен вид разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства».

Изменена площадь и конфигурация земельного участка с условным номером 170, площадь до изменения – 3908 кв.м, после изменения – 850 кв.м, вид разрешенного использования «Благоустройство территории (код 12.0.2), способ образования «Образование земельного участка из земель государственной или муниципальной собственности».

Откорректирована площадь участка 174 – площадь по проекту 462 кв.м.

Образован новый участок с условным номером 212, площадь 280 кв.м, вид разрешенного использования «Благоустройство территории (код 12.0.2)», способ образования «Образование земельного участка из земель государственной или муниципальной собственности».

Изменена площадь и конфигурация земельного участка с условным номером 17, площадь по проекту до изменения – 2542 кв.м, после изменения – 2496 кв.м, вид разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)», возможные способы образования: «Перераспределение с землями государственной или муниципальной собственности», «Перераспределение с земельным участком 67:27:0020309:48».

Изменена площадь и конфигурация земельного участка с условным номером 18, площадь по проекту до изменения – 594 кв.м, после изменения – 641 кв.м, вид разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)», возможные способы образования: «Перераспределение с землями государственной или муниципальной собственности»; «Перераспределение с земельным участком 67:27:0020309:65».

Сервитут «с7» продлен до границ участка с условным номером 18, площадь сервитута 296 кв.м.

Изменения в Проект планировки и проект межевания вносятся на основании **Постановления** Администрации города Смоленска **от 28.06.2021 №1579-адм.**

Цели проекта внесения изменений:

4. Изменить вид разрешенного использования земельного участка №55 с «Для многоквартирного жилого дома» на «Для индивидуального жилищного строительства».

5. 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 территории внесены следующие изменения:

1. Изменен вид разрешенного использования земельного участка №55 с «Для многоквартирного жилого дома» на «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1).

На основании заключения о результатах публичных слушаний от 03.09.21 в проекте межевания сформированы земельные участки под существующей улицей Пржевальского с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть» (12.0.2):

23) ЗУ №208 площадью 12100 м², способ образования ЗУ из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

24) ЗУ №209 площадью 163 м², способ образования ЗУ: раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020301:1.

25) ЗУ №210 площадью 23 м², способ образования ЗУ: раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020301:39.

Изменения в Проект планировки вносятся на основании **Постановления** Администрации города Смоленска **от 22.08.2019 №2320-адм** «О принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Дзержинского – улицы Большая Краснофлотская – улицы Студенческой – улицы Ногина – улицы Октябрьской революции – улицы Карла Маркса – улицы Кирилла и Мефодия – улицы Пржевальского».

Цели проекта внесения изменений в проект планировки и межевания территории:

- 1. Изменения в проект планировки и межевания территории вносятся в связи с изменением границ и конфигурации без увеличения площади земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020302:368. Земельный участок 67:27:0020302:368 находится в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры), расположенного по адресу: г. Смоленск, ул. Большая Краснофлотская, д.1. При разработке проекта внесения изменений необходимо учесть установленные в данной зоне режим использования ее земель и градостроительные регламенты.*
- 2. Сформировать земельный участок под многоквартирным жилым домом по адресу: г. Смоленск, ул. Красина, д.6А*
- 3. Сформировать земельный участок под гаражом (кадастровый номер 67:27:0020309:891) по адресу: г. Смоленск, ул. Пржевальского, возле д.8*
- 4. Устранить технические ошибки в случае их обнаружения в ходе разработки проекта внесения изменений.*

В проект планировки территории внесены следующие изменения:

- 1. Откорректирована в проекте планировки территории (чертеж ППТ-3 «Чертёж зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М1:2000») зона планируемого размещения многоквартирного жилого дома (зона №3, площадь зоны 7128 кв.м. Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом» (зона №3) (в пределах, установленных градостроительным регламентом) отражены в утверждаемой части проекта планировки территории в разделе «Характеристики развития территории».*
- 2. Отражена в проекте планировки территории (чертеж ППТ-3 «Чертёж*

зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М1:2000») зона планируемого размещения многоквартирного жилого дома (зона №4, площадь зоны 3558 кв. м). Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом» (зона №4) (в пределах, установленных градостроительным регламентом) отражены в утверждаемой части проекта планировки территории в разделе «Характеристики развития территории».

3. В проекте планировки территории отражено планируемое благоустройство территории планируемого многоквартирного жилого дома №141 (по ППТ).

4. На чертежах отражено планируемое размещение существующей площадки ТБО на территории многоквартирного жилого дома №3 по ул. Большая Краснофлотская для существующих многоквартирных домов.

5. Отражены на чертеже ППТ-1, фактически существующие объекты капитального строительства – гаражи с номерами по экспликации 145, 146, 147, 148, 149, 150.

В проект межевания территории внесены следующие изменения:

1. Изменения в проект межевания территории вносятся в связи с разделением земельного участка 67:27:0020302:368 на два. Отражен на чертеже проекта межевания земельный участок №165 площадью 7128 м кв., площадь по ЕГРН 8410 м кв. Вид разрешенного использования «Жилая застройка» (код 2.0).

2. Объединены земельные участки №161 и №163, сохранен №161 (по ПМ), площадь по проекту 2880 м кв. Вид разрешенного использования «Объекты культурно-досуговой деятельности» (код 3.6.1). Возможные способы образования земельного участка: 1 этап) объединение земельных участков с кадастровыми номерами 67:27:0020302:26 и 67:27:0020302:27; 2 этап) перераспределение земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020302:368 с вновь образованным земельным участком.

3. Согласно сведений ЕГРН отражен земельный участок №193 площадью 907 м кв., вид разрешенного использования «Религиозное использование» (код 3.7).

4. На чертеже проекта межевания территории отражаются границы земельных участков под существующими гаражами в соответствии с данными ЕГРН: 195 (67:27:0020309:91, площадь 27 кв. м), 196 (67:27:0020309:1417,

площадь 19 кв. м), 197 (67:27:0020309:1415, площадь 20 кв. м), 198 (67:27:0020309:1413, площадь 21 кв. м), 199 (67:27:0020309:1440, площадь 50 кв. м) с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта (код 2.7.1)» в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков.

5. На чертеже проекта межевания территории отражаются границы образуемого земельного участка под существующим гаражом, номер по экспликации чертежа проекта межевания – 200, площадь участка 30 кв. м, вид разрешенного использования «Хранение автотранспорта (код 2.7.1)»

6. На чертеже проекта межевания территории в соответствии с данными ЕГРН отражаются границы земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020301:411, площадью 3200 кв. м, вид разрешенного использования «Благоустройство территории. 12.0.2 (под природный ландшафт и зеленые массивы), №191 по экспликации ПМ-1.

7. Изменение вида разрешенного использования земельного участка 67:27:0020302:148 (номер по экспликации чертежа проекта межевания – 167) с «Под иными объектами специального назначения, под озеленение и элементы благоустройства» на «Благоустройство территории» (код 12.0.2)*, исправлена ошибка в отражении площади с 775 кв. м на 776 кв. м.

8. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка №130, площадь до изменений 2767 м кв., площадь по проекту 3307 м кв., вид разрешенного использования согласно классификатора «Ветеринарное обслуживание» (код 3.10). Посредством раздела данный земельный участок делиться на три самостоятельных. Сформирован земельный участок №190 под существующим многоквартирным жилым домом по адресу: г. Смоленск, ул. Красина, д. 6А с видом разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код. 2.1.1), площадь 340 м кв. Сформирован земельный участок №201 под существующим жилым домом по адресу: г. Смоленск, ул. Красина, д. 6Б с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» (код. 2.1), площадь 254 м кв. Для доступа к жилым через территорию земельного участка №130 отражен сервитут С29, площадью 190 м кв.

9. Так же в проекте межевания отражены сервитуты для прохода или проезда: с14 через земельный участок 160 площадью 134 м кв.,
с15 через земельный участок 188 площадью 65 м кв.,

- с16 через земельный участок 187 площадью 9 м кв.,
- с19 через земельный участок 148 площадью 165 м кв.,
- с20 через земельный участок 28 площадью 12 м кв.,
- с21 через земельный участок 28 площадью 13 м кв.,
- с22 через земельный участок 166 площадью 5 м кв.,
- с23 через земельный участок 165 площадью 73 м кв.,
- с24 через земельный участок 165 площадью 15 м кв.,
- с25 через земельный участок 165 площадью 9 м кв.,
- с26 через земельный участок 165 площадью 58 м кв.,
- с27 через земельный участок 165 площадью 6 м кв.,
- с28 через земельный участок 150 площадью 21 м кв.

10. Исправлена техническая ошибка в части отражения земельного участка по адресу переулков 1-й Первомайский, дом 1, участок №55 площадь участка до изменения 712 м кв., площадь земельного участка после корректировки 667 м кв. (площадь участка по кадастру 729 м кв.).

11. Исправлена техническая ошибка в части отражения площадей земельных участков:

- №3 площадь до изменений 1906 м кв., площадь после 1893 м кв.;
- №6 площадь до изменений 3873 м кв., площадь после 3876 м кв.;
- №8 площадь до изменений 3242 м кв., площадь после 3245 м кв.;
- №28 площадь до изменений 2693 м кв., площадь после 2576 м кв.;
- №31 площадь до изменений 1081 м кв., площадь после 1085 м кв.;
- №32 площадь до изменений 1370 м кв., площадь после 1271 м кв.;
- №33 площадь до изменений 5227 м кв., площадь после 5231 м кв.;
- №37 площадь до изменений 2827 м кв., площадь после 2882 м кв.;
- №39 площадь до изменений 1901 м кв., площадь после 1197 м кв.;
- №40 площадь до изменений 555 м кв., площадь после 375 м кв.;
- №68 площадь до изменений 12164 м кв., площадь после 12416 м кв.;
- №95 площадь до изменений 1337 м кв., площадь после 1310 м кв.;
- №104 площадь до изменений 18923 м кв., площадь после 18954 м кв.;
- №168 отражен участок площадью 269 м кв.

Откорректированы границы и площадь земельного участка №119 площадь до изменений 1535 м кв., площадь согласно ЕГРН 1766 м кв., площадь по проекту 1747 м кв.

12. Откорректирована площадь и конфигурация земельных участков:

№129 площадь до корректировки 25523 м кв., площадь после корректировки 19537 м кв.;

№148 площадь до корректировки 1978 м кв., площадь после 1520 м кв.;

№149 площадь до корректировки 2241 м кв., площадь после 1446 м кв.;

№150 площадь до корректировки 2634 м кв., площадь после 2560 м кв.;

№151 площадь до корректировки 2816 м кв., площадь после 23 м кв.;

№152 площадь до корректировки 18126 м кв., площадь после 14998 м кв.;

№153 площадь до корректировки 1350 м кв., площадь после 1310 м кв.;

№154 площадь до корректировки 1332 м кв., площадь после 1200 м кв.;

№155 площадь до корректировки 1865 м кв., площадь после 1778 м кв.;

№157 площадь до корректировки 1403 м кв., площадь после 1120 м кв.;

№165 площадь до корректировки 8410 м кв., площадь после 6518 м кв.;

№166 площадь до корректировки 1874 м кв., площадь после 1880 м кв.;

№184 площадь до корректировки 2049 м кв., площадь после 1143 м кв.

13. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка №162, площадь до изменений 1940 м кв., площадь по проекту согласно сведениям ЕГРН 2000 м кв., вид разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» (код. 2.1).

14. Сформирован земельный участок №206, с видом разрешенного использования «Благоустройство территории» (код 12.0.2), площадью 15 м кв.

15. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка №132, площадь до изменений 1059 м кв., площадь по проекту согласно сведениям ЕГРН 634 м кв.

16. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка №133, площадь до изменений 582 м кв., площадь по проекту 570 м кв.

17. Отражен согласно сведений ЕГРН земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020301:178, №202 (по ПМ), площадь 1000 м кв., вид разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» (код. 2.1).

18. Сформирован земельный участок под проездом №203 (по ПМ) с видом разрешенного использования «Благоустройство территории» (код 12.0.2), площадь 62 м кв.

19. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка №129, площадь до изменений 19537 м кв., площадь по проекту 19687 м кв.

20. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка №117, площадь до изменений 4488 м кв., площадь по проекту согласно сведениям ЕГРН 5010 м кв., вид разрешенного использования согласно классификатора «Среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5).
21. Сформированы земельные участки под улицей Красина, с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть» (код 12.0.1), №204 площадью 2529 м кв., №205 площадью 3532 м кв.
22. Согласно письма главного архитектора города Смоленска от 17.11.2020 №10/2278-исх откорректирована площадь и конфигурация земельного участка №20, площадь до изменений 3342 м кв., площадь по проекту 2848 м кв. Часть земельного участка, расположенная в границах установленных красных линий сформирована в отдельный участок №207 площадью 488 м кв., с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть» (код 12.0.1).

**Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения территории, расположенной в границах:
ул. Дзержинского – ул. Большой Краснофлотской –
ул. Студенческой – ул. Ногина – ул. Октябрьской революции
– ул. Карла Маркса – ул. Кирилла и Мефодия –
ул. Пржевальского (ПК№4).**

1. Характеристика территории проектирования.

Площадь территории квартала:

- в границах проектирования – 45,0 га;
- в красных линиях – 36,39 га.

Численность населения (расчетная) – 4155 человек.

Согласно карте функциональных зон Генерального плана, г. Смоленска проектируемая территория квартала состоит – Зона делового, общественного и коммерческого назначения.

Согласно карте градостроительного зонирования ПЗЗ г. Смоленска проектируемая территория квартала состоит – Зона размещения жилых домов и объектов общественно-делового назначения исторического центра – ОЖИ. (См. «Схема функционального использования территории с выделением зеленых насаждений и элементов благоустройства М 1:2000» Том 4.3).

На основании документации по планировке и межеванию территории, утвержденной главой администрации г. Смоленска, рекомендуем внести изменения в правила землепользования и застройки в части уточнения границ территориальных зон.

Технико-экономические показатели проекта планировки

№ п/п	Наименование показателя	Ед. измерения	Современное состояние	Проектируемое
1.	ТЕРРИТОРИЯ			
1.1.	Общая площадь территории квартала в границах проектирования, в том числе территории:	га	44,3	44,3
1.1.1.	Территория жилой застройки, в том числе:	га/%	19,43/43	19,43
	Многоэтажная (9 этажей и более)	-//-	-	-
	Среднеэтажная (5-8 этажей)	-//-	7,01/36	7,01
	Малоэтажная (1-4 этажа)	-//-	12,42/63	12,42
	Коллективные садоводства	-//-	-	-
1.1.2.	Участки объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, в том числе:	-//-	9,57	9,57
	Участки административных зданий, учреждений по обслуживанию населения	-//-	6,1	6,1
	Участки учреждений здравоохранения	-//-	0,4	0,4
	Участки объектов культуры, музеев	-//-	0,16	0,16
	Участки культовой застройки	-//-	1,09	1,09
	Участки образовательных учреждений	-//-	1,59	1,59
1.1.3.	Участки объектов инженерной инфраструктуры	-//-	0,07	0,07
1.1.4.	Участки гаражей и автостоянок	-//-	0,15	0,15
1.1.5.	Производственных зон	-//-	-	-
1.1.6.	Железнодорожного транспорта	-//-	-	-
1.1.7.	Сельскохозяйственного использования	-//-	-	-
1.1.8.	Кладбищ	-//-	-	-
1.1.9.	Военные и иных режимов использования объекты	-//-	-	-
1.1.10	Территория общего пользования	-//-		
	- участки для благоустройства территории (в т.ч. озеленения)	га/%	7,56	
	- внутриквартальные проезды, тротуары, площадки	-//-	7,85/17,7	8,45/19,1
1.1.11	Площадь озеленённой территории квартала, в т.ч		25%	
	- альтернативное озеленение - экопарковки	-//-	-	0,07/0,01
2.	НАСЕЛЕНИЕ			
2.1.	Численность населения	тыс. чел.	4,037	4,360
3.	ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД			
3.1.	Общая площадь жилых домов, в том числе:	тыс. кв. м.	109,26	119,14
	государственный (включая ведомственный) и муниципальный	тыс. кв. м. квартир/% к общему объему жилого фонда	-	-
	частной собственности	-//-	109,26/100	119,14/100

Разработка проекта планировки и межевания застроенных территорий г. Смоленска

3.2.	Из общего жилого фонда			
	многоэтажный (9 этажей и более)	-//-	-	-
	среднеэтажный (5-8 этажей)	-//-	81,94	81,94
	малозэтажный (1-4 этажа)	-//-	27,31	37,19
3.3	Убыль жилого фонда – всего в т. ч. аварийные	тыс. кв. м. квартир	-	-
3.4	Существующий сохраняемый жилой фонд	-//-	109,26	109,26
3.5	Новое жилищное строительство – всего	тыс. кв. м. кв./%	-	9,88/100
3.6.	Структура нового жилищного строительства по этажности в т.ч.			
	многоэтажное (9 этажей и более)	тыс. кв. м. кв./%	-	-
	среднеэтажное (5-8 этажей)	-//-	-	-
	малозэтажное (1-4 этажа)	-//-	-	9,88/100
4.	УЧРЕЖДЕНИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	Всего / на 1000 чел		
4.1.	Детские образовательные учреждения	тыс. мест	-	-
4.2.	Общеобразовательные школы	тыс. мест	0,326	0,326
4.3.	Больницы	тыс. коек/шт.	0,200	0,200
4.4.	Поликлиники	тыс. пос. /шт.	-	-
4.5	Прочие объекты социального и культурно – бытового обслуживания населения			
	Прод.и непрод. торговля	шт.	11	11
	Общественное питание	шт.	3	3
	Бытовое обслуживание	раб. мест	-	-
	Аптеки	шт.	2	2
	Станции скорой помощи	а-машины	-	-
	Библиотеки	объект	-	-
	Гостиницы	тыс. мест	1,5	1,5
	Пожарное депо	а-машин	-	-
	Бани	тыс. мест	-	-
	Прочие	шт.	3	3
5.	ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА			
5.1.	Протяженность линий пассажирского общественного транспорта			
	автобус	км	3,75	3,75
	трамвай	км	0,57	0,57
	троллейбус	км	-	-
5.2.	Протяженность улично-дорожной сети (в границах проектирования)	км	1,97	1,97
	Протяженность магистральных улиц и дорог (в границах проектирования)	км	0,57	0,57
5.3.	Плотность улично-дорожной сети в пределах границ проектирования	км/кв. км.	4,45	5,34

	Плотность магистральной сети в пределах застройки	км/кв. км.	1,29	1,29
5.4.	Транспортные развязки в разных уровнях	единиц	-	-
5.5.	Обеспеченность населения индивидуальными легковыми автомобилями	автомоб.	1022	1140
6.	ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ			
6.1.	Водоснабжение			
6.1.1.	Протяженность сетей	км	7,35	7,35
6.2.	Водоотведение			
6.2.1.	Протяженность сетей	км	8,02	8,02
6.2.2.	Ливневая канализация	км	1,20	1,20
6.3.	Энергоснабжение			
6.3.1.	Протяженность сетей	км	13,56	13,56
6.4.	Теплоснабжение			
6.4.1.	Протяженность сетей	км	2,69	2,69
6.5.	Газоснабжение			
6.5.1.	Протяженность сетей	км	9,45	9,45
6.6.	Связь			
6.6.1.	Протяженность сетей	км	5,5	5,5
6.7.	Инженерная подготовка территории			
6.7.1.	Подсыпка территории	млн. куб. м	-	-
6.7.2.	Берегоукрепление откосное	км	-	-
6.7.3.	Берегоукрепление – вертикальная стенка	км	-	-
6.8.	Санитарная очистка территории			
6.8.1.	Общее количество и территория кладбищ	га	-	-

2. Характеристики планируемого развития территории.

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» ППТ-3):

№ зоны	Наименование объекта	Местоположение
1	Зона размещения реконструкции улично-дорожной сети	Ул. Красина, ул. Бакунина, ул. Воровского, ул. Студенческая
2	Мемориальный комплекс	ул. Ногина, возле дома 30а

3	Зона планируемого размещения многоквартирного жилого дома	ул Большая Краснофлотская, з/у 1А
4	Зона планируемого размещения многоквартирного жилого дома	ул. Бакунина
5	Зона планируемого размещения объекта культурно-досуговой деятельности	ул. Бакунина

Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом» (зона 3) (в пределах, установленных градостроительным регламентом):

1. Площадь земельного участка – 7128 м².
2. Вид разрешенного использования земельного участка по классификатору: «Жилая застройка» (код 2.0).
3. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории – 1,54. Максимальная общая площадь квартир, которые можно разместить на территории земельного участка при коэффициенте 1,54 – 10977 м². Общая площадь планируемых квартир по проекту планировки принимается ориентировочно равной – 4145 м².
4. 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.
5. 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.
6. Максимальное количество этажей надземной части жилого дома определяется органом исполнительной власти, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия. Уточняется при проектировании и согласовании проекта. Согласно Постановления Администрации Смоленской

области от 09.06.2010 №344 в соответствии с Режимом 1 – ограничение уровня высоты новой застройки до 10 м от нулевой отметки до венчающего карниза (13 м от уровня земли до конька крыши с устройством цокольного этажа при перепаде высот на длине здания более 1,2м (не выше 3 этажей со скатной формой крыши).

7. Минимальная доля озелененной территории – 23 м² на 100 м² общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке.

8. 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. Расчетное количество мест стоянок для проектируемого здания составляет – 52 м/места. Из расчета 1 машино-место на 5 работников в максимальную смену и 10 одновременных посетителей для нежилых помещений требуется 16 машино-мест. Общее количество требуемых машино-мест 68. На рассматриваемом земельном участке размещено 68 машино-мест (100% необходимых м/мест). Возможно размещение дополнительных машино-мест на территории общего пользования вдоль улицы Большая Краснофлотская. 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":

9. При расчете количества жильцов принята минимальная обеспеченность общей площадью жилых помещений 31,1 м² на 1 человека на основании фактических статистических данных Смоленской области и рассчитанных на перспективу в соответствии с пунктом 1.5.3.3.3.(таб.76) Постановления Администрации Смоленской области от 19.02.19 №45 Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области».

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

Площадки	Удельные размеры площадок, м ² /чел.	Нормируемая площадь при численности населения 133 чел., м ²	Площадь, предусмотренная проектом планировки в границах участка, м ²
----------	---	--	---

Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	93,1	116
Для отдыха взрослого населения	0,1	13,3	15
Для занятий физкультурой	2,0	266,0	308
Для хозяйственных целей и выгула собак	0,3	39,9	45

Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (зона 4) (в пределах, установленных градостроительным регламентом):

1. Площадь земельного участка – 3558 м².
2. Вид разрешенного использования земельного участка по классификатору: «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1).
3. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории – 1,54. Максимальная общая площадь квартир, которые можно разместить на территории земельного участка при коэффициенте 1,54 – 5479 м².
4. 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.
5. 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.
6. Максимальное количество этажей надземной части жилого дома определяется органом исполнительной власти, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия. Уточняется при проектировании и согласовании проекта. Минимальная доля озелененной территории – 23 м² на 100 м² общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке.

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. 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":

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

В случае необходимости недостаток площадок для занятий физкультурой компенсируется за счет стадиона Спартак, расположенного в смежном квартале на западе от Лопатинского сада (ул. Дзержинского д. 18/2).

Предельные параметры разрешенного строительства объекта культурно-досуговой деятельности «Концертный зал» (зона 5) (в пределах, установленных градостроительным регламентом территориальной зоны ОЖИ):

1. Площадь земельного участка – 3656 кв.м.
2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и на сопряженных земельных участках, и обеспечивающем нормы противопожарной безопасности, но не менее 3-х м.

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 5 этажей. В проекте планировки предусматривается размещения здания концертного зала высотой 3 этажа.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – не подлежит установлению.

5. Минимальная доля озелененной территории – 20% (731 кв.м).

6. Минимальное количество машино-мест принимается исходя из расчета 1 место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве. В проекте

планировки предусматривается размещение 25 м/мест в подземном паркинге при числе посетителей – 200 человек и при количестве обслуживающего персонала – 23 человека. Так же возможно размещение дополнительных машино-мест в границах участка на наземной парковке в соответствии с нормативами.

На рассматриваемой территории квартала существует устойчивая сложившаяся застройка, рекомендуется реконструкция с сохранением параметров исторически сложившихся типов градостроительной среды.

На основании сведений, предоставленных Управлением архитектуры и градостроительства г. Смоленска (градостроительных планах) и расчетов был разработан чертеж: «Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:2000» Том 4.1.

Проектом планировки в соответствии с Генеральным планом г. Смоленска проектируется продолжение улицы Воровского.

Проектом планировки проектируется расширение улиц: Бакунина, Красина. (См. Лист 1. Чертеж красных линий (основной чертеж проекта планировки территории). М 1:2000).

Расчетная плотность застройки квартала составляет 41% ($K_3=0,11$; $K_{пл.з}=0,41$). (Поскольку проектирование ведется по застроенной территории, эти показатели рассчитываются в соответствии с СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

В результате 1 этапа по подготовке проекта планировки и межеванию был проведен средовой 3d анализ градостроительной ситуации. Были составлены схемы: Лист 10 «Схема распределения застройки по этажности (историко-градостроительные исследования); Лист 11 «Схема периодизации территории (историко-градостроительные исследования)»; Лист 12 «Схема средового обследования территории (историко-градостроительные исследования)». Было проведено натурное обследование наличия нежилых помещений в многоквартирных жилых домах.

В результате проведенного историко-градостроительного исследования были разработаны следующие проектные материалы: Лист 1 «Чертеж красных линий (основной чертеж планировки территории)» Том 4.1.

Проект планировки территории квартала рекомендует предусмотреть

реконструкцию, модернизацию и капитальный ремонт существующих зданий, реконструировать системы инженерного оборудования и благоустройство территории.

Проектом планировки и межевания предусмотрено снять с учета следующие участки: 67:27:0020309:97; 67:27:0020309:11; 67:27:0020309:82; 67:27:0020301:54; 67:27:0020309:91; 67:27:0020309:98; 67:27:0020301:58; 67:27:0020301:56; 67:27:0020301:64 (на основании расчетов в проекте межевания – см. том 3.5, 3.6, 3.7).

В проекте планировки и межевания сформированы участки под линейные объекты в соответствии с Генеральным планом г. Смоленска. (См. Лист 1. «Основной чертеж. М 1:500» Проекта межевания. Том 4.5).

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

3. Территории объектов культурного наследия.

Территория проектируемого квартала расположена в зоне действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

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

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

В дальнейшем необходимо провести археологическое обследование рассматриваемой территории.

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

Необходимость осуществления мероприятий, обеспечивающих сохранность ранее неизвестных памятников археологии, подтверждается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по

охране культурного наследия (Главное управление Смоленской области по культурному наследию).

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

С учетом изложенного и в соответствии со ст.36 Федерального закона от 25 июня 2002г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в целях сохранения на Смоленской области и в г. Смоленске ООО «БИНОМ» считает необходимым заложить требования по обеспечению сохранности объектов культурного наследия при ее хозяйственном освоении, то есть по проведению археологических исследований до начала проектных работ по освоению территории.

Графически данная информация не отражается.

Данное требование применительно к обследованной территории рассматриваемого квартала.

Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, расположенной в границах: ул. Дзержинского – ул. Большой Краснофлотской – ул. Студенческой – ул. Ногина – ул. Октябрьской революции – ул. Карла Маркса – ул. Кирилла и Мефодия – ул. Пржевальского (ПК№4).

1. Общие положения.

Подготовка проекта планировки территории квартала (далее – Проект планировки) осуществлена для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения. (Согласно статье 42 п.1 ГрК РФ).

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

2. Краткое изложение принятых решений.

2.1. Характеристика территории.

Территория квартала в границах проектирования составляет 422913 кв. м и состоит из 6 кадастровых кварталов с номерами 67:27:0020301; 67:27:0020302; 67:27:0020309; 67:27:0020308; 67:27:0020310; 67:27:0020311 (На основании сведений из ГКН).

Расчетный коэффициент застройки территории квартала - $K_3=0,11$.

Расчетный коэффициент плотности территории квартала - $K_{пл.з}=0,41$.

2.2. Архитектурно-планировочная организация территории квартала.

Проектируемая территория квартала включает в себя территорию, занятую жилыми и административными зданиями, учреждениями обслуживания, образовательными и медицинскими учреждениями и территорию общего пользования. Территории общего пользования - территории, которыми

беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

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

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

Проектом планировки рекомендуется привести входы во встроенные нежилые помещения в многоквартирных жилых домах в стилистическое единство.

Объемно-планировочные и конструктивные решения зданий и сооружений.

Проектом планировки предусмотрено сооружение на территории квартала экопарковок, для улучшения транспортной инфраструктуры квартала. При этом не нарушается экологическая ситуация, а устраивается альтернативное озеленение. Также необходимо выполнить рабочий проект освещения экопарковок. На одно машино-место проектом предусматривается 12,5 кв.м. экопарковки. Тип материалов и конструкций, применяемых при возведении экопарковки необходимо определить в соответствии с данным типом сооружений в каждом конкретном случае, используя передовой общемировой опыт.

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

Положение о характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, расположенной в границах: ул. Дзержинского – ул. Большой Краснофлотской – ул. Студенческой – ул. Ногина – ул. Октябрьской революции – ул. Карла Маркса – ул. Кирилла и Мефодия – ул. Пржевальского (ПК№4).

1. Предприятия бытового 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 38a).

2. Характеристика развития системы транспортного обслуживания.

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

Необходимо разработать рабочий проект по замене всех существующих в границах проектирования типов дорожных покрытий на тип капитально-усовершенствованный, в связи с удовлетворительным и местами неудовлетворительным состоянием покрытий.

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

Красные линии, фактически существующие на территории,

координируемые в проекте планировки.

Ширина улицы Дзержинского в границах красной линии переменная, она составляет – от 25 до 32 м. Ширина проезжей части не увеличивается.

Ширина улицы Большой Краснофлотской в границах красной линии переменная, она составляет – от 25 до 32 м. Ширина проезжей части не увеличивается.

Ширина улицы Бакунина в границах красных линий переменная, она составляет – от 12 до 22 м. Ширина проезжей части увеличивается с 10,4 до 12 м.

Ширина улицы Красина в границах красных линий переменная, в среднем она составляет – 8 м. Ширина проезжей части увеличивается с 3,5 до 6 м.

Ширина улицы Воровского в границах красных линий переменная, она составляет – 25 м. Ширина проезжей части увеличивается с 3,2 до 7 м.

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

Ширина проезжей части проездов - 5,5 - 6 м. Проезды в проектируемом квартале, как правило, являются тупиковым (что обусловлено сложившейся градостроительной ситуацией), они обеспечены разворотными площадками размером 15 x 15 м. Использование разворотных площадок для стоянки автомобилей не допускается. Некоторые внутриквартальные проезды расширяются. (См. Лист 3 «Схема организации улично-дорожной сети, которая может включать схему размещения парковок (парковочных мест), и схему движения транспорта на соответствующей территории. Схема развития и реконструкции улично-дорожной сети территории города, связанной с развитием рассматриваемой территории проектирования.» Том 4.3).

Территория проектируемого квартала обслуживается автобусами, и маршрутными такси. Их маршруты проходят по ул. Бакунина, Большой Краснофлотской, Пржевальского.

В сложившейся застройке проектируются экопарковки везде, где это соответствует нормам.

Согласно ПДД:

17. Движение в жилых зонах.

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

движения транспортных средств.

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

17.4. Требования данного раздела распространяются также на дворовые территории.

Проектом планировки территории рекомендовано соблюдать ППД и запретить сквозное движение через жилую зону.

Расчет уровня автомобилизации.

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

Количество легковых автомобилей при расчетной численности населения 4155 составляет 1434 единиц (По данным статистического сборника «Транспорт и связь в г. Смоленске» ФСГС Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Смоленской области, г. Смоленск, 2011 г.).

Генеральным планом на территории проекта планировки не предусматриваются отдельные зоны для хранения легковых автомобилей.

Хранение легковых автомобилей индивидуальных владельцев (62 машины) предусматривается в обустроенных в дворовых пространствах жилых домов, на наружных экопарковках.

У всех объектов обслуживания и досуга должны предусматриваться автостоянки ёмкостью, соответствующей строительным нормам. В проекте планировки автостоянки предусматриваются везде, где это не противоречит требованиям норм СНиП. (См. Лист 3 «Схема организации улично-дорожной сети, которая может включать схему размещения парковок (парковочных мест), и схему движения транспорта на соответствующей территории. Схема развития и реконструкции улично-дорожной сети территории города, связанной с развитием рассматриваемой территории проектирования М 1:2000»).

2.1. Транспортное обслуживание.

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

Общая протяженность проездов составляет – 6915 м.

2.2. Объекты транспортного обслуживания.

Проектом предусмотрено размещение на территории квартала наземных экопарковок для индивидуального транспорта на 11 машино-мест. В дополнение к существующим в квартале предусмотрено 68 машино-мест.

2.3. Обеспечение стоянками для хранения автомобилей.

№п/п	Наименование	Единица измерения	Кол-во	Примечание
1.	Гаражи (стоянки) для постоянного хранения легковых автомобилей	м/мест	92	
2.	Стоянки для временного хранения легковых автомобилей для жителей квартала (существующие)	м/мест	-	
3.	Стоянки для временного хранения легковых автомобилей для жителей квартала (планируемые)	м/мест	11 68	

3. Инженерно-техническое обеспечение, необходимое для развития территории.

В составе проекта планировки территории была выполнена схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. (См. Том 4.3).

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

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

Устройство сети водоотводных лотков вдоль внутриквартальных проездов. Сброс поверхностных вод с территории осуществляется в существующую ливневую канализацию.

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

При выполнении капитального ремонта и реконструкции дорог и проездов

необходимо выбирать тип дорожной одежды, капитально-усовершенствованный.

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

В проекте планировки и межевания сформированы участки под линейные объекты в соответствии с Генеральным планом г. Смоленска. (См. «Основной чертеж. М 1:500» Проекта межевания. Том 4.5).

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

Характеристика систем инженерно-технического обеспечения.

3.1. Водоснабжение.

Проектируемая территория квартала обеспечивается централизованной системой холодного водоснабжения.

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

Водоводы

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.

3.2. Водоотведение.

Проектируемая территория обеспечивается централизованной системой канализации. Хозяйственно-бытовые стоки от сооружений собираются уличной коллекторной сетью. Сброс осуществляется в существующий коллектор, проходящий по участку развития застроенной территории.

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

Сточные воды.

Организация рельефа территории запроектирована в увязке с прилегающей территорией, с учетом выполнения нормального отвода атмосферных вод и существующей высотной привязки жилых домов.

Отвод атмосферных и талых вод от зданий осуществляется по спланированной поверхности со сбором воды и отводом ее по лоткам проезжей части улиц и проездов на пониженные участки местности.

Для предотвращения размывания грунта на выпусках на рельеф предусматриваются площадки, вымощенные камнем, булыжником и т.п., а также предусматривается расчленение потока на выпуске с помощью бордюрного камня.

3.3. Теплоснабжение.

Проектируемая территория обеспечивается централизованной системой теплоснабжения. Длина теплотрассы составляет 2,69 км.

3.4. Газоснабжение.

Проектируемая территория квартала обеспечена существующими системами газоснабжения. Протяженность 9,45 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.

3.5. Электроснабжение.

Проектируемая территория обеспечивается существующей системой электроснабжения. Протяженность 13,56 км.

3.6. Связь и информатизация.

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

Протяженность 5,5 км.

Приложение № 3
к постановлению Администрации
города Смоленска
от 11.04.2023 № 838-адм

Чертежи проекта межевания застроенных территорий в городе Смоленске
в границах улицы Держинского – улицы Большая Краснофлотская – улицы
Студенческой – улицы Ногина – улицы Октябрьской Революции – улицы Карла
Маркса – улицы Кирилла и Мефодия – улицы Пржевальского

