



## АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА СМОЛЕНСКА

# ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 26.03.2024 № 661-арм

О внесении изменений в проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» – ГСК «Связист»

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, протоколом публичных слушаний от 21.02.2024 № 575, на основании заключения о результатах публичных слушаний от 27.02.2024, 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 территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» – ГСК «Связист», утвержденный постановлением Администрации города Смоленска от 23.07.2015 № 1502-адм «Об утверждении проектов планировки и межевания территорий кварталов в границах улицы Кирова – улицы Колхозной – улицы Ново-Киевской – улицы Пригородной – улицы 9 Мая – проспекта Гагарина – ГСК «Дружба» – Оршанского тупика – переулка Юннатов и в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» – ГСК «Связист» (в редакции постановлений Администрации города Смоленска от 05.06.2018 № 1483-адм, от 28.12.2018 № 3481-адм, от 13.12.2019 № 3517-адм, от 20.08.2020 № 1793-адм, от 09.04.2021 № 794-адм,

от 29.12.2022 № 3897-адм), изменения, изложив его в новой редакции (приложения № 1 - 3).

2. Муниципальному казённому 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. Новиков

Приложение № 1  
к постановлению Администрации  
города Смоленска  
от 26.03.2024 № 661-орл

Чертежи проекта планировки территории квартала в границах улицы  
Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» – ГСК «Связист»













Приложение № 2  
к постановлению Администрации  
города Смоленска  
от 26.03.2024 № 661-адм

Положение о характеристиках планируемого развития территории квартала в  
границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» –  
ГСК «Связист»

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
**Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть**

### СОДЕРЖАНИЕ

НАИМЕНОВАНИЕ РАЗДЕЛОВ	СТР.
<p>1. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения территории, расположенной в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист».</p> <p>2. Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, расположенной в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист».</p> <p>3. Положение о характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, расположенной в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист».</p>	

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть

## **ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ В ГОРОДЕ СМОЛЕНСКЕ В ГРАНИЦАХ УЛИЦЫ НИКОЛАЕВА – УЛИЦЫ ЧЕРНЯХОВСКОГО – ВДОЛЬ ПАРКА «РЕАДОВКА» - ГСК «СВЯЗИСТ»**

Изменения в проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист», утвержденные постановлением Администрации города Смоленска от 23.07.2015 № 1502-адм, вносятся ООО «МФЦ «БИНОМ» 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», на основании письма Управления архитектуры и градостроительства города Смоленска от 31.10.2023 № 10/2734-исх по инициативе директора ООО СЗ "Инвест Развитие" Кваскова А.В.

### **В проект межевания внесены следующие изменения:**

1. Изменен вид разрешенного использования по ЕГРН земельного участка № 68 (по экспликации земельных участков) с «среднеэтажная жилая застройка (код 2.5), многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6), хранение автотранспорта (код 2.7.1), магазины (код 4.4), общественное питание (код 4.6)» на «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)».
2. Откорректирована линия отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска.
3. Отображен публичный сервитут для размещения канализационного коллектора ( Постановление Администрации города Смоленска от 03.08.2023 №2094-адм) с36 (по экспликации зон действия публичных сервитутов). Откорректирован в районе земельного участка №68, в связи с планируемым выносом из пятна застройки части канализационного коллектора. Площадь в границах участка до внесения изменения в проект – 4184 м<sup>2</sup>, площадь после внесения изменений – 1103 м<sup>2</sup>.

### **В проект планировки внесены следующие изменения:**

1. Отображена зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 6 (по экспликации зон планируемого размещения объектов капитального строительства) – многоквартирного жилого дома. Предельные

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
**Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть**

параметры застройки отражены в текстовой части проекта планировки.

2. Отображен планируемый объект капитального строительства №148 (по экспликации объектов капитального строительства) – многоквартирный жилой дом.

3. Отображены планируемые к размещению парковочные места, относящиеся к планируемым объектам капитального строительства № 148 (по экспликации планируемых объектов капитального строительства) в количестве 16 м/мест. Требуется получение разрешения на отклонение от предельных параметров застройки.

4. Согласно экспертного заключения ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Смоленской области» от 15.01.2024 №2 исключена ориентировочная санитарно-защитная зона промышленных предприятий для объекта на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0020822:1 на чертеже проекта планировки территории «Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:2000».

5. Выполнен перерасчет показателей систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения территории проекта с учетом планируемого объекта капитального строительства № 148 (по экспликации объектов капитального строительства) – многоквартирного жилого дома.

6. Отображены планируемые инженерные сети для планируемого здания №148 (по экспликации объектов капитального строительства) и перенос центрального водопровода и канализационного коллектора в районе земельного участка №68 по экспликации.

**На основании заключения о результатах публичных слушаний от 27 февраля 2024 г. в проект межевания внесены следующие изменения:**

1. Изменен вид разрешенного использования земельного участка № 30 (по экспликации земельных участков) с «Под гаражом» на «Хранение автотранспорта (код 2.7.1)».

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть

**Ранее внесенные изменения**  
**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И**  
**МЕЖЕВАНИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ В ГОРОДЕ**  
**СМОЛЕНСКЕ В ГРАНИЦАХ УЛИЦЫ НИКОЛАЕВА – УЛИЦЫ**  
**ЧЕРНЯХОВСКОГО – ВДОЛЬ ПАРКА «РЕАДОВКА» - ГСК**  
**«СВЯЗИСТ»**

Изменения в проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист», утвержденный постановлением Администрации города Смоленска от 23.07.2015 №1502-адм, 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».

**В проект планировки внесены следующие изменения:**

1. Откорректированы красные линии от т.54 до т.57, от т. 64 до т. 71. Внесены изменения в каталог координат поворотных точек красных линий.
2. Отображен объект бытового обслуживания № 141 (номер по экспликации объектов капитального строительства в ППТ).
3. Аннулирован объект капитального строительства № 33 (номер по экспликации объектов капитального строительства в ППТ).

**В проект межевания внесены следующие изменения:**

1. Изменена площадь и конфигурация земельного участка № 43 (номер по экспликации зу в ПМТ). Площадь земельного участка до внесения изменений в проект – 6187 м<sup>2</sup>, площадь после внесения изменений – 5314 м<sup>2</sup>. Вид разрешенного использования – «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6). Возможный способ образования: перераспределение земельных участков с кадастровым номером 67:27:0020811:30 и 67:27:0020811:1210 и с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности.
2. Изменена площадь и конфигурация земельного участка № 44 (номер по экспликации зу в ПМТ). Площадь земельного участка до внесения изменений в проект – 728 м<sup>2</sup>, площадь после внесения изменений – 1262 м<sup>2</sup>. Изменен вид разрешенного использования с «под административно-производственный корпус» на «Бытовое обслуживание» (3.3); «Магазины» (4.4). Возможный способ образования: перераспределение земельных участков с кадастровыми

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть

номера 67:27:0020811:30 и 67:27:0020811:1210 и с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

3. Отображен многоконтурный земельный участок № 201 (1) и № 201 (2) (номер по экспликации зу в ПМТ) в соответствии со сведениями ЕГРН, площадью 280 м<sup>2</sup>. Вид разрешенного использования: «Бытовое обслуживание» (3.3).

4. Изменена площадь и конфигурация земельного участка № 42 (номер по экспликации зу в ПМТ). Площадь земельного участка до внесения изменений в проект – 3141 м<sup>2</sup>, площадь после внесения изменений – 3116 м<sup>2</sup>. Изменен вид разрешенного использования с «под административно-производственный корпус» на «Среднеэтажная жилая застройка (2.5)». Возможный способ образования: уточнение границ земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020811:1594.

5. Изменен вид разрешенного использования земельного участка № 15 (номер по экспликации зу в ПМТ) с «Под многоквартирным жилым домом» на «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)». Возможный способ образования:

1 этап: раздел земельного участка с сохранением исходного в измененных границах с кадастровым номером 67:27:0000000:953.

2 этап: перераспределение земельного участка, полученного в результате 1 этапа, с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

6. Изменена площадь и конфигурация сервитута С 7 (номер по экспликации сервитутов в ПМТ) для прохода или проезда через земельный участок № 16. Площадь до внесения изменений – 533 м<sup>2</sup>, площадь после внесения – 172 м<sup>2</sup>.

7. Изменена площадь и конфигурация сервитута С 8 (номер по экспликации сервитутов в ПМТ) для прохода или проезда через земельный участок № 15. Площадь до внесения изменений – 184 м<sup>2</sup>, площадь после внесения – 92 м<sup>2</sup>.

8. Изменена площадь и конфигурация земельного участка № 188, площадь до внесения изменений 37 м<sup>2</sup>, площадь после внесения изменений – 74 м<sup>2</sup>. Изменен вид разрешенного использования с «Обслуживание автотранспорта» (4.9) на «Бытовое обслуживание» (3.3). Возможный способ образования:

1 этап - исправление реестровой ошибки земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:954 в связи с наложением данного земельного участка на земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020825:175;

2 этап – объединение земельных участков с кадастровыми номерами 67:27:0020825:27 и 67:27:0020825:175.

9. Изменена площадь и конфигурация земельного участка № 34,

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
**Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть**

площадь до внесения изменений 31285 м<sup>2</sup>, площадь после внесения изменений – 31211 м<sup>2</sup>. Вид разрешенного использования «Под комплексную жилую застройку».

10. Аннулирован земельный участок № 29 (номер по экспликации зу в ПМТ)

**На основании заключения о результатах публичных слушаний  
от 27.12.2022 внесены следующие изменения:**

Откорректированы сведения о зонах планируемого размещения объектов капитального строительства на чертеже ППТ-4.

Образован земельный участок № 202 площадью 395 м<sup>2</sup>. Вид разрешенного использования: «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»(2.1.1). Возможный способ образования: образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образован земельный участок № 203 площадью 396 м<sup>2</sup>. Вид разрешенного использования: «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»(2.1.1). Возможный способ образования: образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образован земельный участок № 204 площадью 408 м<sup>2</sup>. Вид разрешенного использования: «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»(2.1.1). Возможный способ образования: образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образован земельный участок № 205 площадью 409 м<sup>2</sup>. Вид разрешенного использования: «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»(2.1.1). Возможный способ образования: образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образован земельный участок № 206 площадью 410 м<sup>2</sup>. Вид разрешенного использования: «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»(2.1.1). Возможный способ образования: образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образован земельный участок № 207 площадью 421 м<sup>2</sup>. Вид разрешенного использования: «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»(2.1.1). Возможный способ образования: образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образован земельный участок № 208 площадью 368 м<sup>2</sup>. Вид разрешенного использования: «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»(2.1.1). Возможный способ образования: образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образован земельный участок № 209 площадью 416 м<sup>2</sup>. Вид разрешенного использования: «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»(2.1.1).

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть

Возможный способ образования: образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образован земельный участок № 210 площадью 356 м<sup>2</sup>. Вид разрешенного использования: «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»(2.1.1).  
Возможный способ образования: образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образован земельный участок № 211 площадью 412 м<sup>2</sup>. Вид разрешенного использования: «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»(2.1.1).  
Возможный способ образования: образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образован земельный участок № 212 площадью 368 м<sup>2</sup>. Вид разрешенного использования: «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»(2.1.1).  
Возможный способ образования: образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образован земельный участок № 213 площадью 398 м<sup>2</sup>. Вид разрешенного использования: «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»(2.1.1).  
Возможный способ образования: образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образован публичный сервитут С 32 для прохода или проезда через земельный участок площадью 5098 м<sup>2</sup> через земельный участок № 34.

Образован публичный сервитут С 33 для прохода или проезда через земельный участок площадью 1065 м<sup>2</sup> через земельный участок № 34.

Образован публичный сервитут С 34 для прохода или проезда через земельный участок площадью 88 м<sup>2</sup> через земельный участок № 201.

Образован публичный сервитут С 35 для прохода или проезда через земельный участок площадью 227 м<sup>2</sup> через земельный участок № 19.

Изменена площадь и конфигурация земельного участка № 34. Площадь до внесения в проект – 31211 м<sup>2</sup>, после внесения в проект - 26454 м<sup>2</sup>.

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть

## **Ранее утвержденные изменения**

### **ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ В ГОРОДЕ СМОЛЕНСКЕ В ГРАНИЦАХ УЛИЦЫ НИКОЛАЕВА – УЛИЦЫ ЧЕРНЯХОВСКОГО – ВДОЛЬ ПАРКА «РЕАДОВКА» - ГСК «СВЯЗИСТ»**

Изменения в проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист», утвержденный постановлением Администрации города Смоленска от 23.07.2015 №1502-адм, вносятся на основании Постановления Администрации г. Смоленска от **13.11.2020 №2513-адм** «О принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист».

*Цель внесения изменений:*

1. *Отразить в документации по планировке территории земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020823:175 и планируемый к строительству на данном земельном участке многоквартирный жилой дом. Вид разрешенного использования земельного участка принять в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.*

*В проекте внесения изменений необходимо выполнить расчет нормативной потребности квартала в объектах социальной инфраструктуры (школах, детских садах, поликлиниках).*

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 межевания внесены следующие изменения:**

1. Откорректированы площадь и конфигурация земельного участка, назначен №200 по ПМ-1, площадь участка 4580 м кв. Вид разрешенного использования - «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6). На земельный участок не накладываются охранные санитарно-защитные зоны ввиду отсутствия поблизости объектов промышленности и установленных охранных зон.

2. Откорректированы площадь и конфигурация земельного участка № 101 по ПМ-1 после перераспределения с земельным участком №200 по ПМ-1.

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
**Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть**

Площадь земельного участка до корректировки – 26454 м кв, после корректировки – 21952 м кв.

3. Согласно градостроительного зонирования на территории участка с кадастровым номером 67:27:0020823:171 установлена зона ОЖ (зона размещения жилых домов и объектов общественно-делового назначения) с целью соблюдения градостроительных регламентов изменен вид разрешенного использования земельного участка №101 с «под объектами производственной базы (частью административного здания, мойкой, шиномонтажным цехом, подстанцией, деревянным зданием, ремонтными мастерскими и частью здания ремонтного цеха)» на «Бытовое обслуживание (3.3) Деловое управление (4.1)».

**В проект планировки внесены следующие изменения:**

1. Отражен планируемый к строительству многоквартирный жилой дом № 145 по ППТ-1 вместе с благоустройством прилегающей территории на земельном участке №200 по ПМ-1. Всего отражено 44 планируемых машино-мест.

**Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть**

Изменения в проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист», утвержденный постановлением Администрации города Смоленска от 23.07.2015 №1502-адм, вносятся на основании Постановления Администрации г. Смоленска от 18.03.2020 №546-адм «О принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист».

Цель внесения изменений:

1. Объединить земельные участки №43 и №198 (по экспликации проекта межевания) с целью увеличения участка под проектируемым многоквартирным жилым домом №105 (по экспликации основного чертежа проекта планировки территории).
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 №43 и №198 (по ПМ-1) с целью увеличения земельного участка №43, площадь до изменений 5461 м кв., площадь после изменений 6187 м кв.
2. На основании письма заместителя главы города Смоленска – начальника Управления Архитектуры и Градостроительства Администрации города Смоленска - главного архитектора от 03.06.2020 №10/1218-исх в проект межевания внесены следующие изменения:
3. Под жилым домом по адресу: г. Смоленск, ул. Воробьева, д. 36 сформирован земельный участок в границах не обремененной территории площадью 555 м кв. Площадь территории, выделенной под жилой дом до корректировки 1927 м кв. Номер участка по ПМ-1 №19. Вид разрешенного использования «Малозэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1).
4. Сохранена отведенная жилому дому территория, сформирован земельный участок №199 площадью 1417 м кв. С видом разрешенного использования «Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (дополнительный к существующему по адресу ул. Воробьева д.36)» (код 2.1.1), с целью дальнейшего перераспределения образуемых земельных участков. Перераспределение земельных участков №19 и №199 возможно

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть

только после снятия ограничений с земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:954.

5. На основании письма заместителя главы города Смоленска – начальника Управления Архитектуры и Градостроительства Администрации города Смоленска - главного архитектора от 04.06.2020 №10/1228-исх в проект межевания внесены изменения в части отражения земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020826:89:
6. Откорректированы площадь и конфигурация земельного участка, назначен №198 по ПМ-1, площадь участка 3083 м кв. Вид разрешенного использования «Отдых (рекреация)» (код 5.0).

В проект планировки внесены следующие изменения:

1. Отражено благоустройство территории для многоквартирного жилого дома №105 по ППТ-1, всего отражено 76 машино-мест.
2. На основании письма Управления Архитектуры и Градостроительства Администрации города Смоленска от 12.03.2020 №10/713-исх на листах ППТ отражены планируемые 4 машино-места для обслуживания магазина непродовольственных товаров, расположенного по адресу: г. Смоленск, улица Кирова, д. 7.

Изменения в проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист», утвержденный постановлением Администрации города Смоленска от 23.07.2015 №1502-адм, вносятся на основании постановления от 13.02.2019 №343-адм «О принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист».

Цель внесения изменений:

1. Объединить земельные участки с кадастровыми номерами 67:27:0020811:35 и 67:27:0020811:947, с целью образования земельного участка с видом разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)».
2. При разработке проекта внесения изменений учесть на территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» – ГСК «Связист» существующую градостроительную ситуацию, отразив ее в документации по планировке территории, в том числе, откорректировав топографическую подоснову.
3. Устранить технические ошибки в случае их обнаружения в ходе

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
**Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть**

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 существующая градостроительная ситуация. Согласно сведений ГКН в проекте планировки отображен многоэтажный жилой дом №111 по ППТ-1.
2. На основании письма Администрации от 19.09.2019 №23/5027-исх согласно сведений ГКН так же в проекте планировки отображено здание магазина №144 по ППТ-1.

Так же в проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист», утвержденный постановлением Администрации города Смоленска от 23.07.2015 №1502-адм, вносятся изменения на основании постановления от 20.05.2019 №1232-адм «О принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист».

Цель внесения изменений:

1. Разделить земельный участок №42 (по экспликации проекта межевания) с целью формирования земельного участка под размещение трансформаторной подстанции.
2. Изменить вид разрешенного использования земельного участка №38 (по экспликации проекта межевания) с «под часть благоустройства» на «земельные участки (территории) общего пользования (под проезд)» (код 12.0 по классификатору видов разрешенного использования земельных участков).
3. Подъезд для обслуживания и эксплуатации трансформаторной подстанции организовать со стороны земельного участка №38 (по экспликации проекта межевания).
4. Устранить технические ошибки в случае их обнаружения в ходе разработки проекта внесения изменений.
5. 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 проектируемая трансформаторная подстанция №142 по ППТ-1.

Так же в проект планировки и межевания застроенных территорий в

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
**Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть**

городе Смоленске в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист», утвержденный постановлением Администрации города Смоленска от 23.07.2015 №1502-адм, вносятся изменения на основании постановления от 20.03.2018 №723-адм «О принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист».

Цель внесения изменений:

1. Изменение вида разрешенного использования земельного участка площадью 4304 кв.м с кадастровым номером 67:27:0020822:679, (№98 по экспликации проекта межевания), расположенного по адресу: г. Смоленск, Тульский переулок - 3 и находящегося на праве общей долевой собственности под производственной зоной), с целью реконструкции здания производственной базы под административное здание (размещения бизнес-центра).

В проект планировки внесены следующие изменения:

1. Отражен реконструируемый бизнес-центр №86 по ППТ-1.

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть

## **ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО И МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ В ГРАНИЦАХ УЛИЦЫ НИКОЛАЕВА – УЛИЦЫ ЧЕРНЯХОВСКОГО – ВДОЛЬ ПАРКА «РЕАДОВКА» - ГСК «СВЯЗИСТ».**

### **1. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ.**

Проект планировки территории, расположенной в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска является документом по планировке территории, который разрабатывается в соответствии с положениями, установленными в генеральном плане и правилах землепользования и застройки г. Смоленска. Он является их уточнением и развитием, доведенным до степени, позволяющей сформулировать круг конкретных градостроительных задач по планировочной организации территориального компонента - отдельного квартала комплексной жилой застройки.

Площадь территории квартала:

- в границах проектирования – 85,46 га;
- в красных линиях – 65,4 га.

Численность населения составляет (расчетная) – 8682 человек.

В том числе:

- существующая численность населения 7774 человека, численность складывается из количества жителей, существующих многоквартирных жилых домов (согласно официальным сведениям о жилищном фонде квартала – Реформа ЖКХ) и жителей в застройке усадебного типа (из расчета проживания в 1 жилом доме 3-4 чел.);
- численность населения для планируемых к размещению домов 908 человек (Согласно среднему расчетному нормативу жилищной обеспеченности 29,0 кв.м/чел региональных нормативов градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть

области»).

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

- зона застройки многоэтажными жилыми домами;
- зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;
- зона размещения производственных объектов и объектов инженерной инфраструктуры;
- зона размещения иных объектов специального назначения;
- зона планируемого размещения автодорог общего пользования и линейных объектов инж. инфраструктуры;
- зоны парков, набережной, ботанического сада, скверов, бульваров, размещения объектов оздоровительного и рекреационного назначения (без права нового строительства).

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

- ОЖ (зона размещения жилых домов и объектов общественно-делового назначения);
- ОД (зона размещения объектов общественно-делового назначения);
- ЖЗ (зона застройки многоэтажными жилыми домами);
- Ж4 (зона застройки жилыми домами смешанной этажности);
- Т1 (зона размещения автотранспортных предприятий);
- П5 (зона размещения производственных объектов V класса санитарной спецификации)
- зоны скверов, бульваров.

(См. «Схема расположения элемента планировочной структуры. Схема с отображением границ проектируемой территории, зон функционального

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
**Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть**

назначения в соответствии с ГП. Схема с отображением границ проектируемой территории, территориальных зон в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска. М 1:2000» Лист 1 Том 2.3).

На основании документации по планировке и межеванию территории, утвержденной главой Администрации города Смоленска, рекомендуем внести изменения в правила землепользования и застройки в части уточнения границ территориальных зон по красным линиям, устанавливаемым в проекте планировки и межевания застроенных территорий.

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть

## ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

№ п/п	Наименование показателя	Ед. измерения	Современное состояние	Проектируемое состояние
<b>1</b>	<b>ТЕРРИТОРИЯ</b>			
<b>1.1</b>	<b>Общая площадь территории квартала в границах проектирования, в том числе территории:</b>	<b>га</b>	<b>85,46</b>	<b>85,46</b>
	в границах красных линий:	га	-	65,4
1.1.1	Жилые зоны:			
	Зона застройки многоэтажными жилыми домами	-//-	-	24,4/28,5
1.1.2	Общественно-деловые зоны:			
	Зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения	-//-	-	7,1/8,3
1.1.3	Производственные зоны, зоны транспортной и инженерной инфраструктур:	-//-		
	Зона размещения производственных объектов и объектов инженерной инфраструктуры	-//-	-	2,2/2,6
	Зона размещения иных объектов специального назначения	-//-	-	21,7/25,4
	Зона планируемого размещения авто дорог общего пользования и линейных объектов инж. инфраструктуры	-//-	-	7,6/8,9
1.1.4	Рекреационные зоны:			
	Зоны парков, набережной, ботанического сада, скверов, бульваров, размещения объектов оздоровительного и рекреационного назначения (без права нового строительства)	-//-	-	0,3/0,4

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
**Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть**

1.2	<b>Из общей площади:</b>	-//-		
	- зеленые насаждения внутриквартальные	га/%	-	36,3/42,5
	- внутриквартальные проезды, тротуары, площадки	-//-	-	3,6/4,2
	- альтернативное озеленение - экопарковки	-//-	-	0,3/0,4
	- количество парковочных мест на экопарковках	м/мест	-	261
1.3	Общее количество парковочных мест	м/мест	3556	4551
<b>2</b>	<b>НАСЕЛЕНИЕ</b>			
2.1	Численность населения	тыс. чел.	7,774	8,682
<b>3</b>	<b>ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД</b>			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. кв. м.	203,5	351,6
3.2	Из общего жилого фонда			
	многоэтажный	-//-	162,4/79,8	215,4/83,5
	индивидуальные жилые дома коттеджного типа и жилые дома блокированного типа	-//-	0,3/0,1	0,3/0,1
3.3	Убыль жилого фонда – всего в т. ч. аварийные	тыс. кв. м. квартир	21,8	21,8
3.4	Существующий сохраняемый жилой фонд	-//-	181,7	225,6
3.5	Новое жилищное строительство – всего	тыс. кв. м. кв./%	-	77,5
3.6	Структура нового жилищного строительства по этажности в т.ч.			
	многоэтажное	тыс. кв. м. кв./%	-	77,5
	индивидуальные жилые дома коттеджного типа и жилые дома блокированного типа	-//-	-	-
<b>4</b>	<b>УЧРЕЖДЕНИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ</b>	Всего / на 1000 чел		
4.1	Детские образовательные учреждения	тыс. мест	0,13	0,7
4.2	Общеобразовательные школы	тыс. мест	0	0
4.3	Поликлиники	тыс. пос. /шт.	-	-
4.4	Прочие объекты социального и культурно –			

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
**Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть**

	бытового обслуживания населения			
	Прод. и непрод. торговля	шт.	7	7
	Общественное питание	шт.	1	1
	Библиотека	шт.	0	0
	Прочие	шт.	-	-
<b>5</b>	<b>ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>			
5.1	Протяженность линий пассажирского общественного транспорта			
	автобус	км	2,0	3,0
	трамвай	км	0	0
	троллейбус	км	1,2	2,2
5.2	Протяженность улично-дорожной сети (в границах проектирования)	км	3,1	4,1
	Протяженность магистральных улиц и дорог (в границах проектирования)	км	1,2	2,2
5.3	Плотность улично-дорожной сети в пределах границ проектирования	км/кв. км.	3,6	4,8
	Плотность магистральной сети в пределах застройки	км/кв. км.	1,4	2,6
5.4	Обеспеченность населения индивидуальными легковыми автомобилями	тыс. автомоб.	2,9	4,4
<b>6</b>	<b>ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ</b>			
6.1	<b>Водоснабжение</b>			
6.1.1	Протяженность сетей	км	13,04	13,04
6.2	<b>Водоотведение</b>			
6.2.1	Протяженность сетей	км	12,93	12,93
6.2.2	Ливневая канализация	км	-	-
6.3	<b>Энергоснабжение</b>			
6.3.1	Протяженность сетей	км	9,23	9,23
6.4	<b>Теплоснабжение</b>			
6.4.1	Протяженность сетей	км	9,42	9,42
6.5	<b>Газоснабжение</b>			

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
**Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть**

6.5.1	Протяженность сетей	км	12,37	12,37
6.6	<b>Связь</b>			
6.6.1	Протяженность сетей	км	-	-
6.7	<b>Инженерная подготовка территории</b>			
6.7.1	Подсыпка территории	млн. куб. м	-	-
6.7.2	Берегоукрепление откосное	км	-	-
6.7.3	Берегоукрепление – вертикальная стенка	км	-	-
6.8	<b>Санитарная очистка территории</b>			
6.8.1	Общее количество и территория кладбищ	га	-	-

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть

## **2. ПАРАМЕТРЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ.**

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов и их параметров), установления границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства, для строительства и размещения линейных объектов.

На рассматриваемой территории квартала существует фрагментированная устойчивая сложившаяся застройка.

В результате проекта межевания было выявлен один новый участок для размещения нового объекта капитального строительства – проектируемого детского сада на 220 мест.

Планируется к размещению многоквартирный жилой дом (№105 по экспликации основного чертежа проекта планировки); общая площадь квартир 8127 кв.м; площадь земельного участка - 6186 кв.м; коэффициент использования территории по проекту планировки – 2,3; этажность – 10 этажей; минимальная доля озелененной территории земельного участка - 1580 кв.м; минимальное количество машино-мест для планируемого к размещению многоэтажного жилого дома – 102.

Также планируется к размещению многоквартирный жилой дом (№145 по экспликации основного чертежа проекта планировки); общая площадь квартир 6452 кв.м; площадь земельного участка - 4580 кв.м; коэффициент использования территории по проекту планировки – 2,3; этажность – 10 этажей; минимальная доля озелененной территории земельного участка - 1484 кв.м; минимальное количество машино-мест для планируемого к размещению многоэтажного жилого дома – 81.

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть

Планируется к размещению объект культовой застройки – православных храм в честь святителя Спиридона Тримифунтского (№140 по экспликации основного чертежа проекта планировки).

Планируется к размещению многоквартирный жилой дом (№148 по экспликации основного чертежа проекта планировки); общая площадь квартир 11722 кв.м; площадь земельного участка - 6961 кв.м; коэффициент использования территории по проекту планировки – 1,7; этажность – 22 этажей; минимальная доля озелененной территории земельного участка - 2344 кв.м; минимальное количество машино-мест для планируемого к размещению многоэтажного жилого дома – 98 (планируется к размещению 16 м/мест, требуется получение разрешения на отклонение от предельных параметров застройки).

Данным проектом планировки предлагается строительство продолжения улицы 25 Сентября (магистральной улицы районного значения с шириной в красных линиях от 40 м), как безусловной реализации основных положений Генерального плана города Смоленска в части доформирования и усовершенствования транспортно-планировочного каркаса города.

Проектом планировки проектируется продолжение улицы 25 Сентября, как магистральной улицы районного значения регулируемого движения. В составе поперечного профиля проектируются велодорожки шириной 3 м.

По проектируемой улице 25 Сентября проектом предлагается пустить троллейбусное движение для улучшения транспортного обслуживания населения города.

Проект планировки квартала выполнен в соответствии с Генеральным планом города Смоленска и является документом по его уточнению и развитию.

Расчетный срок проекта планировки охватывает срок строительства до 2034 года.

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
**Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть**

На основе проведенного комплексного анализа проектом обозначены границы зон капитального строительства и зон ограничений. Предложены точки размещения перспективных объектов обслуживания, которые позволят повысить уровень привлекательности территории.

На основании предоставленного управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Смоленска Генерального плана города Смоленска были отображены объекты капитального строительства согласно намерениям арендатора земельных участков, с кадастровыми номерами: 67:27:0000000:953; 67:27:0000000:952; 67:27:0000000:955.

Большое значение проект планировки уделяет вопросам благоустройства и озеленения территорий.

Благоустройство территории – это совокупность проектно-строительных мероприятий, направленных на создание комфортных условий среды жизнедеятельности человека. Включает в себя: инженерную подготовку и инженерное оборудование территории, обеспечение транспортного обслуживания населения, создание многофункциональной системы зеленых насаждений – одно из важнейших мероприятий проекта планировки, обустройство территории соответствующими компонентами предметной среды (малыми архитектурными формами, декоративными элементами, скульптурой).

Проектом рекомендуется оформление территорий перед зданиями общественного назначения средствами озеленения и благоустройства с целью создания благоприятной функциональной и эстетичной среды крупного пространства. Кроме того, предполагается использование элементов дизайна – информационные устройства, декоративная подсветка, световая реклама и др.

Проектом предлагается реструктурирование городских коммуникаций путем создания проходных подземных коллекторов для размещения инженерных сетей.

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
**Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть**

При разработке проекта планировки была учтена информация по ранее сформированным и созданным земельным участкам в границах проектируемой территории, представленная Филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Смоленской области.

На основании сведений, предоставленных управлением архитектуры и градостроительства Администрации г. Смоленска (градостроительных планах) и расчетов были разработаны чертежи: Лист 4. «Чертеж границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства. М 1:2000» и Лист 5. «Чертеж границ зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения. М 1:2000» Том 2.1.

Расчетная плотность застройки квартала составляет 55% ( $K_3=0,08$ ;  $K_{пл.з}=0,57$ ). (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. В результате проведенного градостроительного исследования были разработаны следующие проектные материалы: Лист 1 «Чертеж красных линий (основной чертеж планировки территории)» Том 2.1.

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

Проектом планировки рекомендовано провести строительную экспертизу

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
**Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть**

и согласование с пользователями для определения физического износа капитальных нежилых 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 не расположена в зоне действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть

#### **4. РАЗМЕЩЕНИЕ ЗОН ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов. Основной составляющей документов является установление границ зон размещения объектов капитального строительства, с определением видов градостроительного использования установленных зон, параметров планируемого развития и ограничений на их использование.

В результате проекта межевания было выявлен один новый участок для размещения нового объекта капитального строительства – проектируемого детского сада на 220 мест.

Планируется к размещению многоквартирный жилой дом по адресу: Тульский переулок, дом 8 (№105 по экспликации основного чертежа проекта планировки); зона планируемого размещения обозначена на чертеже ППТ-4. Здание производственного корпуса, располагающееся в зоне планируемого размещения многоквартирного жилого дома, подлежит сносу.

Также планируется к размещению многоквартирный жилой дом по адресу: ул. Воробьева (№145 по экспликации основного чертежа проекта планировки); зона планируемого размещения обозначена на чертеже ППТ-4. Площадь зоны составляет 4580 кв.м. Нежилое здание, располагающееся в зоне планируемого размещения многоквартирного жилого дома, подлежит сносу.

Планируется к размещению объект культовой застройки – православных храм в честь святителя Спиридона Тримифунтского (№140 по экспликации

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Рядовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
**Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть**

основного чертежа проекта планировки); зона планируемого размещения обозначена на чертеже ППТ-4, площадь зоны составляет 2592 кв.м.

Проектом планировки предусматривается изменение вида разрешенного использования земельного участка площадью 4304 кв.м с кадастровым номером 67:27:0020822:679, (№98 по экспликации проекта межевания), расположенного по адресу: г. Смоленск, Тульский переулок - 3 и находящегося на праве общей долевой собственности под производственной зоной), с целью реконструкции здания производственной базы под административное здание (размещения бизнес-центра).

Данным проектом планировки предлагается строительство продолжения улицы 25 Сентября (магистральной улицы районного значения с шириной в красных линиях от 40 м), как безусловной реализации основных положений Генерального плана г. Смоленска в части доформирования и усовершенствования транспортно-планировочного каркаса города. Проектом планировки проектируется продолжение улицы 25 Сентября, как магистральной улицы районного значения регулируемого движения. В составе поперечного профиля проектируются велодорожки шириной 3 м.

Также планируется к размещению многоквартирный жилой дом по адресу: ул. Николаева (№148 по экспликации основного чертежа проекта планировки); зона планируемого размещения обозначена на чертеже ППТ-4 (Зона №6). Площадь зоны составляет 5787 кв.м.

Проектом межевания предусматривается изменение вида разрешенного использования земельного участка площадью 6961 кв.м с кадастровым номером 67:27:0020810:16, (№68 по экспликации проекта межевания), расположенного по адресу: г. Смоленск, ул. Николаева.

На основании предоставленного управлением архитектуры и градостроительства Администрации г. Смоленска Генерального плана были

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть

отображены объекты капитального строительства согласно намерениям арендатора земельных участков, с кадастровыми номерами: 67:27:0000000:953; 67:27:0000000:952; 67:27:0000000:955.

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть

## **ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ В ГРАНИЦАХ УЛИЦЫ НИКОЛАЕВА – УЛИЦЫ ЧЕРНЯХОВСКОГО – ВДОЛЬ ПАРКА «РЕАДОВКА» - ГСК «СВЯЗИСТ».**

### **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 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

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

### **2. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ПРИНЯТЫХ РЕШЕНИЙ.**

#### **2.1. Характеристика территории.**

Категория земель данного квартала – земли населенных пунктов.

Территория квартала в границах проектирования составляет 85,46 га и состоит из 15 кадастровых кварталов с номерами 67:27:0020701; 67:27:0020824; 67:27:0020825; 67:27:0020826; 67:27:0020811; 67:27:0020823; 67:27:0020827; 67:27:0020822; 67:27:0020821; 67:27:0020810; 67:27:0020809; 67:27:0020873; 67:27:0020808; 67:27:0020870; 37:27:0020807 (на основании сведений из ГКН).

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть

Расчетный коэффициент застройки территории квартала -  $K_3=0,08$ .

Расчетный коэффициент плотности территории квартала -  $K_{пл. 3}=0,57$ .

## **2.2. Архитектурно-планировочная организация территории квартала.**

Проектируемая территория квартала включает в себя территорию, занятую жилыми и административными зданиями, учреждениями обслуживания, образовательными учреждениями, территорию производственных предприятий, гаражных комплексов 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).

Архитектурно-планировочная организация проектируемого квартала соответствует общей планировочной структуре города Смоленска и является ее логическим продолжением.

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

Технология LED-освещения – самая экономичная и экологичная из всех, до сих пор нам известных технологий освещения. По сравнению с лампами накаливания и галогенными лампами, светильники LUMO LED потребляют до 10 раз меньше электроэнергии благодаря особенной структуре светодиодов, которая не позволяет терять электроэнергию в виде выделения теплоты.

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

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

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
**Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть**

единство.

Также проектом планировки предлагается составить цветовой паспорт объектов капитального строительства, и поскольку в результате средового градостроительного обследования была выявленная большая полихромность фасадов объектов капитального строительства, которая оказывает негативное психологическое воздействие, привести фасады в монохромное состояние.

### **2.3. Объемно-планировочные и конструктивные решения зданий и сооружений.**

Проектируется новый объект капитального строительства – детский сад на 220 мест.

Проектом планировки проектируется продолжение улицы 25 Сентября как магистральной улицы районного значения регулируемого движения. В составе поперечного профиля проектируются велодорожки шириной 3 м.

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.

### **2.4. Плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)**

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ГК №2) г. Смоленска  
**Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть**

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции  
объекта капитального строительства в зоне планируемого размещения  
«Многоквартирный жилой дом (№43 по экспликации основного чертежа  
проекта планировки)

**Параметры застройки земельного участка в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны размещения жилых домов и объектов общественно-делового назначения, с включением объектов инженерной инфраструктуры – ОЖ:**

1. Площадь земельного участка - 6187 кв.м. Площадь участка откорректирована с учетом установленных красных линий, исключена чересполосица, вклинивание.
2. Максимально возможный нормативный коэффициент использования территории – 2,3. Максимальная общая площадь квартир, которые можно разместить на территории земельного участка – 14230,1 кв.м. Общая площадь квартир по проекту планировки – 8127,4 кв.м.
3. Отступы от границ, совпадающих с красными линиями – не менее расстояния, обеспечивающего нормативную инсоляцию зданий, расположенных на смежных участках. Отступы от границ, смежных с другими земельными участками – на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию зданий, расположенных на смежных участках. В проекте планировки зона планируемого размещения объекта капитального строительства определена с расстоянием от красных линий Тульского переулка – 5 метров, от границ смежных участков – 3 метра.
4. Выступ за красную линию частей планируемых к размещению многоквартирных домов не предусмотрен.
5. Этажность – 10 этажей
6. Минимальная доля озелененной территории земельного участка - 1580 кв.м.
7. Минимальное количество машино-мест для планируемого к размещению многоэтажного жилого дома – 102, в том числе минимальное количество машино-мест на территории земельного участка – 51. На земельном участке предусмотрено размещение 76 машино-мест.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции  
объекта капитального строительства в зоне планируемого размещения  
«Православный храм в честь святителя Спиридона Тримифунтского (№140 по

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть

экспликации основного чертежа проекта планировки)

**Параметры застройки земельного участка в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны застройки многоэтажными жилыми домами от 5 этажей и выше, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры – ЖЗ:**

1. Площадь земельного участка - 2592 кв.м. Площадь участка откорректирована с учетом установленных красных линий.
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%

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
**Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть**

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".

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в зоне планируемого размещения «Многоквартирный жилой дом» (№145 по экспликации основного чертежа проекта планировки)

**Параметры застройки земельного участка в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны размещения жилых домов и объектов общественно-делового назначения, с включением объектов инженерной инфраструктуры – ОЖ:**

1. Площадь земельного участка - 4580 кв.м. Площадь участка откорректирована с учетом установленных красных линий, исключена чересполосица, вклинивание.
2. Максимально возможный нормативный коэффициент использования территории – 2,3. Максимальная общая площадь квартир, которые можно разместить на территории земельного участка – 10534 кв.м. Общая площадь квартир по проекту планировки – 6452,2 кв.м.
3. Отступы от границ, совпадающих с красными линиями – не менее расстояния, обеспечивающего нормативную инсоляцию зданий, расположенных на смежных участках. Отступы от границ, смежных с другими земельными участками – на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию зданий, расположенных на смежных участках. В проекте планировки зона планируемого размещения объекта капитального строительства определена с расстоянием от красных линий улицы Воробьева – 5 метров, от границ смежных участков – 3 метра.
4. Выступ за красную линию частей планируемых к размещению многоквартирных домов не предусмотрен.
5. Этажность – 10 этажей
6. Минимальная доля озелененной территории земельного участка - 1484 кв.м.
7. Минимальное количество машино-мест для планируемого к размещению многоэтажного жилого дома – 81, в том числе минимальное количество машино-мест на территории земельного участка – 41. На земельном участке предусмотрено размещение 44 машино-мест.

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции  
объекта капитального строительства в зоне планируемого размещения  
«Многоквартирный жилой дом» (№148 по экспликации основного чертежа  
проекта планировки)

**Параметры застройки земельного участка в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны размещения жилых домов и объектов общественно-делового назначения, с включением объектов инженерной инфраструктуры – ЖЗ:**

1. Площадь земельного участка – 6961 кв.м. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.
2. Устанавливаются следующие максимальные значения коэффициента использования территории: в границах земельных участков с видом разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6) для многоквартирных домов от 9 этажей и выше – 2.0. Коэффициент использования территории по проекту планировки – 1,7.
3. Минимальные отступы от границ земельных участков до границ смежных земельных участков, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии – 3 м. Минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями магистральных улиц, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии:  
– для многоквартирных домов с общественными помещениями на первых этажах – 3 м.
4. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений допускаются в отношении балконов, эркеров, козырьков – не более 1,5 м и выше 3,5 м от уровня земли.
5. Максимальное количество этажей не подлежит установлению. Планируемая этажность – 22 этажа.
6. Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков: 20 кв. м на 100 кв. м общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке – 2344 кв.м (11722 кв.м /100\*20= 2344).
7. Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта на территории земельных участков: 1 место на 120 кв. м общей площади квартир

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
**Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть**

– 98 м/мест. Планируется к размещению в границах земельного участка 16 м/мест, требуется получение разрешения на отклонение от предельных параметров застройки.

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

Площадки	Удельные размеры площадок, м <sup>2</sup> /чел.	Площадь нормируемая при численности населения 404 чел., м <sup>2</sup>	Площадь по проекту, м <sup>2</sup>
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	283	326
Для отдыха взрослого населения	0,1	40	358
Для занятий физкультурой	0,7	283	126
Для хозяйственных целей и выгула собак	0,03	12	12

Перечень и расчетные показатели минимальной обеспеченности социально-значимыми объектами повседневного (приближенного) обслуживания для населения планируемых к размещению многоквартирного жилого дома:

Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Единицы измерения	Минимальная обеспеченность	Расчетное количество во в границах территории (404 чел.)	Примечание
Дошкольные организации	мест на 1000 жителей	по демографической структуре охват в пределах 85 % от возрастной группы 0-7 лет – ориентировочно 45; охват в пределах 100 % – ориентировочно 53	22	Дети дошкольного возраста указанного квартала посещают МБОУ ДС №22. (вместимость 155 мест) Запланирован Д/с №143 (по ППТ) – 220 мест. В смежном квартале запланирован Д/с на 118 мест. 158+220= =378 мест
Общеобразовательные учреждения	мест на 1000 жителей	По демографической структуре охват 100 % от возрастной группы 7-18 лет – ориентировочно 90	37	В доступном радиусе обслуживания в смежных кварталах: Школа №21 (ул. Марии Расковой, 6); Школа №33 (ул. Кирова 22А) МБОУ СОШ №21 (вместимость 760, фактическое кол.

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
**Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть**

				1290, требуется реконструкция до 1300 мест), МБОУ СОШ №33 (вместимость 1100, фактическое кол. 1942, требуется реконструкция до 2000 мест).
Продовольственные магазины	м <sup>2</sup> торговой площади на 1000 жителей	70	29	Существующие в квартале
Непродовольственные магазины товаров первой необходимости	м <sup>2</sup> торговой площади на 1000 жителей	30	12	Существующие в квартале
Предприятия бытового обслуживания (мастерские, парикмахерские и т. п.)	рабочих мест на 1000 жителей	2	1	Существующие в квартале
Учреждения культуры	м <sup>2</sup> общей площади на 1000 жителей	50	20	Существующие в квартале
Закрытые спортивные сооружения	м <sup>2</sup> общей площади на 1000 жителей	30	12	Существующие в квартале
Общественные туалеты	прибор на 1000 жителей	1	1	Существующие в квартале

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть

## **ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ В ГРАНИЦАХ УЛИЦЫ НИКОЛАЕВА – УЛИЦЫ ЧЕРНЯХОВСКОГО – ВДОЛЬ ПАРКА «РЕАДОВКА» - ГСК «СВЯЗИСТ».**

### **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 города 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**

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

Проектом приводится расчет объектов только микрорайонного значения

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
**Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть**

(для повседневного обслуживания). Радиусы обслуживания указаны на чертежах утверждаемой части проекта планировки.

#### Расчет объектов микрорайонного значения

№ п/п	Наименование	Норма по СП (СНиП)	Расчетная потребность на (8682чел.)	Примечание
1	Общеобразовательная средняя школа	90 мест на 1 тыс. чел.	782 места	В доступном радиусе обслуживания в смежных кварталах: Школа №21 (ул. Марии Расковой, 6); Школа №33 (ул. Кирова 22А) МБОУ СОШ №21 (местимость 760, фактическое кол. 1290, требуется реконструкция до 1300 мест), МБОУ СОШ №33 (местимость 1100, фактическое кол. 1942, требуется реконструкция до 2000 мест).
2	Детский сад	53 мест на 1 тыс. чел.	461 место	Дети дошкольного возраста указанного квартала посещают МБОУ ДС №22. (местимость 155 мест) Запланирован Д/с №143 (по ППТ) – 220 мест. В смежном квартале запланирован Д/с на 118 мест. 158+220= =378 мест
3	Магазины товаров повседневного спроса	280 м <sup>2</sup> на 1000 жит.	2431 м <sup>2</sup>	Существующие в квартале
4	Предприятия общественного питания	40 мест на 1000 жит.	347 мест	Существующие в квартале
5	Отделение связи	1 объект	8 объект	Существующие в смежном квартале
6	Отделения банков, операционная касса	1 объект	8 объект	Существующие в смежном квартале

## 2. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ.

Необходимо разработать рабочий проект по замене всех существующих в границах проектирования типов дорожных покрытий на тип капитально-

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
**Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть**

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. Устанавливаются по методике главного архитектора проекта, на основании картографической информации города Смоленска. О самой методике см. в Том 2.4.

Ширина улицы Николаева в границах красных линий переменная, в среднем она составляет – 40 м. Ширина проезжей части - 18 м. Ширина проезжей части не увеличивается.

Ширина улицы Кирова в границах красных линий переменная, в среднем она составляет – 35 м. Ширина проезжей части - 21 м. Ширина проезжей части не увеличивается.

Ширина улицы Черняховского в границах красных линий переменная, в среднем она составляет – 20 м. Ширина проезжей части - 9 м. Ширина проезжей части не увеличивается с 9 м до 10 м.

Ширина улицы Воробьева в границах красных линий переменная, в среднем она составляет –20 м. Ширина проезжей части - 7 м. Ширина проезжей части не увеличивается.

Ширина Тульского переулка в границах красных линий переменная, в среднем она составляет –20 м. Ширина проезжей части увеличивается с 7 м до 12 м.

Ширина проектируемой улицы 25 Сентября в границах красных линий переменная, в среднем она составляет – 40 м. Ширина проезжей части - 14 м.

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть

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 х 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 2.3).

Территория проектируемого квартала обслуживается автобусами, троллейбусами и маршрутными такси. Их маршруты проходят по ул. Николаева, ул. Кирова, ул. Черняховского, по проектируемой улице 25 Сентября.

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.

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
**Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть**

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 планируемой численности населения 8682 составляет 2954 единиц.

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

Хранение легковых автомобилей индивидуальных владельцев предусматривается в обустроенных в дворовых пространствах жилых домов, в существующих гаражах.

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

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
**Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть**

### 2.1. Транспортное обслуживание.

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

Общая протяженность проездов составляет – 7,3 км.

### 2.2. Обеспечение стоянками для хранения автомобилей.

№п/п	Наименование	Единица измерения	Кол-во	Примечание
1.	Гаражи (стоянки) для постоянного хранения легковых автомобилей	м/мест	3000	
2.	Стоянки для временного хранения легковых автомобилей для жителей квартала (существующие)	м/мест	556	
3.	Стоянки для временного хранения легковых автомобилей для жителей квартала (проектируемые)	м/мест	402	Альтернативное озеленение
4.	Проектируемые наземные и подземные парковки	м/мест	624	Многоэтажный паркинг

## 3. ВНЕШНЕЕ БЛАГОУСТРОЙСТВО И ОЗЕЛЕНЕНИЕ.

### *Существующие зеленые насаждения.*

В настоящее время зеленый фонд проектируемого участка территории состоит в основном из лиственных пород.

Из зеленых насаждений общего пользования на территории проектируемого участка имеются озелененные улицы, ограниченного пользования – придомовое озеленение.

На расчетный срок площадь зеленых насаждений предусматривается в соответствии со СП 42.13330. 2016 «Градостроительство. Планировка и

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть

застройка городских и сельских поселений» - 13 м<sup>2</sup> на 1 человека.

### *Проектное решение.*

Озеленение является необходимым мероприятием в декоративном оформлении всей территории, в создании единой системы озеленения, улучшающей окружающую среду.

Создание по всей территории населенного пункта многофункциональной системы зеленых насаждений является одним из мероприятий, улучшающих состояние окружающей среды.

Единая система зеленых насаждений состоит из насаждений различного функционального назначения.

1. Зеленые насаждения общего пользования (скверы, бульвар, зона отдыха).
2. Насаждения ограниченного пользования (территория школ и детских садов).
3. Насаждения специального назначения (санитарно-защитные зоны, лесополосы, охранная зона реки).

Все насаждения взаимосвязаны между собой и составляют единую систему озеленения. Каждый объект зеленого строительства имеет свои функциональные особенности и художественное оформление, поэтому породный состав насаждений носит индивидуальный характер.

Запроектированные зеленые насаждения украшают улицу, дополняют и обогащают объемное и цветное решение застройки, контрастируя своими живописными кронами с геометрическими формами архитектурных объектов. Для озеленения жилых кварталов используются спокойные тона и композиции насаждений, создающие комфортные условия для отдыха населения. Насаждения выполнены в виде рядовых посадок деревьев, одиночных и групповых посадок деревьев, а также цветников и газонов в полосах вдоль

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
**Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть**

проезжей части и тротуаров. В рядовых посадках используются лиственные деревья: липа, клен, ясень.

Единая система зеленых насаждений задержит до 80% пыли, таким образом, уменьшит запыленность воздуха под кронами до 40%, уменьшит силу ветра, защитит воздух от загрязнения вредными газами и выполнит шумозащитную роль.

#### **4. ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ, НЕОБХОДИМОЕ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.**

В составе проекта планировки территории была выполнена схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. (См. Том 2.3).

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

Участок проектируемой территории расположен в Ленинском районе г. Смоленска и занимает площадь около 85,0 га. С северо–запада территория ограничена улицей Николаева, с востока – улицей Черняховского, с юга – проектируемой улицей 25 Сентября и крутыми склонами оврага городского парка «Реадовка», с запада – территорией воинской части. Поверхность участка проектирования пологая, имеет уклон с востока на запад. Перепад высот рельефа составляет около 16,0 метров. Уклоны по улицам соответствуют величинам от 0,005 до 0,031.

Схема вертикальной планировки территории решена Методом проектных (красных) отметок с указанием высотного положения дорог и основных проездов в местах пересечения осей и в переломных точках рельефа, а также уклонов и расстояний между ними.

Отвод ливневых и талых вод с территории осуществляется проектным рельефом, лотками дорожек и проездов с последующим сбросом их в существующую сеть ливневой канализации.

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ГК №2) г. Смоленска  
**Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть**

Принципиальные решения по вертикальной планировке территории указаны в материалах по обоснованию проекта планировки территории.

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

## **ХАРАКТЕРИСТИКА СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ.**

### **4.1. Водоснабжение.**

Проектируемая территория квартала обеспечивается существующей централизованной системой холодного водоснабжения.

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

<b>Водоснабжение</b>			
Водопотребление – всего, в том числе:	м <sup>3</sup> /сут	-	1906,5
- на хозяйственно-питьевые нужды	м <sup>3</sup> /сут	-	2723,6
Среднесуточное водопотребление на 1 чел., в том числе:	л/сут	-	150
Протяженность сетей:		-	
-существующих	км	-	13,04
-проектируемых	км	-	13,04

### 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"

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
**Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть**

Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения). В пределах санитарно - защитной полосы водопроводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

В случае необходимости допускается сокращение ширины санитарно - защитной полосы для водопроводов, 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.

#### **4.2. Водоотведение.**

Проектируемая территория обеспечена централизованной системой канализации.

Хозяйственно-бытовые стоки от сооружений собираются проектируемой уличной коллекторной сетью.

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

Протяженность сетей водоотведения 12,93 км.

#### **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

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
**Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть**

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.

#### **4.3. Теплоснабжение.**

Проектируемая территория обеспечивается централизованной системой теплоснабжения. Длина теплотрассы составляет 9,42 км.

Согласно Письму МУП «Смоленсктеплосеть» №1069/08 от 06.03.2015 г. – о предоставлении информации – в проектируемом квартале не планируется выполнение работ по реконструкции тепловых сетей на 2015 год (Том I. Исходные данные).

#### **4.4. Газоснабжение.**

Проектируемая территория квартала обеспечена существующей системой газоснабжения. Протяженность 12,37 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 ОАО «Газпром газораспределение Смоленск» №ИС-2-4/35 от 21.01.2015 г. – о развитии системы газоснабжения – в проектируемом

Внесение изменений в Проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» - ГСК «Связист» (ПК №2) г. Смоленска  
**Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть**

квартале не планируется выполнение каких-либо работ на газопроводах, принадлежащих ОАО «Газпром газораспределение Смоленск» (Том I. Исходные данные).

#### **4.5. Электроснабжение.**

Проектируемая территория обеспечивается существующей системой электроснабжения.

Проектируемая территория обеспечивается существующей системой электроснабжения. Протяженность – 9,23 км.

#### **4.6. Связь и информатизация.**

Для проектируемой территории в случае реконструкции существующих сетей необходимо выполнить строительство узлов мультимедийной системы доступа. Протяженность сетей связи – нет данных.

Согласно Письму ОАО «Ростелеком» №0312/05/49-15 от 19.01.2019 г. – о подготовке ответа на запрос – в проектируемом квартале не планируется осуществление работ по реконструкции и ликвидации сетей и сооружений связи по данным адресам (Том I. Исходные данные).

Приложение № 3  
к постановлению Администрации  
города Смоленска  
от 26.03.2024 № 661-ар.м

Чертежи проекта межевания территории квартала в границах улицы  
Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка «Реадовка» – ГСК «Связист»

