



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА СМОЛЕНСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 30.08.2024 № 2252-адм

О внесении изменений в проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Нахимова – улицы Багратиона – улицы Николаева – улицы Нормандия-Неман

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 22.12.2023 № 3725-адм «Об отклонении проекта внесения изменений в проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Нахимова – улицы Багратиона – улицы Николаева – улицы Нормандия-Неман и о направлении его на доработку», на основании протокола публичных слушаний от 30.07.2024 № 610, заключения о результатах публичных слушаний от 06.08.2024, 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 застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Нахимова – улицы Багратиона – улицы Николаева – улицы Нормандия-Неман, утвержденный постановлением Администрации города Смоленска от 20.06.2014 № 1114-адм «Об утверждении проектов планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Нахимова – улицы Багратиона – улицы

Николаева – улицы Нормандия-Неман; в границах улицы Ленина – улицы Коненкова – улицы Козлова – улицы Большая Советская; в границах улицы Герцена – улицы Исаковского – Кронштадтского переулка – улицы Твардовского» (в редакции постановлений Администрации города Смоленска от 16.10.2017 № 2842-адм, от 22.04.2019 № 985-адм, от 08.04.2020 № 768-адм, от 23.06.2020 № 1361-адм, от 16.10.2020 № 2254-адм, от 24.11.2021 № 2915-адм, от 21.12.2022 № 3745-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 30.08.2024 № 2252-ар.ч

Чертежи проекта планировки застроенных территорий в городе Смоленске
в границах улицы Нахимова – улицы Багратиона – улицы Николаева – улицы
Нормандия-Неман

Приложение № 2
к постановлению Администрации
города Смоленска
от 30.08.2024 № 2252-а/м

Положение о характеристиках планируемого развития застроенных территорий
в городе Смоленске в границах улицы Нахимова – улицы Багратиона – улицы
Николаева – улицы Нормандия-Неман

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 5.2

НАИМЕНОВАНИЕ РАЗДЕЛОВ	СТР.
1. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения территории, расположенной в границах: в границах ул. Нахимова – ул. Багратиона – ул. Николаева – ул. Нормандии-Неман	
2. Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, расположенной в границах: в границах ул. Нахимова – ул. Багратиона – ул. Николаева – ул. Нормандии-Неман	
3. Положение о характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, расположенной в границах: в границах ул. Нахимова – ул. Багратиона – ул. Николаева – ул. Нормандии-Неман	

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И
МЕЖЕВАНИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ В ГОРОДЕ
СМОЛЕНСКЕ В ГРАНИЦАХ УЛИЦЫ НАХИМОВА – УЛИЦЫ
БАГРАТИОНА – УЛИЦЫ НИКОЛАЕВА – УЛИЦЫ НОРМАНДИЯ-
НЕМАН**

Изменения в проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Нахимова – улицы Багратиона – улицы Николаева – улицы Нормандия-Неман 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» по инициативе Соловьева А.В., Морозовой В.В. и на основании постановления Администрации города Смоленска от 22.12.2023 № 3725-адм и заключения о результатах публичных слушаний от 5 декабря 2023 г.

В проект межевания внесены следующие изменения:

1. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка № 26 (по ПМ-1), площадь до изменений 5890 кв.м, площадь по ЕГРН 2120 кв.м, площадь по проекту 4830 кв.м, вид разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6). Возможный способ образования: перераспределение земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020503:1 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Площадь земельного участка позволяет разместить необходимые элементы благоустройства:

Площадки	Удельные размеры площадок, м ² /чел.	Площадь при расчетной численности населения 204 чел., м ²
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	143
Для отдыха взрослого населения	0,1	20
Для занятий физкультурой	0,7	143
Для хозяйственных целей и выгула собак	0,03	6

Площадь озеленения – 20 кв.м на 100 кв.м общей площади квартир. При жилой площади 5927 кв.м площадь озеленения – 1185 кв.м.

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта 1 м/место на 120 кв.м. общей площади квартир – 49 м/мест. Площади машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта определяются из расчета не менее 25 кв. м на автомобиль (с учетом проездов) – 1225 кв.м.

Площадь застройки - 890 кв.м.

Максимальный коэффициент использования территории – 2,0.

Коэффициент использования по проекту – 1,2.

2. Образован земельный участок № 183 (по ПМ-1), площадь по проекту 1195 кв.м, вид разрешенного использования «Улично-дорожная сеть» (код 12.0.1). Возможный способ образования: образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

3. Отображен земельный участок № 184 (по ПМ-1), площадь согласно сведений ЕГРН 7 кв.м (67:27:0020503:14), вид разрешенного использования «Для целей, не связанных со строительством,- размещения объектов социально-бытового обслуживания населения - киосков по продаже питьевой воды».

4. Образован земельный участок № 185 (по ПМ-1), площадь по проекту 93 кв.м, вид разрешенного использования «Улично-дорожная сеть» (код 12.0.1). Возможный способ образования: раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020501:74.

5. Образован земельный участок № 186 (по ПМ-1), площадь по проекту 17 кв.м, вид разрешенного использования «Улично-дорожная сеть» (код 12.0.1). Возможный способ образования: раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020504:321.

6. Отображен земельный участок № 187 (по ПМ-1), площадь по ЕГРН 12 кв.м, вид разрешенного использования «Благоустройство территории» (код 12.0.2).

7. Образован земельный участок № 188 (по ПМ-1), площадь по проекту 480 кв.м, вид разрешенного использования «Улично-дорожная сеть» (код 12.0.1). Возможный способ образования: раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:7378.

8. Образован земельный участок № 190 (по ПМ-1), площадь по проекту 176 м кв., вид разрешенного использования «Улично-дорожная сеть» (код 12.0.1). Возможный способ образования: раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:2880.

9. Установлены публичные сервитуты на период строительства, реконструкции, ремонта объектов транспортной инфраструктуры с32, с33 и с34.

10. Сервитут с17 аннулирован.

11. Земельный участок № 23 (по ПМ-1) аннулирован. В связи с этим:

– Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка № 27 (по ПМ-1), площадь до изменений 4031 кв.м, площадь по проекту 4413 кв.м, вид разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6). Возможный способ образования: перераспределение

земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020501:74, земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, образованного в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020504:321.

– Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка № 24 (по ПМ-1), площадь до изменений 2735 кв.м, площадь по проекту 2739 кв.м, вид разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5). Возможный способ образования: перераспределение земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020501:75 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

– Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка № 19 (по ПМ-1), площадь до изменений 5535 кв.м, площадь по проекту 5649 кв.м, вид разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6). Возможный способ образования: перераспределение земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020501:2068 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

– Откорректирована площадь и конфигурация публичных сервитутов с15 и с16. Площадь с 15 – 270 кв.м, площадь с16 – 61 кв.м.

12. Установлен публичный сервитут для прохода или проезда через земельный участок № 19 – с28 площадью 271 кв.м.

13. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка № 43 (по ПМ-1), площадь до изменений 1430 кв.м, площадь по проекту 1646 кв.м, вид разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0). Возможный способ образования: образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

14. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка № 37 (по ПМ-1), площадь до изменений 3990 кв.м, площадь по проекту 3844 кв.м, вид разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5). Возможный способ образования: перераспределение земельного участка 67:27:0020504:7 и из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

15. Отображен земельный участок № 189 (по ПМ-1), площадь по проекту 724 кв.м, вид разрешенного использования «Предоставление коммунальных услуг» (код 3.1.1). Возможный способ образования: образование путем раздела с сохранением исходного в измененных границах 67:27:0020504:321.

16. Земельный участок № 42 (по ПМ-1) аннулирован. В связи с этим:

– Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка № 41 (по ПМ-1), площадь до изменений 2171 кв.м, площадь по проекту 2210 кв.м, вид разрешенного использования «Дошкольное, начальное и среднее общее

образование» (код 3.5.1). Возможный способ образования: образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

– Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка № 35 (по ПМ-1), площадь до изменений 3503 кв.м, площадь по проекту 3343 кв.м, вид разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5). Возможный способ образования: перераспределение земельного участка 67:27:0020504:6 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

17. Исключено образование земельных участков № 34 и № 36.

18. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка № 33 (по ПМ-1), площадь до изменений 2997 м кв., площадь по проекту 3163 м кв., вид разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5). Возможный способ образования: перераспределение земельного участка 67:27:0020504:8, 67:27:0020504:4, 67:27:0020504:708 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

19. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка № 32 (по ПМ-1), площадь до изменений 2205 м кв., площадь по проекту 2616 м кв., вид разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5). Возможный способ образования: перераспределение земельного участка 67:27:0020504:9, земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, образованного в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020504:321.

20. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка № 30 (по ПМ-1), площадь до изменений 2927 м кв., площадь по проекту 2400 м кв., вид разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6). Возможный способ образования:

1 вариант: 1 этап) раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:7378; 2 этап) перераспределение земельного участка, образованного в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:7378, и земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020504:24.

2 вариант: 1 этап) раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:7378; 2 этап) перераспределение земельного участка, образованного в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:7378, и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности после перераспределения земельного участка 67:27:0020504:24.

21. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка № 31 (по ПМ-1), площадь до изменений 3285 кв.м, площадь по проекту 3468 кв.м, вид разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка»

(высотная застройка)» (код 2.6). Возможный способ образования: перераспределение земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020504:24, земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020504:15 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

22. Изменен вид разрешенного использования земельного участка № 13 (по ПМ-1) на «Бытовое обслуживание» (код 3.3), площадь без изменений 735 кв.м. Возможный способ образования: раздел земельного участка 67:27:0020503:2.

23. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка № 140 (по ПМ-1), площадь до изменений 1250 кв.м, площадь по проекту 1140 кв.м, вид разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1). Возможный способ образования: раздел земельного участка 67:27:0020503:178.

24. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка № 142 (по ПМ-1), площадь до изменений 1100 кв.м, площадь по проекту 917 кв.м, вид разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1). Возможный способ образования: раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:2880.

25. Откорректирована площадь и конфигурация публичного сервитута с14. Площадь по проекту – 84 кв.м.

26. Установлены публичные сервитуты для прохода или проезда:
- с29 через земельный участок № 33 площадью 197 кв.м;
 - с30 через земельный участок № 33 площадью 44 кв.м;
 - с31 через земельный участок № 35 площадью 354 кв.м.

На основании заключения о результатах публичных слушаний от 6 августа 2024 г. в проект межевания внесены следующие изменения:

1. Откорректированы линии отступа от красных линий в соответствии со сложившейся застройкой.

2. Установлены публичные сервитуты для прохода или проезда:

- с35 через земельный участок № 32 площадью 136 кв.м;
- с36 через земельный участок № 189 площадью 220 кв.м;
- с37 через земельный участок № 31 площадью 137 кв.м;
- с38 через земельный участок № 189 площадью 43 кв.м.

3. Образованы земельные участки с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть» (12.0.1):

– № 191 площадью по проекту 200 кв.м. Возможный способ образования: образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- № 192 площадью по проекту 110 кв.м. Возможный способ
-

образования: раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020503:178;

– № 193 площадью по проекту 7 кв.м. Возможный способ образования: раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:2880;

– № 194 площадью по проекту 55 кв.м. Возможный способ образования: раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020503:2;

– № 195 площадью по проекту 79 кв.м. Возможный способ образования: раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:2881;

– № 196 площадью по проекту 142 кв.м. Возможный способ образования: раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:2879;

– № 197 площадью по проекту 70 кв.м. Возможный способ образования: раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:2877;

– № 198 площадью по проекту 78 кв.м. Возможный способ образования: раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:2878;

– № 199 площадью по проекту 261 кв.м. Возможный способ образования: раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020504:325.

4. Установлены публичные сервитуты на период строительства, реконструкции, ремонта объектов транспортной инфраструктуры с39 – с46.

РАНЕЕ ВНЕСЕННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ В ГОРОДЕ СМОЛЕНСКЕ В ГРАНИЦАХ УЛИЦЫ НАХИМОВА – УЛИЦЫ БАГРАТИОНА – УЛИЦЫ НИКОЛАЕВА – УЛИЦЫ НОРМАНДИЯ-НЕМАН

Изменения в проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Нахимова – улицы Багратиона – улицы Николаева – улицы Нормандия-Неман внесены ООО «МФЦ «БИНОМ» на основании постановления Администрации города Смоленска от **04.05.2022 № 1201-адм.**

Цель внесения изменений:

1. Сформировать земельный участок под ГСК «Центр-Плюс» и отразить земельные участки, сведения о которых внесены в ЕГРН в границах данного ГСК.

2. Увеличить земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020515:160 и привести вид разрешенного использования данного участка в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска.

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:

Отражены существующие объекты капитального строительства ГСК «Центр-Плюс» № 119-122 (по ППТ-1).

В проект межевания внесены следующие изменения:

1. Образован земельный участок № 157 (по ПМ-1) с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта» (2.7.1), площадь по проекту 1787 м². Возможный способ образования: из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

2. Откорректированы площадь и конфигурация земельного участка № 65 (по ПМ-1), площадь до изменений 9581 м², площадь по проекту 6932 м².

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

3. Отражены земельные участки № 158, 161 – 168, 170 – 181 (по ПМ-1) согласно сведениям ЕГРН. Вид разрешенного использования «Хранение автотранспорта» (2.7.1).

4. Образован земельный участок № 169 (по ПМ-1), площадь согласно сведениям ЕГРН 26 м², площадь по проекту 47 м². Возможный способ образования: перераспределение земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020515:160 с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

Также изменения в проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Нахимова – улицы Багратиона – улицы Николаева – улицы Нормандия-Неман внесены ООО «АБ «ПРОСТРАНСТВО» на основании постановления Администрации города Смоленска от 28.06.2022 № 1877-адм.

Цель проекта внесения изменений:

1. Размещение в границах земельного участка № 1 (по экспликации земельных участков) двух 10-этажных многоквартирных домов.

2. Выполнить перерасчет технико-экономических показателей проекта планировки и расчет нормативной потребности квартала в объектах образования, здравоохранения, физической культуры и спорта.

3. В экспликации земельных участков необходимо указать: 1) сведения о видах разрешенного использования земельных участков в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска; 2) сведения о видах разрешенного использования земельных участков, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости.

4. Актуализировать топографическую съемку.

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

Определение возможных способов образования земельных участков возложить на лицо, обладающее специальным правом на осуществление кадастровой деятельности (кадастровый инженер).

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

В проект планировки внесены следующие изменения:

1. Отредактированы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства № 1 и № 2 (по ППТ-3) ввиду изменения конфигурации земельных участков для проектирования (пункт 2.5.

«Пределыные параметры зоны планируемого размещения жилого назначения», пункт 2.6. «Пределыные параметры зоны планируемого размещения нежилого назначения»).

2. Объекты капитального строительства, ориентировочно размещенные ранее в границах зоны планируемого размещения № 1 аннулированы и отредактированы. Отредактирована этажность, конфигурация многоквартирных домов № 109, № 116. Аннулированы № 110, № 111.

3. Откорректирована существующая численность (расчетная) населения квартала с учетом снесенных жилых домов на перекрестке улиц Нормандия-Неман и Академика Петрова в районе улицы Трудовой.

4. Выполнен перерасчет технико-экономических показателей проекта.

5. Актуализирована топографическая съемка. Аннулированы снесенные объекты капитального строительства № 28, 34, 35.

В проект межевания внесены следующие изменения:

1. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка № 1 (по ПМ-1), площадь до изменений 14476 м² в соответствии со сведениями ЕГРН, площадь по проекту 16774 м². Возможный способ образования: перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 67:27:0020501:2065, 67:27:0020501:2066, 67:27:0020501:2067, 67:27:0020501:2062, 67:27:0020501:2063, 67:27:0020501:33, 67:27:0020501:2064, 67:27:0020501:19, 67:27:0020501:25, 67:27:0020501:24 и землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

2. Земельные участки № 145, 146, 151, 152, 153 (по ПМ-1) аннулированы.

3. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка № 137 (по ПМ-1), площадь до изменений по проекту 1350 м², площадь согласно сведений ЕГРН 1418 м², площадь после изменений по проекту 2722 м². Возможный способ образования: перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 67:27:0020501:2065, 67:27:0020501:2066, 67:27:0020501:2067, 67:27:0020501:2062, 67:27:0020501:2063, 67:27:0020501:33, 67:27:0020501:2064, 67:27:0020501:19, 67:27:0020501:25, 67:27:0020501:24 и землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

4. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка № 2 (по ПМ-1), площадь до изменений 6826 м² в соответствии со сведениями ЕГРН, площадь по проекту 5946 м². Образованный земельный участок по проекту трехконтурный. Возможный способ образования: перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 67:27:0020501:2065, 67:27:0020501:2066, 67:27:0020501:2067, 67:27:0020501:2062, 67:27:0020501:2063, 67:27:0020501:33, 67:27:0020501:2064, 67:27:0020501:19, 67:27:0020501:25, 67:27:0020501:24 и землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

5. Образован многоконтурный земельный участок № 160 (по ПМ-1) площадью 72 м² по проекту. Возможный способ образования: перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 67:27:0020501:2065, 67:27:0020501:2066, 67:27:0020501:2067, 67:27:0020501:2062, 67:27:0020501:2063, 67:27:0020501:33, 67:27:0020501:2064, 67:27:0020501:19, 67:27:0020501:25, 67:27:0020501:24 и землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

6. Таблица «Экспликация земельных участков» приведена в соответствие с Правилами землепользования и застройки города Смоленска.

7. Так же в соответствии со сведениями ЕГРН отражен земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020525:26 площадью 7 м² (№ 159 по ПМ-1) с видом разрешенного использования «Коммунальное обслуживание». Откорректированы границы смежного земельного участка № 58 (по ПМ-1) с целью исключения наложения, площадь по проекту 3064 м², вид разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка». Возможные способы образования: 1 способ) перераспределение ЗУ с кадастровыми номерами 67:27:0020525:12 и 67:27:0020525:10 и землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности; 2 способ) 1 этап: объединение ЗУ с кадастровыми номерами 67:27:0020525:12 и 67:27:0020525:10, 2 этап: перераспределение образованного ЗУ с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности. Откорректированы границы смежного земельного участка № 69 (по ПМ-1) с целью исключения наложения, площадь по проекту 6639 м², вид разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка». Возможный способ образования: перераспределение ЗУ с кадастровым номером 67:27:0020525:14 с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности. Откорректированы границы смежного земельного участка № 60 (по ПМ-1) с целью исключения наложения, площадь по проекту 4326 м², вид разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка». Возможный способ образования: перераспределение ЗУ с кадастровым номером 67:27:0020525:11 с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

На основании заключения о результатах публичных слушаний от 18.11.2022 в документацию по планировке территории внесены следующие изменения:

1. Расчет минимальной обеспеченности социально-значимыми объектами повседневного (приближенного) обслуживания на территории города Смоленска в границах улицы Нахимова – улицы Багратиона – улицы Николаева – улицы Нормандия-Неман выполнен в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области», утвержденными

постановлением Администрации Смоленской области от 19.02.2019 № 45. Расчет представлен далее в текстовой части главы «Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, расположенной в границах: в границах ул. Нахимова – ул. Багратиона – ул. Николаева – ул. Нормандии-Неман» пункт 2.5. «Пределные параметры зоны планируемого размещения жилого назначения».

В условиях сложившейся застройки квартала, новое строительство на свободной территории является реконструкцией застройки квартала. Согласно региональным нормативам проектирования Смоленской области принимается расчетный уровень обеспеченности детей дошкольными образовательными организациями в пределах 85 %, из них общего типа – 70 %, специализированного – 30 %, в т. ч. оздоровительного – 12 %.

2. Отражена зона планируемого размещения «Реконструкция детского сада «Смоляночка» – зона № 5 (по ППТ-3). Регламенты размещения прописаны далее в пояснительной записке пункт 2.7. «Планируемые к размещению объекты капитального строительства (реконструкции) социального назначения».

3. Откорректированы границы зон планируемого размещения объектов в соответствии с отступами, установленными Правилами землепользования и застройки города Смоленска. На основании требований Градостроительного кодекса в графической части проекта убрана линия регулирования застройки. На чертеже проекта межевания отражена линия отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

4. В текстовой части проекта планировки прописаны регламенты зон планируемого размещения объектов капитального строительства, отраженных в графической части ранее утвержденного проекта, в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска (пункт 2.6. «Пределные параметры зоны планируемого размещения нежилого назначения»).

5. Откорректированы площадь и конфигурация земельного участка № 68 (по ПМ-1), площадь до изменений 10562 м², площадь согласно сведениям ЕГРН 10608 м², площадь по проекту после изменений 13251 м². Возможный способ образования: перераспределение земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020525:9 с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

6. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка № 59 (по ПМ-1), площадь до изменений 2963 м², площадь после внесения изменений 1864 м².

7. Откорректированы площадь и конфигурация земельного участка № 64 (по ПМ-1), площадь до изменений 23808 м², площадь по проекту 23674 м².

Внешние границы земельного участка отражены согласно сведениям ЕГРН. Возможный способ образования: перераспределение земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020515:5 с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

8. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка № 121 (по ПМ-1), площадь до внесения изменений 3322 м², площадь по проекту 3259 м², вид разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка». Возможный способ образования: образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

9. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка № 120 (по ПМ-1), площадь до внесения изменений 4609 м², площадь по проекту 4178 м², вид разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка». Возможный способ образования: образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

10. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка № 124 (по ПМ-1), площадь до внесения изменений 2463 м², площадь по проекту 1643 м², вид разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0). Возможный способ образования: образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

11. Изменена площадь и конфигурация земельного участка № 40 (по ПМ-1). Площадь до внесения изменений в проект – 3233 м², площадь после внесения изменений в проект – 3143 м². Возможный способ образования: перераспределение земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020504:325 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

12. Образован земельный участок № 182 (по ПМ-1) площадью 193 м². Вид разрешенного использования: «Хранение автотранспорта» (2.7.1). Возможный способ образования: перераспределение земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020504:324 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Увеличение площади границ земельного участка необходимо для приведения границ объекта капитального строительства и границ земельного участка к нормам, определяемых Правилами землепользования и застройки территории города Смоленска.

13. Изменена площадь и конфигурация земельного участка № 43 (по ПМ-1). Площадь до внесения изменений в проект – 1534 м², площадь после внесения изменений в проект – 1430 м². Вид разрешенного использования: «Благоустройство территории» (12.0.2). Возможный способ образования: образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

РАНЕЕ УТВЕРЖДЕННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ
(постановление Администрации города Смоленска
от 24.11.2021 № 2915-адм)

Изменения в проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Нахимова – улицы Багратиона – улицы Николаева – улицы Нормандия - Неман, утвержденный постановлением Администрации города Смоленска от 23.07.2015 №1502-адм, вносятся на основании Постановления Администрации г. Смоленска от 10.07.2020 №1483-адм «О принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Нахимова – улицы Багратиона – улицы Николаева – улицы Нормандия-Неман».

Цель внесения изменений:

1. Изменение параметров застройки земельного участка №1 (по экспликации проекта межевания территории). При изменении параметров застройки необходимо выполнить перерасчет технико-экономических показателей проекта и расчет нормативной потребности квартала в объектах образования, здравоохранения, физической культуры и спорта.

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

Отразить земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020502:26 в соответствии с его характеристиками, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости.

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

В проект планировки внесены следующие изменения:

1. Произведено изменение параметров застройки участка №1, откорректирована: этажность, общая площадь. Предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства «Многоквартирные жилые дома» (зона №1) отражены в утверждаемой части проекта планировки территории в разделе 2.5. «Планируемые объекты капитального строительства жилого назначения». Количество планируемых домов 4 (№109, №110, №111, №116 по ППТ). Все необходимые площадки и машино-места размещены в границах участка.

Размещаемые планируемые объекты:

№109 Планируемый многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом на 57м/м;

№110 Планируемый многоквартирный жилой дом со встроенным детским садом на 33 места;

№111 Планируемый многоквартирный жилой дом;

№116 Планируемый многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом на 261 м/м;

№117 Планируемая трансформаторная подстанция.

2. Земельный участок с кадастровым номером 67:27:20502:26 включен в границы красных линий.

В проект межевания внесены следующие изменения:

1. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка №1 (по ПМ), площадь до изменений 16767 м², площадь по проекту 14476 м². Участок образован: 1) путем раздела земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020501:84 на три самостоятельных (№1, №2, №137 – по ПМ). Из земель государственная собственность на которые не разграничена образованы участки №151 площадью 258 м², №152 площадью 1766 м², №153 площадью 140 м² с целью дальнейшего объединения с земельным участком №1 (вид разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)»).

2. Границы земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020501:33 переформированы (№146 площадью 139 м²), в связи с установленной красной линией. Объект капитального строительства с кадастровым номером 67:27:0020501:1152 предлагается к снятию с учета и сносу в связи с развитием территории согласно территориальной зоны ЖЗ. Назначен вид разрешенного использования по классификатору «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)» с целью дальнейшего объединения с участком №1.

3. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка №2, площадь до изменений 7323 м², площадь по проекту 6826 м².

4. Сформирован земельный участок с видом разрешенного использования «Магазины» (код 4.4) №145 площадью 495 м².

5. СЗЗ объектов коммунально-бытового назначения убрана с участков №1 и №2 ввиду отсутствия таковых объектов и установленных зон на данной территории. СЗЗ автотранспортных предприятий убрана с участка №2 ввиду отсутствия таковых объектов и установленных зон на данной территории.

6. На основании «Решения об установлении санитарно-защитной зоны» от 05.03.2021 №20 откорректирована СЗЗ промышленных предприятий от фабрики «Шарм».

7. Отражен земельный участок с кадастровым номером 67:27:20502:26 – №147 (по ПМ) площадь по сведениям ЕГРН 1888 м², площадь по проекту 1907 м², вид разрешенного использования согласно сведений ЕГРН «для строительства объектов общественного назначения», вид разрешенного использования по проекту «Среднеэтажная жилая застройка (2.5)» согласно

классификатора на основании письма Управления Архитектуры и Градостроительства от 28.01.2021 №10/0159-исх.

8. В связи с размещением красных линий линейных объектов и проезда общего доступа к многоквартирным жилым домам на участок №147 накладываются публичные сервитуты: С24 площадью 96 м², С25 площадью 146 м².

9. Откорректирована площадь и конфигурация участка №44 согласно сведений ЕГРН, площадь до изменений 3059 м², площадь по проекту 3116 м².

10. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка №66, площадь до изменений 3501 м², площадь по проекту 3520 м². Откорректированы сервитуты С11 площадь 88 м², С12 площадь 102 м².

11. Согласно сведений ЕГРН отражен земельный участок №149 с кадастровым номером 67:27:20502:281 площадью 513 м² с видом разрешенного использования «Коммунальное обслуживание» (код 3.1).

12. Откорректирована площадь земельного участка №45 (площадь до изменений 2039 м², площадь по проекту 2061 м²) в связи с выносом газопровода, конфигурация участка не изменялась. Откорректированы сервитуты с10 (площадь до изменений 184 м², площадь по проекту 97 м²) и с22 (площадь до изменений 192 м², площадь по проекту 169 м²). Откорректирован участок под линейным объектом №49 (площадь до изменений 166 м², площадь по проекту 54 м²).

13. Согласно сведений ЕГРН отражен земельный участок №150 с кадастровым номером 67:27:20502:561 площадью 8 м² с видом разрешенного использования «Коммунальное обслуживание» (код 3.1).

14. Отражены сервитуты С26 площадью 117 м², С27 площадью 60 м².

15. С целью формирования земельных участков под многоквартирными жилыми домами откорректирована площадь и конфигурация земельного участка №16, площадь до изменений 14717 м², площадь по проекту 8815 м². Образован земельный участок №154 площадью 5284 м². Вид разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)».

16. По результатам публичных слушаний 8.04.2021 внесены следующие корректировки:

1) С целью размещения общественного туалета сформирован земельный участок №155 площадью 205 м², вид разрешенного использования «Коммунальное обслуживание» (код 3.1), способ образования: образование из земель государственная собственность на которые не разграничена.

2) Сформирован земельный участок №156 площадью 492 м², вид разрешенного использования «Благоустройство территории» (код 12.0.2.), способ образования: образование из земель государственная собственность на

которые не разграничена (образование возможно после исправления границ земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020501:8).

3) Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка №14, площадь до изменений 2944 м², площадь по проекту 2878 м².

4) Отражена зона планируемого размещения №4 «Общественный туалет», площадь зоны размещения 205м².

Мероприятия по охране окружающей среды

1) Мусороудаление

Для сбора отходов, образующихся на проектируемой территории, проектом предусматривается размещение площадок для установки мусоросборников.

2) Основные принципы охраны окружающей среды

В соответствии с Федеральным законом от 10.01.2002 N 7-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "Об охране окружающей среды" хозяйственная и иная деятельность должна осуществляться на основе следующих принципов:

- соблюдение права человека на благоприятную окружающую среду;
 - обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности человека;
 - научно обоснованное сочетание экологических, экономических и социальных интересов человека, общества и государства в целях обеспечения устойчивого развития и благоприятной окружающей среды;
 - охрана, воспроизводство и рациональное использование природных ресурсов как необходимые условия обеспечения благоприятной окружающей среды и экологической безопасности;
 - независимость государственного экологического надзора;
 - обязательность оценки воздействия на окружающую среду при принятии решений об осуществлении хозяйственной и иной деятельности;
 - обязательность проведения в соответствии с законодательством Российской Федерации проверки проектов и иной документации, обосновывающих хозяйственную и иную деятельность, которая может оказать негативное воздействие на окружающую среду, создать угрозу жизни, здоровью и имуществу граждан, на соответствие требованиям технических регламентов в области охраны окружающей среды;
 - учет природных и социально-экономических особенностей территорий при планировании и осуществлении хозяйственной и иной деятельности;
 - приоритет сохранения естественных экологических систем, природных ландшафтов и природных комплексов;
-

- допустимость воздействия хозяйственной и иной деятельности на природную среду исходя из требований в области охраны окружающей среды;
- обеспечение снижения негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду в соответствии с нормативами в области охраны окружающей среды, которого можно достигнуть на основе использования наилучших доступных технологий с учетом экономических и социальных факторов;
- обязательность участия в деятельности по охране окружающей среды органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, общественных объединений и некоммерческих организаций, юридических и физических лиц;
- сохранение биологического разнообразия;
- обеспечение сочетания общего и индивидуального подходов к установлению мер государственного регулирования в области охраны окружающей среды, применяемых к юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, осуществляющим хозяйственную и (или) иную деятельность или планирующим осуществление такой деятельности;
- запрещение хозяйственной и иной деятельности, последствия воздействия которой непредсказуемы для окружающей среды, а также реализации проектов, которые могут привести к деградации естественных экологических систем, изменению и (или) уничтожению генетического фонда растений, животных и других организмов, истощению природных ресурсов и иным негативным изменениям окружающей среды;
- соблюдение права каждого на получение достоверной информации о состоянии окружающей среды, а также участие граждан в принятии решений, касающихся их прав на благоприятную окружающую среду, в соответствии с законодательством;
- ответственность за нарушение законодательства в области охраны окружающей среды;
- организация и развитие системы экологического образования, воспитание и формирование экологической культуры;
- участие граждан, общественных объединений и некоммерческих организаций в решении задач охраны окружающей среды.

3) Охрана окружающей среды при осуществлении хозяйственной и иной деятельности

В соответствии с Федеральным законом от 10.01.2002 N 7-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "Об охране окружающей среды":

- размещение, проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация, консервация и ликвидация зданий, строений, сооружений и иных объектов, оказывающих прямое или косвенное негативное воздействие на окружающую среду, осуществляются в соответствии с требованиями в области охраны окружающей среды. При этом должны предусматриваться мероприятия по охране окружающей среды, восстановлению природной среды, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов, обеспечению экологической безопасности;

- запрещаются строительство и реконструкция зданий, строений, сооружений и иных объектов до утверждения проектов и до установления границ земельных участков на местности, а также изменение утвержденных проектов в ущерб требованиям в области охраны окружающей среды.

4) Мероприятия по регулированию выбросов в период неблагоприятных метеорологических условий

Мероприятия по снижению выбросов в период неблагоприятных метеорологических условий разрабатываются в соответствии с нормативным материалом «Методические указания. Регулирование выбросов при неблагоприятных метеорологических условиях. РД 52.04.52-85».

Ранее утвержденные изменения

Изменения в проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Нахимова – улицы Багратиона – улицы Николаева – улицы Нормандия - Неман, утвержденный постановлением Администрации города Смоленска от 23.07.2015 №1502-адм, вносятся на основании постановления Администрации г. Смоленска **от 08.10.2019 №2771-адм** «О принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Нахимова – улицы Багратиона – улицы Николаева – улицы Нормандия-Неман»

Цель внесения изменений:

1. Объединить земельные участки с кадастровыми номерами 67:27:0020502:17, 67:27:0020502:27 и часть земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020502:557, переформировав границы земельных участков №55, 56 (по экспликации проекта межевания). При переформировании границ земельных участков необходимо предусмотреть возможность подъезда к объектам капитального и некапитального строительства. Вид разрешенного использования земельных участков принять в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540.

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

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

В проект планировки внесены изменения:

1. Сведения об объекте капитального строительства №93 (по ППТ) отражены согласно ЕГРН: площадь застройки 738 м кв., этажность 4 этажа (включая подземный).

2. Отражены существующие и планируемые парковочные карманы по ул. Багратиона, д. 21А и д. 21.

В проект межевания внесены изменения:

27. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка №55 (по ПМ-1), площадь до изменений 2774 м кв., площадь по проекту 2929 м кв., вид разрешенного использования «Магазины» (код 4.4), «Бытовое обслуживание» (код 3.3).

28. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка №56 (по ПМ-1), площадь до изменений 487 м кв., площадь по проекту 356 м кв., вид разрешенного использования «Магазины» (код 4.4).

29. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка №54 согласно сведений ЕГРН, площадь до изменений 144 м кв., площадь по проекту 120 м кв.

30. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка №57 (по ПМ-1), площадь до изменений 3553 м кв., площадь по проекту 3439 м кв.

31. Откорректирован сервитут С9, площадь до изменений 606 м кв., площадь по проекту 513 м кв.

32. Сформирован земельный участок под проезд – №138, площадь 115 м кв., с видом разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования».

33. Отражен сервитут С23, площадью 64 м кв.

Так же на основании замечаний, полученных в ходе публичных слушаний 26.08.2020 внесены следующие изменения в проекты планировки и межевания:

1. В районе земельного участка №123 (по ПМ) отражены парковочные места на 24 м/места.

2. Отражена фактическая градостроительная ситуация на пересечении улиц Нормандия-Неман и Академика Петрова: отражены существующие многоквартирные жилые дома №28, №29, №35, №34, №107 (по ППТ). Застройка на данной территории не запланирована.

3. Земельный участок №29 (по ПМ) аннулирован. На данной территории отражены фактически существующие земельные участки, согласно сведений ЕГРН, участки откорректированы по красной линии, вид разрешенного использования по фактическому пользованию и согласно классификатора «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код. 2.1.1).

Участок №139 площадью 735 м кв.

Участок №140 площадью 1250 м кв.

Участок №141 площадью 1029 м кв.

Участок №142 площадью 1100 м кв.

Участок №143 площадью 785 м кв.

Участок №144 площадью 1003 м кв.

Отражен земельный участок №134 площадью 2183 м кв., вид разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка» (код 2.6).

Ранее утвержденные изменения

Изменения в проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Нахимова – улицы Багратиона – улицы Николаева – улицы Нормандия - Неман, утвержденный постановлением Администрации города Смоленска от 23.07.2015 №1502-адм, вносятся на

основании постановления Администрации г. Смоленска от 09.08.2017 №2164-адм «О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Нахимова – улицы Багратиона – улицы Николаева – улицы Нормандия-Неман» подготовки проекта внесения изменений в проект планировки и межевания застроенных территорий в границах улицы Нахимова – улицы Багратиона – улицы Николаева – улицы Нормандия – Неман.

Цель внесения изменений: упорядочение границ и изменение назначения земельного участка 67:27:0020501:84, в связи с проектированием и строительством квартала многоквартирной жилой застройки со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения в границах улиц Нормандия-Неман – Нахимова - Багратиона.

В проект планировки внесены следующие изменения: на территории земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020501:84 планируется строительство многоквартирных жилых домов №109, 110, 111 и магазина №112 (номера по экспликации объектов капитального строительства чертежа ППТ-1 Том 5.1).

Параметры застройки земельного участка № 1 (номер по экспликации земельных участков чертежа ПМ-1 Том 5.5) 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 - 16767 м².
2. Максимально возможный нормативный коэффициент использования территории – 2,3. Коэффициент использования территории по проекту планировки – 0,66. Максимальная общая площадь квартир, которые можно разместить на территории земельного участка – 38575,6 м². Общая площадь квартир по проекту планировки – 11019 м².
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 территории зона планируемого размещения объекта капитального строительства определена с расстоянием от красных линий ул. Нахимова – 4-9 метров, от границ смежных участков – 9 метров.
4. Выступ за красную линию частей планируемых к размещению многоквартирных домов не предусмотрен.
5. Этажность – 10 этажей, в том числе подземная парковка.

6. Минимальная доля озелененной территории земельного участка - 2534,4 м².

7. Минимальное количество машино-мест для планируемых к размещению многоквартирных жилых домов – 138, в том числе минимальное количество машино-мест на территории земельного участка – 69. **В пределах земельного участка размещаются более 100% необходимых машино-мест: 49 м/мест на наземных парковках, 196 м/мест на подземных стоянках.**

8. Разрыв от автостоянок и гаражей-стоянок до зданий различного назначения следует применять по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов":

Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки

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

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

Площадки	Удельные размеры площадок, м ² /чел.	Площадь при численности населения 567 чел., м ²	Площадь, предусмотренная проектом планировки в пределах участка 1 по ПМ, м ²
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	397	420 (105,8%)
Для отдыха взрослого населения	0,1	56,7	57 (101%)
Для занятий физкультурой	2,0	1134	1150 (101,4%)
Для хозяйственных целей и выгула собак	0,3	170,1	170,1 (100%)

На земельном участке размещено достаточное количество необходимых площадок согласно нормативов.

Положение об объектах коммунальной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемых к размещению многоквартирных жилых домов:

Водоснабжение - 270,00 м³/сут;

Водоотведение - 270,00 м³/сут;

Газоснабжение – 977760 тыс. ккал в год;

Электроснабжение – 2640960 кВт·ч/ в год.

Зоны с особыми условиями использования территории

На рассматриваемый земельный участок накладываются следующие санитарно-защитные зоны, отображаемые в генеральном плане города Смоленска:

- СЗЗ промышленных предприятий (перекресток ул. Нормандия-Неман и Нахимова, ул. Багратиона).

Перечень и расчетные показатели минимальной обеспеченности социально-значимыми объектами повседневного (приближенного) обслуживания для населения, планируемого к размещению многоквартирных жилых домов (численность населения 567 чел.):

Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Единицы измерения	Минимальная обеспеченность	Количество для планируемых домов	Примечания
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	30 мест	Существующие в границах квартала
Общеобразовательные учреждения	мест на 1000 жителей	По демографической структуре охват 100 % от возрастной группы 7-18 лет – ориентировочно 90	51 место	Существующие в границах квартала
Продовольственные магазины	м ² торговой площади на 1000 жителей	100	57 м ²	Существующие в квартале
Непродовольственные магазины товаров первой необходимости	м ² торговой площади на 1000 жителей	180	102 м ²	Существующие в смежных кварталах
Аптечный пункт	объект на жилую группу	1	1	Существующие в квартале
Отделение банка	объект на	1	1	Существующее в

	жилую группу			смежном квартале
Отделение связи	объект на жилую группу	1	1	Существующее в смежном квартале
Предприятия бытового обслуживания (мастерские, парикмахерские и т. п.)	рабочих мест на 1000 жителей	2	2	Существующее в смежном квартале
Приемный пункт прачечной, химчистки	объект на жилую группу	1	1	Существующее в смежном квартале
Учреждения культуры	м ² общей площади на 1000 жителей	50	28,4	Существующее в смежном квартале
Закрытые спортивные сооружения	м ² общей площади на 1000 жителей	30	17	Существующее в смежном квартале
Пункт охраны порядка	м ² общей площади на жилую группу	10	10	Существующее в смежном квартале
Общественные туалеты	прибор на 1000 жителей	1	1	

Параметры застройки земельного участка № 2 (номер по экспликации земельных участков чертежа ПМ-1 Том 5.5) 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 - 7323 м².
2. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории – не устанавливается.
3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

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;

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;

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. На земельном участке размещено 12 машино-мест.

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

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

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

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

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

улиц и проездов и продольном расположении автомобилей - 70 квадратных метров на автомобиль.

Так же в соответствии с Постановлением Администрации города Смоленска от 11.02.2019 №327-адм «О принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Нахимова – улицы Багратиона – улицы Николаева – улицы Нормандия-Неман» в проект планировки внесены следующие изменения:

- На листе ППТ-1 отражено проектируемое здание торгово-бытового обслуживания №113.
- На листе ППТ-3 отражена зона планируемого размещения здания торгово-бытового обслуживания.
- Отражен земельный участок с кадастровым номером 67:27:0000000:2346 с видом разрешенного использования «Магазины» (код 4.4), «Бытовое обслуживание» (код 3.3) с номером 135 по проекту межевания;
- Откорректирована площадь земельного участка №120 по границам смежных участков с 4752м² на 4609м², что больше нормативной минимальной площади на 143м²;
- Откорректирована площадь земельного участка №117 по границам смежных участков с 3993м² на 3360м², что на 51м² меньше нормативной минимальной площади;
- На участок с номером 135 налагается сервитут доступа к линейному объекту.

В процессе внесения изменений в проект планировки и межевания в связи с обновлением геодезической съемки и сведений из ЕГРН внесены следующие корректировки:

- На листе ППТ-1 показано построенное здание торгово-бытового обслуживания, в связи с установкой ОКС в ЕГРН с кадастровым номером 67:27:0020515:181.
 - На листе ППТ-1 отражено существующее здание магазина №115.
 - В связи с установкой ОКС в ЕГРН, так же здание бытового обслуживания отражено на листе ППТ-1, №105.
 - Так же на листе ПМ-1 изменен вид разрешенного использования земельного участка №132 с «для проектирования и строительства магазина непродовольственных товаров» на «под зданием торгово-бытового обслуживания», согласно сведений из ЕГРН.
 - Исправлена кадастровая ошибка в части площади земельного участка №129 по ПМ-1 с 5839 м² на 5841 м².
-

- На листе ПМ-1 изменен вид разрешенного использования земельного участка №3 с «под незавершенное строительство здания стоматологической поликлиники» на «под магазином» площадью 610 м².

- Изменен вид разрешенного использования земельного участка №5 по ПМ-1 с «под административное здание» на «под здание бытового обслуживания», в связи с установкой ОКС в ЕГРН, так же здание бытового обслуживания отражено на листе ППТ-1, №105.

- Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка №4 по ПМ-1 с 1194м² на 1326м², в связи с присоединением земельных участков с кадастровыми номерами 67:27:0020501:85, 67:27:0020501:1641.

- Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка №6 по ПМ-1 с 8542 м² на 8456 м² по границам смежных участков, что меньше нормативной площади на 1553м².

- Согласно сведений из ЕГРН изменен вид разрешенного использования земельного участка №11 по ПМ-1 с «под незавершенное строительство здания стоматологической поликлиники» на «под магазин».

- В связи с расположением существующих трамвайных путей и действующими маршрутами трамваев из земельного участка №2 выделен земельный участок №137 площадью 1350 м². Вид разрешенного использования земельного участка согласно классификатора «Улично-дорожная сеть» (код 2.0.1)

- Согласно сведений из ЕГРН внесены изменения в конфигурации земельных участков: участок №69 до внесения изменений 6833 м², после 6760 м²; участок №70 до внесения изменений 7015 м², после 6928 м²; участок №80 до внесения изменений 6282 м², после 6139 м², с целью отражения двухконтурного земельного участка №136 площадью 315 м².

Так же на основании письма Администрации города Смоленска от 14.05.2019 №23/2698исх. в проект планировки внесены следующие изменения:

- В части организации парковочных мест для обслуживания здания по улице Багратиона, 13А за счет земельного участка, на котором расположено здание. Парковочные места размещены на свободной от деревьев территории.

- Рассмотрена целесообразность снятия сервитута вдоль жилого дома по улице Багратиона, 15. Сервитут снят.

Проектирование и планирование новых зданий в рассматриваемом квартале возможно только после внесения изменений в проекты

планировки и межевания территории квартала в порядке, установленном градостроительным законодательством.

Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения территории, расположенной в границах: в границах ул. Нахимова – ул. Багратиона – ул. Николаева – ул. Нормандии-Неман (ПК№5).

1. Характеристика территории проектирования.

Площадь территории квартала:

- в границах проектирования – 52,0 га;
- в красных линиях – 45,02 га.

Численность населения составляет (расчетная) – 7560 человек без учета планируемых многоквартирных жилых домов. ($S_{\text{общ. жил.}}/30 \text{ м}^2 = 226800/30 = 7560$) – согласно п. 5.6. таблице 2 СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

Численность населения квартала с учетом планируемых многоквартирных жилых домов вдоль улицы Нахимова – 8160 человек.

Согласно карте функциональных зон Генерального плана г. Смоленска проектируемая территория квартала состоит – Жилая зона многоэтажной застройки; Зона застройки малоэтажными жилыми домами; Зона размещения иных объектов специального назначения.

Согласно карте градостроительного зонирования ПЗЗ г. Смоленска проектируемая территория квартала состоит – Зона застройки многоэтажными жилыми домами от 5 этажей и выше (ЖЗ) (См. «Схема функционального использования территории с выделением зеленых насаждений и элементов благоустройства М 1:2000» Том 5.3).

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	52,0	52,0
1.1.1.	Жилых зон, в том числе:	га/%		
	Многоэтажная (9 этажей и более)	-//-	39,91/76,8	41,0/78,9
	Среднеэтажная (5-8 этажей)	-//-	-	-
	Малоэтажная (1-4 этажа)	-//-	0,89/1,7	-
	Коллективные садоводства	-//-	-	-
1.1.2.	Общественно-деловых зон	-//-	-	-
1.1.3.	Культовой застройки	-//-	-	-
1.1.4.	Производственных зон	-//-	-	-
1.1.5.	Зон инженерной и транспортной инфраструктур	-//-	4,29/8,3	4,02/7,7
1.1.6.	Железнодорожного транспорта	-//-	-	-
1.1.7.	Рекреационных зон	-//-	-	-
1.1.8.	Городских лесов и лесопарков	-//-	-	-
1.1.9.	Водных поверхностей	-//-	-	-
1.1.10.	Сельскохозяйственного использования	-//-	-	-
1.1.11.	Кладбищ	-//-	-	-
1.1.12.	Военные и иных режимов использования	-//-	-	-
1.2.	Из общей площади: территории общего пользования			
	- зеленые насаждения общего пользования	га/%	17,94/34,5	17,75/34,1
	- внутриквартальные проезды, тротуары, площадки	-//-	16,7/32,1	16,51/31,8
	- альтернативное озеленение - экопарковки	-//-	0,04/0,08	0,04/0,08
2.	НАСЕЛЕНИЕ			
2.1.	Численность населения	тыс. чел.	7,560	8,160
3.	ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД			
3.1.	Общая площадь жилых домов, в том числе:	тыс. кв. м.	239,968	253,730
	государственный (включая ведомственный) и муниципальный	тыс. кв. м. квартир/% к общему объему жилого фонда	-	-
	частной собственности	-//-	248,4/100	262,19/100
3.2.	Из общего жилого фонда			
	многоэтажный (9 этажей и более)	-//-	124,4/50,1	138,19/52,7

	среднеэтажный (4-8 этажей)	-//-	115,54/46,5	115,54/44,1
	малозэтажный (1-3 этажа)	-//-	8,46/3,4	8,46/3,2
3.3	Убыль жилого фонда – всего в т. ч. аварийные	тыс. кв. м. квартир	8,46/8,3	8,46/8,3
3.4	Существующий сохраняемый жилой фонд	-//-	93,54/91,7	93,54/91,7
3.5	Новое жилищное строительство – всего	тыс. кв. м. кв./%	11,02	18,01
3.6.	Структура нового жилищного строительства по этажности в т.ч.			
	многоэтажное (9 этажей и более)	тыс. кв. м. кв./%	11,02	18,01
	среднеэтажное (4-8 этажей)	-//-	-	-
	малозэтажное (1-3 этажа)	-//-	-	-
4.	УЧРЕЖДЕНИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	Всего / на 1000 чел		
4.1.	Детские образовательные учреждения	тыс. мест	0,340	0,378
4.2.	Общеобразовательные школы	тыс. мест	0,680	0,734
4.3.	Больницы	тыс. коек/шт.	-	-
4.4.	Поликлиники	тыс. пос. /шт.	-	-
4.5	Прочие объекты социального и культурно – бытового обслуживания населения			
	Прод.и непрод. торговля	шт.	77	77
	Общественное питание	шт.	8	8
	Бытовое обслуживание	раб. мест	9	9
	Аптеки	шт.	5	5
	Станции скорой помощи	а-машины	-	-
	Библиотеки	объект	1	1
	Гостиницы	тыс. мест	-	-
	Пожарное депо	а-машин	-	-
	Бани	тыс. мест	-	-
	Прочие	шт.	20	20
5.	ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА			
5.1.	Протяженность линий пассажирского общественного транспорта			
	автобус	км	3,83	3,83
	трамвай	км	1,17	1,17
	троллейбус	км	1,35	1,35
5.2.	Протяженность улично-дорожной сети (в границах проектирования)	км	2,05	2,05
	Протяженность магистральных улиц и дорог (в границах проектирования)	км	1,83	1,83

5.3.	Плотность улично-дорожной сети в пределах границ проектирования	км/кв. км.	3,94	3,94
	Плотность магистральной сети в пределах застройки	км/кв. км.	3,52	3,52
5.4.	Транспортные развязки в разных уровнях	единиц	-	-
5.5.	Обеспеченность населения индивидуальными легковыми автомобилями	автомоб.	3402	3672
6.	ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ			
6.1.	Водоснабжение			
6.1.1.	Протяженность сетей	км	11,36	11,36
6.2.	Водоотведение			
6.2.1.	Протяженность сетей	км	11,75	11,75
6.2.2.	Ливневая канализация	км	-	0,63
6.3.	Энергоснабжение			
6.3.1.	Протяженность сетей	км	24,24	24,24
6.4.	Теплоснабжение			
6.4.1.	Протяженность сетей	км	3,41	3,41
6.5.	Газоснабжение			
6.5.1.	Протяженность сетей	км	13,34	13,34
6.6.	Связь			
6.6.1.	Протяженность сетей	км	7,11	7,11
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. Параметры планируемого развития застроенной территории.

На рассматриваемой территории квартала существует устойчивая сложившаяся застройка. Данным проектом планировки не предполагается уплотнение существующего жилищного фонда. В результате проекта межевания не выявлено новых участков для размещения объектов капитального строительства.

На основании сведений, предоставленных Управлением архитектуры и градостроительства г. Смоленска (градостроительных планах) и расчетов были разработаны чертежи: Лист 3. «Чертеж границ зон планируемого размещения

объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства. М 1:2000» и Лист 4. «Чертеж границ зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения. М 1:2000» Том 5.1.

Процент застройки квартала составляет 21% ($K_3=0,21$; $K_{пл.з}=1,04$). (Поскольку проектирование ведется по застроенной территории, эти показатели рассчитываются в соответствии с СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

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 5.1.

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

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 5.5).

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.

На территории проекта планировки отсутствуют выявленные и стоящие на государственном учете объекты культурного наследия.

Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, расположенной в границах: в границах ул. Нахимова – ул. Багратиона – ул. Николаева – ул. Нормандии-Неман (ПК№5).

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 520098 кв. м и состоит из 10 кадастровых кварталов с номерами 67:27:0020501; 67:27:0020503; 67:27:0020504; 67:27:0020502; 67:27:0020515; 67:27:0020525; 67:27:0020526; 67:27:0020527; 67:27:0020529; 67:27:0020528 (На основании сведений из ГКН).

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

Расчетный коэффициент плотности территории квартала - $K_{пл.з}=1,04$.

2.2. Архитектурно-планировочная организация территории квартала.

Проектируемая территория квартала включает в себя территорию, занятую жилыми и административными зданиями, учреждениями обслуживания, образовательными 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.

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.

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

Также проектом планировки предлагается составить цветовые паспорта объектов капитального строительства, и поскольку в результате среднего 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.

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. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.

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 социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства» ППТ-3):

1. Многоквартирные жилые дома
 2. Магазин
-

3. Здание торгово-бытового обслуживания.
4. Общественный туалет
5. Реконструкция детского сада «Смоляночка»

2.5. Планируемые объекты капитального строительства жилого назначения.

В проекте планировки выделена зона планируемого размещения объектов капитального строительства (номер зоны приведен в соответствии с чертежом планировки территории «Чертеж границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства» ППТ-3): зона 1.

Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Многоквартирные жилые дома» (зона №1):

1. Площадь земельного участка - 16774 м². Площадь зоны размещения 14318 м².
 2. Максимально возможный нормативный коэффициент использования территории – 2,0. Максимальная общая площадь квартир, которые можно разместить на территории земельного участка – 33548 м². Общая площадь квартир по проекту планировки – 18012,51 м².
 3. Количество жителей 600 человек (при норме обеспеченности 30м²/чел.).
 4. 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.
 5. Выступ за красную линию частей планируемых к размещению многоквартирных домов не предусмотрен.
 6. Этажность – 10 надземных этажей.
 7. Минимальная доля озелененной территории – 20 м² на 100 м² общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке. При этом нормативная минимальная площадь озелененной территории в квартале складывается из площади зеленых насаждений общего пользования и площадей озелененных территорий на земельных участках.
 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 78 м² общей площади квартир. Необходимое количество машино-мест для планируемых к размещению многоквартирных жилых домов – 231 (116 – 50%). Проектом предусмотрено размещение 100% необходимых машино-мест: 170м/м (73%) в границах земельного участка, в том числе
-

подземный гараж на 41 м/м, площадка кратковременного хранения автомобилей (за границей благоустройства) – 35м/м (15%). Также проектом предусмотрено размещение площадок для кратковременного хранения автомобилей для общественных помещений: 24м/м в границе участка и 19м/м за границей благоустраиваемого участка.

9. Разрыв от автостоянок и гаражей-стоянок до зданий различного назначения следует применять по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов":

Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки

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

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

Площадки	Удельные размеры площадок, м ² /чел.	Площадь при численности населения 600 чел., м ²	Площадь, предусмотренная проектом планировки в пределах участка 1 по ПМ, м ²
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	420	228 (54%)
Для отдыха взрослого населения	0,1	60	60
Для занятий физкультурой, площадка для гимнастики	2,0	1200	939 (78,3%)
Для хозяйственных целей	0,3	180	124 (69%)

На земельном участке размещено достаточное количество необходимых площадок согласно нормативов.

Положение об объектах коммунальной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемых к размещению многоквартирных жилых домов:

Водоснабжение - 270,00 м³/сут;

Водоотведение - 270,00 м³/сут;

Газоснабжение – 977760 тыс. ккал в год;

Электроснабжение – 2640960 кВт.ч/ в год.

Зоны с особыми условиями использования территории

На рассматриваемый земельный участок не накладываются санитарно-защитные зоны, отображаемые в генеральном плане города Смоленска.

Перечень и расчетные показатели минимальной обеспеченности социально-значимыми объектами повседневного (приближенного) обслуживания для существующего населения квартала (численность населения 7560 чел.), для планируемых к размещению многоквартирных жилых домов (численность населения 600 чел.):

Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Единицы измерения	Минимальная обеспеченность	Количество			Примечания
			для существующих домов	для планируемых домов	Фактическая обеспеченность / планируемая	
Дошкольные организации	мест на 1000 жителей	По демографической структуре охват в пределах 85 % от возрастной группы 0-7 лет – ориентировочно 45	340 мест	27 мест	360 мест / 378 мест	Существующий в границах квартала Детский сад №1 «Смоляночка» (360 мест)
						<u>В радиусе 500м</u> от планируемого к застройке земельного участка Детский сад №23 «Огонек» (175 мест) <u>В радиусе 800м</u> Детский сад №20 «Ручеек» (123 места); Детский сад №61 «Флажок» (146 мест); Детский сад №25 (311 мест)
Общеобразовательные учреждения	мест на 1000 жителей	По демографической структуре	680 мест	54 мест	966 мест	Существующая в границах квартала

Проект планировки и межевания застроенных территорий г. Смоленска

		охват 100 % от возрастной группы 7-18 лет – ориентировоч но 90				Средняя школа №17 (966 мест)
Продовольствен ные магазины	м ² торговой площади на 1000 жителей	100	756 м ²	60 м ²	2500	Существующие в квартале
Непродовольств енные магазины товаров первой необходимости	м ² торговой площади на 1000 жителей	180	1361 м ²	108 м ²	3100	Существующие в данном квартале и смежных кварталах
Аптечный пункт	объект на жилую группу	1	1	1	7	Существующие в квартале
Отделение банка	объект на жилую группу	1	1	1		Существующее в смежном квартале
Отделение связи	объект на жилую группу	1	1	1		Существующее в смежном квартале
Предприятия бытового обслуживания (мастерские, парикмахерские и т. п.)	рабочих мест на 1000 жителей	2	15	2	20	Существующее в данном квартале и смежном квартале
Приемный пункт прачечной, химчистки	объект на жилую группу	1	1	1		Существующее в смежном квартале
Учреждения культуры	м ² общей площади на 1000 жителей	50	378	30		Существующее в смежном квартале
Закрытые спортивные сооружения	м ² общей площади на 1000 жителей	30	227	18		Существующее в смежном квартале
Пункт охраны порядка	м ² общей площади на жилую группу	10	10	10		Существующее в смежном квартале
Общественные туалеты	прибор на 1000 жителей	1	8	1	1	планируемый
Поликлиники	пос./см.		125	17	Обслужив	Существующая

взрослые					ает поликлини ка смежного квартала	в смежном квартале Поликлиника №4 (ул. Нормандия- Неман, 37) в пешей доступности (350 пос./см.)
Поликлиники детские	Пос./см.		32	4	Обслужив ает поликлини ка смежного квартала	Существующая в смежном квартале ОГБУЗ ДКБ поликлиническ ое отделение №1 (ул. Багратиона, 22) в пешей доступности

2.6. Планируемые объекты капитального строительства нежилого назначения.

Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Магазин» (зона №2):

1. Площадь земельного участка – 5946 м². Площадь зоны размещения 4399 м².

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

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

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

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

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

4. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений допускаются: в отношении балконов, эркеров, козырьков - не

более 1,5 метров и выше 3,5 метров от уровня земли.

5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается. Планируемая этажность – 2 этажа.

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

7. Минимальная доля озелененной территории – не устанавливается.

8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – 1 машино-место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве. За пределами земельного участка может быть размещено не более 50% необходимых машино-мест. На территории земельного участка запланированы 12 машино-мест для магазина в рабочее время и для жителей квартала в вечернее.

9. Разрыв от автостоянок и гаражей-стоянок до зданий различного назначения следует применять по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов":

Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки

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

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

- одно место для объектов общей площадью от 100 м² до 1500 м² и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м² общей площади объектов - для

объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование);

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

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

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

Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Здание торгово-бытового обслуживания» (зона №3):

1. Площадь земельного участка – 835 м² (по ПМ-1). Площадь зоны размещения 528 м².

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

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

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

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

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

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

5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается. Планируемая этажность – 2 этажа.

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

7. Минимальная доля озелененной территории – не устанавливается.

8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – 1 машино-место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве. За пределами земельного участка может быть размещено не более 50% необходимых машино-мест. На прилегающей территории, за границей земельного участка, запланированы 12 машино-мест, для здания в рабочее время и для жителей квартала в вечернее. Погрузочно-разгрузочная зона размещена в границах земельного участка. Размещение на земельном участке объекта с параметрами, определенными в проекте планировки (здание торгового обслуживания с размещением машино-мест за границами земельного участка) допускается только при наличии действующего разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства. Данное отклонение от предельных параметров разрешенного строительства не противоречит действующим строительным нормам, ФЗ о техническом регулировании (в части обеспеченности квартала по нормируемым показателям).

9. Разрыв от автостоянок и гаражей-стоянок до зданий различного назначения следует применять по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов":

Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки

Объекты, до которых исчисляется разрыв	Расстояние, м				
	Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, машино-мест				
	10 и менее	11 - 50	51 - 100	101 - 300	свыше 300
Фасады жилых домов и торцы с окнами	10	15	25	35	50
Торцы жилых домов без окон	10	10	15	25	35
Территории школ, детских учреждений, ПТУ, техникумов, площадок для отдыха, игр и спорта, детских	25	50	50	50	50
Территории лечебных	25	50	по расчетам	по	по расчетам

учреждений типа, открытые сооружения пользования, населения (сады, скверы, парки)	стационарного спортивные общего места отдыха				расчетам	
--	---	--	--	--	----------	--

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

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

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

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

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

Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Общественный туалет» (зона №4):

1. Площадь земельного участка – 205 м² (по ПМ-1). Площадь зоны размещения 67 м².

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

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

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

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

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

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

5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается. Планируемая этажность – 1 этаж.

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

7. Минимальная доля озелененной территории – не устанавливается.

2.7. Планируемые к размещению объекты капитального строительства (реконструкции) социального назначения

В проекте планировки выделена зона планируемого размещения дошкольной организации (номер зоны приведен в соответствии с чертежом планировки территории «Чертеж границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства» ППТ-3): зона 5.

Медицинские учреждения предлагается размещать в помещениях первых этажей многоквартирных жилых домов.

Предельные параметры «Реконструкции детского сада «Смоляночка»» (зона №5):

1. Площадь планируемого земельного участка – 13251 м². Площадь согласно сведениям ЕГРН 10608 м². Площадь зоны планируемого размещения 11690 м².

2. Расчет количества вместимости объектов социального обслуживания приведен в соответствии с таблицей 22 пункт 1.4.3.1. №45-РН (постановление Администрации Смоленской области от 19 февраля 2019 г. № 45 региональных нормативов градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области»).

Расчет количества вместимости реконструируемого детского сада

Наименование	Существующий (планируемый) размер земельного участка	Размер земельного участка согласно 35м ² /1 место	Количество мест, существующее	Количество мест, возможное
Детский сад «Смоляночка»	13251	13230*	360 мест	378 мест

*В условиях реконструкции размеры земельных участков могут быть уменьшены на 25% (таб. 22 пункт 1.4.3.1. №45-РН).

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

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

а) Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

- для учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы, – 25 метров;

- для учреждений образования и воспитания, на прочие улицы и проезды общего пользования, - 15 метров.

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 не допускаются.

6. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений – не устанавливается.

7. Максимальная высота зданий, строений и сооружений – не устанавливается.

8. Минимальная доля озелененной территории – 50% территории земельного участка.

9. Машино-места размещаются на прилегающей территории на расстоянии 25 м от границы участка. Минимальное количество машино-мест для индивидуального автотранспорта - 1 машино-место на 5 работников.

Положение о характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, расположенной в границах: в границах ул. Нахимова – ул. Багратиона – ул. Николаева – ул. Нормандии-Неман (ПК№5).

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 (поскольку в городе на момент проектирования существуют 22 таких зоны: кафе «Le Vobo» ул. Николаева, 30; кафе «Ya-safe» ул. Николаева, 23; кафе «Дольче Вита» пр. Гагарина, 7а; кафе «Макдоналдс» ул. Беляева, 10; кафе «Печки-Лавочки» ул. Октябрьской революции, 9; кафе «Славяночка» ул. 2-я Садовая, 25 а; кафе «Чао Италия» ул. Николаева, д. 30; кафе «Шоколад» ул. Пржевальского, 7-А; Кинотеатр «Современник» ул. Октябрьской Революции, 15; клуб А-Клубул, ул. Кирова, 29 б; клуб Голдул, Николаева, компьютерный клуб BAZA Дзержинского ул., 17; кофейня «Ваниль» ул. Октябрьской Революции, 7; КРЦ Губернский ул. Маршала Жукова, 4; развлекательный комплекс «Центрифуга» ул. Николаева, 74; ресторан «Виктория» ул. Николаева, 12а ресторан «Колесо» Рославльское шоссе, 60а; ресторан «Мимино» ул. Кашена, 5; ресторан «Суши с'умом» ул. Попова, 74; ресторан (пивоварня, паб) «Хаген» ул. Николаева, 73; суши-бар «Маленькая Азия» ул. Маршала Жукова, 4; суши-бар «Васабин» ул. Рыленкова, 38а), которых недостаточно для полноценного обслуживания.

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. Устанавливаются по методике главного архитектора проекта, на основании планографической информации г. Смоленска. О самой методике см. в Томе 5.4.

Ширина улицы Нахимова в границах красных линий составляет – 36 м. Ширина проезжей части не увеличивается.

Ширина улицы Багратиона в границах красных линий переменная, в среднем она составляет – 37 м. Ширина проезжей части не увеличивается.

Ширина улицы Академика Петрова в границах красных линий переменная, она составляет – 25 – 26 м. Ширина проезжей части не увеличивается.

Ширина улицы Николаева в границах красных линий переменная, в среднем она составляет – 35 - 38 м. Ширина проезжей части не увеличивается.

Ширина улицы Нормандии-Неман в границах красных линий переменная, в среднем она составляет – 47 м. Ширина проезжей части не увеличивается.

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 5.3).

Территория проектируемого квартала обслуживается автобусами, трамваями, троллейбусами и маршрутными такси. Их маршруты проходят по ул. Нахимова, Николаева, Нормандии-Неман, Академика Петрова, Багратиона.

Так же 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 450 ед. на 1000 жителей. Уровень автомобилизации 3672 машины.

Проектом планировки предусмотрено размещение 203 существующих машино-мест и 368 новых машино-мест.

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, на наружных экопарковках.

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»).

2.1. Транспортное обслуживание.

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

Общая протяженность проездов составляет – 7574 м.

2.2. Объекты транспортного обслуживания.

Проектом предусмотрено размещение на территории квартала наземных экопарковок для индивидуального транспорта на 203 машино-места.

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	264	
2.	Стоянки для временного хранения легковых автомобилей для жителей квартала (существующие)	м/мест	203	существующие
3.	Стоянки для временного хранения легковых автомобилей для жителей квартала (планируемые)	м/мест	368	В том числе подземные стоянки для планируемых домов

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

В составе проекта планировки территории была выполнена схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. (См. Том 5.3).

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 5.5).

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 3 м. (Согласно СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*). 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.

Ширина санитарно-защитной полосы канализации устанавливается в размере 3 м. (Согласно СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*).

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 3,41 км.

3.4. Газоснабжение.

Проектируемая территория квартала обеспечена существующими системами газоснабжения. Протяженность 13,34 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 24,24 км.

3.6. Связь и информатизация.

Для проектируемой территории в случае реконструкции существующих сетей необходимо выполнить строительство узлов мультимедийной системы доступа. Протяженность сетей связи – 7,11 км.

Приложение № 3
к постановлению Администрации
города Смоленска
от 30.08.2024 № 2252-г/м

Чертежи проекта межевания застроенных территорий в городе Смоленске
в границах улицы Нахимова – улицы Багратиона – улицы Николаева – улицы
Нормандия-Неман

