



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА СМОЛЕНСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 22.04.2025 № 549-адм

О внесении изменений в приложения № 1 – 4, утвержденные постановлением Администрации города Смоленска от 20.05.2019 № 1228-адм «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Черняховского – Энергетического проезда – улицы Матросова – улицы Воробьева»

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Положением о подготовке и утверждении документации по планировке территории города Смоленска, утвержденным постановлением Администрации города Смоленска от 05.07.2007 № 1927-адм, распоряжением Администрации города Смоленска от 26.09.2024 № 775-р/адм «О принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Черняховского – Энергетического проезда – улицы Матросова – улицы Воробьева», на основании протокола публичных слушаний от 25.03.2025 № 689, заключения о результатах публичных слушаний от 02.04.2025, руководствуясь Уставом города Смоленска,

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

1. Внести в приложения № 1 – 4, утвержденные постановлением Администрации города Смоленска от 20.05.2019 № 1228-адм «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Черняховского – Энергетического проезда – улицы Матросова – улицы Воробьева» (в редакции постановлений Администрации города Смоленска от 18.03.2022 № 590-адм, от 18.10.2022

№ 2980-адм, от 25.07.2023 № 2037-адм), изменения, изложив их в новой редакции (прилагаются).

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

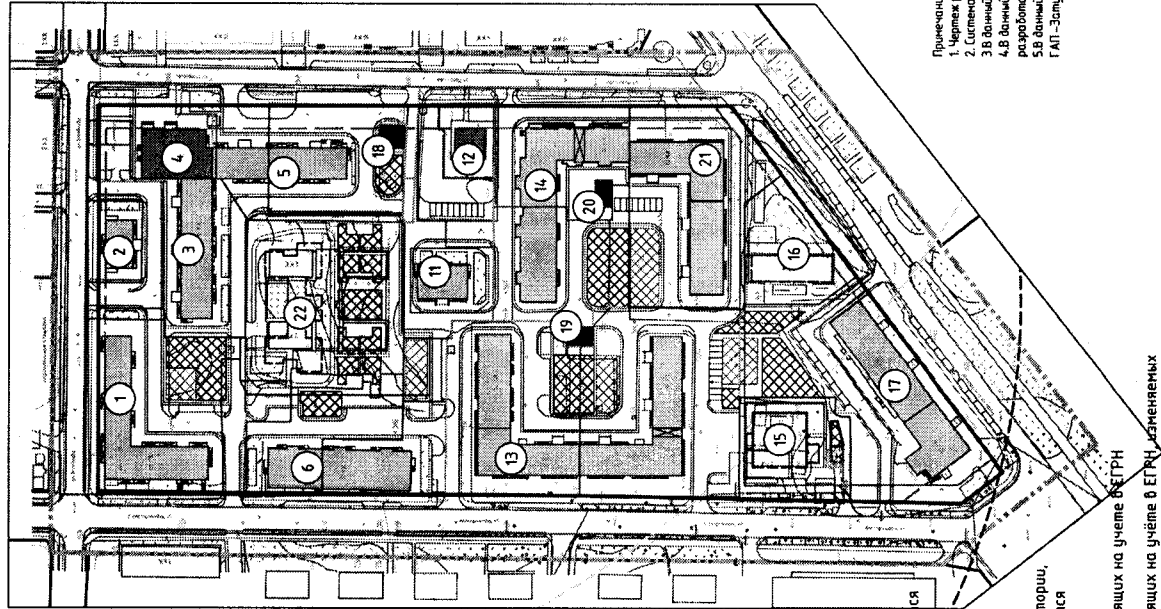
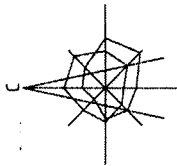
3. Управлению информационных технологий Администрации города Смоленска разместить настоящее постановление на официальном сайте Администрации города Смоленска.

И.о. Главы города Смоленска

Д.А. Азаренков

«Приложение № 1
к постановлению Администрации
города Смоленска
от 20.05.2019 № 1228-адм
(в редакции постановлений
Администрации города Смоленска
от 18.03.2022 № 590-адм,
от 18.10.2022 № 2980-адм,
от 25.07.2023 № 2037-адм,
от 22.04.2025 № 549-адм)

Чертежи планировки территории



Условные обозначения:

— границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки

— красные линии

— линии регулирования застройки

— красные линии за границей территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки

— границы земельных участков, спящих на учете в ЕГРН

— границы земельных участков, спящих на учете в ЕГРН, изъятых

— границы образуемых земельных участков

— радиус обслуживания дошкольными образовательными организациями (планируемые)

— радиус обслуживания общеобразовательными организациями

Экспликация объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование	Застройка	Этажность	Адрес	Суд по пред. нормат. (тех.паспорт)
1	Многоквартирный жилой дом	1113,7	10	ул. Чернышевского, д. 9	-
2	Многоквартирный жилой дом	24,1	8	ул. Воробьева, д. 9	257,7
3	Многоквартирный жилой дом	643,09	10	ул. Воробьева, д. 5	1500
4	Физкультурно-оздоровительный центр	589	4	ул. Матросова, д. 12а	-
5	Многоквартирный жилой дом	701,63	10	ул. Матросова, д. 12	1086,4
6	Многоквартирный жилой дом	581,12	10	ул. Чернышевского, д. 13	1022,8
11	Многоквартирный жилой дом	265,4	9	ул. Матросова, д. 14	347,6
12	Кафе "Старый дворик" со вспомогат. помещениями общественного назначения	683	1	ул. Матросова, д. 27	-
13	Многоквартирный жилой дом	2300	10	ул. Чернышевского, д. 15	-
14	Многоквартирный жилой дом	2795	10	ул. Матросова, д. 16	-
15	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и общепитом (планируемый)	1014	13 (план)	ул. Чернышевского	-
16	Объект, предназначенный для оказания населению или организации бытовых услуг	-	-	ул. Матросова, д. 20	-
17	Многоквартирный жилой дом	1025,6	10	ул. Чернышевского, д. 25	-
18	Распределительная подстанция №31	93,5	1	ул. Матросова	-
19	Трансформаторная подстанция №908	76,5	1	ул. Чернышевского, во дворе д. 15	-
20	Трансформаторная подстанция	79,7	1	ул. Матросова, во дворе д. 16	-
21	Многоквартирный жилой дом	1239,6	10	ул. Матросова, д. 18	-
22	Планируемый детский сад на 150 мест	827,1	2	-	-

* Объекты капитального строительства под номерами 7, 8, 9, 10 подлежат сносу

— жилые здания

— административные здания, учреждения по обслуживанию населения, предприятия общественного питания

— объекты инженерной инфраструктуры

— объекты капитального строительства, подлежащие сносу

— проектируемые, строящиеся, реконструируемые объекты капитального строительства

— детские площадки

— спортивные площадки

— место размещения элементов дорожного благоустройства

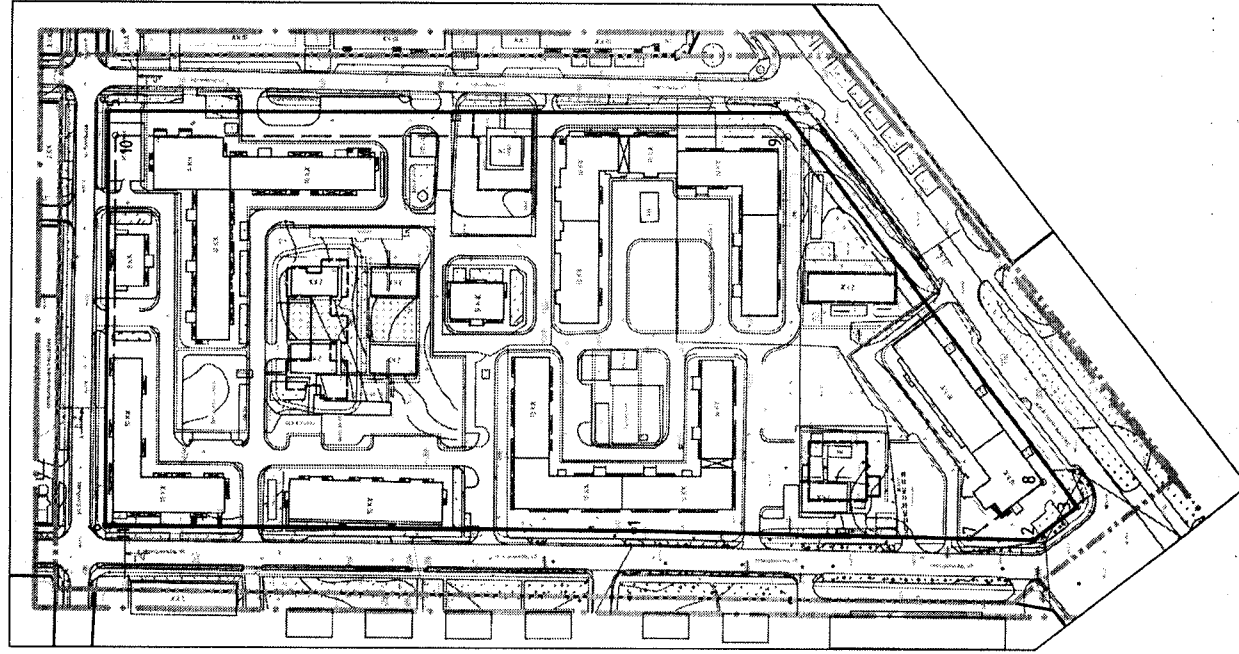
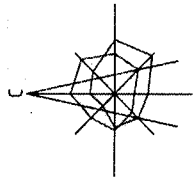
— номера объектов капитального строительства по экспликации

Примечание:

1. Чертеж разработан на топографической съемке № 11000, выполненной отделом геодезических измерений ООО "МФЦ "БИНОМ" в 2017 г.
2. Система координат МСК-57, система высот Бюльницкая.
3. В данном чертеже вынесены изменения на основании постановления Администрации города Смоленска от 01.09.2021 № 2253-адм (ООО "ТеоТелПлюс")
4. В данном чертеже вынесены изменения на основании постановления Администрации города Смоленска от 02.04.2022 г. № 575 (разработано ООО "АБ "Трансплант", ГАП - Затула С.И., разработчик - Владимирова М.В.)
5. В данном чертеже вынесены изменения на основании письма Администрации города Смоленска № 102201-инс от 19.10.2022 г. (разработано ООО "АБ "Трансплант", ГАП - Затула С.И., разработчик - Владимирова М.В.)

Договор № 73л/17 от 25 сентября 2017 г.			
Проект планировки и проекта межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улиц Чернышевского – Энергетического проезда – улицы Матросова – улицы Воробьева			
Узм.	Лист	Лист	Листов
ГАП	Редактор	П	1
Разработчик	Затула	Проект планировки территории	
И. контр.	Чайкова	Основная (утвержденная) часть	
		Чертеж красных линий (основной чертеж планировки территории). М 1:2000	
		ООО "МФЦ "БИНОМ"	

Формат А3



Условные обозначения:

— границы территорий, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки

— красные линии, фактически существующие, координируемые
— линии регулирования застройки

— объекты капитального строительства, подлежащие сносу

— проектируемые, строящиеся, реконструируемые объекты капитального строительства

02 — номер поворотной точки

п.8 — место построения поперечного профиля

Координаты поворотных точек красных линий

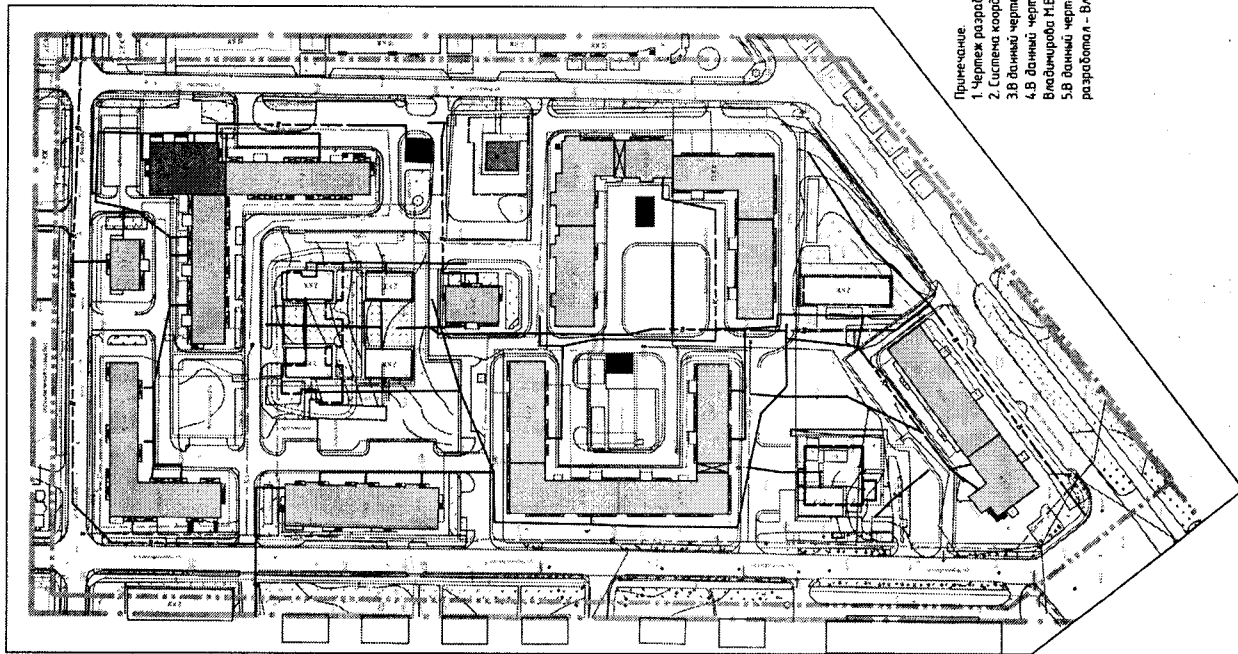
Номер точки	Наименование		Меры линейн, м	Дир. углы	На точку
	X	Y			
1	458393.68	1220764.32	155.98	181° 4' 21"	2
2	458237.72	1220761.40	21.40	143° 1' 40"	3
3	458220.63	1220774.26	190.55	53° 11' 20"	4
4	458334.80	1220926.82	265.43	359° 56' 23"	5
5	458600.23	1220926.54	160.72	270° 6' 58"	6
6	458600.55	1220765.82	206.88	180° 24' 59"	1

Координаты поворотных точек линий регулирования застройки

Номер точки	Наименование		Меры линейн, м	Дир. углы	На точку
	X	Y			
7	458262.59	1220761.86	35.98	142° 37' 41"	8
8	458234.00	1220783.70	167.08	53° 12' 16"	9
9	458334.07	1220917.50	263.26	359° 52' 5"	10
10	458597.33	1220916.89	151.09	270° 5' 1"	11
11	458597.55	1220765.80	334.99	180° 40' 23"	-

Изм.		Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
ГАП		Рейтин				
Разработчик		Филиппов				
И. контр.		Наумова				
Договор № 73л/17 от 25 сентября 2017 г.						
Проект планировки и проекта межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Чернышевского - Энергетического проезда - улицы Матросова - улицы Воробьева						
Проект планировки территории			Стадия	Лист	Листов	
Основная (утверждаемая) часть			П	2	5	
Разбивочный чертеж красных линий			ООО "НПЦ "БИНОМ"			
М 1:2000						

Примечание.
1. Чертеж разработан на топографической съемке М 1:1000, выполненной отделом геодезических изысканий ООО "НПЦ "БИНОМ" в 2017 г.
2. Система координат МСК-67, система высот Балтийская.
3. В данных чертеж внесены изменения на основании постановления Администрации города Смоленска от 01.09.2021 № 2253-адм (ООО "ТеоТехТран")
4. В данных чертеж внесены изменения на основании постановления Правительства РФ от 02.04.2022 № 575 (разработано ООО "АБ-ТрансСтроительство", ГАП - Запуща С.Н., разработчик - Владимирова М.В.)
5. В данных чертеж внесены изменения на основании письма Администрации города Смоленска № 102201-мх от 19.10.2022 г (разработано ООО "АБ-ТрансСтроительство", ГАП - Запуща С.Н., разработчик - Владимирова М.В.)

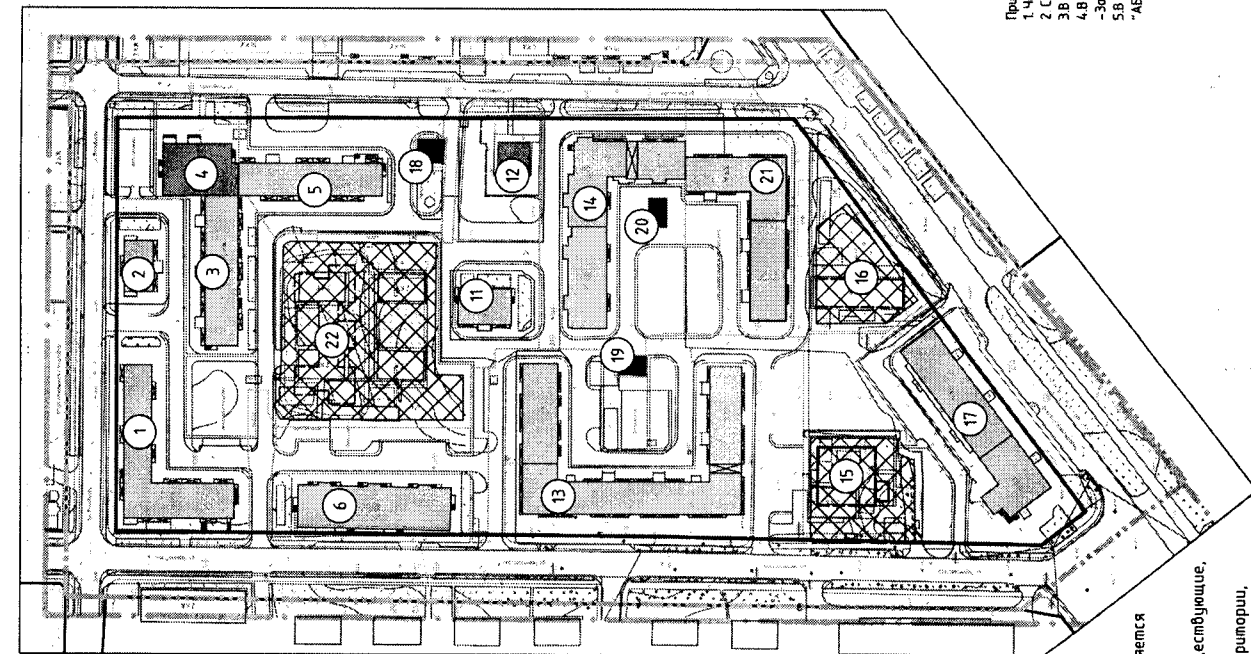


— канализация ливневая

5.В данный чертеж внесены изменения на основании письма Администрации города Смоленска № 10/2201-ишх от 19.10.2022 г (разработано ООО "АБ"Пространство", ГАП -Затула С.Н., разработал - Владимирова М.В.)

[illegible]

Формат АЗ



Условные обозначения:

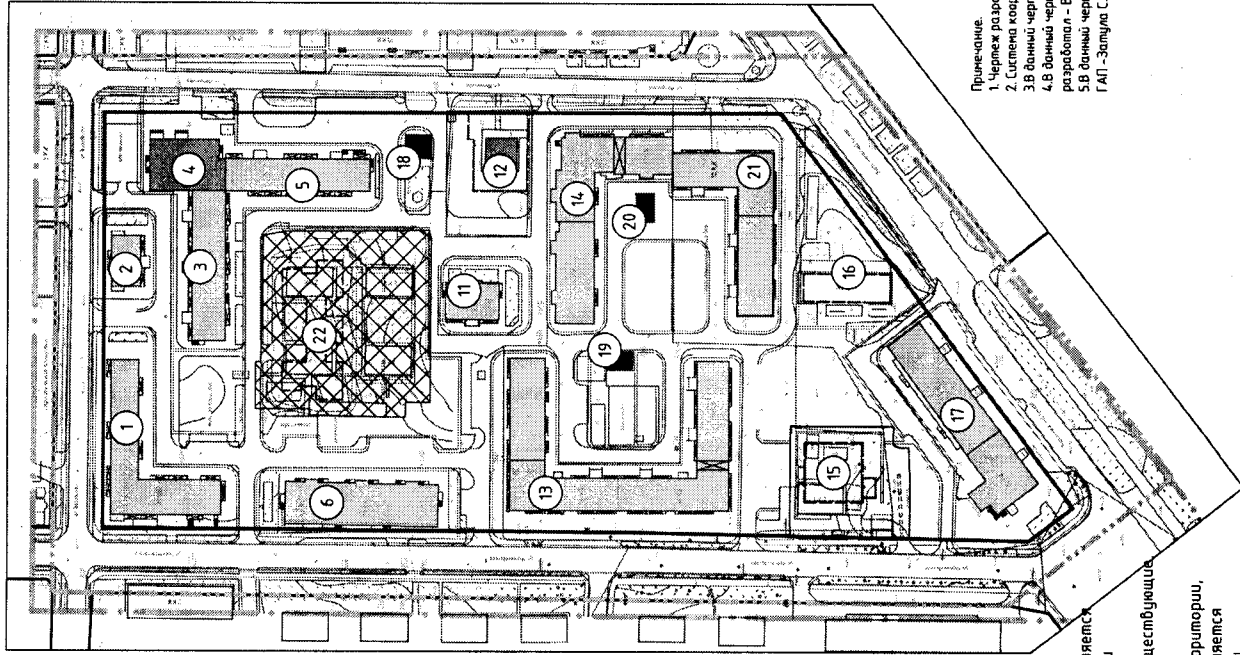
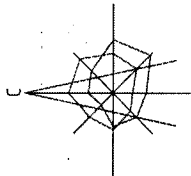
- границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- красные линии, фактически существующие, координируемые
- красные линии за границей территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- жилые здания
- административные здания, учреждения по обслуживанию населения, предприятия общественного питания
- объекты инженерной инфраструктуры

- объекты капитального строительства, подлежащие сносу
- проектируемые, строящиеся, реконструируемые объекты капитального строительства
- зона планируемого размещения объектов
- номера объектов капитального строительства по эксплуатации

Примечание:
1. Чертеж разработан на топографической съемке М 1:1000, выполненной отделом геодезических изысканий ООО "МФЦ "БИНОМ" в 2017 г.
2. Система координат МСК-67, система высот Боптишская.
3. В данном чертеже вынесены изменения на основании постановления Администрации города Смоленска от 01.09.2021 №2253-адм (ООО "ТерраПлюс")
4. В данном чертеже вынесены изменения на основании постановления Правительства РФ от 02.04.2022 г. №575 (разработано ООО "АБ-Транспрактство", ГАП
-Заслуга С.Н., разработчик - Владимир М.В.)
5. В данном чертеже вынесены изменения на основании письма Администрации города Смоленска № 10/2201-мх от 19.10.2022 г. (разработано ООО "АБ-Транспрактство", ГАП -Заслуга С.Н., разработчик - Владимир М.В.)

№ п/п	Наименование	Этажность	Адрес	С з/у по пред. нормат. (мех. паспорт)
1	Многоквартирный жилой дом	11/3,7	ул. Черняховского, д. 9	-
2	Многоквартирный жилой дом	2/1	ул. Воробьева, д. 9	257,7
3	Многоквартирный жилой дом	6/3,09	ул. Воробьева, д. 5	1500
4	Физкультурно-оздоровительный центр	5/9	ул. Матросова, д. 12а	-
5	Многоквартирный жилой дом	7/1,63	ул. Матросова, д. 12	1086,4
6	Многоквартирный жилой дом	5/1,12	ул. Черняховского, д. 13	1022,8
11	Многоквартирный жилой дом	2/5,4	ул. Матросова, д. 14	347,6
12	Кафе "Старый дворик" со встроенно-пристроенным объектом розничной торговли	6/83	ул. Матросова, д. 27	-
13	Многоквартирный жилой дом	2/300	ул. Черняховского, д. 15	-
14	Многоквартирный жилой дом	2/795	ул. Матросова, д. 16	-
15	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и автостоянкой (планируемый)	10/14	ул. Черняховского	-
16	Объект, предназначенный для оказания населения или организациям бытовых услуг	-	ул. Матросова, д. 20	-
17	Многоквартирный жилой дом	10/25,6	ул. Черняховского, д. 25	-
18	Распределительная подстанция №31	93,5	ул. Матросова	-
19	Трансформаторная подстанция №908	76,5	ул. Черняховского, во дворе д. 15	-
20	Трансформаторная подстанция	79,7	ул. Матросова, во дворе д. 16	-
21	Многоквартирный жилой дом	12/39,6	ул. Матросова, д. 18	-
22	Планируемый детский сад на 150 мест	827,1	-	-

Договор № 73п/17 от 25 сентября 2017 г.			
Проект планировки и проекта межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Черняховского - Энергетического проезда - улицы Матросова			
Изн.	Кол. уч.	Лист	Листов
ГАП	Резман	П	4
Разработчик: Филиппов		Основная (утверждаемая) часть	
Н. контр. - Наумова		Чертеж границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения (иных объектов капитального строительства) М 1:2000	
		ООО "МФЦ "БИНОМ"	



Условные обозначения:

- границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- красные линии, фактически существующие координирующие
- красные линии за границей территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- жилые здания
- административные здания, учреждения по обслуживанию населения, предприятия общественного питания
- объекты инженерной инфраструктуры

Экспликация объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование	С застройки	Этажность	Адрес	С ул. по пред. напрят. (тех.паспорт)
1	Многоквартирный жилой дом	1113,7	10	ул. Черняховского, д. 9	-
2	Многоквартирный жилой дом	241	8	ул. Воробьева, д. 9	251,7
3	Многоквартирный жилой дом	643,09	10	ул. Воробьева, д. 5	1500
4	Физкультурно-оздоровительный центр	589	4	ул. Матросова, д. 12а	-
5	Многоквартирный жилой дом	701,63	10	ул. Матросова, д. 12	1065,4
6	Многоквартирный жилой дом	581,12	10	ул. Черняховского, д. 13	1022,8
11	Многоквартирный жилой дом	265,4	9	ул. Матросова, д. 14	347,6
12	Кафе "Старый дворик" со вспомогательно-пристроенным объектом розничной торговли	683	1	ул. Матросова, д. 27	-
13	Многоквартирный жилой дом	2300	10	ул. Черняховского, д. 15	-
14	Многоквартирный жилой дом	2795	10	ул. Матросова, д. 16	-
15	Многоквартирный жилой дом с помещением общественного назначения и административной (планируемой)	1014	13 (план)	ул. Черняховского	-
16	Объект, предназначенный для оказания населению или организациям бытовых услуг	-	-	ул. Матросова, д. 20	-
17	Многоквартирный жилой дом	1025,6	10	ул. Черняховского, д. 25	-
18	Распределительная подстанция №31	93,5	1	ул. Матросова	-
19	Трансформаторная подстанция №308	76,5	1	ул. Черняховского, во дворе д. 15	-
20	Трансформаторная подстанция	79,7	1	ул. Матросова, во дворе д. 16	-
21	Многоквартирный жилой дом	1239,6	10	ул. Матросова, д. 18	-
22	Планируемый детский сад на 150 мест	827,1	2	-	-

* Объекты капитального строительства под номерами 7, 8, 9, 10 подлежат сносу

- объекты капитального строительства, подлежащие сносу
- проектируемые, строящиеся, реконструируемые объекты капитального строительства
- зона планируемого размещения объектов
- номера объектов капитального строительства по экспликации

Примечание:
1. Чертеж разработан на топографической съемке М 1:1000, выполненной отделом геодезических изысканий ООО "МФЦ "БИНОМ" в 2017 г.
2. Система координат МСК-67, система высот Балтийская.
3. В данном чертеже вынесены изменения на основании постановления Администрации города Смоленска от 01.09.2021 №253-адм (ООО "ТеоТехПлан")
4. В данном чертеже вынесены изменения на основании постановления Правительства РФ от 02.04.2022 №575 (разработано ООО "АБ-Пространство", ГАП - Затула С.Н., разработчик - Владимирова М.В.)
5. В данном чертеже вынесены изменения на основании письма Администрации города Смоленска № 10/2201-мх от 19.10.2022 г (разработано ООО "АБ-Пространство", ГАП - Затула С.Н., разработчик - Владимирова М.В.)

Договор № 73п/17 от 25 сентября 2017 г.				
Проект планировки и проекта межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Черняховского - Энергетического проезда - улицы Матросова - улицы Воробьева				
Изн.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Дата
ГАП	Рейзман	Подп.		
Разработчик	Филиппов	Подп.		
И. контр.	Наумова	Подп.		
Проект планировки территории		Лист	Лист	Лист
Основная (утверждаемая) часть		п	5	5
Чертеж границ зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения		000 "МФЦ"БИНОМ"		
И. 12/000		Формат А3		

Приложение № 2
к постановлению Администрации
города Смоленска
от 20.05.2019 № 1228-адм
(в редакции постановлений
Администрации города Смоленска
от 18.03.2022 № 590-адм,
от 18.10.2022 № 2980-адм,
от 25.07.2023 № 2037-адм,
от dd. 04. 2025 № 549-адм)

Положение о характеристиках планируемого развития территории.
Положения об очередности планируемого развития территории

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ В ГОРОДЕ
СМОЛЕНСКЕ В ГРАНИЦАХ УЛИЦЫ ЧЕРНЯХОВСКОГО –
ЭНЕРГЕТИЧЕСКОГО ПРОЕЗДА – УЛИЦЫ МАТРОСОВА –
УЛИЦЫ ВОРОБЬЕВА**

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Черняховского – Энергетического проезда – улицы Матросова – улицы Воробьева подготовлен проектной организацией ООО «Третья линия» по инициативе Хоменко К.С. на основании распоряжения Администрации города Смоленска от 26.09.2024 № 775-р/адм «О принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Черняховского – Энергетического проезда – улицы Матросова – улицы Воробьева».

В проект планировки внесены следующие изменения:

Изменены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и автостоянкой» № 15 (по экспликации объектов капитального строительства): минимальное количество необходимых машино-мест, размещаемых в границах участка приведено в соответствии с действующими на момент подготовки данного проекта Правилами землепользования и застройки города Смоленска, а именно: все необходимые по расчёту м-мест размещаются в границах отводимого земельного участка. В проекте приведены материалы по обоснованию для размещения многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения и автостоянкой. В связи с изменением планируемой площади жилых помещений, изменен коэффициент плотности застройки участков многоквартирных жилых домов в квартале, коэффициент застройки не изменён. Уточнено расчетное количество населения в квартале, потребность в объектах социально-бытового назначения не изменилась.

На основании заключения о результатах публичных слушаний от 02.04.2025 в проект планировки внесены следующие изменения:

- В текстовую часть проекта планировки территории внесена актуальная информация в части сведений об объекте капитального строительства, подлежащего размещению в границах земельного участка № 17 (по экспликации объектов капитального строительства) – исключена неактуальная информации о ранее планируемом объекте.
- Обосновано применение расчетном коэффициент плотности застройки, указанного в текстовой части проекта планировки территории для

реконструируемой застройки.

– Откорректированы сведения о расчете численности населения в планируемом многоквартирном доме № 15 (по экспликации объектов капитального строительства), внесена информация о действующих нормативах, в том числе обосновано применение показатель минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений на человека с учетом размещения жилого дома престижного класса (бизнес-класса).

РАНЕЕ ВНЕСЕННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Черняховского – Энергетического проезда – улицы Матросова – улицы Воробьева подготовлен ООО «АБ «ПРОСТРАНСТВО» 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 Калинина Е.В. (письмо Администрации города Смоленска от 19.10.2022 № 10/2201-исх).

В проект планировки внесены следующие изменения:

1. Отражен планируемый многоквартирный дом с магазином и паркингом № 15 (по экспликации объектов капитального строительства).
2. Отражена зона планируемого размещения многоквартирного дома с магазином и паркингом.
3. Откорректированы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.

На основании заключения о результатах публичных слушаний от 30.06.2023 в проект планировки внесены следующие изменения:

1. Откорректирована расчетная численность и плотность населения квартала.
2. Выполнен перерасчет показателей минимальной обеспеченности социально значимыми объектами повседневного (приближенного) обслуживания на территории квартала.
3. Выполнен перерасчет количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта на территории земельных участков, расположенных в границах квартала.

РАНЕЕ ВНЕСЕННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ

В проект планировки и проект межевания в городе Смоленске в границах улицы Черняховского – Энергетического проезда – улицы Матросова – улицы Воробьева внесены изменения на основании постановления Администрации города Смоленска от 01.09.2021 №2253-адм.

Цель проекта внесения изменений:

1. Изменить вид разрешенного использования земельного участка №12 (условный номер земельного участка по проекту межевания территории) с «Общественное питание» на «Магазин, банковская и страховая деятельность».

2. К земельному участку №20 (условный номер земельного участка по проекту межевания территории) обеспечить возможность подхода и подъезда.

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

В проект планировки внесены следующие изменения:

1. Изменение функционального назначения объекта капитального строительства №12 (номер по экспликации объектов капитального строительства) и его технико-экономических показателей. Функциональное назначение до внесения изменений: кафе «Старый дворик» со встроенно-пристроенным объектом розничной торговли, площадь застройки: 683 м², этажность: 1 этаж. Функциональное назначение после внесения изменений: магазин, объект, предназначенный для оказания банковских и страховых услуг, площадь застройки: 697 м², этажность: 3 этажа.

2. Отображение элементов благоустройства объекта капитального строительства №12 (номер по экспликации объектов капитального строительства).

3. Изменение площади и конфигурации зоны планируемого размещения объекта капитального строительства №12 (номер по экспликации объектов капитального строительства). Площадь до внесения изменений: 1479 м², после внесения изменений: 1551 м².

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

1.1. Характеристика территории

Территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, расположена в Ленинском районе города Смоленска. С севера территория ограничена улицей Воробьева, с юга – Энергетическим проездом, с востока – улицей Матросова, с запада – улицей Черняховского.

В границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, преобладает высотная многоквартирная жилая застройка.

Площадь территории квартала:

- в границах проектирования – 8,05 га,
- в красных линиях – 5,3 га.

Численность населения (расчетная) – 2387 чел.

Плотность населения – 299 чел./га.

Расчет численности населения в границах проекта планировки произведён в соответствии с п. 2.3.3 Нормативов градостроительного проектирования Смоленской области «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области». Расчетная минимальная обеспеченность общей площадью жилых помещений принята на расчетный период 29 м²/чел.

Согласно п. 1.5.3.3.8. Нормативов градостроительного проектирования Смоленской области «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области» расчетная плотность населения территории квартала (микрорайона) не должна превышать 310 чел./га при средней жилищной обеспеченности 29,0 м²/чел.

Согласно Карте (Схеме) планируемых границ функциональных зон с отображением параметров планируемого развития таких зон Генерального плана г. Смоленска территория квартала состоит из:

- зона жилой застройки смешанной этажности.

Согласно Схеме границ территориальных зон Правил землепользования и застройки г. Смоленска территория квартала состоит из: Жилые зоны:

- Ж4 - зона застройки жилыми домами смешанной этажности, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения.

(См. том 4 МО-Гр, лист 1 «Схема расположения элемента

планировочной структуры. Схема с отображением границ территории, зон функционального назначения в соответствии с ГП. Схема с отображением границ территории, территориальных зон в соответствии с ПЗЗ»).

1.2. Характеристика планируемого развития территории

Баланс территории квартала:

Таблица 1

№ п/п	Территория	Единицы измерения	Существующее положение		Проектное решение	
			количес тво	%	количес тво	%
	Территория квартала (микрорайона) в красных линиях - всего В том числе:	га	-	-	8,0	100
1	территория жилой застройки	га	-	-	4,0	50,0
2	участки школ	га	-	-	0	0
3	участки дошкольных организаций	га	-	-	0,4	5,0
4	участки объектов культурно-бытового и коммунального обслуживания	га	-	-	0,3	3,7
5	участки закрытых автостоянок (гаражей)	га	-	-	0	0
6	автостоянки для временного хранения	га	-	-	0	0
7	территория общего пользования	га	-	-	2,5	31,3
7.1	участки зеленых насаждений	га	-	-	1,4	17,5
7.2	проезды	га	-	-	1,1	13,8
8	прочие территории	га	-	-	0,8	10,0

Характеристика планируемого развития территории соответствует характеру расположения территории в функционально-планировочной структуре города.

Предполагается реконструкция застройки - комплексное или частичное переустройство сложившейся застройки, благоустройства и инженерного оборудования территории с целью улучшения условий проживания населения, экономической эксплуатации и эффективного использования территории.

В границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, ведется новое жилищное строительство на месте снесённых малоэтажных жилых домов. Проектом планировки предусматривается строительство нового детского сада на 150 мест, а также реконструкция кафе «Старый дворик» под магазин, объект, предназначенный для оказания банковских и страховых услуг.

Проектом планировки территории предусматривается размещение объекта, предназначенного для оказания населению или организациям бытовых услуг.

Планируется реконструкция магистральных улиц районного значения до следующих параметров:

ул. Воробьева:

- ширина полосы движения – 3,75 м;

- число полос движения – 2;
- наибольший продольный уклон – 8‰;
- ширина пешеходной части тротуара – 2 м;
- ширина улицы в красных линиях – 20 м;

ул. Черняховского:

- ширина полосы движения – 3,25 м;
- число полос движения – 3;
- наибольший продольный уклон – 12‰;
- наименьшая ширина пешеходной части тротуара – 2 м;
- ширина в красных линиях – 25 м;

Энергетический проезд:

- ширина полосы движения – 3,5 м;
- число полос движения – 2;
- наибольший продольный уклон – 13‰;
- наименьшая ширина пешеходной части тротуара – 2 м;
- ширина в красных линиях – 35 м;

ул. Матросова:

- ширина полосы движения – 3,25 м;
- число полос движения – 2;
- наибольший продольный уклон – 12‰;
- наименьшая ширина пешеходной части тротуара – 2 м;
- ширина в красных линиях – 22 м;

Планируется реконструкция проездов основных до следующих параметров:

- ширина полосы движения – 3 м;
- число полос движения – 2;
- наибольший продольный уклон – 59‰;
- наименьшая ширина пешеходной части тротуара – 1 м.

Проектом планировки рекомендуется выполнить рабочий проект освещения территории квартала вдоль основных улиц, проездов используя технологии энергосбережения.

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

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

Возведение строений и сооружений, не предусмотренных в данном проекте планировки территории, допускается после внесения изменений в проект планировки территории квартала в порядке, установленном

градостроительным законодательством.

На основании сведений, предоставленных Управлением архитектуры и градостроительства г. Смоленска (градостроительных планов), и расчетов были разработаны чертежи: Лист 4 Тома 2 ППТ-Гр «Чертеж границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства. М 1:2000» и Лист 5 Тома 2 ППТ-Гр «Чертеж границ зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения. М 1:2000».

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

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

Проектное решение разработано с учетом:

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

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

Основными показателями плотности застройки являются:

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

Поскольку разработка проекта планировки ведется в существующей застройке, в том числе в существующей застройке подлежащей реконструкции, эти показатели рассчитываются в соответствии с СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*:

Нормативные показатели плотности застройки участков, допускаемых к размещению в территориальной зоне Ж-4 (участки многоквартирных многоэтажных жилых домов), в соответствии с таблицей Б.1 СП 42.13330.2016:

Таблица 2

Территориальные зоны	Коэффициент застройки, не более	Коэффициент плотности застройки, не более
----------------------	---------------------------------	---

Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами, реконструируемая	0,4	1,6 (2,08*)
--	-----	-------------

Расчетный коэффициент застройки территории квартала - $K_z=0,2$.
Расчетный коэффициент плотности территории квартала - $K_{пл. з}=1,9$.

Показатели плотности застройки являются максимально возможными.

$K_z = P_z / P_u$, где

P_z – площадь, занятая под зданиями и сооружениями, га;

P_u – площадь территории, га.

$K_z = 1,3062 / 5,3 = 0,2$.

$K_{пл. з} = P_{эт} / P_u$, где

$P_{эт}$ – площадь всех этажей зданий и сооружений, га;

P_u – площадь территории, га.

$K_{пл. з} = 10,9291 / 5,3 = 2,06$.

*В соответствии с примечанием 4 таблицы Б.1 СП 42.13330.2016 в условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм ($1,6 \cdot 1,3 = 2,08$). Таким образом, расчетные коэффициент застройки и коэффициент плотности территории квартала не превышают нормативные показатели плотности застройки.

1.4. Красные линии и линии регулирования застройки

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

Красные линии улиц и проездов назначены проектом планировки в соответствии со схемой транспортного обслуживания. Расстояние между красными линиями определялись согласно категорий каждой из существующих улиц в соответствии с СП 42.13330 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (см. том 2 ППТ-Гр, лист 1 «План красных линий (основной чертёж)»).

Разбивочный чертеж красных линий выполнен на топографической основе в М 1:1000, в системе координат МСК-67. Координаты поворотных точек красных линий приведены на чертеже в форме ведомости (см. том 2 ППТ-Гр лист 2 «Разбивочный чертеж красных линий. М 1:2000», а также Приложение 1 «Ведомость координат красных линий»).

1.5. Территории объектов культурного наследия

В соответствии с письмом Департамента Смоленской области по культуре и туризму от 17.10.2017 №5910/06 на территории в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения, объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации регионального или местного (муниципального) значения, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия, в том числе выявленные объекты археологического наследия отсутствуют (не зарегистрированы).

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

В соответствии со ст. 36 Федерального закона от 25 июня 2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» земляные, строительные и хозяйственные работы и иные работы должны быть немедленно приостановлены заказчиком указанных работ, лицом, проводящим указанные работы, в случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия. Заказчик указанных работ, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в Департамент Смоленской области по культуре и туризму письменное заявление об обнаруженном объекте.

1.6. Размещение зон объектов капитального строительства

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

Основной составляющей документов является установление границ зон размещения объектов капитального строительства, с определением видов градостроительного использования установленных зон, параметров планируемого развития и ограничений на их использование.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «Планируемый детский сад на 150 мест» № 22 (по экспликации объектов капитального

строительства):

1. Площадь земельного участка – 5238 м².
2. Предельные (минимальные и(или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежит установлению.
3. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и на сопряженных земельных участках, и обеспечивающем нормы противопожарной безопасности, но не менее 3-х м.
4. Максимальные выступы за красную линию частей здания в отношении балконов, эркеров, козырьков – не допускается.
Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков - V.
5. Минимальная доля озелененной территории земельного участка составляет 50% площади земельного участка – 2619 м².
6. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка – 1 место на 5 работников, а также 1 место на 100 учащихся, но не менее 2 мест в условиях реконструкции и в случае строительства в сложившейся застройке – не устанавливается.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «Объект, предназначенный для оказания населению и организациям бытовых услуг» № 16 (по экспликации объектов капитального строительства):

1. Площадь земельного участка – 1680 м².
2. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории – не устанавливается.
3. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и на сопряженных земельных участках, и обеспечивающем нормы противопожарной безопасности, но не менее 3-х метров. Минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и проездов для прочих зданий – 3 метра.
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 – 252 м².

8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – 1 место на 70 м² общей площади.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и автостоянкой» № 15 (по экспликации объектов капитального строительства):

1. Площадь земельного участка – 1957 м². Размер земельных участков не менее площади, занимаемой размещаемым в его границах объектом капитального строительства, и обеспечивающей соблюдение установленных Правилами землепользования и застройки предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе минимальной доли озеленения земельных участков, минимального количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка, минимальной площади площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятия физкультурой (размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом типа застройки), а также соблюдение строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных, местных нормативов градостроительного проектирования и иных правил, нормативов.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и дорог местного значения устанавливаются статьёй 19 ПЗЗ – для многоквартирных домов с квартирами на первых этажах – 3 м, для многоквартирных домов с общественными помещениями на первых этажах – 0 м. Отступы от границ участка в целях размещения зданий, строений, сооружений до границ смежных земельных участков, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии – 3 м.

3. Максимальное количество этажей - не подлежит установлению.

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

5. Предельный максимальный коэффициент использования территории – 2.0. Максимальная общая площадь квартир, которые можно разместить на территории земельного участка – 3914 м².

6. Максимальные выступы за красную линию частей зданий,

строений, сооружений допускаются: в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 1,5 метров и выше 3,5 метров от уровня земли.

7. Минимальная доля озелененной территории – 20 м² на 100 м² общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке.

8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка под многоквартирный дом для жителей планируемого к размещению жилого дома – 1 машино-место на 120 квадратных метров общей площади квартир. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка для обслуживания помещений общественно-делового назначения, встроенных в многоквартирный жилой дом: 1 машино-место на 70 м² общей площади помещений.

Материалы по обоснованию для размещения многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения и автостоянкой в зоне планируемого размещения №15

Вариант застройки территории земельного участка для размещения многоквартирного дома в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей) и многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и выше) (зона № 15):

1. Площадь участка – 1957 м².

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории многоквартирных домов (площадок):

Площадки	Удельные размеры площадок, м ² /чел.	Нормативные размеры площадок МКД, при численности населения 98 чел.	Размеры площадок МКД по проекту
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	68,6	76
Для отдыха взрослого населения	0,1	9,8	14,6
Для занятий физкультурой	0,7*	34,3*	37,1*
Для хозяйственных целей	0,03	2,9	5
Всего		115,6	132,7

*Допускается уменьшать, но не более чем на 50 %, удельные размеры площадок для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса (ФОК) микрорайона; площадь площадок сокращена на 50% в связи с расположением в шаговой доступности стадиона СФ МЭИ и ДС «Юбилейный» согласно ст. 17 п.3 ПЗЗ г. Смоленска.

2. Отступы многоквартирного дома от границ земельного участка:

- северная граница – 3 метра;
- восточная граница – 3 метра;

- южная граница – 3 метра;
- западная граница – 0 метров.

Минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и дорог местного значения устанавливаются статьёй 19 ПЗЗ – для многоквартирных домов с квартирами на первых этажах – 3 м, для многоквартирных домов с общественными помещениями на первых этажах – 0 м.

3. Количество этажей - 13.

4. Коэффициент использования территории – 2. Коэффициент использования территории определяется как отношение общей площади квартир, которые можно разместить на земельном участке, к площади земельного участка. Общая площадь квартир в представленном варианте для планируемого многоквартирного жилого дома принимается равной 3930,7 м².

5. Выступы за красную линию не предусмотрены.

6. Нормативная площадь озелененной территории составляет 550,3 кв.м ($3930,7 \text{ м}^2 \cdot 0,2 \cdot 70\% = 550,3 \text{ м}^2$). Минимальная требуемая площадь озеленения сокращена на 30% в связи с шаговой доступностью Реадовского парка, в соответствии с п.9 ст. 22 ПЗЗ Г. Смоленска. Проектом предусматривается дополнительное озеленение 66,7 кв.м, итого общее количество озелененной территории составит 617 кв.м.

7. Общее количество мест для хранения автотранспорта для жителей многоквартирного дома и для обслуживания встроенных объектов нежилого назначения в пределах земельного участка составит 48 машино-мест (33 машино-мест для жителей ($3930,7:120=33$) и 15 машино-мест для встроенных помещений ($1024,3:70=15$). Общее количество машино-мест, размещаемых в границах участка – 48, в том числе в подземной автостоянке 43 машино-места, 5 гостевых машино-мест на наземной парковке) что составляет 100%.

Параметры застройки территории земельного участка для размещения объекта капитального строительства «Многоквартирный дом» (зона планируемого размещения № 15), представленные в данном варианте, являются ориентировочными и подлежат уточнению при архитектурном проектировании. При уточнении, следует соблюдать параметры, указанные в утверждаемой части проекта планировки территории.

Примечания:

Расчетное количество жителей в планируемом многоквартирном доме (номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства – 15) для представленного варианта застройки участка при коэффициенте 2 при жилищной обеспеченности 40 кв.м. жилой площади на человека (согласно Приложения 14 региональных нормативов градостроительного проектирования Смоленской области для жилого дома и квартиры престижного класса (бизнес-класса)) составит 98 жителей ($3930,7/40=98$).

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

2.1. Характеристика развития системы социального обслуживания

Основная задача проекта планировки в области бытового обслуживания населения состоит в наращивании емкостей предприятий и равномерности их распределения по территории жилых зон города.

Проект планировки рекомендует для расширения сети использовать нежилые помещения, встроенные в жилые дома, отдельно стоящие объекты и включение предприятий бытового обслуживания в состав торговых и торгово-развлекательных комплексов.

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

Расчет учреждений и предприятий культурно-бытового обслуживания выполнен в соответствии со СП 42.13330.2011.

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

Расчет объектов микрорайонного значения

Таблица 3

Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Нормативная обеспеченность	Расчет мест для территории проекта планировки (2.4 тыс. чел.)	Нормативная площадь земельного участка	Расчет площади для территории проекта планировки (2.4 тыс. чел.)	Примечания
Дошкольные организации	45 мест на 1000 жителей	108 мест	40 м ² на 1 место	4320 м ²	Планируемое дошкольная организация №22 по экспликации объектов капитального строительства (150 мест)
Общеобразовательные учреждения	90 место на 1000 жителей	217 мест	50 м ² на 1 место	10850 м ²	Существующие в смежном квартале (МБОУ "СШ №26"(422 места); МБОУ "СШ №33"(212 мест);
Отделение связи	1 объект на жилую группу	1 объект	0,1-0,15 га на объект	0,1-0,15 га	Существующие в смежном квартале
Учреждения культуры	50 м ² общей площади на 1000 жителей	120,5 м ²	-	-	Существующие в смежном квартале
Закрытые спортивные	30 м ² общей площади на	72,3 м ²	0,2-0,5 га на объект	0,2-0,5 га	Существующие в смежном квартале (СОГАУ "Дворец

сооружения	1000 жителей				спорта "Юбилейный")
Пункт охраны порядка	10 м ² общей площади на жилую группу	10 м ²	0,1-0,15 га на объект	0,1-0,15 га	Существующие в смежном квартале

В соответствии с письмом Управления образования и молодежной политики Администрации города Смоленска от 09.10.2017 №15/2656-исх в рассматриваемом квартале муниципальные бюджетные образовательные учреждения отсутствуют.

Проектом планировки территории предусматривается строительство детского сада-ясли на 150 мест.

2.2. Характеристика развития системы транспортного обслуживания

2.2.1. Транспортное обслуживание

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

На территории квартала существует улично-дорожная сеть, подлежащая реконструкции для приведения в соответствие с действующей на данный момент нормативной документацией. Планируемые характеристики объектов улично-дорожной сети приведены в разделе «Планируемые характеристики развития территории» настоящего проекта планировки территории.

Въезд на территорию квартала осуществляется по улицам Черняховского, Матросова, Воробьева, Энергетического проезда.

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

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

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

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

17.4. Требования данного раздела распространяются также на дворовые территории.

Проектом планировки территории рекомендовано запретить сквозное движение через жилую зону.

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

проезжей части проездов - 5,5 - 6 м.

2.2.2. Протяженность улично-дорожной сети

Протяженность улично-дорожной сети:

Таблица 5

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние	Проектное решение
	Протяженность улично-дорожной сети, в том числе:	км	3,3	3,3
1	магистральные улицы районного значения	км	1,1	1,1
2	улицы и дороги местного значения	км	-	-
2.1	улицы в зонах жилой застройки	км	-	-
3	проезды:	км	2,2	2,2
3.1	основной	км	2,2	2,2
3.2	второстепенный	км	-	-

2.2.3. Обеспечение стоянками для хранения автомобилей

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

Таблица 6

№ п/п	Вид использования	Минимальное количество машино-мест в соответствии с ПЗЗ	Минимальное количество м/мест в планируемом квартале
1.	Многоквартирные жилые дома	1 машино-место на 120 м ² общей площади квартир	586
2.	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования	1 машино-место на 5 работников	4
3.	Объекты физической культуры и спорта	1 машино-мест на 10 единовременных посетителей (включая зрителей) при их максимальном количестве	18
4.	Объекты культуры, обслуживающей, административной, общественной, производственной деятельности, в том числе рассчитанные на прием посетителей	1 машино-место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 единовременных	21
ИТОГО			629

Обеспечение стоянками для хранения автомобилей

Таблица 7

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Кол-во
1.	Гаражи (стоянки) для постоянного хранения легковых автомобилей	м/мест	534*
2.	Стоянки для временного хранения легковых автомобилей для жителей квартала (существующие)	м/мест	264
3.	Стоянки для временного хранения легковых автомобилей для жителей квартала (планируемые)	м/мест	96
3.1	Стоянки для хранения легковых автомобилей для жителей квартала для планируемого жилого дома №15	м/мест	48, т.ч.: в подземной автостоянке 43; на наземной парковке - 5

*Проектом предусматривается размещение парковочных мест для жителей квартала в границах гаражно-строительных кооперативов в радиусе 1000 м в соответствии с правилами землепользования и застройки города Смоленска, ст.23. (ГСК «МЭИ» 21 место; ГСК «Свет» - 198 мест; ГСК «Свет-2» - 159 мест; ГСК «Сигнал» - 175 мест, ГСК «Кинг» - 86 мест; ГСК «Связист» - 1002 места; ГСК «Ковалевка» - 71 место; ГСК «Днепр» - 69 мест; ГСК «Коминтерн» - 210 мест; ГСК «Дружба-1» - 207 мест). Проектом планировки территории предусмотрено размещение парковочных мест в соответствии с Таблицей 4.4.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Расстояния от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки».

2.3. Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения

2.3.1. Водоснабжение

Зона квартала с индивидуальными жилыми домами и домами блокированного типа обеспечивается централизованной системой водоснабжения.

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

Планируемый расход воды в застройке квартала составляет 487,54 м³/сут., в том числе:

- жилые здания квартирного типа с водопроводом, канализацией и ваннами с газовыми водонагревателями, л/сут. на одного человека - 2566*190 л/сут. = 487540 л/сут.

Протяженность сетей водоснабжения – 1,1 км.

Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения

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

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

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

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

2.3.2. Водоотведение

Территория квартала в зоне застройки многоквартирными малоэтажными жилыми домами обеспечивается центральной канализацией.

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

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

Объем бытовых сточных вод принимается равным водопотреблению. Расчетный расход бытовых стоков планируемой территории составляет - 487,54 м³/сут.

Протяженность сетей канализации – 1,9 км.

Дождевые стоки

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

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

Для предотвращения размывания грунта на выпусках на рельеф

предусматриваются площадки, вымощенные камнем, булыжником и т.п., а также предусматривается расчленение потока на выпуске с помощью бордюрного камня.

2.3.3. Теплоснабжение

Рассматриваемая территория обеспечивается индивидуальной системой теплоснабжения.

Расход тепловой энергии на отопление зданий составляет 8319805,5 кДж/°С сут., в том числе расход тепловой энергии на отопление планируемого детского сада – 223290,0 кДж/°С сут.

Согласно Письму МУП «Смоленсктеплосеть» №7900/08 от 07.11.2017 г. в планируемом квартале мероприятия по реконструкции, ликвидации или проектированию сетей теплоснабжения не проводится.

2.3.4. Газоснабжение

Планируемая территория квартала обеспечена существующими системами газоснабжения. Протяженность 1,8 км.

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

В соответствии таблицей 14 пункта 7.23 СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» нормативное расстояние от подземных газопроводов низкого давления - 2 метра, среднего давления - 4 метра с каждой стороны до фундаментов зданий и сооружений.

Согласно Письму АО «Газпром газораспределение Смоленск» от 20.09.2017 №22- 2-4/1822 о ликвидируемых, реконструируемых и проектируемых трассах газопроводов ОАО «Газпром газораспределение Смоленск» не планирует выполнение каких-либо работ.

Расход газа на газифицируемые объекты составляет 6158400 тыс. ккал на 1 чел. в год. ($2566 * 2400$ тыс. ккал на 1 чел. в год = 6158400 тыс. ккал на 1 чел. в год).

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

2.3.5. Электроснабжение

Электроснабжение планируемой территории осуществляется от существующей электрической подстанции.

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

Протяженность сетей электроснабжения на планируемой территории – 0,8 км.

Строительство новых сетей электроснабжения и реконструкция существующих в данном квартале не предусматривается.

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

Таблица 7

Удельный расход электроэнергии, кВт·ч/чел. в год	Расход электроэнергии, кВт·ч в год при численности населения 2566 чел.	Годовое число часов использования максимума электрической нагрузки
2620	6722920	5450

Примечания:

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

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

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

2.3.6. Связь и информатизация

Радиотрансляция и телевидение застройки выполняется приемниками эфирного и спутникового вещания.

Для планируемой территории необходимо выполнить строительство узлов мультимедийной системы доступа.

3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектом предусматривается развитие территории в 2 этапа:

1. Строительство многоквартирного дома № 15 (номер по экспликации объектов капитального строительства).

2. Строительство детского сада на 150 мест; объекта, предназначенного для оказания населению или организациям бытовых услуг.

Ведомость координат поворотных точек красных линий

Номер точки	Наименование		Меры линий, м	Дир. углы	На точку
	X	Y			
1	458600.6	1220765.8	206.88	180° 24' 59"	2
2	458393.7	1220764.3	139.15	181° 4' 21"	3
3	458254.6	1220761.7	34.68	142° 37' 41"	4
4	458227	1220782.8	175.82	52° 37' 41"	5
5	458333.7	1220922.5	266.62	359° 52' 15"	6
6	458600.3	1220921.9	156.06	270° 5' 1"	1

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Технико-экономические показатели проекта планировки территории

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современ ное состояние	Расчет ный срок
1	ТЕРРИТОРИЯ			
1.1	Площадь планируемой территории - всего	га	8	8
	в том числе территории:			
	- жилых зон (кварталы, микрорайоны и другие)	га	-	5,3
	из них:			
	- многоэтажная застройка	га	3,8	4,2
	- 4-5 этажная застройка	га	0	0
	- малоэтажная застройка	га	0,3	0,3
	в том числе:			
	- малоэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками	га	-	-
	- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	га	-	-
	- объектов социального и культурно- бытового	га	0,7	0,5
	- рекреационных зон	га	-	-
	- зон инженерной и транспортной инфраструктур	га	0,4	0,46
	- производственных зон	га	-	-
	- иных зон	га	0,1	0,1
1.2	Из общей площади планируемого района участки			
	гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	га	-	-
1.3	Из общей площади планируемого района территории общего пользования - всего	га	2,7	2,7
	из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	га	-	1,2
	улицы, дороги, проезды, площади	га	-	1,4
	прочие территории общего пользования	га	-	0,1
1.4	Коэффициент застройки	%	0,2	0,2
1.5	Коэффициент плотности застройки	%	1,9	2,06
1.6	Из общей территории:			
	земли федеральной собственности	га	-	-
	земли субъектов Российской Федерации	га	-	-
	земли муниципальной собственности	га	-	-
	земли частной собственности	га	-	-
	земли федеральной собственности	га	-	-
2	ЧИСЛЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ			
2.1	Численность населения	тыс. чел.	2,290	2,4
2.2	Плотность населения	чел. / га	284	299
3	ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. м²	66,4	70,0

		общей площади квартир		
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	8	8
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. м² общей площади квартир	66,4	70,0
3.4	Убыль жилищного фонда - всего	тыс. м² общей площади квартир	-	1,6
в том числе:				
	<i>- государственной и муниципальной собственности</i>	<i>тыс. м² общей площади квартир</i>	-	-
	<i>- частной собственности</i>	<i>тыс. м² общей площади квартир</i>	-	1,6
3.5	Из общего объема убыли жилищного фонда убыль:			
	по техническому состоянию	тыс. м ² общей площади квартир	-	-
	по реконструкции	тыс. м ² общей площади квартир	-	1,6
	по другим причинам (организация санитарно-защитных зон, переоборудование и пр.)	тыс. м ² общей площади квартир	-	-
3.6	Новое жилищное строительство - всего	тыс. м² общей площади квартир	-	-
в том числе:				
	<i>- малоэтажное</i>	<i>тыс. м² общей площади квартир</i>	-	-
из них:				
	<i>- малоэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками</i>	<i>тыс. м² общей площади квартир</i>	-	-
	<i>- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками</i>	<i>тыс. м² общей площади квартир</i>	-	-
	<i>- 4-5-этажное</i>	<i>тыс. м² общей площади</i>	-	-

		<i>квартир тыс. м² общей площади квартир</i>		
	- многоэтажное		-	3,9
4	ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОГО И КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ			
4.1	Детские дошкольные учреждения всего/1000 чел.	мест	-	150
4.2	Общеобразовательные школы всего/1000 чел.	мест	-	-
4.3	Поликлиники - всего/1000 чел.	посещений в смену	-	-
4.4	Аптеки	объектов	2	2
4.5	Раздаточные пункты детской молочной кухни	порций в смену	-	-
4.6	Предприятия розничной торговли, питания и бытового обслуживания населения - всего/1000 чел.	м ²		683
4.7	Учреждения культуры и искусства - всего/1000 чел.	объектов	-	-
4.8	Физкультурно-спортивные сооружения - всего/1000 чел.	объектов	-	-
4.9	Учреждения жилищно-коммунального хозяйства	объектов	-	-
4.10	Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи	соответствующие единицы	-	-
4.11	Прочие объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения	соответствующие единицы	-	-
5	ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	3,3	3,3
	в том числе:			
	<i>магистральные дороги</i>	<i>км</i>	-	-
	из них:			
	<i>скоростного движения</i>	<i>км</i>	-	-
	<i>регулируемого движения</i>	<i>км</i>	-	-
	<i>магистральные улицы:</i>	<i>км</i>	-	-
	из них:			
	<i>объездного значения</i>	<i>км</i>	-	-
	<i>непрерывного движения</i>	<i>км</i>	-	-
	<i>регулируемого движения</i>	<i>км</i>	-	-
	<i>районного значения</i>	<i>км</i>	1,1	1,1
	улицы и проезды местного значения	км	2,2	2,2
5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта	км	-	-
	в том числе:			
	трамвай	км	-	-
	троллейбус	км	-	-
	автобус	км	0,4	0,4

5.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей		-	-
	в том числе:			
	постоянного хранения	маш.-мест	74	74
	временного хранения	маш.-мест	-	-
6	ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ			
6.1	Водопотребление – всего	тыс. м ³ / сут	424,27	487,57
6.2	Водоотведение	тыс. м ³ / сут	424,27	487,57
6.3	Электропотребление	кВт-ч/год	5850460	6722920
6.4	Расход газа	тыс. ккал на 1 чел в год	5359200	6158400
6.5	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	кДж/°С сут	7340235	8319805
6.6	Количество твердых бытовых отходов	тыс. м ³ /сут	2,12	2,44
	в том числе утилизируемых	тыс. м ³ /сут	2,12	2,44
6.7	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке	га	-	-
6.8	Потребность в иных видах инженерного оборудования	соответствующие единицы	-	-
7	ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ			
7.1	Озеленение санитарно-защитных зон	Га	-	-
7.2	Уровень загрязнения атмосферного воздуха	% ПДК	-	-
7.3	Уровень шумового воздействия	дБ	-	-
7.4	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по охране окружающей среды	га	-	-
8	ОРИЕНТИРОВОЧНАЯ СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ПЕРВООЧЕРЕДНЫМ МЕРОПРИЯТИЯМ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА			
8.1	Всего	млн. руб.	-	-
	в том числе:			
	жилищное строительство	млн. руб.	-	-
	социальная инфраструктура	млн. руб.	-	-
	улично-дорожная сеть и общественный пассажирский транспорт	млн. руб.	-	-
	инженерное оборудование и благоустройство территории	млн. руб.	-	-
	прочие	млн. руб.	-	-
8.2	Удельные затраты			
	на 1 жителя	тыс. руб.	-	-
	на 1 м ² общей площади квартир жилых домов нового строительства	тыс. руб.	-	-
	на 1 га территории	тыс. руб.	-	-

Приложение № 3
к постановлению Администрации
города Смоленска
от 20.05.2019 № 1228-адм
(в редакции постановлений
Администрации города Смоленска
от 18.03.2022 № 590-адм,
от 18.10.2022 № 2980-адм,
от 25.07.2023 № 2037-адм,
от 04.10.2025 № 549-адм)

Текстовая часть проекта межевания территории

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ В ГОРОДЕ
СМОЛЕНСКЕ В ГРАНИЦАХ УЛИЦЫ ЧЕРНЯХОВСКОГО –
ЭНЕРГЕТИЧЕСКОГО ПРОЕЗДА – УЛИЦЫ МАТРОСОВА –
УЛИЦЫ ВОРОБЬЕВА**

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Черняховского – Энергетического проезда – улицы Матросова – улицы Воробьева подготовлен проектной организацией ООО «Третья линия» по инициативе Хоменко К.С. на основании распоряжения Администрации города Смоленска от 26.09.2024 № 775-р/адм «О принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Черняховского – Энергетического проезда – улицы Матросова – улицы Воробьева».

В проект межевания внесены следующие изменения:

Обновлена информация о земельном участке с условным номером 17: указан кадастровый номер образованного по проекту межевания земельного участка – 67:27:0020820:613.

На основании заключения о результатах публичных слушаний от 02.04.2025 в проект межевания внесены следующие изменения:

- На чертеже межевания территории отражено условное обозначение границ земельного участка № 17 (по экспликации земельных участков).
- В текстовой части проекта межевания территории откорректированы сведения о земельном участке № 17 (по экспликации земельных участков).

РАНЕЕ ВНЕСЕННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Черняховского – Энергетического проезда – улицы Матросова – улицы Воробьева подготовлен ООО «АБ «ПРОСТРАНСТВО» 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 Калинина Е.В. (письмо Администрации города Смоленска от 19.10.2022 № 10/2201-исх).

В проект межевания внесены следующие изменения:

1. Изменен вид разрешенного использования земельного участка № 17 (номер по экспликации в ПМ) с «Магазины» (4.4) на «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6).

2. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка № 14 (номер по экспликации в ПМ). Площадь до внесения изменений в проект – 9202 м², площадь после внесения изменений – 9194 м². Вид разрешенного использования – «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6). Возможный способ образования: 1 этап - перераспределение земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020820:25 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или собственность на которые не разграничена; 2 этап – перераспределение земельного участка, полученного в результате первого этапа, и земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:836.

3. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка № 7 (номер по экспликации в ПМ). Площадь до внесения изменений в проект – 4176 м², площадь после внесения изменений – 3639 м². Вид разрешенного использования – «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6). Возможный способ образования: 1 этап - перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 67:27:0020828:49, 67:27:0020828:48 и 67:27:0000000:836; 2 этап – перераспределение земельного участка, полученного в результате первого этапа, и земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020828:46.

4. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка № 5 (номер по экспликации в ПМ). Площадь до внесения изменений в проект – 501 м², площадь после внесения изменений – 492 м². Вид разрешенного использования – «Земельные участки (территории) общего пользования» (12.0). Возможный способ образования: раздел с сохранением исходного в измененных границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020828:46.

5. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка № 9 (номер по экспликации в ПМ). Площадь до внесения изменений в проект –

3426 м², площадь после внесения изменений – 3392 м². Вид разрешенного использования – «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6). Возможный способ образования: 1 этап – перераспределение земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020828:45 и 67:27:0020828:35; 2 этап – перераспределение земельного участка, полученного в результате первого этапа, и земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020828:42.

6. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка № 8 (номер по экспликации в ПМ). Площадь до внесения изменений в проект – 4650 м², площадь после внесения изменений – 5237 м². Вид разрешенного использования – «Дошкольное, начальное и среднее общее образование» (3.5.1).

7. Откорректирована площадь и конфигурация публичного сервитута с1 (номер по экспликации сервитутов в ПМ) для прохода или проезда через земельный участок № 14. Площадь до внесения изменений – 990 м², площадь после внесения изменений в проект – 1482 м².

8. Установлен публичный сервитут с15 (номер по экспликации сервитутов в ПМ) для прохода или проезда через земельный участок № 18 площадью 372 м².

**На основании заключения о результатах публичных слушаний
от 30.06.2023 в проект межевания внесены следующие изменения:**

1. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка № 8 (номер по экспликации в ПМ). Площадь до внесения изменений в проект – 4650 м², площадь после внесения изменений – 5237 м². Вид разрешенного использования – «Дошкольное, начальное и среднее общее образование» (3.5.1). Возможный способ образования: 1 этап – образование 4 – х земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020828:47; 2 этап – раздел с сохранением исходных в измененных границах земельных участков с кадастровыми номерами: 67:27:0020828:46, 67:27:0020828:48, 67:27:0000000:836, 67:27:0020828:35; 3 этап – объединение земельных участков, полученных в результате 1 и 2 этапов.

2. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка № 7 (номер по экспликации в ПМ). Площадь до внесения изменений в проект – 4176 м², площадь после внесения изменений – 3639 м². Вид разрешенного использования – «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6). Возможный способ образования: 1 этап – раздел с сохранением исходных в измененных границах земельных участков с кадастровыми номерами: 67:27:0020828:46, 67:27:0020828:48; 2 этап – объединение земельных участков, полученных в результате 1 этапа и земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020828:49.

3. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка № 14 (номер по экспликации в ПМ). Площадь до внесения изменений в проект – 9202 м², площадь после внесения изменений – 9194 м². Вид разрешенного использования – «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6). Возможный способ образования: 1 этап – раздел с сохранением исходного в измененных границах земельного участка с кадастровым номером

67:27:0000000:836; 2 этап – перераспределение земельного участка, полученного в результате 1 этапа с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0020820:25 и землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

4. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка № 5 (номер по экспликации в ПМ). Площадь до внесения изменений в проект – 501 м², площадь после внесения изменений – 492 м². Вид разрешенного использования – «Земельные участки (территории) общего пользования» (12.0). Возможный способ образования: раздел с сохранением исходного в измененных границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020828:46.

5. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка № 9 (номер по экспликации в ПМ). Площадь до внесения изменений в проект – 3426 м², площадь после внесения изменений – 3392 м². Вид разрешенного использования – «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6). Возможный способ образования: 1 этап – раздел с сохранением исходного в измененных границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020828:35; 2 этап – объединение земельного участка, полученного в результате 1 этапа с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0020828:45; 3 этап – перераспределение земельного участка, полученного в результате 2 этапа с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0020828:42.

РАНЕЕ ВНЕСЕННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ

Изменения в проект межевания в городе Смоленске в границах улицы Черняховского – Энергетического проезда – улицы Матросова – улицы Воробьева внесены в соответствии с п.4 Постановления Правительства РФ от 2 апреля 2022 г. № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию».

В проект межевания внесены следующие изменения:

1. Изменен способ образования земельного участка № 18 (номер по экспликации в ПМ):

1 этап - образование двух земельных участков путем раздела с сохранением исходного в измененных границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020820:20 (:20 – 1680 м²; :ЗУ1 – 1593 м²; :ЗУ2 – 4743 м²).

2 этап – перераспределение земельного участка, полученного в результате 1 этапа, площадью 4743 м² с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности или собственность на которые не разграничена (:ЗУ1 – 5287 м²).

2. Изменен способ образования земельного участка № 17 (номер по экспликации в ПМ):

1 этап - Образование двух земельных участков путем раздела с сохранением исходного в измененных границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020820:20 (:20 – 1680 м²; :ЗУ1 – 1593 м²; :ЗУ2 – 4743 м²).

2 этап – Перераспределение земельного участка, полученного в результате первого этапа, площадью 1593 м² с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности или собственность на которые не разграничена (:ЗУ1 – 1915 м²);

3 этап - Перераспределение земельного участка, полученного в результате 2 этапа, площадью 1915 м² с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0020820:14 (:ЗУ1 – 1957 м²).

3. Изменен способ образования земельного участка № 19 (номер по экспликации в ПМ): Образование двух земельных участков путем раздела с сохранением исходного в измененных границах земельного участка с

кадастровым номером 67:27:0020820:20 (:20 – 1680 м², :ЗУ1– 1593 м², :ЗУ2 – 4743 м²).

4. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка № 2. Площадь до внесения изменений в проект – 4384 м², площадь после внесения изменений 4336 - м². Вид разрешенного использования – «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)(2.6). Возможный способ образования: перераспределение земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020820:26 и 67:27:0020820:25 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности или собственность на которые не разграничена.

РАНЕЕ ВНЕСЕННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ

В проект планировки и проект межевания в городе Смоленске в границах улицы Черняховского – Энергетического проезда – улицы Матросова – улицы Воробьева внесены изменения на основании постановления Администрации города Смоленска от 01.09.2021 №2253-адм.

Цель проекта внесения изменений:

1. Изменить вид разрешенного использования земельного участка №12 (условный номер земельного участка по проекту межевания территории) с «Общественное питание» на «Магазин, банковская и страховая деятельность».
2. К земельному участку №20 (условный номер земельного участка по проекту межевания территории) обеспечить возможность подхода и подъезда.
3. Устранить технические ошибки в случае их обнаружения в ходе разработки проекта внесения изменений.

В проект межевания внесены следующие изменения:

1. Изменение площади, вида разрешенного использования земельного участка №12 (номер по экспликации земельных участков). Вид разрешенного использования земельного участка до внесения изменений: общественное питание (4.6), площадь: 1479 м². Вид разрешенного использования после внесения изменений: магазины (4.4), банковская и страховая деятельность (4.5), площадь: 1551 м².
2. Изменение площади земельного участка №13 (номер по экспликации земельных участков). Площадь до внесения изменений: 292 м², площадь после внесения изменений: 220 м².
3. Изменение площади сервитута с2. Площадь до внесения изменений: 985 м², после внесения изменений: 1545 м².
4. Отображен земельный участок №21 (номер по экспликации земельных участков) с видом разрешенного использования «улично-дорожная сеть (12.0.1)» площадью 246 м².
5. Отображен земельный участок №22 (номер по экспликации земельных участков) с видом разрешенного использования «улично-дорожная сеть (12.0.1)» площадью 440 м².
6. Отображен земельный участок №23 (номер по экспликации земельных участков) с видом разрешенного использования «улично-дорожная сеть (12.0.1)» площадью 254 м².
7. Отображен земельный участок №24 (номер по экспликации земельных участков) с видом разрешенного использования «улично-дорожная сеть (12.0.1)» площадью 833 м².
8. Отображен земельный участок №25 (номер по экспликации земельных участков) с видом разрешенного использования «улично-дорожная сеть (12.0.1)» площадью 25 м².
9. Отображен земельный участок №26 (номер по экспликации земельных участков) с видом разрешенного использования «улично-дорожная сеть (12.0.1)» площадью 22 м².

10. Отображен земельный участок №27 (номер по экспликации земельных участков) с видом разрешенного использования «улично-дорожная сеть (12.0.1)» площадью 304 м².

11. Отображен земельный участок №28 (номер по экспликации земельных участков) с видом разрешенного использования «улично-дорожная сеть (12.0.1)» площадью 3170 м².

12. Отображен сервитут для проведения ремонтных работ №8 площадью 304 м².

13. Отображен сервитут для проведения ремонтных работ №9 площадью 22 м².

14. Отображен сервитут для проведения ремонтных работ №10 площадью 833 м².

15. Отображен сервитут для проведения ремонтных работ №11 площадью 25 м².

16. Отображен сервитут для проведения ремонтных работ №12 площадью 254 м².

17. Отображен сервитут для проведения ремонтных работ №13 площадью 440 м².

18. Отображен сервитут для проведения ремонтных работ №14 площадью 246 м².

ВВЕДЕНИЕ

Настоящие проектные материалы разработаны ООО «МФЦ «БИНОМ» по техническому заданию Администрации г. Смоленска Смоленской области к Договору № 73п/17от 25.09.2017 г. на разработку проекта планировки и межевания территории квартала в границах улицы Черняховского – Энергетического проезда – улицы Матросова – улицы Воробьева.

Директор ООО «МФЦ «БИНОМ» - Гулин А. С. Главный архитектор проекта – Рейзман Н. И.

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

В проекте учтены все предложения и замечания, полученные в процессе рассмотрения и обсуждения на предварительных совещаниях по рассмотрению проекта.

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Проект межевания территории квартала подготовлен в целях:

- установления границ застроенных земельных участков;
- установления границ земельных участков, на которых расположены жилые дома с элементами озеленения и благоустройства и иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилых домов объектами в соответствии с нормативной документацией;
- изменения существующих земельных участков, на которых расположены жилые дома, стоящих на учете в ГКН, в соответствии с нормативной документацией;
- установления границ земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
- установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- установления границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- установления границ территорий общего пользования;
- установления границ зон действия сервитутов для прохода и проезда;
- определения видов разрешенного использования выявленных свободных земельных участков и параметров застройки;

При подготовке проекта межевания учтены:

- историческое межевание города Смоленска;
- нормативная документация.

МЕТОДИКА МЕЖЕВАНИЯ

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

На основе системного исследования материала, параллельном и взаимосвязанном исследовании проектных генеральных планов и осуществленных реальных градостроительных элементов был составлен графический материал, который отражает суть анализа и сопоставления

«проектного» и «реального». Параллельно рассматривались карты генерального межевания, характеризующие исторические закономерности для г. Смоленска. Применялось графоаналитическое моделирование при разработке моделей и схем конкретных предложений, а также натурные исследования. Также учитывались сведения о сложившихся придомовых территориях, на основании технических паспортов зданий. Затем в соответствии нормативной документацией высчитывались площади земельных участков, и рассчитывалась их конфигурация.

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

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

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

2. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не

распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

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

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

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

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

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

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительными регламентами

предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, образованные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

Проектом межевания образуются:

- земельные участки объектов капитального строительства (многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, домов блокированного типа, общественно-административных зданий) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- земельные участки под городские парки, скверы, элементы благоустройства, многоэтажные паркинги, открытые спортивные площадки;
- земельные участки под инженерными сооружениями. В проекте межевания представлено обоснование:
- границ образуемых, изменяемых земельных участков объектов капитального строительства.
- размеры и границы земельных участков под инженерными сооружениями определяются исходя из градостроительной ситуации и нормативно-технических требований.
- границы уточняются по материалам топографической основы М 1:500 при оформлении градостроительного и кадастрового плана земельного участка.

3.1 Расчет площадей земельных участков многоквартирных жилых домов

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

В основу Методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, передаваемых в общую долевую собственность домовладельцев бесплатно, положен принцип определения

величины удельных показателей земельной доли для зданий разной этажности на основе градостроительных нормативов различных периодов массового жилищного строительства.

Размер земельного участка в кондоминиуме уточняется при разработке проекта границ земельного участка, входящего в кондоминиум. Разработка проекта границ земельного участка в кондоминиуме осуществляется с учетом градостроительной документации конкретного квартала (микрорайона), при соблюдении требований пунктов 3 и 7 Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 сентября 1997 г.

№ 1223. Проекты межевания территории при установлении границ земельных участков в кондоминиумах разрабатываются в границах планировочных единиц города, другого поселения (микрорайонов, кварталов или их частей).

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

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

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

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

– физкультурные площадки.

Удельные показатели земельной доли, приходящейся на 1 м^2 площади жилых помещений, входящих в состав condominiuma, в зависимости от этажности и периода строительства приведены в таблице приложения А.

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

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

Нормативный размер земельного участка в condominiume, в основу определения которого положен принцип выявления удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности, рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений в данном condominiume на удельный показатель земельной доли по формуле (1)

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

где $S_{\text{норм.к}}$ - нормативный размер земельного участка в condominiume, м^2 ;
 $S_{\text{к}}$ - общая площадь жилых помещений в condominiume, м^2 ;

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

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

При определении размеров земельного участка в condominiume на базе

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

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

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

где

S_k - размер земельного участка в condominiumе; $S_{\text{кв}}$ - общая площадь квартала, микрорайона;

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

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

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

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

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

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ А

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

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

Примечания

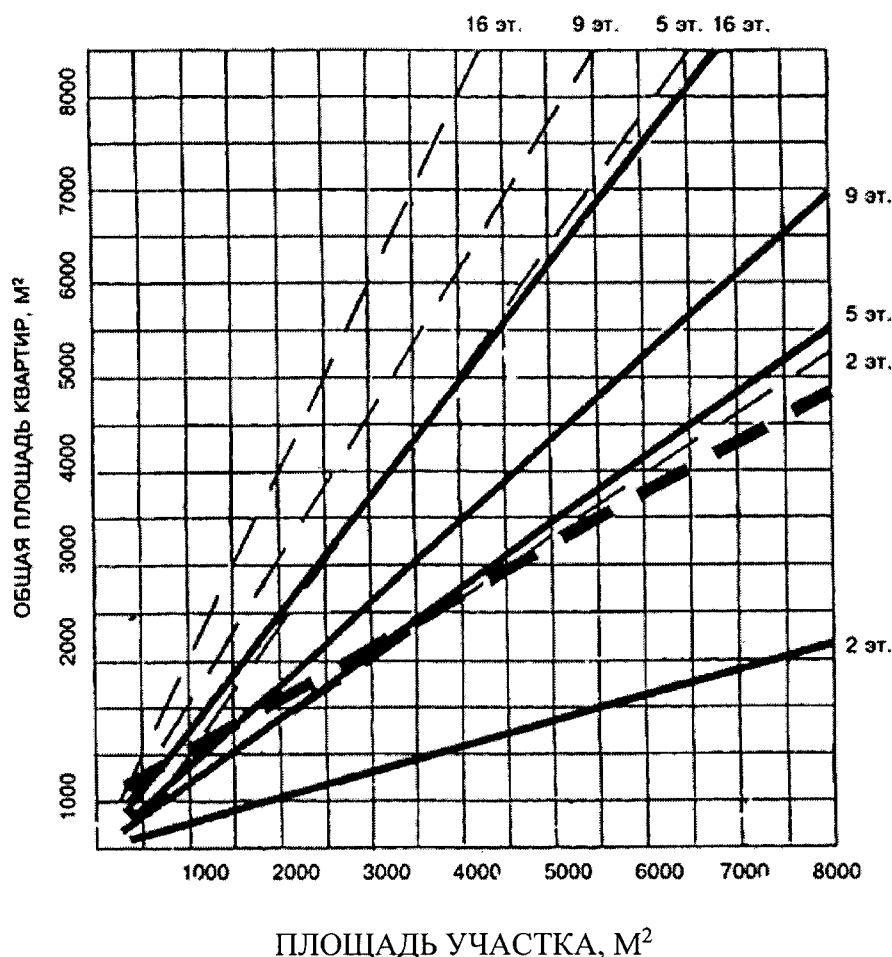
1 В застройке смешанной этажности удельный показатель земельной доли следует рассчитывать на средневзвешенную гармоническую этажность путем интерполяции удельных показателей, приведенных в таблице.

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

$$Y_{з.д} = \frac{Y_{з.д.18} \cdot 18}{H}$$

где $Y_{з.д.18}$ — показатель земельной доли при 18 м²/чел.,
 H — расчетная жилищная обеспеченность, м².

ГРАФИКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ НОРМАТИВНОГО РАЗМЕРА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ ЗДАНИЙ РАЗНОЙ ЭТАЖНОСТИ



Условные обозначения:

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

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

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

3.2 Расчет площадей земельных участков учреждений, организаций и предприятий обслуживания

Расчет площадей земельных участков учреждений, организаций и предприятий обслуживания выполняется в соответствии с СП 42.13330 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», приложение Д:

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

3.3 Расчет площадей земельных участков объектов инженерной инфраструктуры

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

3.4 Расчет площадей земельных участков территорий общего пользования

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

19. ХАРАКТЕРИСТИКА ФАКТИЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И РАСЧЕТНОГО ОБОСНОВАНИЯ РАЗМЕРОВ УЧАСТКОВ ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА

4.1 Существующие земельные участки объектов капитального строительства

Существующие земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет в ГКН (в том числе участки краткосрочной аренды и предоставленные для проектирования и строительства объектов недвижимости).

Территория квартала в границах проектирования составляет 8,0 га и состоит из 2 кадастровых кварталов с номерами 67:27:0020820; 67:27:0020828 (на основании сведений ГКН). Сведения о земельных участках, зарегистрированных в ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Смоленской области.

4.2 Вновь образуемые земельные участки; существующие земельные участки, изменяемые

Земельные участки, образуемые за границей красных линий, в дальнейшем рекомендуется преобразовать при формировании (объединении) земельных участков улично-дорожной сети с видом разрешенного использования «автомобильный транспорт» или «территории общего пользования».

Проектом межевания территории предусмотрено снять с учета следующие земельные участки: 67:27:0020820:14, 67:27:0000000:3050.

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

Условный номер земельного участка	Вид разрешённого использования по проекту	Располагаемый в границах участка объект	Площадь участка	Кадастровый квартал	Способ образования
2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Планируемый многоквартирный жилой дом	4336	67:27:0020820	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020820:26 и 67:27:0020820:25 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности или собственности на которые не разграничена
4	Спорт (5.1)	Физкультурно-оздоровительный центр	1512	67:27:0020828	Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 67:27:0020828:33, 67:27:0020828:41, 67:27:0020828:42, 67:27:0020828:43, 67:27:0020828:35
5	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Под проездом	492	67:27:0020828	Раздел с сохранением исходного в измененных границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020828:46
7	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Многоквартирный жилой дом	3639	67:27:0020828	1 этап - раздел с сохранением исходных в измененных границах земельных участков с кадастровыми номерами: 67:27:0020828:46, 67:27:0020828:48; 2 этап - объединение земельных участков, полученных в результате 1 этапа и земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020828:49

9	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Многоквартирный жилой дом	3392	67:27:0020828	1 этап – раздел с сохранением исходного в измененных границах земельного участка с кадастровыми номерами: 67:27:0020828:35; 2 этап - объединение земельного участка, полученного в результате 1 этапа с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0020828:45; 3 этап – перераспределение земельного участка, полученного в результате 2 этапа с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0020828:42
12	Магазины (4.4), банковская и страховая деятельность (4.5)	Кафе "Старый дворик" со встроенно-пристроенным объектом розничной торговли	1551	67:27:0020828	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020828:881 и землями, государственная собственность на которые не разграничена
13	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Под проездом	220	67:27:0020828	Образование путем перераспределения площади земельных участков с кадастровыми номерами 67:27:0020828:35, 67:27:0020828:30 с образованием нового земельного участка под проезд, с последующей передачей в муниципальную собственность
14	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Многоквартирный жилой дом	9194	67:27:0020820; 67:27:0000000	1 этап - раздел с сохранением исходного в измененных границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:836; 2 этап – перераспределение земельного участка, полученного в результате 1 этапа с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0020820:25 и землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности.
16	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Многоквартирный жилой дом	5034	67:27:0020820; 67:27:0000000	Образование путем перераспределения площади земельных участков с кадастровыми номерами 67:27:0000000:835, 67:27:0020820:26,

18	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Многоквартирный жилой дом	5287	67:27:0020820	1 этап - образование двух земельных участков путем раздела с сохранением исходного в измененных границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020820:20 (:20 – 1680 м ² , :3У1 – 1593 м ² , :3У2 – 4743 м ²); 2 этап – перераспределение земельного участка, полученного в результате 1 этапа, площадью 4743 м ² с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности или собственности на которые не разграничена (:3У1 – 5287 м ²)	67:27:0000000:838
20	Коммунальное обслуживание (3.1)	Трансформаторная подстанция	80	67:27:0020820	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена (:3У1 – 5287 м ²)
21	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Улица Матросова	246	67:27:0020820	Раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020820:26	Раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020820:26
22	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Улица Матросова	440	67:27:0000000	Раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:835	Раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:835
23	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Улица Матросова	254	67:27:0020820	Раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020828:50	Раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020828:50
24	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Улица Матросова	833	67:27:0020820	Раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020828:35	Раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020828:35
25	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Улица Матросова	25	67:27:0020820	Раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020828:45	Раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020828:45
26	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Улица Матросова	22	67:27:0020820	Раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020828:43	Раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020828:43
27	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Улица Матросова	304	67:27:0020820	Раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020828:42	Раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020828:42
28	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Улица Матросова	3170	67:27:0020828, 67:27:0020830	Раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:343	Раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:343

21. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ СОХРАНЯЕМЫХ И ИЗМЕНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Условный номер земельного участка	Вид разрешённого использования по проекту	Вид использования земельного участка в соответствии с ЕГРН	С участка в измененных границах	С участка по сведениям ЕГРН	Кадастровый номер
1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Под многоэтажную жилую застройку	3826	5028	67:27:0020828:46
3	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	Для строительства многоэтажного жилого дома	1455	791	67:27:0020828:31
6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Под многоквартирным жилым домом	2215	3594	67:27:0020828:33
8	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	Для проведения изыскательских работ по размещению многоэтажной жилой застройки	5237	4515	67:27:0020828:47
10	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Под многоквартирным жилым домом	1712	1489	67:27:0020828:51
11	Коммунальное обслуживание (3.1)	Для размещения распределительной подстанции	132	132	67:27:0020828:44
15	Коммунальное обслуживание (3.1)	Под трансформаторную подстанцию - 908	104	104	67:27:00000000:837
17	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6)	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6)	1957	1957	67:27:0020820:613
19	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Для строительства многоквартирного жилого дома	1680	8016	67:27:0020820:20

22. РАСЧЕТ НОРМАТИВНОЙ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

РАСЧЕТ НОРМАТИВНОЙ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
РАСЧЕТ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЗАСТРОЙКИ

№ участка на плане	№ строения на плане	Адрес строения	Фактическое использование	Год постройки здания, сооружения	Общая площадь помещений здания, сооружения (кв. м)	Общая площадь помещений помещений здания, сооружения (кв. м)	Площадь по периметру земельной доли (кв. м)	Удельный показатель земельной доли	Расчетное население (чел.)	Расчетные показатели участка территории					Обременен ли на участок сервитут	Примечание			
										Нормативно необходимая площадь участка			Суто по сред. покат.				Суто по сред. покат.	Суто по сред. покат.	Суто по сред. покат.
										минимальная	максимальная	в	в	в					
1	1	ул. Воробьева д.1/19	Многоквартирный жилой дом	2012	8241,1	-	1113,7	2,3	284	18955	1487,9	5028	3826	47	6727002082846				
3	2	ул. Воробьева д.9	Многоквартирный жилой дом	2011	1637,0	-	241	1,7	56	2783	257,7	791	1455	224	6727002082831				
6	3	ул. Воробьева д.5	Многоквартирный жилой дом	2010	10 5341,7	-	643,09	2,3	184	12286	1500	3594	2215	420	6727002082833				
9	5	ул. Матросова д.12	Многоквартирный жилой дом	2011	10 5323,7	-	701,63	2,3	190	12705	1086,4	2497	3426	619	6727002082845				
7	6	ул. Черняковского д.13	Многоквартирный жилой дом	2015	10 4968,8	-	581,12	2,3	171	18955	1022,8	1922	4176	-	6727002082848				
10	11	ул. Матросова д.14	Многоквартирный жилой дом	2013	9 1844,2	-	265,4	2,3	64	4242	347,6	1482	1712	-	6727002082849				
14	13	ул. Черняковского д.15	Многоквартирный жилой дом	-	10 16100,0	-	2300	-	555	-	-	4469	9202	1089	67270000000836				
17	15	ул. Черняковского	Многоквартирный жилой дом	проект	13 3930,7	1024,3	1014,26	-	98	-	-	5176	-	-	6727002082825				
16	14	ул. Матросова д.16	Многоквартирный жилой дом	2014	10 5632,3	-	1558	2,3	194	18955	-	2452	1957	-	6727002082813				
18	17	ул. Черняковского д.25	Многоквартирный жилой дом	2006	10 8387,0	-	1025,6	2,3	289	19299	10256	1957	1957	-	67270000000838				
2	21	ул. Матросова	Многоквартирный жилой дом	стр.	10 8722,8	-	1255,86	2,3	301	20662	-	2452	5034	1545	67270000000835				
ИТОГО земельные участки под объектами					76395,3	1894,3	16499,66	-	3388	138231	14471	48249	4384	3944	6727002082820				
4	4	ул. Матросова д.12а	Физкультурно-спортивный центр	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
12	12	ул. Матросова д.27	Материал. объект, предназначенный для оказания бизнес- и страховых услуг	-	3	-	589	-	-	-	-	1476	1551	-	6727002082842				
19	16	ул. Матросова д.20	Объект, предназначенный для оказания пассажирских или транспортных перевозок	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6727002082841				
ИТОГО земельные участки под объектами					-	-	697	-	-	-	-	-	-	-	6727002082843				
5	-	-	Под проездом	-	-	-	1286	-	-	-	-	1725	5943	-	6727002082881				
13	-	-	Под проездом	-	-	-	-	-	-	-	-	-	501	-	6727002082820				
21	-	ул. Матросова	Под объекты улично-дорожной сети	-	-	-	-	-	-	-	-	4501	220	246	6727002082026				
22	-	ул. Матросова	Под объекты улично-дорожной сети	-	-	-	-	-	-	-	-	2792	440	440	67270000000835				
23	-	ул. Матросова	Под объекты улично-дорожной сети	-	-	-	-	-	-	-	-	256	254	254	6727002082850				
24	-	ул. Матросова	Под объекты улично-дорожной сети	-	-	-	-	-	-	-	-	2153	833	833	6727002082835				
25	-	ул. Матросова	Под объекты улично-дорожной сети	-	-	-	-	-	-	-	-	2497	25	25	6727002082845				
26	-	ул. Матросова	Под объекты улично-дорожной сети	-	-	-	-	-	-	-	-	30	22	22	6727002082843				
27	-	ул. Матросова	Под объекты улично-дорожной сети	-	-	-	-	-	-	-	-	1525	304	304	6727002082842				
28	-	ул. Матросова	Под объекты улично-дорожной сети	-	-	-	-	-	-	-	-	8160	3170	3170	67270000000833				
ИТОГО земельные участки под объектами					-	-	0	-	-	-	-	21914	6015	5294	67270000000837				
8	22	-	Проектируемый детский сад	-	2	-	827	-	-	-	-	4515	4650	-	6727002082847				
ИТОГО земельные участки под объектами					-	-	827	-	-	-	-	-	-	-	-				
ИТОГО земельные участки под объектами					-	-	827	-	-	-	-	-	-	-	-				
ИТОГО земельные участки под объектами					-	-	827	-	-	-	-	-	-	-	-				
ИТОГО земельные участки под объектами					-	-	827	-	-	-	-	-	-	-	-				
ИТОГО земельные участки под объектами					-	-	827	-	-	-	-	-	-	-	-				
ИТОГО земельные участки под объектами					-	-	827	-	-	-	-	-	-	-	-				
ИТОГО земельные участки под объектами					-	-	827	-	-	-	-	-	-	-	-				
ИТОГО земельные участки под объектами					-	-	827	-	-	-	-	-	-	-	-				
ИТОГО земельные участки под объектами					-	-	827	-	-	-	-	-	-	-	-				
ИТОГО земельные участки под объектами					-	-	827	-	-	-	-	-	-	-	-				
ИТОГО земельные участки под объектами					-	-	827	-	-	-	-	-	-	-	-				
ИТОГО земельные участки под объектами					-	-	827	-	-	-	-	-	-	-	-				
ИТОГО земельные участки под объектами					-	-	827	-	-	-	-	-	-	-	-				
ИТОГО земельные участки под объектами					-	-	827	-	-	-	-	-	-	-	-				
ИТОГО земельные участки под объектами					-	-	827	-	-	-	-	-	-	-	-				
ИТОГО земельные участки под объектами					-	-	827	-	-	-	-	-	-	-	-				
ИТОГО земельные участки под объектами					-	-	827	-	-	-	-	-	-	-	-				
ИТОГО земельные участки под объектами					-	-	827	-	-	-	-	-	-	-	-				
ИТОГО земельные участки под объектами					-	-	827	-	-	-	-	-	-	-	-				
ИТОГО земельные участки под объектами					-	-	827	-	-	-	-	-	-	-	-				
ИТОГО земельные участки под объектами					-	-	827	-	-	-	-	-	-	-	-				
ИТОГО земельные участки под объектами					-	-	827	-	-	-	-	-	-	-	-				
ИТОГО земельные участки под объектами					-	-	827	-	-	-	-	-	-	-	-				
ИТОГО земельные участки под объектами					-	-	827	-	-	-	-	-	-	-	-				
ИТОГО земельные участки под объектами					-	-	827	-	-	-	-	-	-	-	-				
ИТОГО земельные участки под объектами					-	-	827	-	-	-	-	-	-	-	-				
ИТОГО земельные участки под объектами					-	-	827	-	-	-	-	-	-	-	-				
ИТОГО земельные участки под объектами					-	-	827	-	-	-	-	-	-	-	-				
ИТОГО земельные участки под объектами					-	-	827	-	-	-	-	-	-	-	-				
ИТОГО земельные участки под объектами					-	-	827	-	-	-	-	-	-	-	-				
ИТОГО земельные участки под объектами					-	-	827	-	-	-	-	-	-	-	-				
ИТОГО земельные участки под объектами					-	-	827	-	-	-	-	-	-	-	-				
ИТОГО земельные участки под объектами					-	-	827	-	-	-	-	-	-	-	-				
ИТОГО земельные участки под объектами					-	-	827	-	-	-	-	-	-	-	-				
ИТОГО земельные участки под объектами					-	-	827	-	-	-	-	-	-	-	-				
ИТОГО земельные участки под объектами					-	-	827	-	-	-	-	-	-	-	-				
ИТОГО земельные участки под объектами					-	-	827	-	-	-	-	-	-	-	-				
ИТОГО земельные участки под объектами					-	-	827	-	-	-	-	-	-	-	-				
ИТОГО земельные участки под объектами					-	-	827	-	-	-	-	-	-	-	-				
ИТОГО земельные участки под объектами					-	-	827	-	-	-	-	-	-	-	-				
ИТОГО земельные участки под объектами					-	-	827	-	-	-	-	-	-	-	-				
ИТОГО земельные участки под объектами					-	-	827	-	-	-	-	-	-	-	-				
ИТОГО земельные участки под объектами					-	-	827	-	-	-	-	-	-	-	-				
ИТОГО земельные участки под объектами																			

[illegible]

23. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современ ное состояние	Расчет ный срок
1	ТЕРРИТОРИЯ			
1.1	Площадь планируемой территории - всего	га	8	8
	в том числе территории:			
	- жилых зон (кварталы, микрорайоны и другие)	га	-	5,3
	из них:			
	- многоэтажная застройка	га	3,8	4,2
	- 4-5 этажная застройка	га	0	0
	- малоэтажная застройка	га	0,3	0,3
	в том числе:			
	- малоэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками	га	-	-
	- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	га	-	-
	- объектов социального и культурно- бытового	га	0,7	0,5
	- рекреационных зон	га	-	-
	- зон инженерной и транспортной инфраструктур	га	0,4	0,46
	- производственных зон	га	-	-
	- иных зон	га	0,1	0,1
1.2	Из общей площади планируемого района участки			
	гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	га	-	-
1.3	Из общей площади планируемого района территории общего пользования - всего	га	2,7	2,7
	из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	га	-	1,2
	улицы, дороги, проезды, площади	га	-	1,4
	прочие территории общего пользования	га	-	0,1
1.4	Коэффициент застройки	%	0,2	0,2
1.5	Коэффициент плотности застройки	%	1,9	2,06
1.6	Из общей территории:			
	земли федеральной собственности	га	-	-
	земли субъектов Российской Федерации	га	-	-
	земли муниципальной собственности	га	-	-
	земли частной собственности	га	-	-
	земли федеральной собственности	га	-	-
2	ЧИСЛЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ			
2.1	Численность населения	тыс. чел.	2,290	2,4
2.2	Плотность населения	чел. / га	284	299
3	ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. м²	66,4	70,0

Приложение № 4
к постановлению Администрации
города Смоленска
от 20.05.2019 № 1228-адм
(в редакции постановлений
Администрации города Смоленска
от 18.03.2022 № 590-адм,
от 18.10.2022 № 2980-адм,
от 25.07.2023 № 2037-адм,
от 22.04.2025 № 549-адм)

Чертежи межевания территории

