



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА СМОЛЕНСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

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, постановлением Администрации города Смоленска от 31.08.2017 № 2370-адм «О подготовке проекта планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Черняховского – Энергетического проезда – улицы Матросова – улицы Воробьева», в целях обеспечения градостроительного развития застроенных территорий в городе Смоленске, принимая во внимание протокол публичных слушаний от 22.04.2019 № 136, заключение о результатах публичных слушаний от 22.04.2019, руководствуясь Уставом города Смоленска,

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

1. Утвердить проект планировки застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Черняховского – Энергетического проезда – улицы Матросова – улицы Воробьева в составе:
 - 1.1. Чертежи планировки территории (приложение № 1).
 - 1.2. Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положения об очередности планируемого развития территории (приложение № 2).

2. Утвердить проект межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Черняховского – Энергетического проезда – улицы Матросова – улицы Воробьева в составе:

2.1. Текстовая часть проекта межевания территории (приложение № 3).

2.2. Чертежи межевания территории (приложение № 4).

3. Комитету по информационной политике Администрации города Смоленска опубликовать настоящее постановление в средствах массовой информации.

4. Комитету по информационным ресурсам и телекоммуникациям Администрации города Смоленска разместить настоящее постановление на официальном сайте Администрации города Смоленска.

Глава города Смоленска



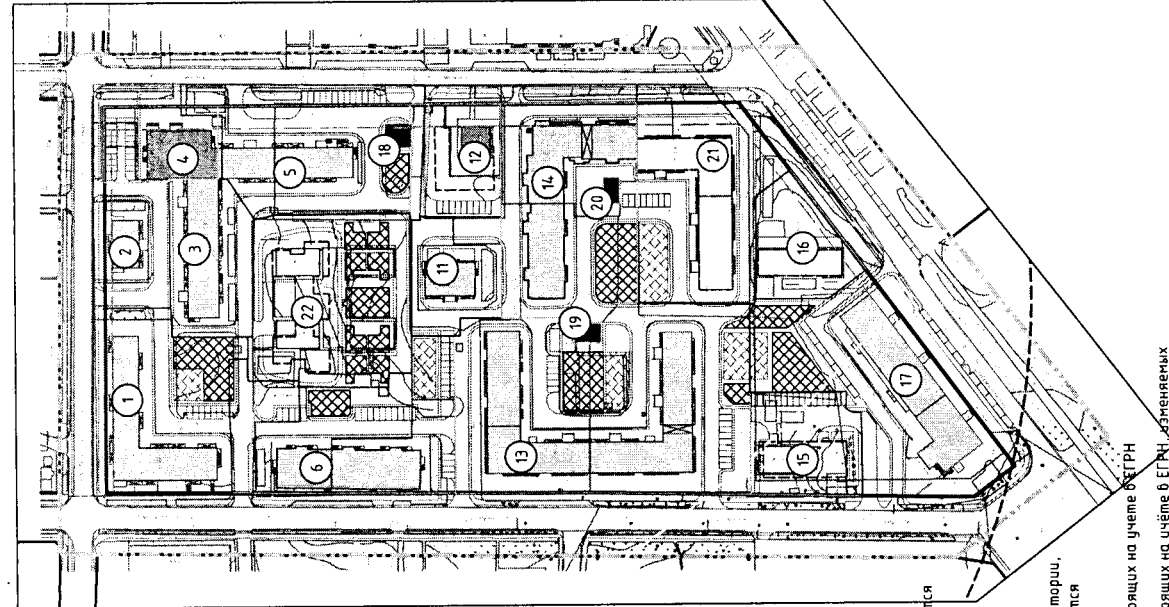
А.А. Борисов

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением Администрации
города Смоленска
(приложение № 1)
от 20.05.2019 № 1228-ад.м

Чертежи планировки территории

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Лист	Наименование	Масштаб	Прим.
1	ППТ-УЧ-1	Чертеж красных линий (основной чертёж планировки территории)	1:2000	
2	ППТ-УЧ-2	Разбивочный чертёж красных линий	1:2000	
3	ППТ-УЧ-3	Чертеж линий, обозначающих дороги, улицы, проезды, профили улиц и дорог, линии связи, объекты инженерной инфраструктуры в границах планировочного района и до точек подключения, объекты транспортной инфраструктуры в границах планировочного района и до существующих дорог общего пользования, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.	1:2000	
4	ППТ-УЧ-4	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства	1:2000	
5	ППТ-УЧ-5	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения	1:2000	



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, стоящих на учете в ЕГРН
- границы земельных участков, стоящих на учете в ЕГРН, измененных
- границы образующих земельных участков
- границы земельных участков, предлагаемых к снятию с учета
- радиус обслуживания дошкольными образовательными организациями (планируемыми)
- радиус обслуживания общеобразовательными организациями

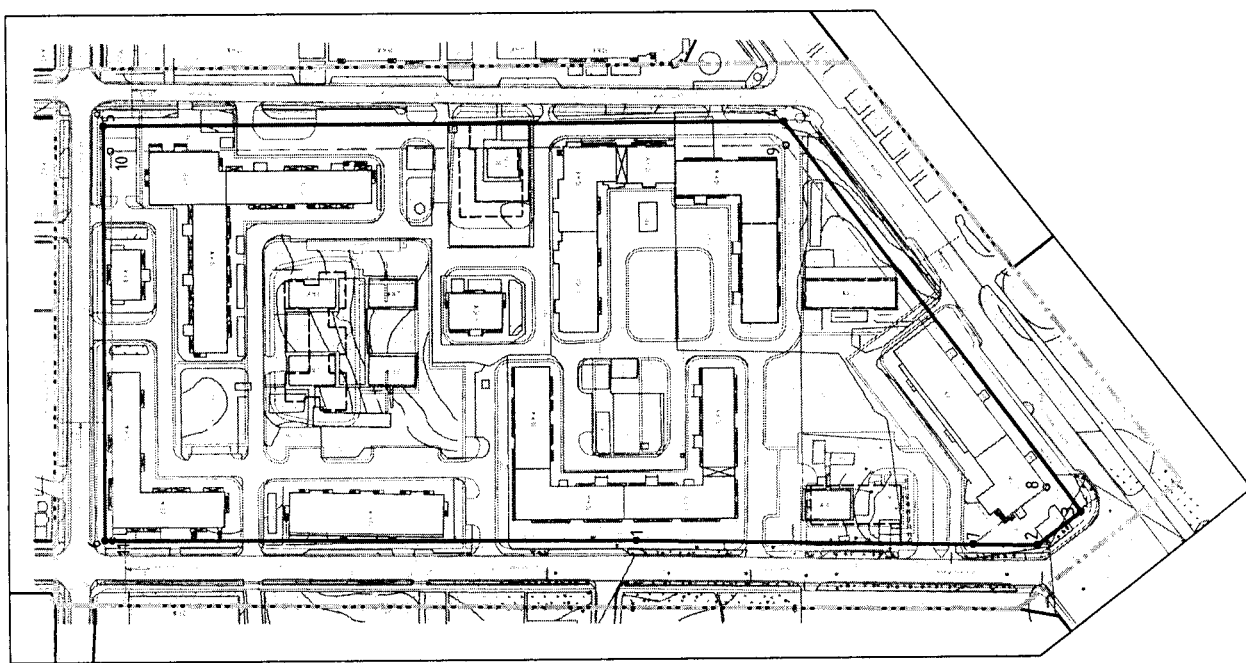
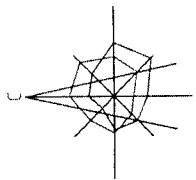
№ п/п	Назначение	S застройки	Этажность	Адрес	S по пред. нормат. (мех.напольн.)
1	Многоквартирный жилой дом	1113,7	10	ул. Чернышевского, д. 9	-
2	Многоквартирный жилой дом	24,1	8	ул. Воробьева, д. 9	251,7
3	Многоквартирный жилой дом	643,09	10	ул. Воробьева, д. 5	1500
4	Физкультурно-оздоровительный центр	589	4	ул. Матросова, д. 12а	-
5	Многоквартирный жилой дом	701,63	10	ул. Матросова, д. 12	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 "Павильон Аборж" со вспомогательно-приставочным объектом различной этажности	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	Планируемый магазин	583,5	1	ул. Чернышевского	-
16	Объект предельно значимый для оказания населению услуг организации вывозных 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 №308	76,5	1	ул. Чернышевского, во дворе д. 15	-
20	Трансформаторная подстанция	79,7	1	ул. Матросова, во дворе д. 16	-
21	Планируемый многоквартирный жилой дом	1239,6	10	ул. Матросова	-
22	Планируемый детский сад на 118 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

- ① - номера объектов капитального строительства по экспликации
- Примечание
 1. Чертеж разработан на топографической съемке М 1:1000, выполненной отделом геодезических изысканий ООО "ИФЦ "БИНОМ" в 2017 г.
 2. Система координат МСК-67, система высот Балтийская.

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			
Изн. кол. уч. лист	№ док.	Дата	Лист
1	1	2017	1
ГАП	Инженер	Подп.	Листов
Разработал	Затула	Подп.	5
Н. контр.	Наутова	Подп.	000 "ИФЦ"БИНОМ"



Условные обозначения:

- границы территории, 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
- место построения поперечного профиля

Координаты поворотных точек красных линий

Номер точки	Наименование		Меры линий, 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 линий, 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"	-

Договор № 73л/17 от 25 сентября 2017 г.

Проект планировки и проекта межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Чернаховского – Энергетического проезда – улицы Матросова – улицы Воробьева

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
ТАП					

Проект планировки территории
Основная (утверждаемая) часть

Лист	Лист	Листов
П	2	5

Разработчик: Филиппов

И.контр. Наумова

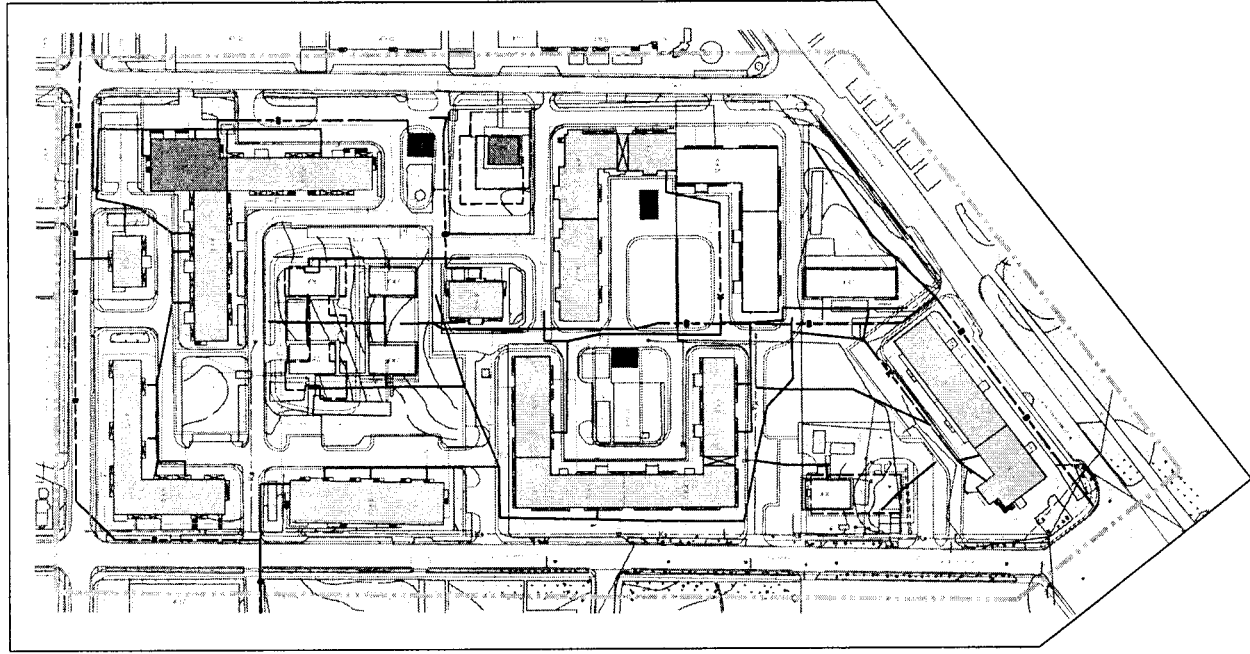
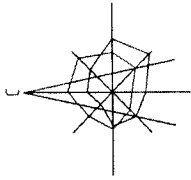
Разбивочный чертеж красных линий
М 1:2000

ООО "МФЦ"БИНОМ"

Формат А3

Примечание.
1. Чертеж разработан на топографической съемке М 1:1000, выполненной отделом геодезических изысканий ООО "МФЦ"БИНОМ" в 2017 г.
2. Данный чертеж см. совместно с чертежом ППТ-МО-6 Том 4.
3. Система координат МСК-67, система высот Балтийская.

Одобрено	Вам. инд. №	Подпись и дата	Инв. № подл.



Условные обозначения:



- границы 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

Инженерная инфраструктура

- водопровод

- газопровод

- канализация

- канализация ливневая

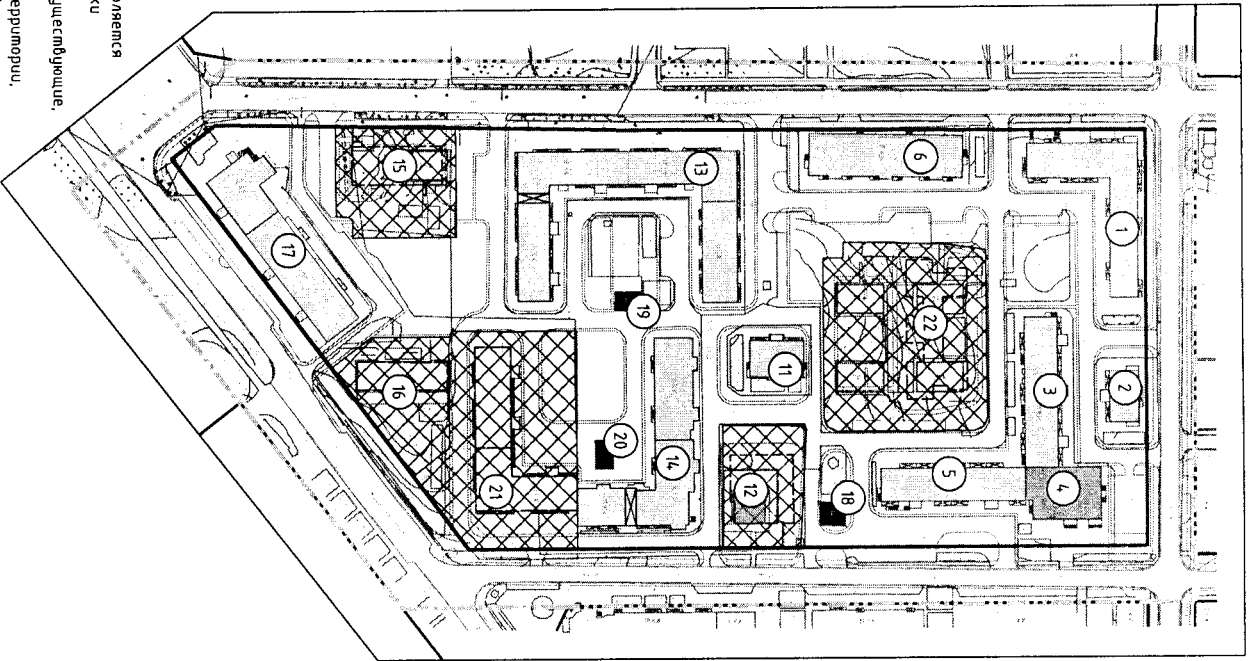
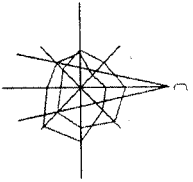
Примечание.

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.

Составлено					
И№, № подл.	Подпись и дата	Взам. инд. №			

		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			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ экз.
Г.АП	Резишман	Подп.	Дата
Разработчик Филиппов		И.И.	
И. контр.		Наумова	
Проект планировки территории		Лист	Листов
Основная (утвержденная) часть		П	3
		Лист	5
		000 "МФЦ"БИНОМ"	



Условные обозначения:

- границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- красные линии, фактически существующие, координированные
- 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

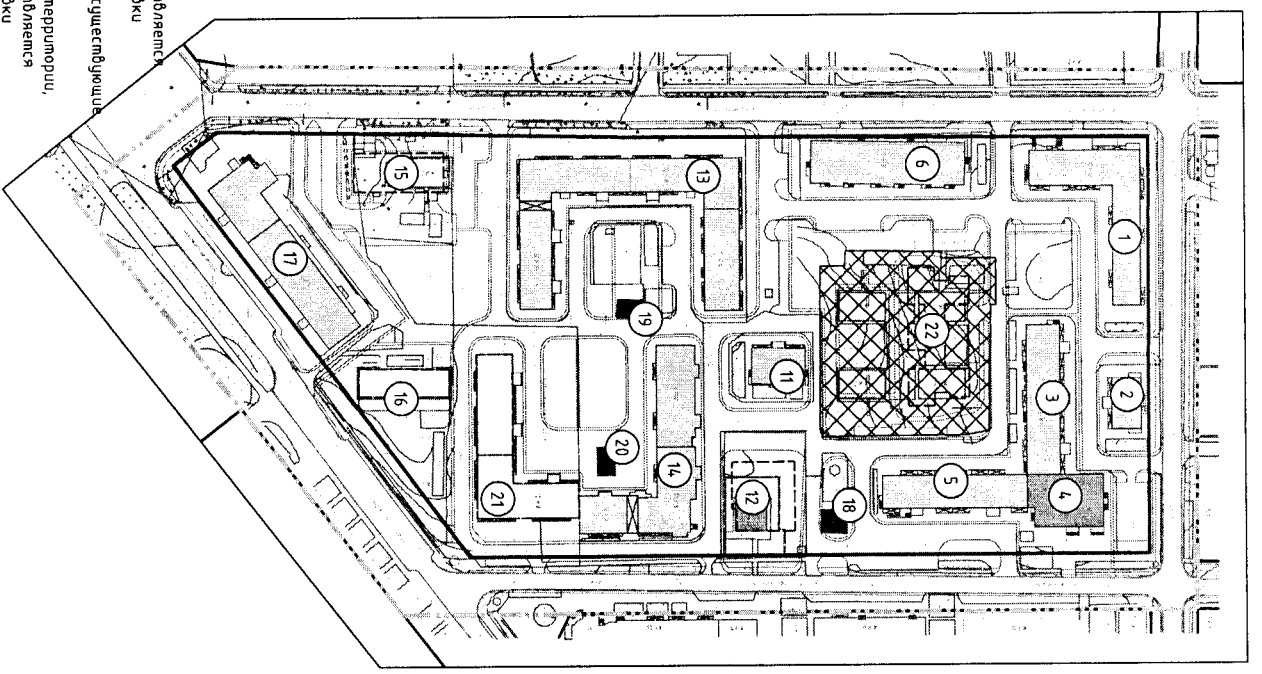
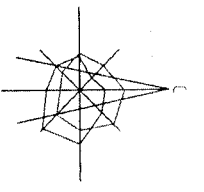
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Согласовано

Экспликация объектов капитального строительства					
№ п/п	Наименование	5 записочный	Этажность	Адрес	5 эл по град. чертеж (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" с ресторанно-пристольными объектами различной морфологии	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	Планируемый газопровод	583,5	1	ул. Чернышевского	-
16	Объект, предназначенный для оказания населению 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	Планируемый многоквартирный жилой дом	1239,6	10	ул. Матросова	-
22	Планируемый детский сад на 118 мест	827,1	2	-	-

- объекты капитального строительства, подлежащие сносу
- 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 "ФЦ" "БИНОМ" в 2017 г.
 2. Система координат МСК-67, система высот Балтийская.

Изм.		Кол. ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки и проекта нежизненной застроенной территории в городе Смоленске в границах улиц Чернышевского - Энергетического проезда - улицы Матросова - улицы Воробьева	Договор № 73п/17 от 25 сентября 2017 г.
ГАП	Рейзман							
Разработал		Филиппов		[Signature]			Основная (интерьежная) часть	
Н. конпр.		Наумова		[Signature]			Чертеж границ зон планируемого размещения объектов государственного - муниципального и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства М 1:2000	
		Смодиа	Лист	Листов				
		П	4	5	ООО "ФЦ" "БИНОМ"			



Условные обозначения:

- границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- красные линии, фактически существующие координированные
- 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

Согласовано	

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Экспликация объектов капитального строительства					
№ п/п	Наименование	С застройки	Этажност	Адрес	С з/п по пред. нормат. (мк. паспорт)
1	Многоквартирный жилой дом	1113,7	10	ул. Чернышковского, 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	599	4	ул. Мамрובה, д. 17а	-
5	Многоквартирный жилой дом	701,63	10	ул. Мамрובה, д. 12	1086,4
6	Многоквартирный жилой дом	581,12	10	ул. Чернышковского, д. 13	1022,8
11	Многоквартирный жилой дом	265,4	9	ул. Мамрובה, д. 14	347,6
12	Кафе "Спарри Воррик" со вторично-приспособленными объектами различной парковки	683	1	ул. Мамрובה, д. 27	-
13	Многоквартирный жилой дом	2300	10	ул. Чернышковского, д. 15	-
14	Многоквартирный жилой дом	2795	10	ул. Мамрובה, д. 16	-
15	Планируемый магазин	583,5	1	ул. Чернышковского	-
16	Объект, предназначенный для оказания наглядные или организационных выходов услуг?	-	-	ул. Мамрובה, д. 20	-
17	Многоквартирный жилой дом	1025,6	10	ул. Чернышковского, д. 25	-
18	Распределительная подстанция №31	93,5	1	ул. Мамрובה	-
19	Трансформаторная подстанция №908	76,5	1	ул. Чернышковского, во дворе д. 15	-
20	Трансформаторная подстанция	79,7	1	ул. Мамрובה, во дворе д. 16	-
21	Планируемый многоквартирный жилой дом	429,6	10	ул. Мамрובה	-
22	Планируемый детский сад на 118 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.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Договор № 73п/17 от 25 сентября 2017 г. Проект планировки и проекта нежизненной застроенных территорий в городе Смоленске в границах улиц Чернышковского – Энергетического проезда – улицы Мамрובה – улицы Воробьева
ГАП	Резуван					
Разработал Филиппов						Проект планировки территории Основная (гитвержаемая) часть
Н.контр. Попова						Чертеж эргодич. зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения М 1:2000
						Смодия Лист Листов П 5 5
						ООО "МФЦ "БИНОМ"

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением Администрации
города Смоленска
(приложение № 2)
от 20.05.2019 № 1228-адм

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

СОДЕРЖАНИЕ

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.....4

- 1.1 ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ.....4
- 1.2 ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ5
- 1.3 ПЛОТНОСТЬ И ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (В ПРЕДЕЛАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ)7
- 1.4 КРАСНЫЕ ЛИНИИ И ЛИНИИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ8
- 1.5 ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ.....9

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

10

- 2.1 ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ.....10
- 2.2 ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ11
 - 2.2.1 *Транспортное обслуживание*11
 - 2.2.2 *Протяженность улично-дорожной сети*.....12
 - 2.2.3 *Обеспечение стоянками для хранения автомобилей*.....12
- 2.3 ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ13
 - 2.3.1 *Водоснабжение*.....13
 - 2.3.2 *Водоотведение*14
 - 2.3.3 *ДОЖДЕВЫЕ СТОКИ*.....14
 - 2.3.4 *Теплоснабжение*15
 - 2.3.5 *Газоснабжение*15
 - 2.3.6 *Электроснабжение*16
 - 2.3.7 *Связь и информатизация*.....16

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Ведомость координат поворотных точек красных линий

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 Техничко-экономические показатели проекта планировки территории

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

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

Главный архитектор проекта

Рейзман Н. И.

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 красных линиях – 5,3 га.

Численность населения (расчетная) – 2566 чел.

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

Согласно Карте (Схеме) планируемых границ функциональных зон с отображением параметров планируемого развития таких зон Генерального плана г. Смоленска 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	
			количество	%	количество	%
	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.

В границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, ведется новое жилое строительство. Проектом планировки предусматривается строительство нового детского сада на 118 мест, а также реконструкция кафе «Старый дворик» под кафе «Старый дворик» со встроенно-пристроенным объектом розничной торговли.

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

Также проектом планировки территории предусматривается размещение магазина по ул. Черняховского. В графической части проекта данный объект капитального строительства отображен в соответствии с данными технико-

экономического обоснования 2271-ТЭО, выполненного АО «Смоленский промстройпроект».

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 по застроенной территории, эти показатели рассчитываются в соответствии с СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*:

Нормативные показатели плотности застройки участков, допускаемых к размещению в территориальной зоне Ж-4, 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	0,4	1,2

Расчетный коэффициент застройки территории квартала - $K_3=0,4$.

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

Показатели плотности застройки являются максимально возможными. В данном квартале не рекомендуется новое строительство, не предусмотренное в проекте планировки территории.

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.

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

№ п/п	Наименование	Норма обеспеченности	Расчетная потребность на (2566 чел.)
1	Общеобразовательная средняя школа	90 мест на 1 тыс. чел.	231 мест
2	Детский сад	53 места на 1 тыс. чел.	136 мест
3	Магазины товаров повседневного спроса	280 м ² на 1000 жит.	719 м ²
4	Предприятия общественного питания	40 мест на 1000 жит.	103 мест
5	Отделение связи	1 объект	1 объект

6	Отделения банков, операционная касса	1 объект	1 объект
---	--------------------------------------	----------	----------

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

В соответствии с материалами, предоставленными в Управлении архитектуры и градостроительства Администрации города Смоленска, в данном квартале планируется строительство детского сада-ясли на 118 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	<i>улицы в зонах жилой застройки</i>	<i>км</i>	-	-
3	проезды:	км	2,2	2,2
3.1	<i>основной</i>	<i>км</i>	2,2	2,2
3.2	<i>второстепенный</i>	<i>км</i>	-	-

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 машино-мест в планируемом квартале
1.	Многоквартирные жилые дома	1 машино-место на 80 м ² общей площади квартир	631
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 одновременных посетителей (включая зрителей) при их максимальном количестве	18
4.	Объекты культуры, обслуживающей, административной, общественной, производственной	1 машино-место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 одновременных	21

	деятельности, в том числе рассчитанные на прием посетителей	посетителей при их максимальном количестве	
ИТОГО			674

Количество легковых автомобилей при планируемой численности населения 2566 человек составляет 1078 единиц (исходя из уровня автомобилизации 420 автомобилей на 1000 человек в соответствии с «Нормативами градостроительного проектирования Смоленской области»).

Обеспечение стоянками для хранения автомобилей:

Таблица 7

№п/п	Наименование	Единица измерения	Кол-во
1.	Гаражи (стоянки) для постоянного хранения легковых автомобилей	м/мест	-
2.	Стоянки для временного хранения легковых автомобилей для жителей квартала (существующие)	м/мест	74
3.	Стоянки для временного хранения легковых автомобилей для жителей квартала (планируемые)	м/мест	86

В данном квартале выявлена нехватка парковочных 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.

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

Технико-экономические показатели проекта планировки территории

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2018 год	Расчетный 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	3,8
	- 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	0,7
	- рекреационных зон	га	-	-
	- зон инженерной и транспортной инфраструктур	га	0,4	0,4
	- 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			
	<i>из них:</i>			
	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	%	0,4	0,4
1.5	Коэффициент плотности застройки	%	1,2	1,2
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	НАСЕЛЕНИЕ			
2.1	Численность населения	тыс. чел.	2,233	2,566
2.2	Плотность населения	чел. / га	279	321
3	ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. м ²	60,1	67,2

		общей площади квартир		
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	8	8
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. м² общей площади квартир	60,1	67,2
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</i>		
	<i>- многоэтажное</i>	<i>тыс. м² общей площади квартир</i>	3843	-
4	ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОГО И КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ			
4.1	Детские дошкольные учреждения всего/1000 чел.	мест	-	118/
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	соответствующи е единицы	-	-
4.11	Прочие объекты социального и культурно- бытового обслуживания населения	соответствующи е 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>общегородского 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
	<i>в том числе утилизируемых</i>	<i>тыс. м³/сут</i>	<i>2,12</i>	<i>2,44</i>
6.7	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке	га	-	-
6.8	Потребность в иных видах инженерного оборудования	соответствующие единицы	-	-
7	ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ			
7.1	Озеленение санитарно-защитных зон	Га	-	-
7.2	Уровень загрязнения атмосферного воздуха	% ПДК	-	-
7.3	Уровень шумового воздействия	дБ	-	-
7.4	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по охране окружающей среды	га	-	-
8	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.	-	-

УТВЕРЖДЕНА
постановлением Администрации
города Смоленска
(приложение № 3)
от 20.05.2019 № 1228-адм

Текстовая часть проекта межевания территории

СОДЕРЖАНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ	3
2. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ	4
3. МЕТОДИКА МЕЖЕВАНИЯ.....	5
3.1 Расчет площадей земельных участков многоквартирных жилых домов	7
3.2 Расчет площадей земельных участков учреждений, организаций и предприятий обслуживания.....	13
3.3 Расчет площадей земельных участков объектов инженерной инфраструктуры.....	14
3.4 Расчет площадей земельных участков территорий общего пользования	14
4. ХАРАКТЕРИСТИКА ФАКТИЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И РАСЧЕТНОГО ОБОСНОВАНИЯ РАЗМЕРОВ УЧАСТКОВ ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА	15
4.1 Существующие земельные участки объектов капитального строительства.....	15
4.2 Вновь образуемые земельные участки; существующие земельные участки, изменяемые.....	15
5. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ	16
6. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ СОХРАНЯЕМЫХ И ИЗМЕНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	18
7. РАСЧЕТ НОРМАТИВНОЙ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	19
8. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	20

1. 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.

2. 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.

3. 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 1м² площади жилых помещений, входящих в состав кондоминиума, в зависимости от этажности и периода строительства приведены в таблице приложения А.

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

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

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

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

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

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

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

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

При определении размеров земельного участка в кондоминиуме на базе отдельного здания в составе квартала (особенно в центральных районах

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

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

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

где

S_k - размер земельного участка в кондоминиуме;

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

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

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

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

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

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

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

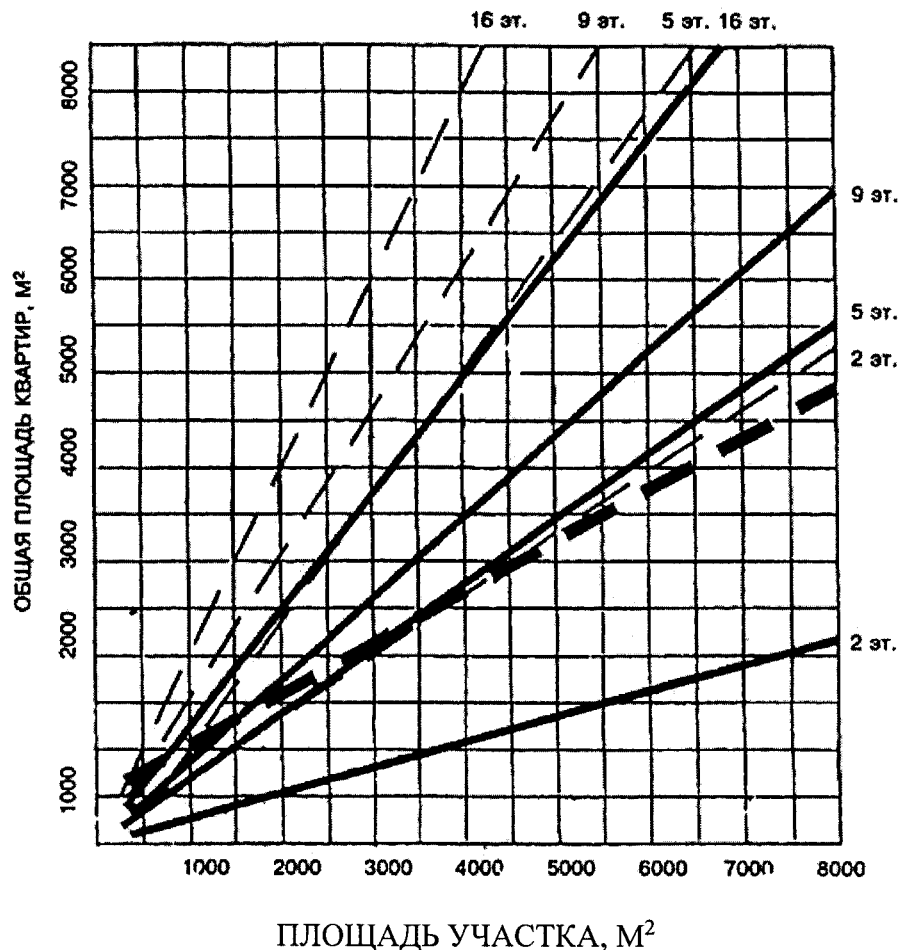
В случае если фактический размер земельного участка в кондоминиуме

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

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

Строительные нормы	Этажность																
	2	3	4	5	6	7	8	9	12	14	16	17	18	20	22	Более 22	
1957г. СН 41-58	2,84	2,00	1,57	1,34	1,23	1,19	1,14	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
1967 г. СНиП II-К.2-62	2,72	1,97	1,81	1,52	1,39	1,30	1,21	1,04	—	—	—						
1975г. СНиП II-60-75	2,30	1,80	1,59	1,36	1,21	1,15	1,10	0,98	0,94	—							
ВСН 2-85	—	1,85	1,47	1,32	1,16	1,05	0,96	0,85	0,80	0,74	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64		
1994 г. МГСН-1.01-94,	3,57	1,85	1,33	1,31	1,16	1,05	0,96	0,85	0,80	0,74	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64		
	1,61	1,43															
СНиП 2.07.01-89*	Не менее 0,92																
Рекомендуемые показатели для уплотнения застройки в кондоминиумах	1,5			0,88				0,65			0,45						
<i>Примечания</i>																	
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 м ² /чел. При другой расчетной жилищной обеспеченности расчетную нормативную земельную долю следует определять по формуле																	
$Y_{з.д} = \frac{Y_{з.д18} \cdot 18}{H}$																	
где Y _{з.д18} — показатель земельной доли при 18м ² /чел., H — расчетная жилищная обеспеченность, м ² .																	

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.

4. 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.

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

Условный номер земельного участка	Вид разрешённого использования по проекту планировки в соответствии с Приложением к приказу Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540	Располагаемый в границах участка объект	Площадь участка	Кадастровый квартал	Способ образования
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	501	67:27:0020828	Образование путем перераспределения площади земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020828:46 с образованием нового земельного участка под проезд, с последующей передачей в муниципальную собственность
7	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Многоквартирный жилой дом	4176	67:27:0020828	Объединение земельных участков с кадастровыми номерами 67:27:0020828:48, 67:27:0020828:49, с последующим перераспределением площади с земельными участками с кадастровыми номерами 67:27:0000000:836, 67:27:0020828:47, 67:27:0020828:46
9	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Многоквартирный жилой дом	3426	67:27:0020828	Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 67:27:0020828:35, 67:27:0020828:45, 67:27:0020828:42

12	Общественное питание (4.6)	Кафе "Старый дворик" со встроенно-пристроенным объектом розничной торговли	1479	67:27:00208 28	Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 67:27:0020828:30, 67:27:0020828:28, 67:27:0020828:50
13	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Под проездом	292	67:27:00208 28	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	9202	67:27:00208 20; 67:27:00000 00	Объединение земельных участков с кадастровыми номерами 67:27:0000000:836, 67:27:0020820:25 с последующим перераспределением площади с земельными участками с кадастровыми номерами 67:27:0000000:838, 67:27:0020828:51
16	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Многоквартирный жилой дом	5034	67:27:00208 20; 67:27:00000 00	Образование путем перераспределения площади земельных участков с кадастровыми номерами 67:27:0000000:835, 67:27:0020820:26, 67:27:0000000:838
17	Магазины (4.4)	Планируемый магазин	1957	67:27:00208 20	Образование путем перераспределения площади земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020820:20 с землями государственная собственность на которые не разграничена, с последующим выделением самостоятельного земельного участка
19	Бытовое обслуживание (3.3)	Объект, предназначенный для оказания населению или организациям бытовых услуг	1635	67:27:00208 20	Образование путем выделения нового земельного участка из земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020820:20

20	Коммунальное обслуживание (3.1)	Трансформаторная подстанция	80	67:27:00208 20	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена
----	---------------------------------	-----------------------------	----	-------------------	---

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

Условный номер земельного участка	Вид разрешённого использования по проекту планировки в соответствии с Приложением к приказу Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540	Вид использования земельного участка в соответствии с ГКН	S участка в измененных границах	S участка по сведениям ГКН	Кадастровый номер
1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Под многоэтажную жилую застройку	3826	5028	67:27:0020828:46
2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Под многоквартирным жилым домом	4384	4501	67:27:0020820:26
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	4650	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	67:27:0000000:837
18	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Под многоквартирным жилым домом	5287	8016	67:27:0020820:20

7. РАСЧЕТ НОРМАТИВНОЙ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

№ участка на плане	№ строения	Адрес строения	Фактическое использование зданий и сооружений, объектов (элементов) комплексного благоустройства	Год постройки здания, сооружения	Этажность	Общая площадь жилых помещений, сооружений (кв. м)	Общая площадь помещений, сооружений (кв. м)	Площадь по наружному обмеру (кв. м)	Удельный показатель земельной доли	Расчетное население (чел.)	Расчетные показатели участка территории				Примечание	
											Нормативно необходимая площадь участка		Объем в кв. м	Объем в кв. м		
											минимальная	Суз по нормативу (инвентар.)				Суз по сведениям Г/КН
1	1	ул. Барбарова, д. 11/9	Многоквартирный жилой дом	2012	10	8241,1	-	1113,7	2,30	315	1487,9	5028	3826	47	6727/0030828/46	
2	2	ул. Барбарова, д. 9	Многоквартирный жилой дом	2011	8	1637,0	-	241	1,70	62	237,7	791	1455	24	6727/0030828/31	
3	3	ул. Барбарова, д. 3	Многоквартирный жилой дом	2010	10	5341,7	-	645,09	2,30	204	1280	3394	2215	420	6727/0030828/33	
9	5	ул. Матросова, д. 12	Многоквартирный жилой дом	2011	10	5321,7	-	701,63	2,30	211	1086,4	2497,2153	3426	619	6727/0030828/45	
7	6	ул. Черняковского, д. 13	Многоквартирный жилой дом	2015	10	4968,8	-	581,12	2,30	190	1022,8	1922,1482	4176	-	6727/0030828/46	
10	11	ул. Матросова, д. 14	Многоквартирный жилой дом	2013	9	1844,2	-	265,4	2,30	70	347,6	1419	1712	-	6727/0030828/49	
14	13	ул. Черняковского, д. 15	Мно оквартирный жилой дом	-	10	16100,0	-	2300	-	615	-	4469,5176	9202	1089	6727/0030828/34	
16	14	ул. Матросова, д. 16	Многоквартирный жилой дом	2014	10	5632,3	-	1558	2,30	215	-	2452,2792, 4561	5034	985	6727/0030828/38	
18	17	ул. Черняковского, д. 25	Многоквартирный жилой дом	2006	10	8387	-	1025,6	2,30	320	1920	8016	5287	-	6727/0030828/35	
2	21	ул. Матросова	Многоквартирный жилой дом	стр.	10	8722,8	-	1255,86	2,30	333	20062	-	4384	-	6727/0030828/20	
4	4	ул. Матросова, д. 12а	Фундаментно-опорный центр	-	4	-	0,0	7215,8	-	2534	14471	-	40717	3384	6727/0030828/42	
13	12	ул. Матросова, д. 27	Кафе "Старый дворик" со встречными парковками, объектом розничной торговли	-	1	-	-	634,0	-	-	-	899,650	1479	-	6727/0030828/30	
19	16	ул. Матросова, д. 20	Объект, предназначенный для оказания населению жилищно-коммунальных бытовых услуг	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1635	-	6727/0030828/41	
17	15	ул. Черняковского, д. 23	Магазин	-	1	0	535	583,5	-	-	-	-	1957	-	6727/0030828/43	
5	-	-	Итого земельные участки административных зданий, учреждений по обслуживанию населения	-	-	0,0	535,1	1806,5	-	0	0	0	6583	0	-	
13	-	-	Итого земельные участки под озеленение и благоустройство	-	-	0,0	0,0	0,0	-	0	0	0	292	-	-	
8	22	-	Итого земельные участки под озеленение и благоустройство	-	2	-	-	827,0	-	0	0	4515	4650	0	6727/0030828/47	
11	18	ул. Матросова	Распределительная подстанция №31	-	1	0,0	0,0	93,3	-	-	-	132	132	-	6727/0030828/44	
15	19	ул. Черняковского, во дворе д.15	Распределительная подстанция №60	-	1	-	-	26,5	-	-	-	104	104	-	6727/0000000/137	
20	20	ул. Матросова, во дворе д.16	Распределительная подстанция	-	1	-	-	29,7	-	-	-	80	80	-	-	
Итого земельные участки											14471	178231	2534	50959	3384	
Итого земельные участки						66396,6	535,1	10199	2534	178231	14471	50959	3384			

8. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

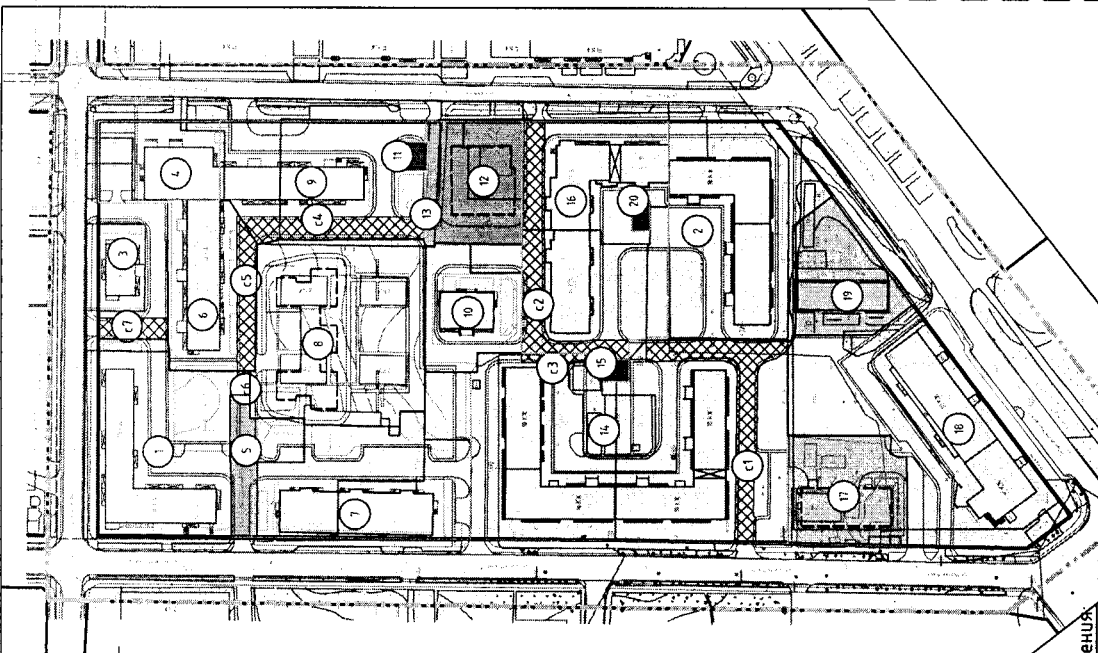
№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2018 год	Расчетный срок
1	Площадь территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания, - всего	га	8,0	8,0
2	Территории, подлежащие межеванию	га	5,3	5,3
	в том числе:			
	территории жилой застройки	га	4,1	4,1
	из них:			
	<i>территории многоэтажной застройки</i>	<i>га</i>	<i>3,8</i>	<i>3,8</i>
	<i>территории 4-5 этажной застройки</i>	<i>га</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	<i>территории малоэтажной застройки</i>	<i>га</i>	<i>0,3</i>	<i>0,3</i>
	в том числе:			
	<i>малоэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками</i>	<i>га</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	<i>индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками</i>	<i>га</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	<i>территории объектов социального и культурно-бытового обслуживания</i>	<i>га</i>	<i>0,7</i>	<i>0,7</i>
	<i>территории промышленной и коммунально-складской застройки</i>	<i>га</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	<i>иных зон</i>	<i>га</i>	<i>0,1</i>	<i>0,1</i>
3	Территории, не подлежащие межеванию		2,7	2,7
	в том числе:			
	<i>зеленые насаждения общего пользования</i>		<i>-</i>	<i>1,2</i>
	<i>улицы, дороги, проезды, площади</i>		<i>-</i>	<i>1,4</i>
	<i>прочие территории общего пользования</i>		<i>-</i>	<i>0,1</i>

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением Администрации
города Смоленска
(приложение № 4)
от 20.05.2019 № 1228-а/м

Чертежи межевания территории

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Лист	Наименование	Масштаб	Прим.
1	ПМ-УЧ-1	Чертеж межевания	М 1:2000	



- Условные обозначения:**
- границы территории, фактически существующие, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания;
 - красные линии, фактически существующие, координируемые;
 - красные линии за границей территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания;
 - границы земельных участков, стоящих на учете в ЕГРН;
 - границы земельных участков, стоящих на учете в ЕГРН, измененные;
 - границы образуемых земельных участков;
 - границы земельных участков, предлагаемых к снятию с учета;
 - существующие объекты капитального строительства, подлежащие сносу;
 - объекты капитального строительства, подлежащие сносу;
 - проектируемые, строящиеся, реконструируемые объекты капитального строительства;
 - номера земельных участков по экспликациям;
 - номера сервитутов по экспликациям;

№ зем. участка	Вид разрешенного использования в соответствии с Приложением к приказу Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540	Вид использования земельного участка	С по сведениям ГКН	С по проекту	Примечание
1	Многоэтапная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Под многоэтапную жилую застройку	5028	3826	67:27:0020828.4.6
2	Многоэтапная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Под многоэтапную жилую застройку	4501	4384	67:27:0020820.26
3	Среднеэтапная жилая застройка (2.5)	Для строительства многоэтапного жилого дома	791	1455	67:27:0020828.31
4	Спортивный (5.1)	Для строительства физкультурно-оздоровительного центра	1525, 180, 30	1512	67:27:0020828.4.1, 67:27:0020828.4.3
5	Земельный участок (территория) общего пользования (12.0)	Под проездом	501	501	-
6	Многоэтапная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Под многоэтапную жилую застройку	3594	2215	67:27:0020828.33
7	Многоэтапная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Под многоэтапную жилую застройку	1922, 1482	4176	67:27:0020828.48, 67:27:0020828.49
8	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (35.1)	Для проведения изыскательских работ по разнесению многоэтапной жилой застройки	4515	4650	67:27:0020828.47
9	Многоэтапная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Под многоэтапную жилую застройку	2497, 2153	3426	67:27:0020828.45, 67:27:0020828.35
10	Многоэтапная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Под многоэтапную жилую застройку	1489	1712	67:27:0020828.51
11	Коммунальное обслуживание (3.1)	Для размещения распределительной подстанции	132	132	67:27:0020828.44
12	Общественное питание (4.6)	Под кафе Старый дворик со вспомогательными объектами различной парковки	899, 650	1479	67:27:0020828.30, 67:27:0020828.28
13	Земельный участок (территория) общего пользования (12.0)	Под проездом	292	292	-
14	Многоэтапная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Под многоэтапную жилую застройку	4469, 5179	9202	67:27:00000008.836, 67:27:0020820.25
15	Коммунальное обслуживание (3.1)	Под трансформаторную подстанцию -908	104	104	67:27:00000008.837
16	Многоэтапная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Под многоэтапную жилую застройку	2452, 2792, 4501	5034	67:27:00000008.838, 67:27:00000008.835, 67:27:0020820.20
17	Магазины (4.4)	Под магазином	1957	1957	-
18	Многоэтапная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Под многоэтапную жилую застройку	8016	5287	67:27:0020820.20
19	Бытовое обслуживание (3.3)	Под объект, предназначенный для оказания населению или организациям бытовых услуг	1635	1635	-
20	Коммунальное обслуживание (3.1)	Под трансформаторную подстанцию	80	80	-

Экспликация зон действия сервитутов

№	Наименование	Площадь	Примечание
c1	Зона действия сервитута для прохода или проезда через земельный участок	14	990
c2	Зона действия сервитута для прохода или проезда через земельный участок	16	985
c3	Зона действия сервитута для прохода или проезда через земельный участок	14	99
c4	Зона действия сервитута для прохода или проезда через земельный участок	9	619
c5	Зона действия сервитута для прохода или проезда через земельный участок	6	420
c6	Зона действия сервитута для прохода или проезда через земельный участок	1	47
c7	Зона действия сервитута для прохода или проезда через земельный участок	3	224

Примечание:
 1. Чертеж разработан на топографической съемке М 1:1000, выполненной отделом геодезических изысканий ООО "МэЦ "БИНОМ" в 2017 г.
 2. Система координат МСК-67, система высот Балтийская.

Договор № 73п/17 от 25 сентября 2017 г.		Листов	1
Проект планировки и проекта межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Чернышевского - Энергетического проезда - улицы Матросова - улицы Воробьева		Лист	1
Изм.	Кол. уч. Лист	Лист	1
№ док.	Подп.	Лист	1
ГАП	Редактор	Лист	1
Разработал	Ватула	Лист	1
Н. контр.	Наумова	Лист	1