



## АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА СМОЛЕНСКА

# ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 16.10.2020 № 2254-адм

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

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, 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 08.10.2019 № 2771-адм «О принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Нахимова – улицы Багратиона – улицы Николаева – улицы Нормандия-Неман», принимая во внимание протокол публичных слушаний от 03.09.2020 № 199, заключение о результатах публичных слушаний от 03.09.2020, руководствуясь Уставом города Смоленска,

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

1. Внести изменения в проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Нахимова – улицы Багратиона – улицы Николаева – улицы Нормандия-Неман, утвержденный постановлением Администрации города Смоленска от 20.06.2014 № 1114-адм «Об утверждении проектов планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Нахимова – улицы Багратиона – улицы Николаева – улицы Нормандия-Неман; в границах улицы Ленина, – улицы Коненкова – улицы Козлова – улицы Большая Советская; в границах улицы Герцена – улицы Исаковского – Кронштадтского переулка – улицы Твардовского», изложив его в следующей редакции (приложения № 1 - 3).

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

3. Комитету по информационной политике Администрации города Смоленска опубликовать настоящее постановление в средствах массовой информации в течение семи дней со дня его принятия.

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

И.о. Главы города Смоленска

А.В. Пархоменко

Приложение № 1  
к постановлению Администрации  
города Смоленска  
от 16.10.2020 № 2254-адм

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

## СОДЕРЖАНИЕ

| <b>№<br/>п/п</b> | <b>Наименование</b>  | <b>№<br/>листа</b> | <b>Масштаб</b> |
|------------------|--|--------------------|----------------|
| <b>1</b>         | <b>2</b>   | <b>3</b>           | <b>4</b>       |
| 1.               | Чертеж красных линий (основной чертеж планировки территории)   | ПП-1               | 1:2000         |
| 2.               | Чертеж линий, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам | ПП-2               | 1:2000         |
| 3.               | Чертеж границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства                                 | ПП-3               | 1:2000         |
| 4.               | Чертеж границ зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения  | ПП-4               | 1:2000         |
| 5.               | Разбивочный чертеж красных линий с указанием информации о действующих и устанавливаемых красных линиях   | ПП-5               | 1:2000         |











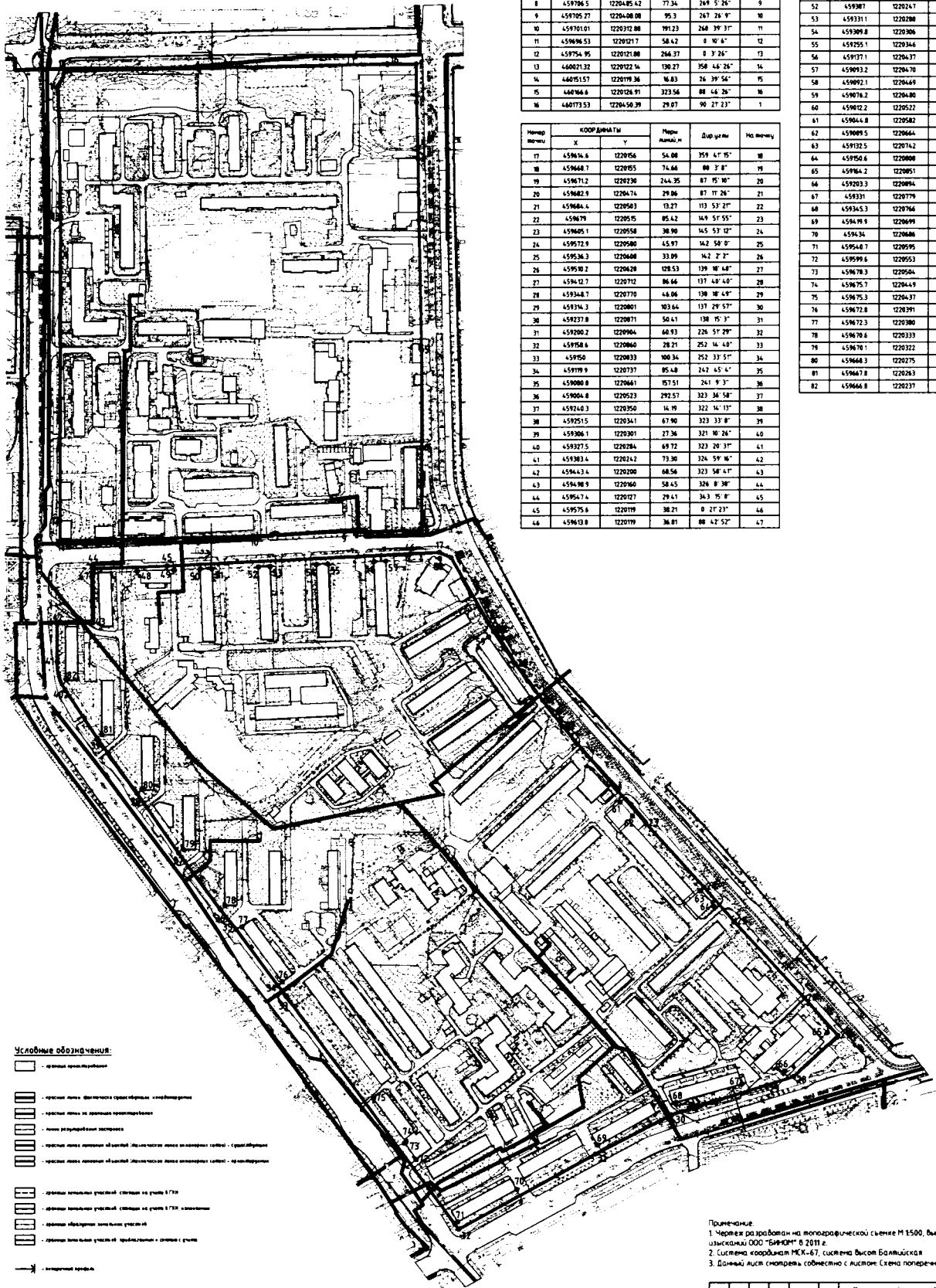
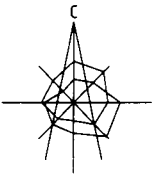


Таблица 1: Координаты точек красных линий, фактически существующих

| № п/п | КООРДИНАТЫ |             | Меры длины, м | Дир. угол  | № по плану |
|-------|------------|-------------|---------------|------------|------------|
|       | X          | Y           |               |            |            |
| 1     | 46077.35   | 12204.79 44 | 38.85         | 179 13 54" | 2          |
| 2     | 46074.5    | 12204.79 98 | 55.86         | 178 27 42" | 3          |
| 3     | 46077.66   | 12204.81 56 | 61.32         | 179 8 35"  | 4          |
| 4     | 46077.35   | 12204.82 48 | 130.71        | 178 43 42" | 5          |
| 5     | 45988.67   | 12204.85 38 | 97.38         | 179 54 44" | 6          |
| 6     | 45978.29   | 12204.85 53 | 75.54         | 180 4 57"  | 7          |
| 7     | 45973.75   | 12204.85 39 | 7.25          | 179 48 44" | 8          |
| 8     | 45978.5    | 12204.85 42 | 77.34         | 268 5 26"  | 9          |
| 9     | 45978.27   | 12204.88 08 | 95.3          | 267 26 9"  | 10         |
| 10    | 45970.01   | 1220372 88  | 191.23        | 268 39 31" | 11         |
| 11    | 45968.53   | 1220217 1   | 58.42         | 8 10 4"    | 12         |
| 12    | 45975.95   | 1220121 88  | 266.37        | 8 3 26"    | 13         |
| 13    | 46021.32   | 1220122 14  | 130.27        | 358 46 26" | 14         |
| 14    | 46025.17   | 1220118 36  | 16.83         | 34 39 56"  | 15         |
| 15    | 46026.6    | 1220126 91  | 323.54        | 88 44 26"  | 16         |
| 16    | 46073.53   | 12204.50 39 | 29.87         | 90 27 23"  | 1          |

Таблица 2: Координаты точек красных линий, фактически существующих (продолжение)

| № п/п | КООРДИНАТЫ |         | Меры длины, м | Дир. угол  | № по плану |
|-------|------------|---------|---------------|------------|------------|
|       | X          | Y       |               |            |            |
| 17    | 45964.6    | 1220956 | 54.08         | 359 47 15" | 18         |
| 18    | 45968.7    | 1220955 | 74.66         | 88 3 8"    | 19         |
| 19    | 459671.2   | 1220236 | 244.35        | 87 15 18"  | 20         |
| 20    | 459682.9   | 1220474 | 29.86         | 87 11 28"  | 21         |
| 21    | 459684.4   | 1220563 | 13.27         | 113 53 21" | 22         |
| 22    | 459679     | 1220515 | 85.42         | 169 57 55" | 23         |
| 23    | 459685.1   | 1220558 | 38.90         | 165 53 12" | 24         |
| 24    | 459572.9   | 1220580 | 45.97         | 162 58 0"  | 25         |
| 25    | 459536.3   | 1220668 | 33.09         | 162 2 2"   | 26         |
| 26    | 459510.2   | 1220628 | 128.53        | 139 18 48" | 27         |
| 27    | 459412.7   | 1220712 | 86.64         | 137 49 40" | 28         |
| 28    | 459348.7   | 1220770 | 44.06         | 138 18 49" | 29         |
| 29    | 45934.3    | 1220801 | 103.64        | 137 29 57" | 30         |
| 30    | 459237.8   | 1220871 | 50.41         | 138 15 3"  | 31         |
| 31    | 459280.2   | 1220904 | 60.93         | 226 57 29" | 32         |
| 32    | 45952.6    | 1220860 | 28.21         | 252 14 40" | 33         |
| 33    | 45950      | 1220833 | 100.34        | 252 33 51" | 34         |
| 34    | 459719.9   | 1220737 | 85.48         | 242 45 4"  | 35         |
| 35    | 459800.8   | 1220641 | 157.51        | 241 9 3"   | 36         |
| 36    | 459004.8   | 1220523 | 292.57        | 323 34 58" | 37         |
| 37    | 459240.3   | 1220350 | 14.19         | 322 14 13" | 38         |
| 38    | 459251.5   | 1220341 | 67.90         | 323 33 8"  | 39         |
| 39    | 459306.1   | 1220301 | 27.36         | 321 18 26" | 40         |
| 40    | 459327.5   | 1220284 | 69.72         | 323 20 31" | 41         |
| 41    | 459383.4   | 1220242 | 73.30         | 324 59 16" | 42         |
| 42    | 459443.4   | 1220200 | 68.54         | 323 58 41" | 43         |
| 43    | 459498.9   | 1220160 | 58.45         | 326 8 38"  | 44         |
| 44    | 459547.4   | 1220127 | 29.41         | 343 15 8"  | 45         |
| 45    | 459575.6   | 1220119 | 38.21         | 0 27 23"   | 46         |
| 46    | 459643.8   | 1220119 | 34.87         | 88 42 52"  | 47         |

Таблица 3: Координаты точек линий регулирования застройки

| № п/п | КООРДИНАТЫ |         | Меры длины, м | Дир. угол  | № по плану |
|-------|------------|---------|---------------|------------|------------|
|       | X          | Y       |               |            |            |
| 47    | 459645.9   | 1220200 | 44.54         | 267 47 28" | 48         |
| 48    | 459664.1   | 1220155 | 44.54         | 87 47 28"  | 49         |

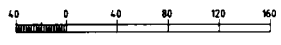
Таблица 4: Координаты точек линий регулирования застройки (продолжение)

| № п/п | КООРДИНАТЫ |         | Меры длины, м | Дир. угол  | № по плану |
|-------|------------|---------|---------------|------------|------------|
|       | X          | Y       |               |            |            |
| 49    | 459551.1   | 1220118 | 65.83         | 144 8 53"  | 50         |
| 50    | 459502.4   | 1220165 | 64.62         | 143 58 41" | 51         |
| 51    | 459444.8   | 1220205 | 73.78         | 144 59 23" | 52         |
| 52    | 459387     | 1220247 | 69.61         | 143 28 31" | 53         |
| 53    | 459331.1   | 1220288 | 27.37         | 141 18 24" | 54         |
| 54    | 459309.8   | 1220306 | 67.95         | 143 33 8"  | 55         |
| 55    | 459251.1   | 1220346 | 169.33        | 142 3 13"  | 56         |
| 56    | 459171.1   | 1220437 | 54.73         | 143 19 32" | 57         |
| 57    | 459093.2   | 1220470 | 182           | 231 30 28" | 58         |
| 58    | 459092.1   | 1220449 | 19.56         | 144 14 48" | 59         |
| 59    | 459076.2   | 1220480 | 76.66         | 144 35 22" | 60         |
| 60    | 459022.2   | 1220527 | 67.76         | 61 15 38"  | 61         |
| 61    | 459044.8   | 1220582 | 93.21         | 61 19 20"  | 62         |
| 62    | 459089.5   | 1220644 | 89.58         | 61 18 48"  | 63         |
| 63    | 459125.5   | 1220742 | 68.11         | 74 37 16"  | 64         |
| 64    | 459150.6   | 1220808 | 45.47         | 72 43 8"   | 65         |
| 65    | 459184.2   | 1220851 | 57.83         | 47 27 40"  | 66         |
| 66    | 459203.3   | 1220894 | 171.77        | 378 2 33"  | 67         |
| 67    | 459331     | 1220779 | 19.22         | 377 53 18" | 68         |
| 68    | 459434.3   | 1220766 | 100.36        | 378 3 29"  | 69         |
| 69    | 459419.9   | 1220699 | 19.03         | 379 20 58" | 70         |
| 70    | 459434     | 1220886 | 148.84        | 377 55 58" | 71         |
| 71    | 459447.8   | 1220955 | 72.13         | 326 43 15" | 72         |
| 72    | 459599.6   | 1220553 | 92.86         | 327 53 48" | 73         |
| 73    | 459678.3   | 1220504 | 54.29         | 267 17 51" | 74         |
| 74    | 459675.7   | 1220449 | 11.91         | 267 44 19" | 75         |
| 75    | 459675.3   | 1220437 | 44.12         | 264 54 56" | 76         |
| 76    | 459672.8   | 1220391 | 11.66         | 267 45 5"  | 77         |
| 77    | 459672.3   | 1220380 | 44.47         | 267 52 13" | 78         |
| 78    | 459670.6   | 1220322 | 11.61         | 267 43 18" | 79         |
| 79    | 459670.1   | 1220322 | 44.70         | 267 44 18" | 80         |
| 80    | 459668.3   | 1220275 | 11.74         | 267 43 14" | 81         |
| 81    | 459668.7   | 1220263 | 26.45         | 267 43 19" | 82         |
| 82    | 459664.8   | 1220237 | 154.66        | 224 49 17" | -          |

Условные обозначения:

- линия красной линии
- здание (плоскость и контур)
- здание (плоскость и контур) с высотой
- здание (плоскость и контур) с высотой и площадью
- здание (плоскость и контур) с высотой, площадью и объемом
- здание (плоскость и контур) с высотой, площадью, объемом и площадью участка
- здание (плоскость и контур) с высотой, площадью, объемом и площадью участка и объемом
- здание (плоскость и контур) с высотой, площадью, объемом и площадью участка и площадью участка
- здание (плоскость и контур) с высотой, площадью, объемом и площадью участка и площадью участка и объемом
- здание (плоскость и контур) с высотой, площадью, объемом и площадью участка и площадью участка и площадью участка
- здание (плоскость и контур) с высотой, площадью, объемом и площадью участка и площадью участка и площадью участка и объемом
- здание (плоскость и контур) с высотой, площадью, объемом и площадью участка и площадью участка и площадью участка и площадью участка
- здание (плоскость и контур) с высотой, площадью, объемом и площадью участка и площадью участка и площадью участка и площадью участка и объемом

Пояснение:  
 1. Чертеж разработан на топографической съемке М 1:500, выполненной отделом геодезических изысканий ООО "БИНТИ" в 2011 г.  
 2. Система координат МСК-47, система высот Балтийская.  
 3. Данные листа сняты совместно с листом: Схема поперечных профилей улиц и проездов (лист 5.3)



|  |       |      |     |       |      |
|--|-------|------|-----|-------|------|
| Функциональный комплекс №293 "Разработка проекта планировки и межевания территории в границах ул. Пашкова - ул. Базальтова - ул. Пашкова - ул. Народный герой (ул. МС) |       |      |     |       |      |
| Изм.   | Возв. | Лист | № в | Подп. | Дата |
| 1  | 1     | 1    | 1   | 1     | 1    |
| Проект планировки территории в границах ул. Пашкова - ул. Базальтова - ул. Пашкова - ул. Народный герой (ул. МС)   |       |      |     |       |      |
| Проект планировки территории   |       |      |     |       |      |
| Разработчик: черт. красные линии № 12000   |       |      |     |       |      |
| ООО "БИНТИ"  |       |      |     |       |      |

Приложение № 2  
к постановлению Администрации  
города Смоленска  
от 16.10.2020 № 2254-адм

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

## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 5.2

| НАИМЕНОВАНИЕ РАЗДЕЛОВ  | СТР. |
|--|------|
| 1. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения территории, расположенной в границах: в границах ул. Нахимова – ул. Багратиона – ул. Николаева – ул. Нормандии-Неман (ПК№5).   |      |
| 2. Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, расположенной в границах: в границах ул. Нахимова – ул. Багратиона – ул. Николаева – ул. Нормандии-Неман (ПК№5).                              |      |
| 3. Положение о характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, расположенной в границах: в границах ул. Нахимова – ул. Багратиона – ул. Николаева – ул. Нормандии-Неман (ПК№5). |      |

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

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

***Цель внесения изменений:***

*1. Объединить земельные участки с кадастровыми номерами 67:27:0020502:17, 67:27:0020502:27 и часть земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020502:557, реформировав границы земельных участков №55, 56 (по экспликации проекта межевания). При реформировании границ*

*земельных участков необходимо предусмотреть возможность подъезда к объектам капитального и некапитального строительства. Вид разрешенного использования земельных участков принять в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540.*

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

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

**В проект планировки внесены изменения:**

1. Сведения об объекте капитального строительства №93 (по ППТ) отражены согласно ЕГРН: площадь застройки 738 м кв., этажность 4 этажа (включая подземный).
2. Отражены существующие и планируемые парковочные карманы по ул. Багратиона, д. 21А и д. 21.

**В проект межевания внесены изменения:**

1. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка №55 (по ПМ-1), площадь до изменений 2774 м кв., площадь по проекту 2929 м кв., вид разрешенного использования «Магазины» (код 4.4), «Бытовое обслуживание» (код 3.3).
  2. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка №56 (по ПМ-1), площадь до изменений 487 м кв., площадь по проекту 356 м кв., вид разрешенного использования «Магазины» (код 4.4).
  3. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка №54 согласно сведений ЕГРН, площадь до изменений 144 м кв., площадь по проекту 120 м кв.
  4. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка №57 (по ПМ-1), площадь до изменений 3553 м кв., площадь по проекту 3439 м кв.
  5. Откорректирован сервитут С9, площадь до изменений 606 м кв., площадь по проекту 513 м кв.
  6. Сформирован земельный участок под проезд – №138, площадь 115 м кв., с видом разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования».
-

7. Отражен сервитут С23, площадью 64 м кв.

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

1. В районе земельного участка №123 (по ПМ) отражены парковочные места на 24 м/места.
2. Отражена фактическая градостроительная ситуация на пересечении улиц Нормандия-Неман и Академика Петрова: отражены существующие многоквартирные жилые дома №28, №29, №35, №34, №107 (по ППТ). Застройка на данной территории не запланирована.
3. Земельный участок №29 (по ПМ) аннулирован. На данной территории отражены фактически существующие земельные участки, согласно сведений ЕГРН, участки откорректированы по красной линии, вид разрешенного использования по фактическому пользованию и согласно классификатора «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код. 2.1.1).

Участок №139 площадью 735 м кв.

Участок №140 площадью 1250 м кв.

Участок №141 площадью 1029 м кв.

Участок №142 площадью 1100 м кв.

Участок №143 площадью 785 м кв.

Участок №144 площадью 1003 м кв.

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

### **Ранее утвержденные изменения**

Изменения в проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Нахимова – улицы Багратиона – улицы Николаева – улицы Нормандия - Неман, утвержденный постановлением Администрации города Смоленска от 23.07.2015 №1502-адм, вносятся на основании постановления Администрации г. Смоленска от 09.08.2017 №2164-адм «О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Нахимова – улицы Багратиона – улицы Николаева – улицы Нормандия-Неман» подготовки проекта внесения изменений в проект планировки и межевания застроенных территорий в границах улицы Нахимова – улицы Багратиона – улицы Николаева – улицы Нормандия – Неман.

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

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

**Параметры застройки земельного участка № 1 (номер по экспликации земельных участков чертежа ПМ-1 Том 5.5) в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны застройки многоэтажными жилыми домами от 5 этажей и выше, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры – ЖЗ:**

1. Площадь земельного участка - 16767 м<sup>2</sup>.
  2. Максимально возможный нормативный коэффициент использования территории – 2,3. Коэффициент использования территории по проекту планировки – 0,66. Максимальная общая площадь квартир, которые можно разместить на территории земельного участка – 38575,6 м<sup>2</sup>. Общая площадь квартир по проекту планировки – 11019 м<sup>2</sup>.
-

3. Отступы от границ, совпадающих с красными линиями – не менее расстояния, обеспечивающего нормативную инсоляцию зданий, расположенных на смежных участках. Отступы от границ, смежных с другими земельными участками – на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию зданий, расположенных на смежных участках. В проекте планировки территории зона планируемого размещения объекта капитального строительства определена с расстоянием от красных линий ул. Нахимова – 4-9 метров, от границ смежных участков – 9 метров.

4. Выступ за красную линию частей планируемых к размещению многоквартирных домов не предусмотрен.

5. Этажность – 10 этажей, в том числе подземная парковка.

6. Минимальная доля озелененной территории земельного участка - 2534,4 м<sup>2</sup>.

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

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

**Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки**

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

|   |  |  |  |  |
|---|--|--|--|--|
| открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки) |  |  |  |  |
|---|--|--|--|--|

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

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

На земельном участке размещено достаточное количество необходимых площадок согласно нормативов.

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

Водоснабжение - 270,00 м<sup>3</sup>/сут;

Водоотведение - 270,00 м<sup>3</sup>/сут;

Газоснабжение – 977760 тыс. ккал в год;

Электроснабжение – 2640960 кВт·ч/ в год.

Зоны с особыми условиями использования территории

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

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

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



| <b>Предприятия и учреждения повседневного обслуживания</b>             | <b>Единицы измерения</b>                        | <b>Минимальная обеспеченность</b>   | <b>Количество для планируемых домов</b> | <b>Примечания</b>                |
|--|---|---|---|----------------------------------|
| Дошкольные организации   | мест на 1000 жителей                            | По демографической структуре охват в пределах 85 % от возрастной группы 0-7 лет – ориентировочно 45; охват в пределах 100 % – ориентировочно 53 | 30 мест                                 | Существующие в границах квартала |
| Общеобразовательные учреждения   | мест на 1000 жителей                            | По демографической структуре охват 100 % от возрастной группы 7-18 лет – ориентировочно 90  | 51 место                                | Существующие в границах квартала |
| Продовольственные магазины   | м <sup>2</sup> торговой площади на 1000 жителей | 100   | 57 м <sup>2</sup>                       | Существующие в квартале          |
| Непродовольственные магазины товаров первой необходимости              | м <sup>2</sup> торговой площади на 1000 жителей | 180   | 102 м <sup>2</sup>                      | Существующие в смежных кварталах |
| Аптечный пункт   | объект на жилую группу                          | 1   | 1                                       | Существующие в квартале          |
| Отделение банка  | объект на жилую группу                          | 1   | 1                                       | Существующее в смежном квартале  |
| Отделение связи  | объект на жилую группу                          | 1   | 1                                       | Существующее в смежном квартале  |
| Предприятия бытового обслуживания (мастерские, парикмахерские и т. п.) | рабочих мест на 1000 жителей                    | 2   | 2                                       | Существующее в смежном квартале  |
| Приемный пункт прачечной, химчистки                                    | объект на жилую группу                          | 1   | 1                                       | Существующее в смежном квартале  |
| Учреждения культуры  | м <sup>2</sup> общей площади на 1000 жителей    | 50  | 28,4                                    | Существующее в смежном квартале  |
| Закрытые спортивные сооружения   | м <sup>2</sup> общей площади на 1000 жителей    | 30  | 17                                      | Существующее в смежном квартале  |
| Пункт охраны порядка   | м <sup>2</sup> общей площади на жилую группу    | 10  | 10                                      | Существующее в смежном квартале  |
| Общественные туалеты   | прибор на 1000 жителей                          | 1   | 1                                       |                                  |

**Параметры застройки земельного участка № 2 (номер по экспликации земельных участков чертежа ПМ-1 Том 5.5) в пределах, установленных градостроительным регламентом зоны застройки многоэтажными жилыми домами от 5 этажей и выше, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры – ЖЗ:**

1. Площадь земельного участка - 7323 м<sup>2</sup>.
2. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории – не устанавливается.
3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

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

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

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

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

5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается.

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

7. Минимальная доля озелененной территории – не устанавливается.

8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – 1 машино-место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве. На земельном участке размещено 12 машино-мест.

9. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков: площадь мест на погрузочно-

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

- одно место для объектов общей площадью от 100 м<sup>2</sup> до 1500 м<sup>2</sup> и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м<sup>2</sup> общей площади объектов - для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование);

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

- одно место для объектов общей площадью от 100 м<sup>2</sup> до 1500 м<sup>2</sup> и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м<sup>2</sup> общей площади объектов - для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование);

11. Площадь машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта определяется из расчета 95 м<sup>2</sup> на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей - 70 квадратных метров на автомобиль.

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

- На листе ППТ-1 отражено проектируемое здание торгово-бытового обслуживания №113.
- На листе ППТ-3 отражена зона планируемого размещения здания торгово-бытового обслуживания.
- Отражен земельный участок с кадастровым номером 67:27:0000000:2346 с видом разрешенного использования «Магазины» (код 4.4), «Бытовое обслуживание» (код 3.3) с номером 135 по проекту межевания;

- Земельные участки с кадастровыми номерами предлагаются к снятию с учета 67:27:0020525:17, 67:27:0020525:21, 67:27:0020525:22, 67:27:0020525:24, 67:27:0020525:25;
- Откорректирована площадь земельного участка №120 по границам смежных участков с 4752м<sup>2</sup> на 4609м<sup>2</sup>, что больше нормативной минимальной площади на 143м<sup>2</sup>;
- Откорректирована площадь земельного участка №117 по границам смежных участков с 3993м<sup>2</sup> на 3360м<sup>2</sup>, что на 51м<sup>2</sup> меньше нормативной минимальной площади;
- На участок с номером 135 налагается сервитут доступа к линейному объекту.

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

- На листе ППТ-1 показано построенное здание торгово-бытового обслуживания, в связи с установкой ОКС в ЕГРН с кадастровым номером 67:27:0020515:181.
  - На листе ППТ-1 отражено существующее здание магазина №115.
  - В связи с установкой ОКС в ЕГРН, так же здание бытового обслуживания отражено на листе ППТ-1, №105.
  - Так же на листе ПМ-1 изменен вид разрешенного использования земельного участка №132 с «для проектирования и строительства магазина непродовольственных товаров» на «под зданием торгово-бытового обслуживания», согласно сведений из ЕГРН.
    - Исправлена кадастровая ошибка в части площади земельного участка №129 по ПМ-1 с 5839 м<sup>2</sup> на 5841 м<sup>2</sup>.
    - На листе ПМ-1 изменен вид разрешенного использования земельного участка №3 с «под незавершенное строительство здания стоматологической поликлиники» на «под магазином» площадью 610 м<sup>2</sup>.
    - Изменен вид разрешенного использования земельного участка №5 по ПМ-1 с «под административное здание» на «под здание бытового обслуживания», в связи с установкой ОКС в ЕГРН, так же здание бытового обслуживания отражено на листе ППТ-1, №105.

- Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка №4 по ПМ-1 с 1194м<sup>2</sup> на 1326м<sup>2</sup>, в связи с присоединением земельных участков с кадастровыми номерами 67:27:0020501:85, 67:27:0020501:1641.
- Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка №6 по ПМ-1 с 8542 м<sup>2</sup> на 8456 м<sup>2</sup> по границам смежных участков, что меньше нормативной площади на 1553м<sup>2</sup>.
- Согласно сведений из ЕГРН изменен вид разрешенного использования земельного участка №11 по ПМ-1 с «под незавершенное строительство здания стоматологической поликлиники» на «под магазин».
- В связи с расположением существующих трамвайных путей и действующими маршрутами трамваев из земельного участка №2 выделен земельный участок №137 площадью 1350 м<sup>2</sup>. Вид разрешенного использования земельного участка согласно классификатора «Улично-дорожная сеть» (код 2.0.1)
- Согласно сведений из ЕГРН внесены изменения в конфигурации земельных участков: участок №69 до внесения изменений 6833 м<sup>2</sup>, после 6760 м<sup>2</sup>; участок №70 до внесения изменений 7015 м<sup>2</sup>, после 6928 м<sup>2</sup>; участок №80 до внесения изменений 6282 м<sup>2</sup>, после 6139 м<sup>2</sup>, с целью отражения двухконтурного земельного участка №136 площадью 315 м<sup>2</sup>.

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

- В части организации парковочных мест для обслуживания здания по улице Багратиона, 13А за счет земельного участка, на котором расположено здание. Парковочные места размещены на свободной от деревьев территории.
- Рассмотрена целесообразность снятия сервитута вдоль жилого дома по улице Багратиона, 15. Сервитут снят.

*Проектирование и планирование новых зданий в рассматриваемом квартале возможно только после внесения изменений в проекты планировки и межевания территории квартала в порядке, установленном градостроительным законодательством.*

---

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

**1. Характеристика территории проектирования.**

Площадь территории квартала:

- в границах проектирования – 52,0 га;
- в красных линиях – 44,82 га.

*Численность населения составляет (расчетная) – 7632 человек без учета планируемых многоквартирных жилых домов. ( $S_{\text{общ. жил.}}/30 \text{ м}^2 = 228948,9/30 = 7632$ ) – согласно п. 5.6. таблице 2 СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*.*

*Численность населения квартала с учетом планируемых многоквартирных жилых домов вдоль улицы Нахимова – 8199 человек.*

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

Согласно карте градостроительного зонирования ПЗЗ г. Смоленска проектируемая территория квартала состоит – Зона застройки многоэтажными жилыми домами от 5 этажей и выше (Ж3), Зона застройки малоэтажными жилыми домами до 4 этажей включительно (Ж2). (См. «Схема функционального использования территории с выделением зеленых насаждений и элементов благоустройства М 1:2000» Том 5.3).

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

**Технико-экономические показатели проекта планировки**

| № п/п     | Наименование показателя  | Ед. измерения         | Современное состояние | Проектируемое |
|-----------|--|-----------------------|-----------------------|---------------|
| <b>1.</b> | <b>ТЕРРИТОРИЯ</b>  |                       |                       |               |
| 1.1.      | Общая площадь территории квартала в границах проектирования, в том числе территории: | га                    | 52,0                  | 52,0          |
| 1.1.1.    | Жилых зон, в том числе:  | га/%                  |                       |               |
|           | Многоэтажная (9 этажей и более)  | -//-                  | 39,91/76,8            | 39,91/76,8    |
|           | Среднеэтажная (5-8 этажей)   | -//-                  | -                     | -             |
|           | Малозэтажная (1-4 этажа)   | -//-                  | 0,89/1,7              | 0,89/1,7      |
|           | Коллективные садоводства   | -//-                  | -                     | -             |
| 1.1.2.    | Общественно-деловых зон  | -//-                  | -                     | -             |
| 1.1.3.    | Культовой застройки  | -//-                  | -                     | -             |
| 1.1.4.    | Производственных зон   | -//-                  | -                     | -             |
| 1.1.5.    | Зон инженерной и транспортной инфраструктур  | -//-                  | 4,29/8,3              | 4,29/8,3      |
| 1.1.6.    | Железнодорожного транспорта  | -//-                  | -                     | -             |
| 1.1.7.    | Рекреационных зон  | -//-                  | -                     | -             |
| 1.1.8.    | Городских лесов и лесопарков   | -//-                  | -                     | -             |
| 1.1.9.    | Водных поверхностей  | -//-                  | -                     | -             |
| 1.1.10.   | Сельскохозяйственного использования  | -//-                  | -                     | -             |
| 1.1.11.   | Кладбищ  | -//-                  | -                     | -             |
| 1.1.12.   | Военные и иных режимов использования   | -//-                  | -                     | -             |
| 1.2.      | Из общей площади: территории общего пользования                                      |                       |                       |               |
|           | - зеленые насаждения общего пользования  | га/%                  | 19,38/37,3            | 17,94/34,5    |
|           | - внутриквартальные проезды, тротуары, площадки                                      | -//-                  | 15,9/30,6             | 16,7/32,1     |
|           | - альтернативное озеленение - экопарковки  | -//-                  | -                     | 0,04/0,08     |
| <b>2.</b> | <b>НАСЕЛЕНИЕ</b>   |                       |                       |               |
| 2.1.      | Численность населения  | тыс. чел.             | 7,632                 | 8,199         |
| <b>3.</b> | <b>ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД</b>   |                       |                       |               |
| 3.1.      | Общая площадь жилых домов, в том числе:  | тыс. кв. м.           | 102,015               | 102,015       |
|           | государственный (включая ведомственный) и муниципальный                              | тыс. кв. м. квартир/% | -                     | -             |

|           |  |                                       |             |             |
|-----------|--|---------------------------------------|-------------|-------------|
|           |  | к общему<br>объему<br>жилого<br>фонда |             |             |
|           | частной собственности  | -//-                                  | 102,015/100 | 102,015/100 |
| 3.2.      | Из общего жилого фонда   |                                       |             |             |
|           | многоэтажный (9 этажей и более)  | -//-                                  | 14,89/14,6  | 14,89/14,6  |
|           | среднеэтажный (4-8 этажей)   | -//-                                  | 78,65/77,1  | 78,65/77,1  |
|           | малоэтажный (1-3 этажа)  | -//-                                  | 8,46/8,3    | -           |
| 3.3       | Убыль жилого фонда – всего в т. ч.<br>аварийные                                | тыс. кв. м.<br>квартир                | 8,46/8,3    | -           |
| 3.4       | Существующий сохраняемый жилой<br>фонд   | -//-                                  | -           | 93,55/91,7  |
| 3.5       | Новое жилищное строительство – всего   | тыс. кв. м.<br>кв./%                  | -           | -           |
| 3.6.      | Структура нового жилищного<br>строительства по этажности в т.ч.                |                                       |             |             |
|           | многоэтажное (9 этажей и более)  | тыс. кв. м.<br>кв./%                  | -           | -           |
|           | среднеэтажное (4-8 этажей )  | -//-                                  | -           | -           |
|           | малоэтажное (1-3 этажа)  | -//-                                  | -           | -           |
| <b>4.</b> | <b>УЧРЕЖДЕНИЯ СОЦИАЛЬНОЙ<br/>ИНФРАСТРУКТУРЫ</b>                                | Всего /<br>на 1000<br>чел             |             |             |
| 4.1.      | Детские образовательные учреждения   | тыс. мест                             | 0,307       | 0,307       |
| 4.2.      | Общеобразовательные школы  | тыс. мест                             | 0,769       | 0,769       |
| 4.3.      | Больницы   | тыс.<br>коек/шт.                      | -           | -           |
| 4.4.      | Поликлиники  | тыс. пос.<br>/шт.                     | -           | -           |
| 4.5       | Прочие объекты социального и<br>культурно – бытового обслуживания<br>населения |                                       |             |             |
|           | Прод.и непрод. торговля  | шт.                                   | 77          | 77          |
|           | Общественное питание   | шт.                                   | 8           | 8           |
|           | Бытовое обслуживание   | раб. мест                             | 9           | 9           |
|           | Аптеки   | шт.                                   | 5           | 5           |
|           | Станции скорой помощи  | а-машины                              | -           | -           |
|           | Библиотеки   | объект                                | -           | -           |



|           |   |            |       |       |
|-----------|---|------------|-------|-------|
|           | Гостиницы   | тыс. мест  | -     | -     |
|           | Пожарное депо   | а-машин    | -     | -     |
|           | Бани  | тыс. мест  | -     | -     |
|           | Прочие  | шт.        | 20    | 20    |
| <b>5.</b> | <b>ТРАНСПОРТНАЯ<br/>ИНФРАСТРУКТУРА</b>                                    |            |       |       |
| 5.1.      | Протяженность линий пассажирского общественного транспорта                |            |       |       |
|           | автобус   | км         | 3,83  | 3,83  |
|           | трамвай   | км         | 1,17  | 1,17  |
|           | троллейбус  | км         | 1,35  | 1,35  |
| 5.2.      | Протяженность улично-дорожной сети (в границах проектирования)            | км         | 2,05  | 2,05  |
|           | Протяженность магистральных улиц и дорог (в границах проектирования)      | км         | 1,83  | 1,83  |
| 5.3.      | Плотность улично-дорожной сети в пределах границ проектирования           | км/кв. км. | 3,94  | 3,94  |
|           | Плотность магистральной сети в пределах застройки                         | км/кв. км. | 3,52  | 3,52  |
| 5.4.      | Транспортные развязки в разных уровнях                                    | единиц     | -     | -     |
| 5.5.      | Обеспеченность населения индивидуальными легковыми автомобилями           | автомоб.   | 1417  | 1955  |
| <b>6.</b> | <b>ИНЖЕНЕРНАЯ<br/>ИНФРАСТРУКТУРА И<br/>БЛАГОУСТРОЙСТВО<br/>ТЕРРИТОРИИ</b> |            |       |       |
| 6.1.      | <b>Водоснабжение</b>  |            |       |       |
| 6.1.1.    | Протяженность сетей   | км         | 11,36 | 11,36 |
| 6.2.      | <b>Водоотведение</b>  |            |       |       |
| 6.2.1.    | Протяженность сетей   | км         | 11,75 | 11,75 |
| 6.2.2.    | Ливневая канализация  | км         | -     | 0,63  |
| 6.3.      | <b>Энергоснабжение</b>  |            |       |       |
| 6.3.1.    | Протяженность сетей   | км         | 24,24 | 24,24 |
| 6.4.      | <b>Теплоснабжение</b>   |            |       |       |
| 6.4.1.    | Протяженность сетей   | км         | 3,41  | 3,41  |
| 6.5.      | <b>Газоснабжение</b>  |            |       |       |
| 6.5.1.    | Протяженность сетей   | км         | 13,34 | 13,34 |

|        |  |             |      |      |
|--------|--|-------------|------|------|
| 6.6.   | Связь                                  |             |      |      |
| 6.6.1. | Протяженность сетей                    | км          | 7,11 | 7,11 |
| 6.7.   | Инженерная подготовка территории       |             |      |      |
| 6.7.1. | Подсыпка территории                    | млн. куб. м | -    |      |
| 6.7.2. | Берегоукрепление откосное              | км          | -    | -    |
| 6.7.3. | Берегоукрепление – вертикальная стенка | км          | -    | -    |
| 6.8.   | Санитарная очистка территории          |             |      |      |
| 6.8.1. | Общее количество и территория кладбищ  | га          | -    | -    |

## 2. Параметры планируемого развития застроенной территории.

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

На основании сведений, предоставленных Управлением архитектуры и градостроительства г. Смоленска (градостроительных планах) и расчетов были разработаны чертежи: Лист 3. «Чертеж границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства. М 1:2000» и Лист 4. «Чертеж границ зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения. М 1:2000» Том 5.1.

**Процент застройки квартала составляет 21% ( $K_3=0,21$ ;  $K_{пл.з}=1,04$ ). (Поскольку проектирование ведется по застроенной территории, эти показатели рассчитываются в соответствии с СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*.**

В результате 1 этапа по подготовке проекта планировки и межеванию был проведен средовой 3d анализ градостроительной ситуации. Были составлены схемы: Лист 10 «Схема распределения застройки по этажности (историко-

градостроительные исследования»; Лист 11 «Схема периодизации территории (историко-градостроительные исследования)»; Лист 12 «Схема среднего обследования территории (историко-градостроительные исследования)». Было проведено натурное обследование наличия нежилых помещений в многоквартирных жилых домах.

В результате проведенного историко-градостроительного исследования были разработаны следующие проектные материалы: Лист 1 «Чертеж красных линий (основной чертеж планировки территории)» Том 5.1.

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

Проектом планировки и межевания предусмотрено снять с учета следующие участки: 67:27:0020501:33; 67:27:0020501:81; 67:27:0020501:80; 67:27:0020501:91; 67:27:0020501:93; 67:27:0020501:90; 67:27:0020501:89; 67:27:0020501:50; 67:27:0020501:88; 67:27:0020501:87; 67:27:0020501:19; 67:27:0020501:45; 67:27:0020501:38; 67:27:0020503:2; 67:27:0020504:4; 67:27:0020504:22; 67:27:0020502:12; 67:27:0020502:15; 67:27:0020515:8; 67:27:0020502:17; 67:27:0020501:25; 67:27:0020501:94; 67:27:0020501:24; 67:27:0020501:86; 67:27:0020501:27; 67:27:0020501:44; 67:27:0020501:34; 67:27:0020501:73; 67:27:0020501:37; 67:27:0020503:14; 67:27:0020503:12; 67:27:0020504:15; 67:27:0020504:25; 67:27:0020502:26; 67:27:0020502:25; 67:27:0020502:27; 67:27:0020502:16; 67:27:0020502:21; 67:27:0020502:20; 67:27:0020502:19; 67:27:0020502:18; 67:27:0020515:10; 67:27:0020515:6; 67:27:0020515:12; 67:27:0020515:11; 67:27:0020525:21; 67:27:0020525:17; 67:27:0020525:24; 67:27:0020525:25; 67:27:0020525:22; 67:27:0020525:23; 67:27:0020501:75; 67:27:0020528:21; 67:27:0020528:39; 67:27:0020528:23; 67:27:0020528:18; 67:27:0020528:36; 67:27:0020528:30; 67:27:0020528:35; 67:27:0020528:470; 67:27:0020528:17; 67:27:0020528:26; 67:27:0020528:29; 67:27:0020528:31; 67:27:0020528:34; 67:27:0020528:24; 67:27:0020528:38; 67:27:0020528:22; 67:27:0020525:23; 67:27:0020525:27; 67:27:0020525:21; 67:27:0020525:17; 67:27:0020525:22; 67:27:0020525:24; 67:27:0020525:25; 67:27:0020515:12; 67:27:0020515:11; 67:27:0020525:28; 67:27:0020526:6 (на основании расчетов в проекте межевания – см. том 5.5, 5.6, 5.7).

В проекте планировки и межевания сформированы участки под линейные объекты в соответствии с Генеральным планом г. Смоленска. (См. Лист 1. «Основной чертеж. М 1:500» Проекта межевания. Том 5.5).

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

### **3. Территории объектов культурного наследия.**

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

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

**1. Общие положения.**

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

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

**2. Краткое изложение принятых решений.**

**2.1. Характеристика территории.**

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

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

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

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

Проектируемая территория квартала включает в себя территорию, занятую жилыми и административными зданиями, учреждениями обслуживания, образовательными учреждениями и территорию общего пользования. Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды,

набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

**1. Предприятия бытового обслуживания.**

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

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

Проектом планировки предусмотрен снос торговых павильонов, находящихся на придомовых территориях жилых домов, на основных улицах города ввиду несоответствия архитектурного решения градостроительной среде г. Смоленска.

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



«Маленькая Азия» ул. Маршала Жукова, 4; суши-бар «Васабин» ул. Рыленкова, 38а), которых недостаточно для полноценного обслуживания.

## **2. Характеристика развития системы транспортного обслуживания.**

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

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

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

Красные линии, фактически существующие на территории, координируемые в проекте планировки. Устанавливаются по методике главного архитектора проекта, на основании топографической информации г. Смоленска. О самой методике см. в Томе 5.4.

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

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

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

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

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

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

Ширина проезжей части проездов - 5,5 - 6 м. Проезды в проектируемом квартале, как правило, являются тупиковым (что обусловлено сложившейся градостроительной ситуацией), они обеспечены разворотными площадками размером 15 x 15 м. Использование разворотных площадок для стоянки автомобилей не допускается. Некоторые внутриквартальные проезды

---

расширяются. (См. Лист 3 «Схема организации улично-дорожной сети, которая может включать схему размещения парковок (парковочных мест), и схему движения транспорта на соответствующей территории. Схема развития и реконструкции улично-дорожной сети территории города, связанной с развитием рассматриваемой территории проектирования.» Том 5.3).

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

**Так же в сложившейся застройке проектируются экопарковки везде, где это соответствует нормам.**

Согласно ПДД:

17. Движение в жилых зонах.

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

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

17.4. Требования данного раздела распространяются также на дворовые территории.

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

### **Расчет уровня автомобилизации.**

В соответствии с генеральным планом города Смоленска показатель легковых автомобилей для индивидуального пользования принят 450 ед. на 1000 жителей. Количество легковых автомобилей при планируемой численности населения 8199 составляет 3690 единиц (количество машин без учета планируемых домов 3434 единицы).

Проектом планировки предусмотрено размещение 203 существующих машино-мест и 337 новых машино-мест. В связи с высоким уровнем

автомобилизации 100% необходимых машино-мест для планируемых многоквартирных жилых домов размещаются на участке застройщика.

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

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

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

### 2.1. Транспортное обслуживание.

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

Общая протяженность проездов составляет – 7574 м.

### 2.2. Объекты транспортного обслуживания.

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

### 2.3. Обеспечение стоянками для хранения автомобилей.

| №п/п | Наименование   | Единица измерения | Кол-во | Примечание  |
|------|--|-------------------|--------|---|
| 1.   | Гаражи (стоянки) для постоянного хранения легковых автомобилей                           | м/мест            | 264    |   |
| 2.   | Стоянки для временного хранения легковых автомобилей для жителей квартала (существующие) | м/мест            | 203    | существующие  |
| 3.   | Стоянки для временного хранения легковых автомобилей для жителей квартала (планируемые)  | м/мест            | 337    | В том числе подземные стоянки для планируемых домов |

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

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

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

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

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

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

При выполнении капитального ремонта и реконструкции дорог и проездов необходимо выбирать тип дорожной одежды капитально-усовершенствованный.

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

В проекте планировки и межевания сформированы участки под линейные объекты в соответствии с Генеральным планом г. Смоленска. (См. «Основной чертеж. М 1:500» Проекта межевания. Том 5.5).

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

## **Характеристика систем инженерно-технического обеспечения.**

### **3.1. Водоснабжение.**

Проектируемая территория квартала обеспечивается централизованной системой холодного водоснабжения.

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

#### Водоводы

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно - защитной полосой. Ширина санитарно - защитной полосы водоводов принимается по обе стороны от крайних линий водовода 3 м. (Согласно СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*). В пределах санитарно - защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

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

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

### **3.2. Водоотведение.**

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

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

Ширина санитарно-защитной полосы канализации устанавливается в размере 3 м. (Согласно СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*).

#### **Сточные воды.**

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

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

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

#### **3.3. Теплоснабжение.**

Проектируемая территория обеспечивается централизованной системой теплоснабжения. Длина теплотрассы составляет 3,41 км.

#### **3.4. Газоснабжение.**

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

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

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

#### **3.5. Электроснабжение.**

Проектируемая территория обеспечивается существующей системой электроснабжения. Протяженность 24,24 км.

#### **3.6. Связь и информатизация.**

---

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

Приложение № 3  
к постановлению Администрации  
города Смоленска  
от 16.10.2020 № 2254-ад.11

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



## СОДЕРЖАНИЕ

| <b>№<br/>п/п</b> | <b>Наименование</b>         | <b>№<br/>листа</b> | <b>Масштаб</b> |
|------------------|-----------------------------|--------------------|----------------|
| <b>1</b>         | <b>2</b>                    | <b>3</b>           | <b>4</b>       |
| 1.               | Чертеж межевания территории | ПМ – 1             | 1:2000         |

