



## АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА СМОЛЕНСКА

# ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 06.09.2021 № 2279-адм

О внесении изменений в проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Герцена – улицы Исаковского – Кронштадтского переулка – улицы Твардовского

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, постановлениями Администрации города Смоленска от 18.11.2019 № 3165-адм «О принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в проекты планировки и межевания застроенных территории в городе Смоленске в границах улицы Герцена – улицы Исаковского – Кронштадтского переулка – улицы Твардовского», от 29.05.2020 № 1160-адм «О принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в проекты планировки и межевания застроенных территории в городе Смоленске в границах улицы Герцена – улицы Исаковского – Кронштадтского переулка – улицы Твардовского», от 21.09.2020 № 2079-адм «О принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в проект планировки и межевания застроенных территории в городе Смоленске в границах улицы Герцена – улицы Исаковского – Кронштадтского переулка – улицы Твардовского», принимая во внимание протокол публичных слушаний от 02.08.2021 № 280, заключение о результатах публичных слушаний от 13.08.2021, руководствуясь Уставом города Смоленска,

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

1. Внести в проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Герцена – улицы Исаковского – Кронштадтского переулка – улицы Твардовского, утвержденный

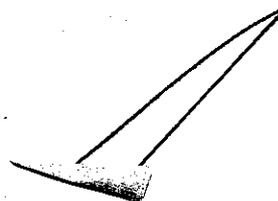
постановлением Администрации города Смоленска от 20.06.2014 № 1114-адм «Об утверждении проектов планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Нахимова – улицы Багратиона – улицы Николаева – улицы Нормандия-Неман; в границах улицы Ленина – улицы Коненкова – улицы Козлова – улицы Большая Советская; в границах улицы Герцена – улицы Исаковского – Кронштадтского переулка – улицы Твардовского» (в редакции постановлений Администрации города Смоленска от 18.08.2017 № 2234-адм, от 15.11.2019 № 3163-адм), изменения, изложив его в новой редакции (приложения № 1 - 3).

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

3. Муниципальному казенному учреждению «Городское информационное агентство» 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.

Глава города Смоленска



А.А. Борисов

Приложение № 1  
к постановлению Администрации  
города Смоленска  
от 06.09.2021 № 2279-адм

Чертежи проекта планировки застроенных территорий в городе Смоленске  
в границах улицы Герцена – улицы Исаковского – Кронштадтского переулка –  
улицы Твардовского











Приложение № 2  
к постановлению Администрации  
города Смоленска  
от 06.09.2021 № 2279-згм

Положение о характеристиках планируемого развития застроенных территорий  
в городе Смоленске в границах улицы Герцена – улицы Исаковского –  
Кронштадтского переуллка – улицы Твардовского

### СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 3.2

НАИМЕНОВАНИЕ РАЗДЕЛОВ	СТР.
<p>1. Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, расположенной в границах: ул. Герцена – ул. Исаковского – Кронштадского переулка – ул. Твардовского (ПК№3).</p> <p>2. Положения о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, расположенных в границах ул. Герцена – ул. Исаковского – Кронштадского переулка – ул. Твардовского (ПК№3).</p>	

### ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ В ГОРОДЕ СМОЛЕНСКЕ В ГРАНИЦАХ УЛИЦЫ ГЕРЦЕНА – УЛИЦЫ ИСАКОВСКОГО – КРОНШТАДСКОГО ПЕРЕУЛКА – УЛИЦЫ ТВАРДОВСКОГО

Изменения в проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Герцена – улицы Исаковского – Кронштадского переулка – улицы Твардовского, вносятся на основании постановления Администрации г. Смоленска от **18.11.2019 №3165-адм.**

***Цель проекта внесения изменений в проект планировки и межевания территории:***

*1. Переформировать земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030336:2 - № 138 по экспликации проекта межевания (ул. Исаковского, д.38).*

*2. Вид разрешенного использования земельного участка принять в соответствии с градостроительными регламентами, действующими на данной территории.*

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

*4. Права и интересы граждан и юридических лиц в ходе разработки проекта планировки и межевания не должны быть*

нарушены.

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

Исправлена техническая ошибка в части наложения здания на границу участка, откорректирована красная линия по улице Твардовского у дома №17 (107 по ППТ) и откорректирован контур дома №17.

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

Откорректированы площадь и конфигурация земельных участков:  
№138 площадь 1486 м кв., вид разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1),

№189 площадь 531 м кв.,

№121 площадь 6344 м кв.,

№123 площадь 621 м кв.,

№124 площадь 387 м кв.,

№127 площадь 1508 м кв.,

№128 площадь 7365 м кв.

Так же изменения вносятся в проект межевания на основании письма Администрации города Смоленска от **20.02.2021 №10/0353-исх.**

1. Откорректированы площадь и конфигурация земельных участков:

№223 площадь 1050 м кв.,

№221 площадь 1679 м кв.,

№242 площадь 457 м кв.,

№231 площадь 2005 м кв.

2. Образован земельный участок №252 площадью 950 м кв., вид разрешенного использования «Блокированная жилая застройка».

3. Изменен вид разрешенного использования земельного участка №223 с «индивидуальный жилой дом» на «Блокированная жилая застройка».

Так же изменения в проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Герцена – улицы

Исаковского – Кронштадского переулка – улицы Твардовского, вносятся на основании постановления Администрации г. Смоленска от **21.09.2020** **№2079-адм.**

***Цель проекта внесения изменений в проект планировки и межевания территории:***

1. Увеличить земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030336:21 по адресу: г. Смоленск, ул. Исаковского, дом 46а (№145 по экспликации проекта межевания), до максимальной площади 700 м кв.

2. Необходимо согласие собственников помещения жилого дома по ул. Исаковского дом 46а (земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030336:20, №144 по экспликации проекта межевания) и жилого дома по ул. Исаковского дом 48 (№185 по экспликации проекта межевания) оформленное в соответствии с нормативно правовыми актами.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства установить в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска.

4. Произвести расчет нормативной потребности объектов социальной инфраструктуры (школ, детских садов, поликлиник).

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

6. Права и интересы граждан и юридических лиц в ходе разработки проекта планировки и межевания не должны быть нарушены.

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

1. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка №145 (по ПМ), площадь до изменений 400 м кв., площадь по проекту 700 м кв., способ образования: перераспределение с землями государственная собственность на которые не разграничена. Вид разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» (участки №144, №145)

Откорректированы площадь и конфигурация следующих земельных участков:

№185 согласно сведений ЕГРН площадь 1050 м кв., площадь до изменений 978 м кв.;

№188 площадь до изменений 1717 м кв., площадь по проекту 1446 м кв.

**Перечень и расчетные показатели минимальной обеспеченности социально-значимыми объектами повседневного (приближенного) обслуживания для населения, на момент проектирования (расчетная численность населения 6526 чел.):**

Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Единицы измерения	Минимальная обеспеченность	Количество для существующих домов	Примечания
Дошкольные организации	мест на 1000 жителей	По демографической структуре охват в пределах 85 % от возрастной группы 0-7 лет – ориентировочно 45; охват в пределах 100 % – ориентировочно 53	346 мест	Существующие в данном квартале
Общеобразовательные учреждения	мест на 1000 жителей	По демографической структуре охват 100 % от возрастной группы 7-18 лет – ориентировочно 90	587 мест	Существующая в смежном квартале Школа №27

Так же изменения в проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Герцена – улицы Исаковского – Кронштадского переуллка – улицы Твардовского, вносятся на основании постановления Администрации г. Смоленска от **29.05.2020** №1160-адм.

**Цель проекта внесения изменений в проект планировки и межевания территории:**

1. Внести изменения в части максимально возможного сохранения

*земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030335:20 в соответствии с ЕГРН, с учетом обеспечения проезда (прохода) к Смоленской крепостной стене.*

*2. Предусмотреть снятие сервитутов, сведения о которых указаны в ЕГРН.*

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

*4. Права и интересы граждан и юридических лиц в ходе разработки проекта планировки и межевания не должны быть нарушены.*

**В проект планировки внесены следующие изменения:**

Откорректирована красная линия по улице Исаковского с учетом земельного участка по адресу ул. Исаковского, 29.

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

Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка №251 площадь до изменений 1399 м кв., площадь по проекту 1708 м кв. согласно сведений ЕГРН.

Так же изменения вносятся в проект межевания на основании письма Администрации города Смоленска от **03.03.2021 №23/0468-исх.**

1. Откорректированы площадь и конфигурация земельного участка №178 площадь до изменений 2079 м кв., площадь по проекту 2074 м кв.
2. Образован земельный участок №252 площадью 5 м кв., вид разрешенного использования «Улично-дорожная сеть».

Так же изменения вносятся в проект межевания на основании письма Администрации города Смоленска от **20.07.2021 №10/1649исх.**

1. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка №239, площадь до изменений 1784 м кв., площадь по проекту 1500 м кв.
2. Отражены границы земельного участка №236, площадь по проекту 600 м<sup>2</sup> согласно сведений ЕГРН (ЗУ с кадастровым номером 67:27:0030372:4).
3. Отражены границы земельного участка №240, площадь по проекту

277 м<sup>2</sup> согласно сведений ЕГРН (ЗУ с кадастровым номером 67:27:0000000:1293).

4. Отражены границы земельного участка №253, площадь по проекту 999 м<sup>2</sup> согласно сведений ЕГРН (ЗУ с кадастровым номером 67:27:0030372:17).
5. Откорректирована площадь и конфигурация смежного земельного участка №202, площадь до изменений 4905 м кв., площадь по проекту 5032 м кв.

## **РАНЕЕ УТВЕРЖДЕННЫЕ ВНЕСЕННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ.**

Изменения в проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Герцена – улицы Исаковского – Кронштадского переулка – улицы Твардовского, утвержденный постановлением Администрации города Смоленска от 05.07.2007 №1927-адм, вносятся на основании постановления Администрации г. Смоленска от 25.01.2019 №162-адм «О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Герцена – улицы Исаковского – Кронштадского переулка – улицы Твардовского»

Цель внесения изменений в проект планировки территории:

1. Изменения вносить с учетом постановления Администрации Смоленской области от 29.04.2009 № 254 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), градостроительных регламентов и режимов использования их земель, расположенных на территории бывшей Офицерской слободы города Смоленска, ограниченной улицами Твардовского, Тенишевой, Исаковского и переулком Кронштадским».

2. Переоформить земельные участки №№ 105, 106, 107, 108, 109, 110 по экспликации проекта межевания для размещения жилого фонда с соблюдением технических и градостроительных регламентов.

Проектом планировки предусматривается перераспределение земельных участков (обозначенных ранее, как земельные участки №№ 105, 106, 107, 108, 109, 110) для размещения проектируемых жилых домов номера по ППТ 45, 46, 47:

### **Многоквартирный жилой дом 45 по ППТ**

1. Площадь земельного участка – 3144 м<sup>2</sup>.
2. Вид разрешенного использования земельного участка по классификатору: «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6).
3. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории – 1,7. Максимальная общая площадь квартир, которые можно разместить на территории земельного участка при коэффициенте 1,7 – 5344,8 м<sup>2</sup>. Общая площадь проектируемых квартир по проекту планировки принимается равной – 8480 м<sup>2</sup>, площадь встроенных помещений – 1300 кв.м, коэффициент

использования территории по проекту планировки – 2,7. Размещение на земельном участке объекта с параметрами определенными в проекте планировки (площадь квартир – 8480 кв.м, площадь встроенных помещений – 1300 кв.м, коэффициент использования территории– 2,7) допускается только при наличии действующего разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства. Данное отклонение от предельных параметров разрешённого строительства не противоречит действующим строительным нормам, ФЗ о техническом регулировании (в части обеспеченности квартала по нормируемым показателям).

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

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

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

5. 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.

6. Максимальное количество этажей жилого дома – 8, в том числе один этаж – подземная парковка.

7. Высотность новой застройки устанавливается в соответствии с постановлением Администрации Смоленской области от 29.04.2009 №254 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), градостроительных регламентов и режимов использования их земель, расположенных на территории бывшей Офицерской слободы города Смоленска, ограниченной улицами Твардовского, Тенишевой, Исаковского и переулком Кронштадтским». Максимальная высота планируемого к размещению многоквартирного жилого дома в соответствии с режимом использования зон охраны объектов культурного наследия 2.3 – от 15 до 23м от нулевой отметки (отметка пола первого этажа, расположенная на высоте до 1.2м от уровня земли) до венчающего карниза (5 – 7 этажей).

8. Минимальная доля озелененной территории – 23 м<sup>2</sup> на 100 м<sup>2</sup> общей

площади квартир в объекте капитального строительства на участке.

9. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка в соответствии со ст. 23 Правил землепользования и застройки г. Смоленска - 1 машино-место на 80 м<sup>2</sup> общей площади квартир. При общей площади квартир 8480 м<sup>2</sup> количество машино-мест составит 106. В пределах земельного участка размещаются 50% необходимых машино-мест: 11 м/мест на наземных парковках, 42 м/места размещается на подземной автостоянке. На примыкающих к земельному участку улицах запроектированы 10 м/мест для временного хранения автотранспорта для общественных помещений. За пределами земельного участка может быть размещено 46 машино-мест на планируемой к размещению автостоянке в границах квартала (зона планируемого размещения номер 4).

#### **Многоквартирный жилой дом 46 по ППТ**

1. Площадь земельного участка – 1632 м<sup>2</sup>.
2. Вид разрешенного использования земельного участка по классификатору: «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (2.1.1).
3. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории – 1,54. Максимальная общая площадь квартир, которые можно разместить на территории земельного участка при коэффициенте 1,54 – 2513,3 м<sup>2</sup>. Общая площадь проектируемых квартир по проекту планировки принимается равной – 785 м<sup>2</sup>.
4. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:
  - в) 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;
  - г) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и сопряженных земельных участках.
5. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений допускаются: в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 1,5 метров и выше 3,5 метров от уровня земли.
6. Максимальное количество этажей жилого дома: для жилого дома

номер 46 по экспликации чертежа проекта планировки территории – 3, в том числе один этаж – мансардный.

7. Высотность – до 15м.

8. Минимальная доля озелененной территории – 23 м<sup>2</sup> на 100 м<sup>2</sup> общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке.

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка в соответствии со ст. 23 Правил землепользования и застройки г. Смоленска - 1 машино-место на 80 м<sup>2</sup> общей площади квартир. При общей площади квартир 785 м<sup>2</sup> количество машино-мест составит 10. В пределах земельного участка размещаются более 100% необходимых машино-мест: 14 м/мест на наземных парковках.

### **Многоквартирный жилой дом 47 по ППТ**

1. Площадь земельного участка – 1666 м<sup>2</sup>.

2. Вид разрешенного использования земельного участка по классификатору: «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (2.1.1).

3. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории – 1,54. Максимальная общая площадь квартир, которые можно разместить на территории земельного участка при коэффициенте 1,54 – 2565,6 м<sup>2</sup>. Общая площадь проектируемых квартир по проекту планировки принимается равной – 785 м<sup>2</sup>.

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

д) 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;

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

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

6. Максимальное количество этажей жилого дома: для жилого дома номер 47 по экспликации чертежа проекта планировки территории – 3, в том числе один этаж – мансардный.

7. Высотность – до 15м.
8. Минимальная доля озелененной территории – 23 м<sup>2</sup> на 100 м<sup>2</sup> общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке.
9. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка в соответствии со ст. 23 Правил землепользования и застройки г. Смоленска - 1 машино-место на 80 м<sup>2</sup> общей площади квартир. При общей площади квартир 785 м<sup>2</sup> количество машино-мест составит 10. В пределах земельного участка размещаются более 100% необходимых машино-мест: 13 м/мест на наземных парковках.

**Так же настоящий проект предусматривает следующие изменения:**

1. Образована зона для размещения автомобильной стоянки (зона планируемого размещения номер 4).
2. Образована зона для размещения спортивного ядра (зона планируемого размещения номер 5).
3. Образована зона для размещения детской площадки (зона планируемого размещения номер 6).
4. Обновлено данные на период внесения изменений согласно сведений из ГКН и данных об объектах капитального строительства.

# **I. Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, расположенной в границах: ул. Герцена – ул. Исаковского – Кронштадского переулка – ул. Твардовского**

## **1. Общие положения.**

Подготовка проекта планировки территории квартала (далее – Проект планировки) осуществлена в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства (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. Характеристика территории проектирования.**

Площадь территории квартала:

- в границах проектирования – 51,5 га;
- в красных линиях – 38,9 га.

Численность населения составляет (расчетная) – 6526 человек. (Собщ. жил./30 кв.м=195782/30=6526) – согласно п. 5.6. таблице 2 СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*.

Согласно карте функциональных зон Генерального плана г. Смоленска проектируемая территория квартала состоит – Зона размещения объектов лечебно-оздоровительного назначения; Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения; Зона скверов, бульваров; Зона жилой застройки смешанной этажности; Зона застройки многоэтажными жилыми домами; Зона застройки малоэтажными жилыми домами; Зона застройки индивидуальными жилыми домами коттеджного типа; Зона рекреационно-природных территорий; Зона размещения автотранспортных предприятий и отвода автомагистралей; Зона размещения объектов спортивно-оздоровительного назначения.

Согласно карте градостроительного зонирования ПЗЗ г. Смоленска проектируемая территория квартала состоит – Зона застройки малоэтажными жилыми домами до 4 этажей включительно – (Ж2), Зона размещения объектов общественно-делового назначения (ОД); Зоны застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж4); Зоны размещения жилых домов и объектов общественно-делового назначения (ОЖ); Зона застройки индивидуальными (одноквартирными) жилыми домами коттеджного типа и жилыми домами блокированного типа (Ж1); Зона объектов инженерной инфраструктуры (И); Зона рекреационно-природных территорий (Р1); Зона парков, скверов, набережных, ботанического сада (Р2). (См. «Схема функционального использования территории с выделением зеленых насаждений и элементов благоустройства М 1:2000» Том 3.3).

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.

Территория квартала в границах проектирования составляет 514902 кв. м и состоит из 21 кадастрового квартала с номерами 67:27:0031932; 67:27:0031940; 67:27:0031933; 67:27:0031936; 67:27:0031938; 67:27:0031939; 67:27:0031934; 67:27:0031935; 67:27:0031937; 67:27:0030339; 67:27:0030381; 67:27:0030380; 67:27:0030326; 67:27:0030336; 67:27:0030338; 67:27:0030335; 67:27:0030341; 67:27:0030368; 67:27:0030374; 67:27:0030372; 67:27:0030373 (На основании сведений из ГКН).

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА В ГРАНИЦАХ УЛ. ГЕРЦЕНА - УЛ. ИСАКОВСКОГО - КРОНШТАДСКОГО ПЕРЕУЛКА - УЛ. ТВАРДОВСКОГО (Постановление Администрации города Смоленска от 25.01.2019 №162-адм)  
Основная (утверждаемая) часть проекта планировки**

**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	51,5	51,5
	В границах красных линий:	га/%	38,9	38,9
1.1.1.	Жилых зон, в том числе:	га/%	24,57/63,1	24,38/62,7
	Многоэтажная (9 этажей и более)	-//-	3,13/8,0	3,77/9,7
	Среднеэтажная (5-8 этажей)	-//-	6,32/16,2	6,32/16,2
	Малоэтажная (1-4 этажа)	-//-	10,74/27,6	9,91/25,5
	ИЖС	-//-	4,38/11,3	4,38/11,3
1.1.2.	Общественно-деловых зон	-//-	2,6/6,7	2,6/6,7
1.1.3.	Учреждения здравоохранения	-//-	4,35/11,2	4,35/11,2
1.1.4.	Образовательные учреждения	-//-	1,4/3,6	1,4/3,6
1.1.5.	Культовой застройки	-//-	-	-
1.1.6.	Производственных зон	-//-	-	-
1.1.7.	Зон инженерной и транспортной инфраструктур	-//-	1,7/4,4	1,7/4,4
1.1.8.	Железнодорожного транспорта	-//-	-	-
1.1.9.	Рекреационных зон	-//-	-	-
1.1.10.	Городских лесов и лесопарков	-//-	-	-
1.1.11.	Водных поверхностей	-//-	-	-
1.1.12.	Сельскохозяйственного использования	-//-	-	-
1.1.13.	Кладбищ	-//-	-	-
1.1.14.	Военные и иных режимов использования	-//-	-	-
1.2.	Из общей площади: территории общего пользования		4,28/11,0	4,47/11,4
<b>2.</b>	<b>НАСЕЛЕНИЕ</b>			
2.1.	Численность населения	тыс. чел.	6174	6526
<b>3.</b>	<b>ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД</b>			
3.1.	Общая площадь жилых домов, в том числе:	тыс. кв. м.	185,212	195,782
	государственный (включая ведомственный) и муниципальный	тыс. кв. м. квартир/% к общему объему жилого фонда	-	-
	частной собственности	-//-	185,212/100	195,782/100
3.2.	Из общего жилого фонда			
	многоэтажный (9 этажей и более)	-//-	58,16/31,4	67,16/34,3
	среднеэтажный (5-8 этажей)	-//-	68,83/37,2	68,83/35,1
	малоэтажный (1-4 этажа)	-//-	53,58/28,9	55,15/28,2
	ИЖС	-//-	4,64/2,5	4,64/2,4
3.3.	Убыль жилого фонда – всего в т. ч. аварийные	тыс. кв. м. квартир	-	-
3.4.	Существующий сохраняемый жилой фонд	-//-	185,212	185,212

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА В ГРАНИЦАХ УЛ. ГЕРЦЕНА – УЛ. ИСАКОВСКОГО – КРОНШТАДСКОГО ПЕРЕУЛКА – УЛ. ТВАРДОВСКОГО (Постановление Администрации города Смоленска от 25.01.2019 №162-адм)  
Основная (утверждаемая) часть проекта планировки**

3.5	Новое жилищное строительство – всего	тыс. кв. м. кв./%	-	10,570
3.6.	Структура нового жилищного строительства по этажности в т.ч.			
	многоэтажное (9 этажей и более)	тыс. кв. м. кв./%	-	9,000
	среднеэтажное (4-8 этажей)	-//-	-	-
	малоэтажное (1-3 этажа)	-//-	-	1,570
4.	<b>УЧРЕЖДЕНИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ</b>	Всего / на 1000 чел		
4.1.	Детские образовательные учреждения	тыс. мест	0,067	0,067
4.2.	Общеобразовательные школы	тыс. мест	-	-
4.3.	Больницы	тыс. коек/шт.	1	1
4.4.	Поликлиники	тыс. пос. /шт.	0,600	0,600
4.5	Прочие объекты социального и культурно – бытового обслуживания населения			
	Прод.и непрод. торговля	шт.	33	33
	Общественное питание	шт.	2	2
	Бытовое обслуживание	раб. мест	6	6
	Аптеки	шт.	6	6
	Станции скорой помощи	а-машины	10	10
	Библиотеки	объект	-	-
	Гостиницы	тыс. мест	-	-
	Пожарное депо	а-машин	-	-
	Бани	тыс. мест	-	-
	Прочие	шт.	5	5
5.	<b>ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>			
5.1.	Протяженность линий пассажирского общественного транспорта			
	автобус	км	2,36	2,36
	трамвай	км	0,45	0,45
	троллейбус	км	-	-
5.2.	Протяженность улично-дорожной сети (в границах проектирования)	км	5,61	5,61
	Протяженность магистральных улиц и дорог (в границах проектирования)	км	0,45	0,45
5.3.	Плотность улично-дорожной сети в пределах границ проектирования	км/кв. км.	10,91	13,09
	Плотность магистральной сети в пределах застройки	км/кв. км.	0,88	0,88
5.4.	Транспортные развязки в разных уровнях	единиц	-	-
5.5.	Обеспеченность населения индивидуальными легковыми автомобилями	автомоб.	2051	2830
6.	<b>ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ</b>			
6.1.	<b>Водоснабжение</b>			
6.1.1.	Протяженность сетей	км	12,63	12,63

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА В ГРАНИЦАХ УЛ. ГЕРЦЕНА - УЛ. ИСАКОВСКОГО - КРОНШТАДСКОГО ПЕРЕУЛКА - УЛ. ТВАРДОВСКОГО (Постановление Администрации города Смоленска от 25.01.2019 №162-адм)  
Основная (утверждаемая) часть проекта планировки**

6.2.	<b>Водоотведение</b>			
6.2.1.	Протяженность сетей	км	11,13	11,13
6.2.2	Ливневая канализация	км	0,55	0,55
6.3.	<b>Энергоснабжение</b>			
6.3.1.	Протяженность сетей	км	19,71	19,71
6.4.	<b>Теплоснабжение</b>			
6.4.1.	Протяженность сетей	км	7,13	7,13
6.5.	<b>Газоснабжение</b>			
6.5.1.	Протяженность сетей	км	15,24	15,24
6.6.	<b>Связь</b>			
6.6.1.	Протяженность сетей	км	7,69	7,69
6.7.	<b>Инженерная подготовка территории</b>			
6.7.1.	Подсыпка территории	млн. куб. м	-	
6.7.2.	Берегоукрепление откосное	км	-	-
6.7.3.	Берегоукрепление – вертикальная стенка	км	-	-
6.8.	<b>Санитарная очистка территории</b>			
6.8.1.	Общее количество и территория кладбищ	га	-	-

### 3. Плотность и параметры застройки 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).

Расчетный коэффициент застройки территории квартала -  $K_3=0,17$ .

Расчетный коэффициент плотности территории квартала -  $K_{пл. з}=0,76$ .

Коэффициенты подлежат корректировке при внесении изменений в проект планировки в случае планируемого размещения объектов капитального строительства.

Расчетная плотность застройки квартала составляет 76% (показатели рассчитываются в соответствии с СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*.

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

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

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 цветовой паспорт 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.

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. 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.

#### **5. Характеристики планируемого развития территории.**

На рассматриваемой территории квартала существует устойчивая сложившаяся застройка. Данным проектом планировки не предполагается существенное уплотнение жилищного фонда, а рекомендуется реконструкция с сохранением параметров исторически сложившихся типов градостроительной среды.

В результате проведенного историко-градостроительного исследования были разработаны следующие проектные материалы: Лист 1 «Чертеж красных линий (основной чертеж планировки территории)» Том 3.1.

Настоящим проектом планировки предусматриваются следующие мероприятия:

1. Проектом планировки в соответствии с Генеральным планом г. Смоленска проектируется продолжение улицы Чаплина до улицы Шевченко, с устройством моста через овраг. Также необходимо воссоздать часть улицы Ковтюха, расширив дорожное полотно до 7 м.
2. Проектом планировки проектируется расширение улиц: Герцена, Володарского, Энгельса, Нахимсона, Чаплина. (См. Лист 1. Чертеж красных линий (основной чертеж проекта планировки территории). М 1:2000).
3. Проект планировки территории квартала рекомендует предусмотреть реконструкцию, модернизацию и капитальный ремонт существующих зданий, реконструировать системы инженерного оборудования и благоустройство территории.
4. Проектом планировки и межевания предусмотрено снять с учета следующие участки: 67:27:0030381:13; 67:27:0030380:12; 67:27:0030368:25; 67:27:0030374:10; 67:27:0030374:12; 67:27:0030368:27; 67:27:0030368:11; 67:27:0030368:29; 67:27:0031932:26; 67:27:0031932:25; 67:27:0031932:2; 67:27:0031932:18; 67:27:0031932:13; 67:27:0031940:36; 67:27:0031940:38; 67:27:0031932:22; 67:27:0031940:44; 67:27:0031935:11; 67:27:0031937:24; 67:27:0030381:13 (на основании расчетов в проекте межевания – см. том 3.5, 3.6, 3.7).
5. Проектом планировки рекомендовано провести строительную экспертизу для определения физического износа жилых зданий и нежилых строений на придомовых территориях. По результатам экспертизы и согласования необходимо принять решение о сносе либо реконструкции данных объектов. Необходимо снести все аварийные сараи и на их месте благоустроить придомовую территорию (устроить

эксплуатируемые газоны, усиленные геотекстилем).

На основании сведений, предоставленных Управлением архитектуры и градостроительства г. Смоленска (градостроительных планах) и расчетов был разработан «Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:2000».

## **6. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства и иных объектов**

В проекте планировки выделены следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства (номер зоны приведен в соответствии с чертежом планировки территории «Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства»):

**Зона 1 – зона планируемого размещения многоквартирного жилого дома**

**Зона 2 – зона планируемого размещения многоквартирного жилого дома**

**Зона 3 – зона планируемого размещения многоквартирного жилого дома**

**Зона 4 – зона планируемого размещения автомобильной стоянки**

**Зона 5 – зона планируемого размещения спортивного ядра**

**Зона 6 – зона планируемого размещения детской площадки**

**Зона 7 – зона планируемого размещения здания объекта науки**

**Зона 8 – зона планируемого расширения дорог квартала**

## **7. Территории объектов культурного наследия.**

Территория проектируемого квартала расположена в зоне действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

На территории проекта планировки существуют выявленные и стоящие на государственном учете объекты культурного наследия — памятники истории, искусства, архитектуры и археологии.

На территории проектирования – 12 памятников архитектуры, охраняемых государством.

Следует отметить, что территория Смоленской области, хотя и подвергалась археологическому обследованию, чрезвычайно насыщена еще не известными памятниками археологии от эпохи камня до средневековья (древние поселения и могильники и т.д.).

В дальнейшем необходимо провести археологическое обследование рассматриваемой территории.

В свою очередь археологические работы являются мероприятием, обеспечивающим сохранность памятников археологии (как известных, т.е.

включенных в реестр и выявленных, так и ранее неизвестных).

Необходимость осуществления мероприятий, обеспечивающих сохранность ранее неизвестных памятников археологии, подтверждается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по охране культурного наследия (Департамент Смоленской области по культуре и туризму).

Опыт подобной работы подтверждает оправданность данного требования и необходимость выполнения археологических работ. В результате выявляются и сохраняются для истории многие ранее неизвестные памятники археологии.

Отношения в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации регулируются Федеральным законом от 25 июня 2002г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Графически данная информация не отражается.

Данное требование применительно к территории свободной от существующих объектов капитального строительства и территории, выделенной для их эксплуатации.

## **II. Положения о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, расположенных в границах ул. Герцена – ул. Исаковского – Кронштадского переулка – ул. Твардовского (ПК№3).**

### **1. Объекты капитального строительства жилого назначения**

В проекте планировки выделены следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства (номер зоны приведен в соответствии с чертежом планировки территории «Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства»):

Зона 1 – зона планируемого размещения многоквартирного жилого дома, номер дома по экспликации чертежа проекта планировки территории 45.

Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Многokвартирный жилой дом» (зона №1):

1. Площадь земельного участка – 3144 м<sup>2</sup>.
2. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории – 1,7. Максимальная общая площадь квартир, которые можно разместить на территории земельного участка при коэффициенте 1,7 – 5344,8 м<sup>2</sup>. Общая площадь проектируемых квартир по проекту планировки принимается равной – 8480 м<sup>2</sup>, площадь встроенных помещений – 1300 кв.м, коэффициент использования территории по проекту планировки – 2,7. Размещение на земельном участке объекта с параметрами определенными в проекте планировки (площадь квартир – 8480 кв.м, площадь встроенных помещений – 1300 кв.м, коэффициент использования территории – 2,7) допускается только при наличии действующего разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства. Данное отклонение от предельных параметров разрешенного строительства не противоречит действующим строительным нормам, ФЗ о техническом регулировании (в части обеспеченности квартала по нормируемым показателям).

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

ж) 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;

3) 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.

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 жилого дома: для жилого дома номер 45 по экспликации чертежа проекта планировки территории – 8, в том числе один этаж – подземная парковка.

6. Высотность новой застройки устанавливается в соответствии с постановлением Администрации Смоленской области от 29.04.2009 №254 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), градостроительных регламентов и режимов использования их земель, расположенных на территории бывшей Офицерской слободы города Смоленска, ограниченной улицами Твардовского, Тенишевой, Исаковского и переулком Кронштадтским». Максимальная высота планируемого к размещению многоквартирного жилого дома в соответствии с режимом использования зон охраны объектов культурного наследия 2.3 – от 15 до 23м от нулевой отметки (отметка пола первого этажа, расположенная на высоте до 1.2м от уровня земли) до венчающего карниза (5 – 7 этажей).

7. Минимальная доля озелененной территории – 23 м<sup>2</sup> на 100 м<sup>2</sup> общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке. При общей площади квартир 8480 м<sup>2</sup> площадь озелененной территории составит 1950,4 м<sup>2</sup>.

8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка в соответствии со ст. 23 Правил землепользования и застройки г. Смоленска - 1 машино-место на 80 м<sup>2</sup> общей площади квартир. При общей площади квартир 8480 м<sup>2</sup> количество машино-мест составит 106. В пределах земельного участка размещаются 50% необходимых машино-мест: 11 м/мест на наземных парковках, 42 м/места размещается на подземной автостоянке. На примыкающих к земельному участку улицах запроектированы 10 м/мест для временного хранения автотранспорта для общественных помещений. За пределами земельного участка может быть размещено 46 машино-мест на планируемой к размещению автостоянке в границах квартала (зона планируемого размещения номер 4). Разрыв от автостоянок и гаражей-стоянок

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

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

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

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

Площадки	Удельные размеры площадок, м <sup>2</sup> /чел.	Площадь при численности населения 283 чел., м <sup>2</sup>	Площадь, предусмотренная проектом планировки в пределах участка 106 по ПМ/в границах квартала, м <sup>2</sup>
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	198,1	130/615,6
Для отдыха взрослого населения	0,1	28,3	20
Для занятий физкультурой	2,0	566	157 (27,7%)/1006
Для хозяйственных целей и выгула собак	0,3	84,9	0,0/55,4

Зона 2 – зона планируемого размещения многоквартирного жилого дома, номер дома по экспликации чертежа проекта планировки территории 46.

Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Многоквартирные жилые дома» (зона №2):

1. Площадь земельного участка – 1632 м<sup>2</sup>.
2. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории – 1,54. Максимальная общая площадь квартир, которые можно разместить на территории земельного участка при коэффициенте 1,54 – 2513,3

м<sup>2</sup>. Общая площадь проектируемых квартир по проекту планировки принимается равной – 785 м<sup>2</sup>.

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

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

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

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 жилого дома: для жилого дома номер 46 по экспликации чертежа проекта планировки территории – 3, в том числе один этаж – мансардный.

6. Высотность – до 15м.

7. Минимальная доля озелененной территории – 23 м<sup>2</sup> на 100 м<sup>2</sup> общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке. При общей площади квартир 785 м<sup>2</sup> площадь озелененной территории составит 181 м<sup>2</sup>.

8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка в соответствии со ст. 23 Правил землепользования и застройки г. Смоленска - 1 машино-место на 80 м<sup>2</sup> общей площади квартир. При общей площади квартир 785 м<sup>2</sup> количество машино-мест составит 10. В пределах земельного участка размещаются более 100% необходимых машино-мест: 14 м/мест на наземных парковках. Разрыв от автостоянок и гаражей-стоянок до зданий различного назначения следует применять по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов":

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

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

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

Площадки	Удельные размеры площадок, м <sup>2</sup> /чел.	Площадь при численности населения 26 чел., м <sup>2</sup>	Площадь, предусмотренная проектом планировки в пределах участка 107 по ПМ/в границах квартала, м <sup>2</sup>
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	18,2	49,7
Для отдыха взрослого населения	0,1	2,6	23,0
Для занятий физкультурой	2,0	52	65,4 (125,8%)
Для хозяйственных целей и выгула собак	0,3	7,8	27,4

Зона 3 – зона планируемого размещения многоквартирного жилого дома, номер дома по экспликации чертежа проекта планировки территории 47.

Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом» (зона №3):

1. Площадь земельного участка – 1666 м<sup>2</sup>.
2. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории – 1,54. Максимальная общая площадь квартир, которые можно разместить на территории земельного участка при коэффициенте 1,54 – 2565,6 м<sup>2</sup>. Общая площадь проектируемых квартир по проекту планировки принимается равной – 785 м<sup>2</sup>.
3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

в) 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;

г) 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.

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 жилого дома: для жилого дома номер 47 по экспликации чертежа проекта планировки территории – 3, в том числе один этаж – мансардный.

6. Высотность – до 15м.

7. Минимальная доля озелененной территории – 23 м<sup>2</sup> на 100 м<sup>2</sup> общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке. При общей площади квартир 785 м<sup>2</sup> площадь озелененной территории составит 181 м<sup>2</sup>.

8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка в соответствии со ст. 23 Правил землепользования и застройки г. Смоленска - 1 машино-место на 80 м<sup>2</sup> общей площади квартир. При общей площади квартир 785 м<sup>2</sup> количество машино-мест составит 10. В пределах земельного участка размещаются более 100% необходимых машино-мест: 13 м/мест на наземных парковках. 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	25	50	50	50	50

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА В ГРАНИЦАХ УЛ. ГЕРЦЕНА – УЛ. ИСАКОВСКОГО – КРОНШТАДСКОГО ПЕРЕУЛКА – УЛ. ТВАРДОВСКОГО (Постановление Администрации города Смоленска от 25.01.2019 №162-адм)  
Основная (утверждаемая) часть проекта планировки

спорта, детских					
Территории лечебных учреждений стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки)	25	50	по расчетам	по расчетам	по расчетам

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

Площадки	Удельные размеры площадок, м <sup>2</sup> /чел.	Площадь при численности населения 26 чел., м <sup>2</sup>	Площадь, предусмотренная проектом планировки в пределах участка 108 по ПМ/в границах квартала, м <sup>2</sup>
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	18,2	50,3(276,4%)
Для отдыха взрослого населения	0,1	2,6	2,6
Для занятий физкультурой	2,0	52	70,6(135,8%)
Для хозяйственных целей и выгула собак	0,3	7,8	16,5

В целях сохранения показателей обеспеченности территории квартала элементами благоустройства выделены следующие зоны:

Зона 4 – зона планируемого размещения автомобильной стоянки

1. Площадь зоны – 1212 м<sup>2</sup>
2. Количество м/мест – 46

Зона 5 – зона планируемого размещения спортивного ядра

1. Площадь зоны – 1006 м<sup>2</sup>

Зона 6 – зона планируемого размещения детской площадки

1. Площадь зоны – 671 м<sup>2</sup>.

Так же в проекте планировки предусмотрены следующие зоны планируемого размещения объектов:

Зона 7 – зона планируемого размещения здания объекта науки

1. Площадь зоны – 3130 м<sup>2</sup>

Зона 8 – зона расширения дорог

1. Площадь зоны – 41368 м<sup>2</sup>

## **2. 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.

Для обеспечения предприятиями бытового обслуживания планируемых к размещению жилых домов (зоны номер 1, 2, 3) проектом планировки предусматривается размещение данных объектов в нежилом этаже жилого дома с номером по экспликации проекта планировки 45.

## **3. 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.

Ширина улицы Тенишевой в границах красных линий переменная, она составляет – 32 м. Ширина проезжей части не увеличивается.

Ширина улицы Твардовского в границах красных линий переменная, в среднем она составляет – 25 м. Ширина проезжей части не увеличивается.

Ширина улицы Исаковского в границах красных линий переменная, она

составляет – 25 м. Ширина проезжей части не увеличивается.

Ширина улицы Чаплина в границах красных линий переменная, в среднем она составляет – 25 м. Ширина проезжей части увеличивается с 10 до 14 м.

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 3.3.).

Территория проектируемого квартала обслуживается автобусами, трамваями, и маршрутными такси. Их маршруты проходят по ул. Тенишевой, Исаковского, Твардовского.

**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 345 ед. на 1000 жителей.

Количество легковых автомобилей при планируемой численности населения 6526 составляет 2251 единиц.

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

Проект планировки предусматривает на территории квартала размещение наземной парковки для жителей данного квартала (зона планируемого размещения объектов номер 2)

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. В проекте планировки автостоянки предусматриваются везде, где это не противоречит требованиям норм.

### 3.1. Транспортное обслуживание.

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

Общая протяженность проездов составляет – 8040 м.

### 3.2. Объекты транспортного обслуживания.

Проектом предусмотрено размещение на территории квартала существующих парковок для индивидуального транспорта на 142 машино-мест и парковок на 192 машино-места для проектируемых жилых домов.

### 3.3. Обеспечение стоянками для хранения автомобилей.

№п/п	Наименование	Единица измерения	Кол-во	Примечание
1.	Гаражи (стоянки) для постоянного хранения легковых автомобилей	м/мест	383	
2.	Стоянки для временного хранения легковых автомобилей для жителей квартала	м/мест	230 (существующие) + 192 (проектируемые)	

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

В составе проекта планировки территории была выполнена схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. (См. Том 3.3).

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.

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

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

##### **4.1. 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 10 м. 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.

#### **4.2. 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.

#### **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.

#### **4.3. Теплоснабжение.**

Проектируемая территория обеспечивается централизованной системой теплоснабжения. Длина теплотрассы составляет 7,13 км.

#### **4.4. Газоснабжение.**

Проектируемая территория квартала обеспечена существующими

системами газоснабжения. Протяженность 15,24 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.

#### **4.5. Электроснабжение.**

Проектируемая территория обеспечивается существующей системой электроснабжения. Протяженность 19,71 км.

#### **4.6. Связь и информатизация.**

Для проектируемой территории в случае реконструкции существующих сетей необходимо выполнить строительство узлов мультимедийной системы доступа.

Протяженность 7,69 км.

Приложение № 3  
к постановлению Администрации  
города Смоленска  
от 06.09.2021 № 2279-адм

Чертежи проекта межевания застроенных территорий в городе Смоленске  
в границах улицы Герцена – улицы Исаковского – Кронштадтского переуллка –  
улицы Твардовского

