



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА СМОЛЕНСКА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 30.04.2026 № 791-адм

О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки в границах улицы Бакунина

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 20.03.2025 № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», постановлениями Администрации Смоленской области от 29.12.2021 № 919 «Об утверждении Порядка реализации решения о комплексном развитии территории, осуществляемом в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома, и (или) дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, указанные в части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации», от 19.02.2019 № 45 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области», Правилами землепользования и застройки города Смоленска, утвержденными постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 № 2531-адм, руководствуясь Уставом города Смоленска,

Администрация города Смоленска постановляет:

1. Принять решение о комплексном развитии территории жилой застройки в границах улицы Бакунина общей площадью 7851 кв. м согласно сведениям о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию (приложение № 1).

2. Определить:

- перечень объектов капитального строительства, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома, расположенных в границах территории,

подлежащей комплексному развитию, указанной в пункте 1 настоящего постановления (приложение № 2);

- основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, указанной в пункте 1 настоящего постановления (приложение № 3);

- перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия при реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, указанной в пункте 1 настоящего постановления (приложение № 4);

- сведения о документации по планировке территории, указанной в пункте 1 настоящего постановления, в соответствии с которой осуществляется ее комплексное развитие (приложение № 5).

3. Установить расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, установленные градостроительным регламентом в отношении территории, указанной в пункте 1 настоящего постановления (приложение № 6).

4. Установить, что:

- предельный максимальный объем жилищного строительства, измеряемый в квадратных метрах и отражающий совокупную общую площадь квартир в многоквартирных домах, планируемых к строительству в границах территории комплексного развития, указанной в пункте 1 настоящего постановления, в целях подтверждения участником торгов опыта участия в строительстве объектов капитального строительства в соответствии с частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации составляет 12565 кв. м;

- реализация решения осуществляется по результатам торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки;

- предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, указанной в пункте 1 настоящего постановления, составляет 10 лет с момента заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки.

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

6. Муниципальному казённому учреждению «Городское информационное агентство» опубликовать настоящее постановление в средствах массовой информации.

7. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава города Смоленска

А.А. Новиков

Приложение № 1
к постановлению Администрации
города Смоленска
от 30.04.2026 № 791-арм

СВЕДЕНИЯ

о местоположении, площади и границах территории, подлежащей
комплексному развитию, указанной в пункте 1
постановления Администрации города Смоленска
от 30.04.2026 № 791-арм

1. Графическое описание местоположения границ территории, подлежащей комплексному развитию



**2. Описание местоположения границ территории, подлежащей
комплексному развитию, в системе координат, установленной для ведения
Единого государственного реестра недвижимости**

Номера характерных точек	Координата X	Координата Y	Длина линии, м
1	461043.85	1221707.06	3.22
2	461046.90	1221706.02	0.12
3	461047.01	1221705.97	32.58
4	461079.47	1221703.20	7.63
5	461086.86	1221701.30	12.82
6	461081.26	1221689.77	13.55
7	461083.20	1221676.36	3.48
8	461083.69	1221672.91	27.74
9	461086.73	1221645.34	4.34
10	461091.00	1221644.59	5.05
11	461088.25	1221640.35	0.01
12	461088.26	1221640.34	0.01
13	461088.26	1221640.33	116.46
14	461068.42	1221525.57	0.02
15	461068.42	1221525.55	23.56
16	461047.22	1221535.82	24.04
17	461024.39	1221543.36	10.70
18	461028.89	1221553.07	132.22
19	461041.13	1221684.72	22.50
20	461043.85	1221707.06	0.00

3. Описание территории, подлежащей комплексному развитию

Подлежащая комплексному развитию территория расположена в границах улицы Бакунина (квартал 67:27:0020302), находится в территориальной зоне ОЖИ общей площадью 6699 кв. м, которая предназначена для среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки, и в территориальной зоне Р2 общей площадью 1152 кв. м, предназначенной для организации мест отдыха населения, спорта и развлечений, оборудованной пешеходными и велосипедными дорожками, зелеными насаждениями, стоянками для легковых автомобилей на открытых площадках.

Территория квартала 67:27:0020302 жилой застройки общей площадью 7851 кв. м ограничена с южной стороны улицей Бакунина, с западной стороны – существующей территорией земельного участка по адресу: улица Бакунина (ЗУ 67:27:0020302:719), с северной стороны – существующими территориями земельных участков по адресам: улица Бакунина (ЗУ 67:27:0020302:34), улица Бакунина, дом 2 (ЗУ 67:27:0020302:731), с восточной стороны – существующей территорией земельного участка по адресу: улица Бакунина (ЗУ 67:27:0020302:609).

В границах территориальной зоны ОЖИ расположен 1 многоквартирный дом. Дом 2а по улице Бакунина признан аварийным и подлежащим сносу.

Целью развития данной территории, подлежащей комплексному развитию, является строительство многоквартирных жилых домов.

Приложение № 2
к постановлению Администрации
города Смоленска
от 30.04.2026 № 491-а/м

ПЕРЕЧЕНЬ
объектов капитального строительства, в том числе перечень объектов
капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции,
включая многоквартирные дома, расположенных в границах территории,
подлежащей комплексному развитию, указанной в пункте 1
постановления Администрации города Смоленска
от 30.04.2026 № 491-а/м

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка в границах территории	Адрес (местоположение земельного участка)	Площадь земельного участка, кв. м	Кадастровый номер объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке	Адрес объекта капитального строительства	Основная характеристика объекта капитального строительства (сооружения)	Сведения о сносе/реконструкции
1	67:27:0020302:589	Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Бакунина, д. 2а	1230	67:27:0020302:310	Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Бакунина, д. 2а	Многоквартирный дом, 383,6 кв. м	Подлежит сносу
2	67:27:0020302:724	Смоленская обл., г. о. г. Смоленск, г. Смоленск, ул. Бакунина	4 292	67:27:0000000:1119	Смоленская обл., г. Смоленск	Сооружения трубопроводного транспорта, 4813 м	Снос/реконструкция определяется проектом
3	67:27:0020302:589	Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Бакунина, д. 2а	1230				
4	67:27:0020302:30	Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Бакунина	726				

Приложение № 3
к постановлению Администрации
города Смоленска
от 30.04.2016 № 791-адм

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ
разрешенного использования земельных участков и объектов
капитального строительства, которые могут быть выбраны при
реализации решения о комплексном развитии территории,
а также предельные параметры разрешенного строительства,
реконструкции объектов капитального строительства
в границах территории, указанной в пункте 1
постановления Администрации города Смоленска
от 30.04.2016 № 791-адм

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код по классификатору видов разрешенного использования земельного участка ¹
1	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
3	Улично-дорожная сеть	12.0.1
4	Благоустройство территории	12.0.2

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории жилой застройки:

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и дорог местного значения, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии для многоквартирных домов с квартирами на первых этажах – 3 м.

2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- максимальное количество этажей для вида разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5) - восемь;

- максимальное количество этажей для вида разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1) - четыре, включая мансардный.

3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая

может быть застроена, ко всей площади земельного участка, не подлежит установлению.

4. Максимальная плотность застройки земельных участков, определяемая как отношение суммарной поэтажной площади наземной и надземной части застройки во внешних габаритах ограждающих конструкций к площади земельных участков, – 20000 кв. м/га.

5. Минимальный процент озеленения земельных участков, определяемый как отношение суммарной площади земельных участков, которая должна быть озеленена, ко всей площади земельных участков, – 10 %.

¹ В соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412.

Приложение № 4
к постановлению Администрации
города Смоленска
от 30.04.2026 № 791-а/м

ПЕРЕЧЕНЬ
объектов культурного наследия, подлежащих сохранению
в соответствии с законодательством Российской Федерации
об объектах культурного наследия при реализации решения о
комплексном развитии территории жилой застройки,
указанной в пункте 1 постановления Администрации города Смоленска
от 30.04.2026 № 791-а/м

Местоположение (адрес) объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации согласно единому государственному реестру объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Регистрационный номер в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Номер вида объекта реестра границ
Объект культурного наследия «Культурный слой города», IX – XVII вв., расположенный по адресу: Смоленская обл., г. Смоленск, левобережье: русло р. Днепр, ул. Мало-Краснофлотская, просп. Гагарина, ул. Коммунальная, ул. Соболева, 3-й пер. Горького; правобережье: русло р. Днепр, Рачевский мост, ул. Степана Разина, Витебское ш., устье р. Шкляная	671540210480006	67-27-8.15

Приложение № 5
к постановлению Администрации
города Смоленска
от 30.04.2026 № 491-адм

СВЕДЕНИЯ

**о документации по планировке территории, указанной в пункте 1
постановления Администрации города Смоленска
от 30.04.2026 № 491-адм ,
в соответствии с которой осуществляется ее комплексное развитие**

Подлежащая комплексному развитию территория находится в границах проекта планировки и проекта межевания территории, утвержденных постановлением Администрации города Смоленска от 05.03.2022 № 477-адм «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания застроенной территории в городе Смоленске в границах улицы Беляева – улицы Ново-Московской – Никольского переулка – вдоль реки Днепр» (с изменениями в редакции от 23.03.2023).

Приложение № 6
к постановлению Администрации
города Смоленска
от 30.04.2016 № 491-адм

РАСЧЕТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ
минимально допустимого уровня обеспеченности объектами
коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные
показатели максимально допустимого уровня территориальной
доступности указанных объектов для населения, установленные
градостроительным регламентом в отношении территории, указанной
в пункте 1 постановления Администрации города Смоленска
от 30.04.2016 № 491-адм

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения включены в градостроительные регламенты в отношении территории, подлежащей комплексному развитию, установленные Правилами землепользования и застройки города Смоленска, утвержденными постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 № 2531-адм.

Перечень и расчетные показатели минимальной обеспеченности социально значимыми объектами повседневного (приближенного) обслуживания, а также предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами, относящимися к области электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, устанавливаются в соответствии с постановлением Администрации Смоленской области от 19.02.2019 № 45 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области».