



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА СМОЛЕНСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от _____ № _____

О принятии решения о комплексном развитии территории нежилой застройки в границах площади Желябова – улицы 1-я Садовая – улицы 2-я Садовая города Смоленска

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», 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», 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 нежилой застройки в границах площади Желябова – улицы 1-я Садовая – улицы 2-я Садовая города Смоленска общей площадью 11 966 кв. м согласно сведениям о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию (приложение № 1).

2. Определить:

- перечень земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, расположенных в границах территории, 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, указанной в пункте 1 настоящего постановления (приложение № 3);

- в соответствии с постановлением Правительства Смоленской области от 22.08.2024 № 652 «Об утверждении перечня предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории» перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, указанной в пункте 1 настоящего постановления (приложение № 4);

- перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия при реализации решения о комплексном развитии территории, указанной в пункте 1 настоящего постановления (приложение № 5);

- сведения о документации по планировке территории, указанной в пункте 1 настоящего постановления, в соответствии с которой осуществляется ее комплексное развитие (приложение № 6).

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 № 7).

4. Установить, что:

- предельный максимальный объем строительства, измеряемый в квадратных метрах и отражающий совокупную общую площадь объектов нежилой застройки, планируемых к строительству в границах территории, 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 35 898 кв. м;

- реализация решения о комплексном развитии территории, указанной в пункте 1 настоящего постановления, осуществляется по результатам торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки, в случае если договор о комплексном развитии территории нежилой застройки не будет заключен с правообладателями объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, указанной в пункте 1 настоящего постановления, в соответствии с пунктом 4 части 7 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

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

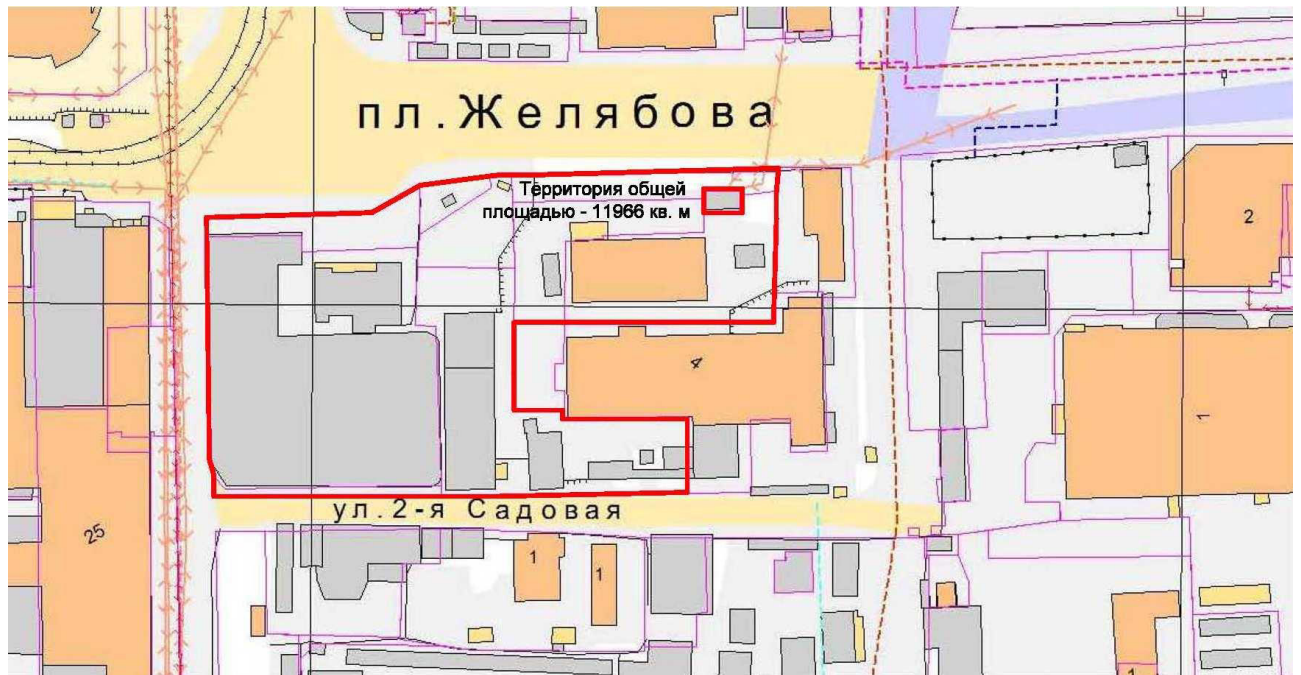
Глава города Смоленска

А.А. Новиков

Приложение № 1
к постановлению Администрации
города Смоленска
от _____ № _____

СВЕДЕНИЯ
о местоположении, площади и границах территории, подлежащей
комплексному развитию, указанной в пункте 1
постановления Администрации города Смоленска
от _____ № _____

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	2	3	4
1	461628,86	1222009,03	1,41
2	461627,45	1222009,02	5,50
3	461621,96	1222008,68	0,54
4	461621,89	1222008,14	15,66
5	461606,23	1222008,50	13,29
6	461592,94	1222008,32	7,23
7	461585,71	1222008,09	68,75
8	461585,71	1221939,34	2,97
9	461582,74	1221939,34	23,54
10	461559,20	1221939,34	8,15
11	461559,24	1221947,49	2,50
12	461556,74	1221947,47	35,52
13	461557,52	1221982,98	13,25
14	461544,27	1221983,20	8,80
15	461535,47	1221983,31	31,57
16	461535,24	1221951,74	39,60
17	461534,96	1221912,14	65,03
18	461534,75	1221847,11	5,52
19	461540,27	1221847,07	5,83
20	461545,98	1221845,91	62,91
21	461608,88	1221845,00	5,55
22	461614,43	1221845,07	35,11
23	461615,42	1221880,17	12,06
24	461615,60	1221892,23	16,05
25	461623,87	1221905,98	3,02
26	461625,43	1221908,57	17,66
27	461628,56	1221925,95	3,21
28	461629,13	1221929,11	3,09
29	461629,19	1221932,20	23,74

1	2	3	4
30	461629,68	1221955,93	53,13
31	461630,78	1222009,05	1,92
32	461628,86	1222009,03	24,94
33	461615,78	1221987,79	6,59
34	461622,37	1221987,66	10,51
35	461622,61	1221998,17	6,60
36	461616,01	1221998,30	10,51
37	461615,78	1221987,79	24,94
38	461628,86	1222009,03	0,00

3. Описание территории, подлежащей комплексному развитию

Подлежащая комплексному развитию территория расположена в границах площади Желябова - улицы 1-я Садовая - улицы 2-я Садовая города Смоленска (кадастровый квартал 67:27:0013013), находится в территориальной зоне ОД, предназначенной для размещения объектов общественно-делового назначения с формированием комплексных многофункциональных зон.

Территория квартала 67:27:0013013 нежилой застройки общей площадью 11966 кв. м ограничена с северной стороны площадью Желябова, с восточной стороны улицей 2-я Садовая, с западной стороны улицей 1-я Садовая, с южной стороны улицей 2-я Садовая.

В границах территориальной зоны ОД расположены 4 нежилых здания, находящиеся в аварийном состоянии.

Территория, подлежащая комплексному развитию территории, полностью расположена в границах охранной зоны охраны объекта культурного наследия «Культурный слой города», IX – XVII вв., расположенного 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. Шкляной; в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЕЗРЗ-4 (участки 15, 16) в соответствии с постановлением Правительства Смоленской области от 30.07.2025 № 472 «Об установлении единой охранной зоны, единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности и единой зоны охраняемого природного ландшафта объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории города Смоленска, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон» (далее – Единая охранная зона города Смоленска).

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 18.04.2014 № 360 «О зонах затопления, подтопления» территория, подлежащая комплексному развитию, частично расположена в границах зоны затопления территории поверхностными водами реки Днепр.

Целью развития данной территории является строительство объектов общественно-делового назначения, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств, а также благоустройство (сквер) с учетом Единой охранной зоны города Смоленска.

Приложение № 2
к постановлению Администрации
города Смоленска
от _____ № _____

ПЕРЕЧЕНЬ
земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе
перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или
реконструкции, расположенных в границах территории, указанной в
пункте 1 постановления Администрации города Смоленска
от _____ № _____

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка в границах территории	Адрес (место- положение) земельного участка	Пло- щадь земель- ного участ- ка, кв. м	Кадастровый номер объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке	Адрес объекта капитального строительства	Основная характеристика объекта капитального строительства (сооружения)	Сведения о сносе/ рекон- струкции
1	2	3	4	5	6	7	8
1	67:27:0013013:150	Смоленская обл., г. о. г. Смоленск, г. Смоленск, пл. Желябова, з/у 2г	5154	67:27:0013012:73	Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Желябова	Торговый комплекс с помещениями диспетчерского пункта 632,8 кв. м	Подлежит сносу
2	67:27:0013013:39	Смоленская обл., г. о. г. Смоленск, г. Смоленск, ул. Желябова, з/у 2б	4438				
3	67:27:0013013:29	Смоленская обл., г. о. г. Смоленск, пл. Колхозная, 4	2606	67:27:0013013:32	Смоленская обл., г. Смоленск, пл. Колхозная, д. 4	Админис- tratивное здание 320,5 кв. м	Снос/ рекон- струкция опреде- ляется проектом
				67:27:0013013:35	Смоленская обл., г. Смоленск, пл. Колхозная, д. 4	Здание приемного пункта белья в стирку с пристройкой (сторожка) 134,6 кв. м	Подлежит сносу
				67:27:0013013:36	Смоленская обл., г. о. г. Смоленск, г. Смоленск, пл. Колхозная, 4	Здание прачечной 1158,3 кв. м	Снос/ рекон- струкция опреде- ляется проектом
				67:27:0013016:83	Смоленская обл., г. Смоленск, пл. Колхозная	Насосная станция с артезианской скважиной № 40 9,4 кв. м	Снос/ рекон- струкция опреде- ляется проектом

1	2	3	4	5	6	7	8
4	67:27:0013013:151	Смоленская обл., г. о. г. Смоленск, г. Смоленск, пл. Колхозная, 4	1700	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Снос/ рекон- струкция опреде- ляется проектом
				67:27:0013013:34	Смоленская обл., г. Смоленск, пл. Колхозная, д. 4	Гараж с котельной 1289,9 кв. м	Подлежит сносу
5	67:27:0013013:19	Смоленская обл., г. о. г. Смоленск, г. Смоленск, пл. Желябова, з/у 2в	507	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Снос/ рекон- струкция опреде- ляется проектом
6	67:27:0013013:28	Смоленская область, г. Смоленск, пл. Колхозная, 4	1264	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Снос/ рекон- струкция опреде- ляется проектом
7	67:27:0013013:21	Смоленская обл., г. о. г. Смоленск, г. Смоленск, ул. Желябова, з/у 2а	527	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Снос/ рекон- струкция опреде- ляется проектом

Приложение № 3
к постановлению Администрации
города Смоленска
от _____ № _____

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ
разрешенного использования земельных участков и объектов
капитального строительства, которые могут быть выбраны при
реализации решения о комплексном развитии территории, указанной в
пункте 1 постановления Администрации города Смоленска
от _____ № _____

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код по классификатору видов разрешенного использования земельных участков ¹
1	Хранение автотранспорта	2.7.1
2	Деловое управление	4.1
3	Магазины	4.4
4	Общественное питание	4.6
5	Стоянка транспортных средств	4.9.2
6	Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3
7	Улично-дорожная сеть	12.0.1
8	Благоустройство территории	12.0.2

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 _____ № _____

ПЕРЕЧЕНЬ
предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции
объектов капитального строительства в границах территории, указанной в
пункте 1 постановления Администрации города Смоленска
от _____ № _____

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории нежилой 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 до границ смежных земельных участков, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии – 3 м.

2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений определяется Единой охранной зоной города Смоленска.

3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, подлежит установлению в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска, утвержденными постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 № 2531-адм.

4. Максимальная плотность застройки земельных участков, определяемая как отношение суммарной поэтажной площади наземной и надземной частей 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 %.

Приложение № 5
к постановлению Администрации
города Смоленска
от _____ № _____

ПЕРЕЧЕНЬ
объектов культурного наследия, подлежащих сохранению
в соответствии с законодательством Российской Федерации
об объектах культурного наследия при реализации решения о
комплексном развитии территории, указанной в пункте 1 постановления
Администрации города Смоленска от _____ № _____

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. Шкляной	671540210480006	67-27-8.15

Приложение № 6
к постановлению Администрации
города Смоленска
от _____ № _____

СВЕДЕНИЯ

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

Подлежащая комплексному развитию территория находится в границах проекта планировки и проекта межевания территории в городе Смоленске, утвержденных постановлением Администрации города Смоленска от 04.02.2022 № 220-адм «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории в городе Смоленске в границах улицы 12 лет Октября – улицы 2-я Садовая – реки Днепр – улицы Беяева – вдоль железнодорожных путей» (в редакции постановления Администрации города Смоленска от 21.08.2026 № 1675-адм).

Приложение № 7
к постановлению Администрации
города Смоленска
от _____ № _____

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 _____ № _____

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».