

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ о результатах публичных слушаний

4 августа 2021 г.

Комиссией по землепользованию и застройке города Смоленска публичные слушания проведены по проекту постановления Главы города Смоленска от 14 мая 2018 г. № 58 «О подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные решением 41-й сессии Смоленского городского Совета III созыва от 28 февраля 2007 г. № 490 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Смоленска» (далее – Проект).

Количество участников, которые приняли участие в собрании публичных слушаниях – 30 человек, из них в соответствии со статьей 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации официальным участником является – 27 человек.

Всего количество участников, которые приняли участие в публичных слушаниях, в соответствии со статьей 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, является – 50 человек.

Заключение подготовлено на основании протокола публичных слушаний от 26 июля 2021 года № 274.

### Предложения и замечания участников публичных слушаний

<b>Содержание предложений и замечаний граждан, являющихся участниками публичных слушаний, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводились публичные слушания</b>	<b>Рекомендации комиссии</b>
<b>Предложения</b>	
Для вида разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» уменьшить предельную минимальную площадь земельных участков до 600 кв. м и максимальную площадь земельных участков до 1500 кв. м в градостроительном регламенте территориальной зоны Ж1.	Не принимается. В течении действия Правил землепользования и застройки города Смоленска с 2007 года неоднократно изменялись нормы. Изменение параметров наносит непомерную нагрузку на собственников земельных участков при строительстве или реконструкции объекта капитального строительства.

	<p>В части исключения таких противоречий в Проекте предельные параметры площади земельных участков определены в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области», утвержденных постановлением Администрации Смоленской области от 19 февраля 2019 г. № 45. Местные нормативы градостроительного проектирования города Смоленска, размещенные на официальном сайте Администрации города Смоленска, также будут определять предельные площади земельных участков.</p> <p>В минимальный размер земельных участков входит площадь, занимаемая объектом капитального строительства, в том числе минимальная доля озеленения земельных участков, минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка, а также соблюдение строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных, местных нормативов градостроительного проектирования и иных правил, нормативов.</p>
<p>Добавить в территориальную зону Ж1 вид разрешенного использования земельных участков «под гостиничное обслуживание».</p>	<p>Не принимается.</p> <p>Цели выделения территориальной зоны Ж1: развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий малоэтажной жилой застройки зон комфортного жилья, включающих отдельно стоящие индивидуальные (одноквартирные) жилые дома и жилые дома блокированного типа, и, развитие</p>

	сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий. Данные цели не предполагают размещение объектов гостиничного обслуживания.
Расширить территориальную зону Ж1 (по приложенной схеме) на территории, которая с 2002 года используется за границами земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030379:32.	Не принимается. Границы территориальной зоны Ж1 и Р1 определяются с учетом границы функциональной жилой зоны и границы функциональной рекреационной зоны по генеральному плану города Смоленска.
Установить территориальную зону ОЖ земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:1778, так как планируется приступить к работам по комплексной застройке многоквартирными жилыми домами в соответствии с видом земельного участка «под комплексную многоэтажную застройку».	Принимается. Перевести территорию в границах функциональной зоны ОД, в которой располагается земельный участок с кадастровым номером 67:27:0000000:1778, в территориальную зону ОЖ.
Утвердить территориальную зону Р2 на территории в поселке Анастасино, согласно прилагаемой схеме, так как на данной территории проектируется размещение санаторно-гостиничного комплекса.	Не принимается. Изменение территориальной зоны территории в поселке Анастасино не рационально, так как отсутствуют инженерные коммуникации на участке и прилегающей территории, поскольку данная территория ранее была отведена под сельскохозяйственное использование. Необходимо обосновать возможность размещения на данной территории санаторно-гостиничного комплекса.
Сузить территориальную зону Т4 между домами 17 и 24 так же как между домами 11 и 18 по улице 2-я Западная.	Не принимается. Границы территориальной зоны Т4 определяются с учетом границы функциональной зоны транспортной инфраструктуры по генеральному плану города Смоленска.
Изменить территориальную зону с Р1 на Ж3 земельного участка	Не принимается. Границы функциональной

<p>67:27:0021055:17 (после раздела образованы земельные участки с кадастровыми номерами 67:27:0000000:6371, 67:27:0000000:6373).</p>	<p>рекреационной зоны по генеральному плану города Смоленска определяют границы территориальных зон Р1, Р2, Р3. Для изменения территориальной зоны с Р1 на Ж3 земельного участка 67:27:0021055:17 необходимо внести изменения в генеральный план города Смоленска.</p>
<p>Изменить границы территориальных зон Т4 и Ж1, согласно приложенной схеме земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030731:47.</p>	<p>Не принимается. Границы территориальной зоны Т4 определяются с учетом границы функциональной зоны транспортной инфраструктуры по генеральному плану города Смоленска. Ширина функциональной зоны транспортной инфраструктуры, с планируемым расширением, по Киевскому шоссе рассчитана по нормативным значениям.</p>
<p>Земельные участки по Нарвскому туп. предоставлены с видом разрешенного использования под индивидуальное жилищное строительство, а находятся в территориальной зоне Ж3. Необходимо изменить территориальную зону с Ж3 на Ж1 земельных участков по Нарвскому тупику.</p>	<p>Принимается. Перевести территорию под земельными участками по Нарвскому тупику, в границах территориальной зоны Т4 улицы Багратиона и 1-го Краснофлотского переуллка, в территориальную зону Ж4.</p>
<p>Статью 35 «Градостроительный регламент территориальной зоны ОЖИ» необходимо откорректировать в части:</p> <p>1. Добавить цели выделения зоны: развитие туристической инфраструктуры и туристических маршрутов центральной части города Смоленска; снижение транспортной нагрузки, развитие пешеходной и велосипедной инфраструктуры.</p>	<p>Принимается. Добавить цели выделения территориальной зоны ОЖИ: - развитие туристической инфраструктуры и туристических маршрутов центральной части города Смоленска; - снижение транспортной нагрузки, развитие пешеходной и велосипедной инфраструктуры.</p>

<p>2. В пункте 1 исключить виды разрешенного использования земельных участков: хранение автотранспорта (код 2.7.1), заправка транспортных средств (код 4.9.1.1), стоянки транспорта общего пользования (код 7.2.3).</p>	<p>Не принимается. Данные виды разрешенного использования земельных участков находятся в условно разрешенных видах использования земельных участков. Для изменения вида на условно разрешенный вид использования земельного участка необходимо пройти процедуру предоставления разрешения на условный вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.</p>
<p>3. В пункте 2.2 дополнить: «при этом, минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и проездов до стен зданий, строений, сооружений при выполнении пункта 2 статьи 19 части II Правил устанавливаются для прочих зданий – 3 м.».</p>	<p>Не принимается. В связи со сложившейся плотной застройкой центральной части города Смоленска допускается размещение объектов по красную линию.</p>
<p>4. В пункте 2.3 дополнить пунктами: «2.3.1. Максимальное количество этажей для объекта капитального строительства, размещаемого на земельном участке с установленным видом разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), устанавливается индивидуально для каждого земельного участка и определяется как среднее значение количество этажей всех жилых зданий (жилых объектов капитального строительства), расположенных полностью или частично на удалении 300 метров в пределах зона ОЖИ от внешних границ земельного участка, округленное в меньшую сторону, но не более пяти. 2.3.2. Максимальное количество этажей для объекта капитального</p>	<p>Не принимается. Ограничения по высотности установлены Проектом охранных зон и зон регулирования застройки памятников истории и культуры г. Смоленска. Дополнительные ограничения не рациональны, поскольку к применению подлежат более строгие ограничения, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.</p>

<p>строительства, размещаемого на земельном участке с установленным видом разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1), устанавливается индивидуально для каждого земельного участка и определяется как среднее значение количество этажей всех жилых зданий (жилых объектов капитального строительства), расположенных полностью или частично на удалении 300 метров в пределах зона ОЖИ от внешних границ земельного участка, округленное в меньшую сторону, но не более четырех.</p> <p>2.3.3. Максимальное количество этажей для вида разрешенного использования «блокированная жилая застройка» (код 2.3) и «для индивидуального жилищного строительства» (код 2.10 – три.</p> <p>2.3.4. Максимальное количество этажей для объекта капитального строительства, размещаемого на земельном участке с установленными видами разрешенного использования, устанавливается индивидуально для каждого земельного участка и определяется как среднее значение количество этажей всех жилых зданий (жилых объектов капитального строительства), расположенных полностью или частично на удалении 300 метров в пределах зона ОЖИ от внешних границ земельного участка, округленное в меньшую сторону, но не более пяти.».</p>	
<p>5. В пункте 2.4 дополнить: «для иных видов разрешенного использования – 50%».</p>	<p>Не принимается. Минимальный размер земельного участка определяется статьей 17: площадь земельного участка</p>

	<p>формируется из площади, занимаемой объектом капитального строительства, в том числе из минимальной доля озеленения земельных участков и минимального количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка.</p>
<p>6. Пункт 2.5 исключить, как повторяющийся пункт 2.4.</p>	<p>Принимается. Исключить пункт 2.5 статьи 35.</p>
<p>7. Пункт 2.6 изложить в редакции: «Объекты видов использования, отмеченных в пункте 1 настоящей статьи знаком &lt;*&gt; и с кодом 2.1.1, кодом 2.3 с количеством блок-секции более двух, кодом 2.5, могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение. В случае не соответствия полностью или частично улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, нормативным требованиям, установленным в отношении таких объектов, в силу сложившейся исторической застройки центральной части города Смоленска или иных причин размещение объектов видов использования, отмеченных в пункте 1 настоящей статьи знаком &lt;*&gt; и с кодом 2.1.1, кодом 2.3 с количеством блок-секции более двух, кодом 2.5 на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям не</p>	<p>Не принимается. Пункт 2.6 Проекта ограничивает размещение объектов капитального строительства на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.</p>

<p>соответствующих действующим нормативам (полностью или частично) улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, запрещено.».</p>	
<p>8. В пункте 2.14 дополнить: «минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается, рассчитанная исходя из общей площади объектов капитального строительства на участке для участков жилой застройки: малоэтажной многоквартирной жилой застройки, среднеэтажной жилой застройки».</p>	<p>Не принимается. Минимальная доля озелененной территории земельных участков рассчитывается от общей площади земельного участка в статье 22.</p>
<p>В таблицу 2 статьи 23 необходимо добавить:</p> <p>1. Для индивидуального жилищного строительства, для блокированной жилой застройки – 1 место для стоянки на каждые 100 кв. м общей площади объекта капитального строительства. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта обеспечивается в границах земельного участка.</p> <p>2. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, среднеэтажная жилая застройка – 1 место для стоянки на каждые 50 кв. м общей площади объекта капитального строительства. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта обеспечивается в границах земельного участка.</p> <p>3. Гостиничное обслуживание – 1 место для стоянки на каждый отдельный гостиничный номер, а также 1 место на 5 работников. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального</p>	<p>Не принимается. Машино-места взяты из нормативов градостроительного проектирования.</p>



автотранспорта обеспечивается в границах земельного участка.	
<b>Замечания</b>	
Невозможно использовать земельные участки в поселке Миловидово (67:27:0021064:197, 67:27:0021064:26, 67:27:0021064:35 и другие) по назначению, а именно вести строительство индивидуальных жилых домов. Необходимо изменить территориальную зону с Ж3 на Ж4.	Принимается. Изменить территориальную зону с Ж3 на Ж4 земельных участков в поселке Миловидово, в границах территориальной зоны Т4 Киевского шоссе и поселка Миловидово.
На земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020923:94 наложение территориальной зоны Т4. Необходимо уменьшить территориальную зону Т4 и расширить территориальную зону Ж1, чтобы собственники смогли перераспределить земельные участки, так как площади земельных участков по Досуговскому шоссе составляют 800 кв. м, 400 кв. м, 300 кв. м.	Не принимается. Границы территориальной зоны Т4 определяются с учетом границы функциональной зоны транспортной инфраструктуры по генеральному плану города Смоленска. Ширина функциональной зоны транспортной инфраструктуры, с планируемым расширением, рассчитана по нормативным значениям.
На земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031703:3 наложение территориальной зоны Т4. Необходимо полностью оставить земельный участок в территориальной зоне СД.	Принимается. Определить земельный участок в одной территориальной зоне СД в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.
Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0000000:3236 расположен в территориальной зоне П5. Необходимо добавить в градостроительный регламент территориальной зоны П5 вид «Автомобилестроительная промышленность» (код 6.2.1), так как идет суд и встал вопрос о наименовании объекта капитального строительства.	Не принимается. Вид разрешенного использования земельных участков «Автомобилестроительная промышленность» (код 6.2.1) относится к тяжелой промышленности и имеется в градостроительных регламентах территориальных зон размещения производственных объектов I - III классов санитарной классификации.
Сгладить резкие переходы с территориальной зоны Ж3 на Ж1.	Не принимается. Невозможно ввиду сложившейся

	городской застройки города Смоленска.
ЖК «Самолет» в территориальной зоне ЖЗ, а сразу за ним территориальная зона Ж1: под ЖК «Самолет» не рассчитана инфраструктура, нет дорог, нет коммуникаций, нет детских садов.	Не принимается. Данное замечание не рассматривается в рамках Проекта, а относится к проектам планировки и проектам межевания территории, и решается проектной документацией при проектировании.
Остались «белые пятна» в районе улицы Багратиона (березовая роща мемориальная), необходимо занести в территориальную зону Р.	Не принимается. На карте градостроительного зонирования «Границы территориальных зон» вся территория города Смоленска имеет градостроительный регламент территориальной зоны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.
Разделить виды коммунальных услуг для основных и вспомогательных видов, которые имеются в виде разрешенного использования земельных участков «предоставление коммунальных услуг» (код 3.1.1) в градостроительных регламентах территориальных зон Ж1 - Ж4-п и ОЖИ.	Не принимается. Вспомогательные виды предназначены в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. Вид разрешенного использования земельных участков «предоставление коммунальных услуг» (код 3.1.1) включает в себя размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости. Данный вид может быть основным, условно разрешенным и дополнительным видом.
На карте часть леса Вязовенька до сих пор отдана в территориальную зону Ж1, ЖЗ хотя его уже перевели в ООПТ. Необходимо исправить карту.	Не принимается. Особо охраняемая природная территории регионального значения памятник природы «Вязовенька – Пасовский лес» на данный момент не создана. После создания будут

	внесены соответствующие изменения в генеральный план города Смоленска.
<p>На карте градостроительного зонирования «Границы зон с особыми условиями использования территории. Границы территорий объектов культурного наследия» обозначена «Граница исторически ценной городской территории», но в тексте эта территория никак не упомянута, не понятно, как город планирует ее охранять. Необходимо внести в текст необходимые дополнения.</p> <p>На карте градостроительного зонирования «Границы зон с особыми условиями использования территории. Границы территорий объектов культурного наследия» обозначена «Граница заповедной зоны исторического ядра», и в тексте ничего не сказано о том, какие ограничения эта зона накладывает. Необходимо внести в текст необходимые дополнения.</p>	<p>Не принимается.</p> <p>Ограничения, накладываемые на территорию «Граница исторически ценной городской территории» и «Граница заповедной зоны исторического ядра», устанавливаются в соответствии с регламентами Главного управления Смоленской области по культурному наследию.</p> <p>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в защитных зонах объектов культурного наследия, расположенных на территории города Смоленска имеются в статье 54 Проекта.</p>
<p>Статья 22 «Не менее 50% дворовых площадок должны быть озеленены с посадкой деревьев и кустарников» - нет такого юридически значимого термина «дворовая площадка». Нигде ранее в тексте о ней не говорится, а значит это требование заведомо невыполнимое. Кроме того, в этой формулировке предполагается, что из всех площадок в городе половина должны быть озеленены. Привести термины в соответствие, переформулировать.</p>	<p>Принимается.</p> <p>Заменить словосочетание «дворовых площадок» на «площадок для отдыха взрослых, детских (игровых) площадок, открытых спортивных площадок, площадок для выгула собак».</p>
<p>Пункт 19 статьи 13 – в предложении утеряны слова, техническая ошибка.</p>	<p>Не принимается.</p> <p>Текст взят из статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.</p>

<p>В территориальных зонах Ж1 - Ж3 вид разрешенного использования земельных участков «земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0) отнесен к вспомогательным, необходимо сделать основным, так как в городе не выполняется норматив обеспеченностью граждан парками, скверами. Кроме того, согласно постановлению Администрации Смоленской области от 19.02.2019 № 45 в населенных пунктах необходимо предусматривать непрерывную систему озелененных территорий общего пользования.</p>	<p>Не принимается. Содержание вида разрешенного использования земельных участков «земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0) включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2, которые имеются в градостроительных регламентах территориальных зон Ж1 - Ж3 как основные виды разрешенного использования земельных участков.</p>
<p>Пункт 8 статьи 22 необходимо исключить, поскольку нарушает право граждан на благоприятную окружающую среду.</p>	<p>Не принимается. Статья 22 не нарушает права физических и юридических лиц.</p>
<p>Дополнить таблицу 1 статьи 22: для прочих видов использования, за исключением объектов коммунального хозяйства; объектов сельскохозяйственного использования; объектов транспорта – минимальная площадь озелененных территорий 15% территории земельного участка.</p>	<p>Принимается. Дополнить таблицу 1 статьи 22: для прочих видов использования, за исключением объектов коммунального хозяйства; объектов транспорта – минимальная площадь озелененных территорий 15% территории земельного участка.</p>
<p>В зонах многоквартирной застройки необходимо установить минимальный порог озеленения участка 15% после всех разрешенных уменьшений (на площадки для отдыха и т.д.).</p>	<p>Не принимается. Доля озеленения рассчитана в соответствии с нормативными регламентами градостроительного проектирования.</p>
<p><b>Содержание предложений и замечаний иных участников публичных слушаний, являющиеся правообладателями, находящихся в границах территории, в пределах которой проводились публичные слушания, земельных участков и (или) расположенных на них</b></p>	<p><b>Рекомендации комиссии</b></p>

<p><b>объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства</b></p>	
<p><b>Предложения</b></p>	
<p>Рассмотреть переходный период в постановлении об утверждении Проекта, дополнив пункт: «Положения Правил в части расчета предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства вступают в силу 01.07.2022. Расчет предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства до указанной даты осуществляется в соответствии с положениями нормативных правовых актов, действовавших на дату утверждения данных Правил.»</p>	<p>Принимается частично. В статью 18 добавить пункт 6 в редакции: «Положения настоящей статьи не применяются к проектной документации, по которой на день вступления в силу постановления Администрации города Смоленска об утверждении Правил имеется положительное заключение экспертизы проектной документации или выдано разрешение на строительство. Расчет предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в указанном случае осуществляется в соответствии с положениями нормативных правовых актов, действующих на дату получения положительного заключения экспертизы проектной документации или разрешения на строительство.». В статью 19 добавить пункт 5 в редакции: «Положения настоящей статьи не применяются к проектной документации, по которой на день вступления в силу постановления Администрации города Смоленска об утверждении Правил имеется положительное заключение экспертизы проектной документации или выдано разрешение на строительство. Расчет предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в указанном случае осуществляется в</p>

	соответствии с положениями нормативных правовых актов, действующих на дату получения положительного заключения экспертизы проектной документации или разрешения на строительство.».
<b>Замечания</b>	
В статье 22 минимальная площадь озелененной территории для участков жилой застройки должна быть 17 кв. м на 100 кв. м общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке, так как расчет минимальной площади озелененной территории для участков жилой застройки следует произвести исходя из показателя жилищной обеспеченности 35 кв. м общей площади жилых помещений на человека, что соответствует показателю, приведенному в пункте 4 таблицы 26 раздела 1.12.1 проекта Местных нормативов градостроительного проектирования города Смоленска, размещенных на официальном сайте Администрации города Смоленска.	Не принимается. Местных нормативов градостроительного проектирования города Смоленска, размещенных на официальном сайте Администрации города Смоленска, значение 35 кв. м общей площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного жителя, получены методом линейной экстраполяции к 2035 году.

По результатам рассмотрения проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные решением 41-й сессии Смоленского городского Совета III созыва от 28 февраля 2007 № 490 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Смоленска» рекомендовано одобрить указанный проект с учетом предложений и замечаний участников публичных слушаний, а также утвердить Правила землепользования и застройки города Смоленска постановлением Администрации города Смоленска с последующей утратой силы Правил землепользования и застройки города Смоленска, утвержденных решением 41-й сессии Смоленского городского Совета III созыва от 28 февраля 2007 г. № 490 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Смоленска».

Выводы по результатам публичных слушаний: рекомендовать Главе города Смоленска принять решение об утверждении Правила землепользования и застройки города Смоленска после внесения соответствующих изменений в документацию по планировке территории.

Заместитель Главы города Смоленска –  
начальник управления архитектуры  
и градостроительства Администрации  
города Смоленска – главный  
архитектор – председатель комиссии

Н.Б. Васнецов