



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ОТКРЫТАЯ СТУДИЯ АРХИТЕКТУРЫ И УРБАНИСТИКИ»
ООО «ОСА»

214014, Россия, Смоленская область, г. Смоленск, пер. Запольный, д. 3, оф. 41
тел./факс 8 (4812) 64-63-36; www.open-architectura.ru; ✉ os-of-a@yandex.ru; os_of_a@mail.ru

Экз. №1
ИНВ. №ППТ-ПМ 2/2026

Редакция от 29.07.2026 г.

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛИЦЫ КОМСОМОЛЬСКАЯ В Г. ВЯЗЬМА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

ТОМ 1.6. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Пояснительная записка.

г. Смоленск
2026 г.

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ
ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ
ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ
УЛИЦЫ КОМСОМОЛЬСКАЯ В Г. ВЯЗЬМА
СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

ТОМ 1.6. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Пояснительная записка.

Директор

Сенченков Д.А.

ГАП

Найданова-Каховская Е.А.

СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ

НАИМЕНОВАНИЕ РАЗДЕЛОВ	ГРИФ
Том 1.1. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ЧАСТИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛИЦЫ КОМСОМОЛЬСКАЯ В Г. ВЯЗЬМА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ – основная часть (графические материалы)	ДСП
Том 1.2. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ЧАСТИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛИЦЫ КОМСОМОЛЬСКАЯ В Г. ВЯЗЬМА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ – основная часть (текстовая форма)	Несекрет но
Том 1.3. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ЧАСТИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛИЦЫ КОМСОМОЛЬСКАЯ В Г. ВЯЗЬМА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ – обоснование (графические материалы)	ДСП
Том 1.4. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ЧАСТИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛИЦЫ КОМСОМОЛЬСКАЯ В Г. ВЯЗЬМА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ – обоснование (пояснительная записка)	Несекрет но
Том 1.5. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ЧАСТИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛИЦЫ КОМСОМОЛЬСКАЯ В Г. ВЯЗЬМА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ – графические материалы	Несекрет но
Том 1.6. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ЧАСТИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛИЦЫ КОМСОМОЛЬСКАЯ В Г. ВЯЗЬМА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ – пояснительная записка с ведомостями координат поворотных точек земельных участков	ДСП
ТОМ II. Демонстрационные материалы – в электронном виде (CD-диск).	Несекрет но
Электронная версия проекта – CD диск	ДСП

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1.6

НАИМЕНОВАНИЕ РАЗДЕЛОВ	СТР.
Введение Цели и задачи проекта межевания Обоснование границ земельных участков: 1. Существующие земельные участки 1.1. Сведения о земельных участках, зарегистрированных в филиале ФГБУ «ФКП Росреестра» по Смоленской области (даны в электронном виде). 2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участках, в том числе возможные способы их образования 2.1. Экспликация образуемых, уточняемых земельных участков. 2.2. Ведомости координат поворотных точек образуемых, уточняемых земельных участков. 3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд 4. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории	

ВВЕДЕНИЕ

Настоящие проектные материалы разработаны Обществом с ограниченной ответственностью «Открытая студия архитектуры и урбанистики» (далее – ООО «ОСА») по техническому заданию Заказчика.

Внесение изменений в «Проект планировки и межевания части застроенной территории в районе улицы Комсомольская в г. Вязьма Смоленской области» вносятся по МК №ИМЗ-2026-009015 от 29.06.2026 г.

Проект планировки и межевания разработан на топографической съемке М 1:500, выполненной ОГИ ООО «ОСА».

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

В соответствии с Земельным Кодексом, ст. 11.2 «Образование земельных участков», земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или при выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Проект межевания территории подготовлен в целях:

- Установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- Установления границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- Установления границ территорий общего пользования;
- Уточнения границ земельного участка с кадастровым номером 67:02:0010130:137;
- Определения видов разрешенного использования выявленных свободных земельных участков и параметров застройки.

Утвержденный Проект планировки является основой для выноса в натуру красных линий, границ земельных участков, а также используется при разработке инвестиционно-градостроительных паспортов территории и объектов.

МЕТОДИКА МЕЖЕВАНИЯ

В соответствии с Земельным Кодексом, ст. 11.2 «Образование земельных участков», земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Требования к образуемым и изменяемым участкам определены статьей 11.9 Земельного Кодекса РФ:

1. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности

устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

2. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

3. Границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов. При выявлении пересечения границ земельных участков с границами муниципальных образований и (или) границами городских либо сельских населенных пунктов устранение такого пересечения осуществляется в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами.

(в ред. Федерального закона от 04.08.2023 N 438-ФЗ)

4. Не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

5. Не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием.

6. Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

7. Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, за исключением земельного участка, образуемого в целях осуществления пользования недрами, строительства, реконструкции, эксплуатации линейных объектов, их неотъемлемых технологических частей, гидротехнических сооружений, а также строительства водохранилищ, иных искусственных водных объектов. При выявлении пересечения границ земельных участков с границами территориальных зон (за исключением земельных участков, границы которых могут пересекать границы территориальных зон в соответствии с настоящим пунктом), лесничеств устранение такого пересечения осуществляется в порядке, установленном федеральным законом. Если иное не установлено федеральным законом, не является препятствием для образования земельного участка наличие пересечения границ земельных участков с границами зон с особыми условиями использования территорий, границами территорий, в отношении которых устанавливается

публичный сервитут (далее - границы публичного сервитута), территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, охотничьих угодий, территорий опережающего развития, игорных зон, территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, Байкальской природной территории и ее экологических зон.

(в ред. Федеральных законов от 04.08.2023 N 438-ФЗ, от 23.11.2024 N 392-ФЗ)

8. В случае, если образование земельного участка приводит к нарушению установленных настоящей статьей требований, выявленному в том числе при выполнении кадастровых работ, заинтересованное лицо до осуществления государственного кадастрового учета такого земельного участка вправе обратиться в орган, утвердивший документы, в соответствии с которыми осуществляется образование такого земельного участка, с заявлением о внесении в указанные документы изменений в целях устранения этого нарушения. Рассмотрение данного заявления осуществляется в порядке, предусмотренном для утверждения указанных документов.

(п. 8 введен Федеральным законом от 04.08.2023 N 438-ФЗ)

9. В случае, если образование земельного участка приводит к пересечению его границ с границами зон с особыми условиями использования территорий, границами публичного сервитута, границами особо охраняемых природных территорий, границами территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, Байкальской природной территории и ее экологических зон, возмещение убытков в связи с ограничениями прав на землю, возникающими при таком пересечении (при возникновении этих убытков), осуществляется в соответствии со статьями 57 и 57.1 настоящего Кодекса.

(п. 9 введен Федеральным законом от 04.08.2023 N 438-ФЗ)

Проектом межевания формируются:

- земельные участки (территории) общего пользования;
- **уточняются координаты земельного участка с кадастровым номером 67:02:0010130:137.**

Границы уточняются по материалам топографической основы М 1:500 при оформлении градостроительного и кадастрового плана земельного участка.

Проект межевания разрабатывается в границах кадастровых кварталов 67:02:0010130, 67:02:0010131, 67:02:0010135.

ОБОСНОВАНИЕ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. СУЩЕСТВУЮЩИЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Территория в границах проектирования составляет 19,0 га и состоит из 3 (трех) кадаст-

ровых кварталов с номерами 67:02:0010130, 67:02:0010131, 67:02:0010135. (На основании сведений из ЕГРН).

1.1. Сведения о земельных участках, зарегистрированных в филиале ФГБУ «ФКП Росреестра» по Смоленской области (даны в электронном виде).

В составе данного тома кадастровый план территории (КПТ) представлен в электронном виде.

2. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ, УТОЧНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ

2.1. Экспликация образуемых, уточняемых земельных участков

№ по ме ж.	Способ образования	Категория земель	Вид разрешенного использования	Адрес	Площадь по проекту, м ²	№ земельного участка
1	Образование	Земли населенных пунктов	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Российская Федерация, Смоленская область, Вяземский муниципальный округ, город Вязьма	2655	
2	Образование	Земли населенных пунктов	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Российская Федерация, Смоленская область, Вяземский муниципальный округ, город Вязьма	415	
3	Уточнение	Земли населенных пунктов	Для размещения и обслуживания гаража	Российская Федерация, Смоленская область, муниципальный округ Вяземский, город Вязьма, улица Комсомольская	2364	67:02:0010130:137

2.2 Ведомости координат поворотных точек образуемых, уточняемых земельных участков

Координаты земельного участка №1

Номер	X	Y
1	509574,36	2172630,84
2	509599,60	2172673,67
3	509598,28	2172674,48
4	509564,15	2172695,42
5	509553,95	2172700,48
6	509526,21	2172665,99
7	509572,80	2172631,97
1	509574,36	2172630,84

Координаты земельного участка №2

Номер	X	Y
1	509526,21	2172665,99
2	509553,95	2172700,48
3	509546,33	2172706,36
4	509540,74	2172699,23
5	509518,85	2172671,36
1	509526,21	2172665,99

Координаты земельного участка №3

Номер	X	Y
1	509502,87	2172675,30
2	509581,07	2172774,88
3	509569,33	2172784,67
4	509542,51	2172752,49
5	509532,84	2172740,89
6	509531,63	2172739,44
7	509514,33	2172718,70
8	509510,71	2172721,80
9	509484,27	2172688,78
1	509502,87	2172675,30

3. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ К ТЕРРИТОРИЯМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ИЛИ ИМУЩЕСТВУ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ПРЕДПОЛАГАЮТСЯ РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И (ИЛИ) ИЗЪЯТИЕ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

№ по меж.	Вид разрешенного использования (Приказ Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»)	Площадь по проекту, м ²
2	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	2655
3	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	415

4. ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СООТВЕТСТВИИ С ПРОЕКТОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков соответствует проекту планировки территории. Виды разрешенного использования земельных участков – назначены в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (Зарегистрировано в Минюсте России 15.12.2020 N 61482).



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ОТКРЫТАЯ СТУДИЯ АРХИТЕКТУРЫ И УРБАНИСТИКИ»
ООО «ОСА»

214014, Россия, Смоленская область, г. Смоленск, пер. Запольный, д. 3, оф. 41
тел./факс 8 (4812) 64-63-36; www.open-architectura.ru; ✉ os-of-a@yandex.ru; os_of_a@mail.ru

Экз. №1

ИНВ. №ППТ-ПМ 2/2026

Редакция от 29.07.2026 г.

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛИЦЫ КОМСОМОЛЬСКАЯ В Г. ВЯЗЬМА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

ТОМ 1.4. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.

Обоснование.

Пояснительная записка.

г. Смоленск
2026 г.

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ
ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ
ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ
УЛИЦЫ КОМСОМОЛЬСКАЯ В Г. ВЯЗЬМА
СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

ТОМ 1.4. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.

*Обоснование.
Пояснительная записка.*

Директор

Сенченков Д.А.

ГАП

Найданова-Каховская Е.А.

СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ

НАИМЕНОВАНИЕ РАЗДЕЛОВ	ГРИФ
Том 1.1. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ЧАСТИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛИЦЫ КОМСОМОЛЬСКАЯ В Г. ВЯЗЬМА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ – основная часть (графические материалы)	ДСП
Том 1.2. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ЧАСТИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛИЦЫ КОМСОМОЛЬСКАЯ В Г. ВЯЗЬМА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ – основная часть (текстовая форма)	Несекрет но
Том 1.3. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ЧАСТИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛИЦЫ КОМСОМОЛЬСКАЯ В Г. ВЯЗЬМА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ – обоснование (графические материалы)	ДСП
Том 1.4. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ЧАСТИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛИЦЫ КОМСОМОЛЬСКАЯ В Г. ВЯЗЬМА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ – обоснование (пояснительная записка)	Несекрет но
Том 1.5. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ЧАСТИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛИЦЫ КОМСОМОЛЬСКАЯ В Г. ВЯЗЬМА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ – графические материалы	Несекрет но
Том 1.6. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ЧАСТИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛИЦЫ КОМСОМОЛЬСКАЯ В Г. ВЯЗЬМА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ – пояснительная записка с ведомостями координат поворотных точек земельных участков	ДСП
ТОМ II. Демонстрационные материалы – в электронном виде (CD-диск).	Несекрет но
Электронная версия проекта – CD диск	ДСП

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1.4.

НАИМЕНОВАНИЕ РАЗДЕЛОВ	СТР.
Состав проекта планировки I. Определение параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории Введение Исходно-разрешительная документация для выполнения работ 1. Существующее состояние. 2. Проектное решение. 2.1. Планировочная структура. 2.2. Территории общего пользования и красные линии. 2.3. Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание. 2.4. Размещение объектов капитального строительства. 2.5. Инженерная подготовка территории. 2.6. Мероприятия по созданию доступной среды для инвалидов и других маломобильных групп населения. 2.7. Инженерно-техническое обеспечение. II. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности III. Иные вопросы планировки территории Технико-экономические показатели проекта планировки	

I. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПАРАМЕТРОВ ПЛАНИРУЕМОГО СТРОИТЕЛЬСТВА СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории разработан Обществом с ограниченной ответственностью «Открытая студия архитектуры и урбанистики» (далее – ООО «ОСА») по техническому заданию Заказчика.

Проект внесения изменений в проект планировки и межевания части застроенной территории в районе улицы Комсомольская в г. Вязьма Смоленской области разработан ООО «ОСА» в соответствии с МК №ИМЗ-2026-009015 от 29.06.2026 г.

Проект планировки и межевания разработан на топографической съемке М 1:500, выполненной ОГИ ООО «ОСА».

Проект выполнен с применением компьютерных геоинформационных технологий в программах Napocad, ТехноКад, содержит соответствующие картографические слои и семантические базы данных.

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

Исходный год проектирования – 2025 г., расчетный срок – 2046 г., 1 очередь реализации проекта планировки – 2036 год.

Проект планировки территории подготовлен в целях:

- Обеспечение долговременного устойчивого развития территории проектирования.
- Сохранение, модернизация, расширение существующего и рост перспективного социально-экономического потенциала.
- Повышение уровня и качества жизни, условий проживания и привлекательности территории проектирования, как для постоянного, так и для временного населения.
- Создание культурного, туристического, транспортного, делового потенциала с

благоприятными условиями для инвестиций.

- Придание проектируемой территории обновленных, как традиционных, так и новых, современных перспективных функций.
- Установления красных линий, с последующей их постановкой на учет в ЕГРН.
- Выделение элементов планировочной структуры.
- Установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов местного значения.
- Установление границ незастроенных земельных участков, пригодных для строительства.
- Установление границ территорий общего пользования.

ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ ДЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ.

- ❖ Техническое задание на разработку проекта планировки.
- ❖ Схема территориального планирования Смоленской области 2009 г. ЦНИИП градостроительства РАССН.
- ❖ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ РАБОТА ПО ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТА «ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В СХЕМУ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ» ООО «Институт Территориального Планирования «Град», г. Омск, 2013 г.
- ❖ Схема территориального планирования Муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области, утвержденная Решением Вяземского районного Совета депутатов №64 от 27.10.2010 г.
- ❖ Схема территориального планирования муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области (корректировка), разработанная ООО «ТрейдСмолМаркет» в 2014 г.
- ❖ Правила землепользования и застройки МО «Вяземское городское поселение» Вяземского района Смоленской области, утвержденные Постановлением Администрации МО «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области №1083 от 04.06.2025 г.

Проект планировки территории соответствует государственным нормам, правилам и стандартам, а также необходимым данным и требованиям, выданным Заказчиком.

Главный архитектор проекта

Найданова-Каховская Е.А.

1. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ СОСТОЯНИЕ

1.1. Градостроительная ситуация

Проектируемая территория является городским образованием периферийного планировочного района города. Анализ градостроительной ситуации полностью отражен в графической части проекта. (Характеристики объектов капитального строительства: этажность, площадь застройки, наименование, назначение и т.п. отражены на проектных планах. Характеристики земельных участков: форма собственности, площади, кадастровый номер и т.п. отражены в Сведениях о земельных участках, зарегистрированных в филиале ФГБУ «ФКП Росреестра» по Смоленской области

Рассматриваемая территория частично застроена.

Территория проектирования не расположена в зоне действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

1.2. Климатическая характеристика и инженерно-геологические условия

Настоящая климатическая характеристика составлена по материалам «Схемы территориального планирования Вяземского района Смоленской области».

Климат умеренно-континентальный.

Средняя температура января -9°C , июля $+17^{\circ}\text{C}$. Относится к избыточно увлажняемым территориям, осадков от 630 до 730 мм в год.

Среднегодовое количество дней с осадками от 170 до 190. Вегетационный период 129 — 143 дня.

Период с положительной среднесуточной температурой воздуха продолжается 213 — 224 дня.

Средняя продолжительность безморозного периода 125 — 148 дней.

Для области характерна значительная изменчивость циркуляции атмосферы в течение года, что приводит к весьма заметным отклонениям температуры и осадков от средних многолетних.

Распределение осадков в течение года также неравномерно — наибольшее количество их выпадает летом (порядка 225 — 250 мм). За год в целом преобладают ветры западного, юго-западного и южного направлений.

1.3. Использование территории

Анализ использования территории полностью отражен в графической части проекта. (См. Том 1.1, 1.3).

При обследовании современного использования территории проектирования учтена историко-культурная и градостроительная специфика проектируемого района, сложившаяся особенность использования городских земель.

В состав зон ограничений на использование территорий входят: санитарно-защитные зоны промышленных предприятий и объектов инженерной инфраструктуры; охранные зоны инженерных коммуникаций (ЛЭП-10 кВ, линий связи, газопроводов, ливневой канализации).

1.4. Транспортная и инженерная инфраструктура

Сеть пассажирского транспорта проходит по ул. Комсомольская.

Анализ транспортной и инженерной инфраструктур отражен в графической части проекта планировки (См. Том 1.1, 1.3).

2. ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ

2.1. Планировочная структура

Планировочная территория разработана с учетом нормативных документов на основе Правил землепользования и застройки города и др. исходных данных.

Рассматриваемая территория частично застроена.

Конфигурация зданий в проекте отображена условно. Для осуществления строительства необходима разработка рабочих проектов отдельных объектов с проведением комплекса необходимых инженерно-геологических изысканий.

Проектируемая территория, на которую разрабатывается Проект планировки, расположена в северной части г. Вязьма. Территория проектирования не застроена, имеет существующие зеленые насаждения и представляет собой жилую и общественно-деловую зоны.

На смежных территориях расположены: западнее проектируемой территории – территория микрорайона «Северный», севернее проектируемой территории – существующая жилая застройка, восточнее проектируемой территории – ул. Комсомольская, южнее – существующая жилая застройка.

Участок проектирования расположен в г. Вязьма, на относительно ровной территории. Перепад высот рельефа составляет в среднем около 10 метров.

В основе планировочной структуры территории данного Проекта планировки лежат проектные решения, утвержденные при рабочих совещаниях по рассмотрению эскиза данного проекта.

Проект планировки выполнен в соответствии с Генеральным планом и

является документом по его уточнению и развитию.

Основной задачей проекта является обоснование размещения на застроенных территориях различных объектов благоустройства.

В настоящее время небольшую часть проектируемой территории занимают здания гостиниц, складские здания, индивидуальные жилые дома.

Планировочное решение проектируемой территории разработано на основе анализа существующего положения, с учетом охранных зон от газопровода высокого давления, связи, линий электропередачи ВЛ-10 кВ и ливневой канализации (дренажа), санитарно-защитных зон от промышленных предприятий и объектов инженерной инфраструктуры.

Планировочная организация территории предусматривает размещение на планируемой территории: здание ресторана, культурно-выставочного центра, локальные очистные сооружения, территорию парка районного значения и прочие элементы благоустройства.

Расчетный срок проекта планировки охватывает срок строительства до 2036 года.

На основе проведенного комплексного анализа проектом обозначены границы зон капитального строительства и зон ограничений. Предложены точки размещения перспективных объектов обслуживания, которые позволят повысить уровень привлекательности территории.

Большое значение Проект планировки уделяет вопросам благоустройства и озеленения территорий.

Проектом рекомендуется оформление территорий перед зданиями общественного назначения средствами озеленения и благоустройства с целью создания благоприятной функциональной и эстетичной среды крупного пространства.

Расчетная плотность застройки составляет 11,0% ($K_z=0,06$; $K_{пл.з}=0,11$). (Показатели рассчитываются в соответствии с СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*).

2.2. Территории общего пользования и красные линии

Данный раздел проекта выполнен на основании эскиза застройки, совмещенного с планом красных линий (Основной чертеж).

Разбивочный чертеж выполнен в соответствии с Инструкцией о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации РДС 30-201-98.

На разбивочном чертеже выполнена привязка красных линий, углов кварталов в местной системе координат.

Координаты, размеры и углы поворота красных линий и кварталов нанесены на чертеж (в табличной форме).

Ширина проезжей части принята – 14,0 – 7,0 м, тротуары переменной ширины в зависимости от категории улицы.

Перенос проекта в натуру производится от точки отчета координат, данной на чертеже «Разбивочный чертеж красных линий».

Схемы поперечных профилей улиц и проездов отображены на листе МО-3.

Территория общего пользования отделяется от кварталов, подлежащих застройке, красными линиями.

Проектом рекомендуется благоустройство территорий общего пользования.

Основные территории общего пользования располагаются на местах существующих зон улиц, дорог, скверов и бульваров.

2.2.1. Таблица координат поворотных точек красных линий

Ведомость координат поворотных точек красных линий

Номер	X	Y
1	509599,60	2172673,67
2	509660,39	2172776,81
3	509620,73	2172801,10
4	509546,33	2172706,36
5	509518,85	2172671,36
6	509526,21	2172665,99
7	509572,80	2172631,97
8	509574,36	2172630,84
1	509599,60	2172673,67
9	509634.41	2172818.52
10	509681.81	2172789.51
11	509609.56	2172667.4
12	509605.83	2172661.32
13	509584.11	2172623.71
14	509587.54	2172621.21
15	509657.66	2172570.02
16	509659.31	2172570.73

17	509661.65	2172571.56
18	509664.04	2172572.25
19	509666.47	2172572.79
20	509668.93	2172573.17
21	509671.41	2172573.4
22	509673.89	2172573.48
23	509676.38	2172573.4
24	509678.86	2172573.17
25	509681.31	2172572.79
26	509683.74	2172572.25
27	509686.14	2172571.56
28	509686.64	2172571.38
29	509749.09	2172661.21
30	509751.47	2172664.63
31	509758.32	2172665.95
32	509777.99	2172690.03
33	509799.29	2172674.52

2.3. Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание

Общая протяженность улиц и проездов составляет – 0,8 км.

Структура улично-дорожной сети:

1. Магистральная улица районного значения (пешеходно-транспортной).
2. Улица в жилой застройке.
3. Проезды основные.

Улица в жилой застройке шириной в красных линиях 15 - 20 м (улица 1).

Магистральная улица районного значения (пешеходно-транспортной) шириной в красных линиях 19 м (улица 2).

Проезды шириной в красных линиях 15 – 20 м (проезд 1).

Проезды шириной в красных линиях 26 м (проезд 2).

Жилые улицы предназначены для обслуживания населения и учреждений в пределах проектируемой территории. Они передают автомобильное движение на главные магистральные улицы. По магистральным улицам предусмотрен автобусный маршрут.

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

Ширина проезжей части проездов – 14,0 – 7,0 м. Проезды в границах проектирования, как правило, являются тупиковым, они обеспечены разворотными площадками размером 15х15 м. Использование разворотных площадок для стоянки автомобилей не допускается.

Территория проектирования предполагается к обслуживанию автобусами и маршрутными такси. Их маршруты проходят магистральным улицам.

2.4. Размещение объектов капитального строительства

Большая часть территории не используется рационально.

Территория проектирования пригодна для дальнейшего освоения и строительства при условии соблюдения комплекса мероприятий, направленных на оздоровление микроклимата проектируемого участка.

Архитектурно-планировочная организация проектируемой территории соответствует общей планировочной структуре г. Вязьма и является ее логическим продолжением.

В связи с изменившейся за последние годы демографической ситуации в сторону увеличения прироста населения, возникла необходимость развития инфраструктуры города, а также увеличение площади жилой и общественно-деловой застройки.

Проектом планировки предусматривается дальнейшее развитие инфраструктуры г. Вязьма: строительства административных зданий, создание рекреационной зоны в виде многофункциональных общественных скверов. Предполагается полное инженерное обеспечение территории, озеленение и благоустройство с использованием современных архитектурных и дизайнерских приемов.

Жилая зона занимает – 23,5% или 2,3 га, общественно-деловая зона – 21,4% или

2,1 га.

2.4.1. Проект использования территории ОЗЕЛЕНЕНИЕ

Площадь проектируемой территории равна 6,5 га.

Зеленые насаждения являются частью единой системы зеленых насаждений города. Задачей озеленения является создание единой архитектурно-пространственной композиции объектов зеленых насаждений и значительное улучшение санитарно-гигиенических условий проживания для населения.

Удельный вес озелененных территорий различного назначения в границах территории жилого района должен составлять не менее 25%, включая суммарную площадь озелененной территории микрорайона. Площадь озеленения жилого квартала следует принимать не менее 6 кв. м на человека без учета участков школ и детских дошкольных учреждений.

Размещение растительности в проекте планировки носит как регулярный, так и пейзажный характер — в зависимости от зонирования озеленяемой территории. Большое внимание уделено созданию газонов и цветников. Газоны являются важнейшим элементом озеленения; на их фоне создаются все древесно-кустарниковые и цветочные композиции. Кроме того, при устройстве газонов ликвидируются участки пылящих и загрязняющих покрытия территорий, что в настоящее время имеет место в городе.

Зеленые насаждения всех категорий, объединенные сетью озеленяемых улиц, составляет часть единой системы зеленых насаждений города и его зеленой зоны.

Нормативная площадь озеленения – 2,45 га ($\text{Скв}/25\%=6,5 \text{ га} \cdot 0,25=1,625 \text{ га}$).

Площадь озеленения проектная – 2,64 га (40,6% от общей площади - Скв).

Проектом приводится баланс зеленых насаждений.

МУСОРОУДАЛЕНИЕ

Для сбора отходов, образующихся на территории проектирования, проектируются контейнерные площадки с соблюдением современных экологических требованиям по утилизации мусора согласно системе раздельного сбора мусора.

На момент проектирования, мусороудаление с территории проектирования производится путем вывоза бытового мусора с площадок с контейнерами, предусмотренных в специально отведенных местах.

2.5. Инженерная подготовка территории

2.5.1. Вертикальная планировка

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

Участок проектирования расположен в северной части г. Вязьма. Поверхность

территории имеет ярко выраженный восточный склон. Перепад высот рельефа составляет около 6 метров.

Проектируемые уклоны соответствуют величинам от 0,006 до 0,08. В восточной части по дну овражка, попадающего под застройку, необходимо устройство дренажа для сбора и отведения грунтовых вод.

Схема вертикальной планировки территории решена Методом проектных (красных) отметок с указанием высотного положения улиц, дорог и основных проездов в местах пересечения осей и в переломных точках рельефа, а также уклонов и расстояний между ними.

Отвод ливневых и талых вод с территории осуществляется проектным рельефом, лотками дорожек и проездов с последующим сбросом их на рельеф.

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

2.5.2. Мероприятия по инженерной защите территории от подтопления подземными водами

2.5.2.1. Характеристика природных условий размещения объекта

Рассматриваемый участок имеет площадь 9,8 га. Влияние климатических условий на формирование и режим подземных вод района выражается высокой влажностью воздуха (в среднем около 80%).

Инженерно-геологические условия территории, по степени пригодности для использования под застройку, позволяют отнести ее к территориям частично благоприятным и требующим инженерных мероприятий.

2.5.2.2. Обоснование необходимости сооружения дренажа

Основными предполагаемыми источниками воздействия на систему подземных вод первого от поверхности водоносного горизонта являются:

- утечки из водонесущих и канализационных коммуникаций и сооружений;
- ливневые сточные воды с территории квартала.

Основными факторами, обуславливающими необходимость строительства дренажной системы на территории проектирования, являются жесткие требования по соблюдению нормативных разрывов от прогнозного уровня подземных вод до планировочных отметок поверхности и до ростверков фундаментов зданий и сооружений. Таким образом, от агрессивного воздействия со стороны подземных вод защищаются конструкции, прокладываемые инженерные сети, и нивелируются утечки из водонесущих коммуникаций.

Для исключения негативных последствий подтопления территории, обеспечения

требуемого понижения уровня подземных вод в слабопроницаемых грунтах в условиях преимущественно вертикального водообмена и нестабильного инфильтрационного питания организация системы инженерной защиты территории, даже при наличии системы ливневой канализации рекомендуется, но не обязательна.

2.6. Мероприятия по созданию доступной среды для инвалидов и других маломобильных групп населения

Проект планировки разработан в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ, СП. 42.13330.2016 Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», основных положений СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» и СП 35-105-2002 «Реконструкция городской застройки с учетом доступности для инвалидов других маломобильных групп населения» в части, относящейся к созданию удобной для инвалидов среды на планируемой территории.

Проектные мероприятия по обеспечению доступности для инвалидов планируемой среды направлены на улучшение условий отдыха, обслуживания, досуга, инвалидов всех категорий, на обеспечение возможности для их свободного доступа к объектам общественно-делового назначения. Основным принципом формирования безопасной и удобной для инвалидов среды является создание условий для обеспечения беспрепятственной доступности объектов обслуживания, зоны рекреации, а также в местах пользования транспортными коммуникациями, устройствами, пешеходными путями, обеспечения удобных и безопасных пересечений транспортных и пешеходных путей.

Территория жилой застройки и улично-дорожная сеть при строительстве предлагается выполнять с учетом прокладки пешеходных маршрутов для инвалидов и маломобильных групп населения с устройством доступных им подходов к площадкам и местам посадки в общественный транспорт.

Устройство пешеходных тротуаров должно обеспечивать проезд по ним инвалидов колясок и передвижение инвалидов с недостатками зрения. Уклоны пешеходных дорожек, тротуаров не должны превышать 5% для продольного, 1% для поперечного в соответствии с п. 3.3 СНиП 35-01.

Проектируемые заездные карманы для остановки общественного транспорта должны оборудоваться необходимыми мероприятиями, чтобы обеспечивать возможность посадки-высадки пассажиров-инвалидов, пользующихся креслами-колясками. На остановках должна быть размещена хорошо читаемая информация о маршрутах, выполненная укрупненным шрифтом и в контрастном цвете.

Специальные мероприятия по формированию доступной среды для инвалидов создают дополнительные удобства для всех категорий населения: беременных женщин,

матерей с прогулочными колясками, людей старшего возраста с любой функциональной недостаточностью, травмами и др.

2.7. Инженерно-техническое обеспечение

2.7.1. Система водоснабжения

Водоснабжение

Проектируемая территория обеспечена централизованной системой холодного водоснабжения.

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

2.7.2 Система водоотведения

Водоотведение

Проектируемая территория обеспечивается локальными очистными сооружениями (КНС ЮНИЛОС).

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.

2.7.3. Газоснабжение

Проектируемая территория обеспечена существующими системами газоснабжения. Протяженность 1,1 км.

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

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

Выбор трассы газопровода производился преимущественно вдоль существующих

автодорог, с минимальным пересечением существующих преград (водотоков, железных и автомобильных дорог и т. д.).

2.7.4. Электроснабжение

Проектируемая территория обеспечена существующей системой электроснабжения.

2.7.5. Связь и информатизация

Для проектируемой территории необходимо выполнить строительство узлов мультимедийной системы доступа.

II. ЗАЩИТА ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, ПРОВЕДЕНИЯ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ И ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

Мероприятия защиты населения являются составной частью предупредительных мер и мер по ликвидации чрезвычайных ситуаций и, следовательно, выполняются как в превентивном (предупредительном), так и оперативном порядке с учетом возможных опасностей и угроз. При этом учитываются особенности расселения людей, природно-климатические и другие местные условия, а также экономические возможности по подготовке и реализации защитных мероприятий.

Меры по защите населения от чрезвычайных ситуаций осуществляются силами и средствами предприятий, учреждений, организаций, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, на территории которых возможна или сложилась чрезвычайная ситуация.

Проектом рекомендуется предусмотреть организацию оповещения населения.

В чрезвычайных ситуациях используются все виды вещания на основе перехвата программ вещания, который осуществляется соответствующими органами управления ГОЧС с помощью специальной аппаратуры.

Эвакуационные мероприятия

Эвакуация осуществляется по производственно-территориальному принципу. Планирование, организация и проведение эвакуации населения возложены на эвакуационные органы и органы управления ГОЧС. Планы эвакуации являются частью планов действий по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

На все население, подлежащее эвакуации, по месту жительства, на предприятиях, в учреждениях и организациях составляются эвакуационные списки. Не занятые в производстве члены семей включаются в списки по месту работы главы семьи. Эвакуационные списки составляются заблаговременно.

Укрытие населения в защитных сооружениях

Укрытие населения в защитных сооружениях при возникновении чрезвычайных ситуаций мирного и военного времени имеет важное значение, особенно при возникновении трудностей и невозможности полной эвакуации населения из больших городов, а в сочетании с другими способами защиты обеспечивает снижение степени его поражения от всех возможных поражающих воздействий чрезвычайных ситуаций различного характера.

III. ИНЫЕ ВОПРОСЫ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

№ п/п	Наименование показателя	Ед. измерения	Современное состояние	Проектируемое состояние
1.	ТЕРРИТОРИЯ			
1.1.	Общая площадь территории в границах проектирования, в том числе территории:	га	9,8	6,5
	в границах красных линий:	га	4,8	4,5
1.1.1.	Жилых зон:			
	Ж4 - индивидуальное жилищное строительство и блокированная жилая застройка (до 3 этажей включительно)	-//-	3/30,6	0,8/12,3
1.1.2.	Общественно-деловых зон:			
	ОД1 - многофункциональные центры обслуживания и общественно-деловой активности общегородского значения	-//-	1,8/18,4	1,7/26,1
1.1.3.	Озелененных территорий:			
	Р1 – озелененные территории общего пользования	-//-	1,3/13,3	1,3/20
	ОТ2 - открытые природные пространства	-//-	0,2/2,0	0,2/3
1.1.4.	Производственных зон:			
	ПЗ - производственные и коммунально-складские предприятия V класса опасности (защитная зона 50 м)	-//-	1,0/10,2	1,0/15,3
1.1.5.	Зоны транспортной инфраструктуры	-		
	ИТ2 – автодороги внешнего транспорта	-//-	2,5/25,5	1,5/23
1.2.	Из общей площади:	-//-		
	- зеленые насаждения внутриквартальные	га/%	3,4/34,7	2,19/33
	- озеленение приусадебных участков	-//-	1,0/10,2	0,45/7,0
	- внутриквартальные проезды, тротуары, площадки	-//-	2,9/29,6	2,6/40,0
1.3	Общее количество парковочных мест	м/мест	-	64
2.	НАСЕЛЕНИЕ			
2.1.	Численность населения	чел.	-	-
3.	ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД			
3.1.	Общая площадь жилых домов	кв. м.	-	-
3.2.	Из общего жилого фонда			
	индивидуальные жилые дома коттеджного типа	-//-	-	-
	жилые дома блокированного типа	-//-	-	-
4.	УЧРЕЖДЕНИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	Всего / на 1000 чел		
4.1	Прочие объекты социального и культурно – бытового обслуживания населения (вне границ проектирования)			
	Прод. и непрод. торговля	шт.	-	-
	Общественное питание	шт.	-	1
	Аптеки	шт.	-	1
	Досуговый центр	шт.	-	1
	Прочие	шт.	-	-
5.	ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА			
5.1.	Протяженность линий пассажирского общественного транспорта			
	автобус	км	0,7	-
5.2.	Протяженность улично-дорожной сети (в границах проектирования)	км	1,4	
	Протяженность магистральных улиц и дорог (в границах проектирования)	км	0,7	-
5.3.	Плотность улично-дорожной сети в пределах границ проектирования	км/кв. км.	9,1	
	Плотность магистральной сети в пределах застройки	км/кв. км.	4,5	-
5.4.	Обеспеченность населения индивидуальными легковыми автомобилями	автомоб.	-	-
6.	ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ			
6.1.	Водоснабжение			
6.1.1.	Протяженность сетей	км	0,9	0,07
6.2.	Энергоснабжение			

6.2.1.	Протяженность сетей	км	0,6	-
6.3.	Газоснабжение			
6.3.1.	Протяженность сетей	км	1,1	-
6.4.	Связь			
6.4.1.	Протяженность сетей	км	1,2	-
6.5.	Канализация			
6.5.1.	Протяженность сетей	км	-	0,1
6.6.	Санитарная очистка территории			
6.6.1.	Ливневая канализация	шт./га	0,1	-



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ОТКРЫТАЯ СТУДИЯ АРХИТЕКТУРЫ И УРБАНИСТИКИ»
ООО «ОСА»

214014, Россия, Смоленская область, г. Смоленск, пер. Запольный, д. 3, оф. 41
тел./факс 8 (4812) 64-63-36; www.open-architectura.ru; ✉ os-of-a@yandex.ru; os_of_a@mail.ru

Экз. №1
ИНВ. №ППТ-ПМ 2/2026

Редакция от 29.07.2026 г.

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛИЦЫ КОМСОМОЛЬСКАЯ В Г. ВЯЗЬМА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

ТОМ 1.2. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Основная часть

г. Смоленск
2026 г.

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ
ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ
ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ
УЛИЦЫ КОМСОМОЛЬСКАЯ В Г. ВЯЗЬМА
СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

ТОМ 1.2. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть

Директор

Сенченков Д.А.

ГАП

Найданова-Каховская Е.А.

СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ

НАИМЕНОВАНИЕ РАЗДЕЛОВ	ГРИФ
Том 1.1. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ЧАСТИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛИЦЫ КОМСОМОЛЬСКАЯ В Г. ВЯЗЬМА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ – основная часть (графические материалы)	ДСП
Том 1.2. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ЧАСТИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛИЦЫ КОМСОМОЛЬСКАЯ В Г. ВЯЗЬМА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ – основная часть (текстовая форма)	Несекрет но
Том 1.3. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ЧАСТИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛИЦЫ КОМСОМОЛЬСКАЯ В Г. ВЯЗЬМА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ – обоснование (графические материалы)	ДСП
Том 1.4. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ЧАСТИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛИЦЫ КОМСОМОЛЬСКАЯ В Г. ВЯЗЬМА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ – обоснование (пояснительная записка)	Несекрет но
Том 1.5. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ЧАСТИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛИЦЫ КОМСОМОЛЬСКАЯ В Г. ВЯЗЬМА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ – графические материалы	Несекрет но
Том 1.6. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ЧАСТИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛИЦЫ КОМСОМОЛЬСКАЯ В Г. ВЯЗЬМА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ – пояснительная записка с ведомостями координат поворотных точек земельных участков	ДСП
ТОМ II. Демонстрационные материалы – в электронном виде (CD-диск).	Несекрет но
Электронная версия проекта – CD диск	ДСП

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1.2

НАИМЕНОВАНИЕ РАЗДЕЛОВ	СТР.
1. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения территории, расположенной в районе улицы Комсомольская в г. Вязьма Смоленской области	
2. Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, расположенной в районе улицы Комсомольская в г. Вязьма Смоленской области	
3. Положение о характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, расположенной в районе улицы Комсомольская в г. Вязьма Смоленской области	

1. ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО И МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ В РАЙОНЕ УЛИЦЫ КОМСОМОЛЬСКАЯ В Г. ВЯЗЬМА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

1. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Проект внесения изменений в проект планировки и межевания части застроенной территории в районе улицы Комсомольская в г. Вязьма Смоленской области разработан ООО «ОСА» в соответствии с МК №ИМЗ-2026-009015 от 29.06.2026 г.

Проект планировки территории, расположенной в районе улицы Комсомольская в г. Вязьма Смоленской области является документом по планировке территории, который разрабатывается в соответствии с положениями, установленными в Генеральном плане и Правилах землепользования и застройки г. Вязьма. Он является их уточнением и развитием, доведенным до степени, позволяющей сформулировать круг конкретных градостроительных задач по планировочной организации территориального компонента - отдельного квартала комплексной жилой застройки.

Площадь территории:

- в границах проектирования – 6,5 га;
- в красных линиях – 4,5 га.

Согласно Карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки г. Вязьма, проектируемая территория состоит:

- Ж4 (индивидуальное жилищное строительство и блокированная жилая застройка (до 3 этажей включительно);
- ОД1 (многофункциональные центры обслуживания и общественно-деловой активности общегородского значения);
- Р1 (озелененные территории общего пользования);
- ОТ2 (открытые природные пространства);
- ПЗ (производственные и коммунально-складские предприятия V класса опасности (защитная зона 50 м).
- ИТ2 (автодороги внешнего транспорта).

(См. «Схема расположения элемента планировочной структуры. Схема с

отображением границ проектируемой территории, территориальных зон в соответствии с ПЗЗ. М 1:5000» Лист 1 Том 1.3).

На основании документации по планировке и межеванию территории, утвержденной Главой Администрации муниципального образования «Вяземский муниципальный округ» Смоленской области, рекомендуем внести изменения в Правила землепользования и застройки в части уточнения границ территориальных зон по красным линиям и типов территориальных зон.

2. ПАРАМЕТРЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов и их параметров), установления границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства, для строительства и размещения линейных объектов.

Проектируемая территория, на которую разрабатывается Проект планировки, расположена в северной части г. Вязьма. Территория проектирования имеет существующую застройку.

Конфигурация проектируемых зданий в проекте отображена условно. Для осуществления строительства необходима разработка рабочих проектов отдельных объектов капитального строительства с проведением комплекса необходимых инженерно-геологических изысканий.

На смежных территориях расположены: западнее проектируемой территории – территория микрорайона «Северный», севернее проектируемой территории – существующая жилая застройка, восточнее проектируемой территории – ул. Комсомольская, южнее – существующая жилая застройка.

Участок проектирования расположен в г. Вязьма, на относительно ровной территории. Перепад высот рельефа составляет в среднем около 10 метров.

В основе планировочной структуры территории данного Проекта планировки лежат проектные решения, утвержденные при рабочих совещаниях по рассмотрению эскиза данного проекта.

Проект планировки выполнен в соответствии с Генеральным планом и является документом по его уточнению и развитию.

Основной задачей проекта является обоснование размещения на застроенных территориях различных объектов благоустройства.

В настоящее время небольшую часть проектируемой территории занимают здания гостиниц, складские здания, индивидуальные жилые дома.

Планировочное решение проектируемой территории разработано на основе анализа существующего положения, с учетом охранных зон от газопровода высокого давления, связи, линий электропередачи ВЛ-10 кВ и ливневой канализации

(дренажа), санитарно-защитных зон от промышленных предприятий и объектов инженерной инфраструктуры.

Планировочная организация территории предусматривает размещение на планируемой территории: здание ресторана, культурно-выставочного центра, локальные очистные сооружения, территорию парка районного значения и прочие элементы благоустройства.

Расчетный срок проекта планировки охватывает срок строительства до 2036 года.

На основе проведенного комплексного анализа проектом обозначены границы зон капитального строительства и зон ограничений. Предложены точки размещения перспективных объектов обслуживания, которые позволят повысить уровень привлекательности территории.

Особенное значение проект планировки уделяет вопросам благоустройства и озеленения территорий.

Проектом рекомендуется оформление территорий общего пользования с целью создания благоприятной функциональной и эстетичной среды проектируемой территории.

Расчетная плотность застройки составляет 11,0% ($K_z=0,06$; $K_{пл.з}=0,11$). (Показатели рассчитываются в соответствии с СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*).

Перечень проектируемых и размещаемых на проектируемой территории на расчетный срок объектов общественно-деловой, жилой зоны и инженерной инфраструктуры приведен в таблице 1.

Таблица 1.

№ п/п	Наименование	Кол-во	Этажность	Примечания
Жилая зона				
1	Гостиницы	2	2	Сущ.
2	Малый гостевой дом	1	1	Сущ.
Общественно-деловая зона				
3	Культурно-выставочный центр	1	2	Проект.
4	Ресторан	1	2	Проект.
Коммунально-складская зона				
5	Склады	3	-	Сущ.
6	Газорегуляторные пункты	1	-	Сущ.
7	Канализационная насосная станция (КНС ЮНИЛОС)	1	-	Проект.

3. РАЗМЕЩЕНИЕ ЗОН ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Основной составляющей документов является установление границ зон размещения объектов капитального строительства с определением видов градостроительного использования установленных зон, параметров планируемого развития и ограничений на их использование.

В результате функционального зонирования территории, в рассматриваемых границах проекта планировки определилось две взаимосвязанных зоны капитального строительства: общественно-деловая зона, рекреационная зона.

Планировочная организация территории предусматривает размещение на планируемой территории проектируемых зданий: здания ресторана и культурно-выставочного центра.

Зона рекреационного назначения представляет собой территории, предназначенные для организации отдыха населения, туризма, занятий физической культуры и спортом, а также для улучшения экологической обстановки проектируемой территории.

В настоящем проекте зона рекреационного назначения представлена проектируемой зоной зеленых насаждений общего пользования:

- пешеходным бульваром вдоль проезда (с высадкой винограда) в центральной части проектируемой территории;
- сквером районного значения в северо-западной части проектируемой территории (около проектируемого КВЦ).

Зона рекреационного назначения выполняет важные функции в организации среды обитания человека, такие как:

- эстетическое и экологическое равновесие окружающей среды;
- формирование архитектурно-рекреационных ансамблей, бульваров, парков, скверов.

4. ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

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

5. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

№ п/п	Наименование показателя	Ед. измерения	Современное состояние	Проектируемое состояние
1.	ТЕРРИТОРИЯ			
1.1.	Общая площадь территории в границах проектирования, в том числе территории:	га	9,8	6,5
	в границах красных линий:	га	4,8	4,5
1.1.1.	Жилых зон:			
	Ж4 - индивидуальное жилищное строительство и блокированная жилая застройка (до 3 этажей включительно)	-//-	3/30,6	0,8/12,3
1.1.2.	Общественно-деловых зон:			
	ОД1 - многофункциональные центры обслуживания и общественно-деловой активности общегородского значения	-//-	1,8/18,4	1,7/26,1
1.1.3.	Озелененных территорий:			
	Р1 – озелененные территории общего пользования	-//-	1,3/13,3	1,3/20
	ОТ2 - открытые природные пространства	-//-	0,2/2,0	0,2/3
1.1.4.	Производственных зон:			
	ПЗ - производственные и коммунально-складские предприятия V класса опасности (защитная зона 50 м)	-//-	1,0/10,2	1,0/15,3
1.1.5.	Зоны транспортной инфраструктуры	-		
	ИТ2 – автодороги внешнего транспорта	-//-	2,5/25,5	1,5/23
1.2.	Из общей площади:	-//-		
	- зеленые насаждения внутриквартальные	га/%	3,4/34,7	2,19/33
	- озеленение приусадебных участков	-//-	1,0/10,2	0,45/7,0
	- внутриквартальные проезды, тротуары, площадки	-//-	2,9/29,6	2,6/40,0
1.3	Общее количество парковочных мест	м/мест	-	64
2.	НАСЕЛЕНИЕ			
2.1.	Численность населения	чел.	-	-
3.	ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД			
3.1.	Общая площадь жилых домов	кв. м.	-	-
3.2.	Из общего жилого фонда			
	индивидуальные жилые дома коттеджного типа	-//-	-	-
	жилые дома блокированного типа	-//-	-	-
4.	УЧРЕЖДЕНИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	Всего / на 1000 чел		
4.1	Прочие объекты социального и культурно – бытового обслуживания населения (вне границ проектирования)			
	Прод. и непрод. торговля	шт.	-	-
	Общественное питание	шт.	-	1
	Аптеки	шт.	-	1
	Досуговый центр	шт.	-	1
	Прочие	шт.	-	-
5.	ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА			
5.1.	Протяженность линий пассажирского общественного транспорта			
	автобус	км	0,7	-
5.2.	Протяженность улично-дорожной сети (в границах проектирования)	км	1,4	
	Протяженность магистральных улиц и дорог (в границах)	км	0,7	-

	проектирования)			
5.3.	Плотность улично-дорожной сети в пределах границ проектирования	км/кв. км.	9,1	
	Плотность магистральной сети в пределах застройки	км/кв. км.	4,5	-
5.4.	Обеспеченность населения индивидуальными легковыми автомобилями	автомоб.	-	-
6.	ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ			
6.1.	Водоснабжение			
6.1.1.	Протяженность сетей	км	0,9	0,07
6.2.	Энергоснабжение			
6.2.1.	Протяженность сетей	км	0,6	-
6.3.	Газоснабжение			
6.3.1.	Протяженность сетей	км	1,1	-
6.4.	Связь			
6.4.1.	Протяженность сетей	км	1,2	-
6.5.	Канализация			
6.5.1.	Протяженность сетей	км	-	0,1
6.6.	Санитарная очистка территории			
6.6.1.	Ливневая канализация	шт./га	0,1	-

2. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ В РАЙОНЕ УЛИЦЫ КОМСОМОЛЬСКАЯ В Г. ВЯЗЬМА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

2. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ПРИНЯТЫХ РЕШЕНИЙ

1.1. Характеристика территории

Территория в границах проектирования составляет 6,5 га и состоит из 3 (трех) кадастровых кварталов с номерами 67:02:0010130, 67:02:0010131, 67:02:0010135 (на основании сведений из ЕГРН).

1.2. Архитектурно-планировочная организация территории

Территория проектирования пригодна для дальнейшего освоения и строительства при условии соблюдения комплекса мероприятий, направленных на оздоровление микроклимата проектируемого участка.

В связи с изменившейся за последние годы демографической ситуации в сторону увеличения прироста населения, возникла необходимость развития инфраструктуры города.

Проектом планировки предусматривается дальнейшее развитие инфраструктуры г. Вязьма: строительства административных зданий, создание рекреационной зоны в виде многофункциональных общественных скверов.

Предполагается полное инженерное обеспечение территории, озеленение и благоустройство с использованием современных архитектурных и дизайнерских приемов.

3. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ В РАЙОНЕ УЛИЦЫ КОМСОМОЛЬСКАЯ В Г. ВЯЗЬМА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

1. ПРЕДПРИЯТИЯ БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

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

Расчет учреждений и предприятий культурно-бытового обслуживания

Расчет учреждений и предприятий культурно-бытового обслуживания выполнен в соответствии со СП 42.13330.2016.

Проектируется здание ресторана и культурно-выставочного центра.

2. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

Транспортное обслуживание проектируемой территории выполнены с учетом Генерального плана г. Вязьма.

Организация транспортно-пешеходного движения на проектируемой территории продиктована заложенной в Генеральном плане транспортно-пешеходной структурой.

Дифференциация улиц и дорог по назначению предусматривает наличие:

- **магистральной улицы районного значения (пешеходно-транспортной)** шириной в красных линиях 19 м (улица 2);
- **улиц в жилой застройке** шириной в красных линиях 15 - 20 м (улица 1);
- **проездов** шириной в красных линиях 15 – 20 м (проезд 1);
- **проездов** шириной в красных линиях 26 м (проезд 2);
- **пешеходных дорожек.**

Жилые улицы предназначены для обслуживания населения и учреждений в пределах границ территории проектирования. Они передают автомобильное движение на главные магистральные улицы. По магистральным улицам

предусмотрен автобусный маршрут.

Пешеходные дорожки и аллеи предназначены для сообщения между функциональными зонами: гостиницами, общественными и торговыми учреждениями, рекреационной зоной.

Для размещения автомобилей в местах массового посещения предусмотрены открытые гостевые автостоянки, автомобильные парковки в профиле проектируемых улиц.

Территория проектирования предполагается к обслуживанию автобусами и маршрутными такси. Их маршруты проходят магистральным улицам.

Транспортное обслуживание.

Транспортное обслуживание внутри территории осуществляется по улицам и проездам шириной проезжей части 14,0 - 7,0 м.

Общая протяженность улиц и проездов составляет – 0,8 км.

3. ВНЕШНЕЕ БЛАГОУСТРОЙСТВО И ОЗЕЛЕНЕНИЕ

Существующие зеленые насаждения

В настоящее время зеленый фонд проектируемого участка территории состоит в основном из лиственных деревьев и кустарников.

На расчетный срок площадь зеленых насаждений предусматривается в соответствии со СП 42.13330. 2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» - 13 м² на 1 человека.

Проектное решение

Озеленение является необходимым мероприятием в декоративном оформлении всей территории, в создании единой системы озеленения, улучшающей окружающую среду.

Насаждения общего пользования в проекте представлены микрорайонными скверами. Проектируемые скверы озеленяются богатым составом древесных и кустарниковых пород со значительным процентом хвойных пород деревьев.

Для оформления сквера и площадей используются сезонные концентрации цветущих в одном ритме многолетних цветочных растений и кустарников. В качестве компонентов используются элементы малой архитектурной формы, которые подчеркивают своеобразный характер проектируемых скверов. Применяются декоративные цветочные группы, многолетние травы. Посадочный материал, используемый в оформлении участков общественной зелени, должен быть

крупномерным, незамедлительно создающим эффект.

Насаждения специального назначения в населенном пункте размещаются в зависимости от их целевого назначения. К ним относятся санитарно-защитные зоны между ЛЭП и жилыми массивами, водоохранные - вокруг водоемов.

4. ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ, НЕОБХОДИМОЕ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

В составе проекта планировки территории была выполнена схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. (См. Том 1.3).

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

Участок проектирования расположен в северной части г. Вязьма. Поверхность территории имеет ярко выраженный западный склон. Перепад высот рельефа составляет около 10 метров.

Проектируемые уклоны соответствуют величинам от 0,006 до 0,08. Значительные перепады высот и стесненность территории требуют устройства насыпей под пятнами застройки и под проектируемыми проездами высотой до 3 метров. В южной части по границе пешеходной дорожки, необходимо произвести переустройство дренажа для сбора и отведения грунтовых вод с границ земельных участков, находящихся в частной собственности.

Схема вертикальной планировки территории решена Методом проектных (красных) отметок с указанием высотного положения улиц, дорог и основных проездов в местах пересечения осей и в переломных точках рельефа, а также уклонов и расстояний между ними.

Отвод ливневых и талых вод с территории осуществляется проектным рельефом, лотками дорожек и проездов с последующим сбросом их на рельеф.

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

Характеристика систем инженерно-технического обеспечения

Водоснабжение

Проектируемая территория обеспечивается централизованной системой холодного водоснабжения.

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

Водоотведение

Проектом предусматривается устройство локальных очистных сооружений (КНС ЮНИЛОС).

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.

Газоснабжение

Проектируемая территория обеспечена существующей системой газоснабжения. Протяженность 1,1 км.

Границы охранных зон газораспределительных сетей и условия использования земельных участков, расположенных в их пределах, должны соответствовать Правилам охраны газораспределительных сетей, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 (ред. от 17.05.2016).

Электроснабжение

Проектируемая территория обеспечена существующей системой электроснабжения.

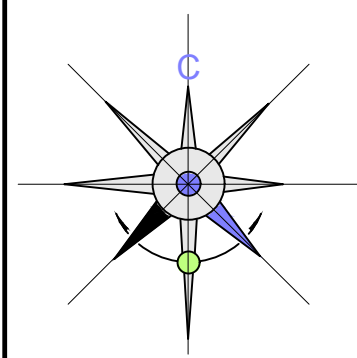
Связь и информатизация

Для проектируемой территории необходимо выполнить расширение и строительство узлов мультимедийной системы доступа.

Сведения о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной документации.

«Документация по планировке территории выполнена на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования. Градостроительных регламентов с учетом границ территории объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территории»

ГАП Е.А. Найданова-Каховская



Условные обозначения

- граница проектирования
- красные линии
- красные линии, находящиеся за границей проектирования
- линии регулирования застройки
- границы существующих земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- границы уточняемых земельных участков
- границы образуемых земельных участков

Экспликация объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование	S застр.	Этаж-ность
1	Гостиница Амфора (сущ.)	465	2
2	Гостиница Амфора (сущ.)	888	3
3	Ресторан (проект.)	216	2
4	Здание склада (сущ.)	1452	1
5	Здание склада (сущ.)	951	1
6	Здание склада (сущ.)	175	1
7	Культурно-выставочный центр (проект.)	2723	2
8	Малый гостевой дом (сущ.)	72	1

- здания и сооружения существующие
- административные здания проектируемые
- объекты инженерной инфраструктуры проектируемые
- номер объекта по экспликации

Границы зон с особыми условиями использования территорий

- охранный зона газопровода существующая
- охранный зона ЛЭП - 10 кВ существующая
- СЗЗ промышленных предприятий и объектов инженерной инфраструктуры существующая
- охранный зона канализации проектируемая
- охранный зона лифтовой канализации существующая
- СЗЗ промышленных предприятий и объектов инженерной инфраструктуры проектируемая
- локальные очистные сооружения, проектируемые
- газорегуляторные пункты
- зеленые насаждения (кустарники)
- зеленые насаждения (деревья)
- разворотные площадки
- площадки для сбора мусора

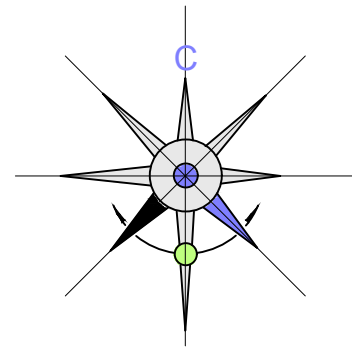
Примечание.
1. Чертеж разработан на топографической съемке М 1:500, выполненной ОГИ ООО "ОСА".
2. Система координат МСК-67, система высот Балтийская.



- водные объекты
- улицы
- проезды
- тротуары и дорожки

						МК №ИМЗ-2026-009015 от 29.06.2026 г.			
						Внесение изменений в Проект планировки и межевания части застроенной территории в районе улицы Комсомольская в г. Вязьма Смоленской области			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Г.АП		Найданова-Каховская		<i>Найданова-Каховская</i>			П	1	4
Разработал		Домаховская							
Н. контр.		Епифанцева				Чертеж красных линий (основной чертеж планировки территории), М 1:1000		Открытая студия архитектуры и урбанистики	
						Open studio of architecture and urban planning			

Формат А2



Условные обозначения

- граница проектирования
- красные линии
- красные линии, находящиеся за границей проектирования
- линии регулирования застройки
- границы существующих земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- границы уточняемых земельных участков
- границы образуемых земельных участков

- номер участка по экспликации
- земельные участки (территории) общего пользования
- земельные участки под служебные гаражи

Границы зон с особыми условиями использования территорий

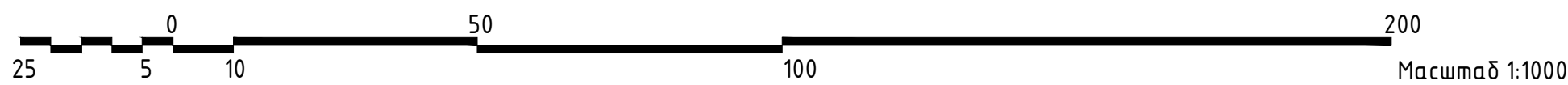
- охранная зона газопровода существующая
- охранная зона ЛЭП - 10 кВ существующая
- СЗЗ промышленных предприятий и объектов инженерной инфраструктуры существующая
- охранная зона связи существующая
- охранная зона канализации проектируемая
- охранная зона ливневой канализации
- санитарно-защитная полоса водопровода существующая
- санитарно-защитная полоса водопровода проектируемая
- СЗЗ промышленных предприятий и объектов инженерной инфраструктуры проектируемая
- локальные очистные сооружения, проектируемые
- газорегуляторные пункты

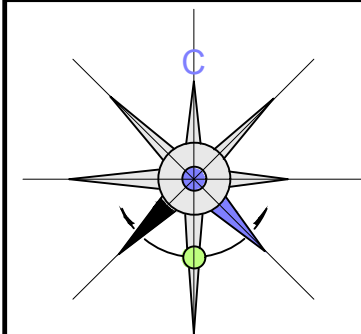
Экспликация земельных участков

№ по меж.	Способ образования	Категория земель	Разрешенное использование	Адрес	S, м²	Примечание
1	образование	земли населенного пункта	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Российская Федерация, Смоленская область, Вяземский муниципальный округ, город Вязьма	2655	
2	образование	земли населенного пункта	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Российская Федерация, Смоленская область, Вяземский муниципальный округ, город Вязьма	415	
3	уточнение	земли населенного пункта	Для размещения и обслуживания гаража	Российская Федерация, Смоленская область, муниципальный округ Вяземский, город Вязьма, улица Комсомольская	2364	67:02:0010130:137

Примечание.
1. Чертеж разработан на топографической съемке М 1:500, выполненной ОГИ ООО "ОСА".
2. Система координат МСК-67, система высот Балтийская.
3. Ведомости координат поворотных точек образуемых, уточняемых земельных участков см. Том 1.6.

						МК №ИМЗ-2026-009015 от 29.06.2026 г.			
						Внесение изменений в Проект планировки и межевания части застроенной территории в районе улицы Комсомольская в г. Вязьма Смоленской области			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект межевания	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Найданова-Каховская		<i>Найданова</i>			П	1	1
Разработал	Домаховская					Чертеж межевания территории. М 1:1000	 Открытая студия архитектуры и урбанистики Open studio of architecture and urban planning		
Н. контр.	Епифанцева								





Условные обозначения

- граница проектирования
- красные линии
- красные линии, находящиеся за границей проектирования
- границы существующих земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН

- улицы
- проезды
- тротуары и дорожки
- озеленение территории сквера районного значения
- внутриквартальное озеленение
- озеленение приусадебных участков
- водные объекты
- зеленые насаждения (кустарники)
- зеленые насаждения (деревья)
- площадки для сбора мусора

Примечание.
1. Чертеж разработан на топографической съемке М 1:500, выполненной ОГИ ООО "ОСА".
2. Система координат МСК-67, система высот Балтийская.
3. Данный чертеж попадает под действие авторского права.

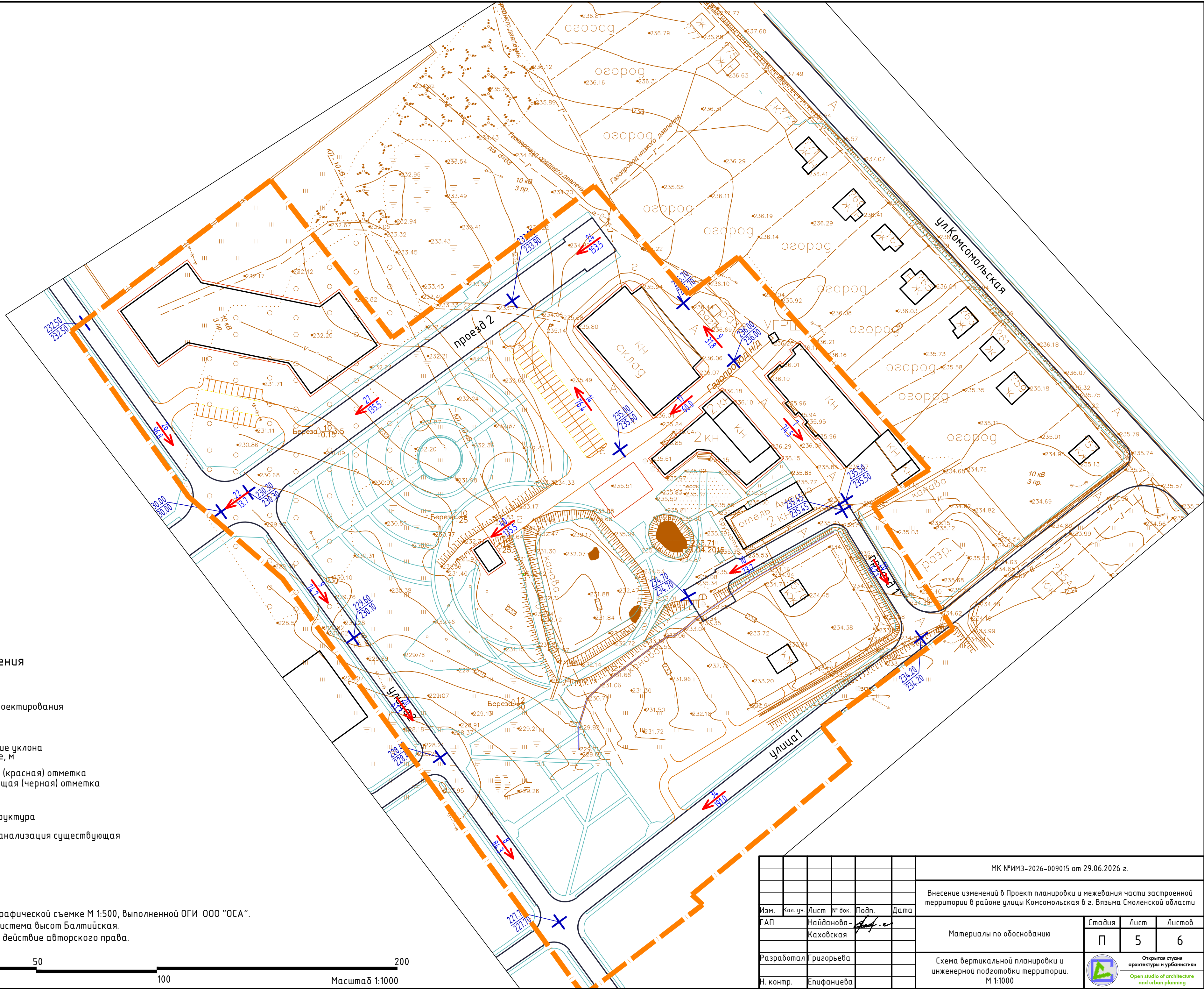
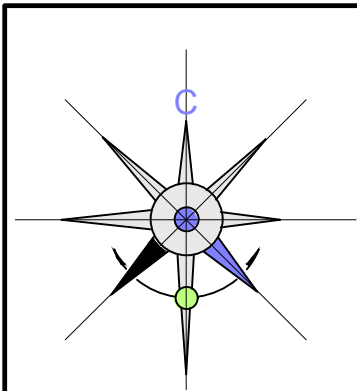


Масштаб 1:1000

						МК №ИМЗ-2026-009015 от 29.06.2026 г.		
						Внесение изменений в Проект планировки и межевания части застроенной территории в районе улицы Комсомольская в г. Вязьма Смоленской области		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию	Стадия	Лист
ГАП		Найданова-Каховская					П	6
Разработал		Домаховская				Схема функционального использования территории с выделением зеленых насаждений и элементов благоустройства. М 1:1000		Листов
Н. контр.		Епифанцева						

Открытая студия архитектуры и урбанистики
Open studio of architecture and urban planning

Формат А2



Условные обозначения

- граница проектирования
- уклон, %
- направление уклона
- расстояние, м
- проектная (красная) отметка
- существующая (черная) отметка
- Инженерная инфраструктура
 - ливневая канализация существующая

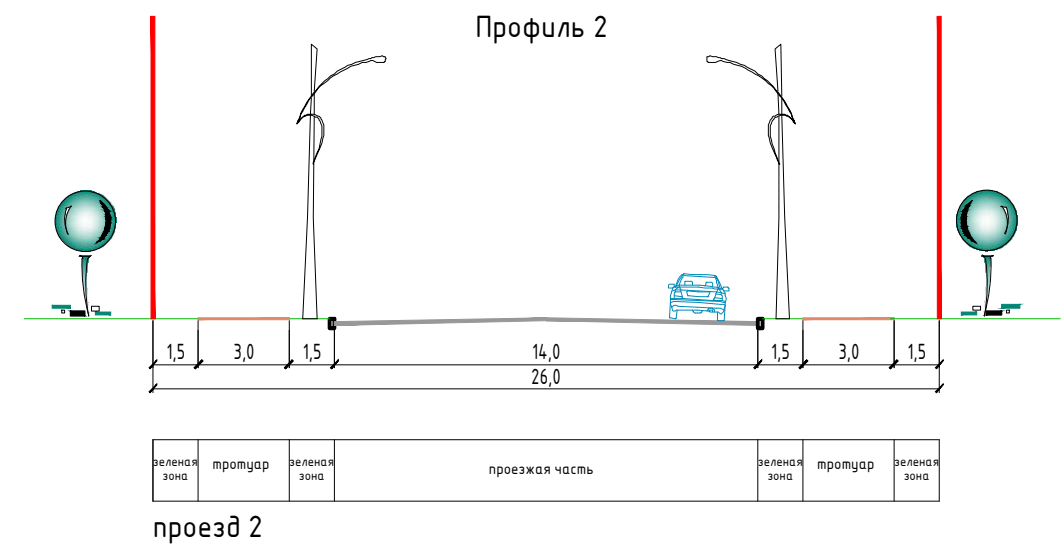
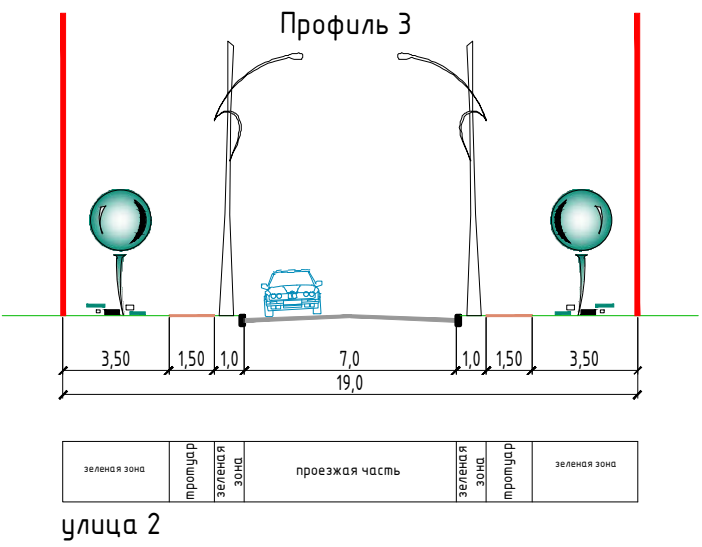
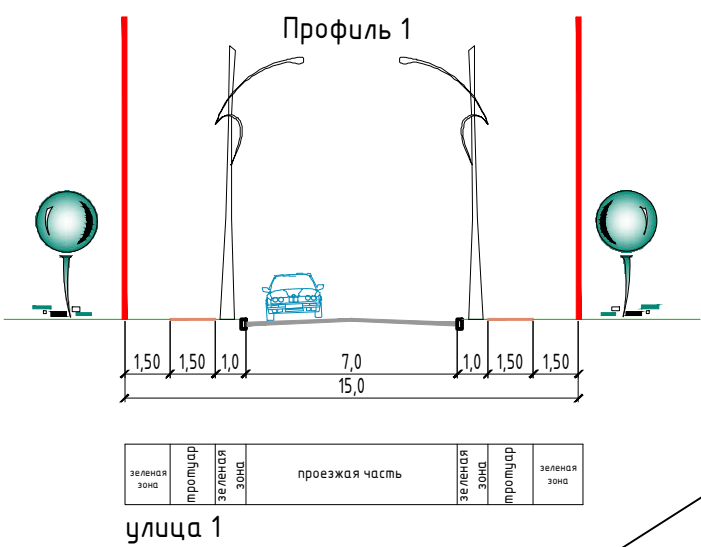
Примечание.
1. Чертеж разработан на топографической съемке М 1:500, выполненной ОГИ ООО "ОСА".
2. Система координат МСК-67, система высот Балтийская.
3. Данный чертеж попадает под действие авторского права.



						МК №ИМЗ-2026-009015 от 29.06.2026 г.			
						Внесение изменений в Проект планировки и межевания части застроенной территории в районе улицы Комсомольская в г. Вязьма Смоленской области			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Г.АП		Найданова-Каховская		<i>Найданова</i>		Материалы по обоснованию		Стадия	Лист
								П	5
Разработал		Григорьева				Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:1000			Открытая студия архитектуры и урбанистики Open studio of architecture and urban planning
Н. контр.		Епифанцева							



- Условные обозначения
- граница проектирования
 - красные линии
 - красные линии, находящиеся за границей проектирования
 - магистральные улицы районного значения
 - пешеходно-транспортные
 - улицы в жилой застройке
 - проезды основные



- пешеходные переходы
- знак пешеходный переход
- знак открытые автостоянки (цифра - количество машиномест)
- разворотная площадка
- место построения поперечного профиля
- зеленые насаждения (кустарники)
- зеленые насаждения (деревья)

Примечание.

- Чертеж разработан на топографической съемке М 1:500, выполненной ОГИ ООО "ОСА".
- Система координат МСК-67, система высот Балтийская.
- Данный лист смотреть совместно с листом ППТ-4.
- Данный чертеж попадает под действие авторского права.



						МК №ИМЗ-2026-009015 от 29.06.2026 г.					
						Внесение изменений в Проект планировки и межевания части застроенной территории в районе улицы Комсомольская в г. Вязьма Смоленской области					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию			Стадия	Лист	Листов
ГАП		Найданова-							П	3	6
		Каховская									
Разработал		Домаховская				Схема организации улично-дорожной сети, схема размещения парковок (парковочных мест) и схема движения транспорта на соответствующей территории. М 1:1000. Схема поперечных профилей улиц и проездов.				Открытая студия архитектуры и урбанистики Open studio of architecture and urban planning	
Н. контр.		Епифанцева									