

**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Многофункциональный центр**  
**«Бюро инвентаризации, оценки и межевания»**

Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Ленина, д. 23/8. ООО «МФЦ «БИНОМ» ИНН 6732036126  
КПП 673201001 р/с 40702810359000008886 Смоленское отделение №8609 ПАО Сбербанк г. Смоленск  
к/с 30101810000000000632 БИК 046614632 ☎(4812) 647399, факс (4812) 358465, ✉ binsmol@mail.ru

Договор № 73п/17 от 25.09.2017 г. на подготовку проекта планировки и  
проекта межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах  
улицы Черняховского – Энергетического проезда – улицы Матросова –  
улицы Воробьева

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ**  
**ТЕРРИТОРИИ**

Заказчик: ИП Найда А. В.

Место проведения работ: г. Смоленск, квартал в границах улицы Черняховского  
– Энергетического проезда – улицы Матросова –  
улицы Воробьева

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**  
**Утверждаемая часть**

**ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ**  
**ПМ-ПЗ**  
**Том 5**

**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Многофункциональный центр**  
**«Бюро инвентаризации, оценки и межевания»**

Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Ленина, д. 23/8. ООО «МФЦ «БИНОМ» ИНН 6732036126  
КПП 673201001 р/с 40702810359000008886 Смоленское отделение №8609 ПАО Сбербанк г. Смоленск  
к/с 30101810000000000632 БИК 046614632 ☎(4812) 647399, факс (4812) 358465, ✉binsmol@mail.ru

Договор № 73п/17от 25.09.2017 г. на подготовку проекта планировки и  
проекта межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах  
улицы Черняховского –Энергетического проезда – улицы Матросова –  
улицы Воробьева

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ**  
**ТЕРРИТОРИИ**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**  
**Утверждаемая часть**

**ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ**  
**ПМ-ПЗ**  
**Том 5**

Директор

Гулин А. С.

Главный архитектор проектов

Рейзман Н. И.

## СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Договор № 73п/17от 25.09.2017 г. на подготовку проекта планировки и проекта межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Черняховского – Энергетического проезда – улицы Матросова – улицы Воробьева

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	ППТ-ПЗ	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки. Текстовая часть	
2	ППТ-Гр	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки. Графическая часть	
3	МО-ПЗ	Материалы по обоснованию проекта планировки. Текстовая часть	
4	МО-Гр	Материалы по обоснованию проекта планировки. Графическая часть	
5	ПМ-ПЗ	Проект межевания территории. Текстовая часть	
6	ПМ-Гр	Проект межевания территории. Графическая часть	
7	ИД	Исходные данные	

### СОСТАВ ЧЕРТЕЖЕЙ ГРАФИЧЕСКОЙ ЧАСТИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ:

**Том 2.** Основная (утверждаемая) часть проекта планировки. Графическая часть (ППТ-Гр):

№ п/п	Лист	Наименование	Масштаб	Прим.
1	ППТ-УЧ-1	План красных линий (основной чертёж)	1:2000	
2	ППТ-УЧ-2	Разбивочный чертёж красных линий	1:2000	
3	ППТ-УЧ-3	Чертеж линий, обозначающих дороги, улицы, проезды, профили улиц и дорог, линии связи, объекты инженерной инфраструктуры в границах планировочного района и до точек подключения, объекты транспортной инфраструктуры в границах планировочного района и до существующих дорог общего пользования, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.	1:2000	
4	ППТ-УЧ-4	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства	1:2000	
5	ППТ-УЧ-5	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения	1:2000	

**Том 4. Материалы по обоснованию проекта планировки. Графическая часть (МО-Гр):**

№ п/п	Лист	Наименование	Масштаб	Прим.
1	ППТ-МО-1	Схема расположения элемента планировочной структуры. Схемы с отображением границ проектируемой территории, зон функционального назначения в соответствии с ГП. Схемы с отображением границ проектируемой территории, территориальных зон в соответствии с ПЗЗ.	б/м	
2	ППТ-МО-2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки (опорный план)	М 1:2000	
3	ППТ-МО-3	Схема организации улично-дорожной сети, схема размещения парковок (парковочных мест), схема движения транспорта на соответствующей территории.	М 1:2000	
4	ППТ-МО-4	Схема границ зон с особыми условиями использования территории (схема планировочных ограничений)	М 1:2000	
5	ППТ-МО-5	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	М 1:2000	
6	ППТ-МО-6	Схема поперечных профилей улиц и проездов	б/м	

**Том 6. Проект межевания территории. Графическая часть (ПМ-Гр):**

№ п/п	Лист	Наименование	Масштаб	Прим.
<b>Основная (утверждаемая) часть</b>				
1	ПМ-УЧ-1	Чертеж межевания	М 1:2000	
<b>Материалы по обоснованию</b>				
2	ПМ-МО-1	Чертеж границ существующих земельных участков, границ зон с особыми условиями использования территории, местоположения существующих объектов капитального строительства	М 1:2000	

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ.....	8
2. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ .....	9
3. МЕТОДИКА МЕЖЕВАНИЯ .....	10
3.1 Расчет площадей земельных участков многоквартирных жилых домов	12
3.2 Расчет площадей земельных участков учреждений, организаций и предприятий обслуживания.....	18
3.3 Расчет площадей земельных участков объектов инженерной инфраструктуры .....	19
3.4 Расчет площадей земельных участков территорий общего пользования	19
4. ХАРАКТЕРИСТИКА ФАКТИЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И РАСЧЕТНОГО ОБОСНОВАНИЯ РАЗМЕРОВ УЧАСТКОВ ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА.....	20
4.1 Существующие земельные участки объектов капитального строительства.....	20
4.2 Вновь образуемые земельные участки; существующие земельные участки, изменяемые .....	20
5. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ	21
6. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ СОХРАНЯЕМЫХ И ИЗМЕНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ .....	23
7. РАСЧЕТ НОРМАТИВНОЙ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ .....	24
8. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ .....	25

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И  
МЕЖЕВАНИЯ В ГОРОДЕ СМОЛЕНСКЕ В ГРАНИЦАХ  
УЛИЦЫ ЧЕРНЯХОВСКОГО –  
ЭНЕРГЕТИЧЕСКОГО ПРОЕЗДА – УЛИЦЫ МАТРОСОВА –  
УЛИЦЫ ВОРОБЬЕВА**

В проект планировки и проект межевания в городе Смоленске в границах улицы Черняховского – Энергетического проезда – улицы Матросова – улицы Воробьева внесены изменения на основании постановления Администрации города Смоленска от 01.09.2021 №2253-адм.

Цель проекта внесения изменений:

1. Изменить вид разрешенного использования земельного участка №12 (условный номер земельного участка по проекту межевания территории) с «Общественное питание» на «Магазин, банковская и страховая деятельность».

2. К земельному участку №20 (условный номер земельного участка по проекту межевания территории) обеспечить возможность подхода и подъезда.

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

В проект межевания внесены следующие изменения:

1. Изменение площади, вида разрешенного использования земельного участка №12 (номер по экспликации земельных участков). Вид разрешенного использования земельного участка до внесения изменений: общественное питание (4.6), площадь: 1479 м<sup>2</sup>. Вид разрешенного использования после внесения изменений: магазины (4.4), банковская и страховая деятельность (4.5), площадь: 1551 м<sup>2</sup>.

2. Изменение площади земельного участка №13 (номер по экспликации земельных участков). Площадь до внесения изменений: 292 м<sup>2</sup>, площадь после внесения изменений: 220 м<sup>2</sup>.

3. Изменение площади сервитута с2. Площадь до внесения изменений: 985 м<sup>2</sup>, после внесения изменений: 1545 м<sup>2</sup>.

#### 4. ВВЕДЕНИЕ

Настоящие проектные материалы разработаны ООО «МФЦ «БИНОМ» по техническому заданию Администрации г. Смоленска Смоленской области к Договору № 73п/17от 25.09.2017 г. на разработку проекта планировки и межевания территории квартала в границах улицы Черняховского – Энергетического проезда – улицы Матросова – улицы Воробьева.

Директор ООО «МФЦ «БИНОМ» - Гулин А. С.

Главный архитектор проекта – Рейзман Н. И.

Проект планировки и межевания застроенных территорий г. Смоленска разработан на топографической съемке М 1:500, выполненной отделом геодезических изысканий ООО "Многофункциональный центр «Бюро инвентаризации, оценки и межевания" в 2017 г., а также с использованием планшетов М 1:500 Управления архитектуры и градостроительства г. Смоленска.

*В проекте учтены все предложения и замечания, полученные в процессе рассмотрения и обсуждения на предварительных совещаниях по рассмотрению проекта.*



## 5. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Проект межевания территории квартала подготовлен в целях:

- установления границ застроенных земельных участков;
- установления границ земельных участков, на которых расположены жилые дома с элементами озеленения и благоустройства и иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилых домов объектами в соответствии с нормативной документацией;
- изменения существующих земельных участков, на которых расположены жилые дома, стоящих на учете в ГКН, в соответствии с нормативной документацией;
- установления границ земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
- 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;
- установления границ зон действия сервитутов для прохода и проезда;
- определения видов разрешенного использования выявленных свободных земельных участков и параметров застройки;

При подготовке проекта межевания учтены:

- историческое межевание города Смоленска;
- нормативная документация.

## 6. МЕТОДИКА МЕЖЕВАНИЯ

Методика межевания включает комплексное изучение архивного материала Смоленска; анализ материала, предоставленного Управлением архитектуры и градостроительства г. Смоленска.

На основе системного исследования материала, параллельном и взаимосвязанном исследовании проектных генеральных планов и осуществленных реальных градостроительных элементов был составлен графический материал, который отражает суть анализа и сопоставления «проектного» и «реального». Параллельно рассматривались карты генерального межевания, характеризующие исторические закономерности для г. Смоленска. Применялось графоаналитическое моделирование при разработке моделей и схем конкретных предложений, а также натурные исследования. Также учитывались сведения о сложившихся придомовых территориях, на основании технических паспортов зданий. Затем в соответствии нормативной документацией высчитывались площади земельных участков, и рассчитывалась их конфигурация.

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.

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, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительными регламентами предельные (максимальные и (или)

минимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, образованные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

**Проектом межевания образуются:**

- земельные участки объектов капитального строительства (многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, домов блокированного типа, общественно-административных зданий) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- земельные участки под городские парки, скверы, элементы благоустройства, многоэтажные паркинги, открытые спортивные площадки;
- земельные участки под инженерными сооружениями.

В проекте межевания представлено обоснование:

- границ образуемых, изменяемых земельных участков объектов капитального строительства.
- размеры и границы земельных участков под инженерными сооружениями определяются исходя из градостроительной ситуации и нормативно-технических требований.
- границы уточняются по материалам топографической основы М 1:500 при оформлении градостроительного и кадастрового плана земельного участка.

### **3.1 Расчет площадей земельных участков многоквартирных жилых домов**

Нормативная площадь земельных участков рассчитана по СП 30-101-98 Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах.

В основу Методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, передаваемых в общую долевую собственность домовладельцев бесплатно, положен принцип определения

величины удельных показателей земельной доли для зданий разной этажности на основе градостроительных нормативов различных периодов массового жилищного строительства.

Размер земельного участка в кондоминиуме уточняется при разработке проекта границ земельного участка, входящего в кондоминиум. Разработка проекта границ земельного участка в кондоминиуме осуществляется с учетом градостроительной документации конкретного квартала (микрорайона), при соблюдении требований пунктов 3 и 7 Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 сентября 1997 г. № 1223. Проекты межевания территории при установлении границ земельных участков в кондоминиумах разрабатываются в границах планировочных единиц города, другого поселения (микрорайонов, кварталов или их частей).

Удельный показатель земельной доли представляет собой площадь жилой территории в границах планировочной единицы, приходящейся на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений, входящих в состав кондоминиума.

Определение удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности в районах массовой жилой застройки основывается на нормативных документах, регламентирующих удельные размеры элементов жилой территории в кварталах и микрорайонах.

Таковыми элементами территорий в разные периоды строительства как квартальной, так и микрорайонной застройки являлись:

- территории под жилыми зданиями;
- проезды и пешеходные дороги, ведущие к жилым зданиям;
- открытые площадки для временного хранения автомобилей;
- придомовые зеленые насаждения, площадки для отдыха и игр детей;
- хозяйственные площадки;
- физкультурные площадки.

Удельные показатели земельной доли, приходящейся на  $1\text{м}^2$  площади жилых помещений, входящих в состав кондоминиума, в зависимости от этажности и периода строительства приведены в таблице приложения А.

При подготовке настоящих Методических указаний были учтены результаты соответствующих расчетов, проведенных дифференцированно для каждого периода строительства, начиная с 1958 г., в соответствии с нормативными документами каждого периода строительства.

Графики для определения нормативного размера земельного участка для зданий разной этажности (по усредненным показателям) приведены на чертеже приложения Б и могут использоваться в качестве вспомогательного нормативного материала.

Нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, в основу определения которого положен принцип выявления удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности, рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений в данном кондоминиуме на удельный показатель земельной доли по формуле (1)

$$S_{\text{норм.к}} = S_{\text{к}} Y_{\text{з.д.}} \quad (1)$$

где  $S_{\text{норм.к}}$  - нормативный размер земельного участка в кондоминиуме,  $\text{м}^2$ ;

$S_{\text{к}}$  - общая площадь жилых помещений в кондоминиуме,  $\text{м}^2$ ;

$Y_{\text{з.д.}}$  - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности (таблица приложения А).

Уточнение удельных показателей земельной доли для зданий разной этажности осуществляется органами местного самоуправления исходя из территориальных градостроительных нормативов, градостроительного и правового зонирования конкретной территории с учетом градостроительной ценности и региональных особенностей территорий.

При определении размеров земельного участка в кондоминиуме на базе отдельного здания в составе квартала (особенно в центральных районах

поселений, где сверхнормативные территории фактически отсутствуют) может также применяться расчетная формула, в основу которой положен принцип выявления нежилых территорий в границах квартала, микрорайона, не подлежащих передаче в кондоминиумы, т. е. исключения участков школ, детских дошкольных учреждений, других отдельно расположенных учреждений культурно-бытового обслуживания, территорий общего пользования микрорайонного и внемикрорайонного значения, территорий незавершенной, реконструируемой и проектируемой застройки, а также других территорий, не занятых жилой застройкой.

Расчет размера земельного участка в кондоминиуме проводится по следующей формуле (2):

$$S_k = \frac{S_{\text{кв}} - S_{\text{нж}} - S_{\text{застр}}}{S_{\text{общ.зд}}} \cdot S_{\text{общ.к}} + S_{\text{застр.к}} \quad (2),$$

где

$S_k$  - размер земельного участка в кондоминиуме;

$S_{\text{кв}}$  - общая площадь квартала, микрорайона;

$S_{\text{нж}}$  - суммарная площадь всех нежилых территорий, не подлежащих передаче в кондоминиумы;

$S_{\text{застр}}$  - суммарная площадь застройки всех жилых зданий в границах квартала, микрорайона;

$S_{\text{общ.зд}}$  - суммарная общая площадь жилых помещений всех жилых зданий в границах данного квартала, микрорайона;

$S_{\text{общ.к}}$  - общая площадь жилых помещений кондоминиума, для которого рассчитывается нормативный размер земельного участка;

$S_{\text{застр.к}}$  - площадь застройки кондоминиума, для которого рассчитывается земельный участок.

Размер земельной доли каждого домовладельца в кондоминиуме определяется путем умножения общей площади жилых помещений, находящихся в собственности данного домовладельца в кондоминиуме, на удельный показатель земельной доли.

В случае если фактический размер земельного участка в кондоминиуме меньше нормативного, размер земельной доли каждого домовладельца определяется путем деления фактической площади земельного участка в кондоминиуме на общую площадь жилых помещений в кондоминиуме и умножения на общую площадь жилого помещения, находящегося в собственности каждого домовладельца.



## ПРИЛОЖЕНИЕ А

**УДЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОЙ ДОЛИ, ПРИХОДЯЩЕЙСЯ НА 1 м<sup>2</sup>  
ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ДЛЯ ЗДАНИЙ РАЗНОЙ  
ЭТАЖНОСТИ**

Строительные нормы	Этажность															
	2	3	4	5	6	7	8	9	12	14	16	17	18	20	22	Более 22
1957г. СН 41-58	2,84	2,00	1,57	1,34	1,23	1,19	1,14	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1967 г. СНиП II-К.2-62	2,72	1,97	1,81	1,52	1,39	1,30	1,21	1,04	—	—	—					
1975г. СНиП II-60-75	2,30	1,80	1,59	1,36	1,21	1,15	1,10	0,98	0,94	—						
ВСН 2-85	—	1,85	1,47	1,32	1,16	1,05	0,96	0,85	0,80	0,74	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64	
1994 г.	3,57	1,85	1,33	1,31	1,16	1,05	0,96	0,85	0,80	0,74	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64	
МГСН-1.01-94,	—	—														
	1,61	1,43														
СНиП 2.07.01-89*	Не менее 0,92															
Рекомендуемые показатели для уплотнения застройки в кондоминиумах	1,5			0,88				0,65			0,45					

*Примечания*

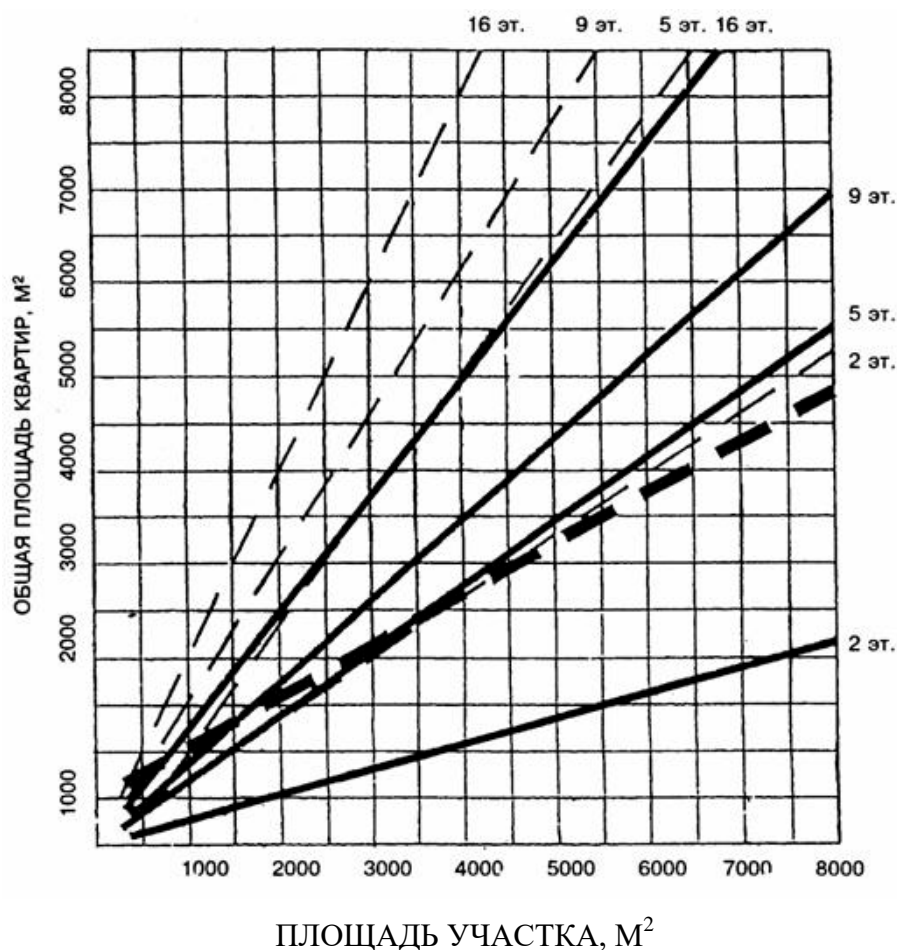
1 В застройке смешанной этажности удельный показатель земельной доли следует рассчитывать на средневзвешенную гармоническую этажность путем интерполяции удельных показателей, приведенных в таблице.

2 Норма СНиП 2.07.01-89\* приведена для расчетной жилищной обеспеченности 8 м<sup>2</sup>/чел. При другой расчетной жилищной обеспеченности расчетную нормативную земельную долю следует определять по формуле

$$y_{з.д} = \frac{y_{з.д18} \cdot 18}{H}$$

где  $y_{з.д18}$  — показатель земельной доли при 18м<sup>2</sup>/чел.,  
H — расчетная жилищная обеспеченность, м<sup>2</sup>.

## ГРАФИКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ НОРМАТИВНОГО РАЗМЕРА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ ЗДАНИЙ РАЗНОЙ ЭТАЖНОСТИ



### Условные обозначения:

- - Новое строительство (при уплотнении существующей застройки в кондоминиумах)

■ Сложившаяся застройка (по показателям земельной доли, усредненным для периодов (1957—1985 гг.))

— — Определение размера земельного участка (по нормам СНиП 2.07.01-89\* при расчетной жилищной обеспеченности 18 м<sup>2</sup>/чел.) ■ ■

### 3.2 Расчет площадей земельных участков учреждений, организаций и предприятий обслуживания

Расчет площадей земельных участков учреждений, организаций и предприятий обслуживания выполняется в соответствии с СП 42.13330 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и

сельских поселений», приложение Д:

Учреждения, предприятия, сооружения	Размеры земельных участков	Примечание
Дошкольные образовательные организации, место	При вместимости: до 100 мест – 44; <b>свыше 100 мест – 35;</b> в комплексе свыше 500 мест – 30. В условиях реконструкции размеры земельных участков могут быть уменьшены на 25 %, при размещении на рельефе с уклоном более 20 % – на 15 %; в поселениях-новостройках – на 10 %.	
Предприятия общественного питания, место на 1 тыс. чел.	При числе мест, га на 100 мест: <b>до 50                      0,2 – 0,25 га</b> св. 50 до 150            0,2 – 0,15 га более 150                    0,1 га	
Магазины, м <sup>2</sup> торговой площади на 1 тыс. чел.	Торговые центры местного значения с числом обслуживаемого населения, тыс. чел.: от 4 до 6                    0,4 – 0,6 га на объект св. 6 – 10                    0,6 – 0,8 10 – 15                        0,8 – 1,1 15 – 20                        1,1 – 1,3	

### 3.3 Расчет площадей земельных участков объектов инженерной инфраструктуры

Минимальные и максимальные размеры земельных участков объектов инженерной инфраструктуры Правилами землепользования и застройки не устанавливаются. Минимальная площадь участков определяется в соответствии со статьей 17 Правил землепользования и застройки города Смоленска.

### 3.4 Расчет площадей земельных участков территорий общего пользования

Минимальные и максимальные размеры земельных участков территорий общего пользования (улиц, проездов, площадей, парков, скверов и пр.) Правилами землепользования и застройки не устанавливаются.

## **7. ХАРАКТЕРИСТИКА ФАКТИЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И РАСЧЕТНОГО ОБОСНОВАНИЯ РАЗМЕРОВ УЧАСТКОВ ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА**

### **4.1 Существующие земельные участки объектов капитального строительства**

Существующие земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет в ГКН (в том числе участки краткосрочной аренды и предоставленные для проектирования и строительства объектов недвижимости).

Территория квартала в границах проектирования составляет 8,0 га и состоит из 2 кадастровых кварталов с номерами 67:27:0020820; 67:27:0020828 (на основании сведений ГКН). Сведения о земельных участках, зарегистрированных в ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Смоленской области.

### **4.2 Вновь образуемые земельные участки; существующие земельные участки, изменяемые**

Земельные участки, образуемые за границей красных линий, в дальнейшем рекомендуется преобразовать при формировании (объединении) земельных участков улично-дорожной сети с видом разрешенного использования «автомобильный транспорт» или «территории общего пользования.

Проектом межевания территории предусмотрено снять с учета следующие земельные участки: 67:27:0020820:14, 67:27:0000000:3050.

**8. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ  
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ  
СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ**

Условный номер земельного участка	Вид разрешённого использования по проекту планировки в соответствии с Приложением к приказу Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540	Располагаемый в границах участка объект	Площадь участка	Кадастровый квартал	Способ образования
4	Спорт (5.1)	Физкультурно-оздоровительный центр	1512	67:27:0020828	Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 67:27:0020828:33, 67:27:0020828:41, 67:27:0020828:42, 67:27:0020828:43, 67:27:0020828:35
5	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Под проездом	501	67:27:0020828	Образование путем перераспределения площади земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020828:46 с образованием нового земельного участка под проезд, с последующей передачей в муниципальную собственность
7	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Многоквартирный жилой дом	4176	67:27:0020828	Объединение земельных участков с кадастровыми номерами 67:27:0020828:48, 67:27:0020828:49, с последующим перераспределением площади с земельными участками с кадастровыми номерами 67:27:0000000:836, 67:27:0020828:47, 67:27:0020828:46
9	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Многоквартирный жилой дом	3426	67:27:0020828	Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 67:27:0020828:35, 67:27:0020828:45,

					67:27:0020828:42
12	Магазины (4.4), банковская и страховая деятельность (4.5)	Кафе "Старый дворик" со встроенно- пристроенным объектом розничной торговли	1551	67:27:00208 28	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020828:881 и землями, государственная собственность на которые не разграничена
13	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Под проездом	292	67:27:00208 28	Образование путем перераспределения площади земельных участков с кадастровыми номерах 67:27:0020828:35, 67:27:0020828:30 с образованием нового земельного участка под проезд, с последующей передачей в муниципальную собственность
14	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Многоквартирн ый жилой дом	9202	67:27:00208 20; 67:27:00000 00	Объединение земельных участков с кадастровыми номерах 67:27:0000000:836, 67:27:0020820:25 с последующим перераспределением площади с земельными участками с кадастровыми номерах 67:27:0000000:838, 67:27:0020828:51
16	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Многоквартирн ый жилой дом	5034	67:27:00208 20; 67:27:00000 00	Образование путем перераспределения площади земельных участков с кадастровыми номерах 67:27:0000000:835, 67:27:0020820:26, 67:27:0000000:838
17	Магазины (4.4)	Планируемый магазин	1957	67:27:00208 20	Образование путем перераспределения площади земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020820:20 с землями государственная собственность на которые не разграничена, с последующим выделением самостоятельного земельного участка

19	Бытовое обслуживание (3.3)	Объект, предназначенный для оказания населению или организациям бытовых услуг	1635	67:27:0020820	Образование путем выделения нового земельного участка из земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020820:20
20	Коммунальное обслуживание (3.1)	Трансформаторная подстанция	80	67:27:0020820	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена

## 9. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ СОХРАНЯЕМЫХ И ИЗМЕНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Условный номер земельного участка	Вид разрешённого использования по проекту планировки в соответствии с Приложением к приказу Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540	Вид использования земельного участка в соответствии с ГКН	S участка в измененных границах	S участка по сведениям ГКН	Кадастровый номер
1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Под многоэтажную жилую застройку	3826	5028	67:27:0020828:46
2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Под многоквартирным жилым домом	4384	4501	67:27:0020820:26
3	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	Для строительства многоэтажного жилого дома	1455	791	67:27:0020828:31
6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Под многоквартирным жилым домом	2215	3594	67:27:0020828:33
8	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	Для проведения изыскательских работ по размещению многоэтажной жилой застройки	4650	4515	67:27:0020828:47
10	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Под многоквартирным жилым домом	1712	1489	67:27:0020828:51
11	Коммунальное обслуживание (3.1)	Для размещения распределительной подстанции	132	132	67:27:0020828:44
15	Коммунальное обслуживание (3.1)	Под трансформаторную подстанцию - 908	104	104	67:27:0000000:837
18	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Под многоквартирным жилым домом	5287	8016	67:27:0020820:20

**10. РАСЧЕТ НОРМАТИВНОЙ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНЫХ  
УЧАСТКОВ**



## 11.ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2018 год	Расчетный срок
<b>1</b>	<b>Площадь территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания, - всего</b>	<b>га</b>	<b>8,0</b>	<b>8,0</b>
<b>2</b>	<b>Территории, подлежащие межеванию</b>	<b>га</b>	<b>5,3</b>	<b>5,3</b>
	в том числе:			
	территории жилой застройки	га	4,1	4,1
	из них:			
	территории многоэтажной застройки	га	3,8	3,8
	территории 4-5 этажной застройки	га	0	0
	территории малоэтажной застройки	га	0,3	0,3
	в том числе:			
	малоэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками	га	-	-
	индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	га	-	-
	территории объектов социального и культурно-бытового обслуживания	га	0,7	0,7
	территории промышленной и коммунально-складской застройки	га	-	-
	иных зон	га	0,1	0,1
<b>3</b>	<b>Территории, не подлежащие межеванию</b>		<b>2,7</b>	<b>2,7</b>
	в том числе:			
	зеленые насаждения общего пользования		-	1,2
	улицы, дороги, проезды, площади		-	1,4
	прочие территории общего пользования		-	0,1