



ООО Компания «ЛЕОН»

**Документация по планировке территории  
для размещения объекта:  
«Участок автомобильной дороги  
«Подснежники-Скрипорово» от примыкания  
к автомобильной дороге «Анастасино-Дивасы» км 1+200  
до примыкания на Минском шоссе км 389+300»**

***Проект межевания территории***

Проект межевания территории (материалы по обоснованию)  
Раздел 3 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории.  
Графическая часть»  
Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории.  
Пояснительная записка»

21/084-25-ДПТ-ПМТ-МО

Директор

Е.Л. Кудрявцева

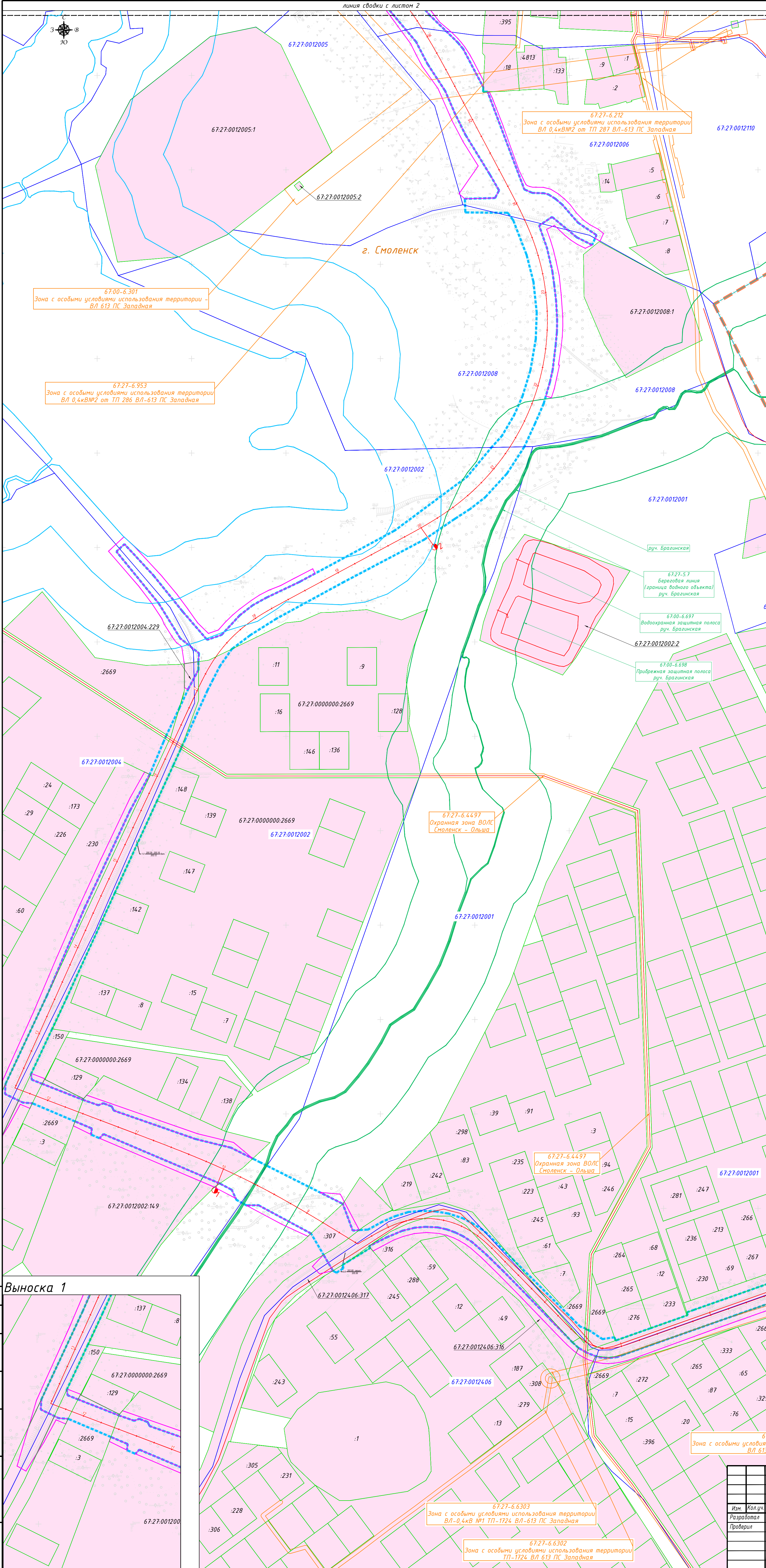




Обозначение	Наименование	Страница
<b>ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>		
<b>Проект межевания территории (материалы по обоснованию)</b>		
<b>Раздел 3 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть»</b>		
21/084-25-ДПТ-СД	Состав документации по планировке территории	2
21/084-25-ДПТ-ПМТ-МО-С	Содержание	3
21/084-25-ДПТ- ПМТ-МО-4.1	Чертеж межевания территории (материалы по обоснованию)	4
<b>Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка»</b>		
	Пояснительная записка	7

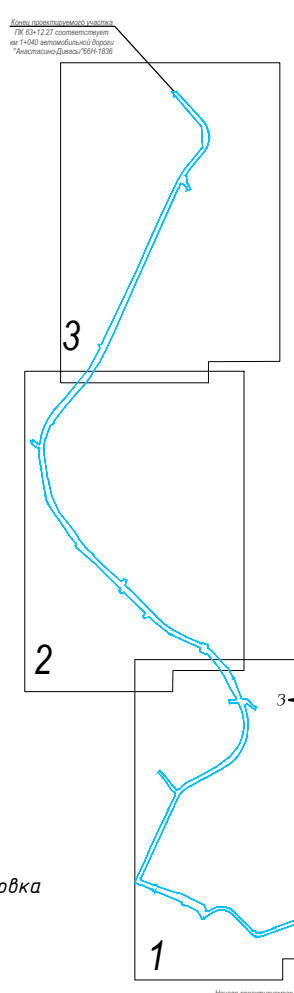
Инв.№ орг.	Подпись и дата	Взам. инв. №										





<u>Условные обозначения</u>	
<u>Категории земель</u>	
	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
	земли лесного фонда
	земли сельскохозяйственного назначения
	земли населенных пунктов
	земли, в отношении которых в ЕГРН отсутствуют сведения о принадлежности к определенной категории земель
<u>Границы</u>	
	границы зоны планируемого размещения участка автомобильной дороги "Подснежки-Скрипорова" от примыкания к автомобильной дороге "Анастасино-Дивасы" км 1+200 до примыкания на Минское шоссе км 389-300
	границы кадастровых кварталов
	граница города Смоленска
	границы населенных пунктов
	границы земельных участков, сведения о которых, содержащиеся в ЕГРН, достаточны для определения их местоположения
	границы земельных участков, предназначенных для временного занятия на период строительства
	существующие здания и сооружения
Границы зон с особыми условиями использования территории, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации	
	зоны с особыми условиями использования территории ЕГРН
<u>Надписи</u>	
67:18:000000	номер кадастрового квартала
67:18:201010148	кадастровый номер земельного участка, сведения о котором, содержащиеся в ЕГРН, достаточны для определения его местоположения
11	ось проектной трассы с обозначением пикетов
<u>Объекты инженерной инфраструктуры существующие (сохраняемые)</u>	
	газопровод
	канализация
	сети связи
	кабельная линия электропередачи 6 кВ
	кабельная линия электропередачи 0,4 кВ
1-1	опора ВЛ 0,4 кВ

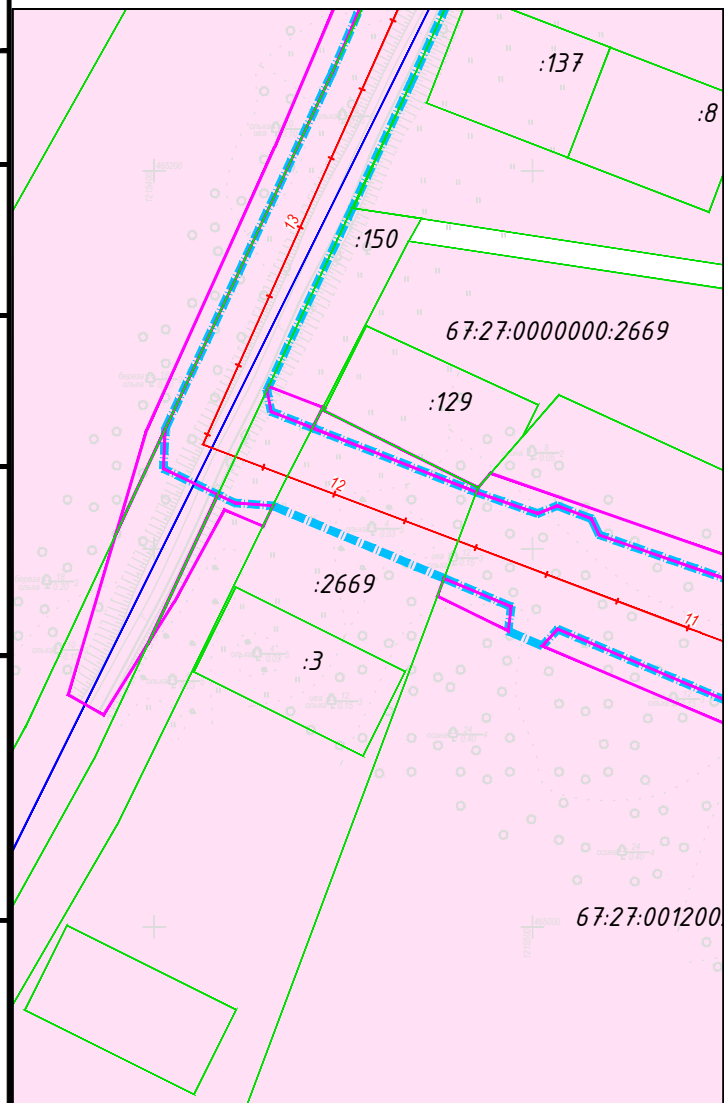
Схема расположения листов



Примечание:

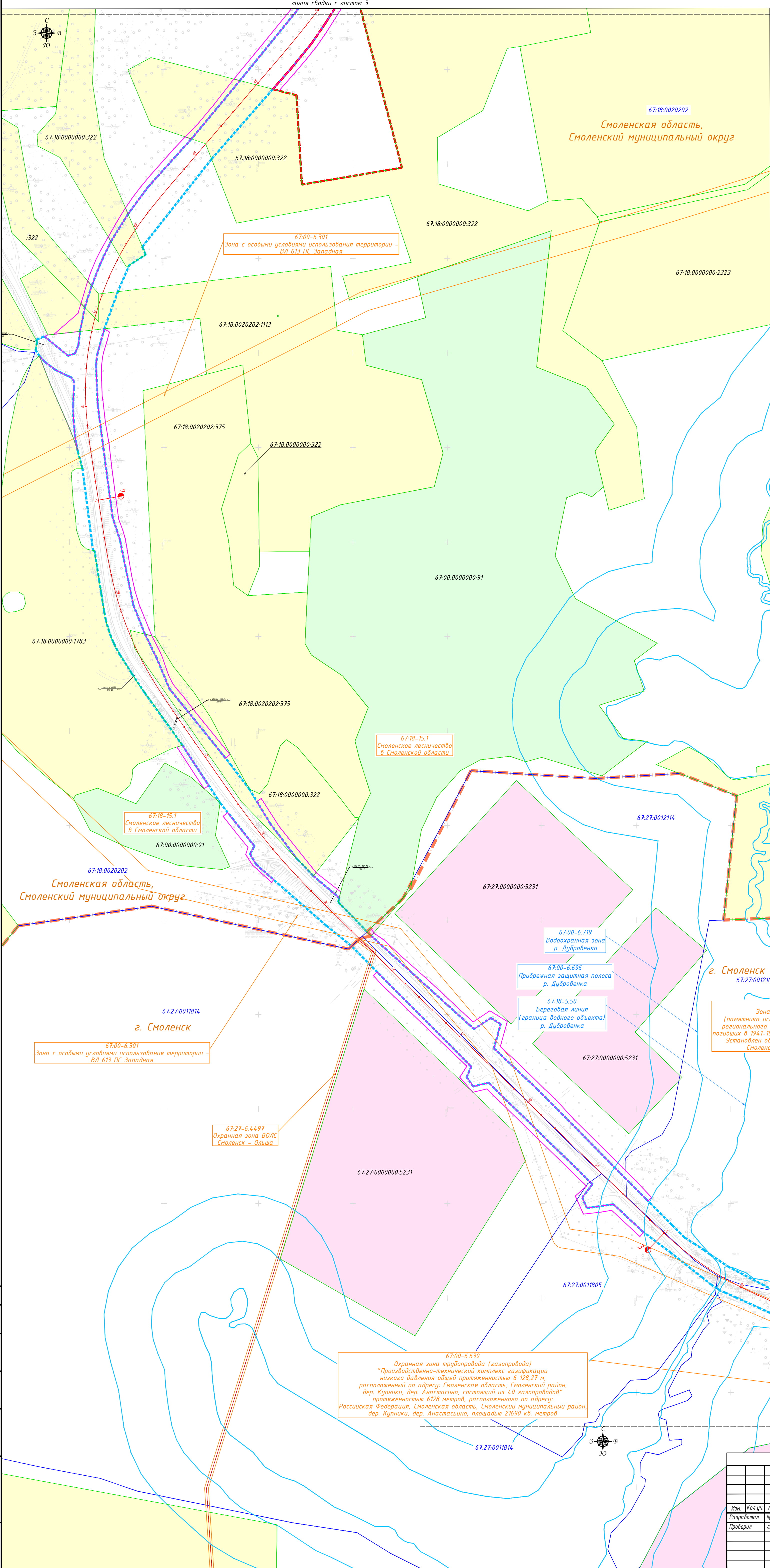
1. Особо охраняемые природные территории отсутствуют
2. В границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, отсутствуют земли лесничеств
3. Объекты культурного и археологического наследия отсутствуют
4. Границы публичных сервитютов, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации отсутствуют

### Выноска 1



						21/084-25-ДПТ-ПМТ-МО-4.1							
						Часток автомобильной дороги «Подснежники-Скряпово» от примыкания к автомобильной дороге «Анастасино-Дубасы» км 1+200 до примыкания на Минский шоссе км 389+300							
Изм.	Кол.уч.	Лист	Изд.	Подпись	Дата								
Разработал		Щенкова П.В.		<i>Щенкова П.В.</i>	08.2025					Стадия	Лист	Листов	
Проверил		Латышева И.А.		<i>Латышева И.А.</i>	08.2025	Масштаб 1:2000				П	1	3	
						Чертеж межевания территории Материал по обоснованию					ООО Компания "ЛЕОН"		





**Условные обозначения**

**Категории земель**

- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
- земли лесного фонда
- земли сельскохозяйственного назначения
- земли населенных пунктов
- земли, в отношении которых в ЕГРН отсутствуют сведения о принадлежности к определенной категории земель

**Границы**

- границы зоны планируемого размещения участка автомобильной дороги "Подснежки-Скрипорова" от примыкания к автомобильной дороге "Анастасино-Дубасы" км 1+200 до примыкания на Муском шоссе км 389-300
- границы кадастровых кварталов
- граница города Смоленска
- границы населенных пунктов
- границы земельных участков, сведения о которых, содержащиеся в ЕГРН, достаточны для определения их местоположения
- границы земельных участков, предназначенных для временного занятия на период строительства
- существующие здания и сооружения

**Границы зон с особыми условиями использования территории, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации**

- зоны с особыми условиями использования территории ЕГРН

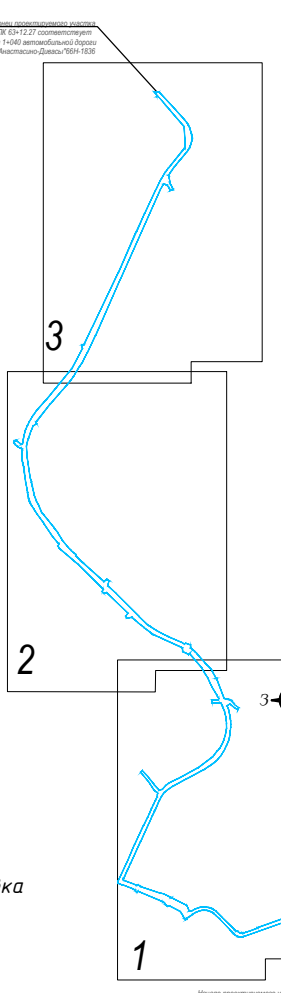
**Надписи**

- 67:18:0000000 номер кадастрового квартала
- 67:18:0000000 кадастровый номер земельного участка, сведения о котором, содержащиеся в ЕГРН, достаточны для определения его местоположения
- 11 ось проектной трассы с обозначением пикетов

**Объекты инженерной инфраструктуры существующие (сохраняемые)**

- газопровод
- канализация
- сети связи
- кабельная линия электропередачи 6 кВ
- кабельная линия электропередачи 0,4 кВ
- опора ВЛ 0,4 кВ

Схема расположения листов



Примечание:  
1. Особо охраняемые природные территории отсутствуют  
2. В границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, отсутствуют земли лесничеств  
3. Объекты культурного и археологического наследия отсутствуют  
4. Границы публичных сервитутов, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации отсутствуют

67:27-6.6307  
Зона охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения «Братская могила 385 советских воинов, погибших в 1941-1943 гг. в боях с немецко-фашистскими захватчиками. Установлен обелиск», 1941-1943 гг., расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, пос. Анастасино

67:00-6.639  
Охранная зона трубопровода (газопровода) "Производственно-технический комплекс газификации низкого давления общей протяженностью 6 128,27 м, расположенный по адресу: Смоленская область, Смоленский район, дер. Купники, дер. Анастасино, состоящий из 40 газопроводов" протяженностью 6120 метров, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, Смоленский муниципальный район, дер. Купники, дер. Анастасино, площадью 21690 кв. метров

линия сводки с листом 1						21/084-25-ДПТ-ПМТ-МО-4.1		
						Участок автомобильной дороги «Подснежки-Скрипорова» от примыкания к автомобильной дороге «Анастасино-Дубасы» км 1+200 до примыкания на Муском шоссе км 389-300		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Изд.	Подпись	Дата	Масштаб 1:2000	Стадия	Лист
Разработал	Шеникова Т.В.	И.И.	08.2023				П	2
Проверил	Латышева И.А.	И.И.	08.2023			Чертеж межевания территории		Листов
						Материалы на обоснование		3
						ООО Компания "ЛЕОН"		



формат A18



## Пояснительная записка

### **а) Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков**

Проект планировки территории разработан на основании приказа Министерства архитектуры и строительства Смоленской области от 26.05.2025 №074-ОД «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории для размещения объекта: «Участок автомобильной дороги «Подснежники-Скрипорово» от примыкания к автомобильной дороге «Анастасино-Дивасы» км 1+200 до примыкания на Минском шоссе км 389+300».

В границах территории, в отношении которой разработан проект межевания, объекты культурного наследия отсутствуют. Объект не входит в границы зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия.

В соответствии с письмом Министерства природных ресурсов и экологии Смоленской области от 20.06.2025 №2697-05 участок строительства не входит в границы существующих, проектируемых и перспективных ООПТ местного, регионального, федерального значения.

В границах разработки проекта межевания территории месторождения полезных ископаемых отсутствуют.

Границы публичных сервитутов, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, отсутствуют.

Зона планируемого размещения линейного объекта пересекает водные объекты ручей Брагинская и река Дубровенка.

Длина реки Дубровенка составляет более 10 км. Ширина водоохранной зоны согласно ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации составляет 100 м. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет 30 м для обратного нулевого уклона, 40 м для уклона до трех градусов и 50 м для уклона три и более градуса.

Длина ручья Брагинская составляет менее 10 км. Согласно частям 4 и 5 ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации ширина водоохранной зоны совпадает с прибрежной защитной полосой и составляет 50 м.

Границы земельных участков сформированы с учетом:

- зоны планируемого размещения линейного объекта «Участок автомобильной дороги «Подснежники-Скрипорово» от примыкания к автомобильной дороге «Анастасино-Дивасы» км 1+200 до примыкания на Минском шоссе км 389+300»;
- существующих земельных участков, границы которых зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;
- красных линий.

На территории разработки проекта межевания территории действуют Правила землепользования и застройки территории города Смоленск, утвержденные постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 №2531-адм (в редакции от 10.08.2022 №2309-адм, от 01.08.2023 №2079-адм, от 26.12.2024 №3160-адм, от 17.07.2025 №1073-адм), Правила землепользования и застройки территории Дивасовского сельского поселения Смоленского района Смоленской области, утверждены

постановлением Администрации муниципального образования «Смоленский район» Смоленской области от 15.01.2024 №24 (с изменениями, утвержденными постановлением Администрации муниципального образования «Смоленский район» Смоленской области от 16.09.2024 №1983).

В соответствии с пунктом 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Границы существующих земельных участков, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости, отображены на графическом материале «Чертеж по обоснованию проекта межевания территории» М 1:2000.

Территория разработки проекта межевания включает существующие земельные участки, границы которых зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости (Таблица 1).

Таблица 1

Характеристика существующих земельных участков, границы которых зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости

№	Кадастровый номер	Площадь земельного участка, кв.м	Категория земель	Вид разрешенного использования земельного участка
1	67:27:0012404:422	11501	Земли населенных пунктов	Предоставление коммунальных услуг
2	67:27:0012404:423	8671	Земли населенных пунктов	Предоставление коммунальных услуг
3	67:27:0000000:2669	1909954	Земли населенных пунктов	для садоводства
4	67:27:0012406:316	5381	Земли населенных пунктов	Коммунальное обслуживание
5	67:27:0012406:317	19992	Земли населенных пунктов	Коммунальное обслуживание
6	67:27:0012001:307	10159	Земли населенных пунктов	Предоставление коммунальных услуг
7	67:27:0012002:149	35370	Земли населенных пунктов	Предоставление коммунальных услуг
8	67:27:0012002:150	4674	Земли населенных пунктов	Предоставление коммунальных услуг
9	67:27:0012004:229	13701	Земли населенных пунктов	Предоставление коммунальных услуг
10	67:27:0012004:230	29107	Земли населенных пунктов	Предоставление коммунальных услуг
11	67:18:0000000:322	4982027	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
12	67:18:0020202:1113	52000	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
13	67:18:0020202:298	252000	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства



14	67:18:0020202:234	72000	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
15	67:18:0020202:2352	1125	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Коммунальное обслуживание

Требования к образуемым и измененным земельным участкам установлены ст. 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации, а, именно:

– Границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.

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

– 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.

– 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 Земельным Кодексом, другими федеральными законами.

#### **б) Обоснование способа образования земельного участка**

В соответствии со ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с п.1 ст. 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

В соответствии со ст. 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации при разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование, за исключением случаев:



- если такой земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности, в данном случае при разделе земельного участка могут быть образованы один или несколько земельных участков с сохранением земельного участка, раздел которого осуществлен, в измененных границах;

- в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, приведены в Томе 3.

В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, определены виды разрешенного использования земельных участков, попадающих в границы зоны планируемого размещения объекта:

«Автомобильный транспорт» (код 7.2) – Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта: размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог (Размещение автомобильных дорог 7.2.1).

«Земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0) – Земельные участки общего пользования: размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры (Улично-дорожная сеть (12.0.1).

#### **в) Обоснование определения размеров образуемого земельного участка**

В соответствии с ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

#### **г) Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации**

Документацией по планировке территории объекта не предусмотрено установление публичных сервитутов для устройства примыканий к автомобильным дорогам, расположенным на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности