

## **Пояснительная записка.**

### **Введение.**

Настоящий проект межевания территории в городе Смоленске в границах улицы Исаковского – улицы Маршала Жукова изготовлен на основании постановления Администрации города Смоленска от 13.09.2018 №2466-адм «О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территорий в городе Смоленске в границах улицы Исаковского – улицы Маршала Жукова». Подготовка проекта планировки и проекта межевания территорий разрешена Благотворительному фонду поддержки еврейской культуры, традиций и образования «Ор Авнер-Смоленск» (Свет Авнера) за счет собственных средств.

Исполнителем работ по подготовке проекта межевания территории является ООО «Инженерно-кадастровая фирма по земле» (г.Смоленск, ул.Кирова, д.22-Г, офис 53, тел.(4812)35-85-66), выполняющая работы на основании договора субподряда с ООО «АрхиСтиль».

Директор ООО «ИКФ по земле» - Щебленкова Л.А.

Кадастровый инженер – Палагина Н.Г.

Геодезист – Следков П.С.

С целью образования новых земельных участков и изменения существующих земельных участков выполнены геодезические работы по съемке текущих изменений земельных участков. Съемочное обоснование создано при помощи GPS-оборудования (GNSS-приемник спутниковый геодезический многочастотный SIGMA, и GNSS-приемник спутниковый геодезический многочастотный TRIUMPH-1-G3T, Фирма "Javad GNSS Inc."), поверенного в установленном порядке.

В качестве исходных пунктов государственной геодезической сети использованы тригопункты «Барщевщина», «Старые Батеки», «Гедеоновка» и «Шейновка».

Геодезические работы выполнены в системе координат МСК-67.

## **Нормативная документация.**

При разработке проекта планировки и межевания территорий использовалась следующая нормативно-правовая и нормативно-техническая документация:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Постановление Госстроя РФ от 29.10.2002 № 150 «Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- Постановление Правительства РФ от 31.03.2017 №402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства РФ от 19.01.2006 №20»;
- СНиП 11-04-2003. Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации;
- СНиП 2.07.01-89 . Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
- Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства, утвержденные Росземкадастром 17.02.2003;
- Инструкция по межеванию земель, утвержденная Роскомземом 08.04.1996;
- Инструкция по топографической съемке в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500» ГКИНП-02-033-82, утвержденная Главным управлением геодезии и картографии при Совете Министров СССР от 05.10.1979 (с поправками, утвержденными приказом ГУГК от 09.09.1982 № 436п);

- Генеральный план города Смоленска (решения Смоленского городского Совета от 22.02.1998 №260, от 22.12.2009 №1347),
- Правила землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные решением 41-й сессии Смоленского городского Совета III созыва от 28.02.2007 №490,
- Информационная система обеспечения градостроительной деятельности города Смоленска.
- Кадастровый план территории от 09.11.2018 №КУВИ-001/2018-12858705, выданный Филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Смоленской области, на кадастровый квартал 67:27:0031923,
- Кадастровый план территории от 09.11.2018 №КУВИ-001/2018-12860892, выданный Филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Смоленской области, на кадастровый квартал 67:27:0030335,
- Кадастровый план территории от 09.11.2018 №КУВИ-001/2018-12856988, выданный Филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Смоленской области, на кадастровый квартал 67:27:0030337,
- Инженерно-топографический план города Смоленска (топографические планшеты) в масштабе М 1:500.

## **Цели и задачи проекта межевания территории.**

Проект межевания территории подготовлен в целях:

- определения местоположения границ и площади образуемых и изменяемых земельных участков;
- установление красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства;
- определение местоположения границ и площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования;
- установления границ зон действия публичных сервитутов для прохода и проезда;
- определения видов разрешенного использования образуемых земельных участков.

## Обоснование местоположения границ и площадей земельных участков.

### 1. Существующие земельные участки

Территория, рассматриваемая в проекте межевания, входит в границы трех кадастровых кварталов с кадастровыми номерами 67:27:0030337, 67:27:0030335, 67:27:0031923. Границы земельных участков №№ 2-4, 6-27 (по Экспликации), сведения о которых содержатся в ЕГРН, в проекте межевания территории остались без изменений.

Экспликация земельных участков (существующие)

Номер земельного участка	Кадастровый номер	Адрес	Вид разрешенного использования земельного участка	S по сведениям ЕГРН, кв.м.	Форма собственности
1	2	3	4	5	6
1	67:27:0030337:1	обл.Смоленская, г.Смоленск, ул.Исаковского, д.9	Под культовые объекты	4003	Частная собственность
2	67:27:0030337:3 (входит в единое землепользование 67:27:0000000:182)	обл.Смоленская, г.Смоленск, в районе ул.Маршала Жукова-Тухачевского	Под Смоленской крепостной стеной (башни Зимбулка, Никольская (Еленевская))	1594	Собственность публично-правовых образований
3	67:27:0030337:4	обл.Смоленская, г.Смоленск, ул.Исаковского, в районе Никольских ворот	Для установки киосков по распространению печатной продукции	6	Собственность публично-правовых образований
4	67:27:0030337:5	обл.Смоленская, г.Смоленск, пересечение ул.Исаковского и ул.Тухачевского	Под установленный торговый павильон	12	Государственная собственность
5	67:27:0030337:6	обл.Смоленская, г.Смоленск, на пересечении ул.Тухачевского-Исаковского	Под сквером	4150	Собственность публично-правовых образований
6	67:27:0030337:7 (входит в единое землепользование 67:27:0000000:146)	обл.Смоленская, г.Смоленск, ул.Исаковского	Зеленая зона у Ворониной башни, для целей, не связанных со строительством, - благоустройства	5651	Собственность публично-правовых образований
7	67:27:0030337:8 (входит в единое землепользование 67:27:0000000:183)	обл.Смоленская, г.Смоленск, в районе улиц Тимирязева - Маршала Жукова	Под Смоленской крепостной стеной (башни Веселуха (Лучинская), Позднякова (Роговка), Орел (Городецкая), Аврамиева, Заалтарная (Белуха), Воронина)	128	Собственность публично-правовых образований
8	67:27:0030337:9	обл.Смоленская, г.Смоленск, ул.Исаковского (у крепостной стены)	Для размещения элементов благоустройства территории	10000	Собственность публично-правовых образований
9	67:27:0030335:5 (входит в единое землепользование 67:27:0000000:183)	обл.Смоленская, г.Смоленск, в районе улиц Тимирязева - Маршала Жукова	Под Смоленской крепостной стеной (башни Веселуха (Лучинская), Позднякова (Роговка), Орел (Городецкая), Аврамиева, Заалтарная (Белуха), Воронина)	3925	Собственность публично-правовых образований
10	67:27:0030335:7 (входит в единое землепользование 67:27:0000000:146)	обл.Смоленская, г.Смоленск, ул.Исаковского	Зеленая зона у Ворониной башни, для целей, не связанных со строительством, - благоустройства	10120	Собственность публично-правовых образований
11	67:27:0031923:3	обл.Смоленская, г.Смоленск, ул.Маршала Жукова, дом 18	Для многоквартирного жилого дома	1338	Государственная собственность

1	2	3	4	5	6
12	67:27:0031923:4	обл.Смоленская, г.Смоленск, ул.Маршала Жукова, дом 20	Для многоквартирного жилого дома	1300	Государственная собственность
13	67:27:0031923:5 (входит в единое землепользование 67:27:0000000:183)	обл.Смоленская, г.Смоленск, в районе улиц Тимирязева - Маршала Жукова	Под Смоленской крепостной стеной (башни Веселуха (Лучинская), Позднякова (Роговка), Орел (Городецкая), Аврамиева, Заалтарная (Белуха), Воронина)	1620	Собственность публично-правовых образований
14	67:27:0031923:16	обл.Смоленская, г.Смоленск, ул.Маршала Жукова, д.8, 8А	Под больничный онкологический комплекс	5971	Собственность публично-правовых образований
15	67:27:0031923:17	обл.Смоленская, г.Смоленск, ул.Маршала Жукова, д.8, 8А	Под больничный онкологический комплекс	986	Собственность публично-правовых образований
16	67:27:0031923:18	обл.Смоленская, г.Смоленск, ул.Маршала Жукова, 16	Под зданием производства	605	Частная собственность
17	67:27:0031923:20	обл.Смоленская, г.Смоленск, ул.Маршала Жукова	Под объект №559	1486	Частная собственность
18	67:27:0031923:21 (входит в единое землепользование 67:27:0000000:182)	обл.Смоленская, г.Смоленск, в районе улиц Маршала Жукова-Тухачевского	Под Смоленской крепостной стеной (башни Зимбулка, Никольская (Еленевская))	800	Собственность публично-правовых образований
19	67:27:0031923:22	обл.Смоленская, г.Смоленск, ул.Маршала Жукова	Под зеленой зоной	2792	Собственность публично-правовых образований
20	67:27:0031923:23	обл.Смоленская, г.Смоленск, ул.Маршала Жукова	Для служебно-технического здания	5150	Государственная собственность
21	67:27:0031923:24	обл.Смоленская, г.Смоленск, ул.Маршала Жукова	Для служебно-технического здания	248	Частная собственность
22	67:27:0031923:25	обл.Смоленская, г.Смоленск, ул.Маршала Жукова, д.27	Под Авраамиевский монастырь. Собор Спаса Преображенский 1753-1755 г.г.	1916	Собственность публично-правовых образований
23	67:27:0031923:82	обл.Смоленская, г.Смоленск, ул.Реввоенсовета, д.26	Под зданием трансформаторной подстанции	106	Государственная собственность
24	67:27:0031923:152	обл.Смоленская, г.Смоленск, ул.Маршала Жукова	Для целей, не связанных со строительством, - для проведения работ по озеленению и установки памятника	877	Государственная собственность
25	67:27:0031923:153	обл.Смоленская, г.Смоленск, ул.Маршала Жукова, дом 26	Религиозное использование (под Авраамиевский монастырь (кельи настоятельские))	354	Собственность публично-правовых образований
26	67:27:0031923:154	обл.Смоленская, г.Смоленск, ул.Маршала Жукова, дом 22	Религиозное использование (под Авраамиевский монастырь (кельи монашеские))	469	Собственность публично-правовых образований
27	67:27:0000000:711	обл.Смоленская, г.Смоленск, в районе улиц: Исковского, Загорной, Соболева вдоль крепостной стены	Для целей, не связанных со строительством, - обустройства территории туристического маршрута "Восточная часть Смоленской крепости"	101070	Собственность публично-правовых образований

## 2. Изменяемые земельные участки

Границы смежных земельных участков №1 (по Экспликации) с кадастровым номером 67:27:0030337:1 (г.Смоленск, ул.Исаковского, д.9) и №5 (по Экспликации) с кадастровым номером 67:27:0030337:6 (г.Смоленск, на пересечении улиц Тухачевского-Исаковского), сведения о которых содержатся в ЕГРН, изменены с целью исключения вклинивания границ и чересполосицы, по сложившимся границам (существующим капитальным ограждениям).

Экспликация земельных участков (изменяемые)

Номер земельного участка	Кадастровый номер	Адрес	Вид разрешенного использования земельного участка	S по проекту, кв.м.	S по сведениям ЕГРН, кв.м.	Форма собственности
1	2	3	4	5	6	7
1	67:27:0030337:1	обл.Смоленская, г.Смоленск, ул.Исаковского, д.9	Под культовые объекты	4400	4003	Частная собственность
5	67:27:0030337:6	обл.Смоленская, г.Смоленск, на пересечении улиц Тухачевского-Исаковского	Под сквером	4025	4150	Собственность публично-правовых образований

### 3. Образуемые земельные участки

Границы образуемых земельных участков №№ 28,29,30,31 (по Экспликации) сформированы с учетом следующих факторов:

- местоположение красных линий и линий регулирования застройки, запроектированных в проекте планировки территории,
- ранее представленные в Администрацию города Смоленска проекты (схемы расположения на кадастровом плане территории) земельных участков, исправленные с целью исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы,
- границы сложившейся застройки (существующие ограждения и сооружения, отмостки зданий).

На образованном земельном участке №28 (по Экспликации) расположен 5-тиэтажный многоквартирный жилой дом (г.Смоленск, ул.Маршала Жукова, д.16).

На образованном земельном участке №29 (по Экспликации) расположен 4-хэтажный многоквартирный жилой дом (г.Смоленск, ул.Маршала Жукова, д.12) с встроенными нежилыми помещениями.

На образованном земельном участке №30 (по Экспликации) расположен центр социального обеспечения военного комиссариата Смоленской области (г.Смоленск, ул.Маршала Жукова, д.14).

На образованном земельном участке №31 (по Экспликации) расположен комплекс вспомогательных сооружений бывшего венерологического диспансера (г.Смоленск, ул.Маршала Жукова).

С целью отнесения к территориям общего пользования образован многоконтурный земельный участок №32 (по Экспликации) общей площадью 5719 кв.м.

Виды разрешенного использования образованных земельных участков соответствуют Приложению к приказу Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. №540.



**Экспликация земельных участков (образуемые)**

Номер земельного участка	Адрес	Вид разрешенного использования земельного участка	S по проекту, кв.м.	S по сведениям ЕГРН, кв.м.
1	2	3	4	5
28	обл.Смоленская, г.Смоленск,ул.Маршала Жукова, дом 16	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	907	-
29	обл.Смоленская, г.Смоленск,ул.Маршала Жукова, дом 12	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	1964	-
30	обл.Смоленская, г.Смоленск,ул.Маршала Жукова, дом 14	Обеспечение обороны и безопасности (8.0)	3678	-
31	обл.Смоленская, г.Смоленск,ул.Маршала Жукова	Религиозное использование (3.7)	5602	-
32	обл.Смоленская, г.Смоленск, в районе ул.Маршала Жукова	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	5719	-

#### **4. Образование публичных сервитутов**

С целью обеспечения беспрепятственного прохода и проезда ко всем земельным участкам в проекте межевания территории предусмотрено образование публичных сервитутов:

- через земельный участок №20 (по Экспликации) площадью 253 кв.м.,
- через земельный участок №28 (по Экспликации) площадью 148 кв.м.,
- через земельный участок №11 (по Экспликации) площадью 43 кв.м.,
- через земельный участок №31 (по Экспликации) площадью 220 кв.м.

#### **5. Зоны с особыми условиями использования территории**

Согласно сведениям ЕГРН, территория в границах улицы Исаковского – улицы Маршала Жукова находится в границах территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Культурный слой города , IX-XVII вв.».

Согласно сведениям из Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города Смоленска, территория в границах улицы Исаковского – улицы Маршала Жукова находится в зоне охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).

Согласно сведениям из Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города Смоленска, часть существующих и образованных земельных участков находятся в охранной зоне тепловых сетей и в санитарно-защитной зоне предприятий.