

Введение.

Настоящий проект внесения изменений в проект межевания территории квартала в городе Смоленске в границах улицы Кирова – улицы Колхозной – улицы Ново-Киевской – улицы Пригородной – улицы 9 Мая – проспекта Гагарина – ГСК «Дружба» - Оршанского тупика – переулка Юннатов изготовлен на основании постановления Администрации города Смоленска от 27.12.2018 №3445-адм «О принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в проект планировки и межевания территории квартала в границах улицы Кирова – улицы Колхозной – улицы Ново-Киевской – улицы Пригородной – улицы 9 Мая – проспекта Гагарина – ГСК «Дружба» - Оршанского тупика – переулка Юннатов».

Исполнителем работ по подготовке проекта внесения изменений в проект межевания территории квартала 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 №305 от 01.11.2019, заключенного с ООО «СМОЛОБЛПРОЕКТ».

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 характеристик существующих земельных участков ООО «ИКФ по земле» выполнены дополнительные геодезические работы по уточнению местоположения границ земельных участков. Съёмочное 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,
- Кадастровые планы территорий, выданные Филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Смоленской области, на кадастровые кварталы 67:27:0020834, 67:27:0020835, 67:27:0020837, 67:27:0020838, 67:27:0020839, 67:27:0020840, 67:27:0020841, 67:27:0020842, 67:27:0020843, 67:27:0020844, 67:27:0020845, 67:27:0020846, 67:27:0020850, 67:27:0020851, 67:27:0020853, 67:27:0020854, 67:27:0020855, 67:27:0020856, 67:27:0020857, 67:27:0020858, 67:27:0020859, 67:27:0020860, 67:27:0020865, 67:27:0020867, 67:27:0020876, 67:27:0000000.
- Инженерно-топографический план города Смоленска (топографические планшеты) в масштабе М 1:500.

Цели и задачи проекта внесения изменений в проект межевания территории квартала.

Настоящий проект внесения изменений в проект межевания территории квартала подготовлен в следующих целях:

- определение местоположения границ и площади образуемых и изменяемых земельных участков;
- уточнение местоположения границ и площади земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования;
- уточнение местоположения границ зон действия публичных сервитутов для прохода и проезда через земельные участки;
- определение видов разрешенного использования образуемых и изменяемых земельных участков.

Обоснование местоположения границ и площади земельных участков, сервитутов, зон с особыми условиями использования территории.

1. Образуемые и изменяемые земельные участки

Границы образуемых и изменяемых земельных участков сформированы на основании проекта внесения изменений в проект планировки территории квартала.

Экспликация земельных участков (образуемые и изменяемые)

№ зем.уч. по проекту	Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с Приложением к приказу Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. №540	Вид разрешенного использования земельного участка по документам	S по проекту, кв.м.	S по сведениям ЕГРН, кв.м.	Кадастровый номер существующих (исходных) земельных участков	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
2	Обслуживание автотранспорта (4.9)	Обслуживание автотранспорта	693	4778	67:27:0020851:13	Вновь образуемый земельный участок
3	Общественное управление (3.8)	Для административно-учебного здания, бассейна, общежития	3084			В соответствии с ранее утвержденным проектом площадь земельного участка составляла 3516 кв.м.
4	Спорт (5.1)	Под зданием бассейна	5509	7122	67:27:0020851:14	В соответствии с ранее утвержденным проектом площадь земельного участка составляла 5324 кв.м.
5	Обеспечение научной деятельности (3.9)	Под административное здание	4921	5001	67:27:0020851:3	В соответствии с ранее утвержденным проектом площадь земельного участка составляла 4562 кв.м.
10	Образование и просвещение (3.5)	Под школой	23956	10626, 12433, 90	67:27:0020851:4, 67:27:0020851:304, 67:27:0020851:305	В соответствии с ранее утвержденным проектом площадь земельного участка составляла 23516 кв.м.
11	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Под жилой дом	6437	3879, 3360	67:27:0020850:1, 67:27:0020850:396	В соответствии с ранее утвержденным проектом площадь земельного участка составляла 6523 кв.м.
12	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Под жилой дом	4874	2513, 3360, 95	67:27:0020850:10, 67:27:0020850:396, 67:27:0020853:13	В соответствии с ранее утвержденным проектом площадь земельного участка составляла 4669 кв.м.
13	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Под жилым домом	3266	1932	67:27:0020850:11	В соответствии с ранее утвержденным проектом площадь земельного участка составляла 3426 кв.м.

1	2	3	4	5	6	7
15	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Для строительства многоэтажных жилых домов со встроенными и пристроенными помещениями общественного назначения, детского сада и подземной автостоянки	5485	1805, 4112	67:27:0000000:565, 67:27:0000000:566	В соответствии с ранее утвержденным проектом площадь земельного участка составляла 4807 кв.м.
83	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	Под общежитие	2370	2329	67:27:0020843:2	В соответствии с ранее утвержденным проектом площадь земельного участка составляла 2329 кв.м.
98	Образование и просвещение (3.5)	Под учебный корпус	3690	3544, 35	67:27:0020841:26, 67:27:0020841:27	В соответствии с ранее утвержденным проектом площадь земельного участка составляла 3709 кв.м.
99	Предпринимательство (4.0)	Под зданием общественно-бытового корпуса со спортзалом (первой пусковой очередью)	5366	5161	67:27:0020841:3	В соответствии с ранее утвержденным проектом площадь земельного участка составляла 4571 кв.м.
100	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Земельные участки (территории) общего пользования	2453	-	-	Земельный участок состоит из двух контуров, в соответствии с ранее утвержденным проектом площадь земельного участка составляла 3229 кв.м.
250	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Земельные участки (территории) общего пользования	923	-	-	В соответствии с ранее утвержденным проектом площадь земельного участка составляла 1151 кв.м.
251	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	Дома блокированного типа	1564	994	67:27:0020855:21	В соответствии с ранее утвержденным проектом площадь земельного участка составляла 834 кв.м.
252	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	Под часть благоустройства	109	-	-	Аннулируется
253	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	Под жилой дом	1463	927	67:27:0020855:8	В соответствии с ранее утвержденным проектом площадь земельного участка составляла 1009 кв.м.

1	2	3	4	5	6	7
254	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	Для индивидуального жилищного строительства	646	646	67:27:0020855:209	Изменена конфигурация земельного участка
310	Магазины (4.4)	Магазины	818	800	67:27:0020860:14	Изменен вид разрешенного использования земельного участка
311	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	4337	-	67:27:0000000:1400, 67:27:0020854:19, 67:27:0020854:18, 67:27:0020854:17, 67:27:0020854:25	Вновь образуемый земельный участок
312	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	7549	-	67:27:0020854:17, 67:27:0020854:26, 67:27:0020854:15, 67:27:0020854:11, 67:27:0020854:14, 67:27:0020854:10, 67:27:0020854:13, 67:27:0020854:9, 67:27:0000000:1399	Вновь образуемый земельный участок
313	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Земельные участки (территории) общего пользования	209	-	67:27:0020854:17	Вновь образуемый земельный участок
314	Коммунальное обслуживание (3.1)	Коммунальное обслуживание	745	745	67:27:0000000:3242	Земельный участок включен в проект межевания
315	Коммунальное обслуживание (3.1)	Коммунальное обслуживание (для размещения объектов электроснабжения)	134	134	67:27:0020854:589	Земельный участок включен в проект межевания
316	Коммунальное обслуживание (3.1)	Для размещения объектов энергетики	78	78	67:27:0020854:25	Земельный участок включен в проект межевания
317	Коммунальное обслуживание (3.1)	Коммунальное обслуживание (объект электроэнергетики - под РП-6 кВ, совмещенный с ТП)	176	176	67:27:0020854:28	Земельный участок включен в проект межевания
318	Коммунальное обслуживание (3.1)	Для размещения водонапорной насосной станции	322	322	67:27:0020854:23	Земельный участок включен в проект межевания
319	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Земельные участки (территории) общего пользования	1310	-	67:27:0020853:10 67:27:0000000:1399	Вновь образуемый земельный участок
320	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Земельные участки (территории) общего пользования	1945	-	67:27:0020850:396	Вновь образуемый земельный участок

Вид разрешенного использования земельных участков в графе 2 соответствует Приложению к приказу Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Вид разрешенного использования земельных участков в графе 3 указан на основании сведений ЕГРН, а при отсутствии сведений ЕГРН о виде разрешенного использования земельного участка – в соответствии с приложением к приказу Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Остальные земельные участки, сведения о которых содержатся в проекте планировки и межевания территории квартала в городе Смоленске в границах улицы Кирова – улицы Колхозной – улицы Ново-Киевской – улицы Пригородной – улицы 9 Мая – проспекта Гагарина –ГСК «Дружба» - Оршанского тупика – переулка Юннатов, утвержденном постановлением Администрации города Смоленска от 23.07.2015 №1502-адм, остались без изменений.

2. Публичные сервитуты для прохода и проезда через земельные участки

С целью обеспечения беспрепятственного прохода и проезда ко всем земельным участкам, а также к запроектированным и существующим объектам капитального строительства, в проекте внесения изменений в проект межевания территории квартала предусмотрено дополнительное образование следующих публичных сервитутов:

С16 – сервитут для прохода и проезда через земельный участок №4 площадью 59 кв.м.,

С17 – сервитут для прохода и проезда через земельный участок №15 площадью 773 кв.м.,

С18 – сервитут для прохода и проезда через земельный участок №253 площадью 391 кв.м.,

С19 – сервитут для прохода и проезда через земельный участок №99 площадью 105 кв.м.

Остальные публичные сервитуты, сведения о которых содержатся в проекте планировки и межевания территории квартала в городе Смоленске в границах улицы Кирова – улицы Колхозной – улицы Ново-Киевской – улицы Пригородной – улицы 9 Мая – проспекта Гагарина – ГСК «Дружба» - Оршанского тупика – переулка Юннатов, утвержденном постановлением Администрации города Смоленска от 23.07.2015 №1502-адм, остались без изменений.

5. Зоны с особыми условиями использования территории

Согласно сведениям из Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города Смоленска, территория квартала в городе Смоленске в границах улицы Кирова – улицы Колхозной – улицы Ново-Киевской – улицы Пригородной – улицы 9 Мая – проспекта Гагарина – ГСК «Дружба» - Оршанского тупика – переулка Юннатов частично находится в границах следующих зон с особыми условиями использования территории:

- санитарно-защитная зона промышленных предприятий,
- санитарно-защитная зона автотранспортных предприятий,
- санитарно-защитная зона объектов коммунального обслуживания,
- охранный зона ВЛ 110кВ,
- охранный зона ВЛ 35кВ,
- водоохранная зона бассейна реки Днепр.

Границы данных зон с особыми условиями использования территории, сведения о которых содержатся в проекте планировки и межевания территории квартала в городе Смоленске в границах улицы Кирова – улицы Колхозной – улицы Ново-Киевской – улицы Пригородной – улицы 9 Мая – проспекта Гагарина – ГСК «Дружба» - Оршанского тупика – переулка Юннатов, утвержденном постановлением Администрации города Смоленска от 23.07.2015 №1502-адм, остались без изменений.

Кадастровый инженер

Н.Г.Палагина