ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ

ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ В ГОРОДЕ СМОЛЕНСКЕ В ГРАНИЦАХ УЛИЦЫ РЫЛЕНКОВА – УЛИЦЫ 25 СЕНТЯБРЯ – УЛИЦЫ МАРШАЛА СОКОЛОВСКОГО – ПРОСПЕКТА СТРОИТЕЛЕЙ

Изменения в проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах в границах улицы Рыленкова – улицы 25 Сентября – улицы Маршала Соколовского – проспекта Строителей, утвержденный постановлением Администрации города Смоленска от 16.08.2013 № 1412-адм, вносятся проектной организацией **ООО «Монолит»** в соответствии с договором о комплексном развитии территории, заключаемым Администрацией города Смоленска с правообладателем земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества от 14.05.2025 № 15 (далее – договор № 15), дополнительным соглашением к договору № 15 от 29.12.2025 № 1, заключенным между Администрацией города Смоленска и **ООО «Специализированный застройщик «Домстрой»**.

В проект межевания территории внесены следующие изменения:

1. Изменены границы и конфигурация земельного участка № 56, площадь до внесения изменений в проект – 9265 кв. м, площадь после внесения изменений в проект – 11593 кв. м. Откорректирован способ образования. Добавлено обоснование увеличения земельного участка № 56.

2. Образован земельный участок № 105 с видом разрешенного использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование», площадь по проекту – 513 кв. м.

3. Земельный участок № 62 аннулируется, так как его территория вошла в границы образуемого земельного участка № 56.

4. Изменена площадь и конфигурация зоны действия публичного сервитута № с7 для прохода или проезда через земельный участок № 58. Площадь до внесения изменений в проект – 247 кв. м, площадь после внесения изменений в проект – 485 кв. м.

РАНЕЕ ВНЕСЕННЫЕ И УТВЕРЖДЕННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ

ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ В ГОРОДЕ СМОЛЕНСКЕ В ГРАНИЦАХ УЛИЦЫ РЫЛЕНКОВА – УЛИЦЫ 25 СЕНТЯБРЯ – УЛИЦЫ МАРШАЛА СОКОЛОВСКОГО – ПРОСПЕКТА СТРОИТЕЛЕЙ

Проект внесения изменений в проект межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Рыленкова – улицы 25 Сентября – улицы Маршала Соколовского – проспекта Строителей подготовлен **ООО «МФЦ «БИНОМ»** в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию» по инициативе Солодухина Алексея Олеговича.

В проект межевания внесены следующие изменения:

1. Изменена площадь и конфигурация земельного участка № 58, площадь по ЕГРН 4141 кв. м, площадь по проекту 9870 кв. м. Вид разрешенного использования: «Среднеэтажная жилая застройка» (2.5).

2. Изменена площадь и конфигурация земельного участка № 53, площадь по ЕГРН 2995 кв. м, площадь по проекту 8504 кв. м. Вид разрешенного использования: «Среднеэтажная жилая застройка» (2.5).

3. Земельный участок № 57 отражен в соответствии со сведениями ЕГРН.

4. Изменена площадь и конфигурация зоны действия сервитута № с7 для проезда или прохода через земельный участок № 58. Площадь до внесения изменений в проект – 245 кв. м, площадь после внесения изменений – 247 кв. м.

5. Установлены публичные сервитуты для прохода или проезда:

- с20 через земельный участок № 2 площадью 32 кв. м;
- с21 через земельный участок № 5 площадью 41 кв. м;
- с22 через земельный участок № 84 площадью 133 кв. м;
- с23 через земельный участок № 7 площадью 24 кв. м;
- с24 через земельный участок № 9 площадью 42 кв. м;
- с25 через земельный участок № 73 площадью 257 кв. м;
- с26 через земельный участок № 69 площадью 117 кв. м;
- с27 через земельный участок № 67 площадью 549 кв. м;
- с28 через земельный участок № 62 площадью 392 кв. м.

РАНЕЕ ВНЕСЕННЫЕ И УТВЕРЖДЕННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ

ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ В ГОРОДЕ СМОЛЕНСКЕ В ГРАНИЦАХ УЛИЦЫ РЫЛЕНКОВА – УЛИЦЫ 25 СЕНТЯБРЯ – УЛИЦЫ МАРШАЛА СОКОЛОВСКОГО – ПРОСПЕКТА СТРОИТЕЛЕЙ

Проект внесения изменений в проект межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Рыленкова – улицы 25 Сентября – улицы Маршала Соколовского – проспекта Строителей подготовлен **ООО «АБ «ПРОСТРАНСТВО»** в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию» по инициативе Матусевич Юлии Валерьевны.

В проект межевания территории внесены следующие изменения:

1. Изменение вида разрешенного использования земельного участка № 37 по экспликации земельных участков: вид разрешенного использования до внесения изменений - «Бытовое обслуживание» (3.3), после внесения изменений – «Магазины» (4.4), «Общественное питание» (4.6), «Бытовое обслуживание» (3.3).

РАНЕЕ ВНЕСЕННЫЕ И УТВЕРЖДЕННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ

ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ В ГОРОДЕ СМОЛЕНСКЕ В ГРАНИЦАХ УЛИЦЫ РЫЛЕНКОВА – УЛИЦЫ 25 СЕНТЯБРЯ – УЛИЦЫ МАРШАЛА СОКОЛОВСКОГО – ПРОСПЕКТА СТРОИТЕЛЕЙ

На основании постановления Администрации города Смоленска от 16.03.2021 № 497-адм в проект межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Рыленкова – улицы 25 Сентября – улицы Маршала Соколовского – проспекта Строителей в проект межевания внесены следующие изменения:

1. Изменение площади и конфигурации земельного участка № 36. Площадь до внесения изменений – 7143 кв. м, после внесения изменений – 7136 кв. м. Категория земли: земли населенных пунктов.
2. Изменение вида разрешенного использования, площади и конфигурации земельного участка № 37. Вид разрешенного использования до внесения изменений: «для строительства магазина с кафе», после: «Бытовое обслуживание (3.3)». Площадь до внесения изменений – 1481 кв. м, после внесения изменений – 2264 кв. м. Категория земли: земли населенных пунктов.
3. Изменение площади и конфигурации земельного участка № 39. Площадь до внесения изменений - 2925 кв. м, после внесения изменений – 2533 кв. м. Категория земли: земли населенных пунктов.
4. Изменение площади и конфигурации земельного участка № 44. Площадь до внесения изменений – 8182 кв. м, после внесения изменений – 8281 кв. м. Категория земли: земли населенных пунктов.
5. Изменение площади и конфигурации земельного участка № 45. Площадь до внесения изменений – 1086 кв. м, после внесения изменений – 1116 кв. м. Категория земли: земли населенных пунктов.
6. Изменение площади и конфигурации земельного участка № 52. Площадь до внесения изменений – 1818 кв. м, после внесения изменений – 1815 кв. м. Категория земли: земли населенных пунктов.
7. Изменение площади и конфигурации земельного участка № 53. Площадь до внесения изменений – 8481 кв. м, после внесения изменений – 8475 кв. м. Категория земли: земли населенных пунктов.
8. Образование земельного участка № 89. Площадь земельного участка 81 кв. м, виды разрешенного использования: «Улично-дорожная сеть (12.0.1)», «Магазины (4.4)». Категория земли: земли населенных пунктов.

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

Условный номер земельного участка	Площадь участка по проекту, кв. м	Вид разрешенного использования по проекту	Расчет	Площадь участка нормируемая, кв. м	Ограничения и обременения	Возможные способы образования земельного участка
1	2	3	4	5	6	7
1	**1010**	Под здание магазина	$S_{уч.}$ = 516 кв. м (ЕГРН) Участок нуждается в корректировке в связи с установлением красных линий.	-	-	
2	**1811**	Под жилым домом	$S_{застр.}$ = 398 кв. м $S_{уч.}$ = 941 кв. м (ЕГРН) $К_{з}$ = 0,4 $К_{пл.з.}$ = 3,2 Участок нуждается в корректировке из-за несоответствия требованиям нормативной документации и в связи с установлением красных линий. Площадь участка все равно остается меньше нормативной на 1331 кв. м. Необходимо компенсировать нехватку нормативной площади другими градостроительными и юридическими мерами.	3142	Сервитут для прохода или проезда	
3	**15**	Под ТП№146	$S_{уч.}$ = 15 кв. м (ЕГРН) Участок нуждается в корректировке по смежным участкам.	-	-	
4	**999**	Под здание магазина	Участок формируемый.	-	-	
5	**1802**	Под жилым домом	$S_{застр.}$ = 396 кв. м $S_{уч.}$ = 1098 кв. м (ЕГРН)	3106	Сервитут для прохода или	

1	2	3	4	5	6	7
			$К_з$ = 0,4 $К_{пл.з.}$ = 2,7 Участок нуждается в корректировке из-за несоответствия требованиям нормативной документации и в связи с установлением красных линий. Площадь участка все равно остается меньше нормативной на 1304 кв. м. Необходимо компенсировать нехватку нормативной площади другими градостроительными и юридическими мерами.		проезда	
6	**1068**	Под здание магазина	Участок формируемый.	-	-	
7	**1701**	Под жилым домом	$S_{застр.}$ = 394 кв. м $S_{уч.}$ = 857 кв. м (ЕГРН) $К_з$ = 0,5 $К_{пл.з.}$ = 3,4 Участок нуждается в корректировке из-за несоответствия требованиям нормативной документации и в связи с установлением красных линий. Площадь участка все равно остается меньше нормативной на 1294 кв. м. Необходимо компенсировать нехватку нормативной площади другими градостроительными и юридическими мерами.	2995	Сервитут для прохода или проезда	
8	**966**	Под здание магазина	Участок формируемый.	-	-	
9	**1246**	Под жилым домом	$S_{застр.}$ = 432 кв. м $S_{уч.}$ = 1231 кв. м (ЕГРН) $К_з$ = 0,4 $К_{пл.з.}$ = 2.4 Участок нуждается в корректировке из-за	3091	Сервитут для прохода или проезда	

1	2	3	4	5	6	7
			несоответствия требованиям нормативной документации и по границам смежных участков. Площадь участка все равно остается меньше нормативной на 1845 кв. м. Необходимо компенсировать нехватку нормативной площади другими градостроительными и юридическими мерами.			
10	**18**	Под ТП	$S_{уч.}$ = 16 кв. м (ЕГРН) Участок нуждается в корректировке по смежным участкам.	-	-	
11	**780**	Под административным зданием	$S_{уч.}$ = 795 кв. м (ЕГРН) Участок нуждается в корректировке в связи с установлением красных линий и по смежным участкам.	-	-	
12	**3812**	Под жилым домом	$S_{застр.}$ = 916 кв. м $S_{уч.}$ = 1810 кв. м (ЕГРН) $К_{з}$ = 0,5 $К_{пл.з.}$ = 1,9 Участок нуждается в корректировке из-за несоответствия требованиям нормативной документации и по границам смежных участков. Площадь участка все равно остается меньше нормативной на 1342 кв. м. Необходимо компенсировать нехватку нормативной площади другими градостроительными и юридическими мерами.	5154	-	
13	**692**	Под административным	Участок формируемый.	-	-	

1	2	3	4	5	6	7
		зданием				
14	**284**	Под здание магазина	$S_{уч.}$ = 150 кв. м (ЕГРН) Участок нуждается в корректировке в связи с установлением красных линий и по смежным участкам.	-	-	
15	**4142**	Под жилым домом	$S_{застр.}$ = 1234 кв. м $S_{уч.}$ = 4291 кв. м (ЕГРН) $К_{з}$ = 0,3 $К_{пл.з.}$ = 1,1 Участок нуждается в корректировке из-за несоответствия требованиям нормативной документации и в связи с установлением красных линий. Площадь участка все равно остается меньше нормативной на 2766 кв. м. Необходимо компенсировать нехватку нормативной площади другими градостроительными и юридическими мерами.	6908	-	
16	**1736**	Под городское благоустройство, скверы, проезды	Участок формируемый.	-	-	
17	**9957**	Под детский сад	$S_{уч.}$ = 9957 кв. м (ЕГРН) Участок не изменяется.	-	-	
18	**395**	Под ТП№55	$S_{уч.}$ = 155 кв. м (ЕГРН) Участок нуждается в корректировке по смежным участкам.	-	-	
19	**152**	Под б. тр.	$S_{уч.}$ = 152 кв. м (ЕГРН) Участок не изменяется.	-	-	
20	**7348**	Под жилым домом	$S_{застр.}$ = 1699 кв. м $S_{уч.}$ = 3718 кв. м (ЕГРН) $К_{з}$ = 0,5 $К_{пл.з.}$ = 1,7 Участок нуждается в	9373	-	

1	2	3	4	5	6	7
			корректировке из-за несоответствия требованиям нормативной документации и в связи с установлением красных линий. Площадь участка все равно остается меньше нормативной на 2025 кв. м. Необходимо компенсировать нехватку нормативной площади другими градостроительными и юридическими мерами.			
21	**7389**	Под жилым домом	$S_{застр.}$ = 1658 кв. м $S_{уч.}$ = - кв. м (ЕГРН) $К_{з}$ = 0,4 $К_{пл.з.}$ = 0,8 Участок формируемый. Площадь участка все равно остается меньше нормативной на 1789 кв. м. Необходимо компенсировать нехватку нормативной площади другими градостроительными и юридическими мерами.	9178	-	
22	**6390**	Под жилым домом	$S_{застр.}$ = 1414 кв. м $S_{уч.}$ = - кв. м (ЕГРН) $К_{з}$ = 0,4 $К_{пл.з.}$ = 0,8 Участок формируемый. Площадь участка все равно остается меньше нормативной на 2499 кв. м. Необходимо компенсировать нехватку нормативной площади другими градостроительными и юридическими мерами.	8889	-	
23	**8296**	Под жилым домом	$S_{застр.}$ = 1413 кв. м $S_{уч.}$ = - кв. м (ЕГРН) $К_{з}$ = 0,4 $К_{пл.з.}$ = 1,2	8816	-	

1	2	3	4	5	6	7
			Участок формируемый. Площадь участка все равно остается меньше нормативной на 520 кв. м. Необходимо компенсировать нехватку нормативной площади другими градостроительными и юридическими мерами.			
24	**3999**	Под городское благоустройство, скверы, проезды	Участок формируемый.	-	-	
25	**25000**	Под МОУ СОШ№29	$S_{уч.}$ = 25000 кв. м (ЕГРН) Участок не изменяется.	-	-	
26	**1275**	Под образовательное учреждение	$S_{уч.}$ = 1275 кв. м (ЕГРН) Участок не изменяется.	-	-	
27	**4849**	Под общежитие	$S_{застр.}$ = 898 кв. м $S_{уч.}$ = 2180 кв. м (ЕГРН) $К_{з}$ = 0,4 $К_{пл.з.}$ = 1,7 Участок нуждается в корректировке из-за несоответствия требованиям нормативной документации и по границам смежных участков.	-	-	
28	**2205**	Под административное здание	Участок формируемый.	-	-	
29	**3727**	Под общежитие	$S_{застр.}$ = 905 кв. м $S_{уч.}$ = 1898 кв. м (ЕГРН) $К_{з}$ = 0,5 $К_{пл.з.}$ = 2,1 Участок нуждается в корректировке из-за несоответствия требованиям нормативной документации и в связи с установлением красных линий.	-	Сервитут для прохода или проезда	

1	2	3	4	5	6	7
30	**1244**	Под городское благоустройство, скверы, проезды	Участок формируемый.	-	-	
31	**81**	Под ТП№459	$S_{уч.}$ = 81 кв. м (ЕГРН) Участок не изменяется.	-	-	
32	**243**	Под ТП	$S_{уч.}$ = 166 кв. м (ЕГРН) Участок нуждается в корректировке по смежным участкам.	-	-	
33	**7566**	Под жилым домом	$S_{застр.}$ = 1921 кв. м $S_{уч.}$ = 3747 кв. м (ЕГРН) $К_{з}$ = 0,5 $К_{пл.з.}$ = 3,2 Участок нуждается в корректировке из-за несоответствия требованиям нормативной документации и в связи с установлением красных линий. Площадь участка все равно остается меньше нормативной на 4786 кв. м. Необходимо компенсировать нехватку нормативной площади другими градостроительными и юридическими мерами.	12352	Сервитут для прохода или проезда	
34	**76**	Под б. тр.	$S_{уч.}$ = 79 кв. м (ЕГРН) Участок нуждается в корректировке по границам смежных участков.	-	-	
35	**10088**	Под приют для детей и подростков	$S_{уч.}$ = 10088 кв. м (ЕГРН) Участок не изменяется.	-	-	
36	**7136**	Среднеэтажная жилая застройка	$S_{застр.}$ = 1419 кв. м $S_{уч.}$ = 6461 кв. м (ЕГРН) $К_{з}$ = 0,2 $К_{пл.з.}$ = 0,9 Участок нуждается в корректировке в связи с	8683	Сервитут для прохода или проезда	

1	2	3	4	5	6	7
			установлением красных линий и по смежным участкам. Площадь участка все равно остается меньше нормативной на 1549 кв. м. Необходимо компенсировать нехватку нормативной площади другими градостроительными и юридическими мерами.			
37	**2264**	Магазины (4.4), Общественное питание (4.6), Бытовое обслуживание (3.3)	$S_{уч.}$ = 1278 кв. м (ЕГРН) Участок нуждается в корректировке в связи с установлением красных линий и по смежным участкам.	-	-	
38	**86**	Под опору	$S_{уч.}$ = 86 кв. м (ЕГРН) Участок не изменяется.	-	-	
39	**2533**	Под городское благоустройство, скверы, проезды	Участок образуемый.	-	-	
40	**5286**	Под жилым домом	$S_{застр.}$ = 1081 кв. м $S_{уч.}$ = 2504 кв. м (ЕГРН) $К_{з}$ = 0,4 $К_{пл.з.}$ = 1,8 Участок нуждается в корректировке из-за несоответствия требованиям нормативной документации и по смежным участкам. Площадь участка все равно остается меньше нормативной на 1433 кв. м. Необходимо компенсировать нехватку нормативной площади другими градостроительными и юридическими мерами.	6719	-	
41	**4916**	Под жилым домом	$S_{застр.}$ = 1081 кв. м $S_{уч.}$ = 2498 кв. м (ЕГРН) $К_{з}$ = 0,4	6747	-	

1	2	3	4	5	6	7
			$К_{пл.з.}$ = 1,8 Участок нуждается в корректировке из-за несоответствия требованиям нормативной документации и по смежным участкам. Площадь участка все равно остается меньше нормативной на 1831 кв. м. Необходимо компенсировать нехватку нормативной площади другими градостроительными и юридическими мерами.			
42	**4988**	Под жилым домом	$S_{застр.}$ = 1175 кв. м $S_{уч.}$ = 2283 кв. м (ЕГРН) $К_{з}$ = 0,5 $К_{пл.з.}$ = 1,9 Участок нуждается в корректировке из-за несоответствия требованиям нормативной документации и по смежным участкам. Площадь участка все равно остается меньше нормативной на 1650 кв. м. Необходимо компенсировать нехватку нормативной площади другими градостроительными и юридическими мерами.	6638	-	
43	**71**	Под ТП№344	$S_{уч.}$ = 71 кв. м (ЕГРН) Участок нуждается в корректировке по смежным участкам.	-	-	
44	**8281**	Под жилым домом	$S_{застр.}$ = 1599 кв. м $S_{уч.}$ = 7727 кв. м (ЕГРН) $К_{з}$ = 0,2 $К_{пл.з.}$ = 1,5 Участок нуждается в корректировке из-за несоответствия требованиям	9764	-	

1	2	3	4	5	6	7
			нормативной документации и в связи с установлением красных линий. Площадь участка все равно остается меньше нормативной на 1483 кв. м. Необходимо компенсировать нехватку нормативной площади другими градостроительными и юридическими мерами.			
45	**1116**	Под здание магазина	Участок образуемый.	-	-	
46	**5**	Под опору	$S_{уч.}$ = 5 кв. м (ЕГРН) Участок не изменяется.	-	-	
47	**2510**	Под жилым домом	$S_{застр.}$ = 672 кв. м $S_{уч.}$ = 2207 кв. м (ЕГРН) $К_{з}$ = 0,3 $К_{пл.з.}$ = 1,6 Участок нуждается в корректировке из-за несоответствия требованиям нормативной документации и по смежным участкам. Площадь участка все равно остается меньше нормативной на 2255 кв. м. Необходимо компенсировать нехватку нормативной площади другими градостроительными и юридическими мерами.	4765	-	
48	**5**	Под опору	$S_{уч.}$ = 5 кв. м (ЕГРН) Участок не изменяется.	-	-	
49	**5606**	Под жилым домом	$S_{застр.}$ = 922 кв. м $S_{уч.}$ = 1757 кв. м (ЕГРН) $К_{з}$ = 0,5 $К_{пл.з.}$ = 2,1 Участок нуждается в корректировке из-за несоответствия требованиям нормативной документации и по смежным участкам.	5715	Сервитут для прохода или проезда	

1	2	3	4	5	6	7
			Площадь участка все равно остается меньше нормативной на 109 кв. м. Необходимо компенсировать нехватку нормативной площади другими градостроительными и юридическими мерами.			
50	**1242**	Под здание театра	$S_{уч.}$ = 997 кв. м (ЕГРН) Участок нуждается в корректировке по смежным участкам.	-	-	
51	**4858**	Под жилым домом	$S_{застр.}$ = 907 кв. м $S_{уч.}$ = 1766 кв. м (ЕГРН) $К_{з}$ = 0,5 $К_{пл.з.}$ = 1,8 Участок нуждается в корректировке из-за несоответствия требованиям нормативной документации и по смежным участкам. Площадь участка все равно остается меньше нормативной на 1085 кв. м. Необходимо компенсировать нехватку нормативной площади другими градостроительными и юридическими мерами.	5943	-	
52	**1815**	Под городское благоустройство, скверы, проезды	Участок образуемый.	-	-	
53	**8504**	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	$S_{застр.}$ = 1421 кв. м $S_{уч.}$ = 2994 кв. м (ЕГРН) $К_{з}$ = 0,5 $К_{пл.з.}$ = 1,9 Участок нуждается в корректировке из-за несоответствия требованиям нормативной документации и в связи с установлением	8851	Сервитут для прохода или проезда	перераспределение земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030851:8 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

1	2	3	4	5	6	7
			красных линий. Площадь участка все равно остается меньше нормативной на 376 кв. м. Необходимо компенсировать нехватку нормативной площади другими градостроительными и юридическими мерами.			
54	**5**	Под опору	$S_{уч.}$ = 5 кв. м (ЕГРН) Участок не изменяется.	-	-	
55	**5**	Под опору	$S_{уч.}$ = 5 кв. м (ЕГРН) Участок не изменяется.	-	-	
56	**11593**	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Участок формируемый, площадь в соответствии со ст. 17 ПЗЗ	-	Сервитут С28 для прохода или проезда	1 этап. Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030851:2253, площадью 9265 кв. м, с видом разрешенного использования (далее – ВРИ) «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», находящегося в частной собственности, земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:163, площадью 4779 кв. м, с ВРИ «Для строительства многоэтажного гостиничного комплекса с встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения», находящегося в муниципальной собственности. В результате

1	2	3	4	5	6	7
						образуется участок площадью 12106 кв. м, ВРИ «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)»; участок площадью 1938 кв. м с ВРИ «Благоустройство территории» (земельный участок № 90). Перераспределение производится на основании заключенного договора № 15 и на основании подписанного соглашения о перераспределении земельных участков. Прекращается право аренды земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:163 и возникает право собственности ООО «Специализированный застройщик «Домстрой» на вновь образованный земельный участок площадью 12106 кв. м (ВРИ «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)») и Администрации города Смоленска на участок площадью 1938 кв. м с ВРИ

1	2	3	4	5	6	7
						«Благоустройство территории» (земельный участок № 90). 2 этап. Участок площадью 12106 кв. м, образованный на 1 этапе, после завершения строительства подлежит разделу, в результате которого образуются следующие участки: - земельный участок площадью 11593 кв. м с ВРИ «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» со всеми необходимыми для функционирования и эксплуатации элементами благоустройства (земельный участок № 56), - земельный участок площадью 513 кв. м с ВРИ «Дошкольное, начальное и среднее общее образование» (земельный участок № 105).
57	**79**	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	$S_{уч.}$ = 79 кв. м (ЕГРН) Участок нуждается в корректировке по смежным участкам.	-	-	
58	**9873**	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	$S_{застр.}$ = 1872 кв. м $S_{уч.}$ = 4141 кв. м (ЕГРН) $К_{з}$ = 0,5 $К_{пл.з.}$ = 2,3 Участок нуждается в корректировке из-за	8248	Сервитут для прохода или проезда	перераспределение земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030851:22 и земель, находящихся в

1	2	3	4	5	6	7
			несоответствия требованиям нормативной документации и в связи с установлением красных линий. Сквозной проход сквозь участок и невозможность разместить необходимые сооружения и элементы благоустройства для обслуживания жилого дома вызывают необходимость увеличения площади участка на 19% от нормируемой (на 1574 кв. м).			государственной или муниципальной собственности
59	**1286**	Под гаражи	Участок формируемый.	-	-	
60	**7780**	Под жилым домом	$S_{застр.}$ = 1779 кв. м $S_{уч.}$ = 6121 кв. м (ЕГРН) $К_{з}$ = 0,3 $К_{пл.з.}$ = 2.2 Участок нуждается в корректировке из-за несоответствия требованиям нормативной документации и в связи с установлением красных линий. Площадь участка все равно остается меньше нормативной на 4220 кв. м. Необходимо компенсировать нехватку нормативной площади другими градостроительными и юридическими мерами.	12000	-	
61	**8406**	Среднеэтажная жилая застройка	$S_{застр.}$ = 1823 кв. м $S_{уч.}$ = 6252 кв. м (ЕГРН) $К_{з}$ = 0,3 $К_{пл.з.}$ = 1,9 Участок нуждается в корректировке из-за несоответствия требованиям нормативной документации и	12461	Сервитут для прохода или проезда	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030851:25 с землями, находящимися в государственной или

1	2	3	4	5	6	7
			по смежным участкам. Площадь участка все равно остается меньше нормативной на 4052 кв. м. Необходимо компенсировать нехватку нормативной площади другими градостроительными и юридическими мерами.			муниципальной собственности
63	**4059**	Под жилым домом	$S_{застр.}$ = 1099 кв. м $S_{уч.}$ = 3357 кв. м (ЕГРН) $К_{з}$ = 0,3 $К_{пл.з.}$ = 1,3 Участок нуждается в корректировке из-за несоответствия требованиям нормативной документации и в связи с установлением красных линий. Площадь участка все равно остается меньше нормативной на 2659 кв. м. Необходимо компенсировать нехватку нормативной площади другими градостроительными и юридическими мерами.	6718	-	
64	**682**	Под городское благоустройство, скверы, проезды	Участок формируемый.	-	-	
65	**637**	Под городское благоустройство, скверы, проезды	Участок формируемый.	-	-	
66	**170**	Под ТП№341	$S_{уч.}$ = 170 кв. м (ЕГРН) Участок нуждается в корректировке по смежным участкам.	-	-	
67	**4693**	Под жилым домом	$S_{застр.}$ = 1082 кв. м $S_{уч.}$ = - кв. м (ЕГРН) $К_{з}$ = 0,4 $К_{пл.з.}$ = 0,8	6761	-	

1	2	3	4	5	6	7
			Участок не изменяется. Площадь участка все равно остается меньше нормативной на 2066 кв. м. Необходимо компенсировать нехватку нормативной площади другими градостроительными и юридическими мерами.			
68	**4769**	Под жилым домом	$S_{застр.}$ = 1090 кв. м $S_{уч.}$ = 2726 кв. м (ЕГРН) $К_{з}$ = 0,4 $К_{пл.з.}$ = 1,6 Участок нуждается в корректировке из-за несоответствия требованиям нормативной документации и по смежным участкам. Площадь участка все равно остается меньше нормативной на 1989 кв. м. Необходимо компенсировать нехватку нормативной площади другими градостроительными и юридическими мерами.	6765	-	
69	**4909**	Под жилым домом	$S_{застр.}$ = 1098 кв. м $S_{уч.}$ = 2379 кв. м (ЕГРН) $К_{з}$ = 0,5 $К_{пл.з.}$ = 1,9 Участок нуждается в корректировке из-за несоответствия требованиям нормативной документации и по смежным участкам. Площадь участка все равно остается меньше нормативной на 1893 кв. м. Необходимо компенсировать нехватку нормативной площади другими градостроительными и юридическими мерами.	6802	-	

1	2	3	4	5	6	7
70	**4485**	Под жилым домом	$S_{застр.}$ = 838 кв. м $S_{уч.}$ = - кв. м (ЕГРН) $К_{з}$ = 0,4 $К_{пл.з.}$ = 0,8 Участок формируемый. Сквозной проход сквозь участок и невозможность разместить необходимые сооружения и элементы благоустройства для обслуживания жилого дома вызывают необходимость увеличения площади участка на 1,1% от нормируемой (на 50 кв. м).	4435	-	
71	**3488**	Под жилым домом	$S_{застр.}$ = 914 кв. м $S_{уч.}$ = 1937 кв. м (ЕГРН) $К_{з}$ = 0,5 $К_{пл.з.}$ = 1,8 Участок нуждается в корректировке из-за несоответствия требованиям нормативной документации и по смежным участкам. Площадь участка все равно остается меньше нормативной на 1691 кв. м. Необходимо компенсировать нехватку нормативной площади другими градостроительными и юридическими мерами.	5179	-	
72	**71**	Под б. тр.	$S_{уч.}$ = 71 кв. м (ЕГРН) Участок не изменяется.	-	-	
73	**3123**	Под жилым домом	$S_{застр.}$ = 715 кв. м $S_{уч.}$ = - кв. м (ЕГРН) $К_{з}$ = 0,4 $К_{пл.з.}$ = 0,8 Участок формируемый. Площадь участка все равно остается меньше нормативной	4124	-	

1	2	3	4	5	6	7
			на 1001 кв. м. Необходимо компенсировать нехватку нормативной площади другими градостроительными и юридическими мерами.			
74	**1887**	Под городское благоустройство, скверы, проезды (многоконтурный)	Участок формируемый.	-	-	
75	**5154**	Под жилым домом	$S_{застр.}$ = 929 кв. м $S_{уч.}$ = 5845 кв. м (ЕГРН) $К_{з}$ = 0,2 $К_{пл.з.}$ = 0,7 Участок нуждается в корректировке в связи с установлением красных линий. Площадь участка все равно остается меньше нормативной на 14 кв. м. Необходимо компенсировать нехватку нормативной площади другими градостроительными и юридическими мерами.	5168	-	
76	**4229**	Под жилым домом	$S_{застр.}$ = 540 кв. м $S_{уч.}$ = - кв. м (ЕГРН) $К_{з}$ = 0,4 $К_{пл.з.}$ = 0,85 Участок формируемый. Сквозной проход сквозь участок и невозможность разместить необходимые сооружения и элементы благоустройства для обслуживания жилого дома вызывают необходимость увеличения площади участка на 53% от нормируемой (на 1461 кв. м).	2768	-	

1	2	3	4	5	6	7
77	**1172**	Под городское благоустройство, скверы, проезды	Участок формируемый.	-	-	
78	**5549**	Под жилым домом	$S_{застр.}$ = 972 кв. м $S_{уч.}$ = - кв. м (ЕГРН) $К_{з}$ = 0,4 $К_{пл.з.}$ = 0,8 Участок формируемый. Сквозной проход сквозь участок и невозможность разместить необходимые сооружения и элементы благоустройства для обслуживания жилого дома вызывают необходимость увеличения площади участка на 5,7% от нормируемой (на 299 кв. м).	5250	-	
79	**4428**	Под общежитие	$S_{застр.}$ = 627 кв. м $S_{уч.}$ = 1416 кв. м (ЕГРН) $К_{з}$ = 0,4 $К_{пл.з.}$ = 1,6 Участок формируемый.	-	Сервитут для прохода или проезда	
80	**357**	Под ТП	Участок формируемый.	-	-	
81	**1589**	Под городское благоустройство, скверы, проезды	Участок формируемый.	-	-	
82	**74**	Под ТП№345	$S_{уч.}$ = 74 кв. м (ЕГРН) Участок не изменяется.	-	-	
83	**4370**	Под общежитие	$S_{застр.}$ = 613 кв. м $S_{уч.}$ = 1240 кв. м (ЕГРН) $К_{з}$ = 0,5 $К_{пл.з.}$ = 1,8 Участок нуждается в корректировке из-за несоответствия требованиям нормативной документации и по смежным участкам.	-	-	

1	2	3	4	5	6	7
84	**5023**	Под общежитие	$S_{застр.}$ = 613 кв. м $S_{уч.}$ = - кв. м (ЕГРН) $К_{з}$ = 0,4 $К_{пл.з.}$ = 0,8 Участок формируемый.	-	Сервитут для прохода или проезда	
85	**4446**	Под жилым домом	$S_{застр.}$ = 913 кв. м $S_{уч.}$ = - кв. м (ЕГРН) $К_{з}$ = 0,4 $К_{пл.з.}$ = 0,8 Участок формируемый. Сквозной проход сквозь участок и невозможность разместить необходимые сооружения и элементы благоустройства для обслуживания жилого дома вызывают необходимость увеличения площади участка на 6,2% от нормируемой (на 261 кв. м).	4185	-	
86	**71**	Под б. тр.	$S_{уч.}$ = 71 кв. м (ЕГРН) Участок нуждается в корректировке по границам смежных участков.	-	-	
87	**1346**	Под городское благоустройство, скверы, проезды	Участок формируемый.	-	-	
88	**3719**	Под жилым домом	$S_{застр.}$ = 925 кв. м $S_{уч.}$ = 5068 кв. м (ЕГРН) $К_{з}$ = 0,2 $К_{пл.з.}$ = 0,8 Участок нуждается в корректировке в связи с установлением красных линий. Площадь участка все равно остается меньше нормативной на 2328 кв. м. Необходимо компенсировать нехватку	6047	-	

1	2	3	4	5	6	7
			нормативной площади другими градостроительными и юридическими мерами.			
89	**81**	Улично-дорожная сеть (12.0.1) Магазины (4.4)	Участок образуемый	-	-	-
90	**1938**	Благоустройство территории	Участок образуемый	-	-	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:163 с ВРИ «для многоэтажного гостиничного комплекса с встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения», площадью 4779 кв. м с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0030851:2253 площадью 9265 кв. м с ВРИ «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (см. также способы образования ЗУ56)
91	**18614**	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Участок образуемый	-	-	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
92	**35291**	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Участок образуемый	-	-	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
93	**6414**	Благоустройство	$S_{уч.}$ = 5068 кв. м (ЕГРН)	-	-	-

1	2	3	4	5	6	7
		территории				
100	**264**	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Участок образуемый	-	-	Раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030812:37
101	**1553**	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Участок образуемый	-	-	Раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030850:1
102	**7**	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Участок образуемый	-	-	Раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030851:33
103	**8**	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Участок образуемый	-	-	Раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030851:27
104	**503**	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Участок образуемый	-	-	Раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030851:1
105	**513**	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	В соответствии с СП 252.1325800.2016. В образовании земельного участка задействованы земельные участки с кадастровыми номерами 67:27:0000000:163 и 67:27:0030851:2253	-	-	См. образование земельного участка № 56. Раздел участка площадью 12106 кв. м, образованного на 1 этапе формирования земельного участка № 56.

ОБОСНОВАНИЕ ГРАНИЦ, ПЛОЩАДИ, ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБРАЗУЕМЫХ И ИЗМЕНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Земельный участок № 56

Земельный участок № 56 (кадастровый номер 67:27:0030851:2253), находящийся в собственности ООО «Специализированный застройщик «Домстрой» увеличивается за счет территории земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:163 с ВРИ «Для строительства многоэтажного гостиничного комплекса с встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения» площадью 4779 кв. м, правообладателем которого на праве аренды является ООО «Специализированный застройщик «Домстрой». Увеличение земельного участка происходит путем перераспределения.

Согласно подпункту 1 пункта 1 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в границах территории, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии территории либо принято решение о ее комплексном развитии в случае, если для реализации указанного решения не требуется заключения договора о комплексном развитии территории, осуществляется в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории.

Статьей 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации установлены следующие требования к образованию земельных участков: 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.

Размещение в границах участка с кадастровым номером 67:27:0000000:163 многоэтажного гостиничного комплекса противоречит требованиям градостроительных регламентов территориальной зоны Ж3 (зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей) и многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и выше), в которых вид разрешенного использования «Гостиничное обслуживание» отнесен к условно разрешенным видам и обязательным требованием к размещению которого является размещение на земельных участках непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования. Земельный участок располагается в глубине жилого квартала, граничит с земельными участками многоквартирных жилых домов и не имеет выхода на красные линии.

На части территории данного земельного участка расположены объекты благоустройства жилого квартала, озелененная территория, дорожно-

тропиночная сеть, составляющая каркас дворовой территории и служащая для связи функциональных зон друг с другом. С целью сохранения данных объектов в проекте планировки предложено образование земельного участка № 90 площадью 1938 кв. м с видом разрешенного использования «Благоустройство территории», благоустройство которого должно быть выполнено в рамках договора № 15. Образование данного участка соответствует градостроительному регламенту территориальной зоны Ж3, сохраняет площадь необходимого озеленения квартала, ведет к формированию более комфортной среды жилого квартала.

На части территории земельного участка площадью 2841 кв. м. (4779 – 1938 = 2841) размещение отдельного объекта капитального строительства в соответствии с основными видами разрешенного использования территориальной зоны Ж3 не представляется возможным в виду следующих фактов:

На территории земельного участка располагаются коммуникации, в том числе магистральные, охранные зоны которых не позволят разместить объект капитального строительства. По территории участка в центральной части проходит существующая пешеходная коммуникация, которая подлежит сохранению в проекте планировки путем установления сервитута для прохода и проезда (площадь сервитута 392 кв. м).

Так же размещение отдельного объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0000000:163, площадью 2841 кв. м приведет к уплотнению застройки сложившегося жилого квартала, что может негативно сказаться на условиях комфортного проживания в существующих домах. При планировании размещения на рассматриваемом земельном участке объекта капитального строительства – многоквартирного жилого дома средней этажности в соответствии с градостроительным регламентом зоны Ж3 необходимо учитывать следующие факторы:

1. Согласно статье 19 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальный отступ для размещения объектов капитального строительства составит не менее 3 м;
2. Согласно пункту 8.1.1. СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» для размещения зданий функциональной пожарной опасности Ф1.3 высотой до 28 м требуется устройство пожарного проезда как минимум с одной стороны;
3. Согласно пункту 8.1.4. СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» минимальная ширина пожарного проезда для здания высотой от 13 до 46 м составит 4,2 м;
4. Согласно пункту 8.1.6. СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»

расстояние от внутреннего края подъезда до наружных стен или других ограждающих конструкций жилых и общественных зданий, сооружений должно составлять для зданий, сооружений высотой до 28 м включительно – 5 - 8 м;

5. Необходимо учитывать противопожарные и инсоляционные разрывы (в непосредственной близости расположены жилые дома).

При учете данных нормативных требований, разместить жилой дом этажностью от 5 этажей будет экономически не выгодно, приведет к нерациональному использованию территории жилого квартала.

На рассматриваемой территории проектом планировки предлагается разместить объекты благоустройства планируемого многоквартирного дома. В непосредственной близости к планируемому многоквартирному дому будут размещены необходимые площадки: детские площадки, площадки для отдыха взрослого населения и занятий физкультурой, необходимые пожарные проезды. Все площадки размещаются с наиболее рациональным использованием всего земельного участка под многоквартирный домом.

Основанием увеличения площади участка под многоквартирный дом за счет территории участка с кадастровым номером 67:27:0000000:163 является невозможность разместить на данном участке в полном объеме элементов благоустройства, в частности разместить в полном объеме машино-места, в связи с появлением дополнительных условий и обременений, связанных с расположением на первом этаже встроенной дошкольной образовательной организации (далее – ДОО) на основании договора № 15, а именно:

- из состава земельного участка многоквартирного дома необходимо образовать отдельный земельный участок для организации игровых и прогулочных площадок для встроенного детского сада путем раздела участка с кадастровым номером 67:27:0000000:2253 (под планируемый многоквартирный дом); площадь образуемого под игровые и прогулочные площадки участка составляет 513 кв. м. На данной территории могли бы разместиться 38 машино-мест (при минимальном размере одного машино-места 5,3 х 2,5 м, установленном приказом Росреестра от 23.07.2021 № П/0316 «Об установлении минимально допустимых размеров машино-места»).

- требованием пункта 134 СанПиН 2.1.3684-21, утвержденных постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28.01.2021 № 3 «Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий» (ред. от 25.06.2025), запрещено размещение над гаражами (подземным паркингом) на этаже нежилого назначения многоквартирного дома помещений для работы с детьми (ДОО). В связи с этим площадь подземного паркинга сокращена на 456 кв. м (площадь, занимаемая секцией жилого дома, в которой размещаются помещения ДОО), что не

позволило разместить в нем еще 15 машин-мест, из расчета 30 кв. м на одно-машино-место в гараже (гараже-стоянке) в соответствии с пунктом 11.37 СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», утвержденного Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр (в ред. от 31.05.2022).

Таким образом, проектирование в многоквартирном доме встроенной ДОО делает невозможным размещение в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:2253 53 машино-мест, что необходимо компенсировать увеличением его площади за счет части территории участка с кадастровым номером 67:27:0000000:163. При этом на дополнительной территории планируется разместить не все 53 машино-места, а только 47 машино-места в соответствии с разработанной схемой планировочной организации земельного участка, чего будет достаточно для обеспечения нормативного количества парковочных мест.

Увеличение земельного участка под планируемый многоквартирный дом (земельный участок № 56) путем перераспределения с земельным участком 67:27:0000000:163 для более комфортного размещения площадок благоустройства является наиболее оптимальным решением с точки зрения рационального использования территории и максимально выгодной с точки зрения поддержания безопасности и здоровья граждан посредством применения наиболее рациональной организации дворовых площадок для игр детей, спортивных занятий, отдыха детей и взрослых, обеспечения инсоляционных требований к детским и спортивным площадкам и окружающей жилой застройке.

В соответствии с договором № 15, дополнительным соглашением к договору № 15 от 29.12.2025 № 1 безвозмездной передаче в собственность муниципального образования подлежит помещение для размещения дошкольной образовательной организации, расположенное на 1-ом этаже объекта «Многоквартирный дом с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по проспекту Строителей 22А в г. Смоленске» – в планируемом многоквартирном доме (планируемый объект капитального строительства № 68) на земельном участке № 56.