ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ

ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛОВ В ГРАНИЦАХ ВИТЕБСКОГО ШОССЕ – УЛИЦЫ 12 ЛЕТ ОКТЯБРЯ – УЛИЦЫ ФРУНЗЕ – ВДОЛЬ ОГРАЖДЕНИЯ 1-Й ГОРОДСКОЙ КЛИНИЧЕСКОЙ БОЛЬНИЦЫ – УЛИЦЫ ЗАВОДСКОЙ – УЛИЦЫ СВЕРДЛОВА – УЛИЦЫ ГУБЕНКО – УЛИЦЫ ЮРЬЕВА

Изменения в проект межевания территории кварталов в границах Витебского шоссе – улицы 12 лет Октября – улицы Фрунзе – вдоль ограждения 1-й городской клинической больницы – улицы заводской – улицы Свердлова – улицы Губенко – улицы Юрьева подготовлен **ООО «АБ «Пространство»** на основании распоряжения Администрации города Смоленска от 27.05.2026 № 988-р/адм по инициативе **Прошина В.О., Макарова В.А., Гаврилова А.А.**

В проект межевания внесены следующие изменения:

1. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка № 1. Площадь до внесения изменений – 1168 кв. м, площадь после внесения изменений в проект – 1234 кв. м.

2. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка № 3. Площадь до внесения изменений – 2922 кв. м, площадь после внесения изменений в проект – 2856 кв. м.

РАНЕЕ ВНЕСЕННЫЕ И УТВЕРЖДЕННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ

ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛОВ В ГРАНИЦАХ ВИТЕБСКОГО ШОССЕ – УЛИЦЫ 12 ЛЕТ ОКТЯБРЯ – УЛИЦЫ ФРУНЗЕ – ВДОЛЬ ОГРАЖДЕНИЯ 1-Й ГОРОДСКОЙ КЛИНИЧЕСКОЙ БОЛЬНИЦЫ – УЛИЦЫ ЗАВОДСКОЙ – УЛИЦЫ СВЕРДЛОВА – УЛИЦЫ ГУБЕНКО – УЛИЦЫ ЮРЬЕВА

Изменения в проект межевания территории кварталов в границах Витебского шоссе – улицы 12 лет Октября – улицы Фрунзе – вдоль ограждения 1-й городской клинической больницы – улицы заводской – улицы Свердлова – улицы Губенко – улицы Юрьева подготовлен **ООО «АБ «Пространство»** на основании распоряжения Администрации города Смоленска от 31.01.2025 № 138-р/адм по инициативе **Дергаченко Д.В., Макарова В.А., Гаврилова А.А.**

В проект межевания внесены следующие изменения:

1. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка № 1. Площадь до внесения изменений – 1131 кв. м, площадь после внесения изменений в проект – 1168 кв. м.

2. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка № 3. Площадь до внесения изменений – 2968 кв. м, площадь после внесения изменений в проект – 2922 кв. м.

РАНЕЕ ВНЕСЕННЫЕ И УТВЕРЖДЕННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ

ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛОВ В ГРАНИЦАХ ВИТЕБСКОГО ШОССЕ – УЛИЦЫ 12 ЛЕТ ОКТЯБРЯ – УЛИЦЫ ФРУНЗЕ – ВДОЛЬ ОГРАЖДЕНИЯ 1-Й ГОРОДСКОЙ КЛИНИЧЕСКОЙ БОЛЬНИЦЫ – УЛИЦЫ ЗАВОДСКОЙ – УЛИЦЫ СВЕРДЛОВА – УЛИЦЫ ГУБЕНКО – УЛИЦЫ ЮРЬЕВА

Изменения в проект межевания территории кварталов в границах Витебского шоссе – улицы 12 лет Октября – улицы Фрунзе – вдоль ограждения 1-й городской клинической больницы – улицы заводской – улицы Свердлова – улицы Губенко – улицы Юрьева вносятся **ООО «МФЦ «БИНОМ»** на основании постановления Администрации города Смоленска **от 19.01.2022 № 36-адм** «О принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в проект межевания территорий кварталов в границах Витебского шоссе – улицы 12 лет Октября – улицы Фрунзе – вдоль ограждения 1-й городской клинической больницы – улицы заводской – улицы Свердлова – улицы Губенко – улицы Юрьева».

Цель внесения изменений:

1. Откорректировать способ образования земельного участка № 4 (по экспликации проекта межевания).

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

3. Права физических и юридических лиц, интересы которых затрагиваются в ходе данного внесения изменений, не должны быть нарушены.

В проект межевания внесены изменения:

1. Откорректирована площадь и конфигурация земельного участка № 4, площадь по проекту 1292 кв. м. Вид разрешенного использования земельного участка «Бытовое обслуживание» (код 3.3).

2. Отражен земельный участок № 159 согласно сведениям ЕГРН (кадастровый номер 67:27:0013902:323).

3. Откорректирована площадь земельного участка № 3. Площадь до изменений 2959 кв. м, площадь по проекту 2968 кв. м. Вид разрешенного использования земельного участка «Земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0).

РАНЕЕ ВНЕСЕННЫЕ И УТВЕРЖДЕННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛОВ В ГРАНИЦАХ ВИТЕБСКОГО ШОССЕ – УЛИЦЫ 12 ЛЕТ ОКТЯБРЯ – УЛИЦЫ ФРУНЗЕ – ВДОЛЬ ОГРАЖДЕНИЯ 1-Й ГОРОДСКОЙ КЛИНИЧЕСКОЙ БОЛЬНИЦЫ – УЛИЦЫ ЗАВОДСКОЙ – УЛИЦЫ СВЕРДЛОВА – УЛИЦЫ ГУБЕНКО – УЛИЦЫ ЮРЬЕВА

Изменения в проект планировки и проект межевания территории кварталов в границах Витебского шоссе – улицы 12 лет Октября – улицы Фрунзе – вдоль ограждения 1-й городской клинической больницы – улицы заводской – улицы Свердлова – улицы Губенко – улицы Юрьева, утвержденный постановлением Администрации города Смоленска от 11.01.2020 № 117-адм, вносятся **ООО «МФЦ «БИНОМ»** на основании постановления Администрации города Смоленска **от 13.07.2020 № 1495-адм** «О принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания территорий кварталов в границах Витебского шоссе – улицы 12 лет Октября – улицы Фрунзе – вдоль ограждения 1-й городской клинической больницы – улицы заводской – улицы Свердлова – улицы Губенко – улицы Юрьева».

Цель внесения изменений:

4. Раздел земельного участка ОГБУЗ «Клиническая больница № 1» с кадастровым номером 67:27:0000000:1735 (№ 24 по экспликации земельных участков проекта межевания территории), с целью образования земельного участка под гемодиализный центр.

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

6. Права физических и юридических лиц, интересы которых затрагиваются в ходе данного внесения изменений, не должны быть нарушены.

В проект межевания внесены изменения:

1. Разделен земельный участок № 24. Площадь участка до изменений 63632 кв. м, площадь по проекту 62054 кв. м.
2. Образован земельный участок № 158 площадью 2100 кв. м. Вид разрешенного использования земельного участка согласно классификатору «Стационарное медицинское обслуживание» (код 3.4.2).
3. Земельный участок № 23 аннулирован.

ВВЕДЕНИЕ

Настоящие проектные материалы разработаны ООО «ТСР-Радиан» по техническому заданию Администрации города Смоленска Смоленской области к Муниципальному контракту от 21.04.2017 № 0163300029417000067 на разработку проекта планировки и межевания территории квартала в границах Витебское шоссе – улицы 12 лет Октября – улицы Фрунзе – вдоль ограждения 1-й городской клинической больницы – улицы Заводской улицы Свердлова – улицы Губенко – улицы Юрьева.

Директор ООО «Технологические Строительные Решения - Радиан» – Иванов А. М.

Главный архитектор проекта – Рейзман Н. И.

Проект планировки и межевания застроенных территорий города Смоленска разработан на топографической съемке М 1:500, выполненной отделом геодезических изысканий ООО «Технологические Строительные Решения – Радиан» в 2017 году, а также с использованием планшетов М 1:500 Управления архитектуры и градостроительства Администрации города Смоленска.

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

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Проект межевания территории квартала подготовлен в целях:

– установления границ застроенных земельных участков;

– установления границ земельных участков, на которых расположены многоквартирные 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 многоквартирные жилые дома, стоящими на учете в ЕГРН, 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.

МЕТОДИКА МЕЖЕВАНИЯ

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

Требования к образуемым и изменяемым участкам определены статьей 11.9 Земельного Кодекса Российской Федерации:

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 (по преимуществу многоквартирных жилых домов) 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 каждом томе по обоснованию проекта 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.

Расчет площадей земельных участков

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 величин ы 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). 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 кв. м 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.

Такими 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 1кв. м 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)

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

где $S_{норм.к}$ - нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, кв. м;

$S_к$ - общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, кв. м;

$У_{з.д}$ - 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):

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

где

$S_к$ - размер земельного участка в кондоминиуме;

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

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

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

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

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

$S_{застр.к}$ - 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 КВ. М 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 кв. м /чел. При другой расчетной жилищной обеспеченности расчетную нормативную земельную долю следует определять по формуле

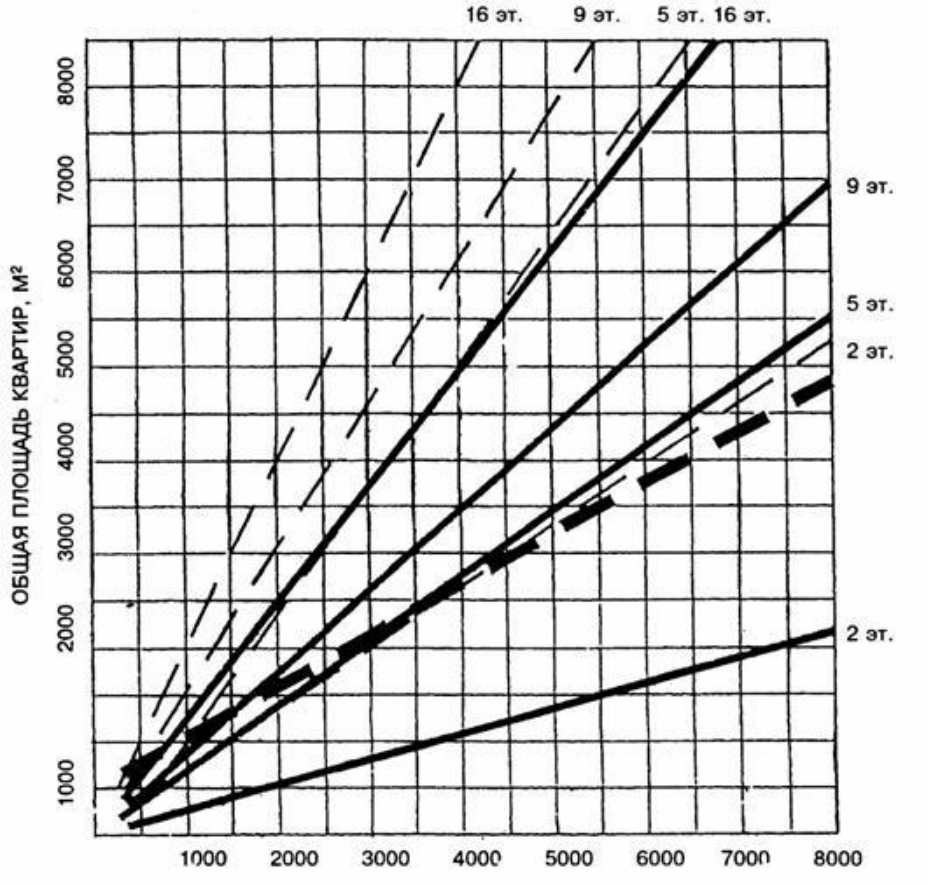
$$У_{з.д} = \frac{У_{з.д18} \cdot 18}{Н}$$

где $У_{з.д18}$ — показатель земельной доли при 18кв. м/чел.,

Н — расчетная жилищная обеспеченность, кв. м.

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

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 кв. м/чел.)

ХАРАКТЕРИСТИКА ФАКТИЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И РАСЧЕТНОГО ОБОСНОВАНИЯ РАЗМЕРОВ УЧАСТКОВ ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА

1. Существующие земельные участки объектов капитального строительства

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

1.2. Территория квартала в границах проектирования составляет 40,0 га и состоит из 6 кадастровых кварталов с номерами 67:27:0020506; 67:27:0020514; 67:27:0020519; 67:27:0020522 (на основании сведений ЕГРН). Сведения о земельных участках, зарегистрированных в ФГБУ «ФКП Росреестра» по Смоленской области.

2. Вновь образуемые земельные участки; существующие земельные участки, изменяемые

2.1. Общие сведения

2.1.1.	**Нормативные документы на период межевания территории квартала**	СП 42.13330.2011
2.1.2.	**Примечания**	Площади вновь образуемых градостроительных участков межевания, существующих земельных участков, изменяемых уточняются при выполнении проекта границ и выносе в натуру (на местность) границ земельных участков
		При продлении срока аренды или при других имущественных и градостроительных изменениях объекта недвижимости переоформление границ земельных участков производить в соответствии с разбивочной схемой
2.1.3.	**Дополнительные сведения**	Проектом планировки и межевания предусмотрено снять с учета следующие участки: 67:27:0013902:29, 67:27:0013902:11, 67:27:0013902:9, 67:27:0013902:8, 67:27:0013902:19, 67:27:0013902:18, 67:27:0013916:17, 67:27:0013916:4, 67:27:0013916:78

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

Категория земли: земли населенных пунктов

Условный номер земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка по проекту	Располагаемый в границах участка объект	Площадь земельного участка, кв. м	Кадастровый квартал	Возможные способы образования земельного участка	Примечание
1	Общественное питание (4.6)	Ресторан «Витязь»	1234	67:27:0013902	Исправление технической ошибки земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013902:478.	Смотри раздел «Обоснование границ, площади, вида разрешенного использования образуемых земельных участков»
3	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	-	2856	67:27:0013902	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	
4	Бытовое обслуживание (3.3)	Здание бытового обслуживания	1292	67:27:0013902	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013902:25 с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности.	
158	«Стационарное медицинское обслуживание» (код 3.4.2)	-	2100	67:27:0013906	1 этап) раздел земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:1735, с целью образования земельного участка под диализный центр; 2 этап) объединение образованного участка с участком с кадастровым номером 67:27:0013906:6; 3 этап) внесение изменений в границу образованного участка в связи с установленной красной линией.	

ОБОСНОВАНИЕ ГРАНИЦ, ПЛОЩАДИ, ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Земельный участок № 1

Согласно статье 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации границы земельного участка не могут пересекать объект капитального строительства (за исключением линейных объектов). На земельном участке распложен объект капитального строительства 67:27:0013901:892, общей площадью 1037,8 кв. м. Часть здания пересекает границы земельного участка с юго-западной стороны.

Согласно пункту 1 статьи 17 Правил землепользования и застройки города Смоленска предельный размер земельных участков не может быть менее площади, занимаемой размещаемым в его границах объектом капитального строительства и обеспечивающей соблюдение установленных Правилами предельных параметров разрешенного строительства, в том числе минимальной доли озелененной территории, минимального количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка, а также соблюдение строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных, местных нормативов градостроительного проектирования и иных правил, нормативов.

Согласно статье 19 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальный отступ для размещения объектов капитального строительства составит не менее 3 м, на данный момент расстояние от здания ресторана «Витязь» до границ земельного участка составляет 1,3 м. Границы образуемого земельного участка определена с учетом фактического землепользования.

Данное перераспределение не нарушает градостроительные нормы, противопожарные и инсоляционные требования, не нарушаются права и законные интересы граждан и не создается угроза их жизни и здоровью.