

УТВЕРЖДЕНА:

постановлением Администрации МО

«Ярцевский район» Смоленской области

№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2018г.

## ПРОЕКТ

планировки и межевания территории части жилого квартала в г. Ярцево, Ярцевского района, Смоленской области ограниченного улицами Халтурина, Проселочная, пер. Проселочный

под многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, Ярцевское городское поселение, г. Ярцево, пер. Проселочный, д.19

том 2

Исполнитель:

Фамилия, имя, отчество кадастрового инженера (при наличии отчества):

Хорошкеев Александр Юрьевич

№ квалификационного аттестата кадастрового инженера **67-11-0143**

Контактный телефон 879516982015

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером

*Ярцевский район, город Ярцево, 2-й Дачный переулок, 3 e-mail: 19516982015@mail.ru*

№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность: **7163**

Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС): **130-569-466 58**

Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер: **Ассоциация «Союз кадастровых инженеров»**

г. Ярцево 2018 год.

# СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение \_\_\_\_\_ стр. 3
2. Существующие состояние
  - a. Градостроительная ситуация \_\_\_\_\_ стр.5
  - b. Использование территории части квартала \_\_\_\_\_ стр.5
  - c. Транспортная и инженерная инфраструктура \_\_\_\_\_ стр.5
3. Проект предложения по формированию земельных **участков** под многоквартирными жилыми домами \_\_\_\_\_ стр.5
4. Расчет площадей земельных участков \_\_\_\_\_ стр.7
5. Проект планировки застроенной территории части **жилого** квартала \_\_\_\_\_ стр.8
6. Схема расположения земельных участков \_\_\_\_\_ стр.10

## В Е Д Е Н И Е

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Проект планировки и межевания территории части жилого квартала в границах кадастрового квартала г. Ярцево разработан на основании:

**Договора подряда на выполнение кадастровых работ № 34-пмт от 13.06.2018г.**

### Проект выполнен с соблюдением :

- Градостроительного Кодекса РФ от 29.12.2004 г. ,190 ОФЗ;
- Земельного Кодекса РФ от 25.10.2001 г. ,№136 - ФЗ;
- Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, СНиП 11-04-2003.

Учтены рекомендации и требования следующих нормативных документов и проектной документации :

- СНиП 2.07.01 .-89 « Градостроительство. Планировка и застройка городов и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий , сооружений и иных объектов»;
- СанПиН 2971-84 «Санитарные нормы и правила защиты населения от воздействия электромагнитного поля, создаваемого воздушными линиями электропередач ВЛ) переменного тока промышленной частоты»
- Генеральный план и правила застройки и землепользования муниципального образования Петровского сельского поселения Ярцевского района Смоленской области
- Кадастровый план территории от 27.03.2017 № 6700/301/2017-114979;
- Постановление Администрации Смоленской области №207 от 5 июня 2007г. «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Смоленской области»;
- Постановлением Правительства РФ от 2 февраля 1996 года № 105 « Об утверждении Положения о порядке установления границ землепользования в застройке городов и других поселений с изменениями и дополнениями от 21 августа 2000 года, Постановление Правительства № 615;
- Постановлением правительства РФ от 26 сентября 1997 года №1223 «Об утверждении Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах» с изменениями и дополнениями от 21 августа 2000 года , Постановление Правительства №615;



- Федеральным Законом «О государственном земельном кадастре» от 2 января .2000 г. № 28-ФЗ;
- СП 30-101-98»Методические указания по расчёту нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»; утвержденных приказом Минземстроя России № 59 от 26.08.1998г.

Проект планировки и межевания территории выполнен в соответствии с разработанной проектной документацией по проекту планировки территории в пределах вышеуказанных границ.

Город Ярцево расположен в центре Смоленской области, в 40 км от ее столицы и в 35 км от Дорогобужа, на реке Вопь. Через него проходят федеральная автодорога М1 «Беларусь» (Минское шоссе) и железная дорога Москва-Брест. Ярцево является административным центром Ярцевского района и четвертым в области городом по численности населения после Смоленска, Вязьмы и Рославля. Площадь - 32 км<sup>2</sup>. Общая численность жителей на 2018 год составляла 44097 тысяч человек.

Территория межевания составляет **924** кв.м. в границах территории жилого квартала

Базовой информацией при разработке проекта планировки и межевания являются генеральный план г. Ярцево Ярцевского района Смоленской области, правила землепользования и застройки Ярцевского городского поселения Ярцевского района Смоленской области; информация Комитета по градостроительной деятельности и земельным отношениям Администрации муниципального образования "Ярцевский район" Смоленской области, Информация ОГБУ «смоленское областное БТИ» по существующим жилым зданиям; план размещения на кадастровой территории жилых многоквартирных домов.

## 2 Существующее состояние

### 2.1. Градостроительная ситуация

Функциональная зона – жилая (Ж1 – зоны застройки индивидуальными жилыми домами коттеджного типа), согласно Генеральному плану г. Ярцево Ярцевского района Смоленской области.

Данная территория части квартала расположена центральной части области в 1 км южнее автодороги М1 «Москва-Минск»; (Правила землепользования и застройки г. Ярцево Ярцевского района Смоленской области).

### 2.2. Использование территории части квартала

В настоящее время на проектируемой территории части квартала расположены объекты жилищного назначения; продовольственный магазин

### 2.3. Транспортная и инженерная инфраструктура

Обеспечение транспортной связи производится за счет автобусного сообщения г. Ярцево, а так же с другими населенными пунктами Ярцевского района Смоленской области.

Из инженерной инфраструктуры имеется: водопровод, водоотведение (канализация), центральное теплоснабжение, энергоснабжение.

### **Проектные предложения по формированию земельных участков под многоквартирными жилыми домами**

#### **Расчет нормативных размеров земельных участков многоквартирных жилых домов**

Размер земельного участка занятого зданием, строением, сооружением и необходимым для их использования, устанавливается в соответствии с утверждёнными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией (пункт 3 ст. 33, пункт 2 ст. 35 Земельного Кодекса РФ).

Таким образом площадь земельного участка на котором расположено здание, строение, сооружение, не может ограничиваться только земельным участком, выделяемым по контуру объекта или по отмошке, она должна определяться в размере, необходимом для использования здания, строения, сооружения, путём обеспечения к ним доступа и использования прилегающего пространства (размеры которого обусловлены, в том числе, и правилами безопасности).

Это подтверждается статьёй 36 Жилищного кодекса РФ, которая устанавливает, что собственникам помещений в многоквартирном жилом доме на



праве общей долевой собственности в числе прочего имущества принадлежит и земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначения для обслуживания, эксплуатации и благоустройство данного жилого дома объекты, расположенные на данном земельном участке. При этом границы и размер земельного участка определяются в соответствии с Земельным законодательством и законодательством о градостроительной деятельности. Согласно статье 1 Градостроительного Кодекса предельные (минимальные или максимальные) размеры земельных участков должны содержаться в градостроительных регламентах, которые устанавливаются в пределах границ соответствующей территориальной зоны.

При определении нормативных размеров земельных участков многоквартирных жилых домов применялись положения Методических указаний по расчёту нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах СП 30-101-98 (Свод правил по проектированию и строительству).

Данные Методические указания разработаны во исполнения Постановления Правительства РФ от 30 марта 1998 года 3 369» о внесении изменений в Постановление Правительства РФ от 26 сентября 1997 года № 1223 « Об утверждении положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах», а также в соответствии с нормами Федерального Закона «О товариществах собственников жилья».

В соответствии с Методическими указаниями нормативная площадь земельного участка многоквартирного жилого дома рассчитывается путём умножения общей площади жилых помещений на удельный показатель земельной доли по формуле

$$S_{\text{норм}} = S_k \times Y_{\text{з. д.}}$$

где :

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

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

$Y_{\text{з. д.}}$  - удельный показатель земельной доли при расчётной жилищной обеспеченности 18 кв.м./чел.;

удельный показатель земельной доли определяется согласно Приложения А Методических указаний в зависимости от этажности и года постройки многоквартирного жилого дома.

для жилого дома по адресу :

Российская Федерация, Смоленская область, Ярцевское городское поселение, г. Ярцево, пер. Проселочный, д.19  
125,4 кв.м. x 2,30 = 288 кв.м.

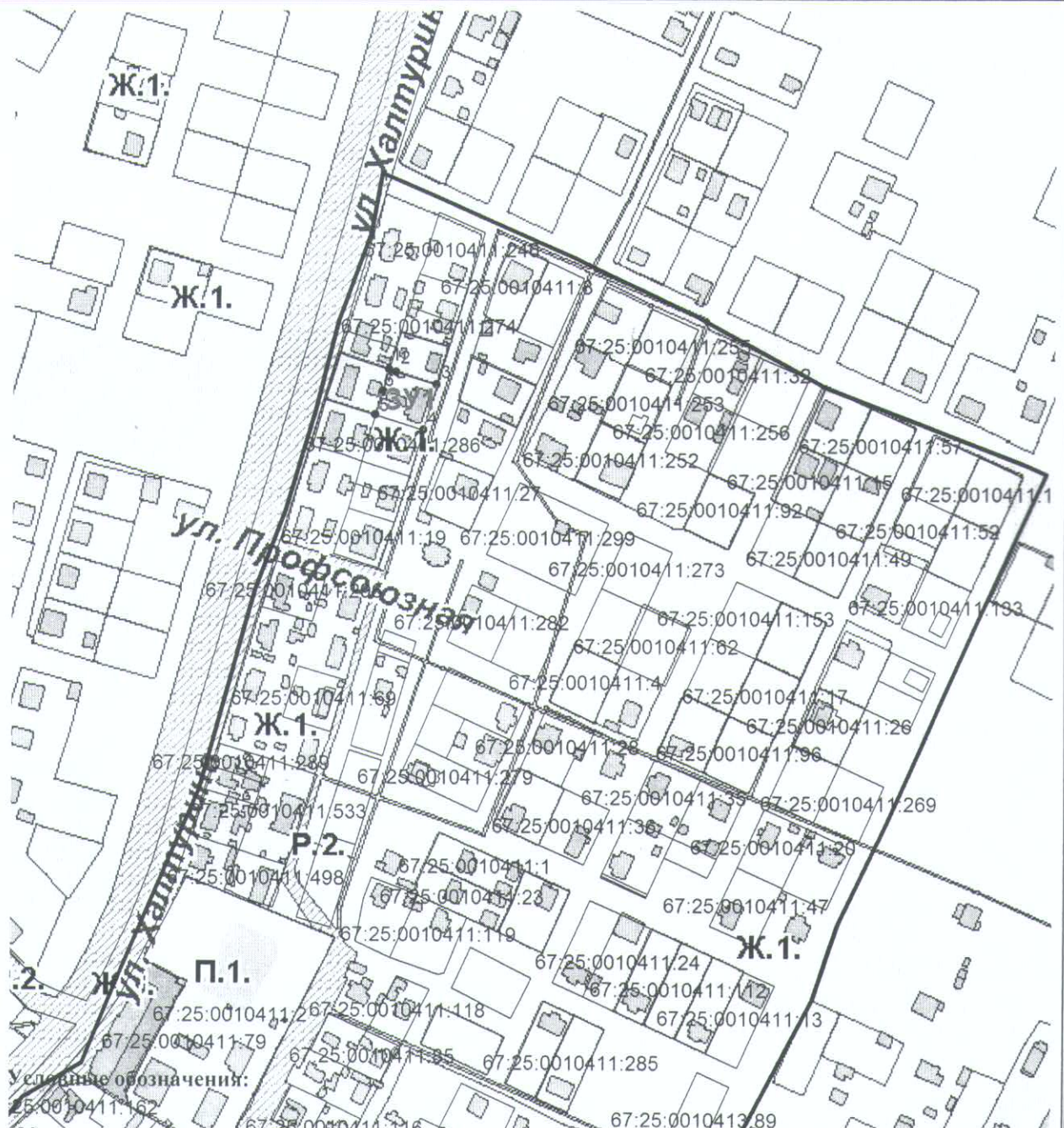
## Расчет площадей земельных участков под многоквартирными жилыми домами

№ зем. участка на плановом материале	Адрес жилых домов	Год строительства	Общая площадь здания	Удельный показатель земельной доли	Нормативная площадь земельного участка	Проектная площадь земельного участка	В том числе	
							Норм кв. м.	Сверх. нормы кв. м.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
ЗУ1	Российская Федерация, Смоленская область, Ярцевское городское поселение, г. Ярцево, пер. Проселочный, д.19	1963	125,4	2,30	288	924	288	636

ства  
м, с  
для  
екты,  
змер  
твом  
е 1  
ные)  
ных  
щей  
стков  
ваний  
П 30-  
ления  
ий в  
« Об  
раниц  
мами  
ощадь  
путём  
льной  
ищной  
ния А  
ние, г.



## Схема расположения земельных участков



### Границы территориальных зон:

#### Жилые зоны

##### Подзоны

- Ж.1 - Зоны застройки индивидуальных жилых домов коттеджного типа
- Ж.2 - Зоны застройки малоэтажных жилых домов
- Ж.3 - Зоны застройки многоэтажных жилых домов
- Ж.4 - Зоны застройки жилых домов смешанной этажности (малоэтажных и многоэтажных жилых домов)
- Ж.5 - Зоны размещения хозяйственных построек

Условные обозначения:

У.1

У.2

П.1

Р.2

Ж.1

Ж.2

Ж.3

Ж.4

Ж.5

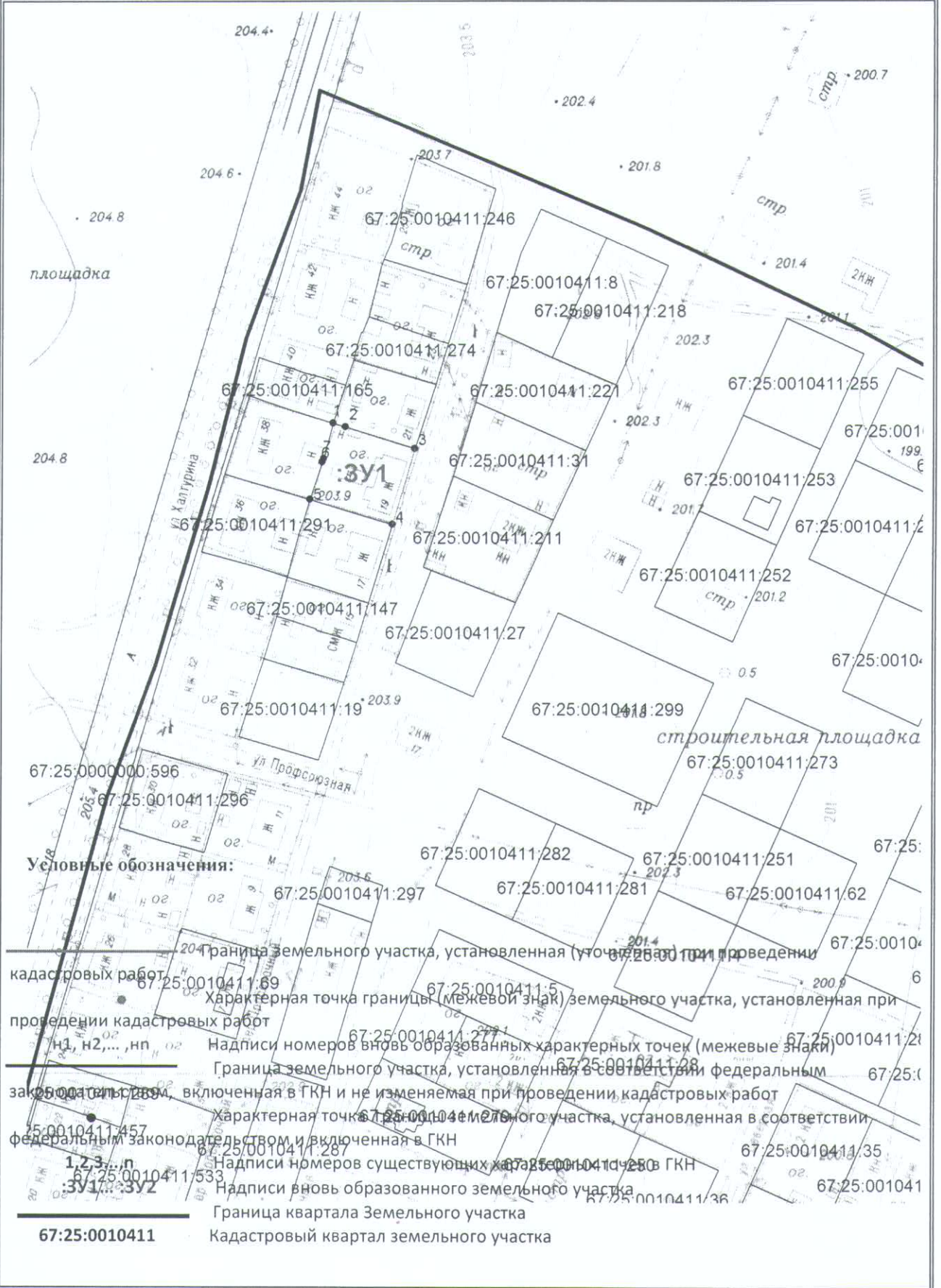
У.1

У.2

СХ

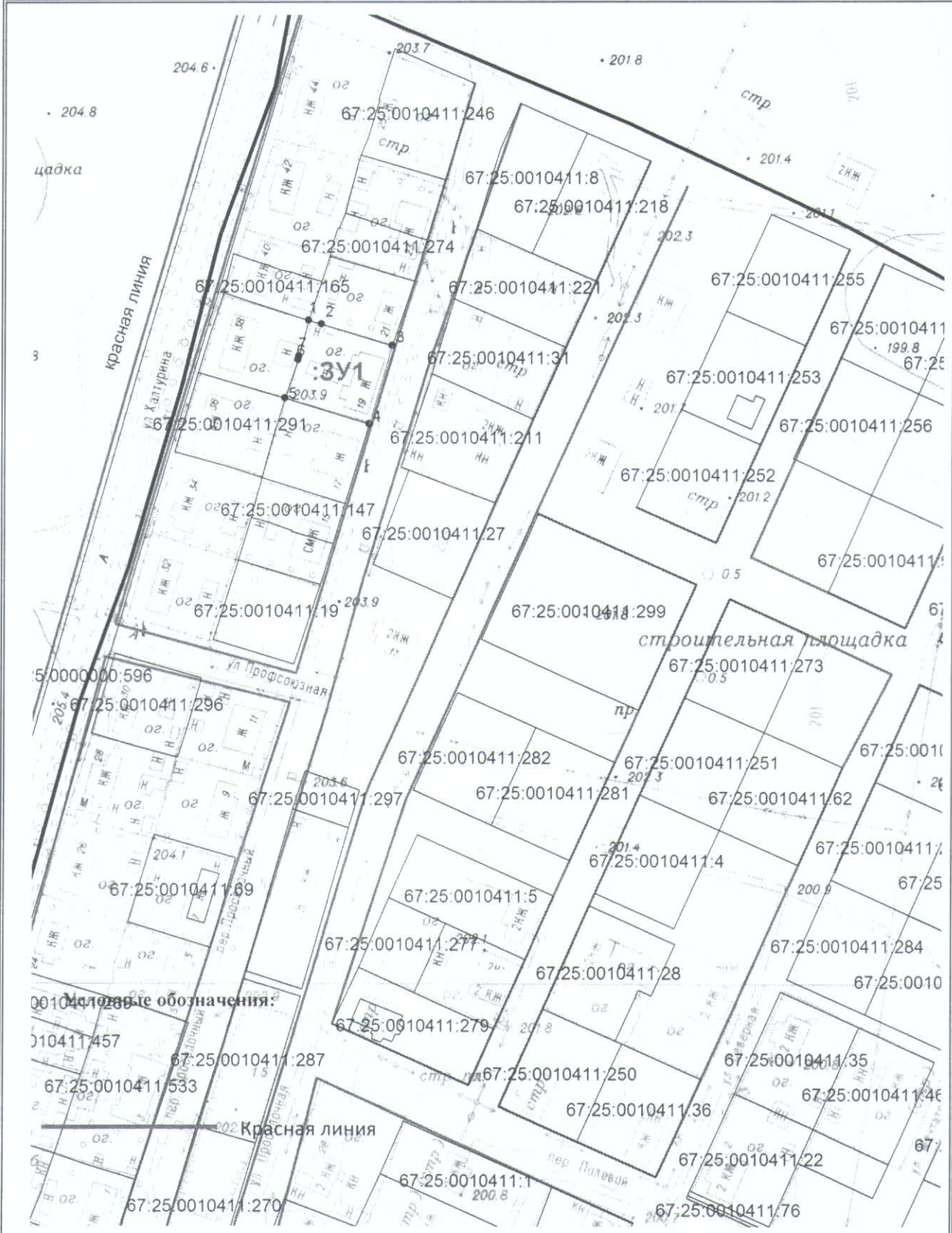


## Схема расположения земельных участков





# Чертеж красных линий



Масштаб 1:2000



## Чертеж земельных участков и их частей

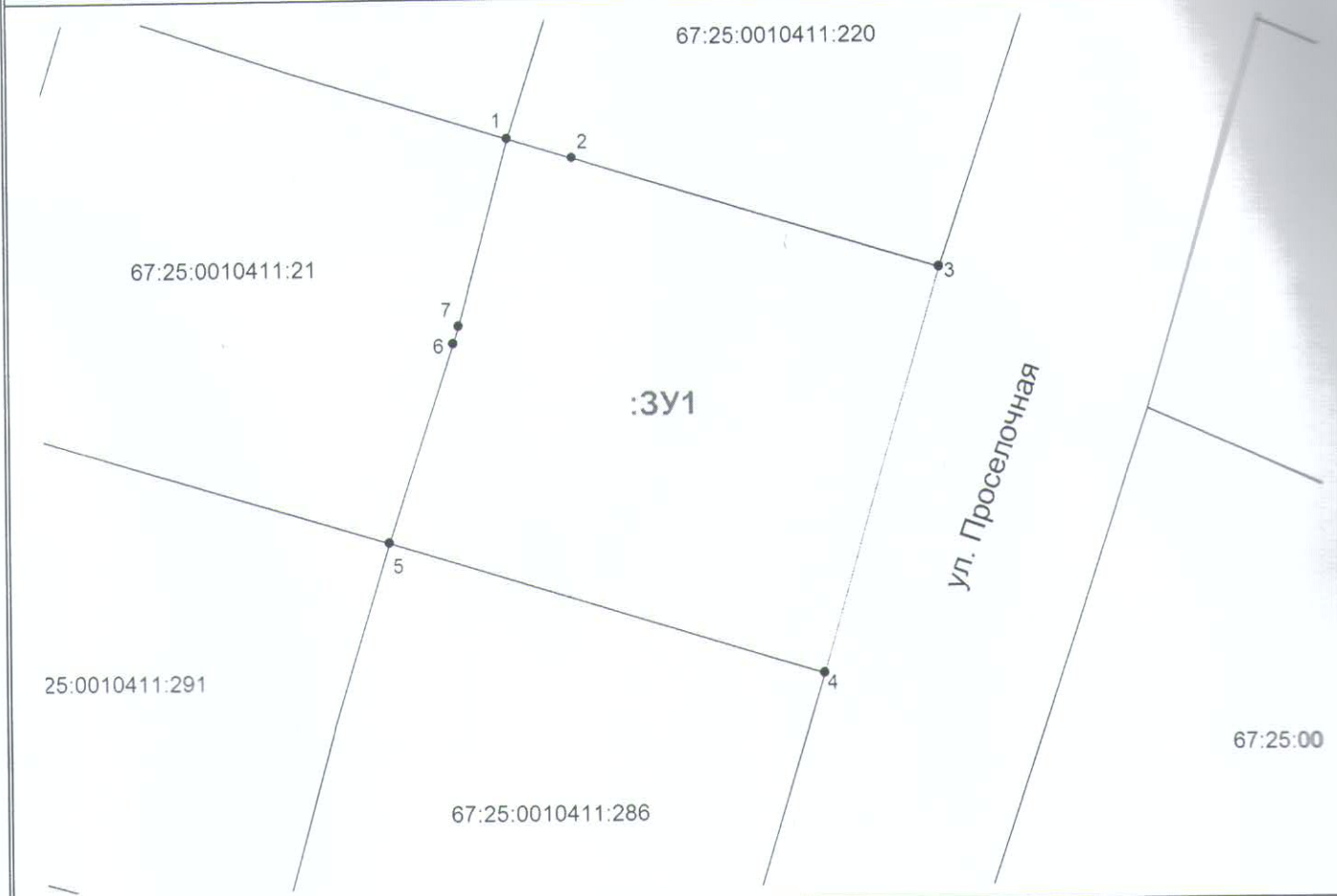


**Условные обозначения:**

	Граница земельного участка, установленная (уточненная) при проведении кадастровых работ
●	Характерная точка границы (межевой знак) земельного участка, установленная при проведении кадастровых работ
н1, н2,..., нп	Надписи номеров вновь образованных характерных точек (межевые знаки)
	Граница земельного участка, установленная в соответствии федеральным законодательством, включенная в ГКН и не изменяемая при проведении кадастровых работ
●	Характерная точка границы земельного участка, установленная в соответствии федеральным законодательством и включенная в ГКН
1,2,3...,п	Надписи номеров существующих характерных точек в ГКН
:ЗУ1... :ЗУ2	Надписи вновь образованного земельного участка

**Масштаб 1:500**

**Часть территории жилого квартала в г. Ярцево, Ярцевского района Смоленской области  
 ограниченного улицами: Халтурина, Проселочная, пер. Проселочный  
 Под многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская  
 область, Ярцевское городское поселение, г. Ярцево, пер. Проселочный, д.19**



Условный номер земельного участка \_\_:3У1

Площадь земельного участка 924 кв.м.

обозначение характерных точек границы	Система координат МСК-67 координаты, м	
	X	Y
1	492 948,99	1 264 497,43
2	492 947,61	1 264 501,93
3	492 939,81	1 264 527,35
4	492 911,32	1 264 519,32
5	492 920,49	1 264 489,19
6	492 934,50	1 264 493,63
7	492 935,73	1 264 494,01
1	492 948,99	1 264 497,43

Масштаб 1:500

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:** — - граница образуемого земельного участка

Исполнитель	Кадастровый инженер	Хорошкеев А. Ю	Подпись
-------------	---------------------	----------------	---------

