

УТВЕРЖДЕН:  
Постановлением Администрации  
муниципального образования  
«Ярцевский район» Смоленской области

№                      от

**ПРОЕКТ**  
**планировки и межевания территории части квартала**

с целью перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами  
67:25:0010722:111, 67:25:0010722:266, 67:25:0010722:267 и земель, находящихся в  
государственной собственности,  
расположенных по ул. 2-я Машиностроительная г. Ярцево Смоленской области

том 1

Исполнитель:

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

**Хорошкеев Александр Юрьевич**

№ квалификационного аттестата кадастрового инженера 67-11-0143

Контактный телефон 8-951-698-20-15

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

Смоленская область, г. Ярцево, 2-й Дачный пер., д. 3

e-mail9516982015@mail.ru

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер  
является работником юридического лица =

Подпись:

Дата 23.01.2024

*Место для оттиска печати кадастрового инженера*

г. Ярцево 2024 год.

## Общие сведения

Подготовка проекта планировки и межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

Подготовка проекта планировки и межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Проект планировки и межевания территории и направлен на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования г. Ярцево. Целью проекта планировки является:

- сбалансированное и устойчивое развитие поселения: повышения качества городской среды, улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства
- повышение эффективности использования территорий поселения, в том числе: формирование комфортной городской среды.

Проект планировки территории представляет собой документ, в котором отображаются элементы планировочной структуры и их развитие. Также тут выделяются отдельные участки, на которых в дальнейшем планируется строительство различных объектов. Основная цель проекта планировки территории — это планирование застройки определенных земельных участков, учитывая все имеющиеся объекты.

Проектная документация на формирование земельных участков в целях перераспределения:

- земельного участка с кадастровым номером: 67:25:0010722:266, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, муниципальный район Ярцевский, город Ярцево, улица 2-я Машиностроительная, строение 9;

- земельного участка с кадастровым номером: 67:25:0010722:111, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Ярцево, ул. 2-я Машиностроительная, стр. 9г;

- земельного участка с кадастровым номером: 67:25:0010722:267, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, муниципальный район Ярцевский, город Ярцево, улица 2-я Машиностроительная, строение 9;

- и неразграниченными землями государственной (муниципальной) собственности, разработана ИП Хорошкеевым А.Ю. согласно Договору на разработку проекта межевания территории, в целях установления границ земельных участков.

Проект межевания территории выполнен в соответствии с правилами

землепользования и застройки территорий, с требованиями технических регламентов, с градостроительным кодексом РФ, инструкциями и государственными стандартами.

Объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия на территории нет.

Мероприятий по сохранению объектов культурного наследия от возможного негативного воздействия в связи с размещением линейного объекта не требуется.

Проектом необходимо предусмотреть осуществление мероприятий по охране окружающей среды, по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и гражданской обороне.

Картографический материал выполнен в геодезической системе координат МСК-67.

### **Основные цели и задачи проекта межевания территории**

Цель и назначение работ по подготовке проекта межевания территории:

- обеспечение устойчивого развития территорий и выделения элементов планировочной структуры,
- перераспределение земель и земельных участков в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы, на которых расположены объекты капитального строительства;
- обоснование и законодательное оформление границ территорий общего пользования;
- определение в соответствии с утвержденными нормативами градостроительного проектирования размеров и границ участков зеленых насаждений, схем организации улично-дорожной сети, что позволит органу местного самоуправления оперативно принимать решения по развитию территории, основанные на результатах объективного анализа существующей ситуации;

Задачи:

- определение границ формируемого земельного участка с целью перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- обеспечение публичности и открытости градостроительных решений.

Проект состоит из основной части и материалов по ее обоснованию. Материалы по обоснованию и основные положения Проекта включают в себя как графические, так и текстовые материалы.

При подготовке документации по планировке территорий осуществляется разработка проекта межевания территории.

## **Краткая физико-географическая характеристика района работ.**

**Ярцево-** город (с 1926) в России, административный центр Ярцевского района Смоленской области. Вместе с тремя ненаселёнными деревнями образует Ярцевское городское поселение.

Население - 42 385 чел. (2021).

Город расположен на берегах реки Вопь (приток Днепра), в 350 км от Москвы и в 63 км от Смоленска, на шоссе Москва— Минск. Железнодорожная станция Ярцево на линии Москва -Брест.

Город состоит из микрорайонов: Центр (Город), Пионерный, Старое Ярцево, Солнечный, Бельский, Халтуринский, Красный Молот, Пронькино, Яковлево, Пологи, МСО, ЛМПС, Дуброво, Городок, Милохово, Ульхово, Щекино.

Через Ярцево проходят Федеральная автомобильная дорога М1 «Беларусь» (Минское шоссе), а также Смоленский ход Московской железной дороги, связывающий некоторые предприятия города.

Климат близок к умеренно-холодному. Большое количество осадков выпадает даже в засушливые месяцы. Среднегодовая температура - 4,8 °С. Среднее количество осадков в год - 641 мм.

В самый сухой месяц года, февраль, выпадает 456 мм осадков. Наибольшее количество осадков выпадает в июле, в среднем 896 мм.

Июль- самый тёплый месяц в году, средняя температура 31,4 °С. Самые низкие средние температуры в январе, около -16,4 °С.

## **Исходные данные**

Проект межевания территории разрабатывается в целях формирования новых земельных участков, образуемых в результате перераспределения:

- земельного участка с кадастровым номером: 67:25:0010722:266, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, муниципальный район Ярцевский, город Ярцево, улица 2-я Машиностроительная, строение 9 и неразграниченными землями государственной (муниципальной) собственности;

- земельного участка с кадастровым номером: 67:25:0010722:111, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Ярцево, ул. 2-я Машиностроительная, стр. 9г и неразграниченными землями государственной (муниципальной) собственности;

- земельного участка с кадастровым номером: 67:25:0010722:267, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, муниципальный район Ярцевский, город Ярцево, улица 2-я Машиностроительная, строение 9 и неразграниченными землями государственной (муниципальной) собственности;

Местоположение объектов РФ, Смоленская область, Ярцевский район, Ярцевское городское поселение, г. Ярцево, ул. 2-я Машиностроительная.

*Нормативные правовые и нормативно-технические документы:*

- Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ

- Федеральный закон "О кадастровой деятельности" от 24.07.2007 N 221-ФЗ

- 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 утверждении 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 Ярцевского городского поселения Ярцевского района Смоленской области, утвержден Решением Совета депутатов Ярцевского городского поселения Ярцевского района Смоленской области от № 32 от 23.04.2023г;

- Правила землепользования и застройки Ярцевского городского поселения Ярцевского района Смоленской области, утверждены Постановлением Администрации муниципального образования «Ярцевский район» Смоленской области № 0697 от 26.05.2023;

- Постановление Администрации муниципального образования «Ярцевский район» Смоленской области «О внесении изменений в постановление Администрации муниципального образования «Ярцевский район» Смоленской области от 26.05.2023 № 0697» от 09.01.2024 № 0004;

- Кадастрового плана территории от 07.07.2023 № КУВИ-001/2023-157013498;

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 09.08.2023г № б/н

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 09.08.2023г № б/н;

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.03.2018 № б/н;

- 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;

- СП 30-101-98 «Методические указания по расчёту нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»; утвержденных приказом Минземстроя России № 59 от 26.08.1998г.

### **Характеристика территории, на которой проводится межевание**

Рассматриваемая в настоящем проекте межевания территория в вышеуказанных границах, относится к категории земель населенных пунктов и представляет собой часть элемента планировочной структуры.

Согласно Правил землепользования и застройки Ярцевского городского поселения Смоленской области (в дальнейшем Правила), рассматриваемая, в настоящем проекте межевания, территория расположена в пределах территориальной зоны: **Коммунально-складская зона – П.2.**

### **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

ЗУ min – предельные минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь;

ЗУ max – предельные максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь;

Отступ – минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

Эт. – предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

% - максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (число вое обозначение ВРИ)	ЗУ min, 7В.м.	ЗУ max, 7В.м.	Отступ, м	Эт.	%
	<b>Основные виды разрешенного использования</b>						
1.	Склад	6.9	не подлежит ограничению	50000	от красной линии – 5 м; от границы участка – 3 м*	1	60
2.	Коммунальное обслуживание	3.1	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	от красной линии – 5 м; от границы участка – 3 м*	не подлежит ограничению	75
3.	Хранение автотранспорта	2.7.1	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	от красной линии – 5 м; от границы участка – 3 м**	не подлежит ограничению	75
4.	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
5.	Энергетика	6.7	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	3	не подлежит ограничению	50
6.	Связь	6.8	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	3	1	не подлежит ограничению
7.	Трубопроводный транспорт	7.5	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
8.	Специальное пользование водными объектами	11.2	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
9.	Гидротехнические сооружения	11.3	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
10.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
11.	Нефтехимическая промышленность	6.5	400	1000000	3	не подлежит ограничению	50
12.	Тяжелая промышленность	6.2	400	1000000	3	не подлежит ограничению	45
	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>						
13.	Автомобильный транспорт	7.2	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
14.	Размещение автомобильных дорог	7.2.1.	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
15.	Деловое управление	4.1	не подлежит ограничению	100000	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м*	5	55
16.	Магазины	4.4	200	10000	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м*	3	50
17.	Транспорт	7.0	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
	<b>Условно разрешенные виды использования</b>						
18.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению	не подлежит ограничению
19.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	500	10000	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м*	3	60
20.	Обеспечение научной деятельности	3.9	400	не подлежит ограничению	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м*	5	60
21.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100000	от красной линии – 5 м;	3	60

					от границы участка - 3 м*		
22.	Общественное питание	4.6	200	10000	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м	2	50
23.	Служебные гаражи	4.9	не подлежит ограничению	1000	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м	не подлежит ограничению	75
24.	Общежития	3.2.4	не подлежит ограничению ****	не подлежит ограничению ****	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м*	3 - 16	не подлежит ограничению
25.	Приюты для животных	3.10.2	200	10000	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м*	2	60
26.	Объекты дорожного сервиса	4.9.1	200	10000	от красной линии – 5 м; от границы участка - 3 м	не подлежит ограничению	45

- В случае расширения земельного участка с любым видом разрешенного использования минимальная площадь земельного участка под расширение территории не подлежит ограничению. После объединения существующего земельного участка и земельного участка «под расширение территории» - площадь земельного участка не должна превышать нормативную максимальную.

Иные показатели по параметрам застройки зоны П.2: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

Противопожарные расстояния между зданиями согласно действующему законодательству.

Требование к ограждению земельных участков:

– ограждения земельных участков должны соответствовать технологии коммунально-складских объектов.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Участки санитарно-защитных зон предприятий не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон.

Для действующих объектов, являющихся источниками загрязнения среды обитания человека, разрешается проведение реконструкции или перепрофилирование производств, при условии снижения всех видов воздействия на среду обитания до предельно допустимой концентрации (ПДК) при химическом и биологическом воздействии и предельно допустимого уровня (ПДУ) при воздействии физических факторов с учетом фона.



В соответствии с кадастровым делением территории муниципального образования Ярцевского городского поселения Смоленской области рассматриваемая в настоящем проекте территория расположена в пределах кадастрового квартала 67:25:0010722.

Проект межевания составлен с целью образования земельных участков и определения их границ в составе существующей застройки.

### **Инженерная инфраструктура**

Вопросы инженерного оборудования в проекте не рассматривались. Разработка данного раздела не предусмотрена техническим заданием проекта.

### **Предложения по установлению линий градостроительного регулирования**

Существующей градостроительной документацией Ярцевского городского поселения Ярцевского района Смоленской области утвержденные красные линии отсутствуют.

Проектом межевания установление красных линий не предусмотрено.

### **Анализ территории проектирования на предмет сформированных земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет**

Территория, рассматриваемая проектом межевания, расположена в границах кадастрового квартала 67:25:0010722.

Территория со всех сторон ограничена землями населенных пунктов.

По северо-западной стороне перераспределяемых участков находится земельный участок с кадастровым номером 67:25:0010722:268 с ври «под частью здания блока складов и административно-бытовой корпус». На северо-восточной стороне перераспределяемых участков находится земельный участок с кадастровым номером 67:25:0010722:102 с ври «для расширения производственной территории». В восточной части расположены земли, собственность на которые не разграничена. По южной стороне перераспределяемых участков находится земельный участок с кадастровым номером 67:25:0010722:265 с ври «под частью здания блока складов и административно-бытовой корпус»

Рассматриваемая в настоящем проекте межевания территория в вышеуказанных границах, относится к категории земель населенных пунктов и представляет собой часть элемента планировочной структуры.

Правом распоряжаться данными землями имеет администрация муниципального образования «Ярцевский район» Смоленской области.

### **Предложения по установлению границ и разрешенного использования земельного участка**

Территория квартала является юго-восточной частью города.

Проект планировки и межевания территории выполнен с целью образования земельных участков в результате перераспределения земельных участков с

кадастровыми номерами: 67:25:0010722:111, 67:25:0010722:266, 67:25:0010722:267 и земель не разграниченной государственной собственности.

В соответствии с «Правилами землепользования и застройки муниципального образования Ярцевское городское поселение Ярцевского района Смоленской области» территориальная зона П.2 - Коммунально-складская зона.

Земельный участок 67:25:0010722:111 находится в собственности юридического лица, вид разрешенного использования – под четвертый пролет корпуса блока складов;

Земельный участок 67:25:0010722:266 находится в собственности юридического лица, вид разрешенного использования – под частью здания блока складов и административно-бытовой корпус;

Земельный участок 67:25:0010722:267 находится в собственности юридического лица, вид разрешенного использования - под частью здания блока складов и административно-бытовой корпус.

На основании Федерального закон от 25.10.2001 N137-ФЗ (ред. от 14.07.2022) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", ст. 3.3: отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для распоряжения ими.

«Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, также являются органами, уполномоченными на заключение в отношении таких земельных участков договора мены, соглашения об установлении сервитута, соглашения о перераспределении земель и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на принятие решений о перераспределении земель и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и на выдачу разрешения на использование земель и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации».

Образуется три земельных участка:

- ЗУ1 категория земель образуемого земельного участка - Земли населенных пунктов, с разрешенным видом использования «Тяжелая промышленность», площадью **1088** кв.м., из земель неразграниченной государственной собственности и земельного участка с КН 67:25:0010722:266. Территориальная зона – П.2 Коммунально-складская зона, местоположение земельного участка: РФ, Смоленская область, Ярцевский район, Ярцевское городское поселение, г. Ярцево, ул. 2-я Машиностроительная;

- ЗУ2 категория земель образуемого земельного участка - Земли населенных пунктов, с разрешенным видом использования «Тяжелая промышленность», площадью **5982** кв.м., из земель неразграниченной государственной собственности и земельного участка с КН 67:25:0010722:111. Территориальная зона – П.2 Коммунально-складская зона, местоположение земельного участка: РФ, Смоленская область, Ярцевский район, Ярцевское городское поселение, г. Ярцево, ул. 2-я Машиностроительная;

- ЗУ3 - категория земель образуемого земельного участка - Земли населенных пунктов, с разрешенным видом использования «Тяжелая промышленность», площадью **5313** кв.м., из земель неразграниченной государственной собственности и земельного участка с КН 67:25:0010722:267. Территориальная зона – П.2 Коммунально-складская зона, местоположение земельного участка: РФ, Смоленская область, Ярцевский район, Ярцевское городское поселение, г. Ярцево, ул. 2-я Машиностроительная;

При формировании границ земельных участков было обеспечено соблюдение следующих требований:

- границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним;

- формирование земельных участков выполнено с учетом существующей градостроительной ситуации, положения красных линий, границ земельных участков, фактического использования территории.

# **ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Материалы по обоснованию**

**Том 2**

Проект межевания территории для формирования земельных участков, образуемых в результате перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами:

- 67:25:0010722:266, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, муниципальный район Ярцевский, город Ярцево, улица 2-я Машиностроительная, строение 9 и неразграниченными землями государственной (муниципальной) собственности;

- 67:25:0010722:111, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Ярцево, ул. 2-я Машиностроительная, стр. 9г и неразграниченными землями государственной (муниципальной) собственности;

- 67:25:0010722:267, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, муниципальный район Ярцевский, город Ярцево, улица 2-я Машиностроительная, строение 9и неразграниченными землями государственной (муниципальной) собственности.

и неразграниченными землями государственной (муниципальной) собственности, для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков, разработан в виде отдельного документа в соответствии с Договором на разработку проекта межевания территории, в целях установления границ земельных участков, градостроительными регламентами, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению пожарной безопасности с целью образования земельного участка путем перераспределения и подготовлена в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительства и архитектуры и нормативно правовыми актами, методическими указаниями, принятыми в рамках действующего законодательства и содержит в своем составе текстовую и графическую части.

Проект межевания разработан в системе координат МСК-67, зона 1 на основании Кадастрового плана территории от 07.07.2023 № КУВИ-001/2023-157013498, полученного из Федеральной геоинформационной системы Единого Государственного реестра недвижимости (далее ФГИС ЕГРН).

Графические материалы выполнены в масштабе 1:2000, 1:1000 и включают в себя чертеж межевания территории и чертеж земельного участка, образуемого в рамках данного проекта межевания территории.

На чертеже межевания территории отображены следующие объекты:

- границы кадастрового деления;
- границы земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН;

- зона планируемого размещения объекта;
- границы зон с особыми условиями использования;

Чертеж межевания территории не отображает границы особо охраняемых природных территорий и границы территорий объектов культурного наследия, т.к. проектируемый объект располагается вне границ таких территорий.

На чертеже земельных участков, образуемых в рамках данного проекта межевания территории, отображены:

- границы земельных участков, образуемых в результате перераспределения.

Одним из основных нормативно-правовых документов для принятия решений по составлению проекта межевания территории являются Правила землепользования и застройки, принятые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Земельным кодексом Российской Федерации и иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

### **Цель разработки проекта межевания**

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а

также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

Целью подготовки проекта межевания является установление границы земельного участка и формирование земельного участка, как объекта государственного кадастрового учета.

Основными задачами проекта межевания территории являются формирование границ земельных участков, образуемых в результате перераспределения:

- 67:25:0010722:266, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, муниципальный район Ярцевский, город Ярцево, улица 2-я Машиностроительная, строение 9 и неразграниченными землями государственной (муниципальной) собственности;

- 67:25:0010722:111, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Ярцево, ул. 2-я Машиностроительная, стр. 9г и неразграниченными землями государственной (муниципальной) собственности;

- 67:25:0010722:267, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, муниципальный район Ярцевский, город Ярцево, улица 2-я Машиностроительная, строение 9 и неразграниченными землями государственной (муниципальной) собственности.

и определение местоположения их границ, установление вида разрешенного использования образуемых земельных участков, соблюдение общественных, частных интересов и прав, затрагиваемых при формировании земельного участка.

**Основными задачами проекта межевания территории являются:**

1. Формирование границ земельных участков, образуемых в результате перераспределения:

- земельного участка с кадастровым номером 67:25:0010722:266, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, муниципальный район Ярцевский, город Ярцево, улица 2-я Машиностроительная, строение 9 и неразграниченными землями государственной (муниципальной) собственности;

- земельного участка с кадастровым номером 67:25:0010722:111, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Ярцево, ул. 2-я Машиностроительная, стр. 9г и неразграниченными землями государственной (муниципальной) собственности;

- земельного участка с кадастровым номером 67:25:0010722:267, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, муниципальный район Ярцевский, город Ярцево, улица 2-я Машиностроительная, строение 9 и неразграниченными землями государственной (муниципальной) собственности.

2. Координирование объекта землепользования.
3. Установление вида разрешенного использования образуемого земельного участка.
4. Установление адреса образуемого земельного участка.
5. Соблюдение общественных, частных интересов и прав, затрагиваемых при формировании земельного участка.

Проектом планировки и межевания территории предусматривается образование трех земельных участков под условными номерами:

- ЗУ1, с разрешенным использованием «Тяжелая промышленность», площадь участка составляет 1088 кв.м;
- ЗУ2, с разрешенным использованием «Тяжелая промышленность», площадь участка составляет 5982 кв.м;
- ЗУ3, с разрешенным использованием «Тяжелая промышленность», площадь участка составляет 5313 кв.м.

Код ВРИ	Наименование ВРИ	Описание вида разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки участка	Максимальное количество этажей или максимальная высота ОКС	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max			
6.2	Тяжелая промышленность	-	400	1000000	45%	не подлежит ограничению	Отступ - 3 м

Для образования земельных участков не требуется изъятие земель и земельных участков, не требуется перевод земель в иные категории.

#### **Исходные материалы, используемые в проекте межевания:**

1. Правила землепользования и застройки Ярцевского городского поселения Ярцевского района Смоленской области.
2. Генеральный план Ярцевского городского поселения Ярцевского района Смоленской области.



3. Сведения из единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о земельных участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

### **Опорно-межевая сеть на территории проектирования**

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат: МСК-67. Проект межевания выполнен в системе координат, установленной на территории проектирования.

Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23.10.2020г.№П/0393 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места".

### **Рекомендации по порядку установления границ на местности**

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнять в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ.

При формировании границ земельного участка был проведен анализ сведений, полученных из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области, о границах смежных земельных участков.

Перераспределяемый объект расположен на территории Ярцевского городского поселения, Ярцевского района Смоленской области в границах кадастрового квартала 67:25:0010722 на землях населенных пунктов, в территориальной зоне **П.2-Коммунально-складская зона.**

В соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости в пределах границ перераспределяемого объекта публичные сервитуты не установлены. Границы зон действия публичных сервитутов проектом не предусмотрены.

В пределах границ перераспределяемых земельных участков объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия отсутствуют. В соответствии с этим границы территорий объектов культурного наследия на чертеже межевания территории не отображены. Границы

территорий объектов культурного наследия в проекте не разрабатываются. Красные линии градостроительным регламентом не установлены.

Сведения о формировании границ земельных участков, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории приведены в таблице 1:

Таблица 1.

Условный номер земельного участка:ЗУ1		
Площадь образуемого земельного участка <b>1088</b> кв.м.		
Исходный номер земельного участка <b>67:25:0010722:266</b> Площадь <b>870</b> кв.м.		
Разрешенное использование образуемого земельного участка: Тяжелая промышленность		
Адрес (местоположение) образуемого земельного участка: Российская Федерация, Смоленская область, муниципальный район Ярцевский, город Ярцево, улица 2-я Машиностроительная, строение 9		
Обозначение характерных точек границ	Координаты (МСК-67)	
	X	Y
5	489606,59	1268579,79
6	489606,68	1268604,31
7	489606,74	1268616,81
8	489616,74	1268616,75
9	489616,82	1268630,05
1	489666,9	1268629,82
2	489666,93	1268633,48
21	489666,95	1268636,79
22	489644,3	1268636,93
23	489628,14	1268637,46
24	489606,9	1268637,63
25	489606,88	1268633,64
3	489597,25	1268633,67
4	489596,83	1268579,69
5	489606,59	1268579,79
Условный номер земельного участка:ЗУ2		
Площадь образуемого земельного участка <b>5982</b> кв.м.		
Исходный номер земельного участка <b>67:25:0010722:111</b> Площадь <b>5 730</b> кв.м.		
Разрешенное использование образуемого земельного участка: Тяжелая промышленность		
Адрес (местоположение) образуемого земельного участка: Смоленская область, г. Ярцево, ул. 2-я Машиностроительная, стр. 9г		
Обозначение характерных точек границ	Координаты (МСК-67)	
	X	Y
15	489808,04	1268603,2
10	489822,34	1268603,11
11	489822,49	1268628,91
12	489745,29	1268629,36
13	489745,31	1268633,27
26	489745,38	1268636,34
21	489666,95	1268636,79
2	489666,93	1268633,48

1	489666,9	1268629,82
9	489616,82	1268630,05
8	489616,74	1268616,75
7	489606,74	1268616,81
6	489606,68	1268604,31
14	489627,67	1268604,19
15	489808,04	1268603,2
Условный номер земельного участка:ЗУ3		
Площадь образуемого земельного участка <b>5313</b> кв.м.		
Исходный номер земельного участка <b>67:25:0010722:267</b> Площадь <b>4800</b> кв.м.		
Разрешенное использование образуемого земельного участка: Тяжелая промышленность		
Адрес (местоположение) образуемого земельного участка: Российская Федерация, Смоленская область, муниципальный район Ярцевский, город Ярцево, улица 2-я Машиностроительная, строение 9		
Обозначение характерных точек границ	Координаты (МСК-67)	
	X	Y
16	489900,96	1268579,14
17	489900,24	1268627,3
18	489887,49	1268630,92
27	489900,23	1268630,46
28	489900,23	1268635,29
29	489900,61	1268635,11
26	489745,38	1268636,34
13	489745,31	1268633,27
12	489745,29	1268629,36
11	489822,49	1268628,91
10	489822,34	1268603,11
15	489808,04	1268603,2
20	489808,37	1268578,15
16	489900,96	1268579,14

### Основные показатели по проекту межевания

Сведения о формировании границ земельных участков, выполненных в рамках настоящего проекта межевания территории: сведения об адресе, площади, разрешенном использовании и категории земель приведены в таблице 2:

Таблица 2.

Образуемый земельный участок	Адрес (местоположение)	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв. м.
:ЗУ1	Российская Федерация, Смоленская область, муниципальный район Ярцевский, город Ярцево, улица 2-я Машиностроительная, строение 9	Земли населенных пунктов	Тяжелая промышленность	1088

<b>:ЗУ2</b>	Смоленская область, г. Ярцево, ул. 2-я Машиностроительная, стр. 9г	Земли населенных пунктов	Тяжелая промышленность	<b>5982</b>
<b>:ЗУ3</b>	Российская Федерация, Смоленская область, муниципальный район Ярцевский, город Ярцево, улица 2-я Машиностроительная, строение 9	Земли населенных пунктов	Тяжелая промышленность	<b>5313</b>

Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов нежилой застройки.

Земельные участки, сформированные настоящим проектом определены для их оформления и признания их объектами недвижимости в установленном законом порядке.

На образуемых земельных участках

:ЗУ1 - расположен объект недвижимости с кадастровым номером 67:25:0010723:475 нежилое здание, с наименованием - здание блока складов;

:ЗУ2 - расположен объект недвижимости с кадастровым номером 67:25:0010723:475 нежилое здание, с наименованием - здание блока складов;

:ЗУ3 - расположен объект недвижимости с кадастровым номером 67:25:0010723:475 нежилое здание, с наименованием - здание блока складов.

Заключение о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной деятельности.

Документация по межеванию территории в целях формирования земельных участков, образуемых в результате перераспределения:

- земельного участка с кадастровым номером 67:25:0010722:266, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, муниципальный район Ярцевский, город Ярцево, улица 2-я Машиностроительная, строение 9 и неразграниченными землями государственной (муниципальной) собственности;

- земельного участка с кадастровым номером 67:25:0010722:111, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Ярцево, ул. 2-я Машиностроительная, стр. 9г и неразграниченными землями государственной (муниципальной) собственности;

- земельного участка с кадастровым номером 67:25:0010722:267, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, муниципальный район Ярцевский, город Ярцево, улица 2-я Машиностроительная,

строение 9 и неразграниченными землями государственной (муниципальной) собственности

выполнена на основании правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

Данным проектом межевания все существующие объекты недвижимости, в том числе объекты, имеющие самовольное размещение, были включены в проектируемые границы земельного участка. Вся остальная отводимая территория свободна от застройки, но имеются линейные объекты инженерных сетей.

Настоящий проект обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством. Сформированные границы земельного участка позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов застройки в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.

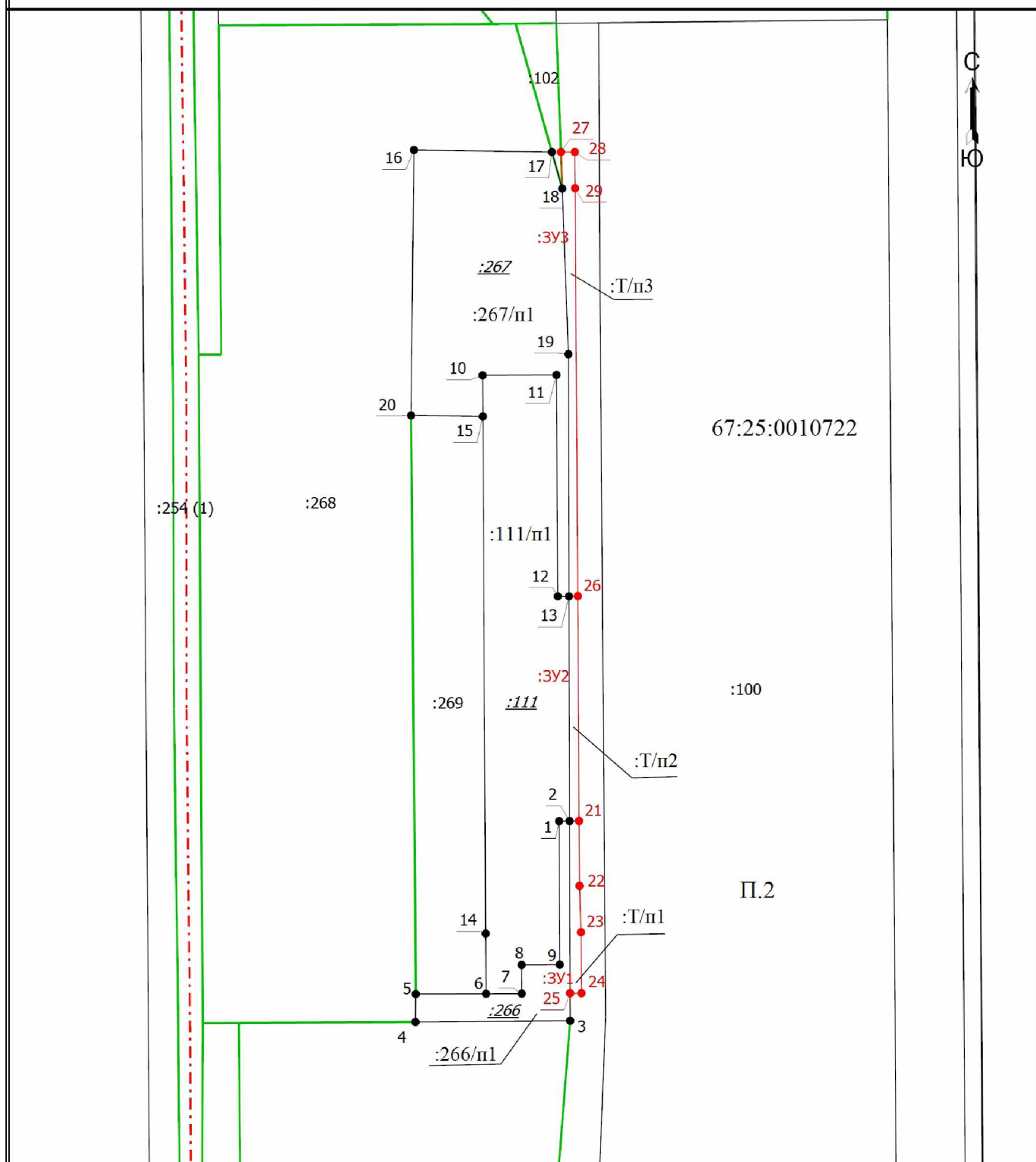
**Графический материал  
к основной части**







# Чертеж земельных участков и их частей



**Условные обозначения**

<p><u>21</u></p> <p><u>:266</u></p> <p><u>:254 (1)</u></p> <p>-----</p> <p>67:25:0010722</p> <p><u>:Т/п1</u></p>	<p>- Часть границы, местоположение которой определено при выполнении кадастровых работ</p> <p>- Обозначение новой характерной точки</p> <p>- Исходный земельный участок</p> <p>- Обозначение контура земельного участка</p> <p>- Граница сооружения</p> <p>- Номер кадастрового квартала</p> <p>- Часть образуемая из земель, включаемая в состав образуемого земельного участка</p>	<p>1</p> <p><u>:100</u></p> <p><u>:3У1</u></p> <p>-----</p> <p>•</p> <p><u>:111/п1</u></p> <p>П.2</p>	<p>- Обозначение характерной точки, местоположение которой не изменилось или было уточнено</p> <p>- Кадастровый номер земельного участка</p> <p>- образуемый земельный участок</p> <p>- Граница земельного участка</p> <p>- новая характерная точка</p> <p>- Надпись части исходного земельного участка, включенного в состав образуемого земельного участка при перераспределении</p> <p>- Коммунально-складская зона</p>
--	--	---	--