

ПРОЕКТ

планировки и межевания территории части жилого квартала

в г. Ярцево Смоленской области

ограниченного улицей Дачная, землями государственной
собственности

под многоквартирным жилым домом, расположенным по
адресу:

Российская Федерация, Смоленская область, Ярцевский район,
Ярцевское городское поселение, г. Ярцево, ул. Дачная, д.22

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

Шибовская Татьяна Геннадьевна

№ квалификационного аттестата кадастрового инженера № 67-11-0160

№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность: 3585

Контактный телефон 89107104434

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

Смоленская область, г. Ярцево, просп. Metallургов, д.5, кв.3, tanya000007@yandex.ru

Подпись:

Дата 21.10.2020

Место для оттиска печати кадастрового инженера

г. Ярцево

СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение _____ стр. 3
2. Проект предложения по формированию земельных участков под многоквартирными жилыми домами _____ стр.4
3. Расчет площадей земельных участков _____ стр.6
4. Проект планировки застроенной территории части жилого квартала
ЧЕРТЕЖ КРАСНЫХ ЛИНИЙ _____ стр.8
Проект межевания земельного участка _____ стр.9

В 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.

Основанием для выполнения проекта планировки являются следующие муниципальные нормативные документы:

- Техническое задание на разработку «Проекта планировки и межевания под многоквартирными жилыми домами в районе ул. Дачная в г. Ярцево Смоленской области.»

Состав исходных данных для разработки проекта планировки и межевания территории, в том числе:

- Генеральный план муниципального образования Ярцевское городское поселение Ярцевского района Смоленской области;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования Ярцевское городское поселение Ярцевского района Смоленской области;
- Топографическая основа на бумажном носителе М 1:2000, 1:10000;
- Кадастровые планы земельных участков (получены 23.10.2018 г.);

Разработка проекта планировки и межевания территории выполнена в соответствии со следующими законодательными и нормативными документами:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ;
- Гражданский кодекс от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. От 18.07.2019);
- Федеральный закон от 29.12.2004 в редакции 2008г постановление № 1061,1070, № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ»;
- Федеральный закон от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ»;
- Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ»;
- Постановление Госстроя РФ от 29.10.2002 № 150 «Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89, Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства, утвержденные Росземкадастром 117.02.2003;
- Инструкция по межеванию земель, утвержденная Роскомземом 08.04.1996;
- «Инструкция по топографической съемке в масштабах 1:5000, 1:200, 1:1000, 1:500» ГНИНП-02-033-82, утверждена Главным управлением геодезии и картографии при Совете Министров СССР от 05.10.1979 (с поправками, утвержденными приказом ГУГК от 09.09.1982 № 436п);
- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
- Информационная система обеспечения градостроительной деятельности Ярцевского района.
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- Санитарно-эпидемиологические правила и нормы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03
- Иные нормативно-правовые и нормативно-технические документы в сфере градостроительного проектирования.

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

Территория жилого квартала расположена в южной части г. Ярцево и является окраиной города.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешенный вид использования – Малоэтажная многоквартирная жилая застройка в территориальной зоне размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения – О.2.

Территория планировки и межевания составляет 4379 кв.м., в границах территории жилого квартала

Базовой информацией при разработке проекта планировки и межевания являются Правила землепользования и застройки города Ярцево Смоленской области, утвержденные решением Совета Депутатов Ярцевского городского поселения Ярцевского района Смоленской области от 25.12.2009 № 91, опубликовано в газете «Вести Привопья» 30.12.2009 № 104; проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ярцево Смоленской области, утвержденных решением Совета Депутатов Ярцевского городского поселения Ярцевского района Смоленской области от 25.06.2015 №44, опубликовано в газете «Вести Привопья» 09.07.2015 № 55-56, сведения дежурного плана г.Ярцево ; информация Управления по градостроительной деятельности, имущественным и земельным отношениям Администрации муниципального образования "Ярцевский район" Смоленской области, комитета архитектуры и строительства; Информация Ярцевского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» по существующим жилым зданиям; план размещения на кадастровой территории жилых многоквартирных домов.

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 необходимого 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 отмотке, 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 указатель земельной доли по формуле

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

где :

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

$S_{\text{к}}$ - 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 :

ул. Дачная, д.22 выглядит следующим образом

$$879,4 \text{ кв.м.} \times 2,72 = 2391 \text{ кв.м.}$$

Фактическая площадь земельных участков в сложившейся существующей застройке больше нормативных размеров площади, бесплатно передаваемой в общую долевую собственность домовладельцев в соответствии с действующим законодательством. Границы передаваемых земельных участков устанавливаются согласно с генеральным планом г. Ярцево, утвержденным постановлением Главы Администрации Ярцевского района от 26.11.1993 № 973, Правилами землепользования и застройки города Ярцево Смоленской области, утвержденных решением Совета Депутатов Ярцевского городского поселения Ярцевского района Смоленской области от 25.12.2009 № 91, опубликовано в газете «Вести Привопья» 30.12.2009 № 104; проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ярцево Смоленской области, утвержденных решением Совета Депутатов Ярцевского городского поселения Ярцевского района Смоленской области от 25.06.2015 №44, опубликовано в газете «Вести Привопья» 09.07.2015 № 55-56.

Расчет площадей земельных участков под многоквартирными жилыми домами

№ зем. участка на плановом материале	Адрес жилых домов	Год строительства	Общая площадь жилых помещений	Удельный показатель земельной доли	Нормативная площадь земельного участка	Проектная площадь земельного участка	более нормативной кв.м.
	2	3	4	5	6	7	9
:ЗУ1	ул. Дачная, д.22	1971	879,4	2,72	2391	4379	1988

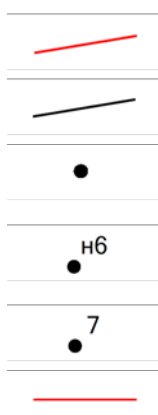
Сведения об образуемых земельных участках		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н1	488 958,03	1 264 504,87
н2	488 956,73	1 264 566,45
н3	488 883,58	1 264 557,80
н4	488 885,07	1 264 499,76

Проект планировки застроенной территории части жилого квартала

ЧЕРТЕЖ КРАСНЫХ ЛИНИЙ



Условные обозначения:



- Вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- Существующая часть границы, имеющиеся в ГКН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- Характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
- Образуемая точка, сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение
- Существующая точка, имеющиеся в ГКН сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение
- Красная линия

проект межевания земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, Ярцевский район, Ярцевское городское поселение, г. Ярцево, ул. Дачная, д.22.

Разрешенное использование: под многоквартирным жилым домом

Категория : Земли населенных пунктов

обозначение земельного участка :ЗУ1, площадь 4379 кв м.



Условные обозначения:



- Образуемая точка, сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение



- Существующая точка, имеющиеся в ГКН сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение



- Существующая часть границы, имеющиеся в ГКН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения



- Вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 22.10.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела	Всего листов раздела : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____		
22.10.2020 № 99/2020/355408346		
Кадастровый номер:	67:25:0010710:152	
Номер кадастрового квартала:	67:25:0010710	
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Российская Федерация, Смоленская область, р-н Ярцевский, г Ярцево, ул Дачная, д 22	
Площадь, м ² :	879.4	
Назначение:	Многоквартирный дом	
Наименование:	22-квартирный жилой дом	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2	
Материал наружных стен:	Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1971	
Год завершения строительства:	1971	
Кадастровая стоимость, руб.:	11160781.98	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 22.10.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела	Всего листов раздела : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
22.10.2020 № 99/2020/355408346			
Кадастровый номер:		67:25:0010710:152	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	67:25:0010710:153, 67:25:0010710:154, 67:25:0010710:155, 67:25:0010710:156, 67:25:0010710:158, 67:25:0010710:159, 67:25:0010710:160, 67:25:0010710:161, 67:25:0010710:162, 67:25:0010710:167, 67:25:0010710:163, 67:25:0010710:165, 67:25:0010710:166, 67:25:0010710:168, 67:25:0010710:170, 67:25:0010710:171, 67:25:0010710:172, 67:25:0010710:173, 67:25:0010710:174, 67:25:0010710:169, 67:25:0010710:164, 67:25:0010710:157
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует,

	количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Шибовская Татьяна Геннадьевна	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № ____ Раздела		Всего листов раздела : ____		Всего разделов: ____		Всего листов выписки: ____
22.10.2020 № 99/2020/355408346						
Кадастровый номер:				67:25:0010710:152		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м
1	67:25:0010710:153	Этаж № 1	1,2,3,4,5,6,7,8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	40
2	67:25:0010710:154	Этаж № 1		данные отсутствуют	данные отсутствуют	47.4
3	67:25:0010710:155	Этаж № 1		данные отсутствуют	данные отсутствуют	45.5
4	67:25:0010710:156	Этаж № 2	1,2,3,4,5,6,7,8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	44.5
5	67:25:0010710:158	Этаж № 2		данные отсутствуют	данные отсутствуют	45.8
6	67:25:0010710:159	Этаж № 1	1,2,3,4,5,6,7,8,9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	42.7
7	67:25:0010710:160	Этаж № 1	1,2,3,4,5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	27.5
8	67:25:0010710:161	Этаж № 1		данные отсутствуют	данные отсутствуют	40.4
9	67:25:0010710:162	Этаж № 1	1,2,3,4,5,6,7,8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	40.4
10	67:25:0010710:167	Этаж № 2	1,2,3,4,5,6,7,8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	40.6
11	67:25:0010710:163	Этаж № 2	1,2,3,4,5,6,7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	43
12	67:25:0010710:165	Этаж № 2	1,2,3,4,5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	27.2
13	67:25:0010710:166	Этаж № 2	1,2,3,4,5,6,7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	40.9
14	67:25:0010710:168	Этаж № 1	1,2,3,4,5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	28.2
15	67:25:0010710:170	Этаж № 2	1,2,3,4,5,6,7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	40.4
16	67:25:0010710:171	Этаж № 2		данные отсутствуют	данные отсутствуют	40.3
17	67:25:0010710:172	Этаж № 2		данные отсутствуют	данные отсутствуют	27.5
18	67:25:0010710:173	Этаж № 2	1,2,3,4,5,6,7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	43.7
19	67:25:0010710:174	Этаж № 1		данные отсутствуют	данные отсутствуют	45.8

20	67:25:0010710:169	Этаж № 1		данные отсутствуют	данные отсутствуют	41.7
21	67:25:0010710:164	Этаж № 1		данные отсутствуют	данные отсутствуют	40.2
22	67:25:0010710:157	Этаж № 2	1,2,3,4,5,6,7,8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	46.9
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия	

М.П.