

## ПРОЕКТ

планировки и межевания территории части жилого квартала

в г. Ярцево Смоленской области

ограниченного улицей Некрасова, землями государственной  
собственности

под многоквартирным жилым домом, расположенным по  
адресу:

Российская Федерация, Смоленская область, Ярцевский район,  
Ярцевское городское поселение, г. Ярцево, ул. Некрасова, д.39

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.7  
Проект межевания земельного участка \_\_\_\_\_ стр.8

## 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. Некрасова 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» ГНИП-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 застройки индивидуальными жилыми домами – Ж.1.

Территория планировки и межевания составляет 1966 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 отмостке, 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. Некрасова, д.39 выглядит следующим образом

$$106,1 \text{ кв.м.} \times 2,84 = 301 \text{ кв.м.}$$

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. Некрасова, д.39	1957	106,1	2,84	301	1966	1665







<b>Сведения об образуемых земельных участках</b>		
<b>Обозначение характерных точек границ</b>	<b>Координаты, м</b>	
	<b>X</b>	<b>Y</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>н1</b>	<b>487 191,07</b>	<b>1 266 697,40</b>
<b>н2</b>	<b>487 194,17</b>	<b>1 266 712,03</b>
<b>н3</b>	<b>487 202,24</b>	<b>1 266 710,96</b>
<b>н4</b>	<b>487 203,37</b>	<b>1 266 722,57</b>
<b>н5</b>	<b>487 204,84</b>	<b>1 266 734,84</b>
<b>н6</b>	<b>487 195,58</b>	<b>1 266 737,09</b>
<b>н7</b>	<b>487 179,34</b>	<b>1 266 741,19</b>
<b>н8</b>	<b>487 179,97</b>	<b>1 266 743,05</b>
<b>н9</b>	<b>487 159,01</b>	<b>1 266 746,61</b>
<b>н10</b>	<b>487 155,05</b>	<b>1 266 724,79</b>
<b>н11</b>	<b>487 144,10</b>	<b>1 266 728,44</b>
<b>н12</b>	<b>487 138,52</b>	<b>1 266 714,03</b>
<b>н13</b>	<b>487 140,76</b>	<b>1 266 713,25</b>

**Проект планировки застроенной территории части жилого квартала  
ЧЕРТЕЖ КРАСНЫХ ЛИНИЙ**



**Масштаб 1:1 000**

**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   |

Кадастровый инженер

\_\_\_\_\_ / Шибовская Т.Г. /  
(подпись) (расшифровка подписи)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.  
(дата)

М.П.









проект межевания земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, Ярцевский район, Ярцевское городское поселение, г. Ярцево, ул. Некрасова, д.39.  
 Разрешенное использование: под многоквартирным жилым домом  
 Категория : Земли населенных пунктов  
 обозначение земельного участка :ЗУ1, площадь 1966 кв.м



Масштаб 1:1 000

**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   |

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:

<b>Здание</b>		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела	Всего листов раздела : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____		
<b>22.10.2020 № 99/2020/355410458</b>		
Кадастровый номер:	<b>67:25:0010720:198</b>	
Номер кадастрового квартала:	67:25:0010720	
Дата присвоения кадастрового номера:	17.06.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Смоленская область, р-н. Ярцевский, г. Ярцево, ул. Некрасова, д. 39	
Площадь, м <sup>2</sup> :	106.1	
Назначение:	Многоквартирный дом	
Наименование:	4-квартирный жилой дом	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1	
Материал наружных стен:	Рубленые	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	
Год завершения строительства:	1957	
Кадастровая стоимость, руб.:	908027.14	
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:

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела	Всего листов раздела : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>22.10.2020 № 99/2020/355410458</b>			
Кадастровый номер:		<b>67:25:0010720:198</b>	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	<b>67:25:0010720:199, 67:25:0010720:200, 67:25:0010720:201</b>
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 инженеру:	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**

<b>Здание</b>						
вид объекта недвижимости						
Лист № ___ Раздела		Всего листов раздела : ___		Всего разделов: ___		Всего листов выписки: ___
<b>22.10.2020 № 99/2020/355410458</b>						
Кадастровый номер:				<b>67:25:0010720:198</b>		
№ 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	67:25:0010720:199	Этаж № 1	1,2,3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	33.1
2	67:25:0010720:200	Этаж № 1		данные отсутствуют	данные отсутствуют	31.5
3	67:25:0010720:201	Этаж № 1	1,2,3,4,5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	41.5
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия	

М.П.