

## ПРОЕКТ

планировки и межевания территории части жилого квартала

в г. Ярцево Смоленской области

ограниченного улицей Халтурина, землями государственной  
собственности

под многоквартирным жилым домом, расположенным по  
адресу:

Российская Федерация, Смоленская область, Ярцевский район,  
Ярцевское городское поселение, г. Ярцево, ул. Халтурина, д.14

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. Халтурина 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 восточной части г. Ярцево и является центральной частью города.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешенный вид использования – малоэтажная жилая застройка (под многоквартирным жилым домом) в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами коттеджного типа (Ж.2.).

Территория планировки и межевания составляет 2623 кв.м., в границах территории жилого квартала

Базовой информацией при разработки 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. Халтурина, д.14 выглядит следующим образом

$$408,9 \text{ кв.м.} \times 1,85 = 756 \text{ кв.м.}$$

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. Халтурина, д.14	1982	408,9	1,85	756	2623	1867

<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>:ЗУ1(1)</b>		
<b>1</b>	<b>492 544,22</b>	<b>1 264 328,04</b>
<b>2</b>	<b>492 543,20</b>	<b>1 264 332,24</b>
<b>3</b>	<b>492 539,51</b>	<b>1 264 337,65</b>
<b>4</b>	<b>492 542,81</b>	<b>1 264 339,90</b>
<b>5</b>	<b>492 545,61</b>	<b>1 264 335,80</b>
<b>6</b>	<b>492 563,86</b>	<b>1 264 347,47</b>
<b>7</b>	<b>492 557,64</b>	<b>1 264 359,58</b>
<b>н1</b>	<b>492 553,25</b>	<b>1 264 362,73</b>
<b>н2</b>	<b>492 549,08</b>	<b>1 264 365,72</b>
<b>8</b>	<b>492 546,44</b>	<b>1 264 367,62</b>
<b>9</b>	<b>492 502,50</b>	<b>1 264 343,65</b>
<b>10</b>	<b>492 493,81</b>	<b>1 264 339,16</b>
<b>н3</b>	<b>492 493,70</b>	<b>1 264 336,25</b>
<b>н4</b>	<b>492 493,49</b>	<b>1 264 330,54</b>
<b>11</b>	<b>492 493,34</b>	<b>1 264 326,47</b>
<b>12</b>	<b>492 506,50</b>	<b>1 264 302,75</b>
<b>н5</b>	<b>492 507,65</b>	<b>1 264 301,02</b>
<b>13</b>	<b>492 525,13</b>	<b>1 264 315,37</b>
<b>1</b>	<b>492 544,22</b>	<b>1 264 328,04</b>
<b>:ЗУ1(2)</b>		
<b>н6</b>	<b>492 577,84</b>	<b>1 264 346,41</b>
<b>14</b>	<b>492 576,72</b>	<b>1 264 348,93</b>
<b>15</b>	<b>492 564,70</b>	<b>1 264 371,44</b>
<b>16</b>	<b>492 562,21</b>	<b>1 264 370,26</b>
<b>17</b>	<b>492 559,87</b>	<b>1 264 375,22</b>
<b>18</b>	<b>492 553,45</b>	<b>1 264 371,33</b>
<b>19</b>	<b>492 553,65</b>	<b>1 264 370,89</b>
<b>20</b>	<b>492 550,85</b>	<b>1 264 369,38</b>
<b>н7</b>	<b>492 553,02</b>	<b>1 264 367,82</b>
<b>н8</b>	<b>492 557,17</b>	<b>1 264 364,84</b>
<b>21</b>	<b>492 560,75</b>	<b>1 264 362,27</b>
<b>22</b>	<b>492 569,08</b>	<b>1 264 346,06</b>
<b>23</b>	<b>492 547,33</b>	<b>1 264 332,16</b>
<b>24</b>	<b>492 547,76</b>	<b>1 264 330,40</b>
<b>25</b>	<b>492 553,36</b>	<b>1 264 334,11</b>
<b>н9</b>	<b>492 572,22</b>	<b>1 264 343,59</b>
<b>н10</b>	<b>492 576,08</b>	<b>1 264 345,53</b>
<b>н6</b>	<b>492 577,84</b>	<b>1 264 346,41</b>

Обозначение части:       :ЗУ1/чзу1

**Сведения о частях земельного участка**

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н1	492 553,25	1 264 362,73
н2	492 549,08	1 264 365,72
н3	492 493,70	1 264 336,25
н4	492 493,49	1 264 330,54
н1	492 553,25	1 264 362,73

Обозначение части:       :ЗУ1/чзу2

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н10	492 576,08	1 264 345,53
н11	492 560,17	1 264 371,62
н7	492 553,02	1 264 367,82
н8	492 557,17	1 264 364,84
н12	492 559,14	1 264 365,90
н9	492 572,22	1 264 343,59
н10	492 576,08	1 264 345,53









**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
-  - характеристическая точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
-  н6 - образуемая точка, сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение
-  7 - 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. Халтурина, д.14.

Разрешенное использование: под многоквартирным жилым домом

Категория : Земли населенных пунктов

обозначение земельного участка :ЗУ1, площадь 2623 кв.м.

публичный сервитут для прохода или проезда : :ЗУ1/чзу1 – 311 кв.м., :ЗУ1/чзу2- 138 кв.м.



#### 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

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

На основании запроса от 21.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 24.10.2020 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>24.10.2020 № 99/2020/356052375</b>		
Кадастровый номер:	<b>67:25:0010408:309</b>	
Номер кадастрового квартала:	67:25:0010408	
Дата присвоения кадастрового номера:	17.06.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Смоленская область, р-н Ярцевский, г Ярцево, ул Халтурина, д 14	
Площадь, м <sup>2</sup> :	408.9	
Назначение:	Многоквартирный дом	
Наименование:	36-квартирный жилой дом	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3	
Материал наружных стен:	Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	
Год завершения строительства:	1982	
Кадастровая стоимость, руб.:	5567566.04	
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 21.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 24.10.2020 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>24.10.2020 № 99/2020/356052375</b>			
Кадастровый номер:		<b>67:25:0010408:309</b>	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	67:25:0000000:40, 67:25:0010411:37, 67:25:0010411:43
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	67:25:0010408:330, 67:25:0010408:327, 67:25:0010408:328, 67:25:0010408:329, 67:25:0010408:331, 67:25:0010408:332, 67:25:0010408:333, 67:25:0010408:335, 67:25:0010408:319, 67:25:0010408:320, 67:25:0010408:321, 67:25:0010408:322, 67:25:0010408:324, 67:25:0010408:325, 67:25:0010408:326, 67:25:0010408:334, 67:25:0010408:336, 67:25:0010408:642, 67:25:0010408:686, 67:25:0010408:688, 67:25:0010408:323
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 инженерере:	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: ____
<b>24.10.2020 № 99/2020/356052375</b>						
Кадастровый номер:				<b>67:25:0010408:309</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	67:25:0010408:330	Этаж № 1	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	47.1
2	67:25:0010408:327	Этаж № 2	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	63.6
3	67:25:0010408:328	Этаж № 3	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	45.7
4	67:25:0010408:329	Этаж № 3	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	64.1
5	67:25:0010408:331	Этаж № 2	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	64.1
6	67:25:0010408:332	Этаж № 3	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	63.1
7	67:25:0010408:333	Этаж № 1	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	63.1
8	67:25:0010408:335	Этаж № 2	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	36
9	67:25:0010408:319	Этаж № 1	1,2,3,4,5,6,7,8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	40.9
10	67:25:0010408:320	Этаж № 3	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	47.2
11	67:25:0010408:321	Этаж № 3	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	63.6
12	67:25:0010408:322	Этаж № 1	1,2,3,4,5,6,7,8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	46.4
13	67:25:0010408:324	Этаж № 1	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	62.9
14	67:25:0010408:325	Этаж № 2	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	47
15	67:25:0010408:326	Этаж № 1	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	36.1
16	67:25:0010408:334	Этаж № 2	1,2,3,4,5,6,7,8,9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	41.8
17	67:25:0010408:336	Этаж № 2	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	47.4
18	67:25:0010408:642	Этаж № 3		данные отсутствуют	данные отсутствуют	36
19	67:25:0010408:686	Этаж № 1		данные отсутствуют	данные отсутствуют	64

20	67:25:0010408:688	Этаж № 2		данные отсутствуют	данные отсутствуют	47.7
21	67:25:0010408:323	Этаж № 1	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	46.4
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия	

М.П.