

УТВЕРЖДЕНА:

постановлением Администрации МО

«Ярцевский район» Смоленской области

№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2020г.

## ПРОЕКТ

планировки и межевания территории части территории жилого квартала в д. Суетово, Ярцевского района, Смоленской области ограниченного улицами: Заречная, Школьная, пер. Школьный

под многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н Ярцевский, Суетовское сельское поселение, д. Суетово, ул. Заречная, д.3

том 1

Исполнитель:

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

**Поротикова Лилия Витальевна**

№ квалификационного аттестата кадастрового инженера **67-13-0377**

Контактный телефон 89992246945

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

***Ярцевский район, город Ярцево, ул. 20 лет Победы, д.42, e-mail: liliya-porotikova@yandex.ru***

№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность:  
**28172**

Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС): **051-383-989-68**

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

г. Ярцево 2020 год.

# СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение \_\_\_\_\_ стр. 3
2. Существующие состояние
  - a. Градостроительная ситуация \_\_\_\_\_ стр.6
  - b. Использование территории части квартала \_\_\_\_\_ стр.6
  - c. Транспортная и инженерная инфраструктура \_\_\_\_\_ стр.6
3. Проектные предложения по формированию земельных участков под многоквартирными жилыми домами \_\_\_\_\_ стр.8  
Расчет нормативных размеров земельных участков многоквартирных жилых домов \_\_\_\_\_ стр.10
4. Чертеж земельных участков и их частей \_\_\_\_\_ стр.11
5. Схема расположения земельных участков \_\_\_\_\_ стр.12
6. Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории \_\_\_\_\_ стр.13

## ВЕДЕНИЕ

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

Проект планировки и межевания территории части жилого квартала в границах кадастрового квартала д. Суетово Ярцевского района Смоленской области разработан на основании:

**Договора подряда на выполнение кадастровых работ № 204 от 09.10.2020г.**

### **Проект выполнен с соблюдением:**

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

Учтены рекомендации и требования следующих нормативных документов и проектной документации:

- СНиП 2.07.01.-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городов и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СанПиН 2971-84 «Санитарные нормы и правила защиты населения от воздействия электромагнитного поля, создаваемого воздушными линиями электропередач ВЛ) переменного тока промышленной частоты»

- Генеральный план и Правила землепользования и застройки Суетовского сельского поселения Ярцевского района Смоленской области, утвержденные Решением Совета депутатов Суетовского сельского поселения Ярцевского района Смоленской области №11 от 07.07.2014 г.;

- кадастровый план территории Суетовского сельского поселения;

- Проект. Генеральный план и правила землепользования и застройки Суетовского сельского поселения Ярцевского района Смоленской области. 2019г.

- Цифровая топографическая карта территории Ярцевского района Смоленской области М 1:10000.

- Ортофотопланы Суетовского сельского поселения Ярцевского района Смоленской области М 1:2000 (далее также – Суетовское сельское поселение, поселение).

- РЕШЕНИЕ Ярцевского районного совета депутатов №60 от 22.06.2020г. о внесении изменений в решение Совета депутатов от 26.12.2018г. №117 « Об утверждении «Генерального плана и Правил землепользования и застройки муниципального образования Суетовского сельского поселения Ярцевского района Смоленской области.

- Кадастровый план территории от 30.07.2019 № КУВИ-001/2019-18827172

- 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;

- прочие цифровые и бумажные материалы

- Федеральным Законом «О государственном земельном кадастре» от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ;

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

Проект планировки и межевания территории выполнен в соответствии с разработанной проектной документацией по проекту планировки территории в пределах вышеуказанных границ. Граница д. Суетово стоит на учете в ГКН.

д. Суетово — является административным центром в Суетовском сельском поселении Ярцевского района Смоленской области. Расположена в центральной части области в 16 км к востоку от районного центра, возле автодороги М1 «Беларусь». В 1,5 километрах к югу находится железнодорожная станция Свищёво на линии Москва-Минск. Население 813 жителя (2012 год).

Территория межевания перераспределенного земельного участка составляет **2588** кв.м. в границах территории жилого квартала

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

## **2 Существующее состояние**

### **2.1. Градостроительная ситуация**

**Место расположение земельного участка:** Российская Федерация, Смоленская область, Ярцевский район, Суетовское сельское поселение, д. Суетово, ул. Заречная, д.3

**Территория проектирования** расположены в границах кадастрового квартала: 67:25:0960101

**Площадь образуемого земельного участка** в соответствии со схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории: 2588 кв.м.

**Категория земель:** земли населенных пунктов

**Территориальная зона**, в границах которой образуется земельный участок – общественно-деловая (Ж.1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами), согласно Генеральному плану д. Суетово Ярцевского района Смоленской области

**Разрешенное использование:** для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)

### **2.2. Использование территории части квартала**

В настоящее время на проектируемой территории части квартала расположены объекты жилищного назначения, детский сад, школа, библиотека.

### 2.3. Транспортная и инженерная инфраструктура

Обеспечение транспортной связи производится за счет автобусного сообщения г. Ярцево, а также с другими населенными пунктами Ярцевского района Смоленской области. Пространственно-планировочными связями являются: автодороги федерального и регионального (межмуниципального) значения:

- М-1 «Беларусь» - Москва – граница с Республикой Белоруссия (00 ОП ФЗ М-1 (Е30 АН6, СНГ);
- «Беларусь» – от Москвы до границы с Республикой Беларусь (на Минск, Брест)» - Суетово - Свищево (66 ОП МЗ 66Н-2521);
- «Беларусь» – от Москвы до границы с Республикой Беларусь (на Минск, Брест)» - Крапивка (66 ОП МЗ 66Н-2528);
- «Беларусь» – от Москвы до границы с Республикой Беларусь (на Минск, Брест)» - Крапивка (66 ОП МЗ 66Н-2529).

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

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

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

Размер земельного участка занятого зданием, строением, сооружением и 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 отмошке, она должна определяться в размере, необходимом для использования здания, строения, сооружения, путём обеспечения к ним доступа и использования прилегающего пространства (размеры которого обусловлены, в том числе, и правилами безопасности).

Это подтверждается статьёй 36 Жилищного кодекса РФ, которая устанавливает, что собственникам помещений в многоквартирном жилом доме на праве общей долевой собственности в числе прочего имущества принадлежит и земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначения для обслуживания, эксплуатации и благоустройство данного жилого дома объекты, расположенные на данном земельном участке. При этом границы и размер земельного участка определяются в соответствии с Земельным законодательством и законодательством о градостроительной деятельности. Согласно статье 1 Градостроительного Кодекса предельные (минимальные или максимальные) размеры земельных участков должны содержаться в градостроительных регламентах, которые устанавливаются в пределах границ соответствующей территориальной зоны.



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

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

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

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

где :

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

$S_{\text{ж}}$  - общая площадь жилых помещений в кондоминиуме , кв.м.

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

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

для жилого дома по адресу :

- Российская Федерация, Смоленская область, Ярцевский район, Суетовское сельское поселение, д. Суетово, ул. Заречная, д.3

$$101,0 \text{ кв.м.} \times 2,30 = 232,3 \text{ кв.м.}$$

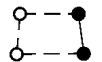



## Расчет площадей земельных участков под многоквартирными жилыми домами

№ зем. участка на планово м материале	Адрес жилых домов	Год строи- тельства	Общая площадь здания	Удельный показатель земельной доли	Нормативная площадь земельного участка	Проектная площадь земельного участка	В том числе	
							Норм кв.м.	Сверх. нормы кв.м.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
:ЗУ1	Российская Федерация, Смоленская область Суетовское с/п д. Суетово, ул. Заречная, д.3	1985	101,0	2,30	232	2588	232	2356

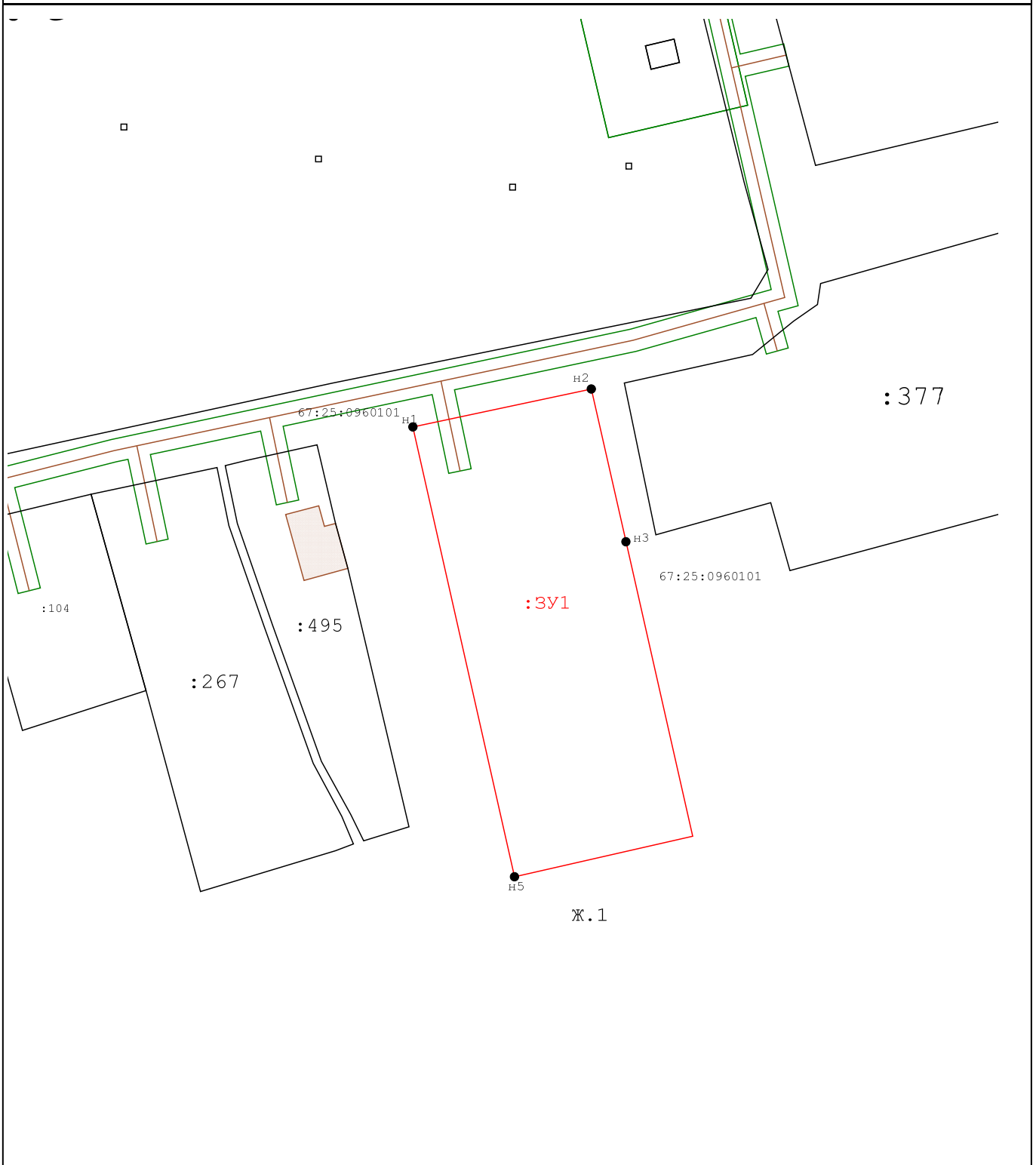
## Схема расположения земельных участков



### Условные обозначения:





-  - Земельный участок, размеры которого могут быть переданы в масштабе разделов графической части
-  - Существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
-  - Вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
-  - Характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности

# Чертеж земельных участков и их частей



Масштаб 1:1 000

## Условные обозначения:

-  - Земельный участок, размеры которого могут быть переданы в масштабе разделов графической части
-  - Существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
-  - Вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
-  - Характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности

**Утверждена**

**Постановлением Администраций муниципального образования**

(наименование документа об утверждении, включая наименования органов государственной власти или

**"Ярцевский район" Смоленской области**

органов местного самоуправления, принявших решение об утверждении схемы или

подписавших соглашение о перераспределении земельных участков)

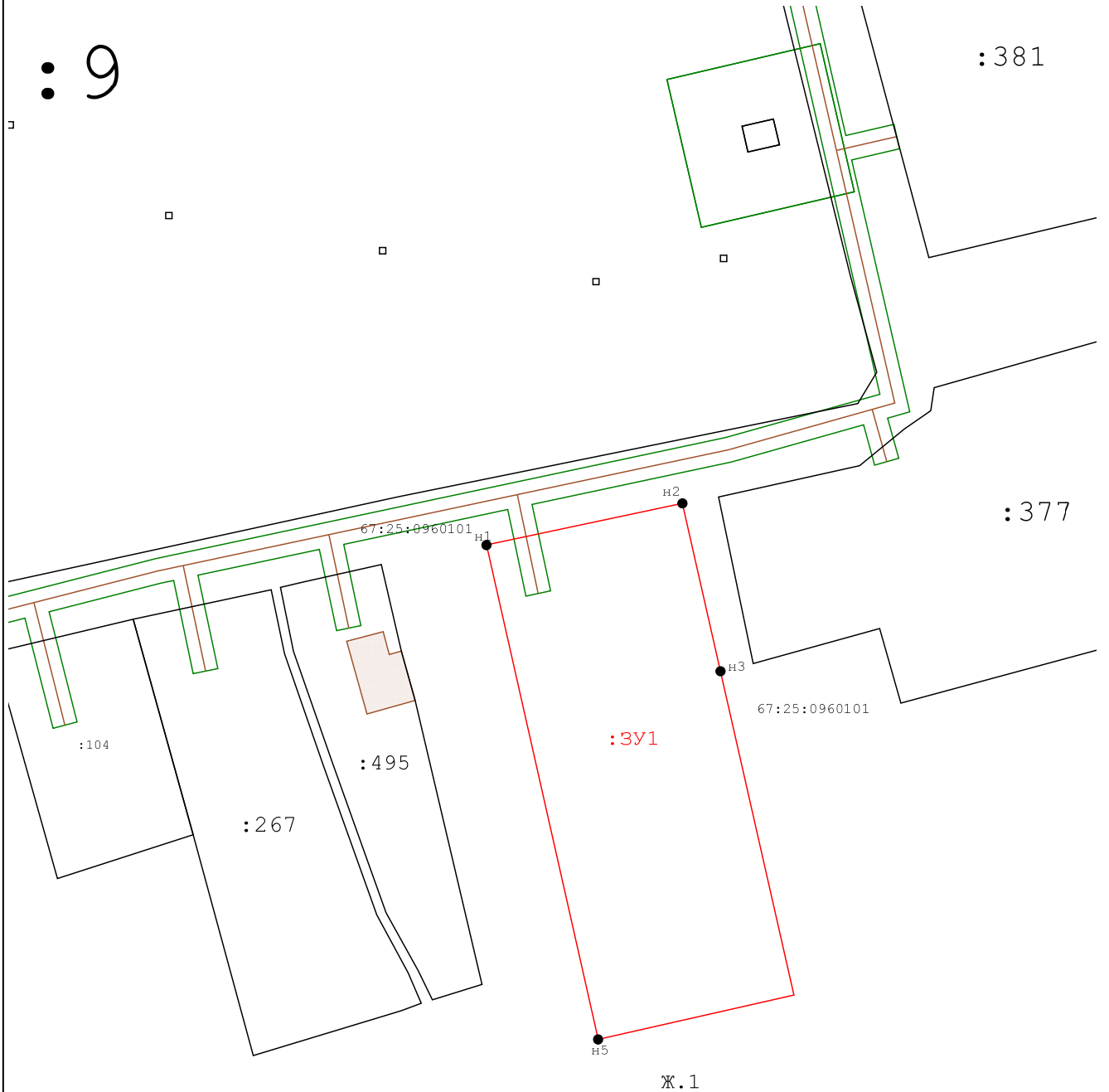
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**Схема расположения земельного участка или земельных  
участков на кадастровом плане территории**

<b>Площадь земельного участка</b>		2 588 м <sup>2</sup>	
<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>	
н1	495 381,26	1 276 381,84	
н2	495 387,91	1 276 413,20	
н3	495 361,13	1 276 419,29	
н4	495 309,48	1 276 431,03	
н5	495 302,39	1 276 399,70	
н1	495 381,26	1 276 381,84	

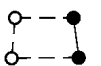
: 9

:381



МСК\_67  
Масштаб 1:1 000

**Условные обозначения:**



- Земельный участок, размеры которого могут быть переданы в масштабе разделов графической части



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



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



- Характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности