

УТВЕРЖДЕН:

Постановлением Администрации муниципального образования «Ярцевский район» Смоленской области

№ от г.

## ПРОЕКТ

планировки и межевания территории части жилого квартала в г. Ярцево, Ярцевского района, Смоленской области  
ограниченного кадастровым кварталом 67:25:0010335

под жилым домом, расположенным по адресу:

Российская Федерация, Смоленская область, Ярцевский район,  
Ярцевское городское поселение, г. Ярцево, 2-ой Новый проезд, д. 14

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 02.03.2022

*Место для оттиска печати кадастрового инженера*

г. Ярцево 2022 год.

# СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение \_\_\_\_\_ стр. 3
2. Существующие состояние
  1. Градостроительная ситуация \_\_\_\_\_ стр.5
  2. Использование территории части квартала \_\_\_\_\_ стр.5
  3. Транспортная и инженерная инфраструктура \_\_\_\_\_ стр.5
3. Проектные предложения по формированию земельных участков под многоквартирными жилыми домами \_\_\_\_\_ стр.5
4. Расчет площадей земельных участков \_\_\_\_\_ стр.5

Приложение

## 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.

Проект планировки и межевания территории части жилого квартала в границах кадастрового квартала 67:25:0010335 разработан на основании:

Договора подряда на выполнение кадастровых работ № 7-пмт от 01.03.2022.

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 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 № 46 от 31.08.2018;
- Правила землепользования и застройки Ярцевского городского поселения Ярцевского района Смоленской области, утвержден Решением Совета депутатов Ярцевского городского поселения Ярцевского района Смоленской области № 59 от 20.12.2019;
- Кадастровый план территории от 24.07.2019 № КУВИ-001/2019-18556261;
- 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;

- 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.;
- Технического паспорта инв. 2724 от 31.07.1980г.

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

Территория кадастрового квартала расположена в северо-западной части г. Ярцево.

Территория межевания составляет **649** кв.м. в границах территории жилого квартала

Базовой информацией при разработке проекта планировки и межевания являются: генеральный план г. Ярцево, правила землепользования и застройки Ярцевского городского поселения Ярцевского района Смоленской области, технический паспорт инв. 2724 от 31.07.1980г.

## 2 Существующее состояние

### 2.1. Градостроительная ситуация

Проектируемая территория части квартала является образованием центрального планировочного района городского поселения.

Функциональная зона – жилые зоны.

На основании генерального плана и правил землепользования и застройки Ярцевского городского поселения Ярцевского района Смоленской области. Образуемый земельный участок относится к зоне Ж.1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Относится к основным видам разрешенного использования: Малоэтажная много-квартирная жилая застройка - (код вида – 2.1.1).

Соответствует параметрам жилой зоны Ж.1

### 2.2.Использование территории части квартала

В настоящее время на проектируемой территории части квартала расположены объекты жилищного назначения: многоквартирный жилой дом.

### 2.3. Транспортная и инженерная инфраструктура

**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.

## 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 необходимым 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 благоустройства 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 исполнение «Постановления Правительства РФ от 30 марта 1998 года № 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. ;

$S_k$  - общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, кв.м.

$Y$  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:

г. Ярцево, 2-ой Новый проезд, д. 14 выглядит следующим образом:

$$33,6 \text{ кв.м.} \times 2,30 = 77,0 \text{ кв.м}$$

## Расчет площадей земельных участков под многоквартирными жилыми домами

№ зем.учас тка на планово м материа ле	Адрес жилых домов	Год строи- тельства	Общая площадь жилых помещений	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, Ярцевский район, Ярцевское городское поселение, г. Ярцево, 2-ой Новый проезд, д. 14	1958	33.6	2,30	77	649	77	572



II. План земельного участка



Погашено

**Утверждена**

Постановление Администрации муниципального образования  
"Ярцевский

(наименование документа об утверждении, включая наименования  
район" Смоленской области Администрация муниципального  
образования

органов государственной власти или органов местного  
"Ярцевский район" Смоленской области

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**

Условный номер земельного участка

Площадь земельного участка 649 м<sup>2</sup>

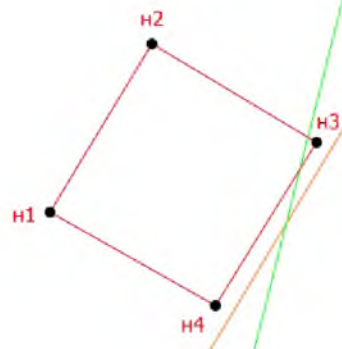
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1	492756.69	1261961.85
2	492778.94	1261975.33
3	492765.91	1261997.11
4	492744.34	1261983.74
1	492756.69	1261961.85

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

МСК-67, зона 1



67:25:0010335



Масштаб 1:1000

## Условные обозначения

- вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- характеристическая точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
- n1** - обозначение новой характеристической точки
- :1** - кадастровый номер земельного участка
- существующая часть границы, имеющаяся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- граница кадастрового квартала
- граница зоны с особыми условиями
- 67:25:0010335 - номер кадастрового квартала