

УТВЕРЖДЕНА:

постановлением Администрации МО

«Ярцевский район» Смоленской области

№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2022г.

## ПРОЕКТ

планировки и межевания территории части территории жилого квартала в д. Капыревщина, Ярцевского района, Смоленской области ограниченного улицами: Набережная, Славы

под многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н Ярцевский, Капыревщинское сельское поселение, д. Капыревщина, ул. Набережная д.16

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 2022 год.

# СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение	_____	стр. 3
2. Существующие состояние		
а. Градостроительная ситуация	_____	стр.6
б. Использование территории части квартала	_____	стр.6
с. 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. Капыревщина Ярцевского района Смоленской области разработан на основании:

**Договора подряда на выполнение кадастровых работ № 194 от 08.09.2020г.**

### **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 застройки и землепользования муниципального образования Капыревщинского сельского поселения Ярцевского района Смоленской области

- Проект. Генеральный план и правила землепользования и застройки Капыревщинского сельского поселения Ярцевского района Смоленской области. 2021г.

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

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

- РЕШЕНИЕ Ярцевского районного совета депутатов №70 от 30.08.2018г. о внесении изменений в решение Совета депутатов Капыревщинского сельского поселения Ярцевского района Смоленской области от 26.12.2013г. №25 « Об утверждении «Генерального плана Капыревщинского сельского поселения Ярцевского района Смоленской области» и «Правил землепользования и застройки Капыревщинского сельского поселения Ярцевского района Смоленской области».

- Кадастровый план территории от 13.08.2019 № КУВИ-001/2019-19907444

- Выписка из ЕГРН 99/2020/347297720 от 10.09.2020

- 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.

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

Капыревщина — деревня в Ярцевском районе Смоленской области России, административный центр Капыревщинского сельского поселения. Деревня расположена на левом берегу реки Вопь (приток Днепра), в 20 км к северу от города Ярцево. Первое упоминание 25 марта 1503 года. Население 2147 жителя (2019 год).

Территория межевания перераспределенного земельного участка составляет **1617** кв.м. в границах территории жилого квартала

Базовой информацией при разработки проекта планировки и межевания являются генеральный план Капыревщинского 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, Духовщинское сельское поселение, д. Капыревщина, ул. Набережная, д.16

**Территория проектирования** расположены в границах кадастрового квартала: 67:25:0600101

**Площадь образуемого земельного участка** в соответствии со схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории: 1617 кв.м.

**Категория земель:** земли населенных пунктов

**Территориальная зона**, в границах которой образуется земельный участок – зона смешанной и общественно-деловой застройки (СОД), согласно Генеральному плану д. Капыревщина Ярцевского района Смоленской области от 2021г.

**Разрешенное использование:** малоэтажная многоквартирная жилая застройка

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

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

### **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.

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, Капыревщинское сельское поселение, д. Капыревщина, ул. Набережная, д.16

$$161,5 \text{ кв.м.} \times 2,30 = 371,4 \text{ кв.м.}$$




## 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 Капыревщинское с/п д. Капыревщина, ул. Набережная, д.16	1985	161,5	2,30	371	1617	371	1586

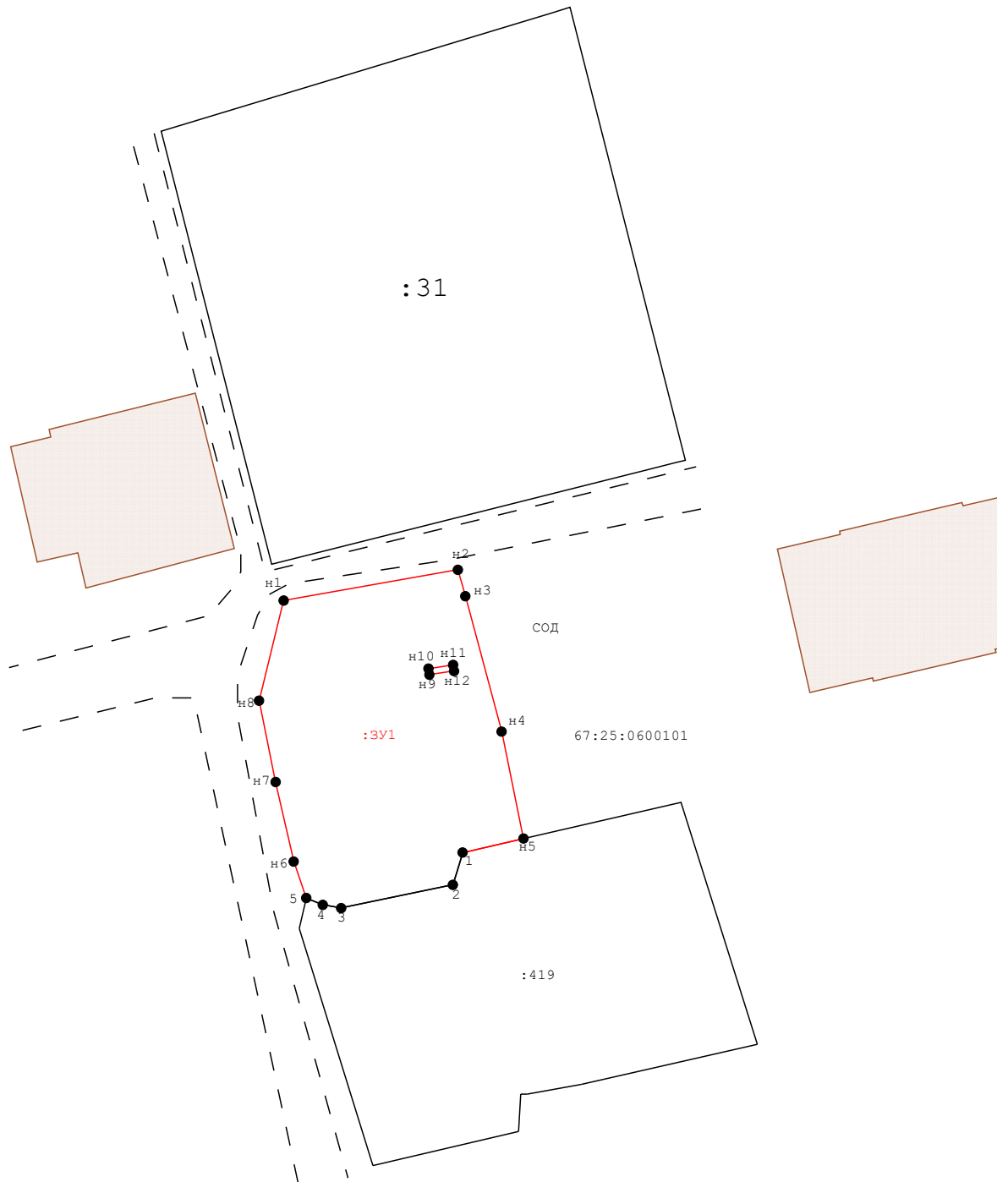
## Схема расположения земельных участков



### Условные обозначения:





-  - 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

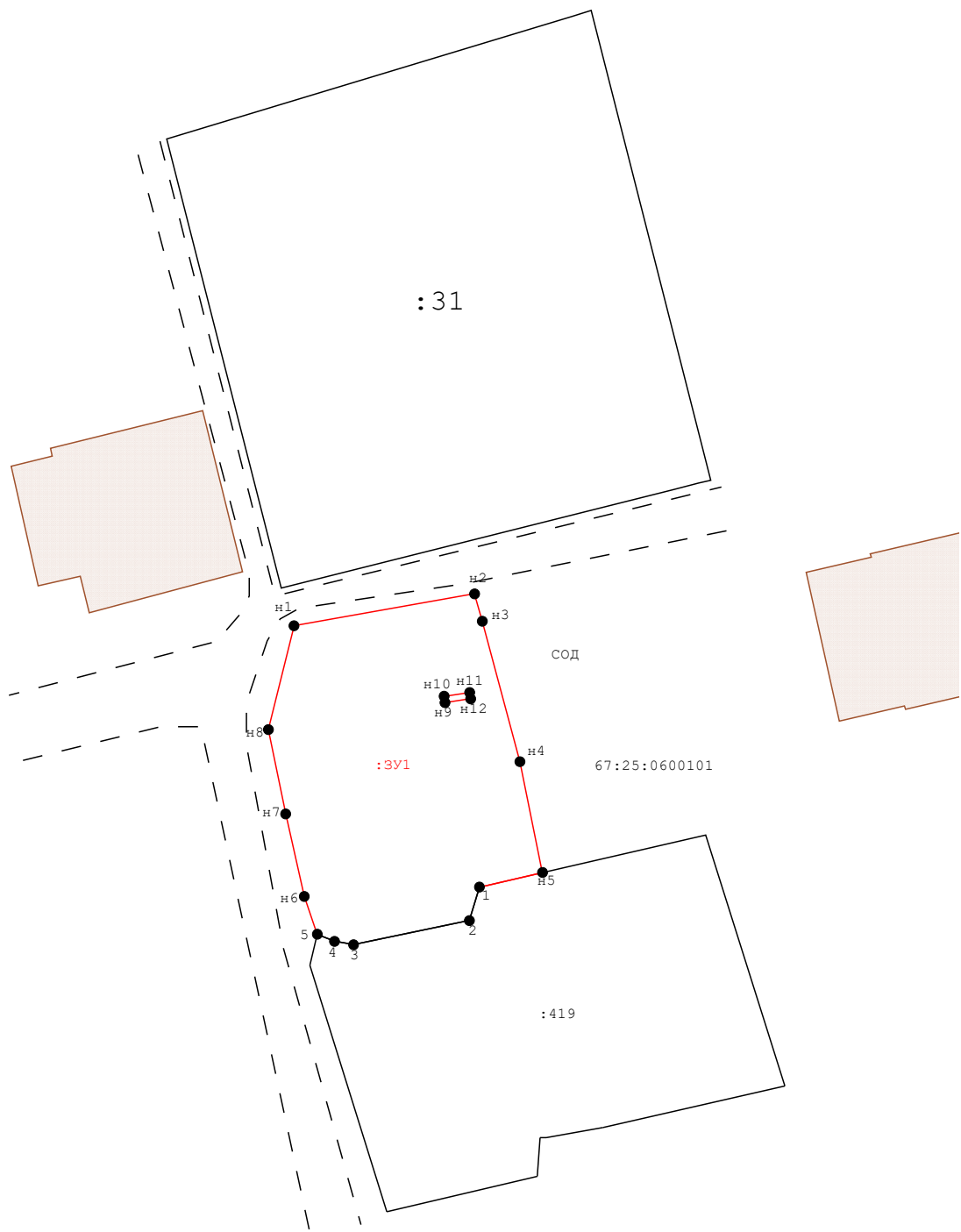
## Условные обозначения:

-  - 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>		1 617 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	510 004,36	1 274 089,55	
н2	510 009,17	1 274 116,79	
н3	510 005,04	1 274 117,95	
н4	509 983,86	1 274 123,62	
н5	509 967,14	1 274 127,04	
1	509 964,95	1 274 117,52	
2	509 959,89	1 274 116,00	
3	509 956,24	1 274 098,53	
4	509 956,76	1 274 095,66	
5	509 957,83	1 274 093,07	
н6	509 963,53	1 274 091,10	
н7	509 975,97	1 274 088,29	
н8	509 988,70	1 274 085,69	
н1	510 004,36	1 274 089,55	
н9	509 992,76	1 274 112,33	
н10	509 993,72	1 274 112,19	
н11	509 994,29	1 274 116,05	
н12	509 993,33	1 274 116,19	
н9	509 992,76	1 274 112,33	



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