

УТВЕРЖДЕНА:

постановлением Администрации МО

«Сафоновский район» Смоленской области

№ _____ от _____ 2021г.

ПРОЕКТ

планировки и межевания территории части жилого квартала в д. Прудки, Сафоновского района, Смоленской области ограниченного улицей Центральная.

под многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу:
Российская Федерация, Смоленская область, Сафоновский район, д. Прудки, ул. Центральная, д.1.

том 1

Исполнитель:

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

Кожевников Дмитрий Александрович

№ квалификационного аттестата кадастрового инженера **67-15-0462**

Контактный телефон 8-950-700-84-72

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

Смоленская область, г. Ярцево, ул.Карла Маркса д.11.
e-mail: sraiki12@yandex.ru

№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность:

33531

Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС): **065-416-719 67**

Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер: Ассоциация СРО «БОКИ»

г. Ярцево 2021 год. Дата 02.02.2021г

СО Д Е Р Ж А Н И Е

1. Введение _____ стр. 3
2. Существующие состояние
 - a. Градостроительная ситуация _____ стр.5
 - b. Использование территории части квартала _____ стр.5
 - c. Транспортная и инженерная инфраструктура _____ стр.5
3. Проект предложения по формированию земельных участков под многоквартирными жилыми домами _____ стр.5
4. Расчет площадей земельных участков _____ стр.7
5. Проект планировки застроенной территории части жилого квартала _____ стр.8
6. Схема расположения земельных участков _____ стр.10

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 д. Прудки разработан на основании:

Договора подряда на выполнение кадастровых работ № 1/21 от 29.01.2021г.

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 Прудковское сельское поселение Сафоновского района Смоленской области
- Кадастровый план территории от 15.10.2014 № 6700/301/2014-332948;
- 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.

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

Прудки — деревня в Сафоновском районе Смоленской области России. Административный центр Прудковского сельского поселения. Численность населения — 659 жителей. По территории площадь деревни составляет 1,01 (км²).

Расположена в центральной части области в 20 км к востоку от Сафоново, на левом берегу реки Днепр, в 0,5 км к югу от автомагистрали М1 «Беларусь». В 2,5 км к югу от деревни железнодорожная станция 300-й километр на линии Москва-Минск.

Территория межевания составляет **2994** кв.м. в границах территории жилого квартала

Базовой информацией при разработке проекта планировки и межевания являются генеральный план Прудковского сельского поселения Сафоновского района Смоленской области, правила землепользования и застройки Прудковского сельского поселения Сафоновского района Смоленской области; информация Комитета по градостроительной деятельности и земельным отношениям Администрации муниципального образования "Сафоновский 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

Проектируемая территория части квартала является сельским образованием центрального планировочного района сельского поселения.

Функциональная зона – жилая (Ж1 – зоны индивидуальной жилой застройки), согласно Генеральному плану Прудковского сельского поселения Сафоновского района Смоленской области (Схема территориального зонирования). (Приложение 1).

Данная территория части квартала расположена в центральной части области в 20 км к востоку от г.Сафоново, в 0,5 км к югу от автомагистрали М1 «Беларусь». В 2,5 км к югу от деревни железнодорожная станция 300-й километр на линии Москва-Минск.; (Правила землепользования и застройки Прудковского сельского поселения Сафоновского района Смоленской области. Схема зон с особыми условиями использования территории, формируемых санитарно-гигиеническими и природно-экологическими ограничениями). (Приложение 2).

2.2.Использование территории части квартала

В настоящее время на проектируемой территории части квартала расположены объекты жилищного назначения; продовольственный магазин

2.3. Транспортная и инженерная инфраструктура

Обеспечение транспортной связи производится за счет автобусного сообщения с центром г. Сафоново, а так же с другими населенными пунктами Прудковского сельского поселения Сафоновского 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 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 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

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

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 : Российская Федерация, Смоленская область, Сафоновский район, д. Прудки, ул. Центральная, д.1. выглядит следующим образом $125 \text{ кв.м.} \times 2,30 = 288 \text{ кв.м.}$

Расчет площадей земельных участков под многоквартирными жилыми домами

№ зем. участка на плановом материале	Адрес жилых домов	Год строительства	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, Сафоновский район, д. Прудки, ул. Центральная, д.1	1991	125,0	2,30	288	2994	288	2706

Постановлением

(наименование документа об утверждении, включая наименование органов государственной власти или органов местного самоуправления, принявших решение об утверждении схемы или подписавших соглашения о перераспределении земельных участков)

от _____

№ _____

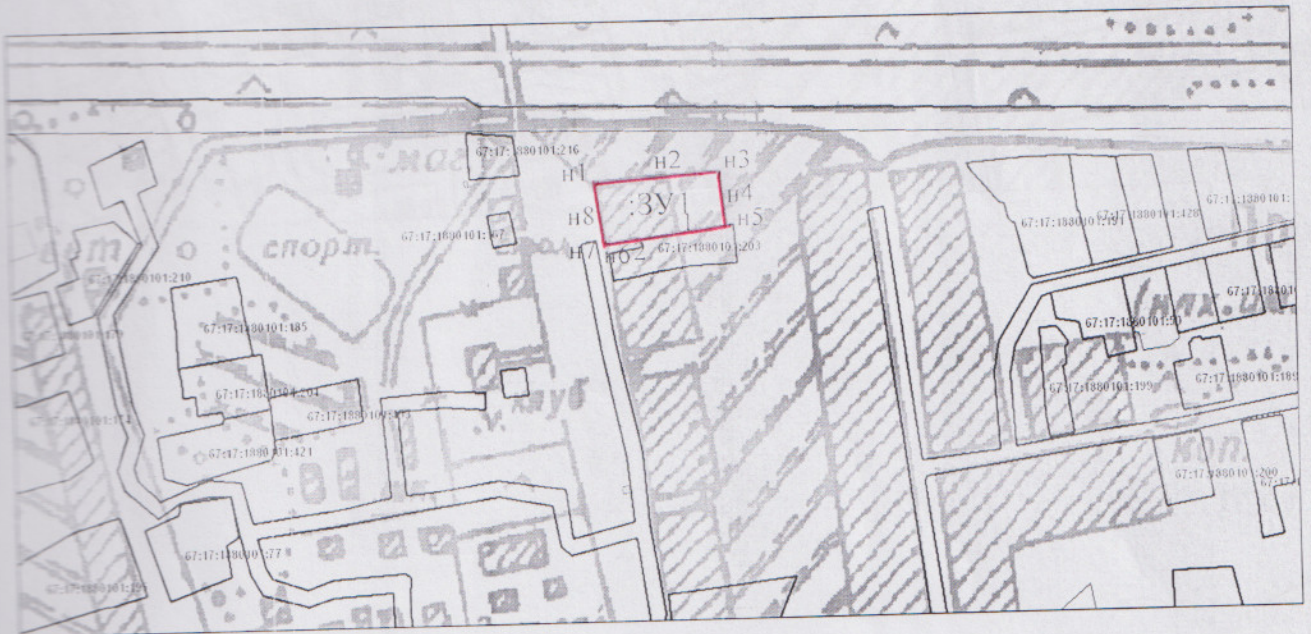
Проект межевания земельного участка

положенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, Сафоновский район, д.Прудки, ул.Центральная, д.1.

Основной номер земельного участка : ЗУ1

Площадь земельного участка 2994 м²

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н1	505209.68	1315109.88
н2	505213.36	1315168.47
н3	505214.70	1315190.46
н4	505196.30	1315192.50
н5	505180.26	1315194.56
1	505176.32	1315167.57
2	505172.51	1315140.18
н6	505173.35	1315137.73
н7	505169.52	1315116.94
н8	505186.52	1315113.80
н1	505209.68	1315109.88



Условные обозначения:

-образуемый земельный участок

ЗУ1 -обозначение образуемого земельного участка

Масштаб 1:4000

н1 -обозначения характерной точки границы образуемого зем. участка

67:17:1880101 -номер квартала

— -граница квартала

— -границы учтенных земельных участков

Проект планировки застроенной части жилого квартала
Чертеж красных линий

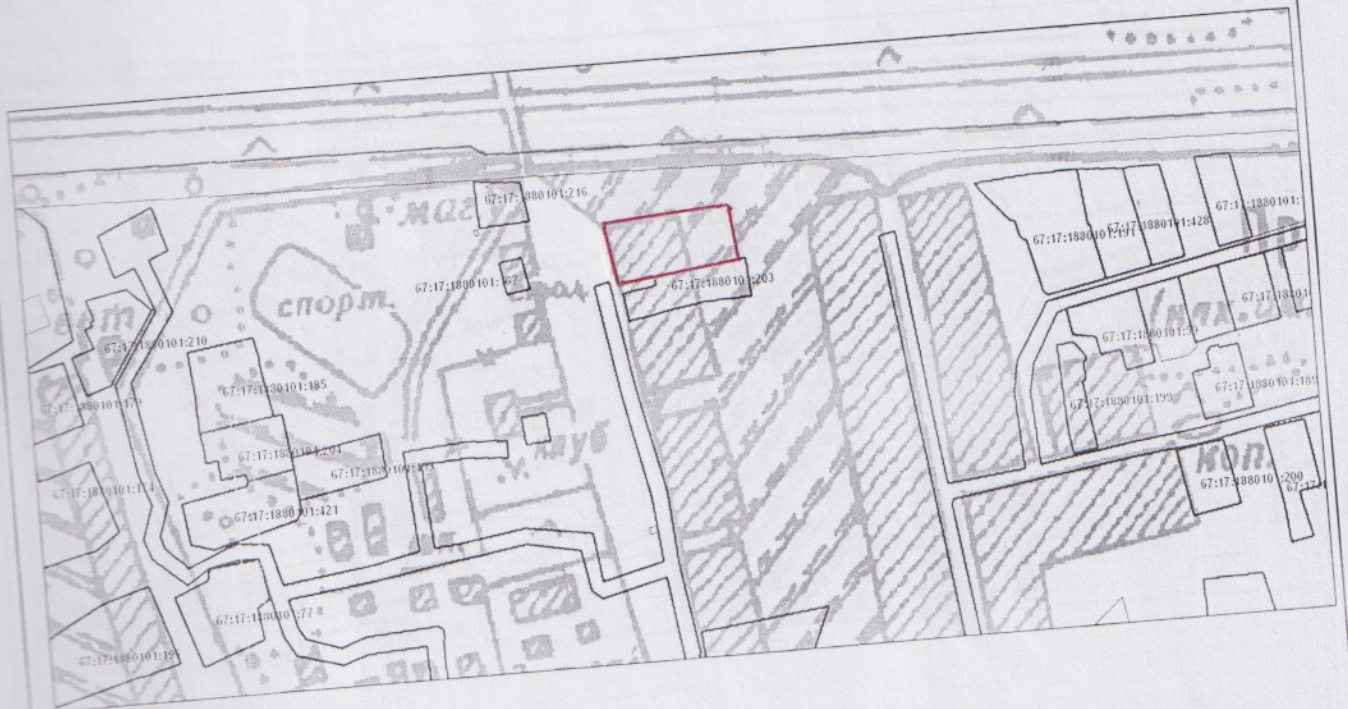
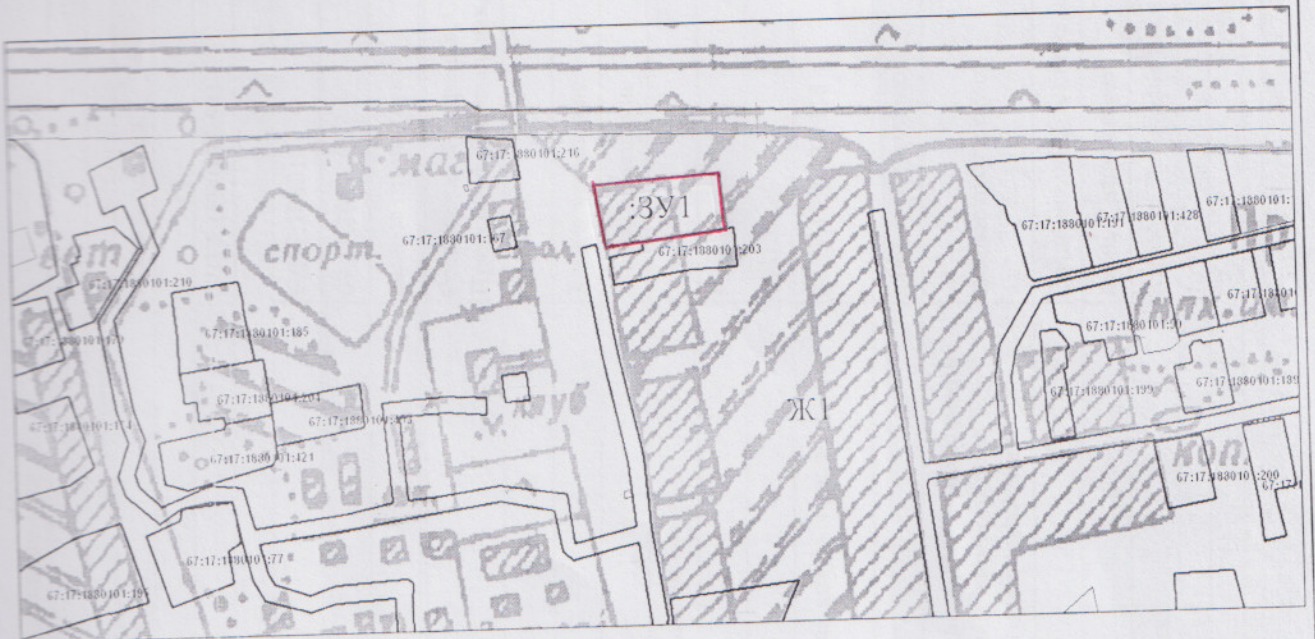


Схема расположения земельных участков



Условные обозначения:

- :ЗУ1** - обозначение образуемого земельного участка
- - граница земельного участка
- 67:17:1880101** - обозначение кадастрового квартала
- - граница кадастрового квартала
- Ж1** - территориальная зона

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		(на объект недвижимости)	
Лист № <u>07.11.2017</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>	Всего разделов:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		67:17:1880101:501	
Номер кадастрового квартала:		67:17:1880101	
Дата присвоения кадастрового номера:		07.11.2017	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, Смоленская область, Сафоновский район, д. Прудки, ул. Центральная, д. 1, кв. 1	
Площадь, м²:		65.2	
Наименование:		Жилое помещение	
Назначение:		Жилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость (руб.):		803134.25	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		67:17:1880101:458	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости):		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Кардашина Наталья Васильевна	
СПЕЦИАЛИСТ РЕГИСТРАТОР САФОНОВО		Нестерова Е. В.	
(подпись)		(подпись, фамилия)	

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	(вид объекта недвижимости)	Всего разделов:	Всего листов выписки:
Лист № 07.11.2017	Раздела 2	2	67:17:1880101:501

Кадастровый номер:

1. Правообладатель (правообладатели):	Кардашина Наталья Васильевна, дата рождения: 17.01.1957, место рождения: С-3 Удмуртский Сарапульский района Удмуртской АССР, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 016-857-596 89, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 66 02 № 720740, выдан 30.06.2003 Хиславичским РОВД Смоленской области
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 67:17:1880101:501-67/008/2017-1 от 07.11.2017
3. Документы-основания:	3.1. Решение Сафоново районного суда Смоленской области от 04.08.2017, дата вступления в законную силу: 05.09.2017
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

СПЕЦИАЛИСТ РЕГИСТРАТОР САФОНОВО
 (полное наименование должности)

М.П. _____

Нестерова Е. В.
 (инициалы, фамилия)



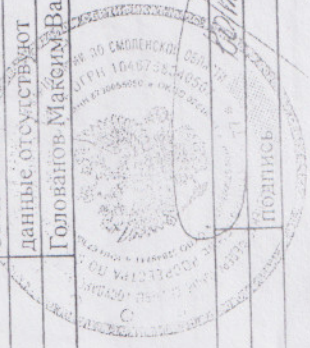
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов, выписки: 3	
25 декабря 2020г.		67:17:1880101:459	
Кадастровый номер:		67:17:1880101	
Номер кадастрового квартала:		22.10.2014	
Дата присвоения кадастрового номера:		Инвентарный номер 2674	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Смоленская область, р-н Сафоновский, д Прудки, ул Центральная, д 1, кв 2	
Адрес:		59.8	
Площадь, м2:		Жилое	
Назначение:		квартира	
Наименование:		Этаж №1	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Квартира	
Вид жилого помещения:		750342.29	
Кадастровая стоимость, руб:		67:17:1880101:458	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Статус записи об объекте недвижимости:		данные отсутствуют	
Особые отметки:		Голованов Максим Валерьевич	
Получатель выписки:			



Голованов

полное наименование должности

инициалы, фамилия

М.П.

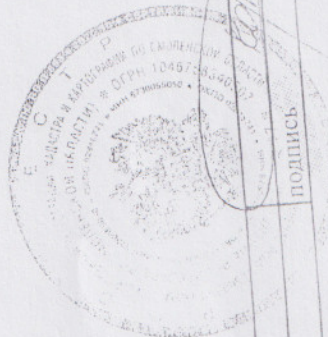
Лист №1 Раздел 2

67:17:1880101:459

25 декабря 2020г.

Кадастровый номер:

1	1.1	Правообладатель (правообладатели):	Голованов Максим Валерьевич, 18.10.1978, гор. Семипалатинск, Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 66 02 №748547, выдан 14.01.2003, Отделом Внутренних Дел Сафоновского р-на УВД Смоленской обл. 215541, обл Смоленская, Сафоновский р-н, д. Прудок, ул Центральная, д.1, кв 2
2	2.1	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность 67:17:1880101:459-67/218/2020-4 25.12.2020 12:08:15
3	3.1	Документы-основания	Договор дарения, заключенный в г. Сафонове Смоленской области, Выдан 16.12.2020
4		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано данные отсутствуют
5		Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6		Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	



подпись *Михайлов*

М.П.

полное наименование должности

Инициалы, фамилия