

*Проект планировки, проект межевания в границах элемента планировочной структуры,  
застроенного многоквартирными домами в г. Рудня, ул. Смоленская, д. 2а, 2б, 4, 6, Руднянского  
района Смоленской области*

## **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

*в границах элемента планировочной структуры, застроенного  
многоквартирными домами в г. Рудня, ул. Смоленская, д. 2а, 2б, 4, 6,  
Руднянского района Смоленской области.*

**Кадастровый инженер**

**М. В. Илларионов**

*Проект планировки, проект межевания в границах элемента планировочной структуры,  
застроенного многоквартирными домами в г. Рудня, ул. Смоленская, д. 2а, 2б, 4, 6, Руднянского  
района Смоленской области*

## **ТОМ I. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ**

**В ГРАНИЦАХ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ,  
ЗАСТРОЕННОГО МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ в г. Рудня, ул.  
Смоленская, д. 2а, 2б, 4, 6, Руднянского района, Смоленской области**

*Проект планировки, проект межевания в границах элемента планировочной структуры,  
застроенного многоквартирными домами в г. Рудня, ул. Смоленская, д. 2а, 2б, 4, 6, Руднянского  
района Смоленской области*

**СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ:**

№пп	Наименование	Масштаб
1	Текстовые материалы	
	Пояснительная записка проекта планировки территории	
2	<b>Графические материалы</b>	
2.1	Чертеж планировки территории	1:500

## СОДЕРЖАНИЕ

	<b>Основная часть проекта планировки</b>	
<b>1</b>	Положения о размещении объектов капитального строительства местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории.	
<b>1.1</b>	Исходные данные и условия для подготовки проекта планировки территории	
<b>1.2</b>	Основные цели проекта планировки	
<b>1.3</b>	Современное использование территории	
<b>1.4</b>	Определение параметров планируемого развития территории	
<b>1.5</b>	Красные линии. Линии регулирования застройки	
<b>1.6</b>	Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории.	
	<b>Материалы по обоснованию</b>	
<b>2</b>	Характеристика современного состояния проектируемой территории	
<b>2.1</b>	Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения территории	
<b>2.2</b>	Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории	
<b>2.3</b>	Характеристика территории в границах проектирования, зоны с особыми условиями использования	
	Приложения (исходная документация)	
	Графические материалы	

## **ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ**

### **1. Положения о характеристиках планируемого развития территории.**

#### **1.1. Исходные данные и условия для подготовки проекта планировки территории.**

Документация по планировке территории (проект планировки, проект межевания территории) (далее — Проект) разработана в соответствии со ст.42, 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации на основании договора подряда 04/09/2020 от 29.09.2020 года.

Исходные данные для проектирования предоставлены Заказчиком. Основанием для разработки Проекта являются:

- Распоряжение администрации МО Руднянский район Смоленской области №432-р от 28.09.2020 года О подготовке документации по планировке территории (проект планировки, проект межевания в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами в г. Рудня, ул. Смоленская, д. 2а, 2б, 4, 6, Руднянского района Смоленской области);

- Генеральный план Руднянского городского поселения Руднянского района (далее - Генеральный план);

- Правила землепользования и застройки Руднянского городского поселения Руднянского района (далее - Правила землепользования);

- Топографическая съемка, М 1:500;

- Утвержденный дизайн-проект дворовой территории, определяющий границы благоустройства;

При разработке Проекта учтены рекомендации требования следующих нормативных документов:

- Градостроительного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ; - Земельного кодекса РФ от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ;

- Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 7 марта 2019 г. №153/пр «Об утверждении методических

рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома».

При выполнении проекта учтены рекомендации действующей нормативно - технической документации:

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Смоленской области;

- Свод правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 28 декабря 2010 г. №820).

## **1.2. Основные цели проекта планировки.**

Назначение Проекта определено действующим градостроительным законодательством. Проект выполняется в целях упорядочения условий для развития рассматриваемой территории, осуществляемые путем подготовки и реализации документации по планировке территории. Проект содержит характеристику и параметры рассматриваемой территории, а также определяет и фиксирует границы образуемых земельных участков под многоквартирными домами.

Цель подготовки Проекта: обеспечение устойчивого развития территории и установление границ образуемых земельных участков для существующих многоквартирных домов.

## **1.3. Современное использование территории.**

Проектируемая территория расположена в кадастровом квартале 67:16:0150127 в границах населенного пункта г. Рудня (Руднянское городское поселение Руднянского района Смоленской области).

На рассматриваемой территории расположены следующие объекты:

— четыре многоквартирных малоэтажных жилых дома;

— капитальные и металлические гаражи;

— объекты инженерной инфраструктуры.

Территория благоустроена: имеются придомовые площадки, проезды, газоны, зеленые насаждения и др.

На рассматриваемой территории имеются сформированные и учтенные в ГКН земельные участки КН 67:16:0150127:325, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), коммунальное обслуживание, 67:16:0150127:440 вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) и 67:16:0150127:439 вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), который будет перераспределен с образующимся земельным участком под данным жилым домом. На рассматриваемой территории проектом планируется образовать земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома в соответствии с методическими рекомендациями по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 7 марта 2019 г. №153/пр).

#### **1.4.Определение параметров планируемого развития территории.**

Проектом планировки территории осуществляется:

- выделение элемента планировочной структуры - части квартала;
- устанавливаются границы четырех образуемых земельных участков под существующими многоквартирными домами;
- устанавливаются границы земель общего пользования.

Проектное решение границ образуемых земельных участков разработано с учетом:

- существующей планировочной структуры, рассматриваемой территорий;
- границ благоустройства, установленных утвержденным органами местного самоуправления дизайн-проектом благоустройства дворовой территории, выполненным в рамках федерального проекта «Формирование комфортной городской среды»;

**Проект планировки, проект межевания в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами в г. Рудня, ул. Смоленская, д. 2а, 2б, 4, 6, Руднянского района Смоленской области**

- результатов инвентаризации дворовых территорий, проведенной в рамках федерального проекта «Формирование комфортной городской среды»;
- градостроительных норм и правил;
- границ территориальных зон (установленных Правилами землепользования и застройки Руднянского городского поселения);
- границ и соответствующих ограничений зон с особыми условиями использования территории.

Размеры образуемых земельных участков определены исходя из:

1) площади многоквартирного дома (суммарной общей площади всех квартир в таком доме, площади всех нежилых помещений и помещений вспомогательного использования в таком доме);

2) территории, необходимой для обеспечения функционирования (обслуживания) площади многоквартирного дома, с учетом соблюдения требований градостроительных нормативов, противопожарной безопасности, санитарных разрывов между зданиями и иных норм, обеспечивающих нормальные условия проживания и пребывания граждан в многоквартирном доме, обслуживания данного дома и иных объектов, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также доступ к такому дому и иным подобным объектам;

3) плотности застройки элемента планировочной структуры, в границах которого расположен соответствующий многоквартирный дом;

4) наличия на прилегающей к многоквартирному дому территории элементов благоустройства, созданных при финансовом участии собственников помещений в многоквартирном доме в рамках федерального проекта «Формирование комфортной городской среды», с учетом утвержденного органами местного самоуправления дизайн-проекта благоустройства дворовой территории.

В целях выполнения рекомендаций Приказа Минстроя России от 07.03.2019 №153/пр границы проектируемой территории определены в соответствии с утвержденным проектом благоустройства дворовых

*Проект планировки, проект межевания в границах элемента планировочной структуры,  
застроенного многоквартирными домами в г. Рудня, ул. Смоленская, д. 2а, 2б, 4, 6, Руднянского  
района Смоленской области*

территорий, выполненным в рамках федерального проекта «Формирование комфортной городской среды», с учетом результатов инвентаризации дворовых территорий, проведенной в рамках федерального проекта «Формирование комфортной городской среды».

Рекомендуемый вид разрешенного использования для четырех образуемых земельных участков под существующими многоквартирными жилыми домами (67:16:0150127:ЗУ1, 67:16:0150127:ЗУ2, 67:16:0150127:ЗУ3, 67:16:0150127:ЗУ4): Малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

Доступ к образуемым земельным участкам (67:16:0150127:ЗУ1, 67:16:0150127:ЗУ2, 67:16:0150127:ЗУ3, 67:16:0150127:ЗУ4) под существующими многоквартирными жилыми домами обеспечивается через земли общего пользования населенного пункта. Характеристика образуемых земельных участков приведена в таблице 1.

Ведомость образуемых земельных участков (ЗУ)

ТАБЛИЦА 1

№ пп	Условный номер ЗУ	Местоположение	Категория земель/Разрешенное использование	Площадь, кв.м.
1	67:16:0150127:ЗУ1	Российская Федерация, Смоленская область, Руднянский район, Руднянское городское поселение, г. Рудня, ул. Смоленская, д. 6	Земли населенных пунктов/ Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (основной вид)	1639
2	67:16:0150127:ЗУ2	Российская Федерация, Смоленская область, Руднянский район, Руднянское городское поселение, г. Рудня, ул. Смоленская, д. 4	Земли населенных пунктов/ Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (основной вид)	1826
3	67:16:0150127:ЗУ3 (67:16:0150127:440)	Российская Федерация, Смоленская область, Руднянский район, Руднянское городское поселение, г. Рудня, ул. Смоленская, д. 2а	Земли населенных пунктов/ Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (основной вид)	1861

*Проект планировки, проект межевания в границах элемента планировочной структуры,  
застроенного многоквартирными домами в г. Рудня, ул. Смоленская, д. 2а, 2б, 4, 6, Руднянского  
района Смоленской области*

4	67:16:0150 127:3У4	Российская Федерация, Смоленская область, Руднянский район, Руднянское городское поселение, г. Рудня, ул. Смоленская, д. 2б	Земли населенных пунктов/ Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (основной вид)	1852
---	-----------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------	------

Границы образуемых земельных участков в системе МСК 67 отображены на чертеже планировки территории в графическом материале в масштабе 1:500.

Территория многоквартирных жилых домов, сформирована с учетом проездов, хозяйственных площадок для сушки белья, чистки одежды, ковров и предметов домашнего обихода, а также площадок для отдыха взрослых и для игр детей.

Образованные земельные участки под 2-х этажными жилыми домами неделимы, так как используются большим кругом лиц. По этой же причине, в целях соблюдения прав большого круга лиц, проживающих в таких домах, запрещается установление на местности ограждений по границам придомовых земельных участков.

### **1.5.Красные линии. Линии регулирования застройки.**

Красные линии на территории в границах проекта приняты в соответствии со сложившейся застройкой рассматриваемой территории. Так как целью подготовки Проекта является установление границ земельных участков под существующими многоквартирными жилыми домами в застроенной территории, красные линии определены в соответствии со сложившимся землепользованием и застройкой.

Красная линия по ул. Смоленская определена в соответствии с существующим землепользованием, границами образуемых земельных участков (67:16:0150127:3У1, 67:16:0150127:3У2, 67:16:0150127:3У3, 67:16:0150127:3У4) и фактической планировкой существующих земельных участков - объектов кадастрового учета.

В связи с тем, что данный Проект разрабатывается применительно к застроенной территории населенного пункта, но не охватывает полностью

*Проект планировки, проект межевания в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами в г. Рудня, ул. Смоленская, д. 2а, 2б, 4, 6, Руднянского района Смоленской области*

планировочный элемент территории (квартал) красные линии установлены только на рассматриваемую территорию, в дальнейшем эти данные могут использоваться для составления сводного плана красных линий г. Рудня.

Линии регулирования застройки в Проекте не разрабатываются, т.к. проектирование ведется в границах застроенной территории размещение новых капитальных объектов на образуемых земельных участках (67:16:0150127:3У1, 67:16:0150127:3У2, 67:16:0150127:3У3, 67:16:0150127:3У4) не планируется.

Поворотные точки границ устанавливаемых красных линий отображены на чертежах в графическом материале в масштабе 1:500.

**1.6. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории.**

Вертикальная планировка территории выполняется исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа и минимального объема земляных работ, то есть повторяет существующий рельеф.

Рельеф участка ровный, с небольшим уклоном на восток, перепад абсолютных высотных отметок составляет в среднем 0,35 м.

## **МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

### **2. Характеристика современного состояния проектируемой территории.**

#### **2.1. Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения территории.**

Рассматриваемая территория имеет сложившуюся планировочную структуру и застройку, которая обеспечена централизованным водоснабжением и водоотведением (водопровод и канализация проходят по ул. Смоленская), электроснабжением (на территории расположены существующие воздушные линии электропередач напряжением 0,4 кВ) и газом (газопровод низкого давления).

#### **2.2. Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории.**

Основная задача разрабатываемого Проекта — это установление границ образуемых земельных участков под существующими многоквартирными домами (67:16:0150127:3У1, 67:16:0150127:3У2, 67:16:0150127:3У3, 67:16:0150127:3У4), образуемые земельные участки вписываются в существующие планировочные границы, поэтому изменение транспортной схемы рассматриваемой территории Проектом не предусматривается.

#### **2.3. Характеристика территории в границах проектирования, зоны с особыми условиями использования.**

Рассматриваемая территория расположена в восточной части г. Рудня. Проектируемая территория расположена в кадастровом квартале 67:16:0150127 в границах населенного пункта г. Рудня (Руднянское городское поселение Руднянского района Смоленской области).

На рассматриваемой территории расположены следующие объекты:

- четыре многоквартирных малоэтажных жилых дома;
- капитальные и металлические гаражи;
- объекты инженерной инфраструктуры.

*Проект планировки, проект межевания в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами в г. Рудня, ул. Смоленская, д. 2а, 2б, 4, 6, Руднянского района Смоленской области*

Территория благоустроена: имеются придомовые площадки, проезды, газоны, зеленые насаждения.

В соответствии с документами территориального планирования Руднянского городского поселения рассматриваемый участок относится к территории жилой застройки. В границах планируемой территории (части квартала) не предусмотрено размещение объектов федерального, регионального и местного значения, объектов необходимых для развития, а также включенных в программы комплексного развития систем коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры.

В соответствии с документами градостроительного зонирования Руднянского городского поселения рассматриваемая территория расположена в зоне застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) – Ж.2.

Земельные участки образованы из земель муниципальной собственности в соответствии с пп.1 п.1 статьи 11.3.Земельного Кодекса РФ на свободной от прав третьих лиц территории с учётом красных линий, утвержденных в составе проекта, существующих землевладений и зон с особыми условиями территории.

Градостроительный регламент зоны застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) – Ж.2, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры). Цели выделения зоны: развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий малоэтажной жилой застройки зон комфортного жилья, включающих отдельно стоящие и блокированные жилые дома; - развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий; - создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

## 1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

КОД ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Не подлежит ограничению

Основными планировочными ограничениями на рассматриваемой территории являются:

### **1) санитарно-защитная зона существующего водопровода;**

В соответствии со СНиП 2.04.02-84\* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»: «2.4.3. Ширину санитарно-защитной полосы следует принимать по обе стороны от крайних линий водопровода проектом принята зона обслуживания водопровода - 5 метров по обе стороны от сети.

### **2) Охранная зона существующих воздушных линий электропередач (напряжением 0,4 кВ);**

- для линий электропередач классом напряжения, (до 1 кВ) — 2 м.

### **3) Охранная зона существующих сетей канализации.**

В соответствии с СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* проектом принята зона обслуживания канализации — 5 метров по обе стороны от сети.

### **4) Граница 1 зоны санитарной охраны источника водоснабжения..**

Зон залегания полезных ископаемых, территорий и охранных зон объектов культурного наследия в границах данного проекта нет.

## **ПРИЛОЖЕНИЯ.**

### **ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ.**

1. Распоряжение администрации МО Руднянский район Смоленской области №432-р от 28.09.2020 года О подготовке документации по планировке территории (проект планировки, проект межевания в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами в г. Рудня, ул. Смоленская, д. 2а, 2б, 4, 6, Руднянского района Смоленской области);

2. Генеральный план Руднянского городского поселения Руднянского района (далее - Генеральный план);

3. Правила землепользования и застройки Руднянского городского поселения Руднянского района (далее - Правила землепользования);

4. Топографическая съемка, М 1:500;

5. Утвержденный дизайн-проект благоустройства внутридворовой территории многоквартирных жилых домов, определяющий границы благоустройства.

*Проект планировки, проект межевания в границах элемента планировочной структуры,  
застроенного многоквартирными домами в г. Рудня, ул. Смоленская, д. 2а, 2б, 4, 6, Руднянского  
района Смоленской области*

## **СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ.**

### **2. Графические материалы**

№пп	Наименование	Масштаб
1	2	3
2.1	Чертеж планировки	1: 500

*Проект планировки, проект межевания в границах элемента планировочной структуры,  
застроенного многоквартирными домами в г. Рудня, ул. Смоленская, д. 2а, 2б, 4, 6, Руднянского  
района Смоленской области*

## **ТОМ II. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ**

**В ГРАНИЦАХ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ,  
ЗАСТРОЕННОГО МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ в г. Рудня, ул.  
Смоленская, д. 2а, 2б, 4, 6, Руднянского района, Смоленской области**

*Проект планировки, проект межевания в границах элемента планировочной структуры,  
застроенного многоквартирными домами в г. Рудня, ул. Смоленская, д. 2а, 2б, 4, 6, Руднянского  
района Смоленской области*

**СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ:**

№пп	Наименование	Масштаб
1	Текстовые материалы	
	Пояснительная записка проекта межевания территории	
2	<b>Графические материалы</b>	
2.1	Чертеж межевания территории	-

*Проект планировки, проект межевания в границах элемента планировочной структуры,  
застроенного многоквартирными домами в г. Рудня, ул. Смоленская, д. 2а, 2б, 4, 6, Руднянского  
района Смоленской области*

## **СОДЕРЖАНИЕ**

	<b>Пояснительная записка проекта межевания территории</b>	
<b>1.</b>	Исходные данные и условия для подготовки проекта межевания территории	
<b>2.</b>	Основные цели проекта межевания	
<b>3.</b>	Характеристика современного состояния проектируемой территории	
<b>4.</b>	Красные линии. Линии регулирования застройки	
<b>5.</b>	Особые условия использования территории	
<b>6.</b>	Порядок формирования границ земельных участков	
<b>7.</b>	Рекомендации по порядку установления границ на местности	
<b>8.</b>	Сведения о категории земель и земельных участках, на которых будет располагаться объект капитального строительства	
	Приложения (исходная документация)	
	Графические материалы	

## **1. Исходные данные и условия для подготовки проекта межевания территории.**

Документация по планировке территории (проект планировки, проект межевания территории) (далее — Проект) разработана в соответствии со ст.42, 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации на основании договора подряда 04/09/2020 от 29.09.2020 года.

Исходные данные для проектирования предоставлены Заказчиком. Основанием для разработки Проекта являются:

- Распоряжение администрации МО Руднянский район Смоленской области №432-р от 28.09.2020 года О подготовке документации по планировке территории (проект планировки, проект межевания в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами в г. Рудня, ул. Смоленская, д. 2а, 2б, 4, 6, Руднянского района Смоленской области);

- Генеральный план Руднянского городского поселения Руднянского района (далее - Генеральный план);

- Правила землепользования и застройки Руднянского городского поселения Руднянского района (далее - Правила землепользования);

- Топографическая съемка, М 1:500;

- Утвержденный дизайн-проект дворовой территории, определяющий границы благоустройства;

При разработке Проекта учтены рекомендации требования следующих нормативных документов:

- Градостроительного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ; - Земельного кодекса РФ от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ;

- Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 7 марта 2019 г. №153/пр «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома».

При выполнении проекта учтены рекомендации действующей нормативно - технической документации:

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Смоленской области;
- Свод правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 28 декабря 2010 г. №820).

## **2. Основные цели проекта планировки.**

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях формирования границ земельных участков под четырьмя существующими многоквартирными жилыми домами, с учетом обеспечения требований сложившейся системы землепользования на рассматриваемой территории, определение в соответствии с нормативными требованиями площадей образуемых земельных участков.

Для обеспечения поставленной цели необходимо решение следующих задач:

- анализ фактического землепользования;
- определение границ, существующих и (или) подлежащих образованию земельных участков и площадей таких земельных участков в соответствии с нормативными требованиями и с учетом фактически сложившихся на местности границ земельных участков.

Результат работы:

1. Выявлены территории свободные от прав третьих лиц для перераспределения и образования земельных участков с большей площадью (увеличение площади земельных участков под существующими жилыми домами обосновано наличием утвержденного проекта благоустройства внутри дворовой территории многоквартирных жилых домов, выполненного в соответствии с действующим законодательством, в том числе в соответствии с нормативными требованиями, с учетом фактически сложившихся на местности границ земельных участков);

2. Выявлены существующие линейные объекты.

3. Установлены границы образуемых земельных участков.

### **3. Характеристика современного состояния проектируемой территории.**

Проектируемая территория расположена в кадастровом квартале 67:16:0150127 в границах населенного пункта г. Рудня (Руднянское городское поселение Руднянского района Смоленской области).

На рассматриваемой территории расположены следующие объекты:

- четыре многоквартирных малоэтажных жилых дома;
- капитальные и металлические гаражи;
- объекты инженерной инфраструктуры.

Территория благоустроена: имеются придомовые площадки, проезды, газоны, зеленые насаждения и др.

На рассматриваемой территории имеются сформированные и учтенные в ГКН земельные участки КН 67:16:0150127:325, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), коммунальное обслуживание, 67:16:0150127:440 вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) и 67:16:0150127:439 вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), который будет перераспределен с образующимся земельным участком под данным жилым домом. На рассматриваемой территории проектом планируется образовать земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома в соответствии с методическими рекомендациями по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 7 марта 2019 г. №153/пр).

### **4. Красные линии. Линии регулирования застройки.**

Красные линии на территории в границах проекта приняты в соответствии со сложившейся застройкой рассматриваемой территории. Так как целью подготовки Проекта является установление границ земельных участков под существующими многоквартирными жилыми домами в

застроенной территории, красные линии определены в соответствии со сложившимся землепользованием и застройкой.

Красная линия по ул. Смоленская определена в соответствии с существующим землепользованием, границами образуемых земельных участков (67:16:0150127:3У1, 67:16:0150127:3У2, 67:16:0150127:3У3, 67:16:0150127:3У4) и фактической планировкой существующих земельных участков - объектов кадастрового учета.

В связи с тем, что данный Проект разрабатывается применительно к застроенной территории населенного пункта, но не охватывает полностью планировочный элемент территории (квартал) красные линии установлены только на рассматриваемую территорию, в дальнейшем эти данные могут использоваться для составления сводного плана красных линий г. Рудня.

Линии регулирования застройки в Проекте не разрабатываются, т.к. проектирование ведется в границах застроенной территории размещение новых капитальных объектов на образуемых земельных участках (67:16:0150127:3У1, 67:16:0150127:3У2, 67:16:0150127:3У3, 67:16:0150127:3У4) не планируется.

Поворотные точки границ устанавливаемых красных линий отображены на чертежах в графическом материале в масштабе 1:500.

## **5. Особые условия использования территории.**

Территория разработки проекта межевания имеет охранные зоны инженерных коммуникаций, которые устанавливаются в соответствии с нормативными документами.

## **6. Порядок формирования границ земельных участков**

Формирование границ земельных участков производится в следующем порядке:

1. Формирование границ образуемых земельных участков под многоквартирными жилыми домами.
2. Координирование образованных земельных участков.  
Образованные границы земельных участков под многоквартирными жилыми домами позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию существующих многоквартирных жилых домов в условиях сложившейся планировочной системе.

## **7. Рекомендации по порядку установления границ на местности**

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а так же инструкции по проведению межевания.

Вынос поворотных точек границ земельных участков на местность необходимо выполнить в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ.

Установление границ земельных участков на местности должно быть выполнено в комплексе работ по одновременному выносу красных и других планировочных линий.

Координирование проектируемых объектов землепользования выполнено в системе координат МСК-67 на основе предоставленного топографо-геодезического материала.

Технология производства землеустроительных работ определена согласно действующего законодательства.

## **8. Сведения о категории земель и земельных участках.**

Образование земельных участков осуществляется на землях категории: земли населенных пунктов.

Размеры земельных участков под существующими многоквартирными жилыми домами определены, исходя из условий планировочной целесообразности, с учетом действующих норм и правил проектирования и проектных решений по организации благоустройства внутридворовой территории многоквартирных жилых домов.

Образование земельных участков осуществляется в границах застроенной территории на землях государственной собственности, на которые не разграничены, в границах Руднянского городского поселения.

Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления, на основании вышеизложенного, рассматриваемая территория находится в ведении администрации МО Руднянский район.

Рекомендуемый вид разрешенного использования для четырех образуемых земельных участков под существующими многоквартирными жилыми домами (67:16:0150127:ЗУ1,

**Проект планировки, проект межевания в границах элемента планировочной структуры,  
застроенного многоквартирными домами в г. Рудня, ул. Смоленская, д. 2а, 2б, 4, 6, Руднянского  
района Смоленской области**

67:16:0150127:3У2, 67:16:0150127:3У3, 67:16:0150127:3У4): Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

Доступ к образуемым земельным участкам (67:16:0150127:3У1, 67:16:0150127:3У2, 67:16:0150127:3У3, 67:16:0150127:3У4) под существующими многоквартирными жилыми домами обеспечивается через земли общего пользования населенного пункта.

Виды разрешенного использования образуемых участков установлены в зависимости с находящимися на них объектами недвижимости (при наличии таких объектов), а также в соответствии с регламентами соответствующих территориальных зон и Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 1.09.2014 г. №540 (с изменениями) (далее - Классификатор).

Местоположение образованных земельных участков установлено относительно ориентиров и почтовых адресов ориентиров, расположенных в границах образованных земельных участков.

Сведения о вновь образуемых земельных участках (ЗУ) приведены в таблице 1.

ТАБЛИЦА 1

№ пп	Условный номер ЗУ	Местоположение	Категория земель/Разрешенное использование	Площадь, кв.м.
1	67:16:0150127:3У1	Российская Федерация, Смоленская область, Руднянский район, Руднянское городское поселение, г. Рудня, ул. Смоленская, д. 6	Земли населенных пунктов/ Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (основной вид)	1639
2	67:16:0150127:3У2	Российская Федерация, Смоленская область, Руднянский район, Руднянское городское поселение, г. Рудня, ул. Смоленская, д. 4	Земли населенных пунктов/ Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (основной вид)	1826
3	67:16:0150127:3У3 (67:16:0150127:440)	Российская Федерация, Смоленская область, Руднянский район,	Земли населенных пунктов/ Малоэтажная многоквартирная	1861

**Проект планировки, проект межевания в границах элемента планировочной структуры,  
застроенного многоквартирными домами в г. Рудня, ул. Смоленская, д. 2а, 2б, 4, 6, Руднянского  
района Смоленской области**

		Руднянское городское поселение, г. Рудня, ул. Смоленская, д. 2а	жилая застройка (основной вид)	
4	67:16:0150 127:3У4	Российская Федерация, Смоленская область, Руднянский район, Руднянское городское поселение, г. Рудня, ул. Смоленская, д. 2б	Земли населенных пунктов/ Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (основной вид)	1852

Границы образуемых земельных участков в системе МСК 67 отображены на чертежах в графическом материале Проекта в масштаб 1:500. Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков приведены в таблице 2.

**ТАБЛИЦА 2**

Обозначение характерных точек границ земельного участка	Координаты, м	
	X	Y
<b>67:16:0150127:3У1</b>		
<i>н1</i>	479154,72	1162298,20
<i>н2</i>	479153,46	1162298,84
<i>н3</i>	479152,34	1162300,64
<i>н4</i>	479128,31	1162285,01
<i>н5</i>	479129,83	1162282,35
<i>н6</i>	479130,40	1162283,26
<i>н7</i>	479131,10	1162283,96
<i>н8</i>	479133,92	1162286,38
<i>н9</i>	479135,14	1162283,99
<i>н10</i>	479161,83	1162240,51
<i>н11</i>	479174,28	1162248,30
<i>н12</i>	479177,08	1162250,15
<i>н13</i>	479182,48	1162241,82
<i>н14</i>	479188,25	1162245,70
<i>н15</i>	479186,92	1162248,56
<i>н16</i>	479186,91	1162249,88
<i>н17</i>	479187,37	1162250,96
<i>н18</i>	479191,64	1162255,39
<i>н19</i>	479188,35	1162259,54
<i>н20</i>	479183,85	1162256,67

**Проект планировки, проект межевания в границах элемента планировочной структуры,  
застроенного многоквартирными домами в г. Рудня, ул. Смоленская, д. 2а, 2б, 4, 6, Руднянского  
района Смоленской области**

н21	479182,84	1162256,32
н22	479180,43	1162256,77
н23	479179,13	1162257,88
н24	479176,20	1162263,15
н25	479173,10	1162268,56
н26	479173,17	1162269,40
н27	479174,21	1162270,81
н28	479176,67	1162272,45
н29	479169,31	1162284,93
н30	479165,29	1162282,75
н31	479164,39	1162283,26
н32	479163,70	1162284,09
н33	479163,45	1162285,22
н34	479164,18	1162286,44
н35	479166,81	1162288,06
н36	479159,12	1162301,11
н37	479155,51	1162298,72
67:16:0150127:3У2		
н38	479176,75	1162338,02
н39	479177,99	1162336,74
н40	479183,43	1162340,02
н41	479181,18	1162343,58
н42	479189,38	1162347,77
н43	479188,25	1162349,72
н44	479187,93	1162350,64
н45	479188,17	1162351,56
н46	479185,17	1162355,91
н47	479176,76	1162351,70
н48	479172,43	1162348,91
н49	479169,68	1162347,14
н50	479173,67	1162338,10
н51	479159,28	1162329,03
н52	479138,56	1162322,09
н53	479125,84	1162345,22
н54	479125,06	1162346,63
н55	479126,23	1162347,50
н56	479128,18	1162349,77
н57	479126,81	1162351,48
н58	479116,70	1162344,63
н59	479106,26	1162338,87

**Проект планировки, проект межевания в границах элемента планировочной структуры,  
застроенного многоквартирными домами в г. Рудня, ул. Смоленская, д. 2а, 2б, 4, 6, Руднянского  
района Смоленской области**

н60	479100,53	1162335,84
н61	479103,29	1162331,16
н62	479106,52	1162327,32
н63	479127,21	1162288,74
н64	479126,91	1162287,45
н65	479128,31	1162285,01
н66	479152,34	1162300,64
н67	479149,26	1162305,59
н68	479149,19	1162307,06
н69	479149,24	1162308,00
н70	479150,02	1162309,13
н71	479152,39	1162310,72
н72	479145,26	1162322,04
н73	479159,99	1162327,40
н38	479176,75	1162338,02
н39	479177,99	1162336,74
н40	479183,43	1162340,02
н41	479181,18	1162343,58
н42	479189,38	1162347,77
н43	479188,25	1162349,72
н44	479187,93	1162350,64
н45	479188,17	1162351,56
н46	479185,17	1162355,91
н47	479176,76	1162351,70
н48	479172,43	1162348,91
н49	479169,68	1162347,14
н50	479173,67	1162338,10
н51	479159,28	1162329,03
н52	479138,56	1162322,09
н53	479125,84	1162345,22
н54	479125,06	1162346,63
н55	479126,23	1162347,50
н56	479128,18	1162349,77
н57	479126,81	1162351,48
н58	479116,70	1162344,63
н59	479106,26	1162338,87
н60	479100,53	1162335,84
н61	479103,29	1162331,16
н62	479106,52	1162327,32
н63	479127,21	1162288,74

**Проект планировки, проект межевания в границах элемента планировочной структуры,  
застроенного многоквартирными домами в г. Рудня, ул. Смоленская, д. 2а, 2б, 4, 6, Руднянского  
района Смоленской области**

н64	479126,91	1162287,45
н65	479128,31	1162285,01
н66	479152,34	1162300,64
н67	479149,26	1162305,59
н68	479149,19	1162307,06
н69	479149,24	1162308,00
н70	479150,02	1162309,13
н71	479152,39	1162310,72
н72	479145,26	1162322,04
н73	479159,99	1162327,40
н124	479122,72	1162335,63
н125	479119,67	1162340,80
н126	479113,65	1162337,24
н127	479116,70	1162332,07
<b>67:16:0150127:3У3</b>		
н74	479143,51	1162381,28
н75	479144,44	1162384,20
н76	479134,29	1162387,63
н77	479131,69	1162390,31
н78	479129,90	1162388,81
н79	479128,61	1162387,59
н80	479126,65	1162391,58
н81	479123,14	1162390,64
н82	479082,67	1162365,49
н83	479100,53	1162335,84
н84	479106,26	1162338,87
н85	479116,70	1162344,63
н86	479126,81	1162351,48
н87	479128,18	1162349,77
н88	479130,77	1162351,41
н89	479131,48	1162352,21
н90	479134,21	1162358,83
н91	479136,55	1162367,31
<b>67:16:0150127:3У4</b>		
н92	479186,71	1162357,16
н93	479185,17	1162355,91
н94	479188,17	1162351,56
н95	479188,74	1162352,28
н96	479189,49	1162352,89

**Проект планировки, проект межевания в границах элемента планировочной структуры,  
застроенного многоквартирными домами в г. Рудня, ул. Смоленская, д. 2а, 2б, 4, 6, Руднянского  
района Смоленской области**

<i>н97</i>	<i>479202,43</i>	<i>1162358,84</i>
<i>н98</i>	<i>479183,83</i>	<i>1162395,22</i>
<i>н99</i>	<i>479188,54</i>	<i>1162402,19</i>
<i>н100</i>	<i>479193,29</i>	<i>1162406,34</i>
<i>н101</i>	<i>479189,57</i>	<i>1162413,02</i>
<i>н102</i>	<i>479182,00</i>	<i>1162425,36</i>
<i>н103</i>	<i>479144,82</i>	<i>1162402,18</i>
<i>н104</i>	<i>479152,48</i>	<i>1162389,64</i>
<i>н105</i>	<i>479151,16</i>	<i>1162385,99</i>
<i>н106</i>	<i>479145,28</i>	<i>1162386,63</i>
<i>н107</i>	<i>479137,59</i>	<i>1162389,00</i>
<i>н108</i>	<i>479135,87</i>	<i>1162390,00</i>
<i>н109</i>	<i>479133,65</i>	<i>1162391,97</i>
<i>н110</i>	<i>479131,69</i>	<i>1162390,31</i>
<i>н111</i>	<i>479134,29</i>	<i>1162387,63</i>
<i>н112</i>	<i>479144,44</i>	<i>1162384,20</i>
<i>н113</i>	<i>479143,51</i>	<i>1162381,28</i>
<i>н114</i>	<i>479144,78</i>	<i>1162381,47</i>
<i>н115</i>	<i>479150,78</i>	<i>1162380,99</i>
<i>н116</i>	<i>479158,74</i>	<i>1162380,59</i>
<i>н117</i>	<i>479174,60</i>	<i>1162377,40</i>
<i>н118</i>	<i>479175,44</i>	<i>1162377,06</i>
<i>н119</i>	<i>479176,32</i>	<i>1162376,43</i>
<i>н120</i>	<i>479183,31</i>	<i>1162370,37</i>
<i>н121</i>	<i>479188,09</i>	<i>1162361,63</i>
<i>н122</i>	<i>479188,20</i>	<i>1162360,62</i>
<i>н123</i>	<i>479187,77</i>	<i>1162358,79</i>

## **ПРИЛОЖЕНИЯ.**

### **ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ.**

1. Распоряжение администрации МО Руднянский район Смоленской области №432-р от 28.09.2020 года О подготовке документации по планировке территории (проект планировки, проект межевания в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами в г. Рудня, ул. Смоленская, д. 2а, 2б, 4, 6, Руднянского района Смоленской области);

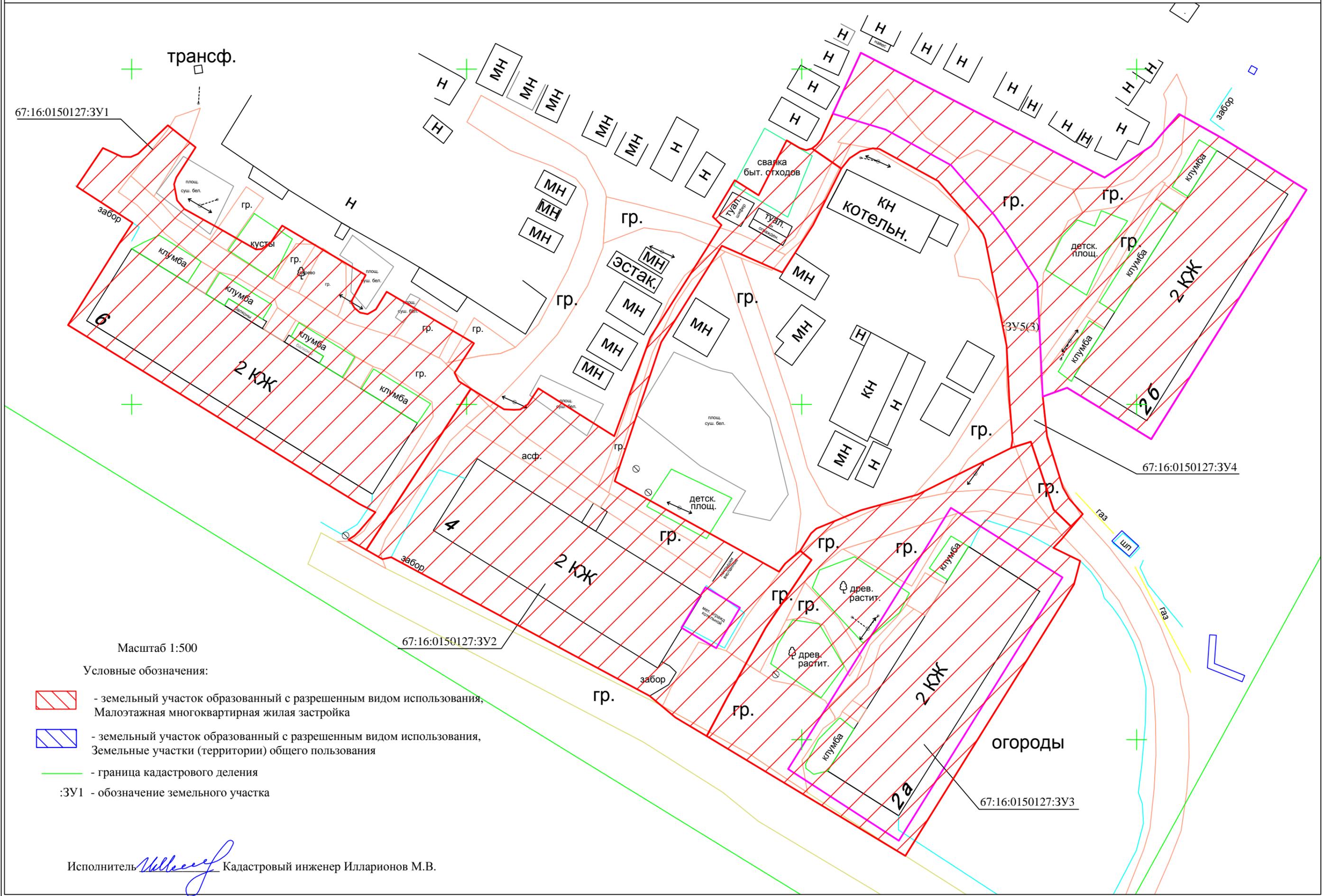
2. Генеральный план Руднянского городского поселения Руднянского района (далее - Генеральный план);

3. Правила землепользования и застройки Руднянского городского поселения Руднянского района (далее - Правила землепользования);

4. Топографическая съемка, М 1:500;

5. Утвержденный дизайн-проект благоустройства внутридворовой территории многоквартирных жилых домов, определяющий границы благоустройства.

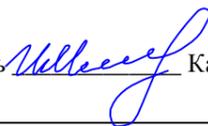
# Чертеж планировки территории



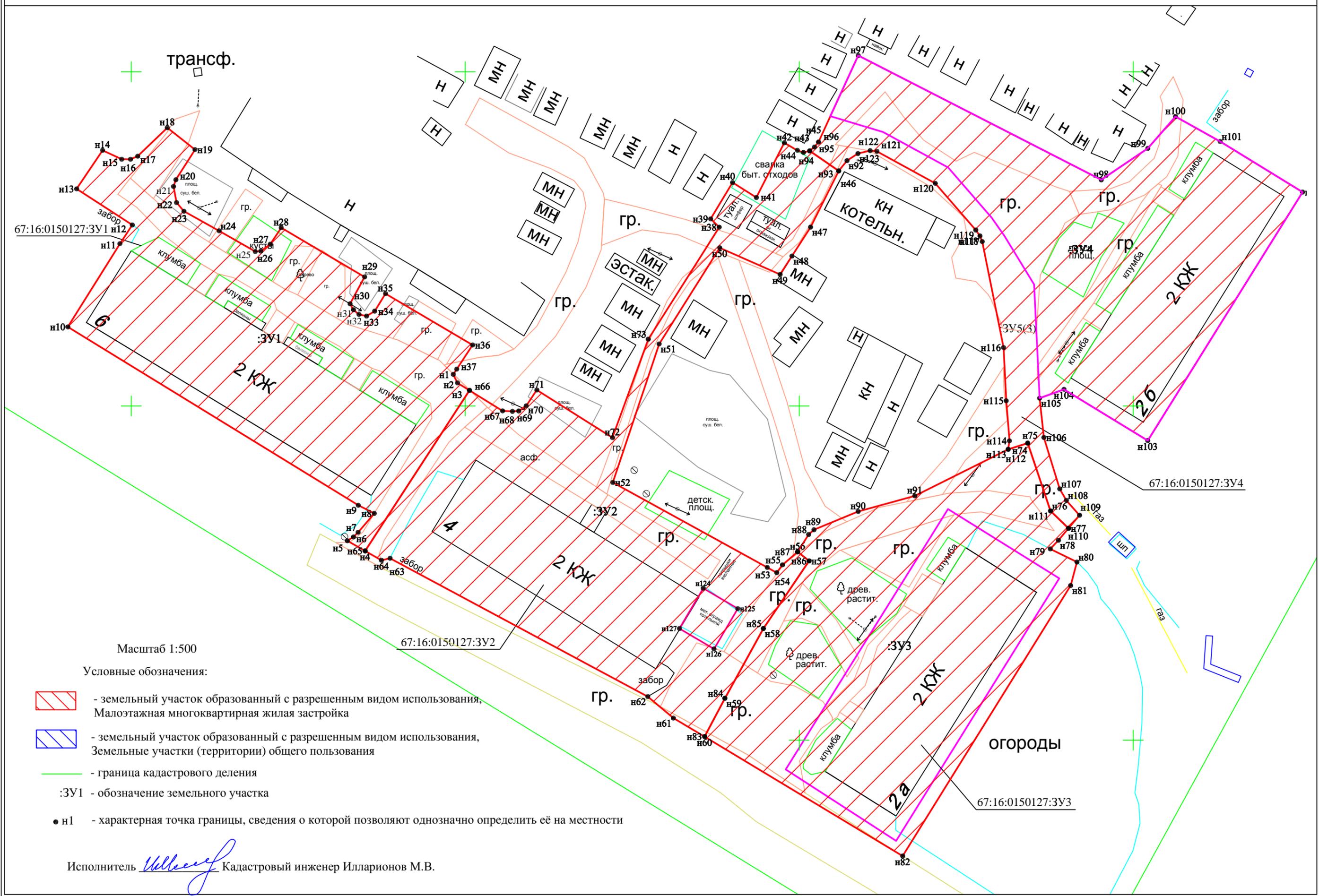
Масштаб 1:500

Условные обозначения:

- земельный участок образованный с разрешенным видом использования, Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
- земельный участок образованный с разрешенным видом использования, Земельные участки (территории) общего пользования
- граница кадастрового деления
- :ЗУ1 - обозначение земельного участка

Исполнитель  Кадастровый инженер Илларионов М.В.

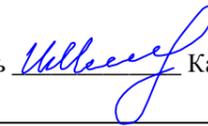
# Чертеж межевания территории



Масштаб 1:500

Условные обозначения:

-  - земельный участок образованный с разрешенным видом использования, Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
-  - земельный участок образованный с разрешенным видом использования, Земельные участки (территории) общего пользования
-  - граница кадастрового деления
- :ЗУ1 - обозначение земельного участка
- н1 - характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить её на местности

Исполнитель  Кадастровый инженер Илларионов М.В.