

УТВЕРЖДЕНА:

постановлением Администрации МО

«Ярцевский район» Смоленской области

№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2018г.

## ПРОЕКТ

планировки и межевания территории части жилого квартала в г.Ярцево, Ярцевского района, Смоленской области ограниченного улицами Озерная, Победы, Сафоновская

под многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, Ярцевский район, Ярцевское городское поселение, г. Ярцево, ул. Сафоновская, д. 39

том 1

Исполнитель:

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

**Поротиков Андрей Александрович**

Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС): **063-736-573 81**

№ квалификационного аттестата кадастрового инженера **67-11-0183**

№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность:

**7198**

Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер: **Ассоциация Саморегулируемая организация "Объединение профессионалов кадастровой деятельности"**

Контактный телефон **8-910-712-81-85**

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: *Смоленская область, г. Ярцево, ул. 20 лет победы д.42,*

**e-mail: [p\\_r\\_t@mail.ru](mailto:p_r_t@mail.ru)**

# СОДЕРЖАНИЕ

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 г. Ярцево, ул. Сафоновская разработан на основании:

**Договора подряда на выполнение кадастровых работ № 001-пм от 16.11.2018.**

### 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 г. Ярцево Ярцевского района Смоленской области
  - Кадастровый план территории от 27.03.2017 № 6700/301/2017-114979;
  - 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.

- Решение Совета депутатов Ярцевского городского поселения Ярцевского района Смоленской области № 46 от 31.08.2018 "О внесении изменений в Генеральный план муниципального образования Ярцевское городское поселение Ярцевского района Смоленской области"

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

г. Ярцево, смоленской области расположен в центральной части Смоленской области. По территории проходит автодорога федерального значения Москва-Минск и Московская железная дорога, которые связывают столицу Российской Федерации со странами Западной Европы.

Ярцево - небольшой город в Смоленской области, расположенный на реке Воль, в 63 километрах от столицы области. Площадь населенного пункта составляет 32 квадратных километра. Город разделен на несколько микрорайонов: Центральный, Старое Ярцево, Бельский, Пионерский, Солнечный, Красный молот, Яковлево, Халтуринский, Пронькино, Дуброво, Милохово, Щекино, Пологи, Городок, Ульхово

Численность населения— 44097 жителей (2018 год).

Территория межевания составляет **974** кв.м. в границах территории жилого квартала.

Базовой информацией при разработки проекта планировки и межевания являются генеральный план г. Ярцево Ярцевского района Смоленской области, правила землепользования и застройки г. Ярцево Ярцевского района Смоленской области; информация Комитета по градостроительной деятельности и земельным отношениям Администрации муниципального образования "Ярцевский район" Смоленской области, Информация Областного государственного бюджетного учреждения "Смоленское областное бюро технической инвентаризации" 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 городским образованием центрального планировочного района г. Ярцево.

Функциональная зона – жилая (Ж1 – зоны застройки индивидуальными жилыми домами коттеджного типа), согласно Генеральному плану г. Ярцево Ярцевского района Смоленской области .

Данная территория части квартала расположена в 4 км от центра города, и в 500 метрах от автодороги М1 «Москва-Минск»; (Правила землепользования и застройки г. Ярцево Ярцевского района Смоленской области.

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

В настоящее время на проектируемой территории части квартала расположены объекты жилищного назначения.

### **2.3. Транспортная и инженерная инфраструктура**

Обеспечение транспортной связи производится за счет автобусного сообщения г. Ярцево, а так же с другими населенными пунктами как г. Сафоново, г. Вязьма, г. Гагарин 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

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

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 :

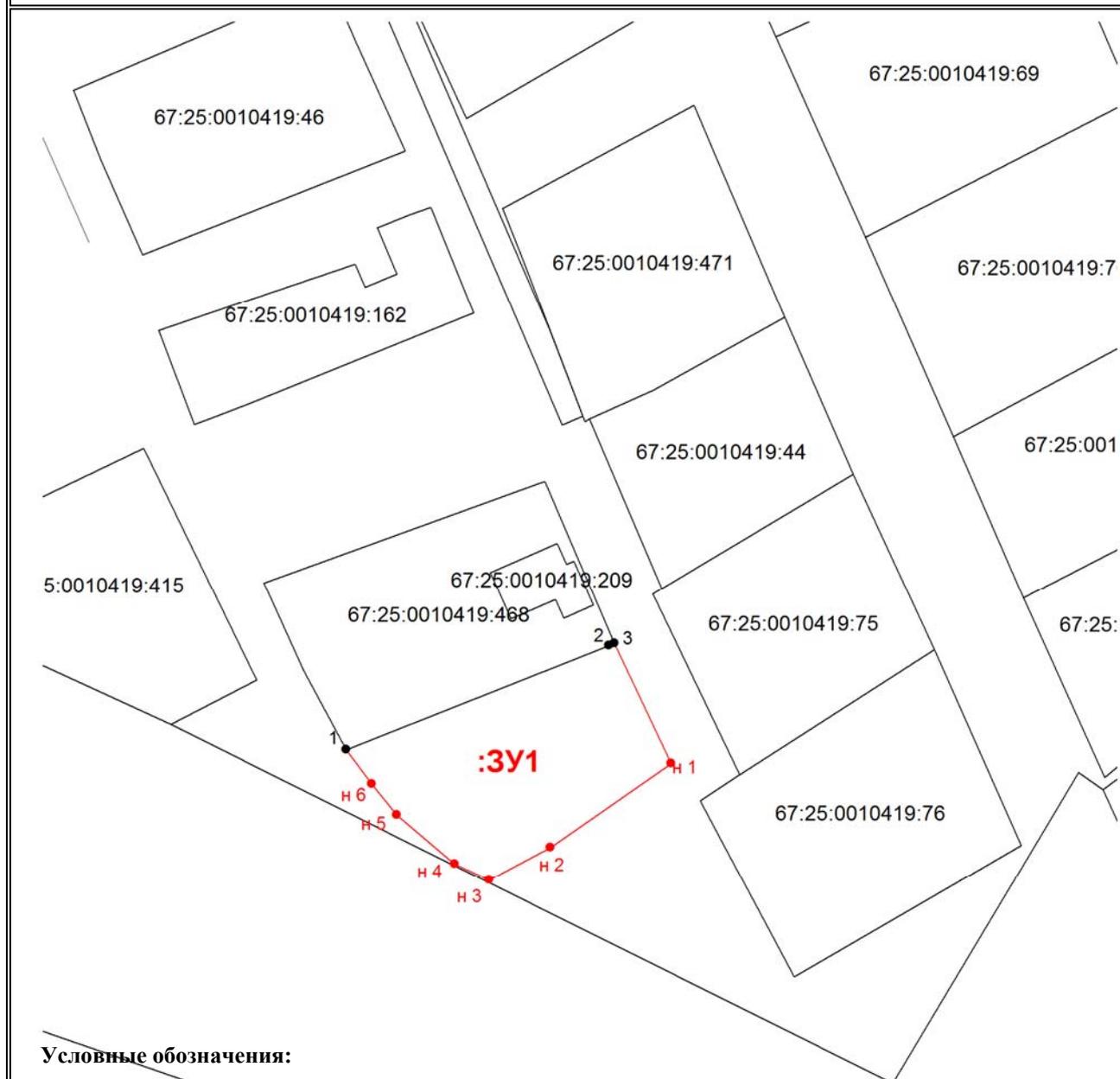
г. Ярцево, ул. Сафоновская д.39 выглядит следующим образом

$$79,0 \text{ кв.м.} \times 2,30 = 182 \text{ кв.м.}$$

## 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	РФ, Смоленская область, Ярцевский район, Ярцевское городское поселение, г. Ярцево, ул. Сафоновская д. 39	1982	79,0	2,30	182	974	182	792

## Чертеж земельных участков и их частей



### Условные обозначения:

	Граница земельного участка, установленная (уточненная) при проведении кадастровых работ
	Характерная точка границы (межевой знак) земельного участка, установленная при проведении кадастровых работ
<b>n1, n2,..., np</b>	Надписи номеров вновь образованных характерных точек (межевые знаки)
	Граница земельного участка, установленная в соответствии федеральным законодательством, включенная в ГКН и не изменяемая при проведении кадастровых работ
	Характерная точка границы земельного участка, установленная в соответствии федеральным законодательством и включенная в ГКН
<b>1,2,3...,n</b>	Надписи номеров существующих характерных точек в ГКН
<b>:3У1... :3У2</b>	Надписи вновь образованного земельного участка

Масштаб 1:1000

УТВЕРЖДЕНА:  
 постановление Администрации муниципального образования "Ярцевский район"  
 Смоленской области

№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2018г..

**Проект межевания земельного участка,**  
 расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, Ярцевский район, Ярцевское  
 городское поселение, г. Ярцево, ул. Сафоновская, д.39



Условный номер земельного участка **:3У1**

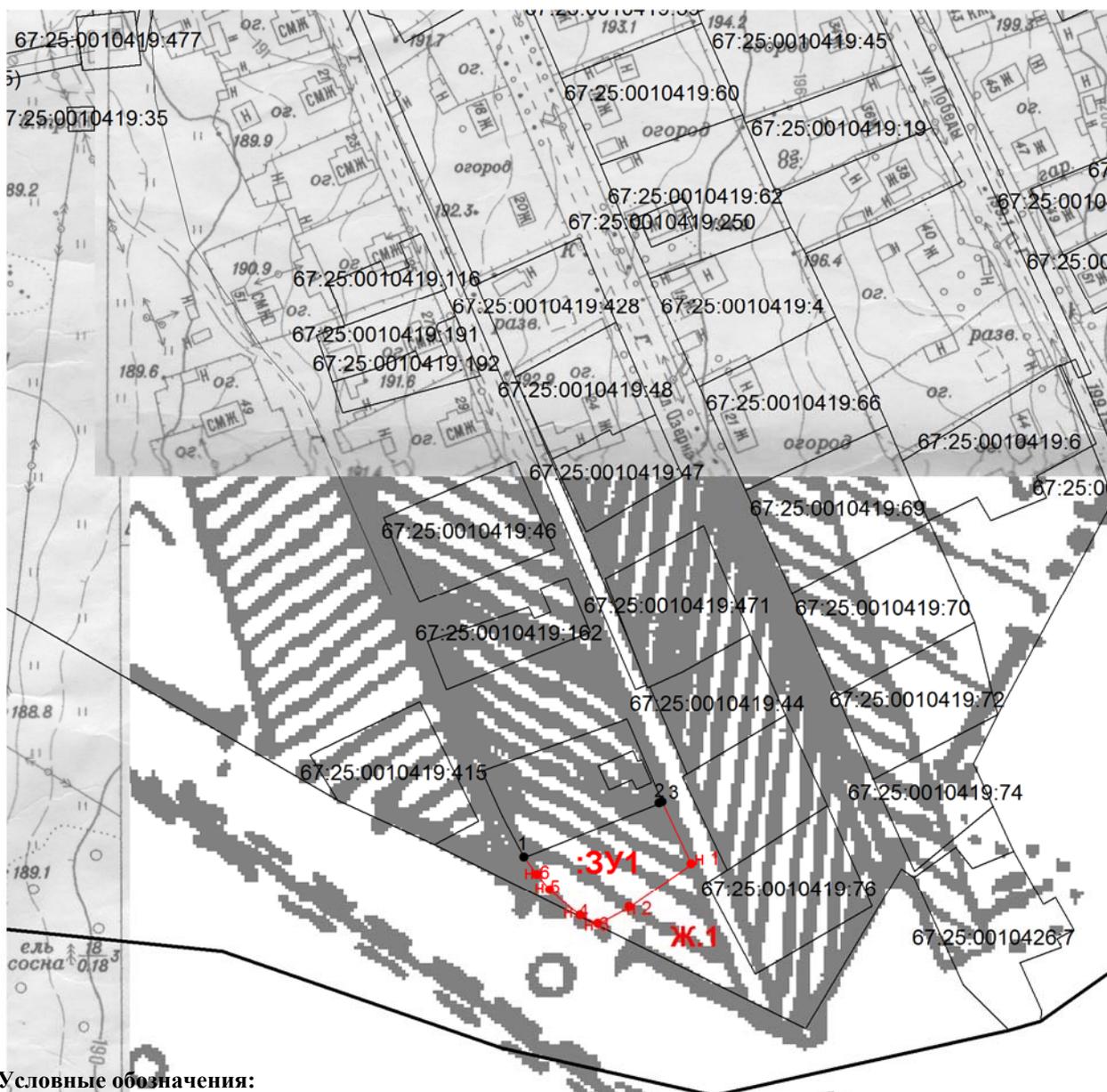
Площадь земельного участка **974 кв.м.**

обозначение характерных точек границы	Система координат МСК-67 координаты, м	
	X	Y
1	492 833,29	1 267 145,75
2	492 849,22	1 267 185,69
3	492 849,58	1 267 186,59
н 1	492 831,21	1 267 195,22
н 2	492 818,29	1 267 176,83
н 3	492 813,27	1 267 167,48
н 4	492 815,73	1 267 162,28
н 5	492 823,34	1 267 153,41
н 6	492 828,02	1 267 149,60
1	492 833,29	1 267 145,75

Масштаб 1:1000

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:** — граница образуемого земельного участка

## Схема расположения земельных участков



**Условные обозначения:**

- Граница земельного участка, установленная (уточненная) при проведении кадастровых работ
- Характерная точка границы (межевой знак) земельного участка, установленная при проведении кадастровых работ
- н1, н2,...,нп Надписи номеров вновь образованных характерных точек (межевые знаки)
- Граница земельного участка, установленная в соответствии федеральным законодательством, включенная в ГКН и не изменяемая при проведении кадастровых работ
- Характерная точка границы земельного участка, установленная в соответствии федеральным законодательством и включенная в ГКН
- 1,2,3,...,п Надписи номеров существующих характерных точек в ГКН
- Ж.1. Обозначение территориальной зоны земельного участка (зона застройки индивидуальными жилыми домами)
- Граница квартала Земельного участка
- 67:25:0010419 Кадастровый квартал земельного участка