

УТВЕРЖДЕНА:

постановлением Администрации МО

«Ярцевский район» Смоленской области

№ _____ от _____ 2022г.

ПРОЕКТ

планировки и межевания территории части жилого квартала в д. Ольхово, Ярцевского района, Смоленской области ограниченного улицами Молодежная, Центральная.

под многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу:
Российская Федерация, Смоленская область, Ярцевский муниципальный район, Суетовское сельское поселение, д. Ольхово, ул. Молодежная, д. 6.

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: spaiki12@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 2022год. Дата 28.06.2022г

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 д. Ольхово разработан на основании:

Договора подряда на выполнение кадастровых работ № б/н от 14.06.2022г.

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 Суетовского сельского поселения Ярцевского района Смоленской области
- Кадастровый план территории от 18.02.2022 № б/н;
- 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.

Ольхово — деревня в Ярцевском районе Смоленской области России. Входит в состав Петровского сельского поселения. Население — 267 жителей. Расположена в центральной части области в 1 км к юго-востоку от Ярцева, в 5 км южнее автодороги М1 «Беларусь». По территории площадь деревни составляет 104 (га).

Территория межевания составляет **1771** кв.м. в границах территории жилого квартала.

Базовой информацией при разработке проекта планировки и межевания являются генеральный план Суетовского сельского поселения Ярцевского района Смоленской области, правила землепользования и застройки Суетовского сельского поселения 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

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

Функциональная зона – жилая (Ж1 – зоны индивидуальной жилой застройки), **категория земель:** земли населенных пунктов, согласно Генеральному плану Суетовского сельского поселения Ярцевского района Смоленской области (Схема территориального зонирования). (Приложение 1).

Разрешенное использование: Малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

Данная территория части квартала расположена в центральной части области в 1 км к юго-востоку от Ярцева, в 5 км южнее автодороги М1 «Беларусь»; (Правила землепользования и застройки Суетовского 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. Ярцево, а так же с другими населенными пунктами Суетовского сельского поселения 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

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

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.

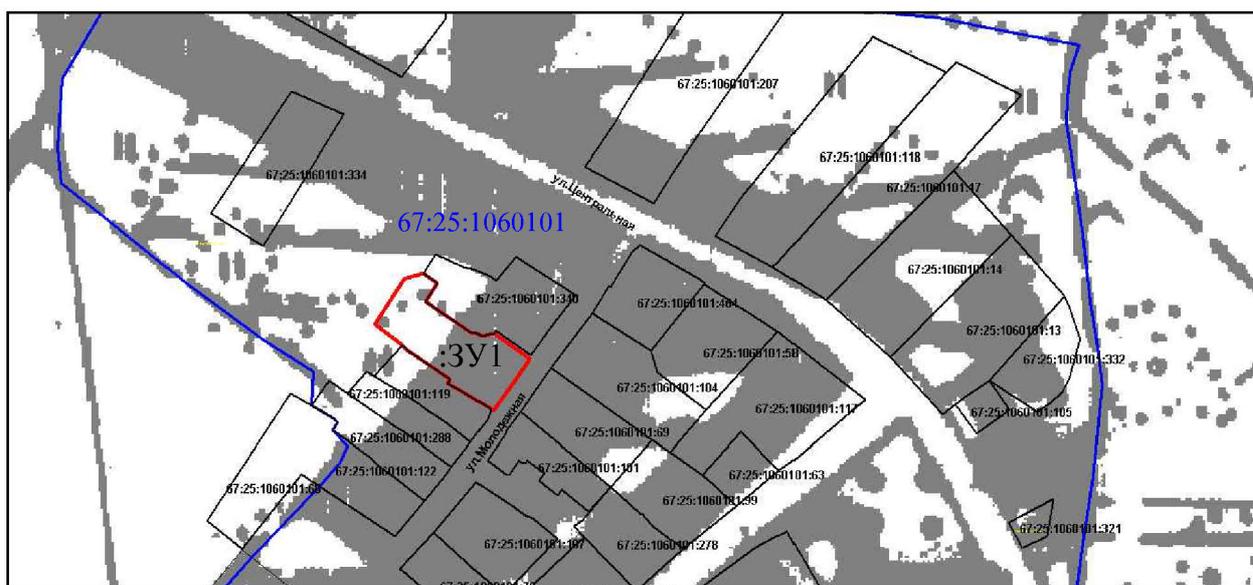
для жилого дома по адресу : Российская Федерация, Смоленская область, Ярцевский муниципальный район, Суетовское сельское поселение, д. Ольхово, ул. Молодежная, д. 6. выглядит следующим образом $136.5 \text{ кв.м.} \times 2,30 = 314 \text{ кв.м.}$

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, Ярцевский муниципальный район, Суетовское сельское поселение,	1991	136,5	2,30	314	1771	314	1457

Схема расположения земельного участка или земельных участков
 на кадастровом плане территории

Условный номер земельного участка : ЗУ1		
Площадь земельного участка 1771 м ²		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	489494,11	1269148,38
2	489505,75	1269132,20
3	489505,59	1269130,13
4	489504,71	1269126,84
5	489505,72	1269124,79
6	489505,99	1269122,54
7	489520,27	1269101,86
8	489528,62	1269107,19
9	489532,88	1269100,78
10	489530,37	1269091,87
11	489510,53	1269078,19
12	489500,51	1269091,32
13	489498,16	1269093,84
14	489485,48	1269112,15
15	489484,90	1269112,97
16	489483,38	1269111,79
17	489480,54	1269116,15
18	489471,56	1269130,92
19	489471,04	1269131,62
20	489484,20	1269141,41
1	489494,11	1269148,38



Условные обозначения:

Масштаб 1:2000

67:25:1060101 - номер квартала

- образуемый земельный участок

- граница квартала

ЗУ1 - обозначение образуемого земельного участка

- границы учтенных земельных участков

Проект планировки застроенной части жилого квартала

Чертеж красных линий

