

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

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
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
:3У1... :3У2	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**

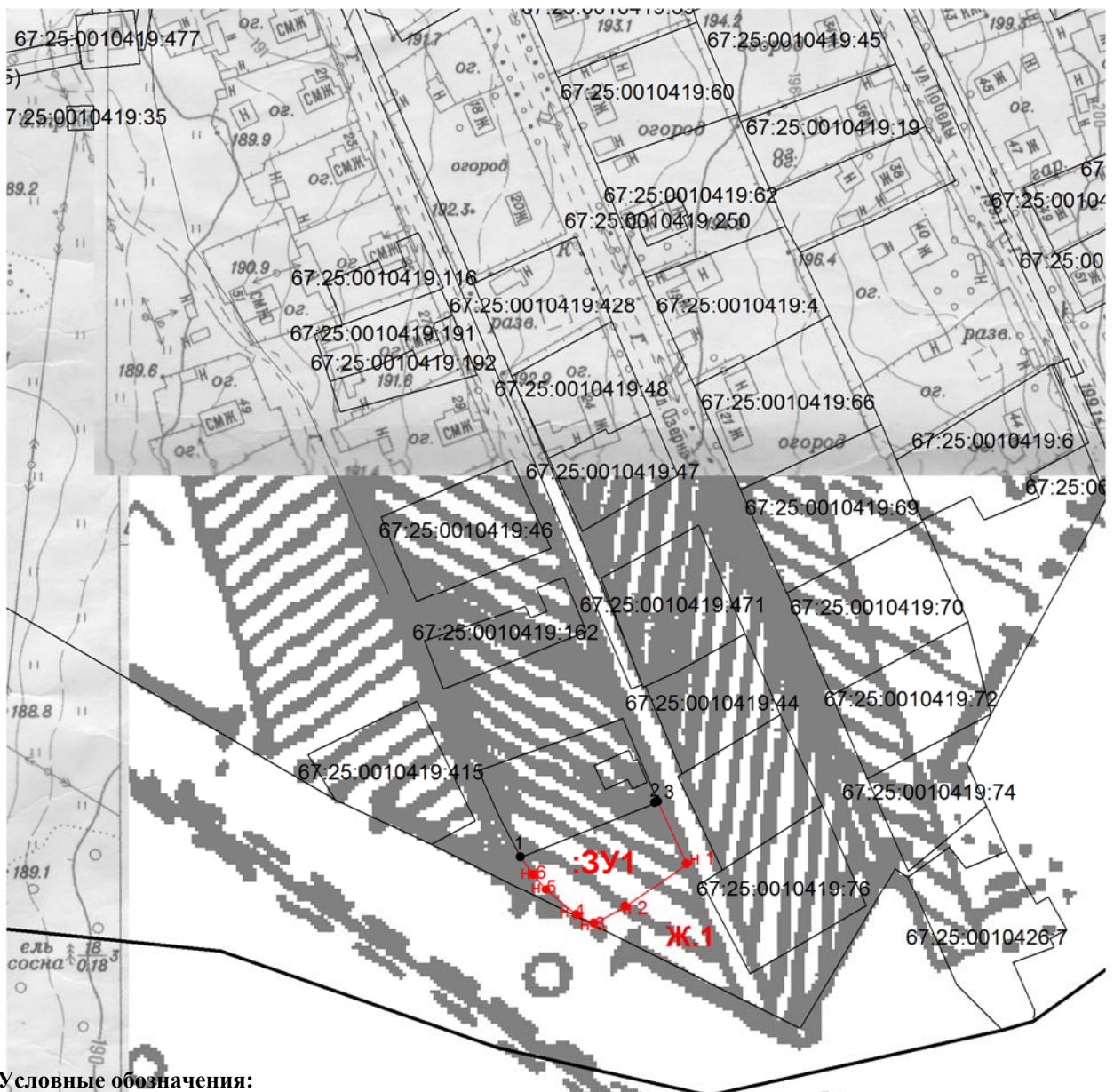
Площадь земельного участка **974 кв.м.**

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