

УТВЕРЖДЕН:

постановлением Администрации МО

«Ярцевский район» Смоленской области

№ _____ от _____ 2018г.

ПРОЕКТ

планировки и межевания части территории жилого квартала в г. Ярцево,
Ярцевского района, Смоленской области, ограниченного улицами:
Советская, Ленинская, Октябрьская, пер. Школьный

под многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу:
Российская Федерация, Смоленская область, Ярцевский район, Ярцевское
городское поселение, г. Ярцево, пер. Школьный, д.1

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.8-10
6. Схема расположения земельных участков _____ стр.11-12

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, пер. Школьный разработан на основании:

Договора подряда на выполнение кадастровых работ № 86 от 19.11.2018.

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 утверждении 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»;
- Постановление 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;
- Постановление 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;

- Федеральный Закон «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», утвержденные 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 **2583** кв.м. в границах территории жилого квартала.

Базовой информацией при разработки настоящего 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, выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.11.2018 № 99/2018/224165590, выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.11.2018 № 99/2018/224163947.

Сведения о характеристиках объекта недвижимости 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 (Зона жилой застройки специального вида – Ж.5.), согласно Генеральному плану г. Ярцево Ярцевского района Смоленской области .

Данная территория части квартала расположена в 200 метрах от центра города, и в 250 метрах от РЖД, а также в 500 метрах от реки Вопь. (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, торговая сеть, полиция г. Ярцево Смоленской области, учреждения дошкольного образования.

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 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 благоустройства 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 исполнение 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, пер. Школьный, д.1 выглядит следующим образом

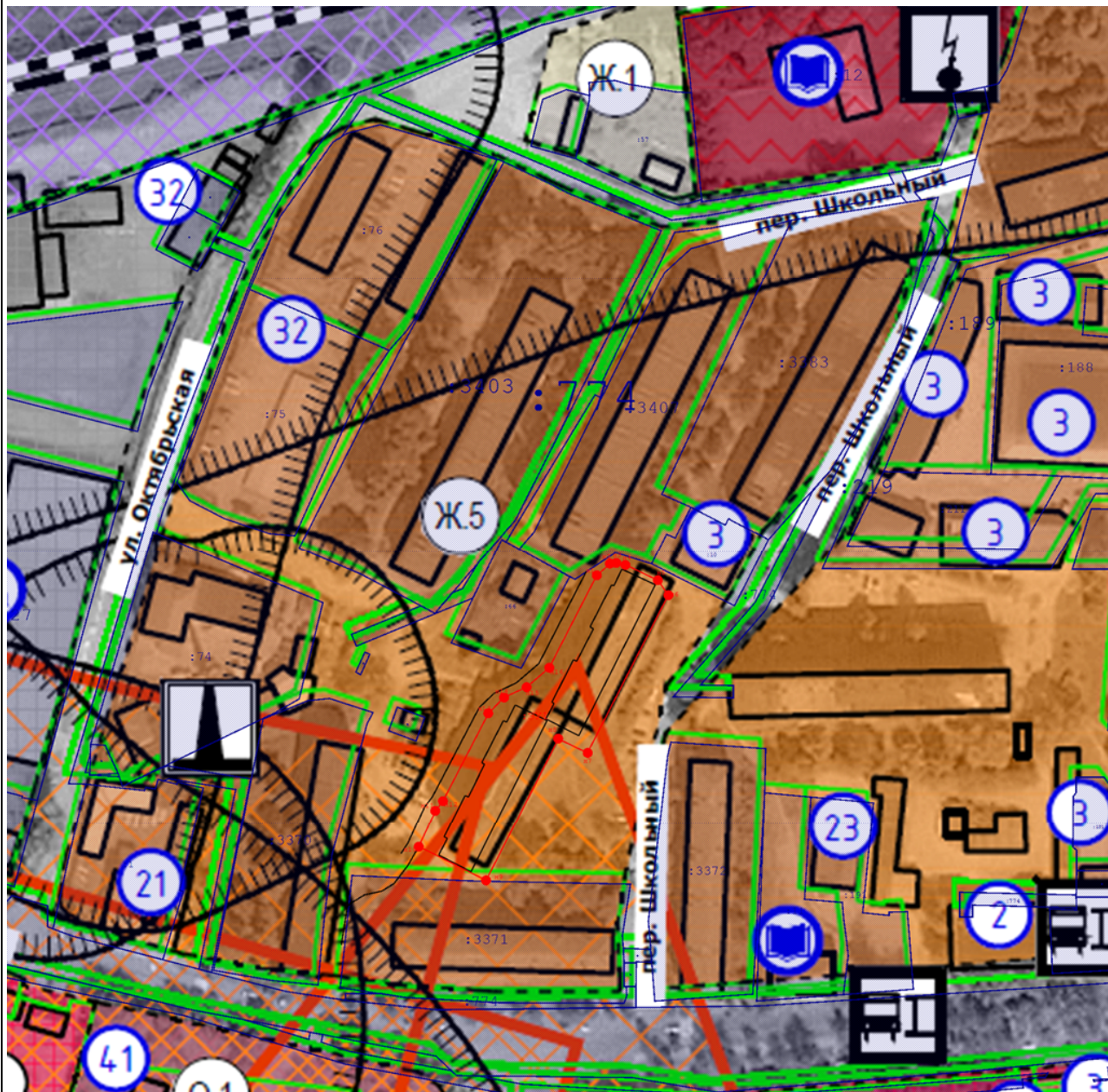
$$8103,3 \text{ кв.м.} \times 0,85 = 6887,8 \text{ кв.м.}$$

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, пер. Школьный д. 1	1994	8103,3	0,85	6887,8	2583	6887,8	-

Проект планировки застроенной территории части жилого квартала

Схема расположения земельных участков



Масштаб 1:2 000

Условные обозначения:

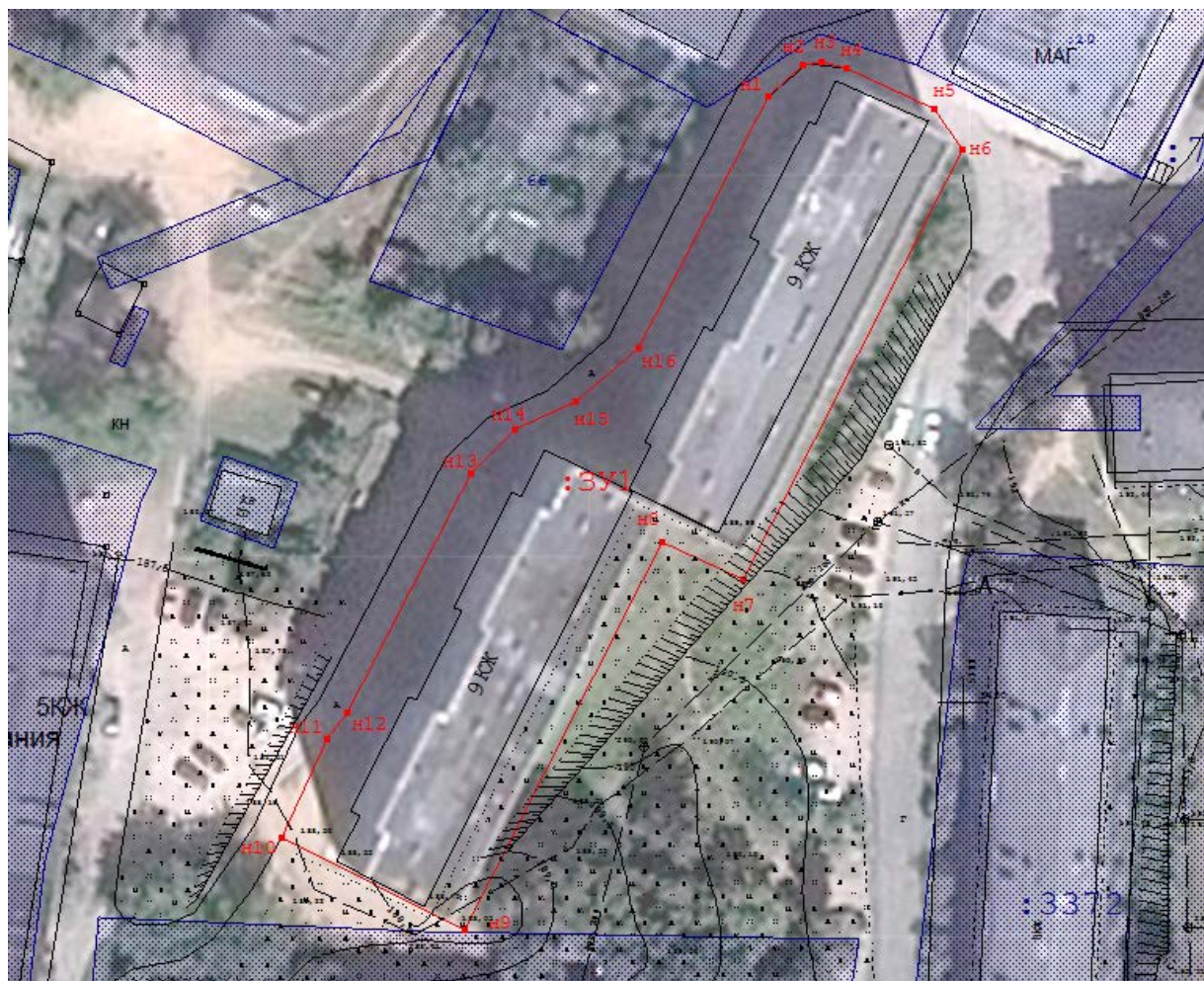
:3У1

- Надписи номера вновь образованного земельного участка



- Граница земельного участка, установленная (уточненная) при проведении кадастровых работ

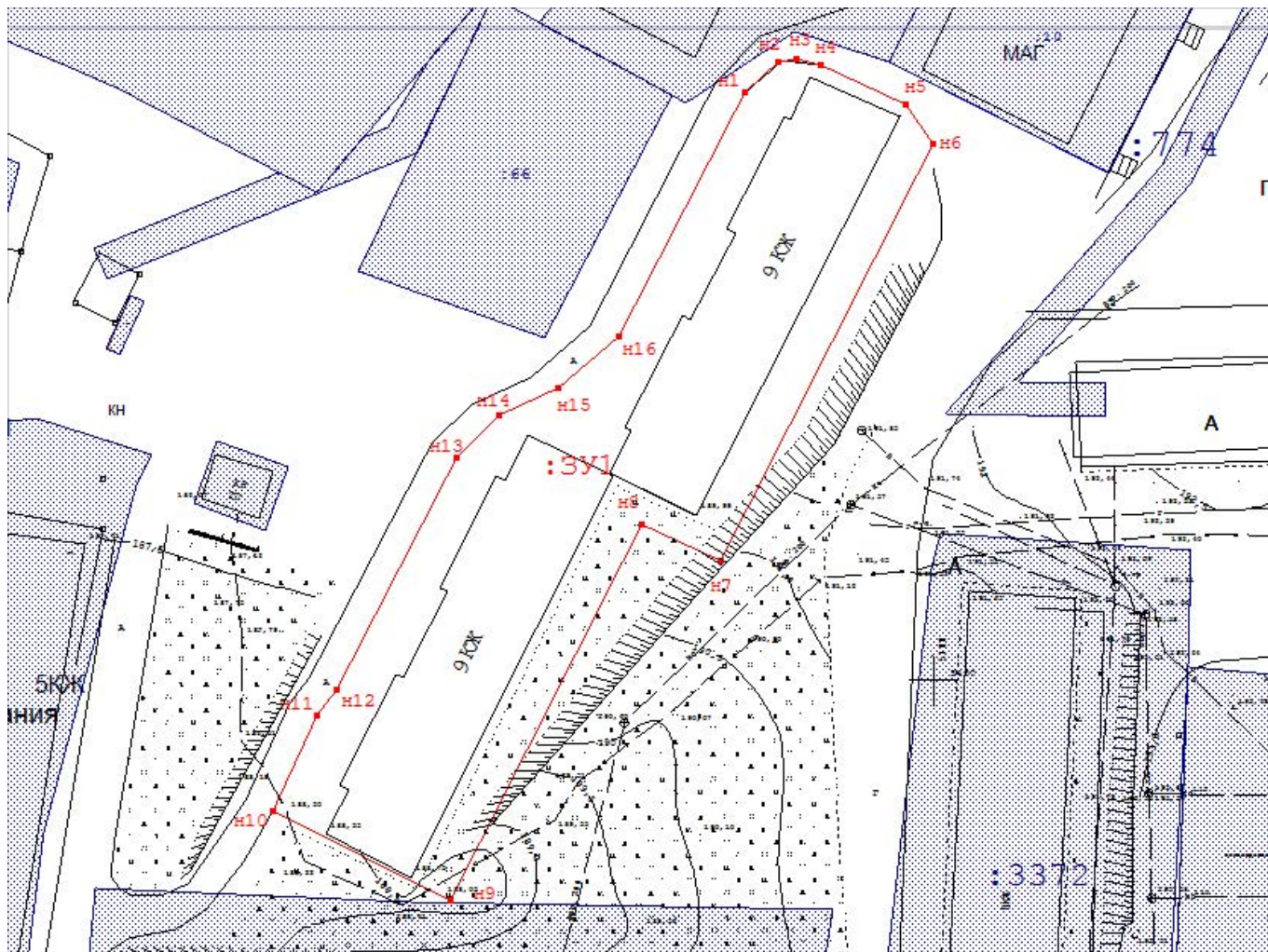
Схема расположения земельных участков



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

№ _____ от _____ 2018г..

Схема расположения части территории жилого квартала в г. Ярцево, Ярцевского района, Смоленской области ограниченной улицами: Советская, Ленинская, Октябрьская, пер. Школьный, под многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, Ярцевский район, Ярцевское городское поселение, г. Ярцево, пер. Школьный, д.1



Условный номер земельного участка **:3У1**

Площадь земельного участка 2583 кв.м.

обозначение характерных точек границы	Система координат МСК-67 координаты, м	
	X	Y
н 1	492 217,73	1 263 109,84
н 2	492 221,40	1 263 113,93
н 3	492 221,63	1 263 115,94
н 4	492 220,98	1 263 118,82
н 5	492 216,20	1 263 129,01
н 6	492 211,51	1 263 132,32
н 7	492 161,95	1 263 106,96
н 8	492 166,42	1 263 097,69
н 9	492 121,62	1 263 075,01
н 10	492 132,23	1 263 053,86
н 11	492 143,72	1 263 059,05

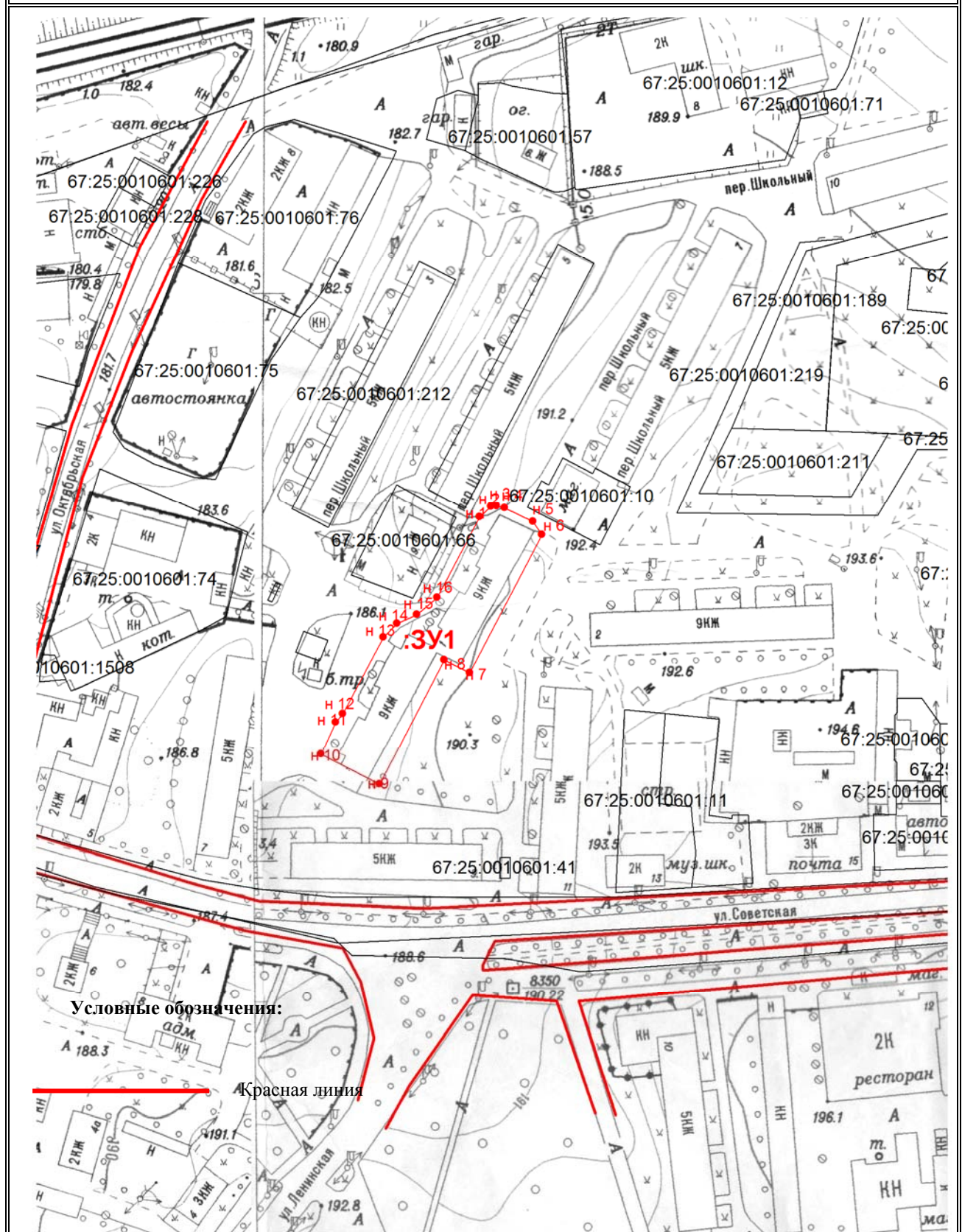
УТВЕРЖДЕНА:
постановление Администрации муниципального образования "Ярцевский район"
Смоленской области
№ _____ от _____ 2018г..

н 12	492 146,79	1 263 061,47
н 13	492 174,37	1 263 075,71
н 14	492 179,34	1 263 080,68
н 14	492 179,34	1 263 080,68
н 15	492 182,58	1 263 087,76
н 16	492 188,69	1 263 094,90

Масштаб 1:1000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ: — - граница образуемого земельного участка

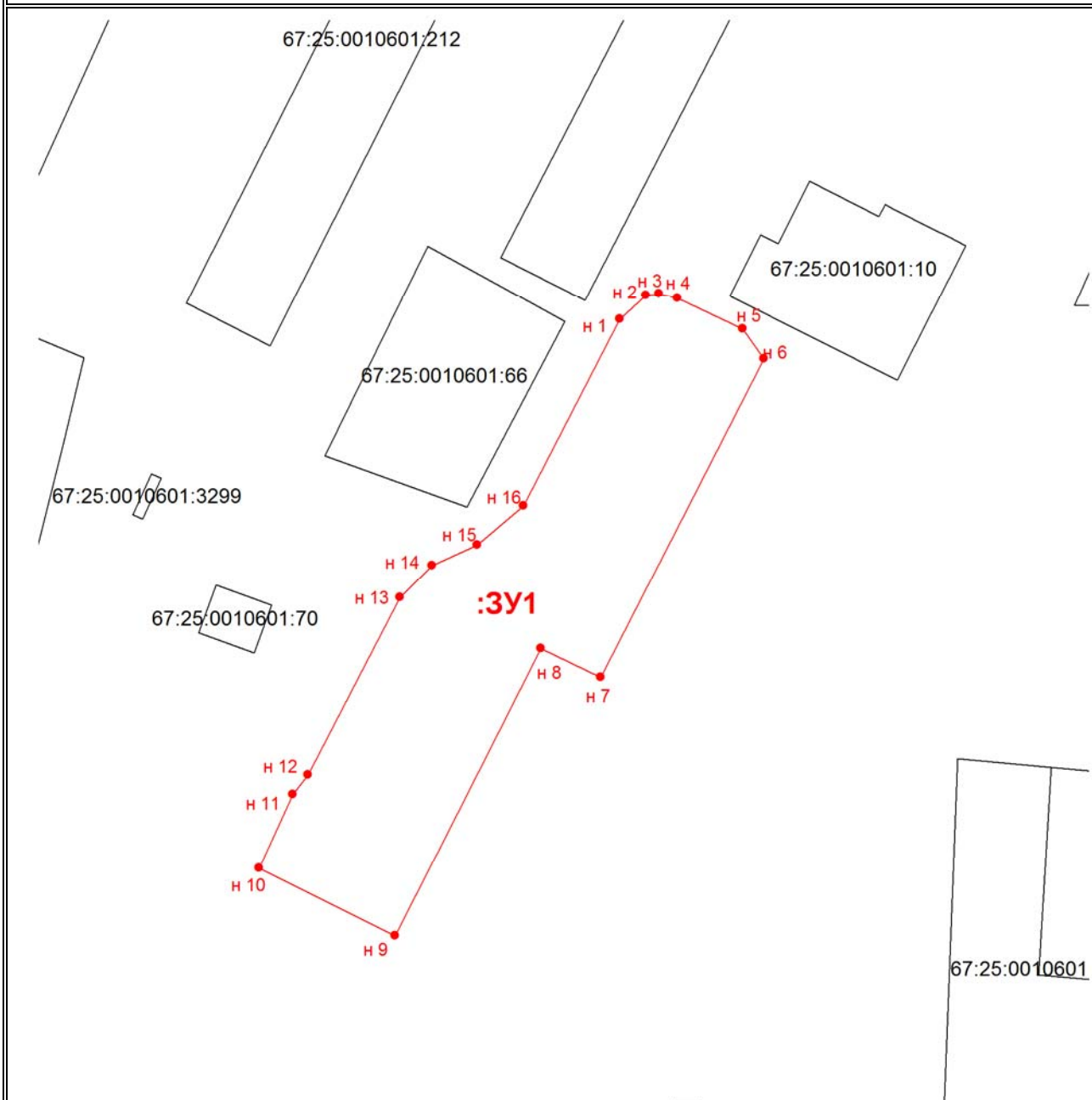
Проект планировки застроенной территории части жилого квартала Чертеж красных линий



Масштаб 1:2000

Проект планировки застроенной территории части жилого квартала

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
- n1, n2, ..., np 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, ..., n Надписи номеров существующих характерных точек в ГКН
- :3У1... :3У2 Надписи вновь образованного земельного участка

Масштаб 1:1000