

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ
территории части жилого квартала
в г. Ярцево Смоленской области

ограниченного улицей Сафоновская,
землями государственной собственности под
многоквартирными жилыми домами, расположенными
по адресу:

Российская Федерация, Смоленская область,
Ярцевский район, Ярцевское городское поселение, г.
Ярцево, ул. Сафоновская, д.1,3,5,11,13.

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ

территории части жилого квартала

в г. Ярцево Смоленской области

ограниченного улицей Сафоновская, землями государственной собственности под многоквартирными жилыми домами, расположенными по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, Ярцевский район, Ярцевское городское поселение, г. Ярцево, ул. Сафоновская, д.1,3,5,11,13.

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Заказчик: Администрация муниципального образования
"Ярцевский район" Смоленской области

Договор: № 13 от 29.09.2020 г

Исполнитель: ИП Шибовская Т.Г.



ОГЛАВЛЕНИЕ

1	Введение	3
2	Общие сведения. Местоположение и характеристика территории	4
3	Планировочная организация территории.	5
4	Проектные предложения по формированию земельных участков под многоквартирными жилыми домами	6
	4.1 Расчет нормативных размеров земельных участков многоквартирных жилых домов	6
5	Расчет площадей земельных участков под многоквартирными жилыми домами	10
6	Экспликация земельных участков проекта планировки, проекта межевания территории ул. Сафоновская, д. 1,3,5,11,13 в г. Ярцево Смоленской области	11
7	Проект планировки застроенной территории части жилого квартала ЧЕРТЕЖ КРАСНЫХ ЛИНИЙ	13
8	Схема расположения земельных участков	14

1. ВВЕДЕНИЕ.

Целями и задачами подготовки проекта планировки и межевания территории являются:

Создание документации для устойчивого развития территории

- выделение элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов),
- установление границ участков территорий общего пользования;
- установления границ формируемых земельных участков, в том числе предназначенных для строительства и размещения линейных объектов в границах планировочного района и до точек подключения
- установление границ зон, характеристик и параметров планируемого размещения объектов капитального строительства;
- установление границ земельных участков, зон действия публичных сервитутов, видов обременений и ограничений использования земельных участков.

Основанием для выполнения проекта планировки являются следующие муниципальные нормативные документы:

- Техническое задание на разработку «Проекта планировки и межевания под многоквартирными жилыми домами в районе ул. Сафоновская в г. Ярцево Смоленской области.»

Состав исходных данных для разработки проекта планировки и межевания территории, в том числе:

- Генеральный план муниципального образования Ярцевское городское поселение Ярцевского района Смоленской области;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования Ярцевское городское поселение Ярцевского района Смоленской области;
- Топографическая основа на бумажном носителе М 1:2000, 1:10000;
- Кадастровые планы земельных участков (получены 23.10.2018 г.);

Разработка проекта планировки и межевания территории выполнена в соответствии со следующими законодательными и нормативными документами:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ;
- Гражданский кодекс от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. От 18.07.2019);
- Федеральный закон от 29.12.2004 в редакции 2008г постановление № 1061,1070, № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ»;
- Федеральный закон от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ»;
- Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ»;

- Постановление Госстроя РФ от 29.10.2002 № 150 «Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89, Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства, утвержденные Росземкадастром 117.02.2003;
- Инструкция по межеванию земель, утвержденная Роскомземом 08.04.1996;
- «Инструкция по топографической съемке в масштабах 1:5000, 1:200, 1:1000, 1:500» ГНИНП-02-033-82, утверждена Главным управлением геодезии и картографии при Совете Министров СССР от 05.10.1979 (с поправками, утвержденными приказом ГУГК от 09.09.1982 № 436п);
- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
- Информационная система обеспечения градостроительной деятельности Ярцевского района.
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- Санитарно-эпидемиологические правила и нормы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Иные нормативно-правовые и нормативно-технические документы в сфере градостроительного проектирования.

2. Общие сведения. Местоположение и характеристика территории

Г. Ярцево Смоленской области расположен почти в центре Восточно-Европейской равнины, в западной части Российской Федерации. Согласно схеме экономического районирования, он входит в состав Центрального района. Географическое положение во многом своеобразно и даже в отдельных особенностях уникально. Расположен он в умеренных широтах, в зоне заметного влияния воздушных масс с Атлантики. Основные черты природы - умеренно континентальный климат, преобладание возвышенностей и малых рек, широкое распространение лесов и дерново-подзолистых почв. Ярцевский район расположен в центральной части Смоленской области. Ярцевский район граничит с Кардымовским, Духовщинским, Холм-Жирковским, Сафоновским

и Дорогобужским районами Смоленской области. Районный центр – город Ярцево – уютный зелёный городок находится в 63 км к северо-востоку от Смоленска, 330 км от Москвы.

Основные особенности географического положения района заключаются в том, что через его территорию проходят кратчайшие пути, связывающие отдельные районы страны между собой и с зарубежными странами. Особенно велико значение дорог, связывающих центр страны и, прежде всего, г. Москву с Белоруссией, Прибалтикой и многими странами Западной Европы. Большое значение по-прежнему имеет расположение города по соседству с развитыми в экономическом отношении областями Центрального района и в непосредственной близости от столицы страны. В центральной части наш район и Ярцево пересекает автодорога М-1 «Москва – Минск», по европейской классификации Е-30; параллельно этой автодороге проходит железная дорога, на которой расположена станция и вокзал Ярцево. На юге района пролегает Старая Смоленская дорога. Крупнейшие реки района Днепр, Вопь и ее приток Царевич. Вопь впадает в Днепр.

В Ярцево преобладает умеренно-континентальный климат. Зимы длительные и умеренно холодные. Лето теплое и недолгое.

Самый теплый месяц Июль – средняя температура 17,7 градусов, самый холодный Февраль – средняя температура -6,5 градусов.

Среднее годовое количество осадков составляет 740 мм.

Благоприятные периоды для производства отдельных видов работ: период производства земляных работ – с конца апреля по первую декаду октября, период строительства искусственных сооружений с середины мая по конец сентября, период производства асфальто-бетонных работ – первая декада мая – вторая декада сентября.

3. Планировочная организация территории.

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

Территория жилого квартала расположена в восточной части г. Ярцево и является окраиной города.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешенный вид использования – малоэтажная жилая застройка (под многоквартирным жилым домом) в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами коттеджного типа (Ж.1.).

Территория планировки и межевания составляет 13000 кв.м., в границах территории жилого квартала

Базовой информацией при разработке проекта планировки и межевания являются Правила землепользования и застройки города Ярцево Смоленской области, утвержденные решением Совета Депутатов Ярцевского городского поселения Ярцевского района Смоленской области от 25.12.2009 № 91, опубликовано в газете «Вести Привопья» 30.12.2009 № 104; проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ярцево Смоленской области, утвержденных решением Совета Депутатов Ярцевского городского поселения Ярцевского района Смоленской области от 25.06.2015 №44, опубликовано в газете «Вести Привопья» 09.07.2015 № 55-56, сведения дежурного плана г.Ярцево ; информация Управления

по градостроительной деятельности, имущественным и земельным отношениям Администрации муниципального образования "Ярцевский район" Смоленской области, комитета архитектуры и строительства; Информация Ярцевского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» по существующим жилым зданиям; план размещения на кадастровой территории жилых многоквартирных домов.

4. Проектные предложения по формированию земельных участков под многоквартирными жилыми домами

4.1 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 отмотке, 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».

Определение удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности в районах массовой жилой застройки основывается на нормативных документах, регламентирующих удельные размеры элементов жилой территории в кварталах и микрорайонах.

Таковыми элементами территорий в разные периоды строительства как квартальной, так и микрорайонной застройки являлись:

- территории под жилыми зданиями;
- проезды и пешеходные дороги, ведущие к жилым зданиям;
- открытые площадки для временного хранения автомобилей;
- придомовые зеленые насаждения, площадки для отдыха и игр детей;
- хозяйственные площадки;
- физкультурные площадки.

Удельные показатели земельной доли, приходящейся на 1 м² общей площади жилых помещений, входящих в состав кондоминиума, в зависимости от этажности и периода строительства приведены в таблице приложения А.

УДЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОЙ ДОЛИ, ПРИХОДЯЩЕЙСЯ НА 1 м² ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ДЛЯ ЗДАНИЙ РАЗНОЙ ЭТАЖНОСТИ

Строительные нормы	Этажность															
	2	3	4	5	6	7	8	9	12	14	16	17	18	20	22	Более 22
1957 г. СН 41-58	2,84	2,00	1,57	1,34	1,23	1,19	1,14	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1967 г. СНиП II-К.2-62	2,72	1,97	1,81	1,52	1,39	1,30	1,21	1,04	-	-	-					
1975 г. <u>СНиП II-60-75</u>	2,30	1,80	1,59	1,36	1,21	1,15	1,10	0,98	0,94	-						
<u>ВСН 2-85</u>	-	1,85	1,47	1,32	1,16	1,05	0,96	0,85	0,80	0,74	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64	
1994 г. МГСН-1.01-94 , <u>СНиП 2.07.01-89*</u>	3,57 - 1,61	1,85 - 1,43	1,33	1,31	1,16	1,05	0,96	0,85	0,80	0,74	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64	
	Не менее 0,92															
Рекомендуемые показатели для уплотнения застройки в кондоминиумах	1,5			0,88				0,65			0,45					

Примечания

1. В застройке смешанной этажности удельный показатель земельной доли следует рассчитывать на средневзвешенную гармоническую этажность путем интерполяции удельных показателей, приведенных в таблице.

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

где :

$S_{\text{норм}}$ - нормативный размер земельного участка в кондоминиуме , кв.м. ;

S_k - 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 :

ул. Сафоновская, д.1 выглядит следующим образом

66,4 кв.м. \times 2,72 = 181 кв.м.

для жилого дома по адресу :

ул. Сафоновская, д.3 выглядит следующим образом

66,1 кв.м. \times 2,72 = 180 кв.м.

ул. Сафоновская, д.5 выглядит следующим образом

65,2 кв.м. \times 2,72 = 177 кв.м.

ул. Сафоновская, д.11 выглядит следующим образом

117,2 кв.м. \times 3,57 = 418 кв.м.

ул. Сафоновская, д.13 выглядит следующим образом

66,2 кв.м. \times 2,72 = 180 кв.м.

Фактическая площадь земельных участков в сложившейся существующей застройке больше нормативных размеров площади, бесплатно передаваемой в общую долевую собственность домовладельцев в соответствии с действующим законодательством. Границы передаваемых земельных участков устанавливаются с учетом фактической ситуации согласно с генеральным планом г. Ярцево, утвержденным постановлением Главы Администрации Ярцевского района от 26.11.1993 № 973, Правилами землепользования и застройки города Ярцево Смоленской области, утвержденных решением Совета Депутатов Ярцевского городского поселения Ярцевского района Смоленской области от 25.12.2009 № 91, опубликовано в газете «Вести Привопья» 30.12.2009 № 104; проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ярцево Смоленской области, утвержденных решением Совета Депутатов Ярцевского городского поселения Ярцевского района Смоленской области от 25.06.2015 №44, опубликовано в газете «Вести Привопья» 09.07.2015 № 55-56.

Расчет площадей земельных участков под многоквартирными жилыми домами

Таблица 1

№ зем. участка на плановом материале	Адрес жилых домов	Год строи- тельства	Общая площадь жилых помещени й	Удельный показател ь земельной доли	Нормативн ая площадь земельного участка	Проектная площадь земельного участка	более нормативной кв.м.
	2	3	4	5	6	7	9
:ЗУ1	ул. Сафоновская, д.1	1974	66,4	2,72	181	1090	909
:ЗУ2	ул. Сафоновская, д.3	1974	66,1	2,72	180	951	771
:ЗУ3	ул. Сафоновская, д.5	1974	65,2	2,72	177	1124	947
:ЗУ4	ул. Сафоновская, д.11	2003	117,2	3,57	418	1169	751
:ЗУ5	ул. Сафоновская, д.13	1974	66,2	2,72	180	950	770

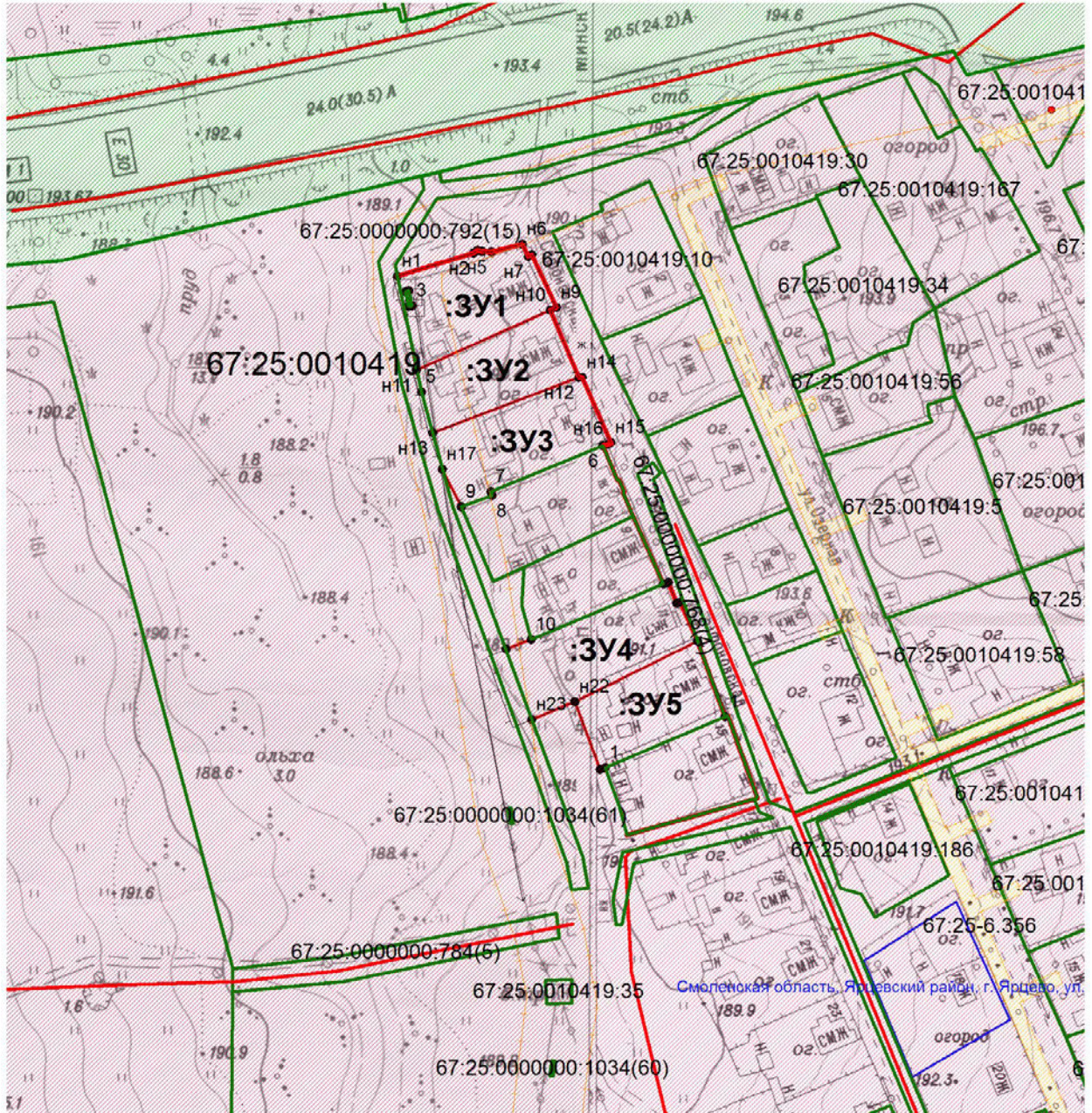
Экспликация земельных участков проекта планировки, проекта межевания территории ул. Сафоновская, д. 1,3,5,11,13 в г. Ярцево Смоленской области

Таблица 2

Кадастровый номер или обозначение	Категория земель	Разрешённый вид использования земельного участка	Площадь участка (кв. м)	Границы участка		
				№ точки	X	Y
:ЗУ1	Земли населённых пунктов	под многоквартирный жилой дом	1090	н1	493 269,28	1 266 964,88
				н2	493 276,19	1 266 987,91
				н3	493 277,13	1 266 989,19
				н4	493 276,67	1 266 990,60
				н5	493 276,59	1 266 993,36
				н6	493 278,93	1 267 002,75
				н7	493 275,27	1 267 004,57
				н8	493 275,82	1 267 005,70
				н9	493 259,89	1 267 013,12
				н10	493 259,03	1 267 011,23
				н11	493 240,84	1 266 970,88
:ЗУ2	Земли населённых пунктов	под многоквартирный жилой дом	951	н11	493 240,84	1 266 970,88
				н10	493 259,03	1 267 011,23
				н12	493 238,71	1 267 020,03
				н13	493 221,98	1 266 975,72
				5	493 234,26	1 266 972,27

:ЗУ3	Земли населённых пунктов	под многоквартирный жилой дом	1124	н13	493 221,98	1 266 975,72
				н12	493 238,71	1 267 020,03
				н14	493 238,80	1 267 021,09
				н15	493 219,13	1 267 029,77
				н16	493 218,71	1 267 028,93
				6	493 218,06	1 267 027,31
				7	493 204,17	1 266 993,56
				8	493 203,00	1 266 993,90
				9	493 199,63	1 266 984,52
				н17	493 211,03	1 266 978,79
:ЗУ4	Земли населённых пунктов	под многоквартирный жилой дом	1169	10	493 159,60	1 267 005,97
				11	493 176,36	1 267 045,81
				н18	493 176,84	1 267 047,34
				н19	493 170,57	1 267 050,01
				н20	493 171,06	1 267 050,95
				н21	493 159,18	1 267 056,21
				н22	493 140,84	1 267 019,27
				н23	493 135,41	1 267 006,22
				н24	493 156,69	1 266 998,19
:ЗУ5	Земли населённых пунктов	под многоквартирный жилой дом	950	н22	493 140,84	1 267 019,27
				н21	493 159,18	1 267 056,21
				12	493 136,29	1 267 064,67
				13	493 120,90	1 267 028,42
				н25	493 120,34	1 267 026,92

Проект планировки застроенной территории части жилого квартала ЧЕРТЕЖ КРАСНЫХ ЛИНИЙ



Масштаб 1:2000

Условные обозначения и знаки для оформления графической части

 Красная линия.

 Существующая часть границы, имеющиеся в ГКН сведения о которой достаточны для определения ее





Проект планировки застроенной территории части жилого квартала

Схема расположения земельных участков



Масштаб 1:1000

Условные обозначения:

-  н6 - Образованная точка, сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение
-  7 - Существующая точка, имеющиеся в ГКН сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение
-  - Существующая часть границы, имеющиеся в ГКН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
-  - вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения