

УТВЕРЖДЕНА:

постановлением Администрации МО

«Ярцевский район» Смоленской области

№ _____ от _____ 2020г.

ПРОЕКТ

планировки и межевания территории части территории жилого квартала в д. Капыревщина, Ярцевского района, Смоленской области ограниченного улицами: Набережная, Славы

под многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н Ярцевский, Капыревщинское сельское поселение, д. Капыревщина, ул. Набережная д.16

том 1

Исполнитель:

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

Поротикова Лилия Витальевна

№ квалификационного аттестата кадастрового инженера **67-13-0377**

Контактный телефон 89992246945

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером

Ярцевский район, город Ярцево, ул. 20 лет Победы, д.42, e-mail: liliya-porotikova@yandex.ru

№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность:
28172

Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС): **051-383-989-68**

Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер: **Ассоциация «Союз кадастровых инженеров»**

г. Ярцево 2020 год.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение	_____	стр. 3
2. Существующие состояние		
а. Градостроительная ситуация	_____	стр.6
б. Использование территории части квартала	_____	стр.6
с. Транспортная и инженерная инфраструктура	_____	стр.6
3. Проектные предложения по формированию земельных участков под многоквартирными жилыми домами	_____	стр.8
Расчет нормативных размеров земельных участков многоквартирных жилых домов	_____	стр.10
4. Чертеж земельных участков и их частей	_____	стр.11
5. Схема расположения земельных участков	_____	стр.12
6. Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории	_____	стр.13

ВЕДЕНИЕ

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. Капыревщина Ярцевского района Смоленской области разработан на основании:

Договора подряда на выполнение кадастровых работ № 194 от 08.09.2020г.

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 Капыревщинского сельского поселения Ярцевского района Смоленской области

- Проект. Генеральный план и правила землепользования и застройки Капыревщинского сельского поселения Ярцевского района Смоленской области. 2019г.

- Цифровая топографическая карта территории Ярцевского района Смоленской области М 1:10000.

- Ортофотопланы Капыревщинского сельского поселения Ярцевского района Смоленской области М 1:2000 (далее также – Капыревщинское сельское поселение, поселение).

- РЕШЕНИЕ Ярцевского районного совета депутатов №70 от 30.08.2018г. о внесении изменений в решение Совета депутатов Капыревщинского сельского поселения Ярцевского района Смоленской области от 26.12.2013г. №25 « Об утверждении «Генерального плана Капыревщинского сельского поселения Ярцевского района Смоленской области» и «Правил землепользования и застройки Капыревщинского сельского поселения Ярцевского района Смоленской области.

- Кадастровый план территории от 13.08.2019 № КУВИ-001/2019-19907444

- Выписка из ЕГРН 99/2020/347297720 от 10.09.2020

- 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.

Капыревщина — деревня в Ярцевском районе Смоленской области России, административный центр Капыревщинского сельского поселения. Деревня расположена на левом берегу реки Вопь (приток Днепра), в 20 км к северу от города Ярцево. Первое упоминание 25 марта 1503 года. Население 2147 жителя (2019 год).

Территория межевания перераспределенного земельного участка составляет **1617** кв.м. в границах территории жилого квартала

Базовой информацией при разработке проекта планировки и межевания являются генеральный план Капыревщинского с/п Ярцевского района Смоленской области, правила землепользования и застройки 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

Место расположение земельного участка: Российская Федерация, Смоленская область, Ярцевский район, Духовщинское сельское поселение, д. Капыревщина, ул. Набережная, д.16

Территория проектирования расположены в границах кадастрового квартала: 67:25:0600101

Площадь образуемого земельного участка в соответствии со схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории: 1617 кв.м.

Категория земель: земли населенных пунктов

Территориальная зона, в границах которой образуется земельный участок – общественно-деловая (ОД 1 – зона делового, общественного и коммерческого назначения), согласно Генеральному плану д. Капыревщина Ярцевского района Смоленской области и Решением Ярцевского районного совета депутатов №70 от 30.08.2018г.

Разрешенное использование: жилые дома блокированного типа

2.2. Использование территории части квартала

В настоящее время на проектируемой территории части квартала расположены объекты жилищного назначения, детский сад, библиотека, административные здания.

2.3. Транспортная и инженерная инфраструктура

Обеспечение транспортной связи производится за счет автобусного сообщения г. Ярцево, а также с другими населенными пунктами 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 отмостке, 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

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

где :

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

$S_{\text{ж}}$ - 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 район, Капыревщинское сельское поселение, д. Капыревщина, ул. Набережная, д.16

$$161,5 \text{ кв.м.} \times 2,30 = 371,4 \text{ кв.м.}$$




Расчет площадей земельных участков под многоквартирными жилыми домами

№ зем. участка на планово м материале	Адрес жилых домов	Год строи- тельства	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 Капыревщинское с/п д. Капыревщина, ул. Набережная, д.16	1985	161,5	2,30	371	1617	371	1586

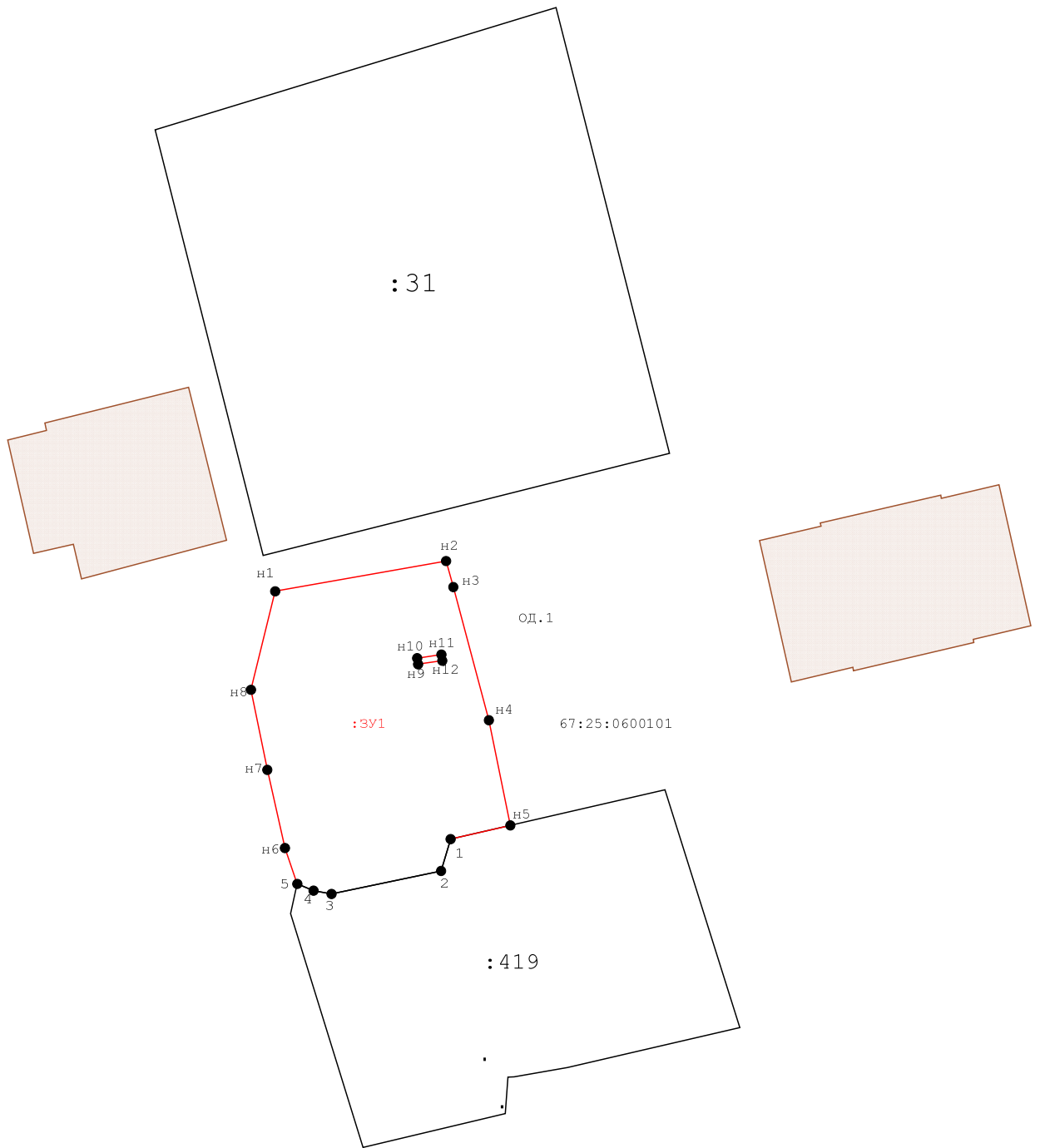
Схема расположения земельных участков



Условные обозначения:

-  - Существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
-  - Вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
-  - Характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности

Чертеж земельных участков и их частей



Масштаб 1:1 000

Условные обозначения:



- Земельный участок, размеры которого могут быть переданы в масштабе разделов графической части



- Существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения



- Вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения



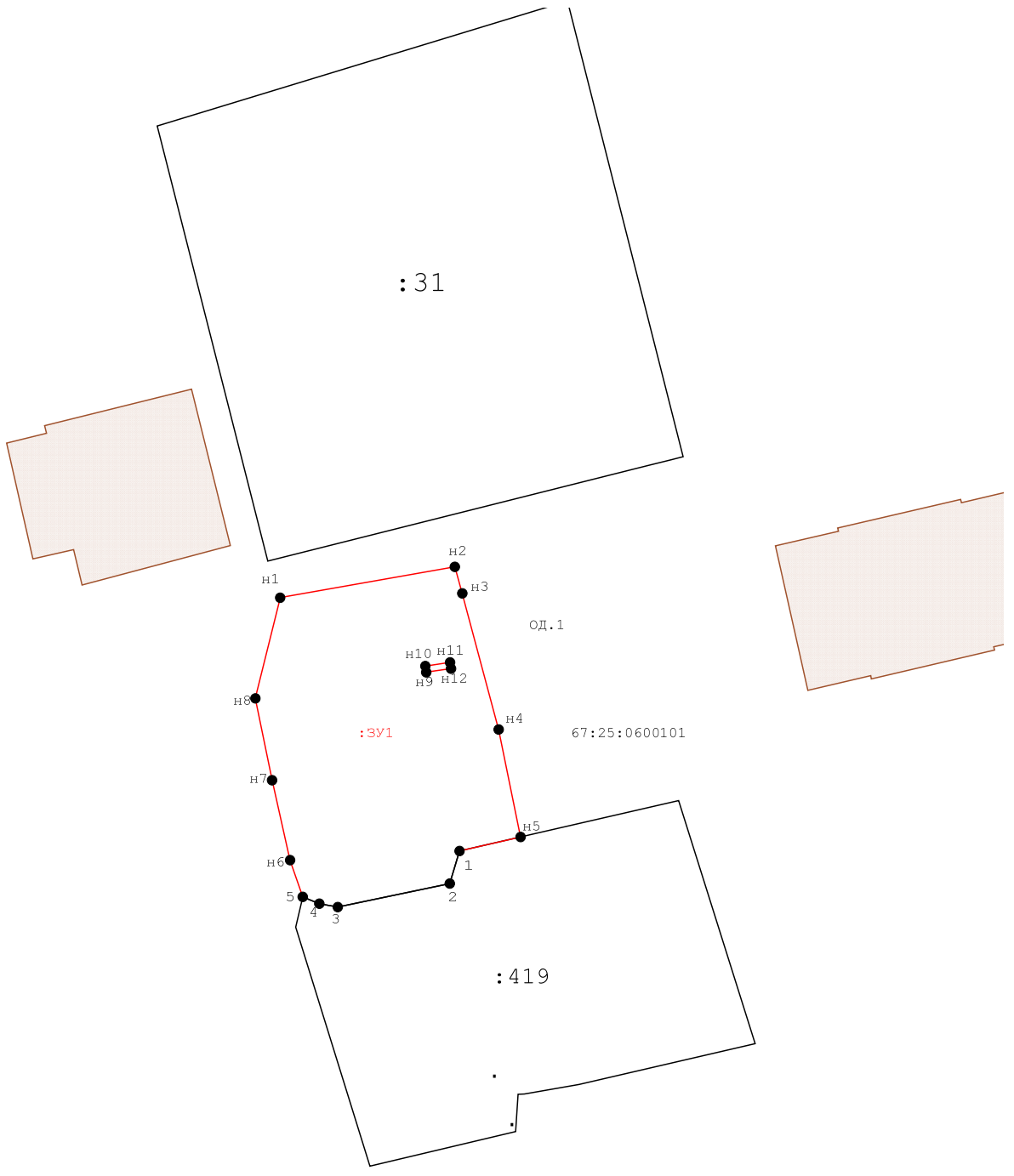
- Характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности

Утверждена
Постановлением Администраций муниципального образования
(наименование документа об утверждении, включая наименования органов государственной власти или
"Ярцевский район" Смоленской области
органов местного самоуправления, принявших решение об утверждении схемы или
подписавших соглашение о перераспределении земельных участков)

от _____ № _____





**Схема расположения земельного участка или земельных
участков на кадастровом плане территории**

Площадь земельного участка		1 617 м ²	
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		
	X	Y	
1	2	3	
н1	510 004,36	1 274 089,55	
н2	510 009,17	1 274 116,79	
н3	510 005,04	1 274 117,95	
н4	509 983,86	1 274 123,62	
н5	509 967,14	1 274 127,04	
1	509 964,95	1 274 117,52	
2	509 959,89	1 274 116,00	
3	509 956,24	1 274 098,53	
4	509 956,76	1 274 095,66	
5	509 957,83	1 274 093,07	
н6	509 963,53	1 274 091,10	
н7	509 975,97	1 274 088,29	
н8	509 988,70	1 274 085,69	
н1	510 004,36	1 274 089,55	
н9	509 992,76	1 274 112,33	
н10	509 993,72	1 274 112,19	
н11	509 994,29	1 274 116,05	
н12	509 993,33	1 274 116,19	
н9	509 992,76	1 274 112,33	



Масштаб 1:1 000

Условные обозначения:

- 
- Земельный участок, размеры которого могут быть переданы в масштабе разделов графической части
- 
- Существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- 
- Вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- 
- Характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности