

УТВЕРЖДЕНА:

постановлением Администрации МО

«Ярцевский район» Смоленской области

№ от 2021г.

ПРОЕКТ

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

под многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н Ярцевский, Суетовское сельское поселение, д. Ольхово, ул. Центральная, д.14

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 2021 год.

С О Д Е Р Ж А Н И Е

| | | |
|---|-------|--------|
| 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 |

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. Суетово Ярцевского района Смоленской области разработан на основании:

Договора подряда на выполнение кадастровых работ № 072 от 13.07.2021г.

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 землепользования и застройки Суетовского сельского поселения Ярцевского района Смоленской области, утвержденные Решением Совета депутатов Суетовского сельского поселения Ярцевского района Смоленской области №11 от 07.07.2014 г.;

- кадастровый план территории Суетовского сельского поселения;

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

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

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

- РЕШЕНИЕ Ярцевского районного совета депутатов №60 от 22.06.2020г. о внесении изменений в решение Совета депутатов от 26.12.2018г. №117 « Об утверждении «Генерального плана и Правил землепользования и застройки муниципального образования Суетовского сельского поселения Ярцевского района Смоленской области.

- Кадастровый план территории от 18.05.2020 № КУВИ-002/2020-810701

- 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;

- прочие цифровые и бумажные материалы

- 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. Граница д. Ольхово стоит на учете в ГКН.

д. Ольхово — деревня в Ярцевском районе Смоленской области.. Входит в состав Суетовского сельского поселения. Расположена в центральной части области в 1 км к юго-востоку от [Ярцева](#), в 5 км южнее автодороги [М1 «Беларусь»](#). В 3 км севернее деревни расположена железнодорожная станция Милохово на линии [Москва — Минск](#) Население 312 жителя (2012 год). Площадь населенного пункта 86,11 га.

Территория межевания земельного участка составляет **2734** кв.м. в границах территории жилого квартала

Базовой информацией при разработки проекта планировки и межевания являются генеральный план Суетовского 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, Суетовское сельское поселение, д. Ольхово, ул. Центральная, д.14

Территория проектирования расположены в границах кадастрового квартала: 67:25:1060101

Площадь образуемого земельного участка в соответствии со схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории: 2734 кв.м.

Категория земель: земли населенных пунктов

Территориальная зона, в границах которой образуется земельный участок –Ж.1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами, согласно Генеральному плану Суетовского сельского поселения Ярцевского района Смоленской области

Разрешенное использование: малоэтажная многоквартирная жилая застройка

2.2. Использование территории части квартала

В настоящее время на проектируемой территории части квартала расположены объекты жилищного назначения, магазин, клуб, библиотека.

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. Пространственно-планировочными связями являются: автодороги федерального и регионального (межмуниципального) значения:

- М-1 «Беларусь» - Москва – граница с Республикой Белоруссия (00 ОП ФЗ М-1 (Е30 АН6, СНГ);
- «Беларусь» – от Москвы до границы с Республикой Беларусь (на Минск, Брест)» - Суетово - Свищево (66 ОП МЗ 66Н-2521);
- «Беларусь» – от Москвы до границы с Республикой Беларусь (на Минск, Брест)» - Крапивка (66 ОП МЗ 66Н-2528);
- «Беларусь» – от Москвы до границы с Республикой Беларусь (на Минск, Брест)» - Крапивка (66 ОП МЗ 66Н-2529).

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 указатель 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:

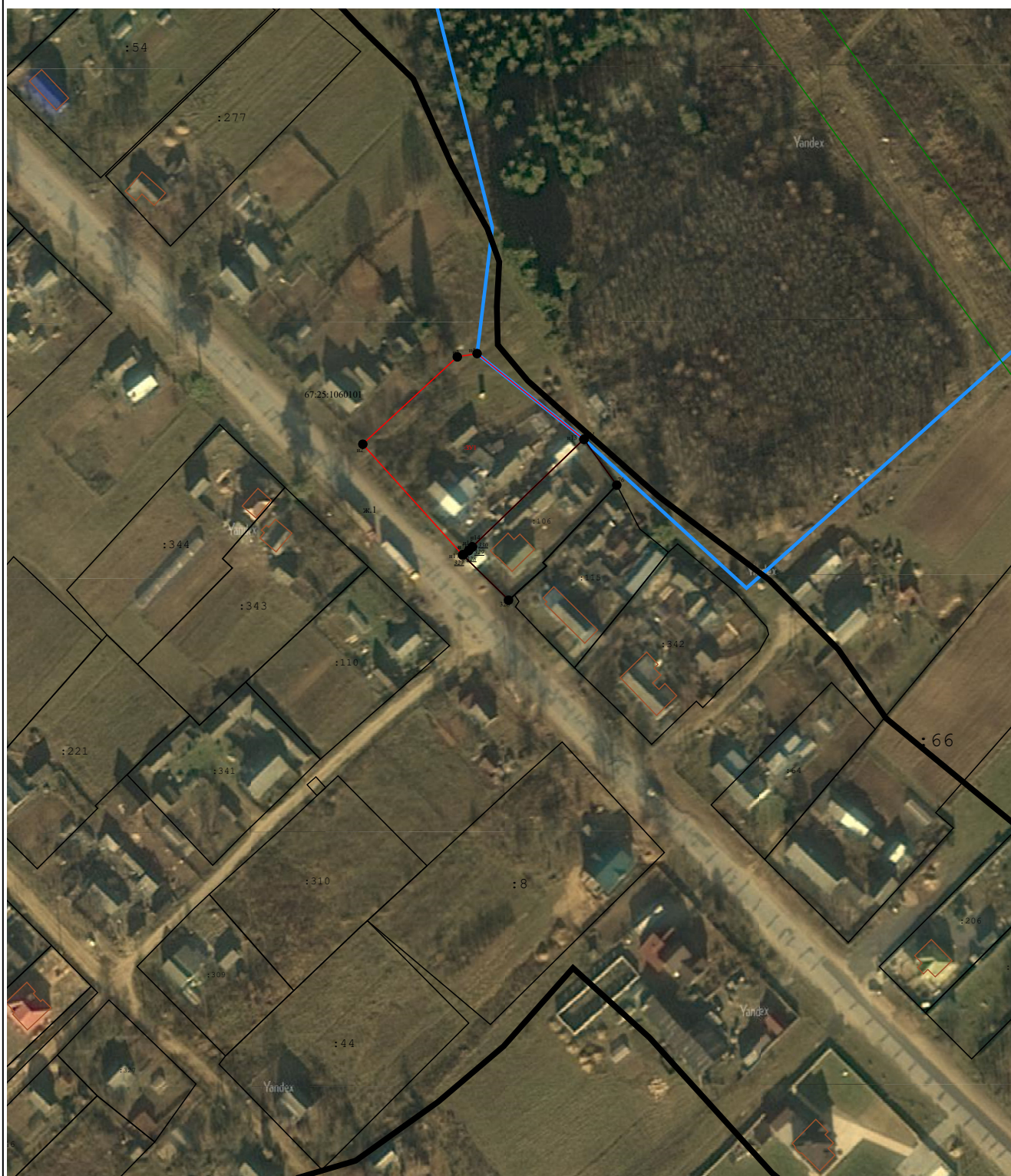
-Российская Федерация, Смоленская область, Ярцевский район, Суетовское сельское поселение, д. Ольхово, ул. Центральная, д.14

$$116.8 \text{ кв.м.} \times 2,30 = 268,6 \text{ кв.м.}$$





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 |
| : 3У1 | Российская Федерация, Смоленская область Суетовское с/п д. Ольхово, ул. Центральная, д.14 | 1983 | 116,8 | 2,30 | 269 | 2734 | 269 | 2465 |

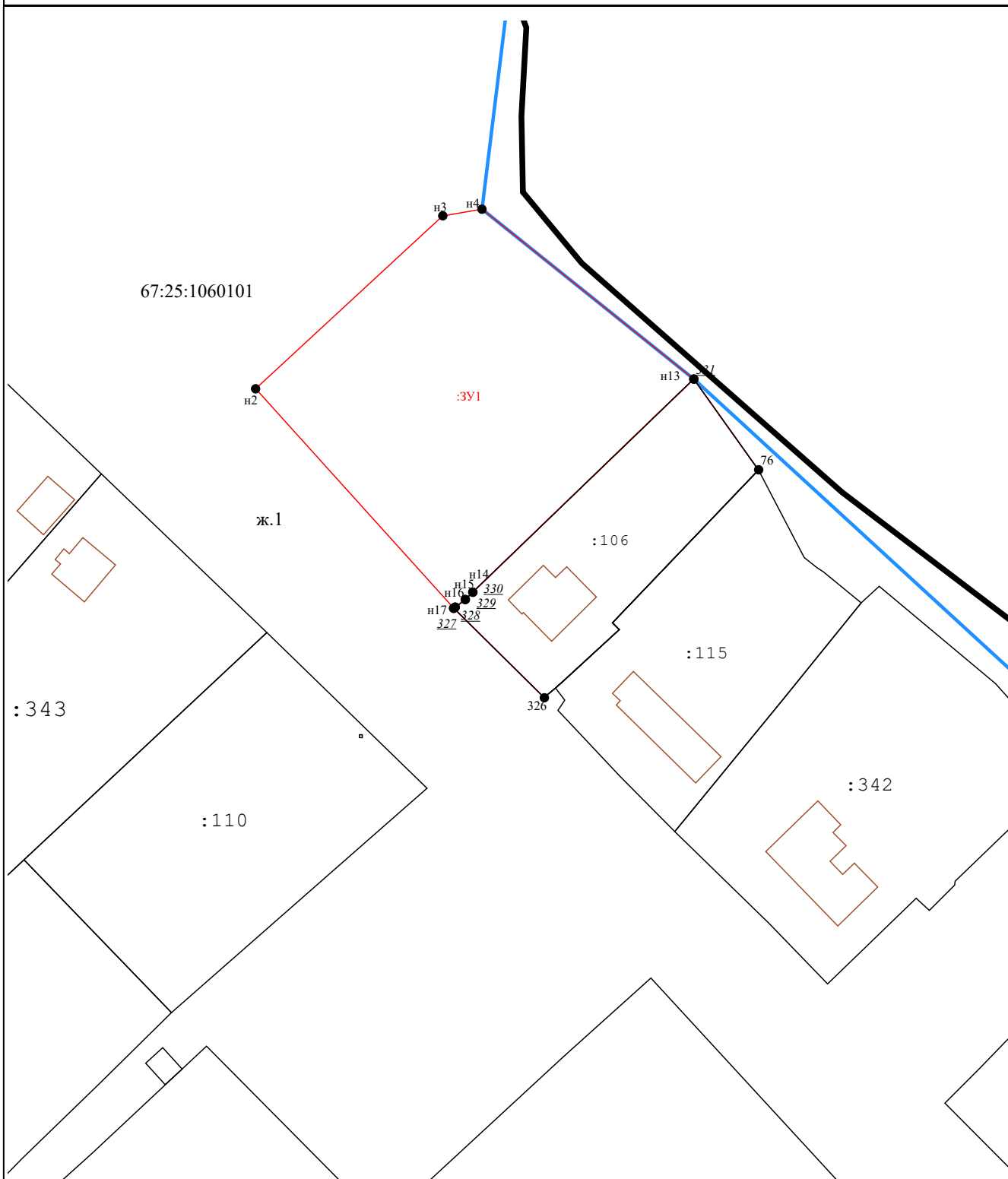
Схема расположения земельных участков



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

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 | | 2 734 м² |
|--------------------------------------|---------------|--------------|
| Обозначение характерных точек границ | Координаты, м | |
| | X | Y |
| 1 | 2 | 3 |
| н2 | 488 984,96 | 1 269 681,24 |
| н3 | 489 015,06 | 1 269 713,79 |
| н4 | 489 016,21 | 1 269 720,60 |
| н13 | 488 986,66 | 1 269 757,46 |
| н14 | 488 949,57 | 1 269 719,01 |
| н15 | 488 948,30 | 1 269 717,70 |
| н16 | 488 946,97 | 1 269 715,94 |
| н17 | 488 946,78 | 1 269 715,68 |
| н2 | 488 984,96 | 1 269 681,24 |

