УТВЕРЖДЕНА:

постановлением Администрации МО

«Духовщинский район» Смоленской области

№ \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2021г.

|  |
| --- |
| **ПРОЕКТ**  планировки и межевания территории части территории жилого квартала в г. Духовщина, Духовщинского района, Смоленской области ограниченного улицами: Ярцевская, Цуранова, Козлова, Коммунистическая  под многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, Духовщинский район, Духовщинское городское поселение, г. Духовщина, ул. Ярцевская, д.33 |

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. |  |

СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ стр. 3
2. Существующие состояние
   1. Градостроительная ситуация\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ стр.6
   2. Использование территории части квартала\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ стр.6
   3. Транспортная и инженерная инфраструктура\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ стр.8
3. Проектные предложения по формированию земельных участков под многоквартирными жилыми домами \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ стр.9

Расчет нормативных размеров земельных участков многоквартирных жилых домов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ стр.10

1. Чертеж земельных участков и их частей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_стр.11
2. Схема расположения земельных участков  \_\_\_\_\_\_\_ стр.12
3. Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ стр.13

3

**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. Духовщины Духовщинского района Смоленской области разработан на основании:

**Договора подряда на выполнение кадастровых работ № 027 от 04.03.2021г.**

**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»

4

- Генеральный план и Правила землепользования и застройки г. Духовщины Духовщинского района Смоленской области;

- Решение Духовщинского районного совета депутатов от 27 апреля 2018 года № 12 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Духовщинского городского поселения Духовщинского района Смоленской области»

- кадастровый план территории г. Духовщины Смоленской области;

- Цифровая топографическая карта территории г. Духовщины Духовщинского района Смоленской области М 1:10000.

- Ортофотопланы Духовщинского городского поселения Духовщинского района Смоленской области М 1:2000

- Кадастровый план территории от 15.07.2019 № 99/2019/272922423

- 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.

5

Проект планировки и межевания территории выполнен в соответствии с разработанной проектной документацией по проекту планировки территории в пределах вышеуказанных границ. Граница Духовщинского городского поселения Духовщинского района Смоленской области стоит на учете в ГКН.

Г. Духовщи́на — административный центр Духовщинского района Смоленской области. Город расположен на реке Востица в 57 км от Смоленска.

Городское поселение граничит:

с Булгаковским сельским поселением

с Третьяковским сельским поселением

с Пречистенским сельским поселением

с Ярцевским районом

Территория межевания образуемого земельного участка составляет **1265** кв.м. в границах территории жилого квартала.

Базовой информацией при разработки проекта планировки и межевания являются генеральный план Духовщинского городского поселения Духовщинского района Смоленской области, правила землепользования и застройки Духовщинского района Смоленской области; информация Комитета по градостроительной деятельности и земельным отношениям Администрации муниципального образования "Духовщинский район" Смоленской области, Информация ОГБУ «Смоленское областное БТИ» по существующим жилым зданиям; план размещения на кадастровой территории жилых многоквартирных домов.

6

1. **Существующее состояние**

**2.1. Градостроительная ситуация**

**Место расположение земельного участка**: Российская Федерация, Смоленская область, Духовщинский район, Духовщинское городское поселение, г. Духовщина, ул. Ярцевская, д.33

**Территория проектирования** расположены в границах кадастрового квартала: 67:07:0200420

**Площадь образуемого земельного участка** в соответствии со схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории: **1265** кв.м.

**Категория земель**: земли населенных пунктов

**Территориальная зона**, в границах которой образуется земельный участок – Ж1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами и блокированными жилыми домами с приквартирными участками), согласно ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ДУХОВЩИНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ДУХОВЩИНСКОГО РАЙОНА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

**Разрешенное использование**: Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (согласно ПЗЗ, Решение Духовщинского районного совета депутатов от 27 апреля 2018 года № 12 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Духовщинского городского поселения Духовщинского района Смоленской области»)

* 1. **Использование территории части квартала**

В настоящее время на проектируемой территории части квартала расположены объекты жилищного назначения.

7

* 1. **Транспортная и инженерная инфраструктура**

Обеспечение транспортной связи производится за счет автобусного сообщения г. Духовщины, а также с другими населенными пунктами Духовщинского 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);

Из инженерной инфраструктуры имеется: водопровод, водоотведение (канализация), теплоснабжение осуществляется от индивидуальных автономных источников теплоты, энергоснабжение.

8

**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 3емельным 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.

9

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 норм = Sк x Y з. д.

где :

S норм - нормативный размер земельного участка в кондоминиуме , кв.м. ;

Sk - общая площадь жилых помещений в кондоминиуме , кв.м.

Y 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, Духовщинский район, Духовщинское городское поселение, г. Духовщина, ул. Ярцевская, д.33

89,1 кв.м. х 2,72 =242,4 кв.м.

10

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 | Российская Федерация, Смоленская область Духовщинский район Духовщинское г/п, г. Духовщина, ул. Ярцевская д. 33 | 1974 | 89,1 | 2,72 | 242 | 1265 | 242 | 1023 |