УТВЕРЖДЕНА:

постановлением Администрации МО

«Духовщинский район» Смоленской области

№ \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020г.

|  |
| --- |
| **ПРОЕКТ**  планировки и межевания территории части территории жилого квартала в д. Бабино, Духовщинского района, Смоленской области ограниченного улицами: Лесная, Центральная  под многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н Духовщинский, Третьяковское сельское поселение, д. Бабино, ул. Лесная, д.7  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
   1. Градостроительная ситуация\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ стр.7
   2. Использование территории части квартала\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ стр.7
   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.11

1. Чертеж земельных участков и их частей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_стр.12
2. Схема расположения земельных участков  \_\_\_\_\_\_\_ стр.13
3. Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ стр.14

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 д. Бабино Духовщинского района Смоленской области разработан на основании:

**Договора подряда на выполнение кадастровых работ № 220 от 05.11.2020г.**

**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 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 Третьяковского сельского поселения Духовщинского района Смоленской области;

- Генеральный план и Правила землепользования и застройки Бабинского сельского поселения Духовщинского района Смоленской области

- Решение Духовщинского районного совета депутатов от 9 ноября 2018 года № 71 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки сельских поселений Духовщинского района Смоленской области»

- кадастровый план территории Третьяковского сельского поселения;

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

- Ортофотопланы Бабинского сельского поселения Духовщинского района Смоленской области М 1:2000 (далее также – Третьяковское сельское поселение, поселение).

- Кадастровый план территории от 27.07.2019 № КУВИ-001/2019-18556161

- 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

5

- 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. Бабино Духовщинского района Смоленской области стоит на учете в ГКН.

Бабинское сельское поселение расположено в южной части Духовщинского района.

Поселение граничит:

на севере — с Булгаковским сельским поселением

на северо-востоке — с Духовщинским городским поселением

на востоке — с Третьяковским сельским поселением

на юго-востоке — с Ярцевским районом

на юге — с Кардымовским районом

на западе — с Смоленским районом.

По территории поселения проходит:

- автомобильная дорога Р136 Смоленск — Нелидово

- железная дорога Смоленск — Озёрный, станции: Чижово, Хмость.

Крупные реки: Хмость, Жереспея, Царевич.

Административный центр Бабинского сельского поселения находится в д. Бабино, расположенной в 3 км от г.Духовщина

Территория межевания образуемого земельного участка составляет **1500** кв.м. в границах территории жилого квартала.

6

Базовой информацией при разработки проекта планировки и межевания являются генеральный план Третьяковского с/п 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.

7

1. **Существующее состояние**

**2.1. Градостроительная ситуация**

**Место расположение земельного участка**: Российская Федерация, Смоленская область, Духовщинский район, Третьяковское сельское поселение, д. Бабино, ул. Лесная, д.7

**Территория проектирования** расположены в границах кадастрового квартала: 67:07:2070101

**Площадь образуемого земельного участка** в соответствии со схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории: 1500 кв.м.

**Категория земель**: земли населенных пунктов

**Территориальная зона**, в границах которой образуется земельный участок – Ж-1 (Зона индивидуальной жилой застройки), согласно Генеральному плану д. Бабино Духовщинского района Смоленской области

**Разрешенное использование**: Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (согласно ПЗЗ, Решение Духовщинского районного совета депутатов от 9 ноября 2018 года № 71 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки сельских поселений Духовщинского района Смоленской области»)

* 1. **Использование территории части квартала**

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

8

* 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.

9

**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.

10

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, Третьяковское сельское поселение, д. Бабино, ул. Лесная, д.7

194,7 кв.м. х 2,30 =447,81 кв.м.

11

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 Третьяковское с/п д. Бабино, ул. Лесная, д.7 | 1990 | 194,7 | 2,30 | 448 | 1500 | 448 | 1052 |