

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1.6.

НАИМЕНОВАНИЕ РАЗДЕЛОВ	СТР.
<p>Введение</p> <p>Цели и задачи проекта межевания.</p> <p>Обоснование границ земельных участков.</p> <p>1. Существующие земельные участки.</p> <p>1.1. Сведения о земельных участках, зарегистрированных в ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Смоленской области (в электронном виде).</p> <p>2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участках, в том числе возможные способы их образования.</p> <p>2.1. Экспликации земельных участков.</p> <p>2.2. Экспликация сервитутов.</p> <p>2.3. Ведомости координат поворотных точек.</p> <p>2.4. Расчет.</p> <p>3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории.</p>	

ВВЕДЕНИЕ

Настоящие проектные материалы разработаны ООО «ОСА» по техническому заданию Администрации муниципального образования Вязьма-Брянского сельского поселения Вяземского района Смоленской области, по Договору №1-ППТ-ЛО-2017 от «01» февраля 2017 г. на выполнение работ по разработке проекта планировки и проекта межевания территории квартала по адресу: с. Вязьма-Брянская, ул. 50 лет Победы, жилых домов № 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 Вязьма-Брянского сельского поселения Вяземского района Смоленской области.

Проект планировки и проект межевания территории квартала по адресу: с. Вязьма-Брянская, ул. 50 лет Победы, жилых домов № 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 Вязьма-Брянского сельского поселения Вяземского района Смоленской области, разработаны на топографической съемке М 1:500, выполненной ООО "ГеоКомпани" в 2017 году.

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ.

Проект межевания территории квартала подготовлен в целях:

- установления границ застроенных земельных участков;
- установления границ земельных участков, на которых расположены многоквартирные жилые дома с элементами озеленения и благоустройства и иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилых домов объектами в соответствии с нормативной документацией;
- установления границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- установления границ территорий общего пользования.

МЕТОДИКА МЕЖЕВАНИЯ.

В соответствии с нормативной документацией высчитывались площади земельных участков, и рассчитывалась их конфигурация.

В соответствии с Земельным Кодексом, ст. 11.2 «Образование земельных участков», земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или при выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Требования к образуемым и изменяемым участкам определены статьей 11.9 Земельного Кодекса РФ:

1. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.
2. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с настоящим

Кодексом, другими федеральными законами.

3. Границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.

4. Не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования на таких земельных участках объектов недвижимости.

5. Не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельный участки соответствии с разрешенным использованием.

6. Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Если в процессе межевания территорий образуются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительными регламентами предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, образованные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

Проектом межевания образуются:

- земельные участки для объектов капитального строительства (многоквартирные жилые дома) из земель, находящихся в собственности РФ (из земельного участка с кадастровым номером 67:02:3150101:5).

Границы уточняются по материалам топографической основы М 1:500 при оформлении градостроительного и кадастрового плана земельного участка.

Расчет площадей земельных участков.

Нормативная площадь земельных участков рассчитана по СП 30-101-98 Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах.

В основу Методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, передаваемых в общую долевую собственность домовладельцев бесплатно, положен принцип определения величины удельных показателей земельной доли для зданий разной этажности на основе градостроительных нормативов различных периодов массового жилищного строительства.

Размер земельного участка в кондоминиуме уточняется при разработке проекта границ земельного участка, входящего в кондоминиум. Разработка проекта границ земельного участка в кондоминиуме осуществляется с учетом градостроительной документации конкретного квартала (микрорайона), при соблюдении требований пунктов 3 и 7 Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 сентября 1997 г. №1223.

Проекты межевания территории при установлении границ земельных участков в кондоминиумах разрабатываются в границах планировочных единиц города, другого поселения (микрорайонов, кварталов или их частей).

Удельный показатель земельной доли представляет собой площадь жилой территории в границах планировочной единицы, приходящейся на 1 м² общей площади жилых помещений, входящих в состав кондоминиума.

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 площади жилых помещений, входящих в состав кондоминиума, в зависимости от этажности и периода строительства приведены в таблице приложения А.

При подготовке настоящих Методических указаний были учтены результаты соответствующих расчетов, проведенных дифференцированно для каждого периода строительства, начиная с 1958 г., в соответствии с нормативными документами каждого периода строительства.

Графики для определения нормативного размера земельного участка для зданий разной этажности (по усредненным показателям) приведены на чертеже приложения Б и могут использоваться в качестве вспомогательного нормативного материала.

Нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, в основу определения которого положен принцип выявления удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности, рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений в данном кондоминиуме на удельный показатель земельной доли по формуле (1)

$$S_{\text{норм.к}} = S_{\text{к}} U_{\text{з.д.}} \quad (1)$$

где $S_{\text{норм.к}}$ - нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м²;

$S_{\text{к}}$ - общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, м²;

$U_{\text{з.д.}}$ - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности (таблица приложения А).

Уточнение удельных показателей земельной доли для зданий разной этажности осуществляется органами местного самоуправления исходя из территориальных градостроительных нормативов, градостроительного и правового зонирования конкретной территории с учетом градостроительной ценности и региональных особенностей территорий.

При определении размеров земельного участка в кондоминиуме на базе отдельного здания в составе квартала (особенно в центральных районах поселений, где сверхнормативные территории фактически отсутствуют) может также применяться расчетная формула, в основу которой положен принцип выявления нежилых территорий в границах квартала, микрорайона, не подлежащих передаче в кондоминиумы, т. е. исключения участков школ, детских дошкольных учреждений, других отдельно расположенных учреждений культурно-бытового обслуживания, территорий общего пользования микрорайонного и внемикрорайонного значения, территорий незавершенной, реконструируемой и проектируемой застройки, а также других территорий, не занятых жилой застройкой.

Расчет размера земельного участка в кондоминиуме проводится по следующей формуле (2):

$$S_k = \frac{S_{кв} - S_{нж} - S_{застр}}{S_{общ.зд}} \cdot S_{общ.к} + S_{застр.к}$$

где

S_k - размер земельного участка в кондоминиуме;

$S_{кв}$ - общая площадь квартала, микрорайона;

$S_{нж}$ - суммарная площадь всех нежилых территорий, не подлежащих передаче в кондоминиумы;

$S_{застр}$ - суммарная площадь застройки всех жилых зданий в границах квартала, микрорайона;

$S_{общ.зд}$ - суммарная общая площадь жилых помещений всех жилых зданий в границах данного квартала, микрорайона;

$S_{общ.к}$ - общая площадь жилых помещений кондоминиума, для которого рассчитывается нормативный размер земельного участка;

$S_{застр.к}$ - площадь застройки кондоминиума, для которого рассчитывается земельный участок.

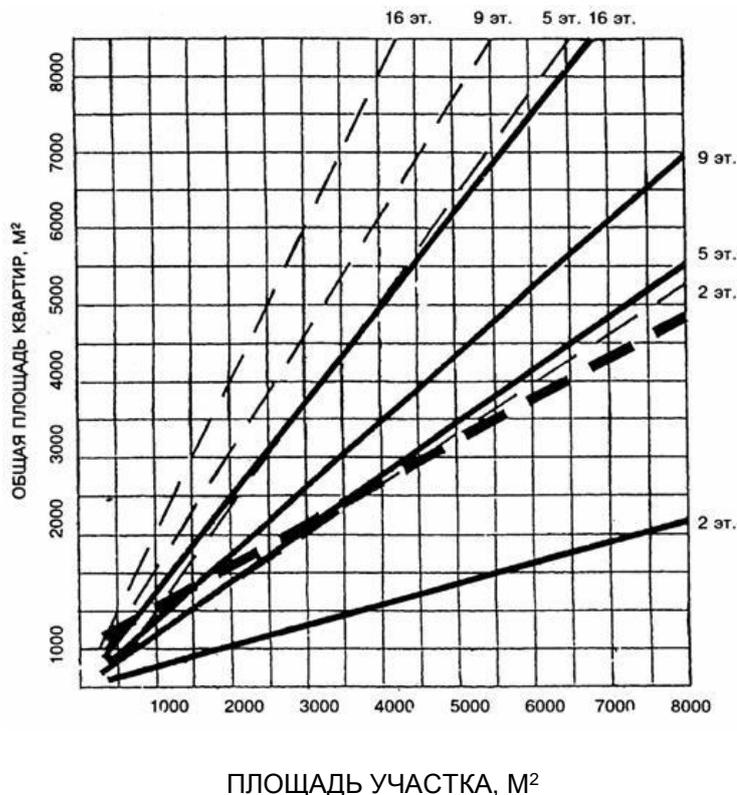
Размер земельной доли каждого домовладельца в кондоминиуме определяется путем умножения общей площади жилых помещений, находящихся в собственности данного домовладельца в кондоминиуме, на удельный показатель земельной доли.

В случае если фактический размер земельного участка в кондоминиуме меньше нормативного, размер земельной доли каждого домовладельца определяется путем деления фактической площади земельного участка в кондоминиуме на общую площадь жилых помещений в кондоминиуме и умножения на общую площадь жилого помещения, находящегося в собственности каждого домовладельца.

УДЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОЙ ДОЛИ, ПРИХОДЯЩЕЙСЯ НА 1 М² ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ДЛЯ ЗДАНИЙ РАЗНОЙ ЭТАЖНОСТИ

Строительные нормы	Этажность															Более 22
	2	3	4	5	6	7	8	9	12	14	16	17	18	20	22	
1957г. 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	—	—	—					
1975г. СНиП II-60-75	2,30	1,80	1,59	1,36	1,21	1,15	1,10	0,98	0,94	—						
ВСН 2-85	—	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,	3,57	1,85	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	
	—	—														
	1,61	1,43														
СНиП 2.07.01-89*	Не менее 0,92															
Рекомендуемые показатели для уплотнения застройки в кондоминиумах	1,5			0,88				0,65			0,45					
<i>Примечания</i>																
1 В застройке смешанной этажности удельный показатель земельной доли следует рассчитывать на средневзвешенную гармоническую этажность путем интерполяции удельных показателей, приведенных в таблице.																
2 Норма СНиП 2.07.01-89* приведена для расчетной жилищной обеспеченности 8 м ² /чел. При другой расчетной жилищной обеспеченности расчетную нормативную земельную долю следует определять по формуле																
$y_{зд} = \frac{y_{зд18} \cdot 18}{H}$																
где $y_{зд18}$ — показатель земельной доли при 18м ² /чел., H — расчетная жилищная обеспеченность, м ² .																

ГРАФИКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ НОРМАТИВНОГО РАЗМЕРА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ ЗДАНИЙ РАЗНОЙ ЭТАЖНОСТИ



Условные обозначения:

- - Новое строительство (при уплотнении существующей застройки в кондоминиумах)

■ Сложившаяся застройка (по показателям земельной доли, усредненным для периодов (1957—1985 гг.)

▨ ▨ ▨ Определение размера земельного участка (по нормам СНиП 2.07.01-89* при расчетной жилищной обеспеченности 18 м²/чел.) ▨ ▨ ▨

ОБОСНОВАНИЕ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

1. СУЩЕСТВУЮЩИЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ.

1.1. Сведения о земельных участках, зарегистрированных в ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Смоленской области (в электронном виде).

2. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ.

2.1. Экспликации земельных участков.

№ по меж.	№ стр. на плане	Вид разрешенного использования	Адрес	S по проекту
:ЗУ1	1	Среднеэтажная жилая застройка	ул. 50 лет Победы, д. 13	3073
:ЗУ2	2	Среднеэтажная жилая застройка	ул. 50 лет Победы, д. 16	3464
:ЗУ3	3	Среднеэтажная жилая застройка	ул. 50 лет Победы, д. 14	3261
:ЗУ4	4	Среднеэтажная жилая застройка	ул. 50 лет Победы, д. 17	4690
:ЗУ5	5	Среднеэтажная жилая застройка	ул. 50 лет Победы, д. 18	3872
:ЗУ6	6	Среднеэтажная жилая застройка	ул. 50 лет Победы, д. 15	3327
:ЗУ7	7	Среднеэтажная жилая застройка	ул. 50 лет Победы, д. 19	2637

2.2. Экспликация сервитутов.

№ по меж.	Наименование	Кадастровый номер земельного участка	S по проекту
с1	Сервитут	67:02:3150101:ЗУ1	26
с2	Сервитут	67:02:3150101:ЗУ2	79
с3	Сервитут	67:02:3150101:ЗУ5	545
с4	Сервитут	67:02:3150101:ЗУ5	31
с5	Сервитут	67:02:3150101:ЗУ7	413
с6	Сервитут	67:02:3150101:ЗУ4	31
с7	Сервитут	67:02:3150101:ЗУ6	722

2.3. Ведомости координат поворотных точек.

Координаты земельного участка 67:02:3150101:3У1

Номер	X	Y
1	503810,00	2177162,60
2	503807,52	2177216,99
3	503769,36	2177215,11
4	503769,20	2177218,50
5	503755,43	2177217,82
6	503757,10	2177183,98
7	503765,84	2177184,37
8	503766,71	2177167,52
9	503771,70	2177167,76
10	503772,76	2177146,22
11	503796,00	2177147,28

Координаты земельного участка 67:02:3150101:3У2

Номер	X	Y
1	503807,52	2177216,99
2	503803,27	2177310,39
3	503792,00	2177309,87
4	503778,21	2177302,99
5	503765,06	2177302,38
6	503766,63	2177270,58
7	503769,20	2177218,50
8	503769,36	2177215,11

Координаты земельного участка 67:02:3150101:3У3

Номер	X	Y
1	503772,76	2177146,22
2	503771,70	2177167,76
3	503766,71	2177167,52
4	503765,84	2177184,37
5	503757,10	2177183,98
6	503755,43	2177217,82
7	503733,40	2177216,73
8	503734,24	2177199,71
9	503712,21	2177198,63
10	503714,71	2177143,59

Координаты земельного участка 67:02:3150101:3У4

Номер	X	Y
1	503769,20	2177218,50
2	503766,63	2177270,58
3	503726,33	2177268,81
4	503692,46	2177267,33
5	503693,38	2177246,27
6	503667,90	2177245,18
7	503669,24	2177213,85
8	503733,40	2177216,73
9	503755,43	2177217,82

Координаты земельного участка 67:02:3150101:3У5

Номер	X	Y
1	503803,27	2177310,39
2	503803,20	2177311,95
3	503788,04	2177325,78
4	503696,65	2177321,42
5	503697,00	2177310,34
6	503703,88	2177289,24
7	503726,33	2177268,81
8	503766,63	2177270,58
9	503765,06	2177302,38
10	503778,21	2177302,99
11	503792,00	2177309,87

Координаты земельного участка 67:02:3150101:3У6

Номер	X	Y
1	503734,24	2177199,71
2	503733,40	2177216,73
3	503669,24	2177213,85
4	503671,70	2177156,21
5	503687,04	2177142,33
6	503714,71	2177143,59
7	503712,21	2177198,63

Координаты земельного участка 67:02:3150101:3У7

Номер	X	Y
1	503726,33	2177268,81
2	503703,88	2177289,24
3	503697,00	2177310,34

4	503696,65	2177321,42
5	503673,25	2177320,31
6	503665,07	2177311,43
7	503667,90	2177245,18
8	503693,38	2177246,27
9	503692,46	2177267,33

Координаты сервитута с1

Номер	X	Y
1	503778,03	2177146,46
2	503777,74	2177156,00
3	503777,36	2177167,87
4	503771,70	2177167,76
5	503771,77	2177166,29
6	503776,49	2177166,45
7	503777,20	2177146,43

Координаты сервитута с2

Номер	X	Y
1	503807,52	2177216,99
2	503807,49	2177217,72
3	503770,65	2177216,21
4	503769,00	2177249,97
5	503767,65	2177249,90
6	503769,36	2177215,11

Координаты сервитута с3

Номер	X	Y
1	503703,88	2177289,24
2	503706,07	2177292,99
3	503709,64	2177294,29
4	503728,62	2177295,16
5	503748,60	2177296,03
6	503748,86	2177290,04
7	503752,24	2177288,48
8	503754,17	2177284,27
9	503754,64	2177270,05
10	503760,64	2177270,31
11	503759,98	2177290,21
12	503759,42	2177302,11

13	503708,51	2177299,73
14	503703,07	2177300,88
15	503698,89	2177304,54

Координаты сервитута с4

Номер	X	Y
1	503727,43	2177268,86
2	503728,69	2177268,91
3	503726,77	2177295,07
4	503725,72	2177295,02
5	503725,86	2177291,99

Координаты сервитута с5

Номер	X	Y
1	503690,27	2177317,19
2	503692,46	2177267,33
3	503698,81	2177267,60
4	503697,92	2177288,13
5	503703,88	2177289,24
6	503697,00	2177310,34
7	503696,65	2177321,42
8	503689,38	2177321,08

Координаты сервитута с6

Номер	X	Y
1	503667,90	2177245,18
2	503667,95	2177243,97
3	503693,40	2177245,04
4	503693,38	2177246,27

Координаты сервитута с7

Номер	X	Y
1	503704,22	2177156,56
2	503707,39	2177162,83
3	503712,84	2177165,02
4	503713,73	2177165,06
5	503713,49	2177170,53
6	503712,59	2177170,49
7	503710,07	2177171,56
8	503708,76	2177174,32

9	503708,09	2177187,28
10	503710,90	2177190,43
11	503712,58	2177190,50
12	503712,21	2177198,63
13	503712,01	2177206,74
14	503696,12	2177205,79
15	503698,98	2177142,87
16	503704,85	2177143,14

2.4. Расчет.

3. ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СООТВЕТСТВИИ С ПРОЕКТОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков соответствует проекту планировки территории. Вид разрешенного использования земельных участков - среднеэтажная жилая застройка (код 2.5 – в соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 30 сентября 2015 года).