



Администрация Тутаевского муниципального района
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 29.07.2022 № 584-п
г. Тутаев

Об утверждении проекта межевания
территории многоквартирного жилого
дома, расположенного по адресу:
Ярославская область, город Тутаев,
улица Ушакова, дом 76

В соответствии со статьями 42, 43, 45 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, протоколом общественных обсуждений от 19 июля 2022г. № 88, заключением от 20 июля 2022г. о результатах общественных обсуждений по проекту постановления от 08.06.2022 № 157 «Об утверждении проекта межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев, улица Ушакова, дом 76» Администрация Тутаевского муниципального района

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемый проект межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев, улица Ушакова, дом 76.
2. Контроль за исполнением данного постановления возложить на начальника управления архитектуры и градостроительства Администрации Тутаевского муниципального района – главного архитектора Тутаевского муниципального района Е.Н.Касьянову.
3. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

Глава Тутаевского
муниципального района

A blue ink signature of D.R. Yunusov, which appears to be a stylized version of the letters 'Д.Р. Юнусов'.

Д.Р. Юнусов

Утверждено
постановлением Администрации
Тутаевского муниципального района
от 29.07.2022 № 584-п

Проект межевания территории
многоквартирного жилого
дома, расположенного по адресу:
Ярославская область, город Тутаев,
улица Ушакова, дом 76

2022 год

Содержание

№ п/п	Разделы проекта межевания	Номера листов
1	2	3
1	Основная часть	3
1.1	Общая часть	4
1.1.1	Цель разработки проекта межевания	4
1.1.2	Результаты работы	5
1.2	Описание формирования земельного участка под многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: ул. Ушакова, дом 76	5
1.2.1.	Определение нормативного размера земельного участка многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: ул. Ушакова, дом 76.	6
1.3	Исходные данные для подготовки проекта межевания	6
1.4	Сведения об образуемом земельном участке и его частях	6
1.5	Координаты поворотных точек границ образуемого земельного участка	7
1.6	Заключение о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной деятельности	7
1.7	Схема межевания многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев, ул. Ушакова, дом 76, согласно Генеральному плану городского поселения Тутаев	8
1.8	Схема межевания многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев, ул. Ушакова, дом 76, согласно Правилам землепользования и застройки городского поселения Тутаев	9
1.9	Схема межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев, ул. Ушакова, дом 76,	10
2	Материалы по обоснованию	11
2.1	Территория многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев, ул. Ушакова, дом 76,	12

1. Основная часть

1.1 Общая часть

Проект межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев, улица Ушакова, дом 76, разработан в виде отдельного документа в соответствии с Решением от 28.03.2019 № 47-г «Об утверждении Порядка подготовки и утверждения документации по планировке территории Тутаевского муниципального района» и на основании постановления Администрации Тутаевского муниципального района от 04.05.2022 г. № 352-п «О подготовке проекта межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев, улица Ушакова, дом 76».

При разработке использовалась следующая нормативно-правовая база:

1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004г. №190-ФЗ (ред. от 01.05.2022);

2.«Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001г. №136-ФЗ (ред. от 01.05.2022);

3. Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 № 221-ФЗ;

4. Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 N 137-ФЗ.

5. Федеральный закон «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 N 191-ФЗ.

6. Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 N 189-ФЗ.

7. Свод правил СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

8. Генеральный план городского поселения Тутаев, Тутаевского муниципального района Ярославской области, утвержденный Решением Муниципального совета городского поселения Тутаев от 17.06.2021 г. №103.

9. Правила землепользования и застройки городского поселения Тутаев, утвержденные Решением Муниципального Совета городского поселения Тутаев от 21.05.2008 №21 (в редакции решения Муниципального Совета городского поселения Тутаев от 17.02.2022г. №133).

10. СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

1.1.1 Цель разработки проекта межевания

1. Определение местоположения границ образуемого земельного участка с условным номерам 76:21:020124:3У1 и его формирование в кадастровом квартале 76:21:020124, как объекта государственного кадастрового учета;

2. Установление красных линий:

- для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства;

- в связи с образованием земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Для обеспечения поставленных целей необходима ориентация на решение следующих задач:

1.Выявление территории, на которой расположен данный многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данных домов;

2.Определение площади земельного участка в соответствии с нормативными требованиями, а также исходя из местоположения сформированных и поставленных на кадастровый учет близлежащих земельных участков;

3.Обеспечение условий эксплуатации объектов, расположенных в границах формируемых земельных участков;

4.Формирование границ земельного участка с учетом нормативных требований.

1.1.2 Результаты работы

1.Определена территория, занятая многоквартирным домом;

2.Определены объекты, функционально связанные с многоквартирным домом;

3.Выявлены границы существующих земельных участков, границы зон с особыми условиями использования территории;

4.Установлен вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского поселения Тутаев;

5. Определена площадь земельного участка в соответствии с нормативными требованиями, а также исходя из местоположения сформированных и поставленных на кадастровый учет близлежащих земельных участков;

1.2 Описание формирования земельного участка под многоквартирным жилым домом

Формируемый земельный участок расположен в территориальной зоне **ИЩ – зона застройки исторического центра**. Зона устанавливается для регулирования застройки, обладающей наибольшей сохранностью исторической среды города: на Романовской стороне застройка вокруг Главной городской площади и застройка, занимающая территорию от улицы Ленина на северо-востоке до ул. Волжская набережная на юго-западе, и от ул. 2-я Овражная на северо-западе до ул. 1-я Овражная на юго-востоке; на Борисоглебской стороне застройка по ул. Романовской (бывшая въездная Базарная площадь).

Образование земельных участков в данной зоне осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка – малоэтажная многоквартирная жилая застройка («Документ градостроительного зонирования городского поселения город Тутаев. Правила землепользования и застройки городского поселения Тутаев». Утвержден решением Муниципального Совета городского поселения Тутаев от 21.05.2008 №21 в редакции от 17.02.2022 №133).

Земельный участок образуются путем образования из земель государственной и муниципальной собственности. На формируемом участке расположен объект культурного наследия муниципального значения «Дом Г.Н. Соловьева и В.Н. Смирнова» с реестровым номером 76:21-8.25, площадью 561 м². Для этого не требуется изъятия земель и земельных участков, а также перевод земель в иные категории.

Границы существующих земельных участков при разработке проекта межевания не изменяются.

Образуемый земельный участок 76:21:020124:3У1 имеет непосредственный доступ к земельному участку общего пользования - ул. Ушакова (76:21:000000:194).

Проект межевания территории был выполнен в соответствии с СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах». Нормативный размер земельного участка в кондоминиумах, 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)

$S_{\text{норм.}} = S_k \times U_{\text{зд.}}$ (1)

где:

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

S_k - общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, м².

$U_{\text{зд.}}$ - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности (СП 30-101-98, таблица приложения А).

1.2.1 Определение нормативного размера земельного участка многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: ул. Ушакова, дом 76.

Жилой дом 2-х этажный, с жилой площадью 159,1 м². Год строительства дома 1917.

В соответствии с таблицей приложения А (СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах») удельный показатель земельной доли для 2-этажных зданий равен 2,84. Следовательно, нормативный размер земельного участка в соответствии с формулой (1) составит:

$$159,1 \times 2,84 = 451,84 \text{ м}^2.$$

1.3 Исходные данные для подготовки проекта межевания

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Генеральный план городского поселения Тутаев	Решение Муниципального Совета г.п. Тутаев от 17.06.2021г. №103
2	Правила землепользования и застройки городского поселения Тутаев. Карта градостроительного зонирования	
3	Документ градостроительного зонирования городского поселения город Тутаев. Правила землепользования и застройки городского поселения Тутаев	утверждены решением Муниципального Совета городского поселения Тутаев от 21.05.2008 №21 в редакции от 17.02.2022г №133
4	Сведения государственного кадастра недвижимости (ГКН) о земельных участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.	

1.4 Сведения об образуемых земельных участках и их частях

1. Список образуемых земельных участков:

№ п/ п	Номер земельного участка	Номер сущ. кадастрового квартала	Площадь участка в соответствии и с проектом, м ²	Сведения о правах	Вид разрешенного использования в соответствии с проектом	Категория земель	Место- положение земельного участка
1	76:21:020124: ЗУ1	76:21:020124	657,8	Сведения отсутствуют	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Земли населённых пунктов	Ярославская область, город Тутаев, ул. Ушакова, дом 76

1.5 Координаты поворотных точек границ образуемых земельных участков

№ точки	Координаты	
	X	Y
Участок №1 с к.н. 76:21:020124:ЗУ1		
н1	404028.24	1308849.96
н2	404010.65	1308835.91
3	404011.32	1308835.17
4	404019.55	1308825.98
5	404025.60	1308817.92
н6	404029.45	1308813.10
н7	404047.01	1308827.60
н8	404046.77	1308827.89
н9	404028.88	1308849.19

Возможные способы образования земельных участков 76:21:020124:ЗУ1: путем образования из земель государственной и муниципальной собственности.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд: резервирование и (или) изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд не требуется.

Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков): в цели подготовки проекта межевания территории не входит определение местоположения границ, образуемых и изменяемых лесных участков.

1.6 Заключение о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной деятельности

Документация по межеванию территорий многоквартирных жилых домов выполнена на основании правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ зон с особыми условиями использования территорий.

На территории образуемого земельного участка не расположены: особо охраняемые природные территории, границы лесничеств, лесопарков, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов и частей лесотаксационных выделов.

На территории образуемого земельного участка расположен объект культурного наследия муниципального значения: «Дом Г.Н. Соловьева и В.Н. Смирнова» с реестровым номером 76:21-8.25. В соответствии с п. 1 статьи 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ на территории объекта культурного наследия действует особый режим использования

земельного участка, а к осуществлению деятельности в границах его территории предъявляются особые требования, в том числе:

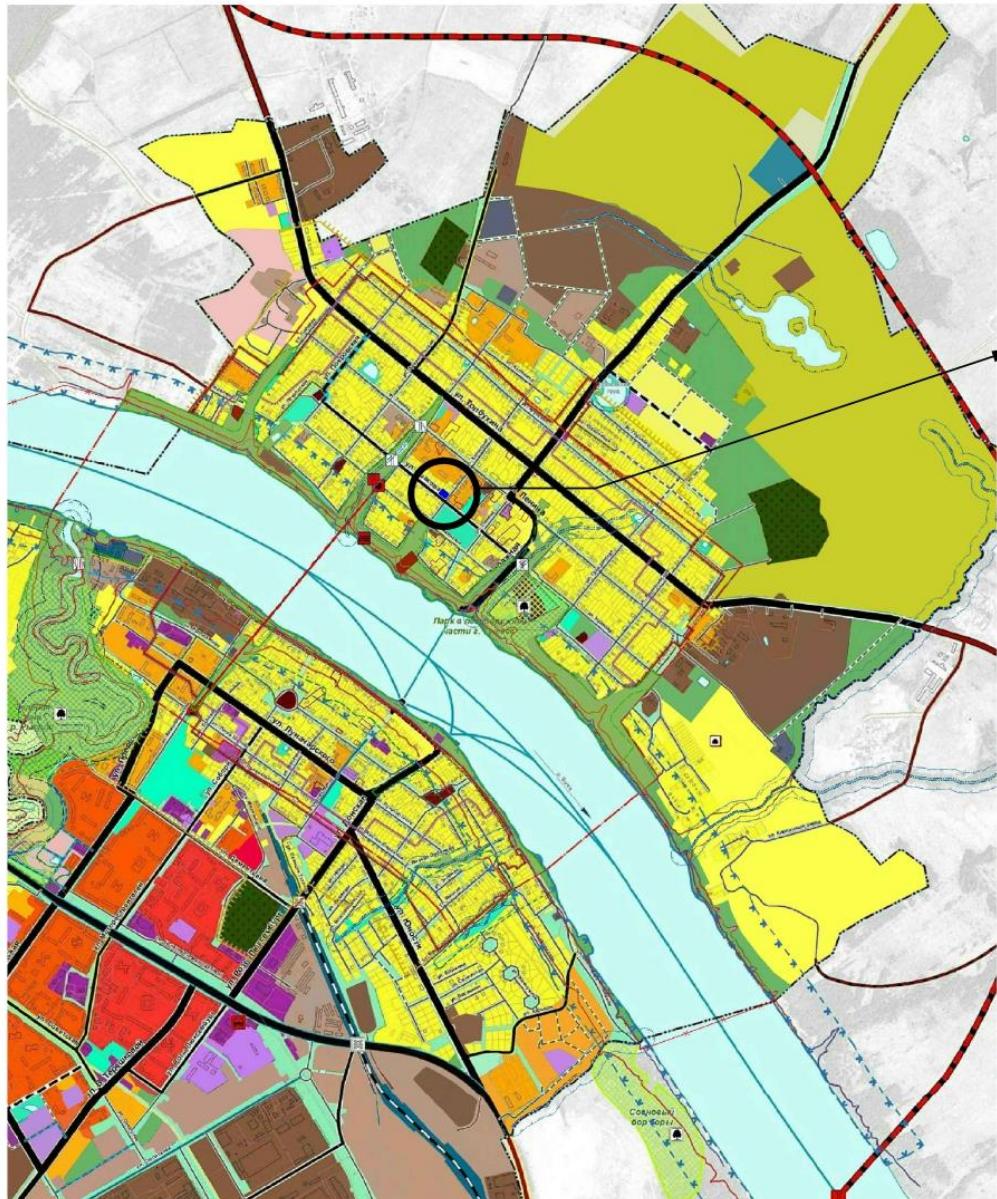
- запрещается строительство объектов капитального строительства;
- запрещается увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства;
- запрещается проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объектов культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

Согласно пунктами 2, 3 статьи 36 Федерального закона № 73-ФЗ:

Земляные, строительные, хозяйствственные и иные работы в границах территории объекта культурного наследия, а также на земельных участках, непосредственно связанных с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при условии реализации согласованных соответствующим органом охраны объектов культурного наследия обязательных разделов об обеспечении сохранности указанных объектов культурного наследия в проектах проведения таких работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на объекты культурного наследия.

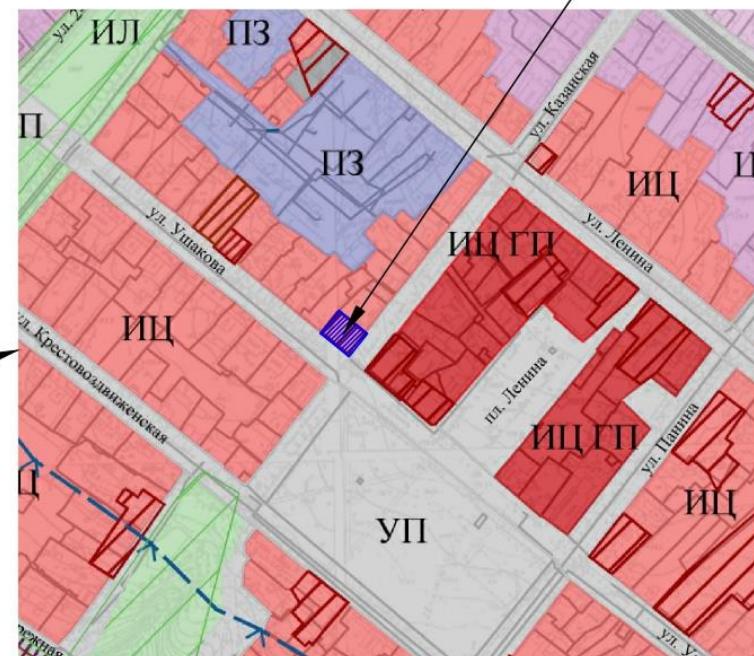
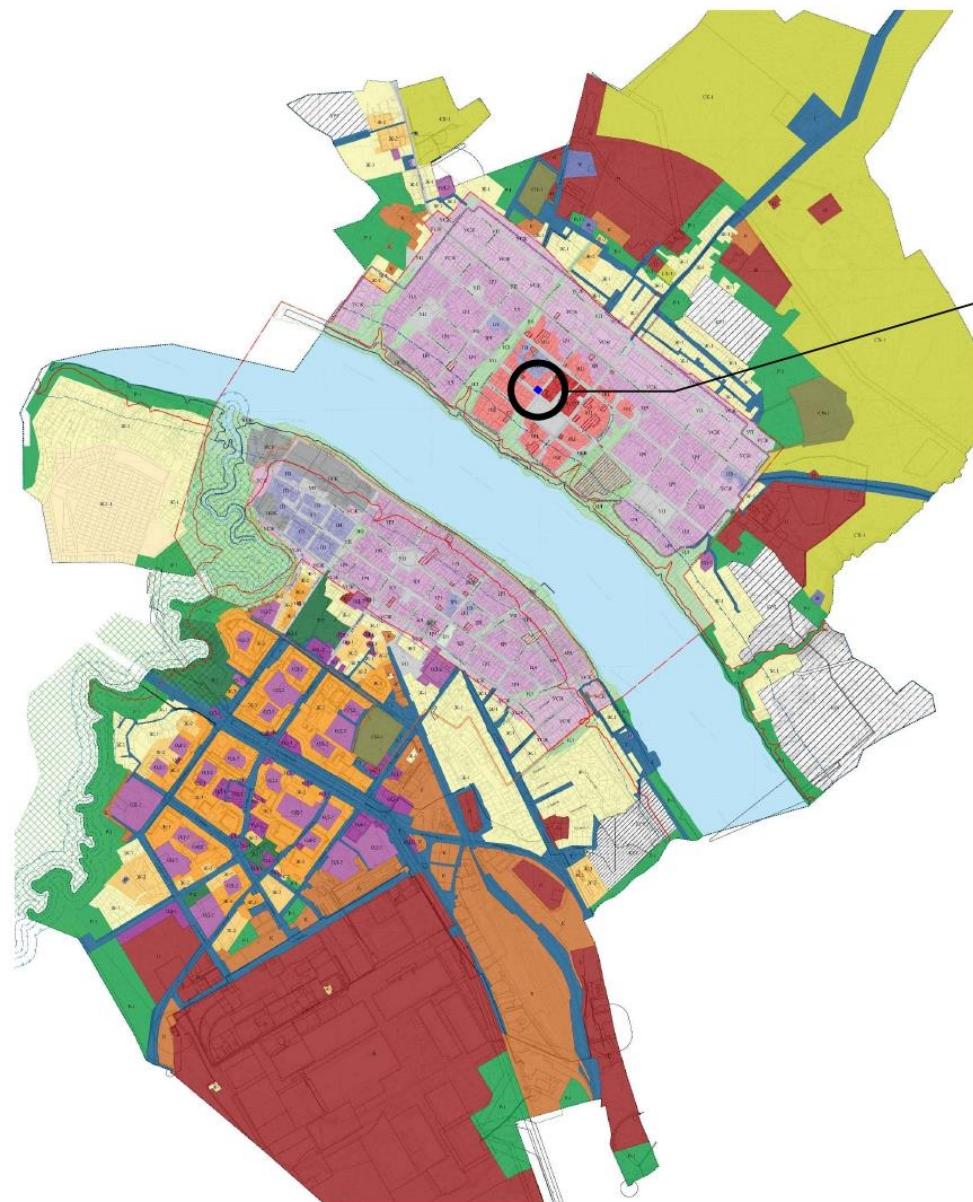
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

Городского поселения Тутаев



Функциональные зоны*	
Жилые зоны	
Зона застройки индивидуальными жилыми домами	
Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)	
Зона застройки среднээтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)	
Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)	
Общественно-деловые зоны	
Многофункциональная общественно-деловая зона	
Зона специализированной общественной застройки	
Зона исторической застройки	
Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур	
Производственная зона	
Коммунально-складская зона	
Зона инженерной инфраструктуры	
Зона транспортной инфраструктуры	
Зоны сельскохозяйственного использования	
Зона сельскохозяйственных угодий	
Производственная зона сельскохозяйственных предприятий	
Зоны рекреационного назначения	
Зона озелененных территорий общего пользования [лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса]	

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТУТАЕВ
Тутаевского муниципального района Ярославской области



Условные обозначения

ГРАНИЦЫ ЕДИНИЦ АДМИНИСТРАТИВНО - ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ДЕЛЕНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

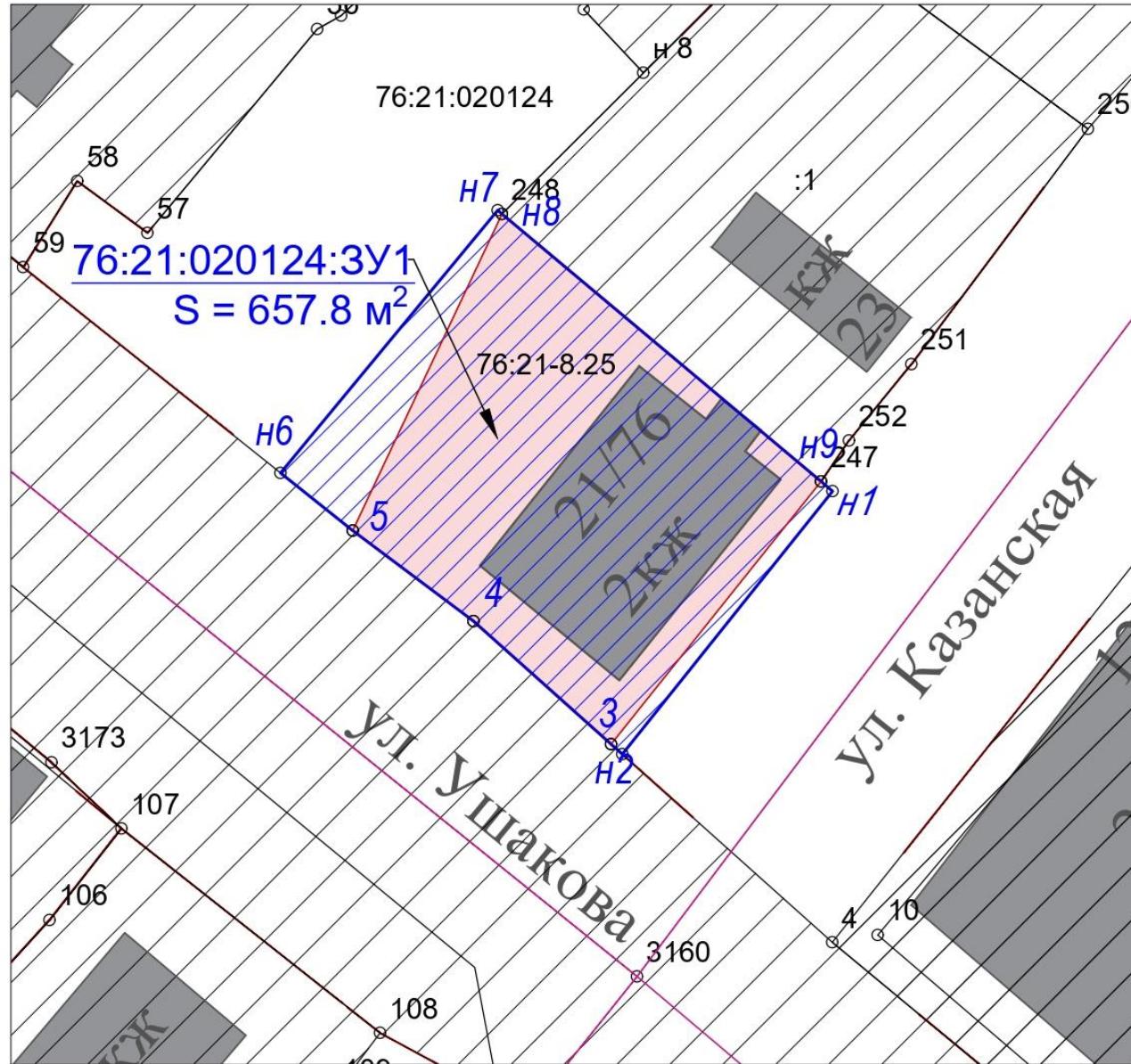
- Граница городского поселения Тутаев,
граница города Тутаева
- Границы земельных участков

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

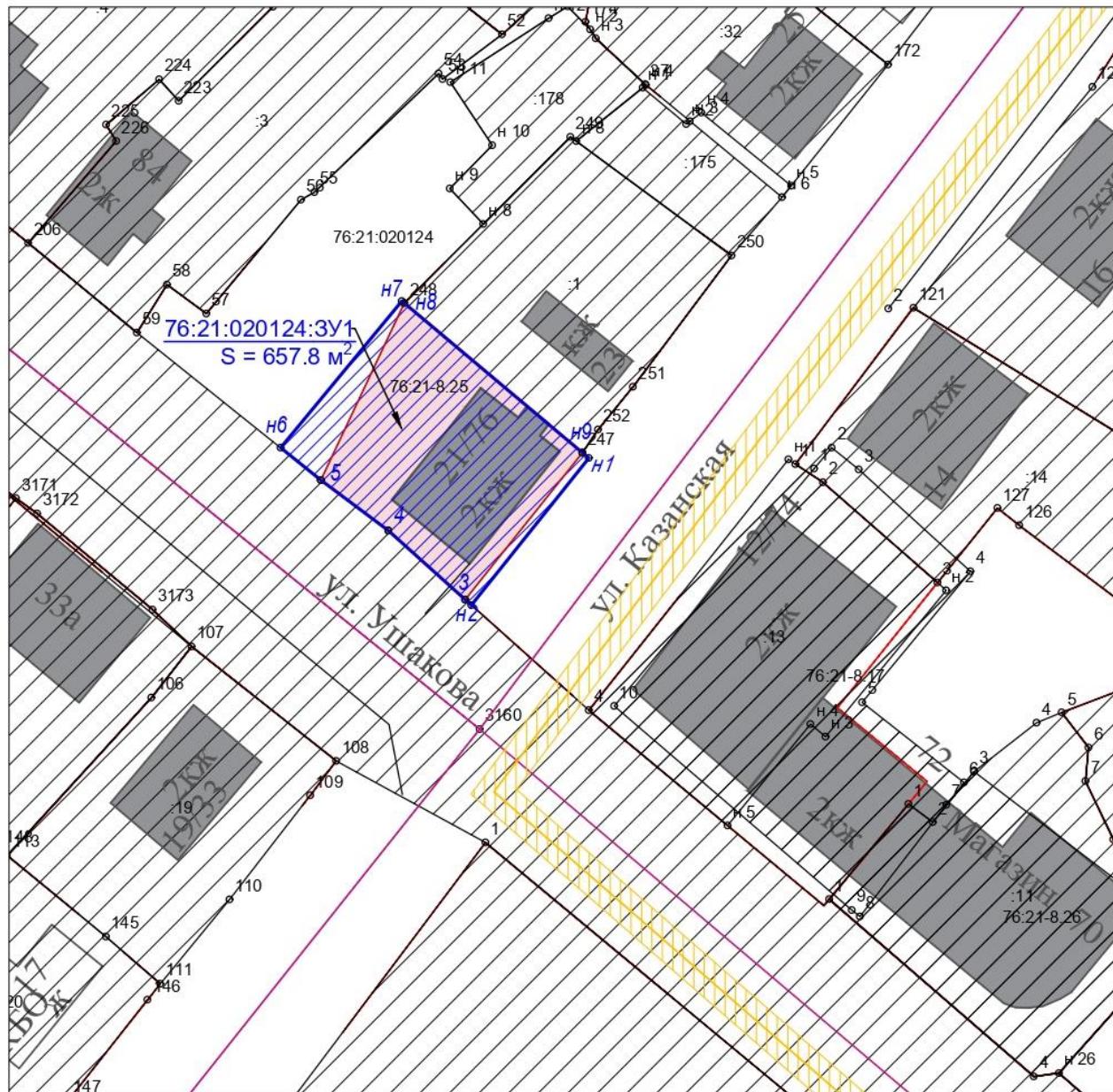
Зоны, расположенные в границах территории исторического поселения федерального значения города Тутаев Ярославской области

- | | |
|-------|---|
| ИЦ ГП | Зона исторического центра (главной городской площади) |
| ИЦ | Зона застройки исторического центра |
| ЦЧ | Зона застройки центральной части города |
| УСЖ | Зона периферийной усадебной застройки |
| ПЗ | Зона преобразований 2-5 - этажной жилой застройки второй половины XX - начала XXI веков |
| ПСК | Зона преобразования производственно - складских и коммунальных территорий |
| УП | Зона улиц и площадей |
| ИЛ | Зона исторического природного ландшафта |
| ЗН | Зона зеленых насаждений общего пользования |

СХЕМА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
ЯРОСЛАВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД ТУТАЕВ, УЛ. УШАКОВА, ДОМ 76



2. Материалы по обоснованию



Условные обозначения:

- границы формируемого земельного участка;
 - границы сформированных земельных участков, поставленных на кадастровый учет;
 - объекты капитального строительства.
 - территория объекта культурного наследия муниципального значения "Дом Г.Н.Соловьева и В.Н.Смирнова - 76:21-8.25

76:15:020703 - номер кадастрового квартала;

:25 - кадастровые номера земельных участков, поставленных на кадастровый учет;

15:020703:3У1 - номер формируемого земельного участка;

 - площадь существующего земельного участка;

 - площадь формируемого земельного участка;

 - ЗОУИТ- зона с особыми условиями использования территории - охранная зона объекта газораспределительной сети "Газопровод низкого давления"