



Администрация Тутаевского муниципального района

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 21.08.2020 № 554-п

г. Тутаев

Об утверждении проекта межевания территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам:
Ярославская область, город Тутаев,
улица Советская, дом 20,
улица Комсомольская, дом 121,
улица Р. Люксембург, дома 58 и 60

В соответствии со статьями 43, 45, и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Протоколом общественных обсуждений от 28 июля 2020г. №25, Заключением от 28.07.2020 г. о результатах общественных обсуждений по проекту постановления от 19.06.2020 №71, Администрация Тутаевского муниципального района

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемый проект межевания территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Советская, дом 20, улица Комсомольская, дом 121, улица Р. Люксембург, дома 58 и 60
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.

Временно исполняющий полномочия
Главы Тутаевского
муниципального района

М.К. Новикова

**Проект межевания территории
многоквартирных жилых домов,
расположенных по адресам:
Ярославская область, город Тутаев,
улица Советская, дом 20,
улица Комсомольская, дом 121,
улица Р. Люксембург, дома 58 и 60**

2020 год

					Проект межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев, ул. Моторостроителей, дом 48	Лист
				10.02. 2020		
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

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 земельных участков под многоквартирными жилыми домами	5
1.2.1	Определение нормативного размера земельного участка многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: ул. Комсомольская, дом 36	6
1.2.2	Определение нормативного размера земельного участка многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: ул. Комсомольская, дом 38	6
1.2.3	Определение нормативного размера земельного участка многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: ул. Комсомольская, дом 40	6
1.2.4	Определение нормативного размера земельного участка многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: ул. Комсомольская, дом 42	7
1.3	Исходные данные для подготовки проекта межевания	7
1.4	Сведения об образуемых земельных участках и их частях	7
1.5	Координаты поворотных точек границ образуемых земельных участков	
1.6	Заключение о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной деятельности	
1.7	Схема межевания территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Советская, дом 20, улица Комсомольская, дом 121	
1.8	Схема межевания территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Р. Люксембург, дома 58 и 60	
2	Материалы по обоснованию	
2.1	Территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Советская, дом 20, улица Комсомольская, дом 121	
2.2	Территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Р. Люксембург, дома 58 и 60	

1. Основная часть

1.1 Общая часть

Проект межевания территорий многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Советская, дом 20, улица Комсомольская, дом 121, улица Р. Люксембург, дома 58 и 60, 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 05.06.2020 г. № 380-п.

При разработке использовалась следующая нормативно-правовая база:

1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004г. №190-ФЗ (ред. от 27.12.2019);
- 2.«Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001г. №136-ФЗ (ред. от 27.12.2019);
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 19.04.2018 г. №238.
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 19.12.2019 №56).
10. Строительный каталог. Часть 2. Типовые проекты предприятий, зданий и сооружений. Типовой проект 84-05/1.2. (ноябрь, 1982 год).
11. Типовой проект 1- 464Д- 1я.
12. Типовой проект 1-464-Д-2я.
13. Проект двух жилых домов №7 и 22а в МКР-9 города Тутаева. Ярославгражданпроект. Заказ 54.84.
14. Проект застройки 2-ой очереди строительства МКР-10, г. Тутаев. Жилые дома № 15, 16, 17, 19. Заказ- 23.88. Ярославгражданпроект. 1989 год.
15. Проект. Застройка 2-ой очереди строительства МКР-10, г. Тутаев. Жилые дома № 10. 11. 12. 15. 16. 17. 19. Заказ 23.88. Ярославгражданпроект. 1989 год.
16. Требования государственных стандартов, соответствующих норм, правил и иных документов.

1.1.1 Цель разработки проекта межевания

1. Определение местоположения границ образуемых земельных участков с условными номерами 76:21:010307:ЗУ1, 76:21:010307:ЗУ2, 76:21:010305:ЗУ3, 76:21:010305:ЗУ4, и их формирование в кадастровых кварталах 76:21:010307 и 76:21:010305, как объектов государственного кадастрового учета;
2. Установление красных линий:

					Проект межевания территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Советская, дом 20, улица Комсомольская, дом 121, улица Р. Люксембург, дома 58 и 60	Лист
				22.06. 2020		5
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

- для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства;
- в связи с образованием земельных участков, расположенных в границах территорий, применительно к которым не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территорий.

Для обеспечения поставленных целей необходима ориентация на решение следующих задач:

- 1.Выявление территорий, на которых расположены данные многоквартирные дома, с элементами озеленения и благоустройства, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данных домов;
- 2.Определение площадей земельных участков 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 земельных участков, согласно 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.

1.2 Описание формирования земельных участков под многоквартирными жилыми домами

Формируемые земельные участки расположены в территориальной зоне Ж-1 (зона многоэтажной жилой застройки). Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из многоэтажных домов (до 9 этажей, включая мансардный).

В зоне допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социальной инфраструктуры и социального обслуживания, коммунально-бытового назначения, объектов истории и культуры, объектов здравоохранения, объектов образования, гаражей и стоянок автомобилей, объектов физической культуры и спорта, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

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

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков – многоэтажная жилая застройка (код вида разрешенного использования- 2.6) («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 19.12.2019 №56).

Земельный участок образуется путем образования из земель государственной и муниципальной собственности. Для этого не требуется изъятия земель и земельных участков, а также перевод земель в иные категории.

Границы существующих земель земельных участков при разработке проекта межевания не изменяются.

Образуемые земельные участки 76:21:010307:ЗУ1 и 76:21:010307:ЗУ2 имеют непосредственный доступ к земельным участкам общего пользования- ул. Советская.

					Проект межевания территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Советская, дом 20, улица Комсомольская, дом 121, улица Р. Люксембург, дома 58 и 60	Лист
				22.06.2020		6
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

Образуемые земельные участки 76:21:010305:ЗУ3 и 76:21:010305:ЗУ4 имеют непосредственный доступ к земельным участкам общего пользования- ул. В.В. Терешковой и ул. Р. Люксембург.

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)

$$S_{\text{норм. к.}} = S_{\text{к.}} * U_{\text{зд.}} \quad (1)$$

где:

S норм. к. - нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м2.

S к. - общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, м2.

U 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. Советская, дом 20

Жилой дом 9-ти этажный, 180-квартирный, 5ти-подъездный, со средней площадью квартиры 54,7 м2. Год строительства дома 1992.

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 9-этажных зданий равен 0,98. Следовательно, нормативный размер земельного участка в соответствии с формулой (1) составит:

$$(54,7 \text{ м}^2 * 180 \text{ кв.}) * 0,98 = 9 649 \text{ м}^2$$

Площадь :ЗУ 1 принимаем 5 136 м2, ввиду сложившейся застройки.

1.2.2 Определение нормативного размера земельного участка многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: ул. Комсомольская, дом 121

Жилой дом 9-ти этажный, 108-квартирный, 2х-подъездный, со средней площадью квартиры 36,67 м2. Год строительства дома 1991.

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 9-этажных зданий равен 0,98. Следовательно, нормативный размер земельного участка в соответствии с формулой (1) составит:

$$(36,67 \text{ м}^2 * 108 \text{ кв.}) * 0,98 = 3 881 \text{ м}^2$$

Площадь :ЗУ 2 принимаем 3 034 м2, ввиду сложившейся застройки.

1.2.3 Определение нормативного размера земельного участка многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: ул. Р. Люксембург, дом 58

Жилой дом 9-ти этажный, 179-квартирный, 5ти-подъездный, со средней площадью квартиры 51,58 м2. Год строительства дома 1989.

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 9-этажных зданий равен 0,98. Следовательно, нормативный размер земельного участка в соответствии с формулой (1) составит:

$$(51,58 \text{ м}^2 * 179 \text{ кв.}) * 0,98 = 9 048 \text{ м}^2$$

Площадь :ЗУ 3 принимаем 7 077 м2, ввиду сложившейся застройки.

					Проект межевания территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Советская, дом 20, улица Комсомольская, дом 121, улица Р. Люксембург, дома 58 и 60	Лист
				22.06.2020		7
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

1.2.4 Определение нормативного размера земельного участка многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: ул. Р. Люксембург, дом 60

Жилой дом 9-ти этажный, 144-квартирный, 4х-подъездный, со средней площадью квартиры 51,58 м². Год строительства дома 1985.

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 9-этажных зданий равен 0,98. Следовательно, нормативный размер земельного участка в соответствии с формулой (1) составит:

$$(51,58 \text{ м}^2 * 144 \text{ кв.}) * 0,98 = 7\,279 \text{ м}^2$$

Площадь :ЗУ 4 принимаем 6 028 м², ввиду сложившейся застройки.

1.3 Исходные данные для подготовки проекта межевания

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Топографическая съемка М1:500, выданная управлением архитектуры и градостроительства Тутаевского муниципального района	
2	Правила землепользования и застройки городского поселения Тутаев. Карта градостроительного зонирования	
3	Генеральный план городского поселения Тутаев	
4	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 19.10.2019 №56
5	Сведения государственного кадастра недвижимости (ГКН) о земельных участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.	
6	Строительный каталог. Часть 2. Типовые проекты предприятий, зданий и сооружений. Типовой проект 84	
7	Проект двух жилых домов №7 и 22а в МКР-9 города Тутаева (ул. Р. Люксембург, д.66, 58)	Заказ 54.84
8	Проект застройки 2-ой очереди строительства МКР-10, г. Тутаев /жилые дома №№10, 11, 12, 15, 16, 17, 19. г. Ярославль 1989 год. «Ярославгражданпроект»	Заказ 23.88
9	Проект застройки 2-ой очереди строительства МКР-10, г. Тутаев/ жилые дома № 15, 16, 17, 19, г. Ярославль 1989 год. «Ярославгражданпроект». (ул. Советская, дома 10, 12, 14, 20)	Заказ 23.88

1.4 Сведения об образуемых земельных участках и их частях

					Проект межевания территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Советская, дом 20, улица Комсомольская, дом 121, улица Р. Люксембург, дома 58 и 60	Лист
				22.06.2020		8
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

1. Список образуемых земельных участков:

№ п/п	Номер земельного участка	Номер сущ. кадастрового квартала	Площадь участка в соответствии с проектом, м2	Сведения о правах	Вид разрешенного использования в соответствии с проектом	Категория земель	Местоположение земельного участка
1	76:21:010307:ЗУ1	76:21:010307	5 136	Сведения отсутствуют	Многоэтажная жилая застройка	Земли населённых пунктов	город Тутаев, улица Советская, дом 20
2	76:21:010307:ЗУ2	76:21:010307	3 034	Сведения отсутствуют	Многоэтажная жилая застройка	Земли населённых пунктов	город Тутаев, улица Комсомольская, дом 121
3	76:21:010305:ЗУ3	76:21:010305	7 077	Сведения отсутствуют	Многоэтажная жилая застройка	Земли населённых пунктов	город Тутаев, улица Р. Люксембург, дом 58
4	76:21:010305:ЗУ4	76:21:010305	6 028	Сведения отсутствуют	Многоэтажная жилая застройка	Земли населённых пунктов	город Тутаев, улица Р. Люксембург, дом 60

1.5 Координаты поворотных точек границ образуемых земельных участков

№ точки	Координаты	
	X	Y
Участок №1 с к.н. 76:21:010307:ЗУ1		
Н 1	1306808.28	401259.40
Н 2	1306830.24	401272.54
Н 3	1306826.88	401292.28
Н 4	1306875.35	401316.83
Н 5	1306883.18	401303.11
Н 6	1306946.74	401339.41
Н 7	1306949.62	401336.16
Н 8	1306928.16	401324.58
Н 9	1306941.41	401301.68

					Проект межевания территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Советская, дом 20, улица Комсомольская, дом 121, улица Р. Люксембург, дома 58 и 60	Лист
				22.06.2020		9
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

Н 10	1306830.14	401237.01
Участок №2 с к.н. 76:21: 010307:3У2		
Н 1	1306808.28	401259.40
Н 2	1306807.05	401261.45
Н 3	1306742.43	401309.83
Н 4	1306768.08	401326.42
Н 5	1306752.17	401336.32
Н 6	1306751.22	401345.85
Н 7	1306826.88	401292.28
Н 8	1306830.24	401272.54
Участок №3 с к.н. 76:21:010305:3У3		
Н 1	1307659.69	401517.98
Н 2	1307700.61	401488.60
Н 3	1307699.89	401487.44
Н 4	1307696.69	401483.03
Н 5	1307646.17	401413.42
Н 6	1307613.04	401367.76
Н 7	1307599.49	401377.76
Н 8	1307583.89	401410.03
Н 9	1307599.49	401432.46
Н 10	1307636.94	401485.23
Участок №4 с к.н. 76:21:010305:3У4		
Н 1	1307533.56	401480.33
Н 2	1307599.49	401432.46
Н 3	1307583.89	401410.03
Н 4	1307599.49	401377.76
Н 5	1307613.04	401367.76
Н 6	1307603.90	401355.17

					Проект межевания территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Советская, дом 20, улица Комсомольская, дом 121, улица Р. Люксембург, дома 58 и 60	Лист
				22.06. 2020		10
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

Н 7	1307498.32	401432.1
Н 8	1307500.79	401434.55
Н 9	1307508.16	401444.8
Н 10	1307512.04	401449.87
Н 11	1307509.2	401451.28
Н 12	1307509.06	401451.38
Н 13	1307506.27	401453.05

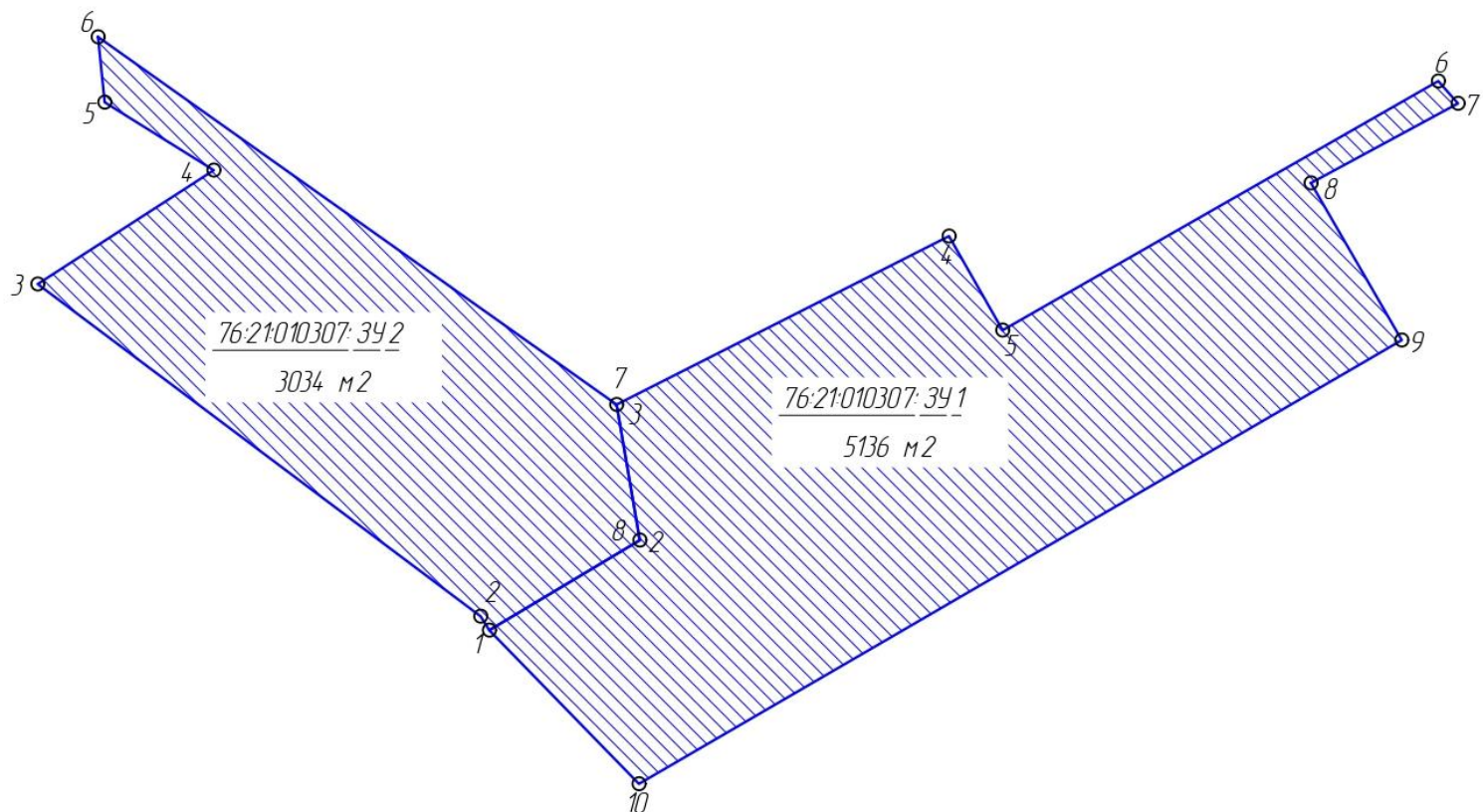
1.6 Заключение о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной деятельности

Документация по межеванию территории многоквартирного жилого дома 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 территорий объектов культурного наследия, границы лесничеств, лесопарков, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов и частей лесотаксационных выделов.


					Проект межевания территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Советская, дом 20, улица Комсомольская, дом 121, улица Р. Люксембург, дома 58 и 60	Лист
				22.06. 2020		11
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

**1.7 Схема межевания территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам:
Ярославская область, город Тутаев, улица Советская, дом 20, улица Комсомольская, дом 121**



Условные обозначения:

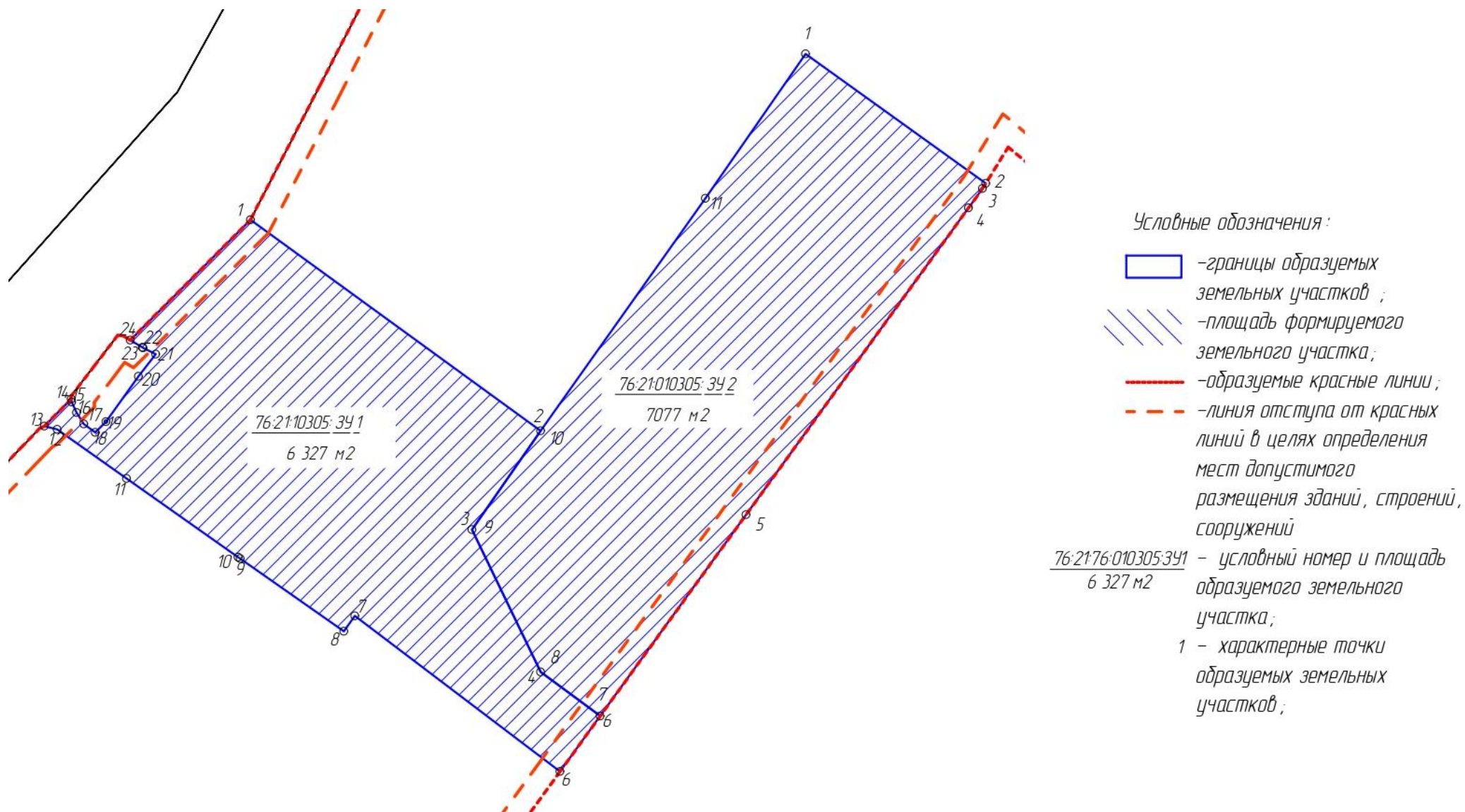
 - границы образуемых земельных участков ;

 - площадь формируемого земельного участка;

$\frac{76:21:010307:391}{5\ 963\ \text{м}^2}$ - условный номер и площадь образуемого земельного участка;

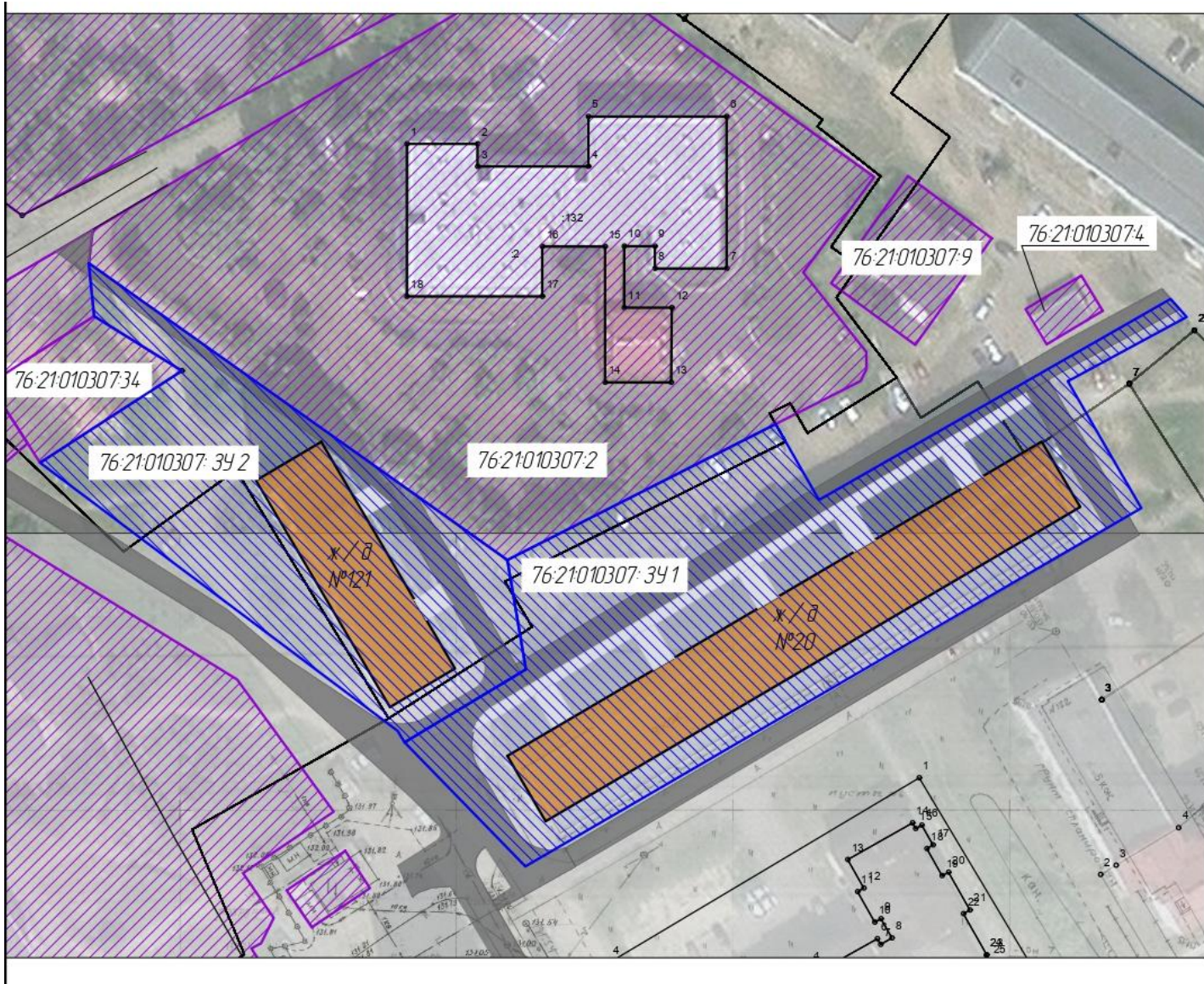
1 - характерные точки образуемых земельных участков ;

**1.8 Схема межевания территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам:
Ярославская область, город Тутаев, улица Р. Люксембург, дома 58 и 60**






2. Материалы по обоснованию

**2.1 Территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам:
Ярославская область, город Тутаев, улица Советская, дом 20, улица Комсомольская, дом 121**



Условные обозначения :

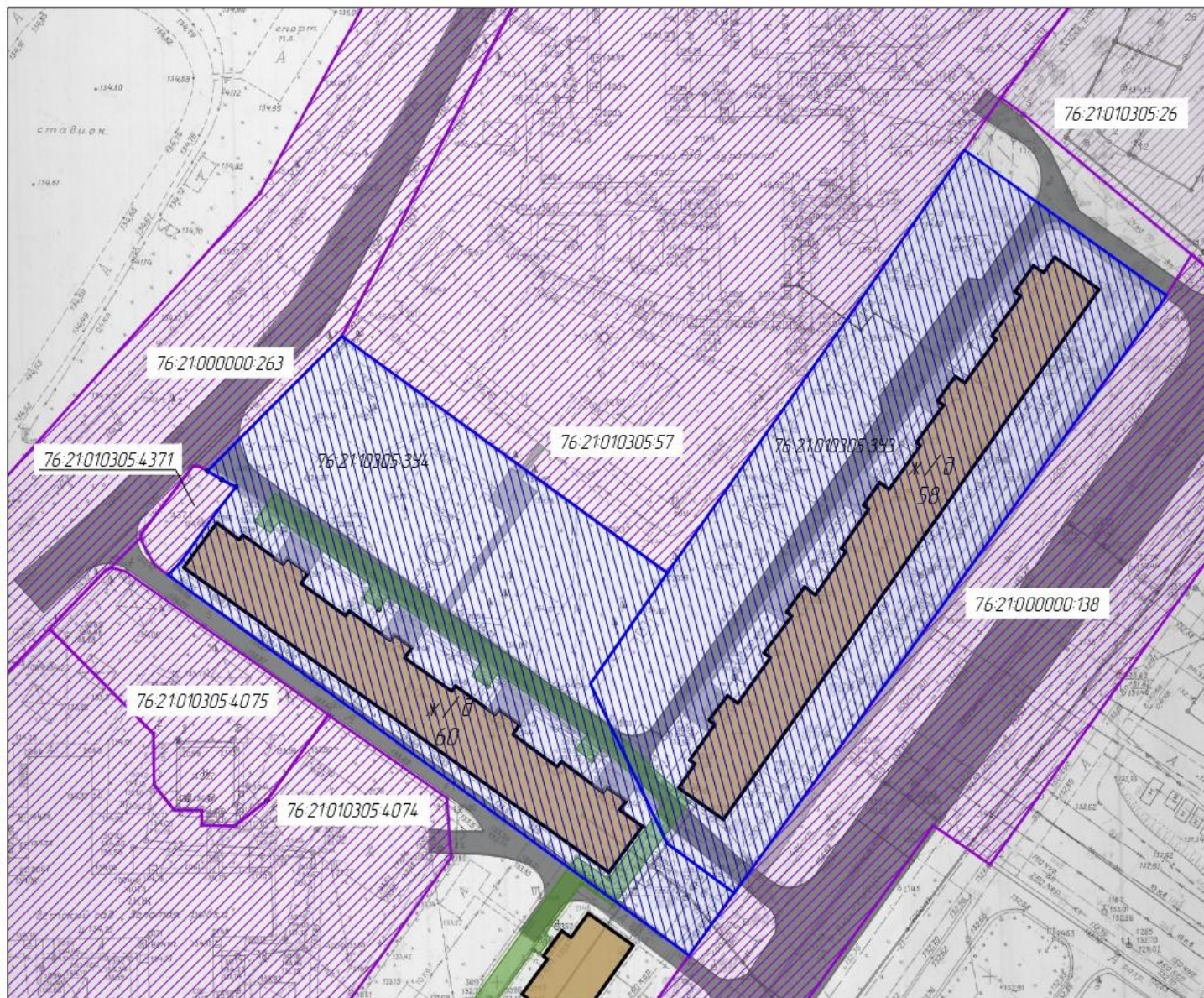
-  -границы земельных участков поставленных на кадастровый учет;
-  -границы образуемых земельных участков;
-  -объекты капитального строительства;

76:21:010307:34 1 – условный кадастровый номер образуемых земельных участков;





76:21:010307:9 – кадастровый номер земельного участка, стоящего на государственном кадастровом учете;

2.2 Территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам:



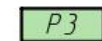
Ярославская область, город Тутаев, улица Р. Люксембург, дома 58 и 60



Условные обозначения:

-  - границы земельных участков поставленных на кадастровый учет;
-  - границы образуемых земельных участков;
-  - зона с особыми условиями использования территории (охранная зона объекта газораспределительной сети "Газопровод низкого давления");
-  - объекты капитального строительства;

Территориальные зоны:

-  Ж1 - многоэтажная жилая застройка;
-  ОД2 - зона образования и дошкольного воспитания;
-  РЗ - территории для отдыха, здравоохранения, туризма;

76-21-000000-138 - кадастровый номер земельного участка, стоящего на государственном кадастровом учете;