Утверждено

постановлением Администрации

Тутаевского муниципального района

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_

**Проект межевания территории**

**многоквартирного жилого дома,**

**расположенного по адресу:**

**Ярославская область, город Тутаев,**

**ул. Моторостроителей, дом 48**

2020 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 земельных участков под многоквартирными жилыми домами | 5 |
| 1.2.1 | Определение нормативного размера земельного участка многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу:  ул. Моторостроителей, дом 48 | 6 |
| 1.3 | Исходные данные для подготовки проекта межевания | 6 |
| 1.4 | Сведения об образуемых земельных участках и их частях | 6 |
| 1.5 | Координаты поворотных точек границ образуемых земельных участков | 7 |
| 1.6 | Заключение о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной деятельности | 8 |
| **2** | **Материалы по обоснованию** | 9 |
| 2.1 | Схема межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев, ул. Моторостроителей, дом 48 | 10 |

1. **Основная часть**
   1. **Общая часть**

Проект межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев, ул. Моторостроителей, дом 48 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".

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, Тутаевского муниципального района Ярославской области, утвержденные Решением Муниципального совета городского поселения Тутаев от 18.04.2018 №30;

10. Требования государственных стандартов, соответствующих норм, правил и иных документов.

**1.1.1 Цель разработки проекта межевания**

Главная цель настоящего проекта – подготовка материалов по проекту межевания:

1. Обеспечение устойчивого развития территории;

2. Установление границ земельного участка и его формирование в кадастровом квартале 76:21:010301 с условным номером 76:21:010301:ЗУ 1, как объекта государственного кадастрового учета;

3. Формирование земельного участка под существующий пятиэтажный многоквартирный жилой дом с возможностью права оформления их в общую долевую собственность.

Для обеспечения поставленных целей необходима ориентация на решение следующих задач:

1. Выявление территории, занятой многоквартирным домом;

2. Анализ фактического использования территории;

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

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

5. Формирование границ земельных участков 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. **Описание формирования земельных участков**

**под многоквартирными жилыми домами**

Формируемый земельный участок расположен 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 образуемого земельного участка – 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 19.10.2019 №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 имеют непосредственный доступ к земельному участку общего пользования: ул. Моторостроителей.

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)

Sнорм. к.= Sк.\* У зд. (1)

где:

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

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

У 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. Моторостроителей, дом 48**

Жилой дом 5-ти этажный, 90-квартирный (6 квартир из которых выделены под магазины), 6-подъездный, со средней площадью квартиры 48,67 м2. Площадь квартир, выделенных под магазин: (48,67м2 \*6 кв.= 292м2). Год строительства дома 1975.

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 5-этажных зданий равен 1,36. Следовательно, нормативный размер земельного участка в соответствии с формулой (1) составит:

(48,67 м2\* 90 кв.-292 м2)\*1,36= 5 560 м2

Площадь :ЗУ 1 принимаем 4 892 м2, ввиду сложившейся застройки.

* 1. **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 | 18.04.2019 №30 |
| 3 | Генеральный план городского поселения Тутаев |  |
| 4 | Карта функциональных зон городского поселения | 2017 год. Инв. №76/3-16 |
| 5 | Сведения государственного кадастра недвижимости (ГКН) о земельных участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства. |  |
| 6 | Проект Первой очереди строительства жилых домов: 2, 4, 8, 10, 14, 16, 17, 19, 20, 21 и детского сада на 280 мест, в микрорайоне №6 г. Тутаев, 1974 год (Ярославский облисполком институт «Ярославгражданпроект») | Заказ: 52/74 |

* 1. **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 с проектом межевания, м2 | Сведения о правах | | Категория земель | Вид разрешенного использования в соответствии с проектом межевания | Место-положение земельного участка |
| 1 | 2 | 3 | | | 4 | 5 | | 6 | 7 | 8 |
| 1 | 76:21:010301  :ЗУ 1 | 76:21:010301 | | | 4 892 | Сведения отсутствуют | | Земли населенных пунктов | Многоэтажная жилая застройка | город Тутаев,  улица Моторостроителей, дом 48 |
| 1. Сведения о частях границ образуемых земельных участков (начало): | | | | | | | | | | |
| Обозначение части границы | | | | Горизонтальное проложение (S), м | | | Описание прохождения части границы | | | |
| от т. | | | до т. |
| 1 | | | 2 | 3 | | | 4 | | | |
| Участок №1 с к.н. 76:21:010301:ЗУ1 | | | | | | | | | | |
| Н 1 | | | Н 2 | 7,00 | | | --- | | | |
| Н 2 | | | Н 3 | 13,17 | | | Часть границы проходит по границе образованного ЗУ  с к.н.: 76:21:010301:43 | | | |
| Н 3 | | | Н 4 | 2,22 | | | Часть границы проходит по границе образованного ЗУ  с к.н.: 76:21:010301:43 | | | |
| Н 4 | | | Н 5 | 2,70 | | | Часть границы проходит по границе образованного ЗУ  с к.н.: 76:21:010301:22 | | | |
| Н 5 | | | Н 6 | 7,58 | | | Часть границы проходит по границе образованного ЗУ  с к.н.: 76:21:010301:22 | | | |
| Н 6 | | | Н 7 | 12,41 | | | Часть границы проходит по границе образованного ЗУ  с к.н.: 76:21:010301:22 | | | |
| Н 7 | | | Н 8 | 25,39 | | | Часть границы проходит по границе образованного ЗУ  с к.н.: 76:21:010301:22 | | | |
| Н 8 | | | Н 9 | 14,06 | | | Часть границы проходит по границе образованного ЗУ  с к.н.: 76:21:010301:22 | | | |
| Н 9 | | | Н 10 | 59,23 | | | Часть границы проходит по границе образованного ЗУ  с к.н.: 76:21:010301:1 | | | |
| Н 10 | | | Н 11 | 46,73 | | | Часть границы проходит по границе образованного ЗУ  с к.н.: 76:21:010301:20 | | | |
| Н 11 | | | Н 12 | 13,16 | | | --- | | | |
| Н 12 | | | Н 13 | 1,95 | | | Часть границы проходит по границе образованного ЗУ  с к.н.: 76:21:010301:51 | | | |
| Н 13 | | | Н 14 | 87,66 | | | Часть границы проходит по границе образованного ЗУ  с к.н.: 76:21:010301:51 | | | |
| Н 14 | | | Н 1 | 2,80 | | | Часть границы проходит по границе образованного ЗУ  с к.н.: 76:21:010301:51 | | | |

**1.5 Координаты поворотных точек границ**

**образуемых земельных участков**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № точки | Координаты | |
| Х | Y |
| Участок №1 (76:21:010301:ЗУ1) | | |
| Н 1 | 402249.20 | 1307464.87 |
| Н 2 | 402253.56 | 1307459.39 |
| Н 3 | 402261.76 | 1307449.08 |
| Н 4 | 402263.14 | 1307447.34 |
| Н 5 | 402265.35 | 1307448.9 |
| Н 6 | 402272.93 | 1307448.97 |
| Н 7 | 402285.30 | 1307447.96 |
| Н 8 | 402299.83 | 1307427.14 |
| Н 9 | 402311.48 | 1307435.02 |
| Н 10 | 402359.81 | 1307469.26 |
| Н 11 | 402332.55 | 1307507.21 |
| Н 12 | 402324.88 | 1307517.89 |
| Н 13 | 402323.29 | 1307516.76 |
| Н 14 | 402251.55 | 1307466.39 |
| Н 1 | 402249.20 | 1307464.87 |

* 1. **Заключение о соответствии разработанной документации требованиям**

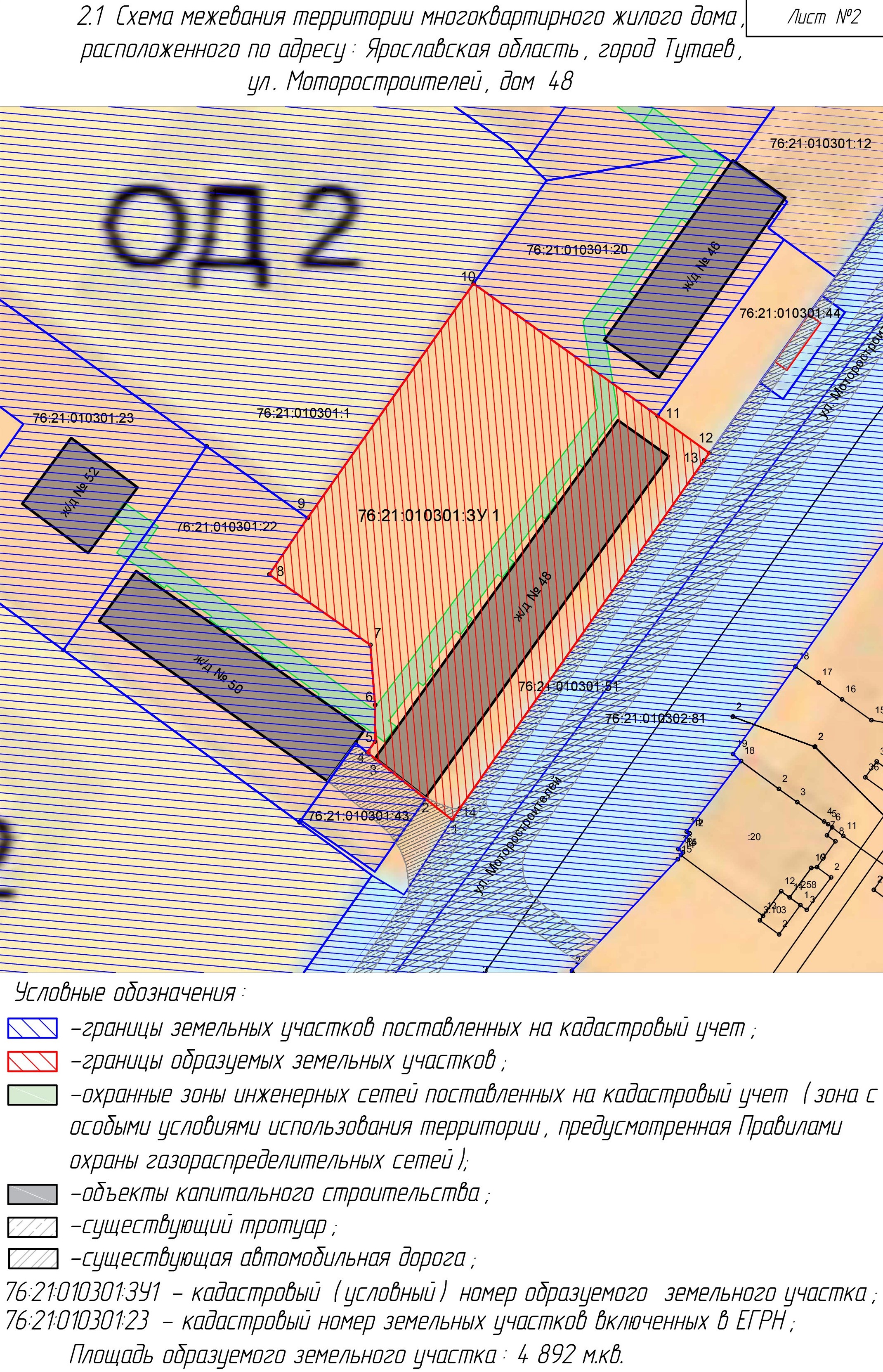
**законодательства о градостроительной деятельности**

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, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов и частей лесотаксационных выделов.

**2. Материалы по обоснованию**

**2.1 Схема межевания территории многоквартирного жилого дома,**



**расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев,**

**ул. Моторостроителей, дом 48**