

ИНН 761103214042, ОГРНП 319762700018809
Россия, Ярославская область, г. Тутаев, ул. Комсомольская, д. 83, кв.21
тел.: +7 (920) 113-74-19

Утверждено
постановлением Администрации
Тутаевского муниципального района
от 01.06.2021 г. № 456-п.

Заказчик:
АО «Строительно-холдинговая компания «Север-Инвест»

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
многоквартирного жилого дома,
расположенного по адресу:
Ярославская область, город Тутаев,
улица Советская, дом 25**

Исполнитель:  ИП Назариков П.А.



Тутаев, 2021 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: Ярославская область, город Тутаев, улица Советская, дом 25	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 образуемого земельного участка	6
1.6	Заключение о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной деятельности	7
1.7	Схема межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев, улица Советская, дом 25	8
2	Материалы по обоснованию	9
2.1.	Территория многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев, улица Советская, дом 25	10
2.2.	Схема расположения территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев, улица Советская, дом 25 согласно Правилам землепользования и застройки городского поселения Тутаев	11

1. Основная часть

1.1. Общая часть

Проект межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев, улица Советская, дом 25, 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 01.06.2021 г. № 456-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. Типовой проект 1-ЛГ-504Д.

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

1.1.1. Цель разработки проекта межевания

1. Определение местоположения границ образуемого земельного участка с условным номером 76:21:010304:ЗУ1, и его формирование в кадастровом квартале 76:21:010304, 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 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 территории, на которой расположен данный многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, предназначенный для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома;

					Проект межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев, улица Советская, дом 25	Лист
				28.05.2021		
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		4

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 формируемого земельного участка;

4.Формирование границ земельного участка, 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

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 образуемых 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». Утвержден 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.

Образуемый земельный участок 76:21:010304:3У1 имеет непосредственный доступ к земельным участкам общего пользования - ул. Советская.

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)

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

где:

					Проект межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев, улица Советская, дом 25	Лист
				28.05.2021		
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		5

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. Советская, дом 20

Жилой дом 9-ти этажный, 107-квартирный, 3х-подъездный, со средней площадью квартиры 52,7 м². Год строительства дома 1983.

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:

$$5637,78 \text{ м}^2 * 0,98 = 5525 \text{ м}^2$$

Площадь :ЗУ1 принимаем 4 416 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. Типовой проект 1-ЛГ-504Д	

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 с проектом, м ²	Сведения о правах	Вид разрешенного использования в соответствии с проектом	Категория земель	Место- положение земельного участка
1	76:21:010304 :ЗУ1	76:21:010304	4 416	Сведения отсутствуют	Многоэтажная жилая застройка	Земли населённых пунктов	город Тутаев, улица Советская, дом 25

					Проект межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев, улица Советская, дом 25	Лист
				28.05. 2021		
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		6

1.5. Координаты поворотных точек границ образуемых земельных участков

№ точки	Координаты	
	X	Y
Участок с к.н. 76:21:010304:3У1		
н1	401594.66	1306877.23
н2	401571.62	1306909.63
н3	401560.24	1306901.37
н4	401554.96	1306908.63
н5	401533.13	1306892.65
н6	401523.75	1306892.82
н7	401500.19	1306875.62
н8	401500.94	1306874.55
н9	401531.84	1306830.69
н10	401534.55	1306832.54
н11	401537.41	1306828.34
н12	401534.71	1306826.48
н13	401541.11	1306818.82
н14	401543.68	1306820.70
н15	401548.16	1306824.00
н16	401552.78	1306827.40
н17	401563.89	1306835.57
н18	401566.49	1306856.09

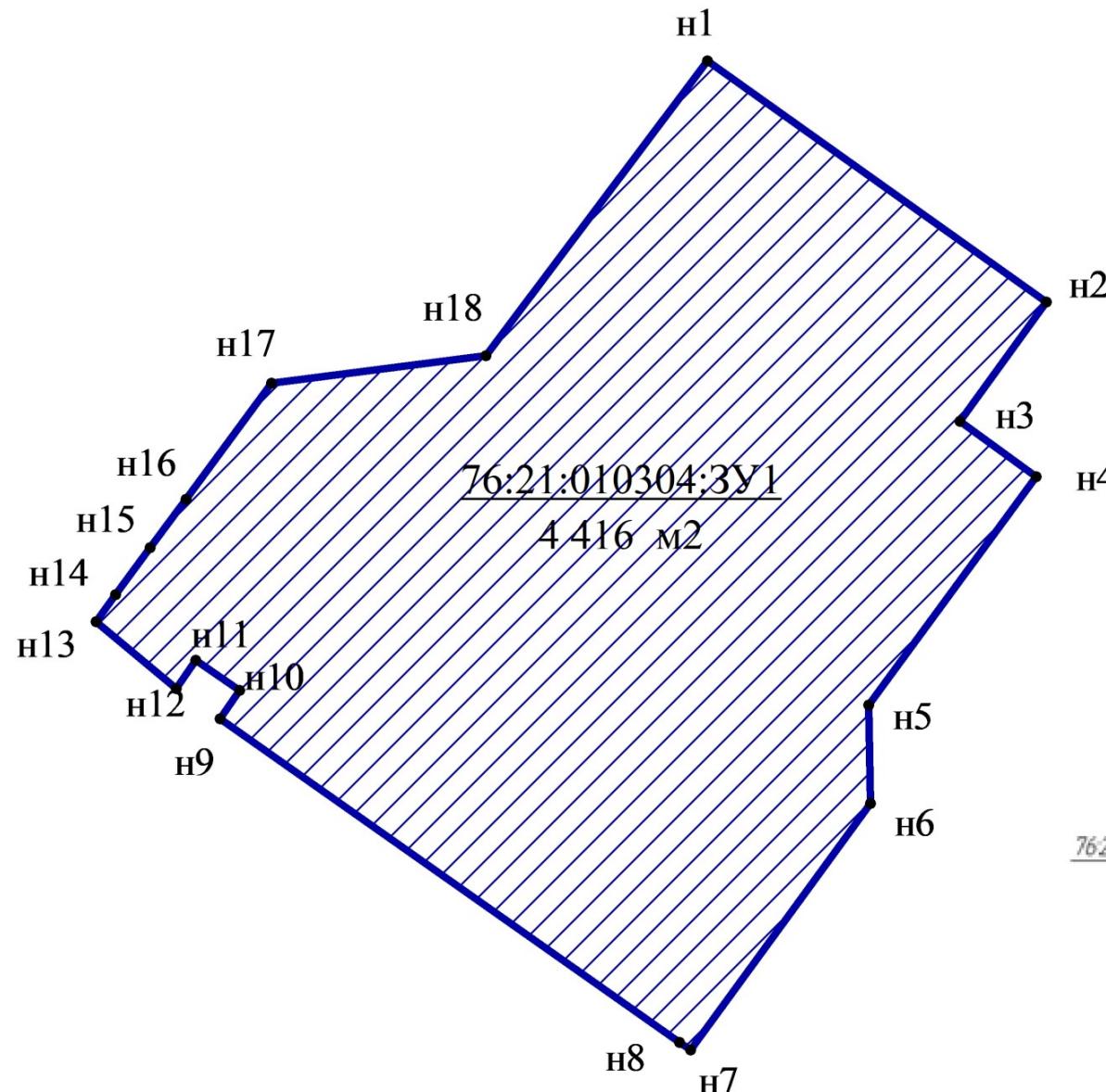
1.6. Заключение о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной деятельности

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

					Проект межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев, улица Советская, дом 25	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата	28.05. 2021	7

1.7. Схема межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу:
Ярославская область, город Тутаев, улица Советская, дом 25



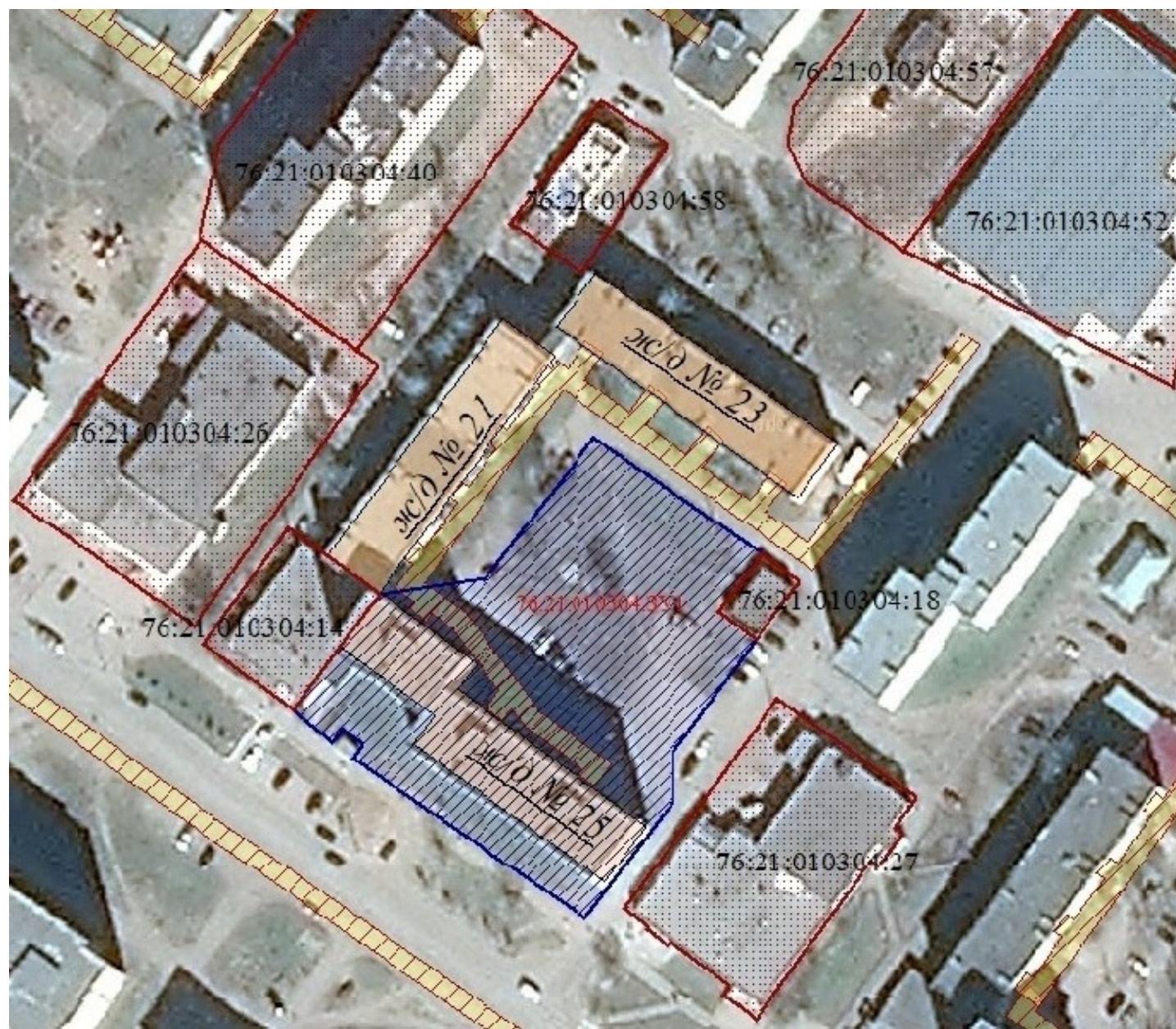
Условные обозначения:

- границы образуемых земельных участков;
- //// — площадь формируемого земельного участка;
- 76:21:010307:3У1 — условный номер и площадь образуемого земельного участка;
- 1 — характерные точки образуемых земельных участков;

Активай
Чтобы акт
"Параметр"

2. Материалы по обоснованию

**2.1. Территория многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу:
Ярославская область, город Тутаев, улица Советская, дом 25**



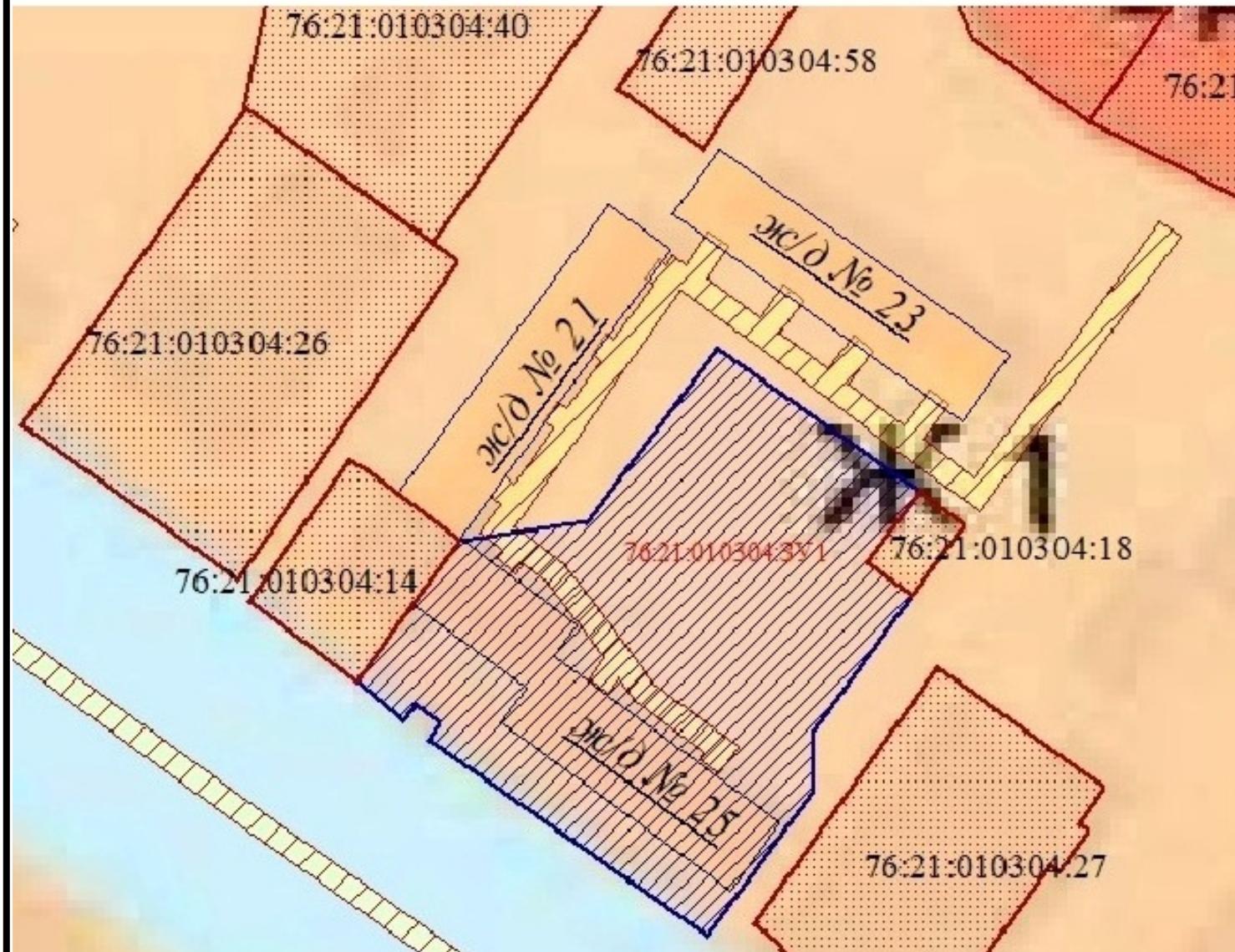
Условные обозначения:

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

76:21:010307:341 – условный кадастровый номер образуемых земельных участков;

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

**2.2. Схема расположения территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу:
Ярославская область, город Тутаев, улица Советская, дом 25
согласно Правилам землепользования и застройки городского поселения Тутаев**



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:

- X1 -многоэтажная жилая застройка

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



Администрация Тутаевского муниципального района

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 01.06.2021 № 456-п

г. Тутаев

О подготовке проекта межевания
территории многоквартирного жилого
дома, расположенного по адресу:
Ярославская область, город Тутаев,
улица Советская, дом 25

В соответствии со статьями 43, 45 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» №131-ФЗ от 06.10.2003, Администрация Тутаевского муниципального района

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Разрешить Акционерному обществу «Строительно-холдинговая компания «Север-Инвест» подготовку проекта межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев, улица Советская, дом 25.
2. Утвердить прилагаемое задание на разработку проекта межевания территории многоквартирного жилого дома (Приложение 1).
3. Контроль за исполнением постановления возложить на начальника управления архитектуры и градостроительства - главного архитектора Тутаевского муниципального района Касьянову Е.Н.
4. Постановление вступает в силу после его официального опубликования.

Глава Тутаевского
муниципального района

Д.Р.Юнусов

Приложение 1

Утверждено
постановлением Администрации ТМР
от 01.06.2021 № 456-п

ЗАДАНИЕ

на разработку проекта межевания территории многоквартирного жилого дома,
расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев,
улица Советская, дом 25

Наименование позиции		Содержание
1	Вид разрабатываемой документации по планировке территории	Проект межевания территории в виде отдельного документа
2	Инициатор подготовки документации по планировке территории	Акционерное общество «Строительно-холдинговая компания «Север-Инвест»
3	Источник финансирования работ по подготовке документации по планировке территории	Средства Акционерного общества «Строительно-холдинговая компания «Север-Инвест»
4	Вид и наименование планируемого к размещению объекта капитального строительства, его основные характеристики	Существующие многоквартирные жилые дома
5	Муниципальный район (поселение), в отношении территории которого осуществляется подготовка документации по планировке территории	Ярославская область, город Тутаев, улица Советская, дом 25
6	Состав документации по планировке территории	В соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и положениями нормативных правовых актов Российской Федерации, определяющих требования к составу и содержанию проектов планировки территории
7	Материалы, предоставляемые Администрации ТМР	По результатам выполнения работ Инициатор передает Администрации ТМР следующую документацию: 1. Проектную документацию в 2-х экземплярах в бумажном формате, а также в формате DWG, MC Word, PDF. 2. Инженерно-геодезические изыскания в формате DWG.