



Администрация Тутаевского муниципального района

## **ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**от 20.01.2021 № 28-п**

**г. Тутаев**

Об утверждении проекта межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев, улица Моторостроителей, дом 73

В соответствии со статьями 43, 45, и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Протоколом общественных обсуждений от 10 декабря 2020г. №42, Заключением от 10 декабря 2020г. о результатах общественных обсуждений по проекту постановления от 05.11.2020 №85, Администрация Тутаевского муниципального района

### **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить прилагаемый проект межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев, улица Моторостроителей, дом 73.

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

Д.Р. Юнусов

Утверждено  
постановлением Администрации  
Тутаевского муниципального района  
от 20.01.2021 № 28-п

**Проект межевания территории**  
**многоквартирного жилого дома,**  
**расположенного по адресу:**  
**Ярославская область, город Тутаев, улица**  
**Моторостроителей, дом 73**

2020 год

## Содержание

| №<br>п/п | Разделы проекта межевания  | Номера листов |
|----------|--|---------------|
| 1        | 2  | 3             |
| <b>1</b> | <b>Основная часть:</b>   | 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 73   | 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   | 7             |
| 1.7      | Графическая часть  | 8             |
|          | Схема межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев, улица Моторостроителей, дом 73 согласно Генеральному плану города Тутаева                                  | 9             |
|          | Схема межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев, улица Моторостроителей, дом 73 согласно Правилам землепользования и застройки городского поселения Тутаева | 10            |
|          | Схема межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев, улица Моторостроителей, дом 73   | 11            |
| <b>2</b> | <b>Материалы по обоснованию</b>  | 12            |
|          | Схема межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев, улица Моторостроителей, дом 73   | 13            |

# **1. Основная часть**

## 1.1 Общая часть

Проект межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев, улица Моторостроителей, дом 73 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 17.09.2020 г. № 621-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- 464Д- 1я.
12. Типовой проект 1-464-Д-2я.
13. Проект жилого дома №1 в МКР-9 г.Тутаева. Заказ 312-81.

### 1.1.1 Цель разработки проекта межевания

1. Определение местоположения границ образуемого земельного участка с условным номером 76:21:010305:3У1 и его формирование в кадастровом квартале 76:21:010305 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 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, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома;

|      |      |             |         |                |   |      |
|------|------|-------------|---------|----------------|---|------|
|      |      |             |         |                | Проект межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев, улица Моторостроителей, дом 73 | Лист |
|      |      |             |         | 16.11.<br>2020 |   | 5    |
| Изм. | Лист | № документа | Подпись | Дата           |   |      |

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 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 земельных участков при разработке проекта межевания не изменяются.

Образуемый земельный участок 76:21:010305:3У1 имеет непосредственный доступ к земельным участкам 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)

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

где:

S норм. к. - нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м<sup>2</sup>.

S к. - общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, м<sup>2</sup>.

|      |      |             |         |            |   |      |
|------|------|-------------|---------|------------|---|------|
|      |      |             |         |            | Проект межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев, улица Моторостроителей, дом 73 | Лист |
|      |      |             |         | 16.11.2020 |   | 6    |
| Изм. | Лист | № документа | Подпись | Дата       |   |      |

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 73

Жилой дом 9-ти этажный, 144-квартирный, 4х-подъездный, со средней площадью квартиры 54,7 м<sup>2</sup>. Год строительства дома 1983-1984 г..

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:

$$(55,7\text{м}^2 * 144 \text{ кв.}) * 0,98 = 7\,860 \text{ м}^2$$

Площадь :ЗУ1 принимаем 7 112 м<sup>2</sup>, ввиду сложившейся застройки.

### 1.3 Исходные данные для подготовки проекта межевания

| № п/п | Наименование документа   | Реквизиты документа  |
|-------|--|--|
| 1     | 2  | 3  |
| 1     | Генеральный план городского поселения Тутаев   |  |
| 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 19.12.2019 №56 |
| 4     | Топографическая съемка М1:500, выданная управлением архитектуры и градостроительства Тутаевского муниципального района   |  |
| 5     | Сведения государственного кадастра недвижимости (ГКН) о земельных участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства. |  |
| 6     | Проект жилого дома №1 в МКР-9 г.Тутаева  | Заказ 312-81   |

### 1.4 Сведения об образуемых земельных участках и их частях

#### 1. Список образуемых земельных участков:

| № п/п | Номер земельного участка | Номер суц. кадастрового квартала | Площадь участка в соответствии с проектом, м <sup>2</sup> | Сведения о правах    | Вид разрешенного использования в соответствии с проектом | Категория земель         | Местоположение земельного участка            |
|-------|--------------------------|----------------------------------|---|----------------------|--|--------------------------|--|
| 1     | 76:21:010305:ЗУ1         | 76:21:010305                     | 7 112   | Сведения отсутствуют | Многоэтажная жилая застройка                             | Земли населённых пунктов | город Тутаев, улица Моторостроителей, дом 73 |

|   |      |             |         |      |      |
|---|------|-------------|---------|------|------|
| Проект межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев, улица Моторостроителей, дом 73 |      |             |         |      | Лист |
| Изм.  | Лист | № документа | Подпись | Дата | 7    |

### 1.5 Координаты поворотных точек границ образуемых земельных участков

| № точки                                   | Координаты |            |
|---|------------|------------|
|   | X          | Y          |
| <b>Участок №1 с к.н. 76:21:010305:3У1</b> |            |            |
| Н 1                                       | 401575.23  | 1307223.80 |
| 2   | 401590.6   | 1307225.39 |
| 3   | 401612.31  | 1307238.08 |
| 4   | 401611.16  | 1307240.11 |
| 5   | 401660.26  | 1307268.71 |
| Н 6                                       | 401629.76  | 1307332.42 |
| 7   | 401553.01  | 1307289.37 |
| Н 8                                       | 401540.60  | 1307282.42 |

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

Документация по межеванию территории 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.

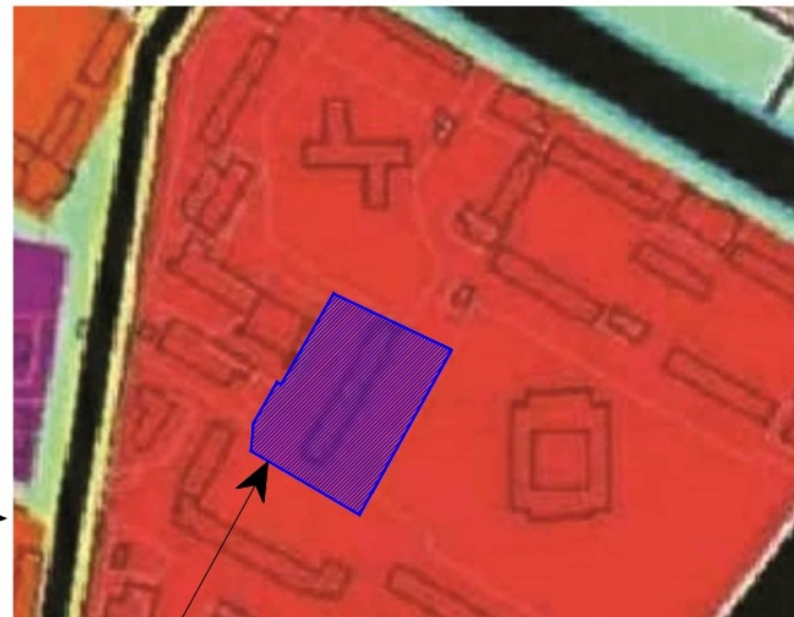
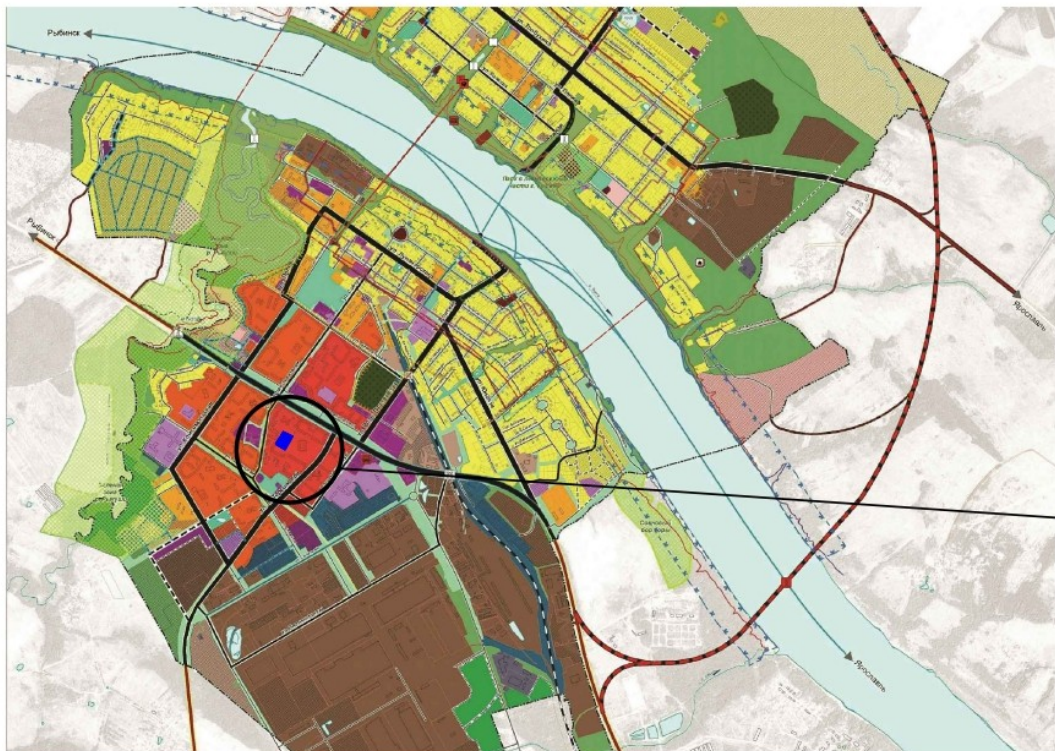
На территории образуемого земельного участка не расположены: особо охраняемые природные территории, границы территорий объектов культурного наследия, границы лесничеств, лесопарков, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов и частей лесотаксационных выделов.

|      |      |             |         |                |   |      |
|------|------|-------------|---------|----------------|---|------|
|      |      |             |         |                | Проект межевания территории многоквартирного жилого дома,<br>расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев,<br>улица Моторостроителей, дом 73 | Лист |
|      |      |             |         | 16.11.<br>2020 |   | 8    |
| Изм. | Лист | № документа | Подпись | Дата           |   |      |



## **1.7 Графическая часть**

Схема межевания территории многоквартирного жилого дома,  
расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев, улица Моторостроителей, дом 73  
согласно Генеральному плану города Тутаева

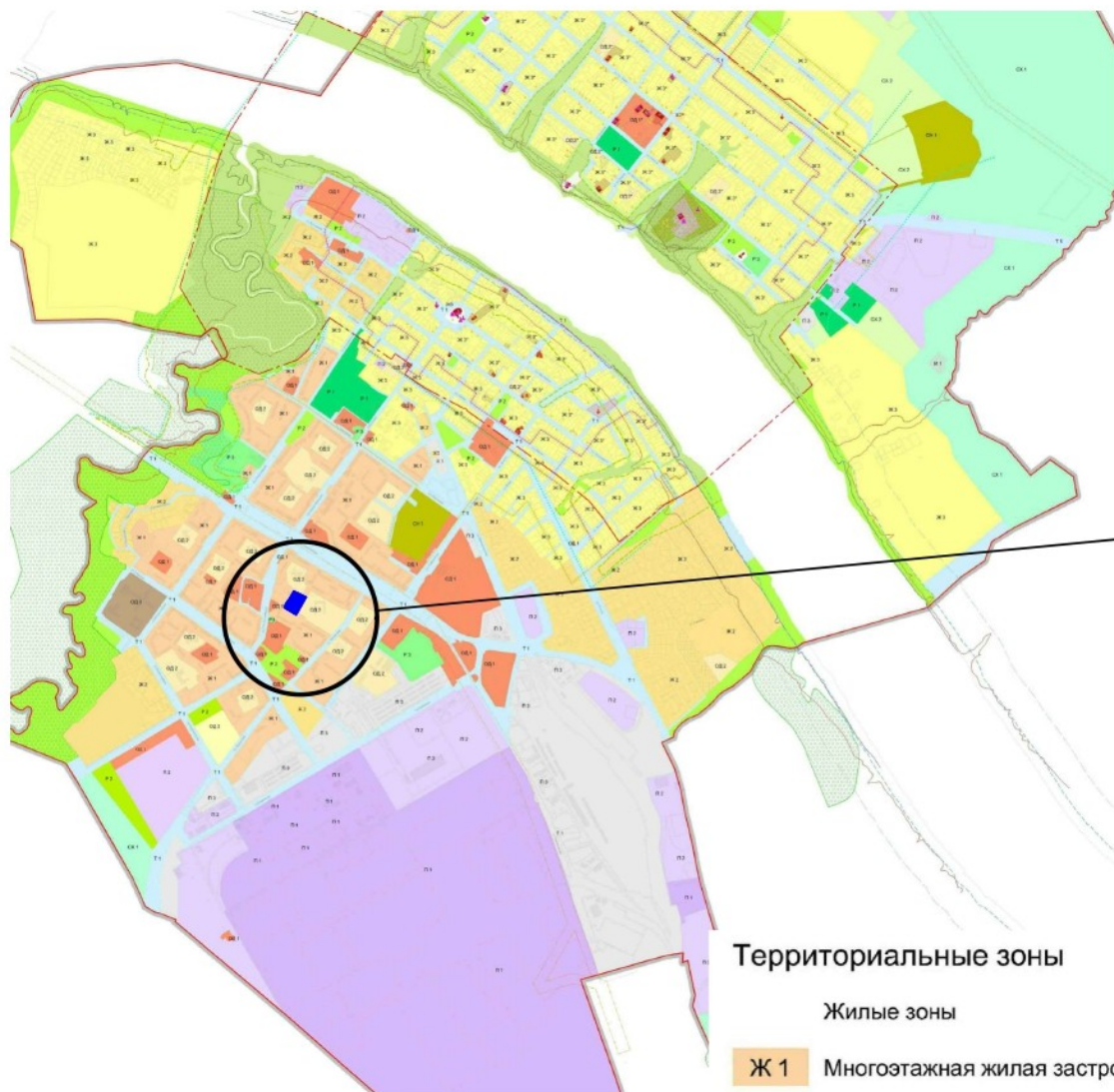


Формируемый  
земельный участок

|   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li> сплош. застройка</li> <li> планируемый на время открытия</li> <li> планируемый на расчетный срок</li> </ul> | <p><b>Функциональные зоны*</b></p> <p><b>Жилые зоны</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Зона застройки индивидуальными жилыми домами</li> <li> Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)</li> <li> Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)</li> <li> Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)</li> </ul> |
|---|--|

|   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li> Местного значения поселения</li> <li> Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения</li> <li> Магистральная улица районного значения</li> <li> Улицы и дороги местного значения, Пешеходные улицы и дороги</li> <li> Улицы и дороги местного значения</li> </ul> | <p><b>Улично-дорожная сеть городского населенного пункта</b></p> <p>Местного значения поселения</p> <p>Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения</p> <p>Магистральная улица районного значения</p> <p>Улицы и дороги местного значения, Пешеходные улицы и дороги</p> <p>Улицы и дороги местного значения</p> |
|---|--|

Схема межевания территории многоквартирного жилого дома,  
расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев, улица Моторостроителей, дом 73  
согласно Правилам землепользования и застройки городского поселения Тутаева



Формируемый  
земельный участок

### Территориальные зоны

#### Жилые зоны

- Ж 1** Многоэтажная жилая застройка
- Ж 2** Малоэтажная жилая застройка
- Ж 3** Усадебная застройка



#### Общественно-деловые зоны

- ОД 1** Административно-делового, досугового и социально-бытового назначения
- ОД 2** Зона образования и дошкольного воспитания
- Р 3** Территории для отдыха, здравоохранения, туризма

**Схема межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу:  
Ярославская область, город Тутаев, улица Моторостроителей, дом 73**




Условные обозначения:


-  - границы формируемого земельного участка;
-  - границы сформированных земельных участков, поставленных на кадастровый учет ;

**76:21:010305** - номер кадастрового квартала;

76:21:010305:25 - кадастровые номера земельных участков, поставленных на кадастровый учет;

76:21:010305 | 3Y1 - номер и площадь формируемого земельного участка;

 - площадь формируемого земельного участка;




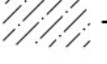




 - площадь сформированных земельных участков и поставленных на кадастровый учет;

## **2. Материалы по обоснованию**

**Схема межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу:  
Ярославская область, город Тутаев, улица Моторостроителей, дом 73**



**Условные обозначения:**

-  - границы формируемого земельного участка;
-  - границы сформированных земельных участков, поставленных на кадастровый учет ;
  
- 76:21:010305** - номер кадастрового квартала;
- 76:21:010305:25** - кадастровые номера земельных участков, поставленных на кадастровый учет;
  
- 76:21:010305 :3У1** - номер и площадь формируемого земельного участка;  
7 112 м<sup>2</sup>
  
-  - площадь формируемого земельного участка;
-  - площадь сформированных земельных участков и поставленных на кадастровый учет;
  
-  - ЗОУИТ. Зона охраны искусственных объектов. Охранная зона инженерных коммуникаций
  
-  - существующие объекты капитального строительства (здания, многоквартирные дома);
  
-   - существующие автомобильные дороги, тротуары;

**Местоположение существующих объектов капитального строительства:** объект капитального строительства на формируемом земельном участке- многоквартирный 9-ти этажный жилой дом.

**Границы особо охраняемых природных территорий:** на территории формируемого земельного участка особо охраняемых природных территорий не расположено. Разработка схемы границ особо охраняемых природных территорий не требуется.

**Границы территорий объектов культурного наследия:** на территории формируемого земельного участка объектов культурного наследия не выявлено.

**Границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов:** границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов на территории формируемого земельного участка не расположено.