



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

№ 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 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
2	Материалы по обоснованию	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. 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, м².

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

					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 м2. 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 м2, 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

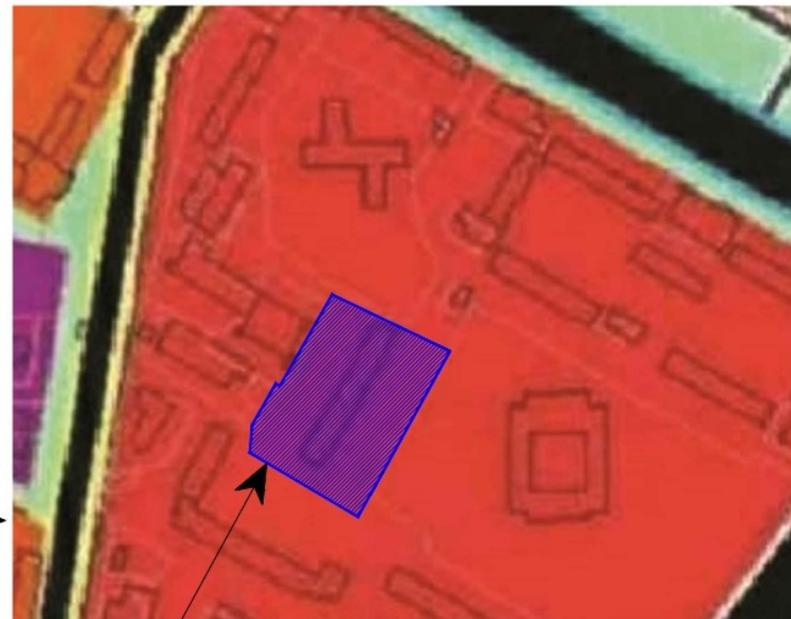
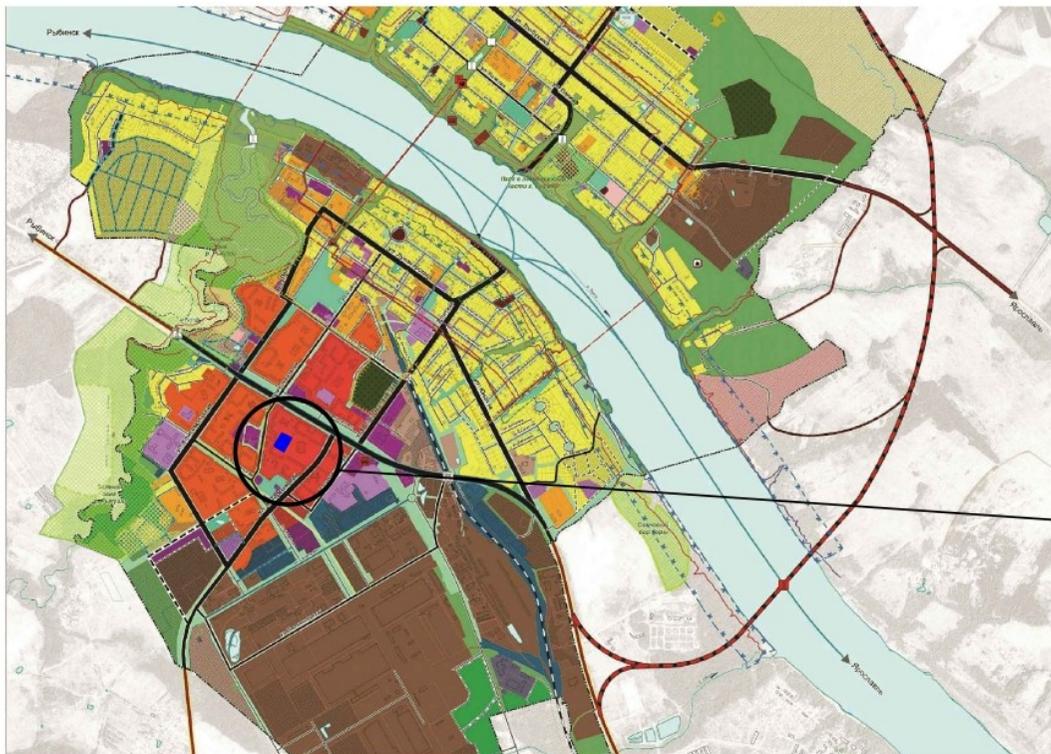
1. Список образуемых земельных участков:

№ п/п	Номер земельного участка	Номер суц. кадастрового квартала	Площадь участка в соответствии с проектом, м2	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 населенных 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
						7
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

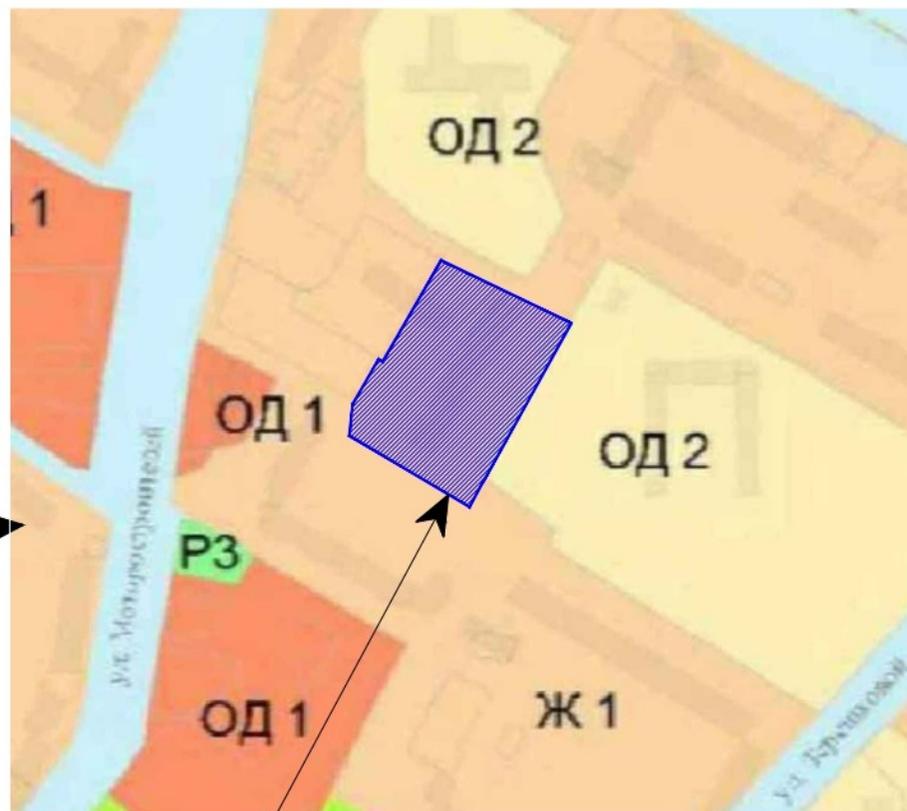
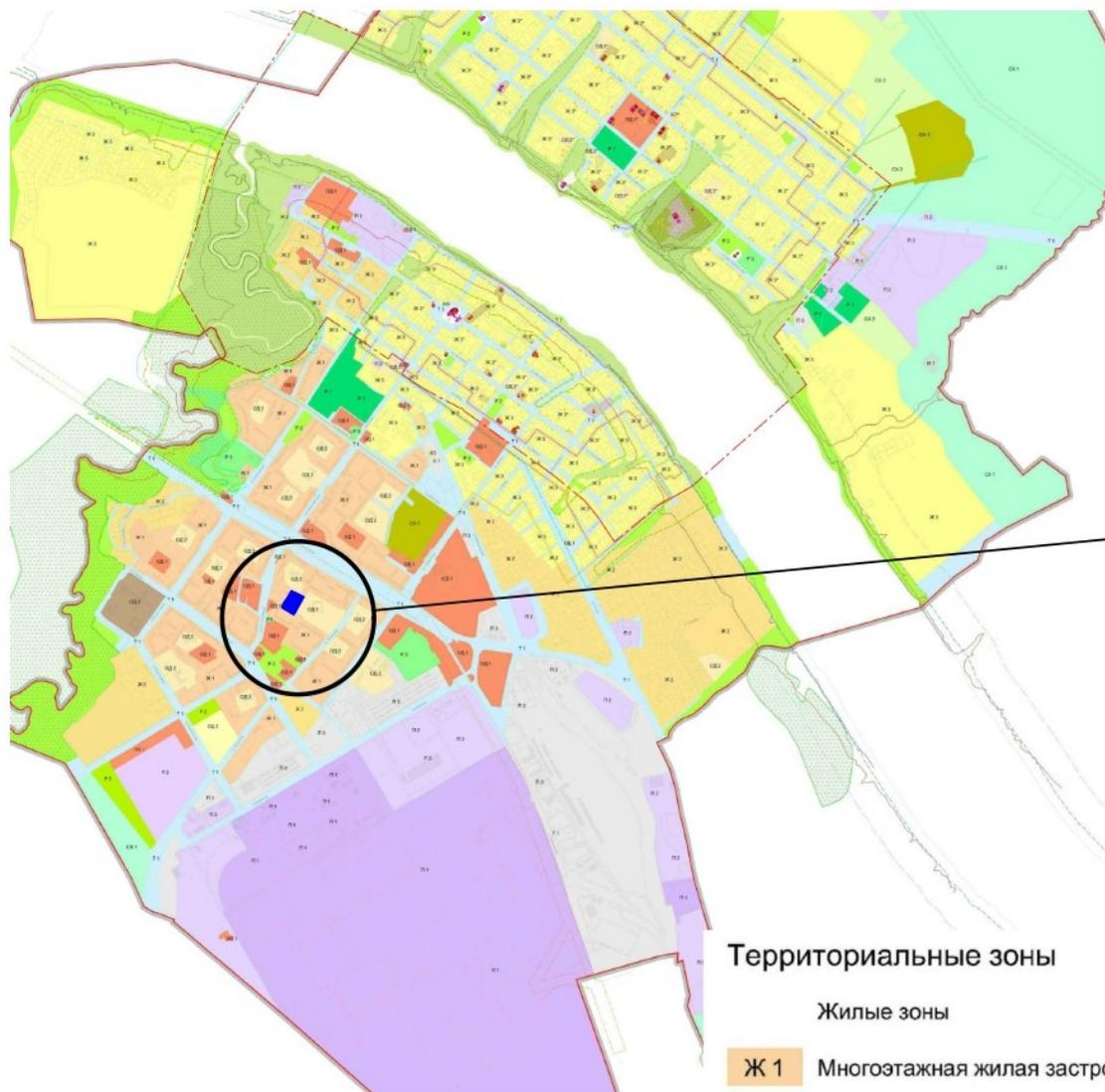


Формируемый
земельный участок

<p>общественные планируемый на время открытия планируемый на длительный срок</p>	<p>Функциональные зоны*</p> <p>Жилые зоны</p> <p>Зона застройки индивидуальными жилыми домами</p> <p>Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)</p> <p>Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)</p> <p>Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)</p>
--	---

	<p>Улично-дорожная сеть городского населенного пункта</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;

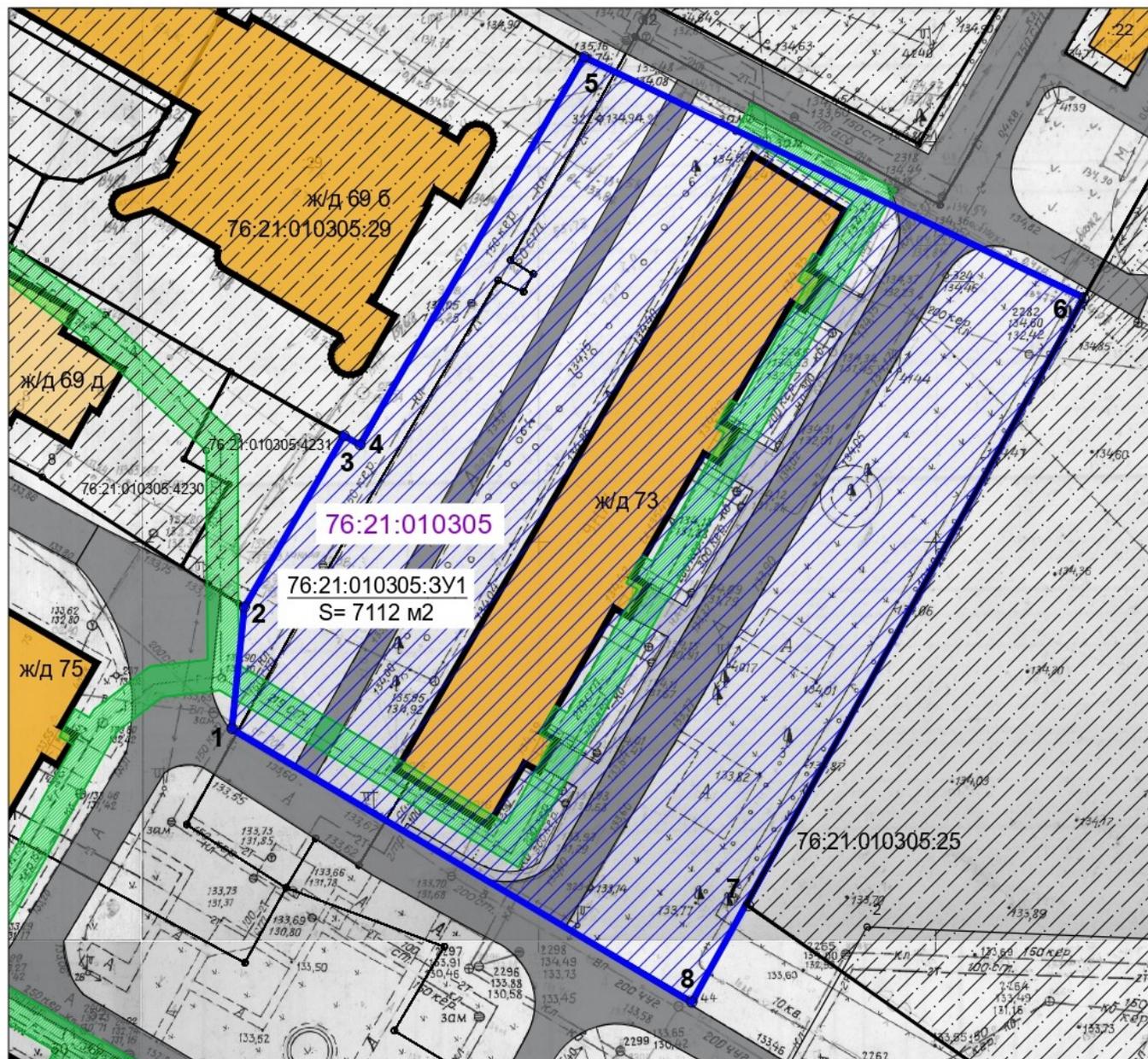
76:21:010305 | :3У1 - номер и площадь формируемого земельного участка;

 - 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**

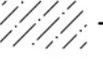


Условные обозначения:

-  - 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 м²

-  - 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.