



Администрация Тутаевского муниципального района

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 15.07.2021 № 544-н

г. Тутаев

Об утверждении проекта межевания территорий многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Моторостроителей, дома 59, 63

В соответствии со статьями 43, 45, и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, протоколом общественных обсуждений от 09 июля 2021г. №25, заключением от 09 июля 2021г. о результатах общественных обсуждений по проекту постановления от 02.06.2021 №111, Администрация Тутаевского муниципального района

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемый проект межевания территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Моторостроителей, дома 59, 63.
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 15.07.2021 № 544-12

**Проект межевания территории
многоквартирных жилых домов,
расположенных по адресам:
Ярославская область, город Тутаев,
улица Моторостроителей,
дома 59, 63**

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: ул. Моторостроителей, дом 59	6
1.2.2	Определение нормативного размера земельного участка многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: ул. Моторостроителей, дом 63	6
1.3	Исходные данные для подготовки проекта межевания	6
1.4	Сведения об образуемых земельных участках и их частях	7
1.5	Координаты поворотных точек границ образуемых земельных участков	7
1.6	Заключение о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной деятельности	8
1.7	Схема межевания многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Моторостроителей, дома 59, 63 согласно Генеральному плану городского поселения Тутаев	9
1.8	Схема межевания многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Моторостроителей, дома 59, 63 согласно Правилам землепользования и застройки городского поселения Тутаев	10
1.9	Схема межевания территорий многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Моторостроителей, дома 59, 63	11
2	Материалы по обоснованию	12
2.1	Территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Моторостроителей, дома 59, 63	13

1. Основная часть

1.1 Общая часть

Проект межевания территорий многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Моторостроителей, дома 59, 63, 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 19.05.2021 г. № 407-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 17.06.2021г. №103.
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 17.06.2021г. №102).
10. Проект привязки 2-х 60 кв. жилых домов №15, 18 и 15 кв. блок-секции №9 в мкр №7 в гор. Тутаеве. Заказ №99/76. г.Ярославль, 1976 год.
11. Проект привязки 9эт. 114 кв. жилого дома со встроено-пристроенным прод. Магазином в МКР №7 в г. Тутаеве. Заказ №98/76. г.Ярославль, 1977г.
12. 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 76:21:010302:ЗУ1, 76:21:010302:ЗУ2 и их формирование в кадастровом квартале 76:21:010302, как объектов 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:

					Проект межевания территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Моторостроителей, дома 59, 63	Лист
			Костина	07. 2021		5
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

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.Определены территории, занятые многоквартирными домами;

2.Определены объекты, функционально связанные с многоквартирными домами;

3.Выявлены границы существующих земельных участков, границы зон с особыми условиями использования территории;

4.Установлен вид разрешенного использования земельных участков 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-3 (зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами). Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами предназначена для проживания в среднеэтажных многоквартирных домах этажностью не выше восьми этажей, а также в многоэтажных многоквартирных домах этажностью девять этажей и выше.

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 17.06.2019 №102).

Земельные участки образуются 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 76:21:010302:3У1, 76:21:010302:3У2 имеют непосредственный доступ к земельным участкам общего пользования- ул. Моторостроителей (76:21:010302:81) и проспект 50-летия Победы (76:21:010302:84).

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:

					Проект межевания территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Моторостроителей, дома 59, 63	Лист
			Костина	07.2021		6
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

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 59

Жилой дом 5-ти этажный, 60-квартирный, 4х-подъездный, со средней площадью квартиры 49,8м2. Год строительства дома 1981.

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:

$$(49,8\text{м}^2 * 60 \text{ кв.}) * 1,36 = 3\ 051 \text{ м}^2$$

Площадь ЗУ1 принимаем 3 161 м2, ввиду сложившейся застройки.

1.2.2 Определение нормативного размера земельного участка многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: ул. Моторостроителей, дом 63

Жилой дом 9-ти этажный, 114-квартирный, 4х-подъездный, со средней площадью квартиры 54,48 м2. Год строительства дома 1988.

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

$$(54,48 \text{ м}^2 * 114 \text{ кв.}) * 0,98 = 6\ 087 \text{ м}^2$$

Площадь ЗУ2 принимаем 4 527 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	Решение Муниципального Совета г.п. Тутаев от 17.06.2021г. №103
2	Правила землепользования и застройки городского поселения Тутаев. Карта градостроительного зонирования	Решение Муниципального Совета г.п. Тутаев от 17.06.2021г. №102
3	Топографическая съемка М1:500, выданная управлением архитектуры и градостроительства Тутаевского муниципального района	
4	Сведения государственного кадастра недвижимости (ГКН) о земельных участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.	
5	Проект привязки 2-х 60 кв. жилых домов №15, 18 и 15 кв. блок-секции №9 в мкр №7 в гор. Тутаеве.	Заказ №99/76. г.Ярославль, 1976 год.
6	Проект привязки 9эт. 114 кв. жилого дома со встроенно-пристроенным прод. Магазином в МКР №7 в г. Тутаеве.	Заказ №98/76. г.Ярославль, 1977г.

					Проект межевания территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Моторостроителей, дома 59, 63	Лист
			Костина	07.2021		7
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

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, м2	Сведения о правах	Вид разрешенного использования в соответствии с проектом	Категория земель	Место-положение земельного участка
1	76:21:010302:ЗУ1	76:21:010302	3 161	Сведения отсутствуют	Многоэтажная жилая застройка	Земли населённых пунктов	город Тутаев, улица Моторостроителей, дом 59
2	76:21:010302:ЗУ2	76:21:010302	4 527	Сведения отсутствуют	Многоэтажная жилая застройка	Земли населённых пунктов	город Тутаев, улица Моторостроителей, дом 63

1.5 Координаты поворотных точек границ образуемых земельных участков

№ точки	Координаты	
	X	Y
Участок №1 с к.н. 76:21:010302:ЗУ1		
н1	402090.2299	1307478.1398
2	402036.87	1307531.83
3	402036.46	1307528.53
4	402027.35	1307522.03
5	402023.32	1307507.71
6	402024.83	1307491.16
н7	402016.6564	1307485.3089
н8	402044.6997	1307446.0668
Участок №2 с к.н. 76:21:010302:ЗУ2		
1	402117.83	1307462.77
н2	402111.5276	1307472.2024
н3	402090.2299	1307478.1398
н4	402044.6997	1307446.0668
н5	402016.6564	1307485.3089
6	401988.51	1307465.16
7	402032.84	1307402.69
8	402040.48	1307408.11
9	402110.53	1307457.62
10	402117.5	1307462.54

Возможные способы образования земельных участков 76:21:010302:ЗУ1 и 76:21:010302:ЗУ2: путем образования из земель государственной и муниципальной собственности.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том

Проект межевания территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Моторостроителей, дома 59, 63					Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата	8

числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд: резервирование и (или) изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд не требуется.

Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков): в цели подготовки проекта межевания территории не входит определение местоположения границ, образуемых и изменяемых лесных участков.

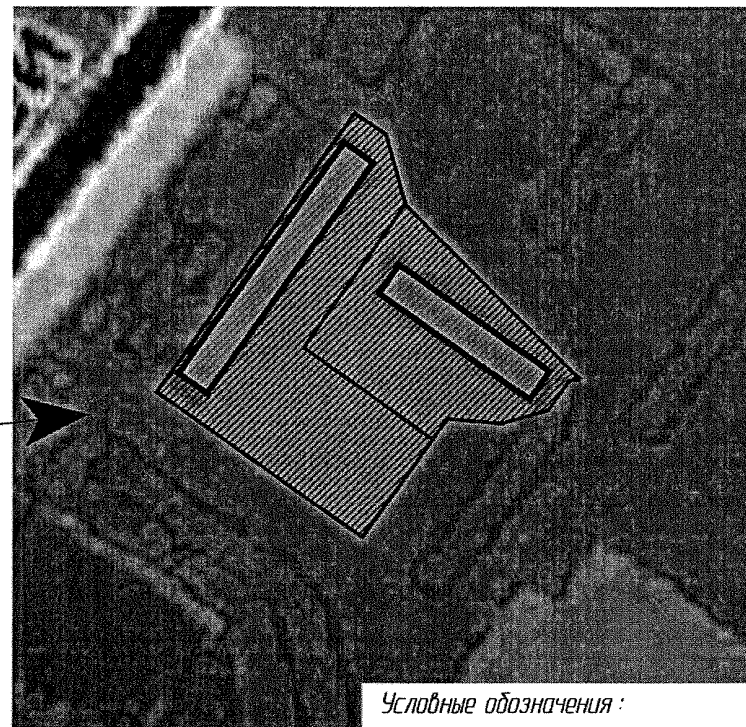
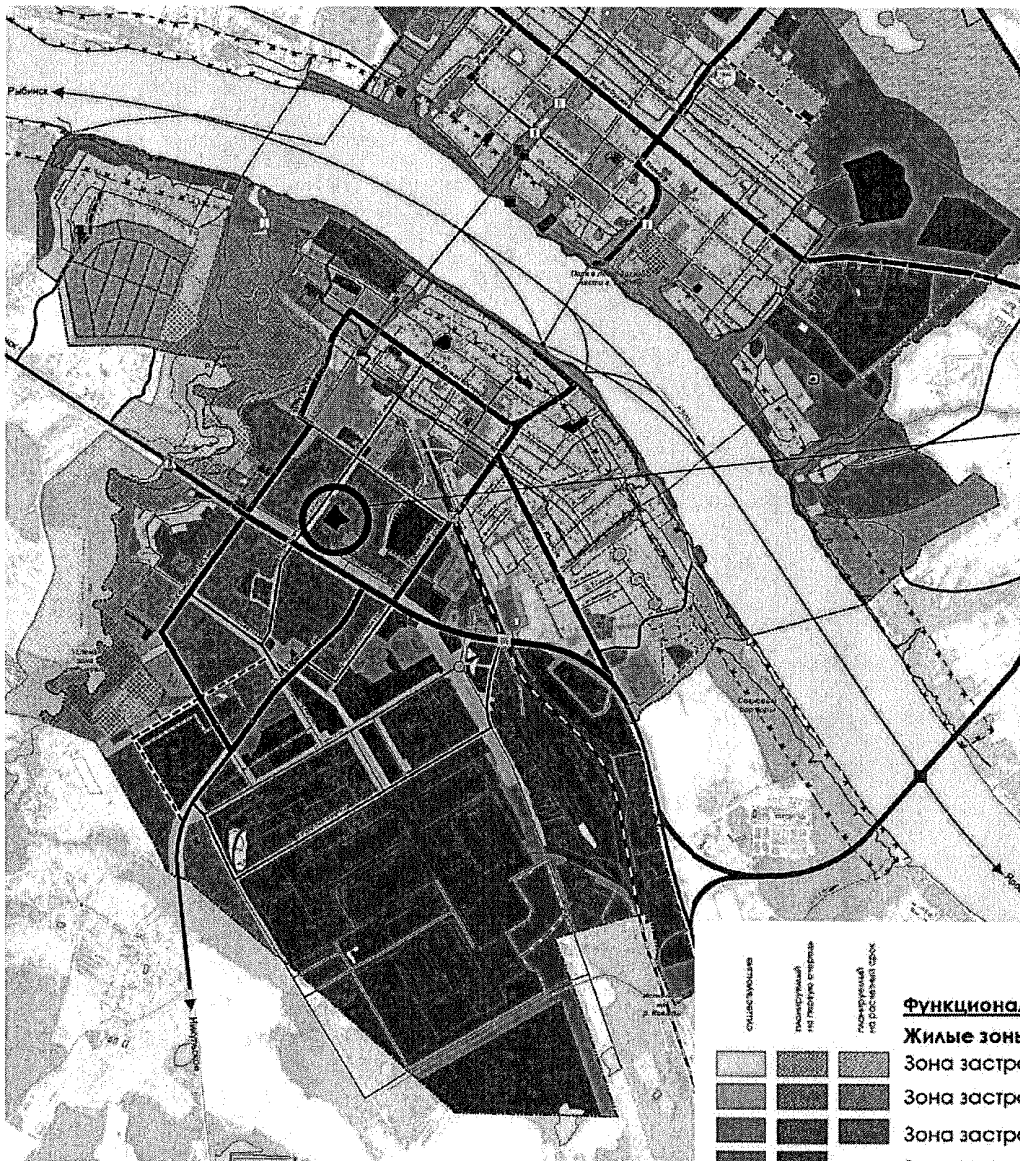
1.6 Заключение о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной деятельности

Документация по межеванию территорий многоквартирных жилых домов 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 многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Моторостроителей, дома 59, 63	Лист
			Костина	07. 2021		9
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

Схема межевания многоквартирных жилых домов, расположенных по адресу: Ярославская область, город Тутаев, улица Моторостроителей, дома 59 и 63 согласно Генеральному плану городского поселения Тутаев



Условные обозначения :

-  - границы образуемых земельных участков ;
-  - объекты капитального строительства ;

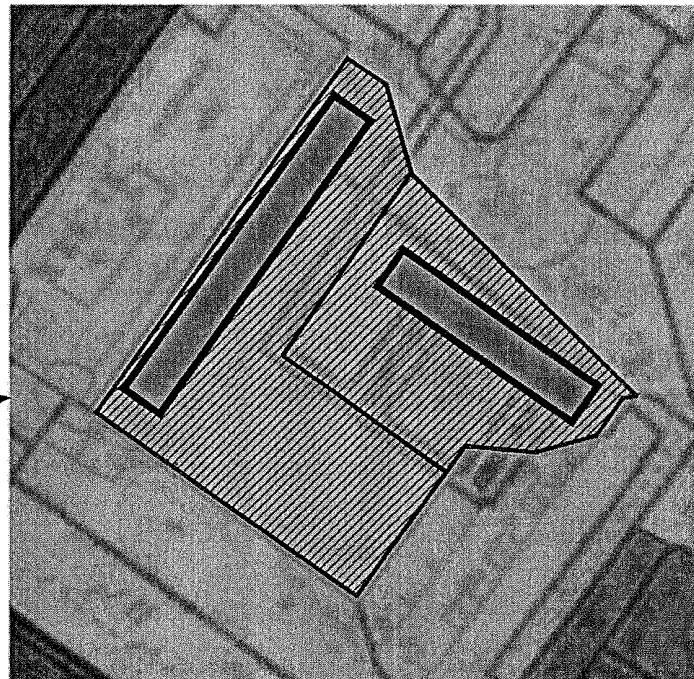
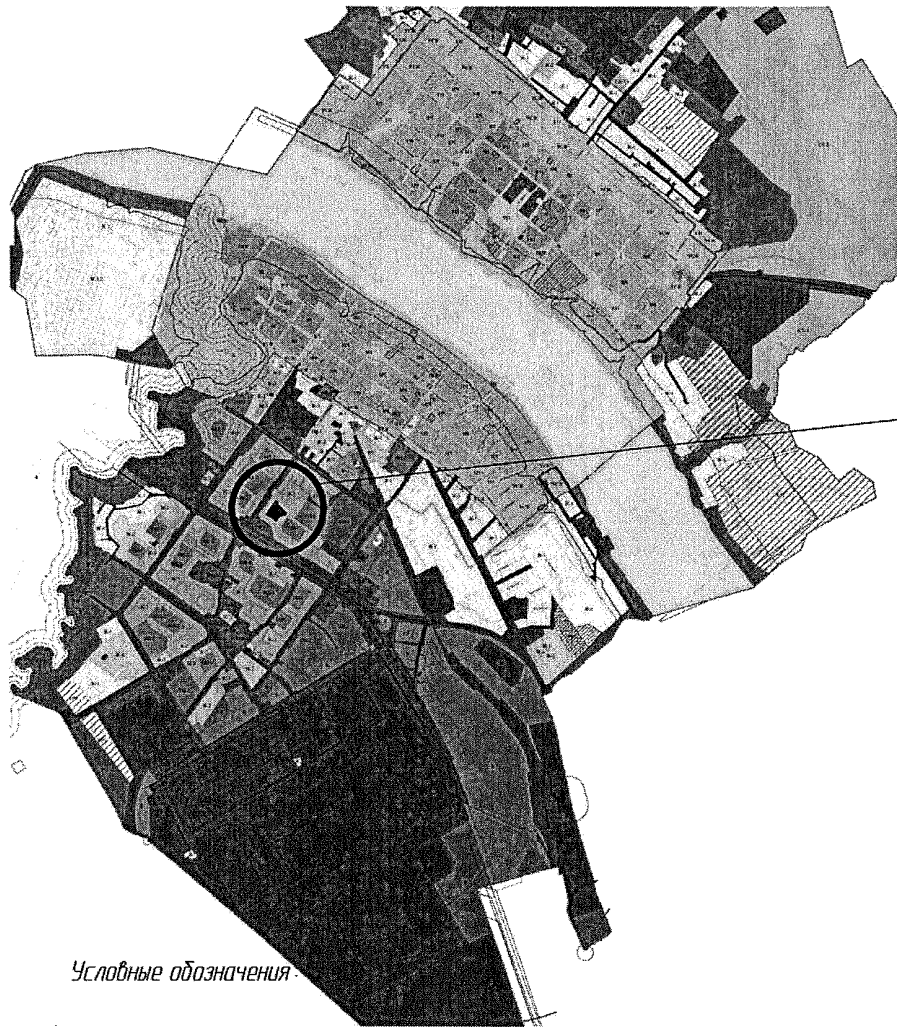
сильно шумная	высокая шумность на территории	повышенная шумность на территории
		
		
		
		

Функциональные зоны*



Жилые зоны







- Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)
- Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансарды)
- Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)

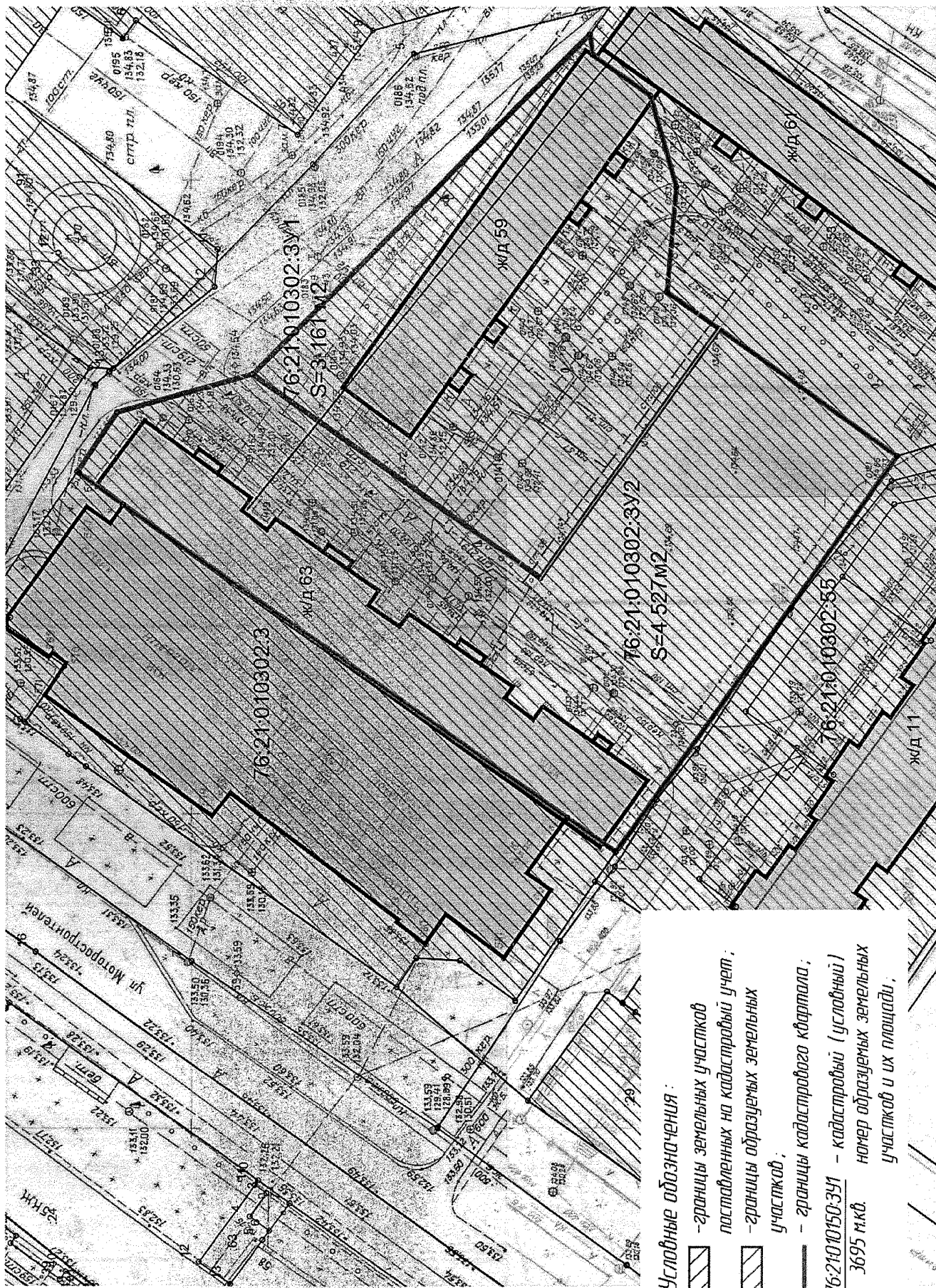
Схема межевания многоквартирных жилых домов, расположенных по адресу: Ярославская область, город Тутаев, улица Моторостроителей, дома 59 и 63 согласно Правилам землепользования и застройки городского поселения Тутаев






Условные обозначения:

-  - границы образуемых земельных участков;
-  - объекты капитального строительства;

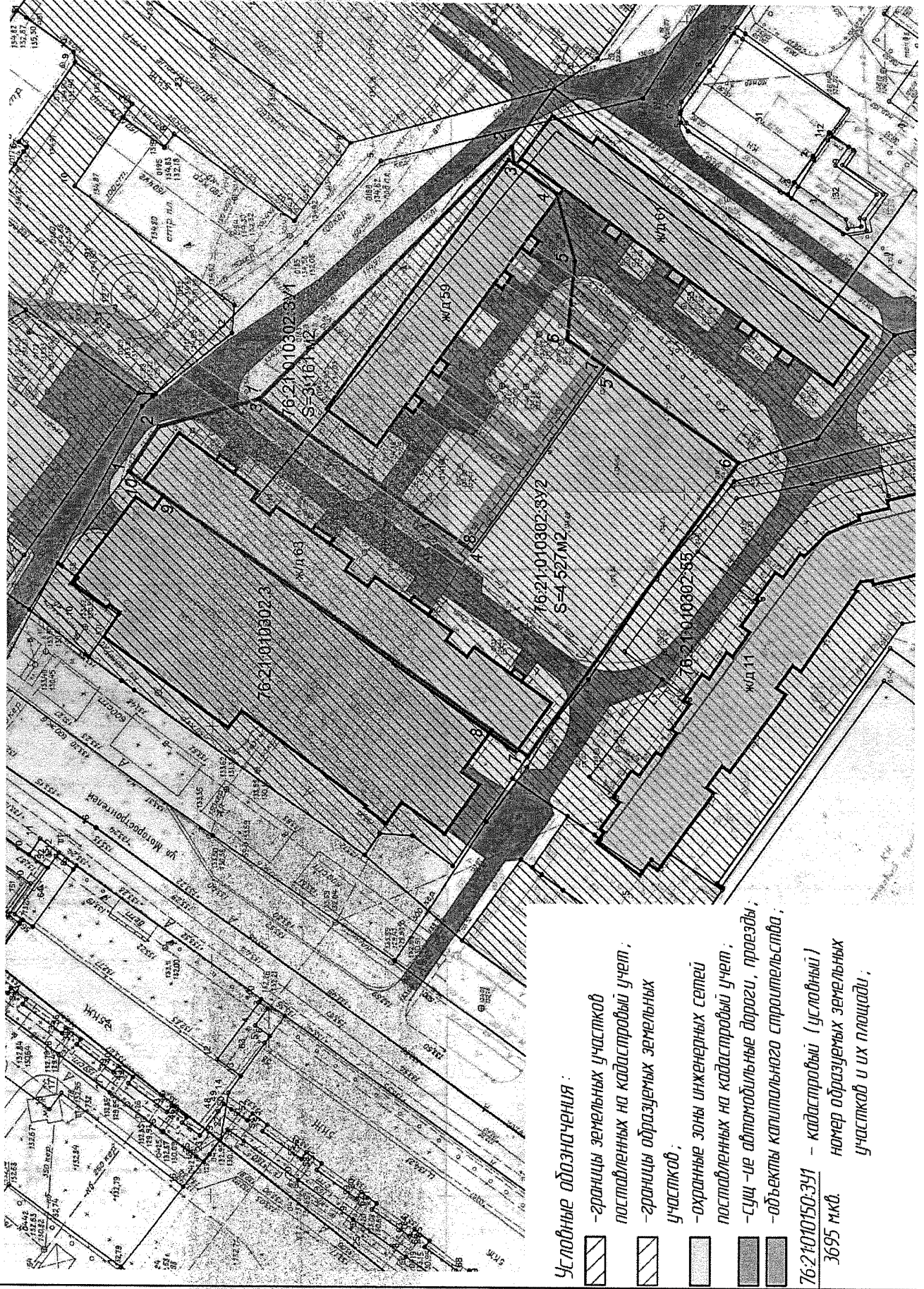
- Ж Жилые зоны**
-  **Ж-1** Зона застройки индивидуальными жилыми домами
-  **Ж-1.1** Зона застройки индивидуальными жилыми домами территории МКР Молявинское поле
-  **Ж-2** Зона застройки малоэтажными жилыми домами
-  **Ж-3** Зона застройки среднетажными и многоэтажными жилыми домами
- ОД Общественно - деловые зоны**
-  **ОД-1** Многофункциональная общественно - деловая зона
-  Зона специализированной общественной застройки











Условные обозначения:

-  - границы земельных участков поставленных на кадастровый учет;
-  - границы образуемых земельных участков;
-  - границы кадастрового квартала;
- 76:21:010302:3У1 - кадастровый (условный) номер образуемых земельных участков и их площади;
- 3695 м.кв. - номер кадастрового квартала;

2. Материалы по обоснованию



Условные обозначения:

-  - границы земельных участков
-  поставленных на кадастровый учет;
-  - границы образуемых земельных
-  участков;
-  - охраняемые зоны инженерных сетей
-  поставленных на кадастровый учет;
-  - сущ - ие автомобильные дороги, проезды;
-  - объекты капитального строительства;

76:21:010150:3У1 - кадастровый (условный) номер образуемых земельных участков и их площади;

3695 кв.м.

ПРОТОКОЛ
общественных обсуждений
от 09 июля 2021 г. № 25

1. Организатор общественных обсуждений: Управление архитектуры и градостроительства Администрации Тутаевского муниципального района

2. Оповещение о начале общественных обсуждений по проекту постановления Администрации ТМР «Об утверждении проекта межевания территорий многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Моторостроителей, дома 59, 63», опубликовано в Тутаевской массовой муниципальной газете «Берега» от 09 июня 2021 г. № 20.

3. Информация о сроке, в течение которого принимались предложения и замечания участников общественных обсуждений, о проведении консультации по теме общественных обсуждений, о территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения 09.06.2021г. по 09.07.2021г., 10.06.2021г. в 09.45, Ярославская область, г. Тутаев, ул. Луначарского, д. 105.

4. Все предложения и замечания участников общественных обсуждений:

Ф.И.О. участников общественных обсуждений	Предложения и замечания участников общественных обсуждений, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения
улица Моторостроителей, дом 59	
Овтина Наталья Владимировна	1) Дворовую территорию МКД 63, 59 и 61 замежевать как отдельный земельный участок для общего пользования. 2) Увеличить территорию МКД 59 со стороны двора ближе к МКД 11, расположенного по пр-ту 50-летия Победы. 3) Увеличить земельный участок под МКД 63, включив в его границы место для парковок со стороны торца МКД 59.
Ерофеев Александр Дмитриевич	
Ерофеева Валентина Алексеевна	
улица Моторостроителей, дом 63	
Муртазин Виктор Наркисович	Предложений нет

5. Приложение к протоколу общественных обсуждений: перечень принявших участие в рассмотрении проекта участников общественных обсуждений, включающий в себя сведения об участниках общественных обсуждений (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) – для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес – для юридических лиц).

Подпись: руководитель организатора
общественных обсуждений

Е.Н. Касьянова

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
от 09 июля 2021 г.
О РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ
ПО ПРОЕКТУ ПОСТАНОВЛЕНИЯ от 02.06.2021 № 111

1. Наименование проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях, сведения о количестве участников общественных обсуждений, которые приняли участие в общественных обсуждениях: «Об утверждении проекта межевания территорий многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Моторостроителей, дома 59, 63».

В общественных обсуждениях приняли участие 4 человека.

2. Реквизиты протокола общественных обсуждений: №25 от 09 июля 2021г.

3. Содержание внесенных предложений и замечаний участников общественных обсуждений:

улица Моторостроителей, дома 59 и 63

- 1) Дворовую территорию МКД 63, 59 и 61 размежевать как отдельный земельный участок для общего пользования.
- 2) Увеличить территорию МКД 59 со стороны двора ближе к МКД 11, расположенного по пр-ту 50-летия Победы.
- 3) Увеличить земельный участок под МКД 63, включив в его границы место для парковок со стороны торца МКД 59.

4. Аргументированные рекомендации организатора общественных обсуждений о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками общественных обсуждений предложений и замечаний и выводы по результатам общественных обсуждений:

улица Моторостроителей, дома 59 и 63

- согласно ч.6 гл.5 Приказа Минстроя России от 07.03.2019 №153/пр «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома» при образовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, рекомендуется рассматривать объекты, принадлежащие собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности. В границы такого земельного участка целесообразно включать земли и земельные участки, на которых расположены трансформаторные подстанции, тепловые пункты, объекты инженерной инфраструктуры, в том числе сети инженерно-технического обеспечения, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, площадки для сушки белья, площадки для отдыха, площадки для размещения контейнеров для сбора твердых коммунальных отходов, предназначенные для обслуживания многоквартирного дома.

Территории под МКД рассчитаны в соответствии с СП 30-101-98