



Администрация Тутаевского муниципального района

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 10.11.2023 № 811-п
г. Тутаев

Об утверждении проекта межевания территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Комсомольская, дома 113, 115.

В соответствии со статьями 43, 45, и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, протоколом общественных обсуждений от 30 октября 2023 г. № 34, заключением от 31 октября 2023 г. о результатах общественных обсуждений по проекту постановления от 25.09.2023 № 04 «Об утверждении проекта межевания территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Комсомольская, дома 113, 115», Администрация Тутаевского муниципального района

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемый проект межевания территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Комсомольская, дома 113, 115.
2. Контроль за исполнением данного постановления возложить на Заместителя Главы Администрации Тутаевского муниципального района по градостроительным вопросам – начальника управления архитектуры и градостроительства Администрации Тутаевского муниципального района (главного архитектора) – Е.Н.Касьянову.
3. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

Глава Тутаевского
муниципального района

О.В. Низова

Утверждено
постановлением Администрации
Тутаевского муниципального района
от 10.11.2023 № 811-п

Проект межевания территории
многоквартирных жилых домов,
расположенных по адресам:
Ярославская область, город Тутаев,
улица Комсомольская, дома 113, 115

2023 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	4
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. Комсомольская, дом 113	5
1.2.2	Определение нормативного размера земельного участка многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: ул. Комсомольская, дом 115	5
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	6
1.6	Заключение о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной деятельности	7
1.7	Схема межевания территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Комсомольская, дома 113, 115 согласно Генеральному плану гп Тутаев	8
1.8	Схема межевания территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Комсомольская, дома 113, 115 согласно Правилам землепользования и застройки гп Тутаев	9
1.9	Схема межевания территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Комсомольская, дома 113, 115	10
2	Материалы по обоснованию	11
2.1	Схема территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Комсомольская, дома 113, 115	12

1. Основная часть

1.1 Общая часть

Проект межевания территорий многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Комсомольская, дома 113, 115, разработан в виде отдельного документа на основании постановления Администрации Тутаевского муниципального района от 08.09.2023 г. № 663-п.

При разработке использовалась следующая нормативно-правовая база:

1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004г. №190-ФЗ (ред. от 01.09.2023г.);
- 2.«Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001г. №136-ФЗ (ред. от 15.08.2023г.);
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 15.12.2022г. №152.
9. Правила землепользования и застройки городского поселения Тутаев, утвержденные Решением Муниципального Совета городского поселения Тутаев от 15.12.2022г. №153.
10. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 7 марта 2019 г. № 153/пр «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома».
11. СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».
12. Требования государственных стандартов, соответствующих норм, правил и иных документов.

1.1.1 Цель разработки проекта межевания

1. Определение местоположения границ уточняемых земельных участков с условными номерами 76:21:010307:16, 76:21:010307:17 и их формирование в кадастровом квартале 76:21:010307, как объектов государственного кадастрового учета;
2. Уточнение границ земельных участков с видом разрешенного использования, в соответствии с утвержденными Правилами землепользования и застройки городского поселения Тутаев Ярославской области.

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 земельного участка 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 уточняемых земельных участков – многоэтажная жилая застройка (2.6).

В результате проекта межевания территории формируются два земельных участка:

- 1) путем уточнения границ земельного участка с кадастровым номером 76:21:010307:16, расположенного по адресу: Ярославская область, г. Тутаев, ул. Комсомольская, дом 113;
- 2) путем уточнения границ земельного участка с кадастровым номером 76:21:010307:17, расположенного по адресу: Ярославская область, г. Тутаев, ул. Комсомольская, дом 115.

Границы существующих земельных участков при разработке проекта межевания не изменяются.

Уточняемые земельные участки 76:21:010307:16, 76:21:010307:17 имеют непосредственный доступ к земельным участкам общего пользования.

Проект межевания территории 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)

$S_{\text{норм. к.}} = S_{\text{к.}} \cdot U_{\text{зд.}}$ (1), где:

$S_{\text{норм. к.}}$ - нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м².

$S_{\text{к.}}$ - общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, м².

$U_{\text{зд.}}$ - 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. Комсомольская, дом 113

Жилой дом 5-ти этажный, 3х-подъездный, с общей площадью жилых помещений 3243,5 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 5-этажных зданий равен 1,32. Следовательно, нормативный размер земельного участка в соответствии с формулой (1) составит:

$$3243,5 \times 1,32 = 4281,42 \text{ м}^2$$

Площадь 76:21:010307:16 принимаем 3160,12 м², ввиду сложившейся застройки.

1.2.2 Определение нормативного размера земельного участка многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: ул. Комсомольская, дом 115

Жилой дом 5-ти этажный, 3х-подъездный, с общей площадью жилых помещений 3243,6 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 5-этажных зданий равен 1,32. Следовательно, нормативный размер земельного участка в соответствии с формулой (1) составит:

$$3243,6 \times 1,32 = 4281,55 \text{ м}^2$$

Площадь 76:21:010307:17 принимаем 3803,14 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	Утверждены Решением Муниципального совета городского поселения Тутаев № 153 от 15.12.2022г.
3	Генеральный план городского поселения Тутаев	Утвержден Решением Муниципального совета городского поселения Тутаев № 152 от 15.12.2022 г.
4	Сведения государственного кадастра недвижимости (ГКН) о земельных участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства	КПТ
5	Постановление Администрации Тутаевского муниципального района « О подготовке проекта межевания территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Комсомольская, дома 113, 115»	08.09.2023 г. № 663-п

1.4 Сведения об образуемых земельных участках и их частях

1. Список уточняемых 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	Местоположение земельного участка
1	76:21:010307:16	76:21:010307	3160,12	Сведения отсутствуют	Многоэтажная жилая застройка	Земли населённых пунктов	город Тутаев, улица Комсомольская, дом 113
2	76:21:010307:17	76:21:010307	3803,14	Сведения отсутствуют	Многоэтажная жилая застройка	Земли населённых пунктов	город Тутаев, улица Комсомольская, дом 115

1.5 Координаты поворотных точек границ образуемых земельных участков

№ точки	Координаты	
	X	Y
Участок с к.н. 76:21:010307:16		
1	401353.74	1306587.21
2	401337.93	1306560.52
3	401401.71	1306523.93
4	401415.41	1306547.78
5	401410.87	1306554.02
6	401406.34	1306574.72
7	401386.06	1306595.89
8	401356.24	1306585.72

Участок с к.н. 76:21:010307:17

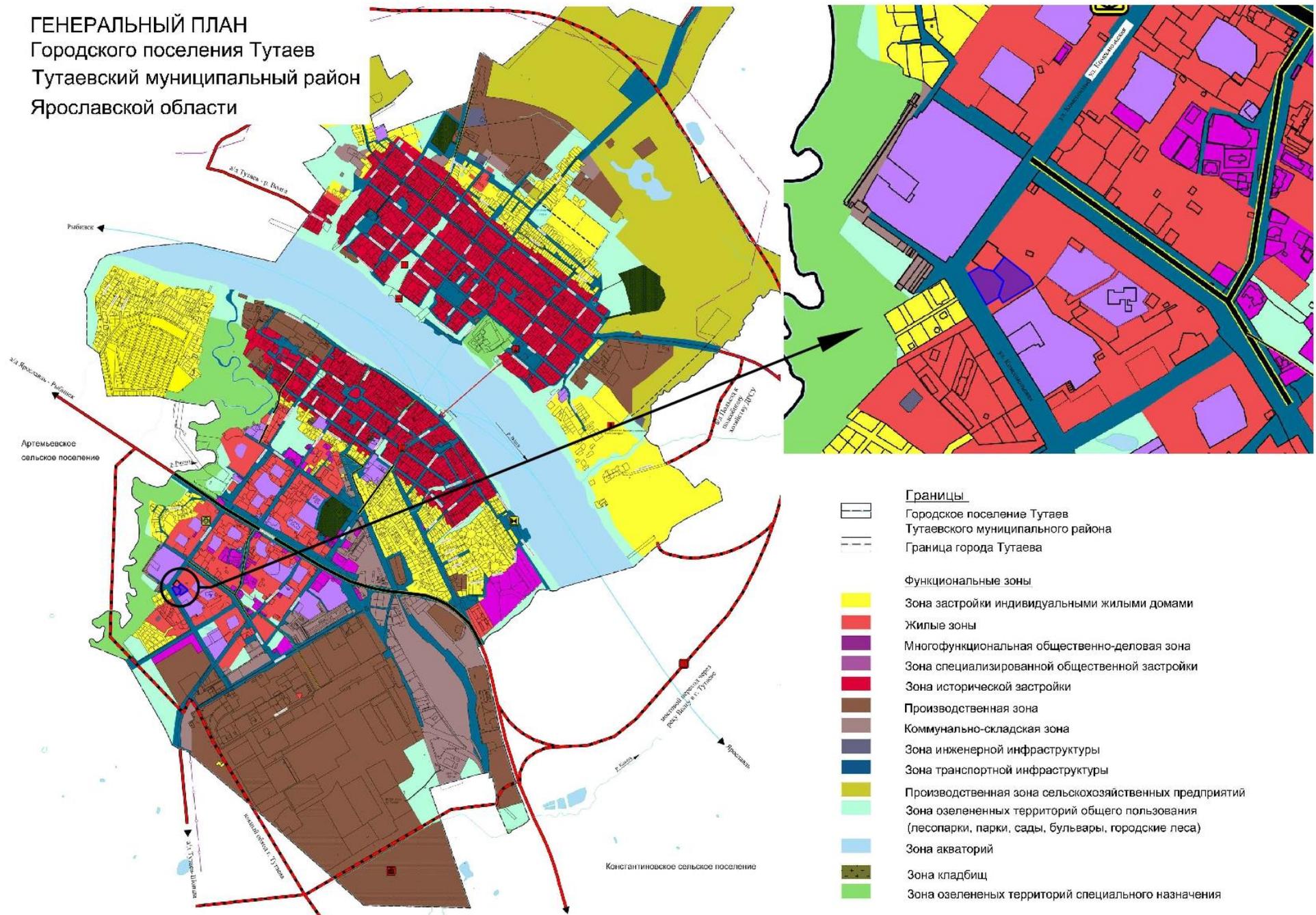
1	401356.24	1306585.72
2	401386.06	1306595.89
3	401406.34	1306574.72
4	401434.87	1306597.15
5	401395.52	1306647.72
6	401379.32	1306657.05
7	401342.02	1306594.17
8	401353.74	1306587.21

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.

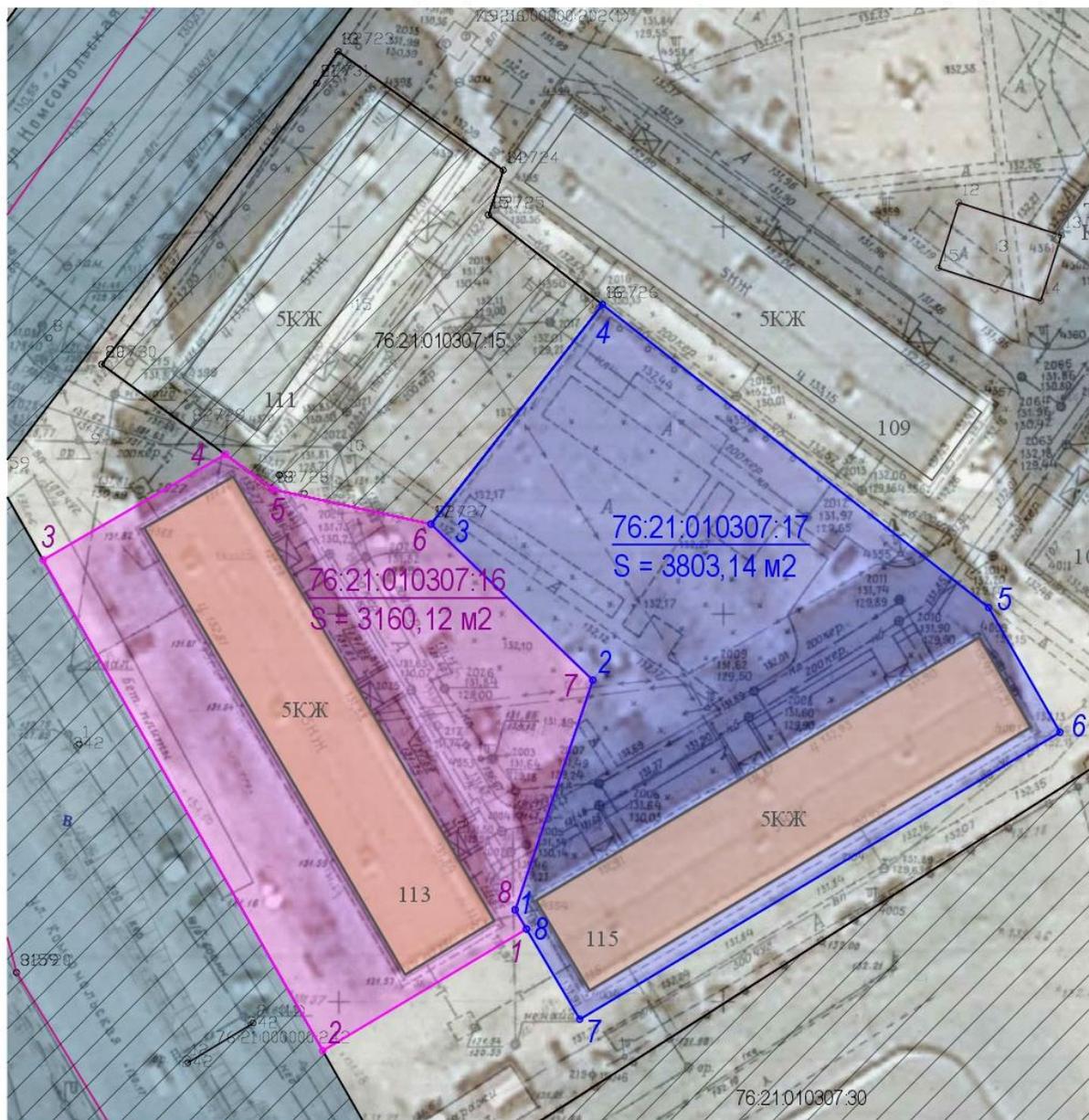
На территории образуемого земельного участка не расположены: особо охраняемые природные территории, границы территорий объектов культурного наследия, границы лесничеств, лесопарков, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов и частей лесотаксационных выделов.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
Городского поселения Тутаев
Тутаевский муниципальный район
Ярославской области



- Границы**
- Городское поселение Тутаев
 - Тутаевского муниципального района
 - Граница города Тутаева
- Функциональные зоны**
- Зона застройки индивидуальными жилыми домами
 - Жилые зоны
 - Многофункциональная общественно-деловая зона
 - Зона специализированной общественной застройки
 - Зона исторической застройки
 - Производственная зона
 - Коммунально-складская зона
 - Зона инженерной инфраструктуры
 - Зона транспортной инфраструктуры
 - Производственная зона сельскохозяйственных предприятий
 - Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, бульвары, городские леса)
 - Зона акваторий
 - Зона кладбищ
 - Зона озелененных территорий специального назначения

Схема межевания многоквартирных жилых домов, расположенных по адресу: город Тутаев, улица Комсомольская, дома 113, 115



Условные обозначения:

- - границы земельного участка с кадастровым номером 76:21:010307:16;
- - границы земельного участка с кадастровым номером 76:21:010307:17;
- границы сформированных земельных участков, поставленных на кадастровый учет;
- - граница кадастрового квартала;

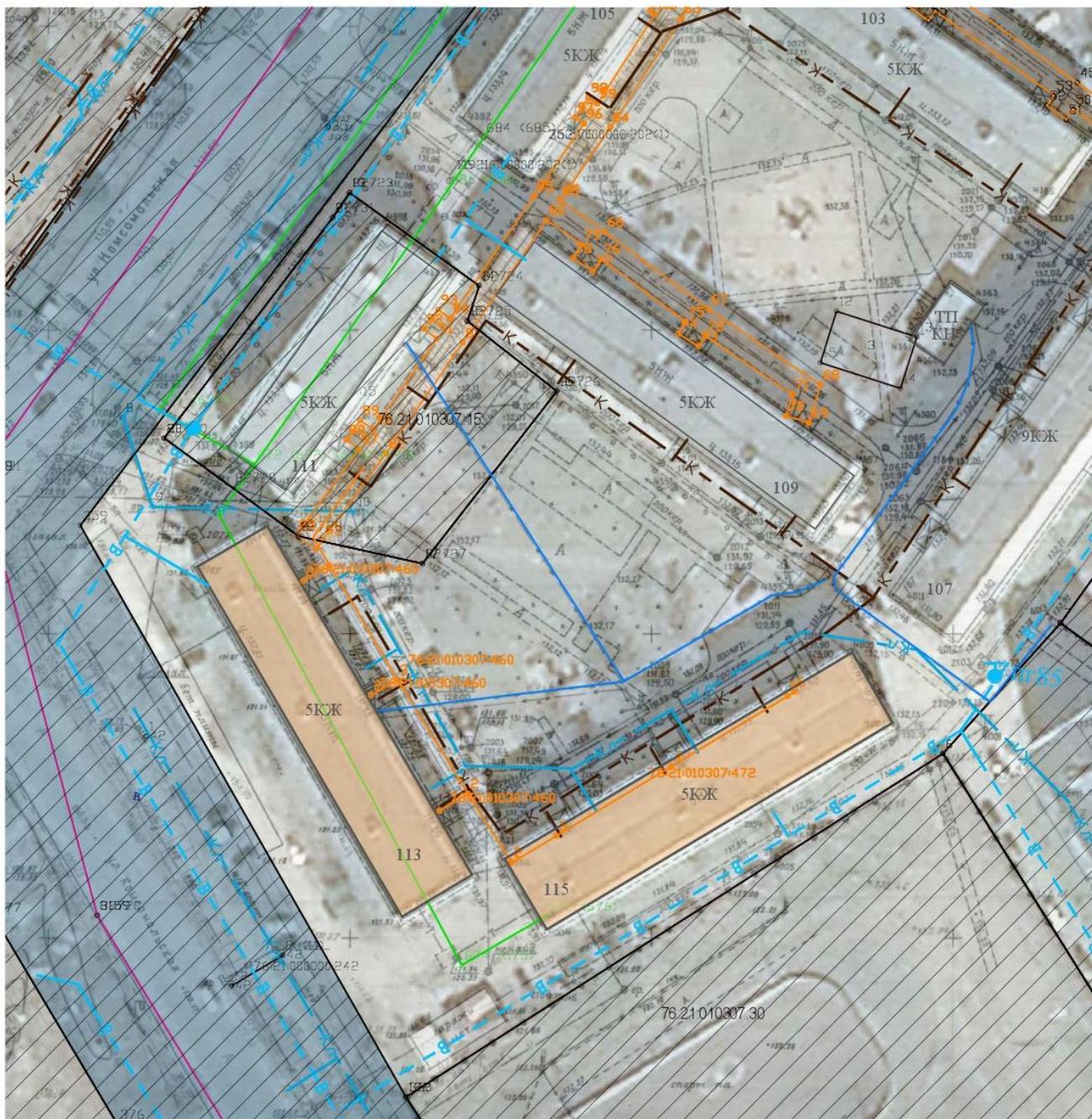
:25 - кадастровые номера земельных участков, поставленных на кадастровый учет;

76:21:010307:16 - номер и площадь уточняемого земельного участка;
S= 3160,12 м²

76:21:010307 - номер кадастрового квартала;

- объекты капитального строительства - многоквартирные жилые дома № 113, 115;
- площадь существующих земельных участков
- площадь уточняемого земельного участка многоквартирного жилого дома № 113;
- площадь уточняемого земельного участка многоквартирного жилого дома № 115

2. Материалы по обоснованию



Условные обозначения:

- граница кадастрового квартала ;
- границы сформированных земельных участков, поставленных на кадастровый учет ;
- :25 - кадастровые номера земельных участков, поставленных на кадастровый учет;
- 76:21:010307 - номер кадастрового квартала;
- многоквартирные жилые дома № 113, 115 по ул. Комсомольская;
- площадь существующих земельных участков;
- ЗОУИТ 76:21-б.11 - Газопровод низкого давления;
- газопровод низкого давления;
- подземные кабельные линии электропередачи;
- тепловые сети
- наружные сети канализации;
- ливневая канализация;
- сети водопровода.