



Администрация Тутаевского муниципального района

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 27.07.2023 № 570-п

г. Тутаев

Об утверждении проекта межевания территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Моторостроителей, дома 75, 77

В соответствии со статьями 43, 45, и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, протоколом общественных обсуждений от 10 июля 2023г. № 17, заключением от 12 июля 2023г. о результатах общественных обсуждений по проекту постановления от 05.06.2023 № 204 «Об утверждении проекта межевания территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Моторостроителей, дома 75, 77», Администрация Тутаевского муниципального района

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемый проект межевания территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Моторостроителей, дома 75, 77 (Приложение 1).
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 27.07.2023 №570-п

Проект межевания территории
многоквартирных жилых домов,
расположенных по адресам:
Ярославская область, город Тутаев,
улица Моторостроителей, дома 75, 77

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
1.3	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 Моторостроителей, дома 75, 77 согласно Генеральному плану гп Тутаев	8
1.8	Схема межевания территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Моторостроителей, дома 75, 77 согласно Правилам землепользования и застройки гп Тутаев	9
1.9	Схема межевания территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Моторостроителей, дома 75, 77	10
2	Материалы по обоснованию	11
2.1	Схема территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Моторостроителей, дома 75, 77	12

1. Основная часть

1.1 Общая часть

Проект межевания территорий многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Моторостроителей, дома 75, 77, 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 25.04.2023 г. № 340-п.

При разработке использовалась следующая нормативно-правовая база:

1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004г. №190-ФЗ (ред. от 28.04.2023г.);

2.«Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001г. №136-ФЗ (ред. от 28.04.2023г.);

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 76:21:010305:48, 76:21:010305:49 и их формирование в кадастровом квартале 76:21:010305, как объекта государственного кадастрового учета;

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 76:21:010305:48, расположенного по адресу: Ярославская область, г. Тутаев, ул. Моторостроителей, дом 75;
- 2) путем уточнения границ земельного участка с кадастровым номером 76:21:010305:49, расположенного по адресу: Ярославская область, г. Тутаев, ул. Моторостроителей, дом 77.

Границы существующих земель земельных участков при разработке проекта межевания не изменяются.

Уточняемые земельные участки 76:21:010305:48 и 76:21:010305:49 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. Моторостроителей, дом 75

Жилой дом 9-ти этажный, 2х-подъездный, с общей площадью жилых помещений 3719,8 м². Год строительства дома 1985.

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:

$$3719,8 \times 0,98 = 3645,404 \text{ м}^2$$

Площадь 76:21:010305:48 принимаем 2309,94 м², ввиду сложившейся застройки.

1.2.2 Определение нормативного размера земельного участка многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: ул. Моторостроителей, дом 77

Жилой дом 9-ти этажный, 5-ти-подъездный, с общей площадью жилых помещений 9233,0 м². Год строительства дома 1986.

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:

$$9233,0 \times 0,98 = 9048,34 \text{ м}^2$$

Площадь 76:21:010305:49 принимаем 5618,34 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 Моторостроителей, дома 75, 77»	25.04.2023 г. № 340-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	76:21:010305:48	76:21:010305	2309,94	Сведения отсутствуют	Многоэтажная жилая застройка	Земли населённых пунктов	город Тутаев, улица Моторостроителей, дом 75
2	76:21:010305:49	76:21:010305	5618,34	Сведения отсутствуют	Многоэтажная жилая застройка	Земли населённых пунктов	город Тутаев, улица Моторостроителей, дом 77

1.5 Координаты поворотных точек границ образуемых земельных участков

№ точки	Координаты	
	X	Y
Участок с к.н. 76:21:010305:48		
1	401600.46	1307189.66
2	401589.98	1307206.81
3	401571.10	1307216.04
4	401567.70	1307221.81
5	401539.93	1307205.90
6	401540.86	1307182.23
7	401539.20	1307174.52
8	401534.61	1307153.90

Участок с к.н. 76:21: 010305:49

1	401567.70	1307221.81
2	401526.45	1307291.63
3	401475.10	1307262.48
4	401534.61	1307153.90
5	401539.15	1307174.50
6	401540.86	1307182.23
7	401539.93	1307205.90

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.

Абинск

Зеление

Исторический парк

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН Городского поселения Тутаев Тутаевский муниципальный район Ярославской области

Карта функциональных зон

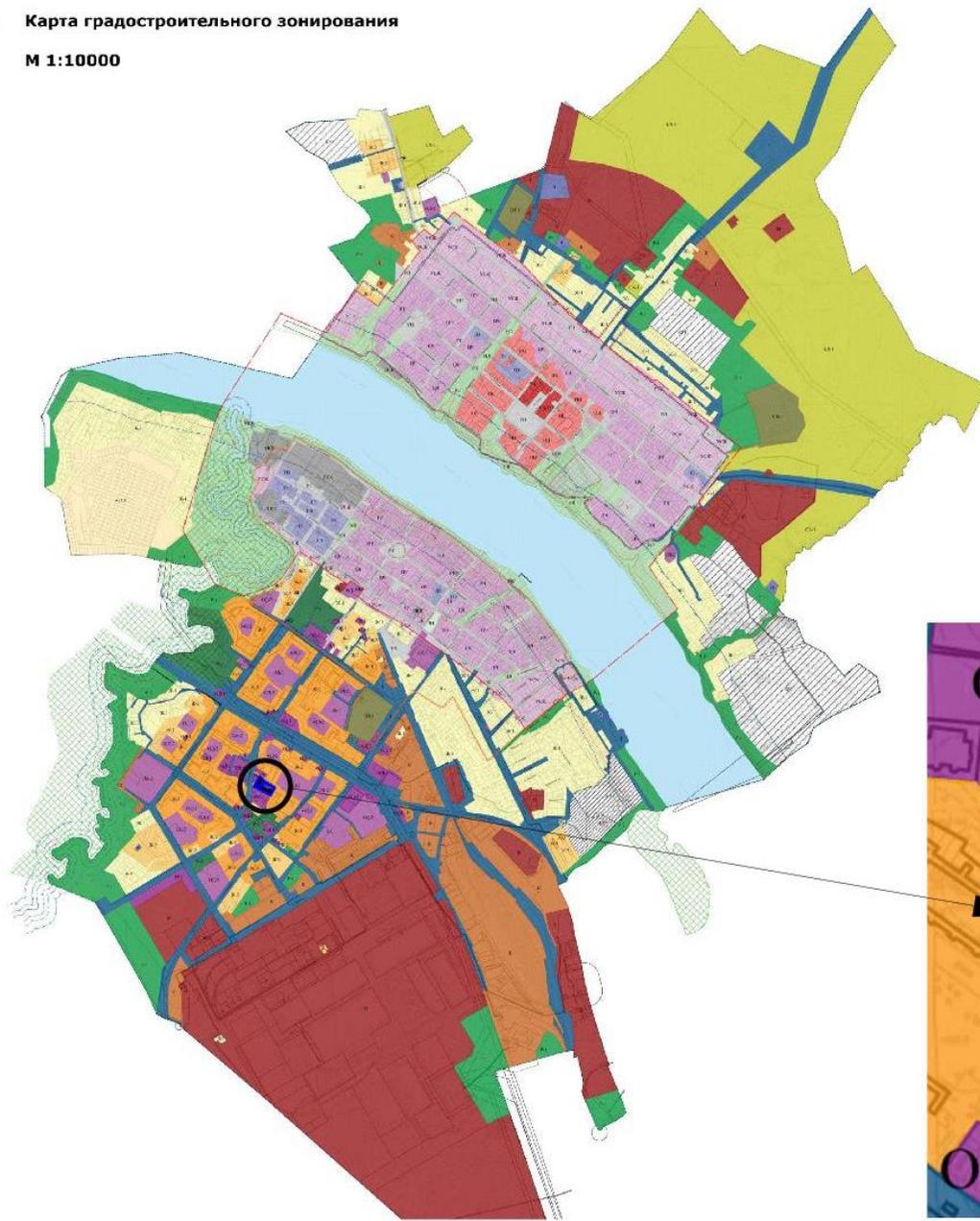
- Границы**
- Городское поселение Тутаев
 - Тутаевский муниципальный район
 - Граница города Тутаева
- Функциональные зоны**
- Зона застройки индивидуальными жилыми домами
 - Жилые зоны
 - Многофункциональная общественно-деловая зона
 - Зона специализированной общественной застройки
 - Зона исторической 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



ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТУТАЕВ
Тутаевского муниципального района Ярославской области

Карта градостроительного зонирования

М 1:10000



Условные обозначения

ГРАНИЦЫ ЕДИНИЦ АДМИНИСТРАТИВНО - ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ДЕЛЕНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

----- ГРАНИЦА ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТУТАЕВ,
ГРАНИЦА ГОРОДА ТУТАЕВА
----- ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

Ж Жилые зоны

Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Ж-1.1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами территории НКР Чоленские виллы

Ж-2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами

Ж-3 Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами

ОД Общественно - деловые зоны

ОД-1 Многофункциональная общественно - деловая зона

ОД-2 Зона специализированной общественной застройки

П, К, И, Т Производственные зоны и зоны инженерно - транспортной инфраструктуры

П Производственная зона

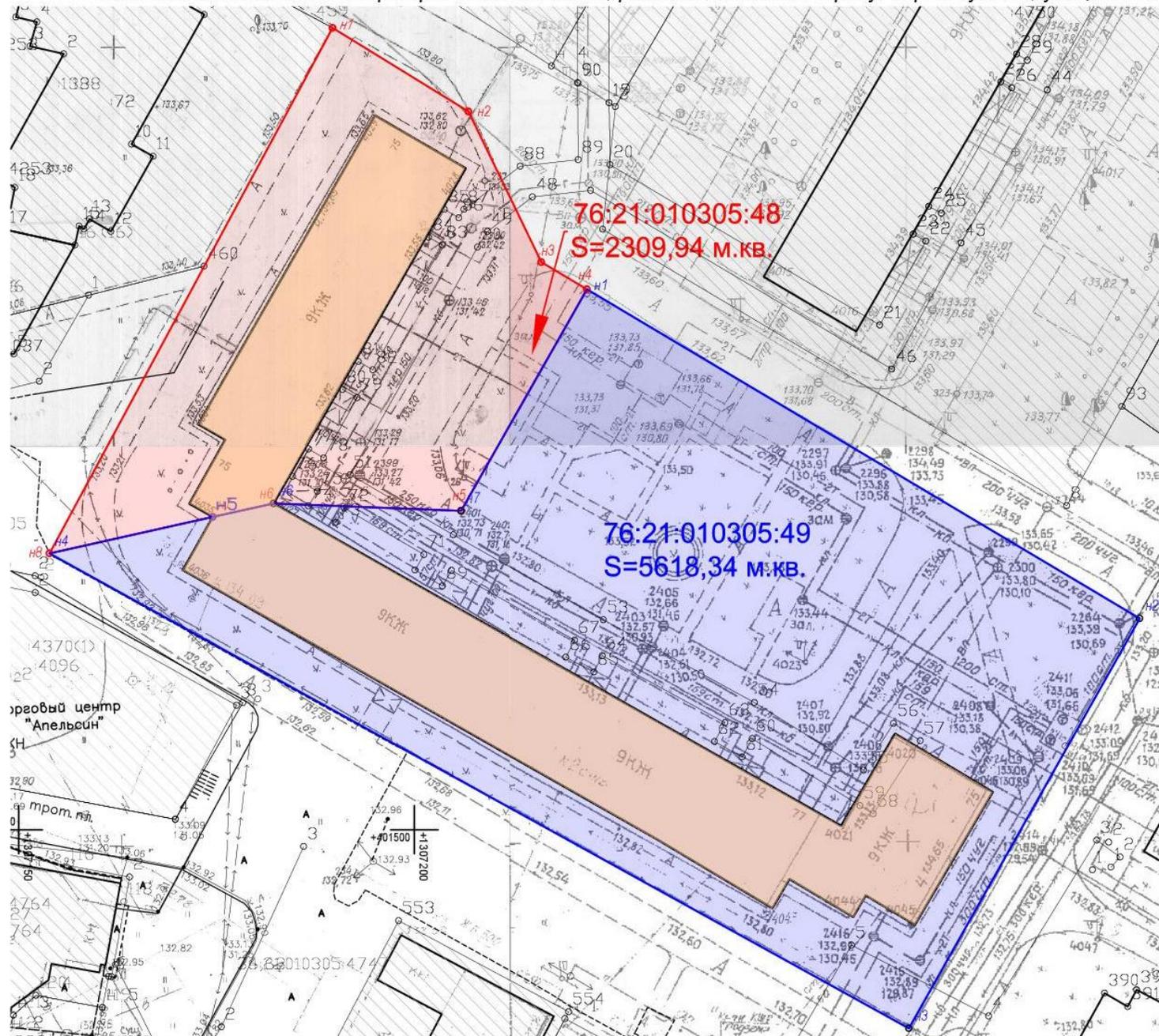
К Контактная складская зона

И Зона инженерной инфраструктуры

Т Зона транспортной инфраструктуры



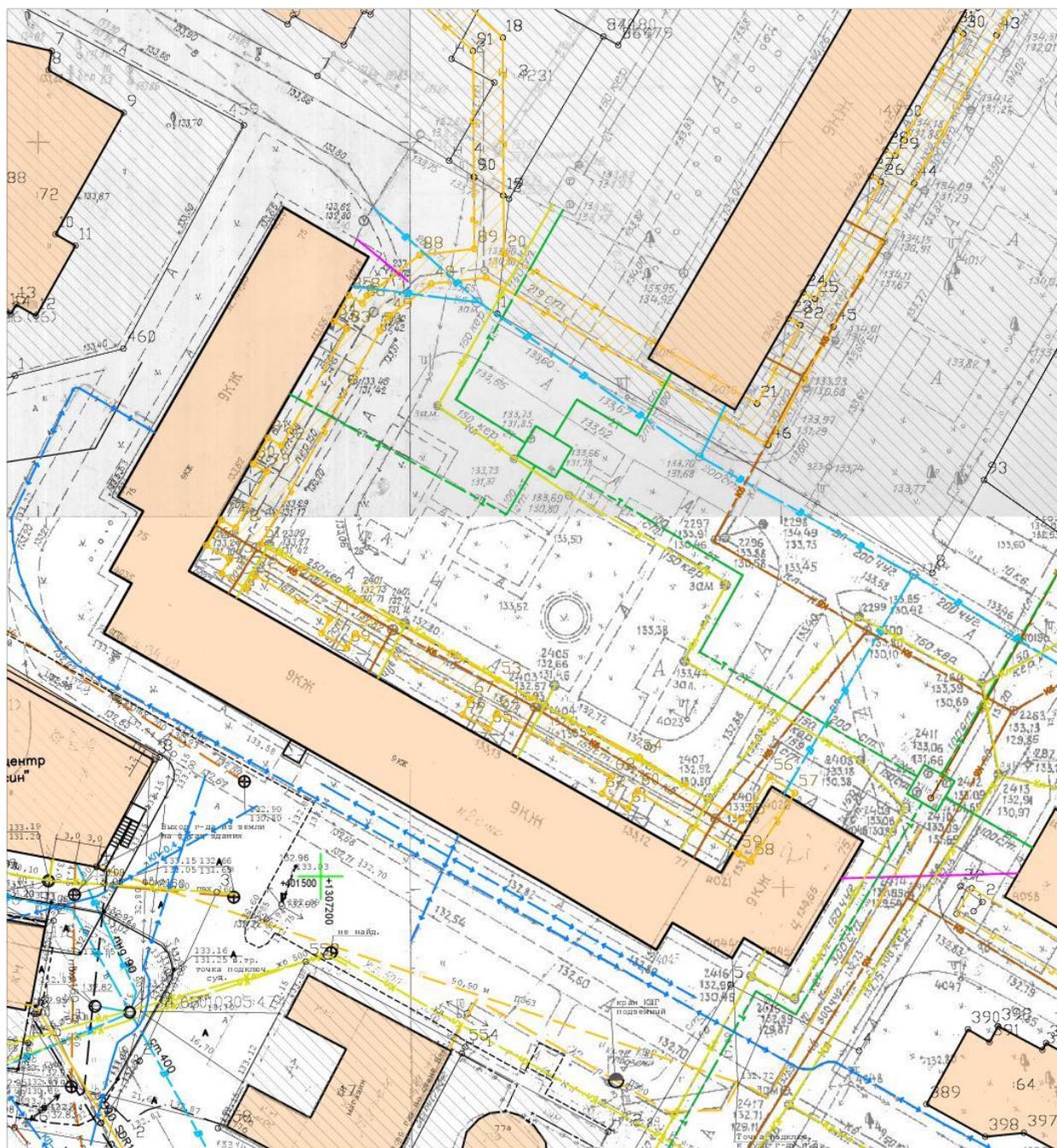
Схема межевания многоквартирных жилых домов, расположенных по адресу: город Тутаев, улица Моторостроителей, дома 75, 77.



Условные обозначения:

- - границы земельного участка с кадастровым номером 76:21:010305:49;
- - границы земельного участка с кадастровым номером 76:21:010305:48;
- - границы сформированных земельных участков, поставленных на кадастровый учет ;
- объекты капитального строительства - многоквартирные жилые дома № 75, 77;
- :25 - кадастровые номера земельных участков, поставленных на кадастровый учет;
- 76:21:010305:49 - номер и площадь уточняемого земельного участка; S= 5618,34 м²
- 76:21:010305 - номер кадастрового квартала;
- площадь существующих земельных участков
- площадь уточняемого земельного участка многоквартирного жилого дома № 77;
- площадь уточняемого земельного участка многоквартирного жилого дома № 75;

2. Материалы по обоснованию



Условные обозначения:

- - границы сформированных земельных участков, поставленных на кадастровый учет ;
- :25 - кадастровые номера земельных участков, поставленных на кадастровый учет;
- 76:15:022326 - номер кадастрового квартала;
-  - объекты капитального строительства;
-  - площадь существующих земельных участков;
-  - ЗОУИТ 76:21-6.7 - Газопровод низкого давления;
-  - газопровод низкого давления;
-  - кабельная канализация связи ПАО "Ростелеком";
-  - подземные кабельные линии электропередачи напряжением 0,4 кВ;
-  - тепловые сети 76:21:000000:202
-  - наружные сети канализации;
-  - ливневая канализация;
-  - сети водопровода.