



Администрация Тутаевского муниципального района

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 22.03.2024 № 203-п  
г. Тутаев

Об утверждении проекта межевания территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Розы Люксембург, дома 66, 68 и проезда от улицы Розы Люксембург до улицы В.В.Терешковой

В соответствии со статьями 43, 45, и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, протоколом общественных обсуждений от 11 марта 2024 г. № 10, заключением от 12 марта 2024 г. о результатах общественных обсуждений по проекту постановления от 31.01.2024 № 17 «Об утверждении проекта межевания территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Розы Люксембург, дома 66, 68 и проезда от улицы Розы Люксембург до улицы В.В. Терешковой», Администрация Тутаевского муниципального района

### ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемый проект межевания территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Розы Люксембург, дома 66, 68 и проезда от улицы Розы Люксембург до улицы В.В. Терешковой.

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.

Временно исполняющий полномочия Главы  
Тутаевского муниципального района

Ю.В.Губерова

Утверждено  
постановлением Администрации  
Тутаевского муниципального района  
от 22.03.2024 №203-п

## **Проект межевания территории**

**многоквартирных жилых домов,**

**расположенных по адресам:**

**Ярославская область, город Тутаев,**

**улица Розы Люксембург, дома 66, 68**

**и проезда от улицы Розы Люксембург**

**до улицы В.В. Терешковой**

2024 год

## Содержание

№ 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	5
1.2.1	Определение нормативного размера земельного участка многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: ул. Р.Люксембург, д. 66	6
1.2.2	Определение нормативного размера земельного участка многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: ул. Р.Люксембург, д. 68	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	8
1.7	Схема межевания территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Розы Люксембург, дома 66, 68 и проезда от улицы Розы Люксембург до улицы В.В. Терешковой согласно Генеральному плану гп Тутаев	9
1.8	Схема межевания территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Розы Люксембург, дома 66, 68 и проезда от улицы Розы Люксембург до улицы В.В. Терешковой согласно Правилам землепользования и застройки гп Тутаев	10
1.9	Схема межевания территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Розы Люксембург, дома 66, 68 и проезда от улицы Розы Люксембург до улицы В.В. Терешковой	11
<b>2</b>	<b>Материалы по обоснованию</b>	12
2.1	Схема территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Розы Люксембург, дома 66, 68 и проезда от улицы Розы Люксембург до улицы В.В. Терешковой	14

# **1. Основная часть**

## 1.1 Общая часть

Проект межевания территорий многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Розы Люксембург, дома 66, 68 и проезда от улицы Розы Люксембург до улицы В.В. Терешковой, разработан в виде отдельного документа на основании постановления Администрации Тутаевского муниципального района от 29.01.2024 г. № 39-п.

При разработке использовалась следующая нормативно-правовая база:

1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004г. №190-ФЗ (ред. от 25.12.2023г.);
- 2.«Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001г. №136-ФЗ (ред. от 25.12.2023г.);
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. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 9 июня 2022 г. N 473/пр об утверждении изменения № 3 к 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 76:21:010305:35, 76:21:010305:36 и их формирование в кадастровом квартале 76:21:010305, 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;
3. Определение местоположения границ образуемого земельного участка и его формирование в кадастровом квартале 76:21:010305 с условным номером 76:21:010305:3У1 как объекта государственного кадастрового учета;
4. Обеспечение доступа к сформированным земельным участкам с помощью формирования участка с условным номером 76:21:010305:3У1.

Для обеспечения поставленных целей необходима ориентация на решение следующих задач:

1. Анализ фактического землепользования;
2. Определение в соответствии с нормативными требованиями площадей земельных участков, исходя из фактически сложившейся планировочной структуры района проектирования;

4. Формирование границ земельных участков с учетом обеспечения требований сложившейся системы землепользования на территории муниципального образования.

### 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. Определены территории, занятые линейным объектом.
5. Установлен вид разрешенного использования земельных участков в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского поселения Тутаев.

## 1.2 Описание формирования земельных участков.

Межевание территории осуществляется применительно к территории, расположенной в кадастровом квартале 76:21:010305. Для этого не требуется изъятия земель и земельных участков, а также перевод земель в иные категории.

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.

В результате проекта межевания территории формируются три земельных участка:

1) путем уточнения границ земельного участка с кадастровым номером 76:21:010305:35, расположенного по адресу: Ярославская область, г. Тутаев, ул. Р. Люксембург, дом 66; вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (2.6);

2) путем уточнения границ земельного участка с кадастровым номером 76:21:010305:36, расположенного по адресу: Ярославская область, г. Тутаев, ул. Р. Люксембург, дом 68; вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (2.6);

3) путем формирования земельного участка с условным кадастровым номером 76:21:010305:3У1; вид разрешенного использования – «земельные участки (территории) общего пользования (12.0)».

Проезд, расположенный на формируемом земельном участке с условным кадастровым номером 76:21:010305:3У1 относится к категории: обычные дороги (согласно СП 34.13330.2021 Автомобильные дороги).

Границы существующих земельных участков при разработке проекта межевания не изменяются.

Уточняемые земельные участки 76:21:010305:35, 76:21:010305:36 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, м<sup>2</sup>.

$S_{\text{к.}}$  - общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, м<sup>2</sup>.

$U_{\text{зд.}}$  - 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. Р. Люксембург, д. 66.

Жилой дом 9-ти этажный, 4х-подъездный, с общей площадью жилых помещений 7603,89 м<sup>2</sup>. Год строительства дома 1987.

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 0,85. Следовательно, нормативный размер земельного участка в соответствии с формулой (1) составит:

$$7603,89 \times 0,85 = 6463,3 \text{ м}^2$$

Площадь 76:21:010305:35 принимаем 5807,8 м<sup>2</sup>, ввиду сложившейся застройки.

### 1.2.2 Определение нормативного размера земельного участка многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: ул. Р. Люксембург, д. 68.

Жилой дом 9-ти этажный, 3х-подъездный, с общей площадью жилых помещений 5773,2 м<sup>2</sup>. Год строительства дома 1991.

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 0,85. Следовательно, нормативный размер земельного участка в соответствии с формулой (1) составит:

$$5773,2 \times 0,85 = 4907,22 \text{ м}^2$$

Площадь 76:21:010305:36 принимаем 4092,63 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	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 Розы Люксембург, дома 66, 68 и проезда от улицы Розы Люксембург до улицы В.В. Терешковой»	29.01.2024 г. № 39-п

## 1.4 Сведения об образуемых земельных участках и их частях

### 1. Список формируемых 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	76:21:010305:35	76:21:010305	5807,8	Сведения отсутствуют	Многоэтажная жилая застройка	Земли населённых пунктов	город Тутаев, улица Р. Люксембург, дом 66
2	76:21:010305:36	76:21:010305	4092,63	Сведения отсутствуют	Многоэтажная жилая застройка	Земли населённых пунктов	город Тутаев, улица Р. Люксембург, дом 68
3	76:21:010305:3У1	76:21:010305	2880,04	Сведения отсутствуют	Территория общего пользования	Земли населённых пунктов	город Тутаев, проезд от ул. Р. Люксембург до ул. В.В.Терешковой

**1.5 Координаты поворотных точек границ образуемых земельных участков**

№ точки	Координаты	
	X	Y
<b>Участок с к.н. 76:21:010305:35</b>		
1	401252.36	1307383.01
2	401291.58	1307406.21
3	401250.87	1307460.69
4	401191.75	1307421.55
5	401229.39	1307354.99
6	401244.19	1307345.64
7	401265.18	1307358.05
8	401261.44	1307364.69
9	401258.85	1307369.46
<b>Участок с к.н. 76:21:010305:36</b>		
1	401217.94	1307504.33
2	401154.32	1307458.23
3	401170.97	1307435.04
4	401191.75	1307421.55
5	401250.87	1307460.69
<b>Участок с к.н. 76:21:010305:3У1</b>		
1	401327.74	1307392.87
2	401343.51	1307407.07
3	401366.03	1307423.27
4	401364.30	1307426.24
5	401338.70	1307410.74
6	401329.08	1307421.05
7	401299.46	1307406.18
8	401236.75	1307489.40
9	401255.94	1307505.73
10	401243.51	1307522.86
11	401217.94	1307504.33
12	401250.87	1307460.69
13	401291.58	1307406.21
14	401252.36	1307383.01



15	401258.85	1307369.46
16	401297.57	1307391.97
17	401305.45	1307396.90
18	401323.13	1307399.96

### **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 образуемых земельных участков не расположены: особо охраняемые природные территории, границы территорий объектов культурного наследия, границы лесничеств, лесопарков, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов и частей лесотаксационных выделов.



Формируемые участки  
76:21:010305:35, 76:21:010305:36  
76:21:010305:3У1

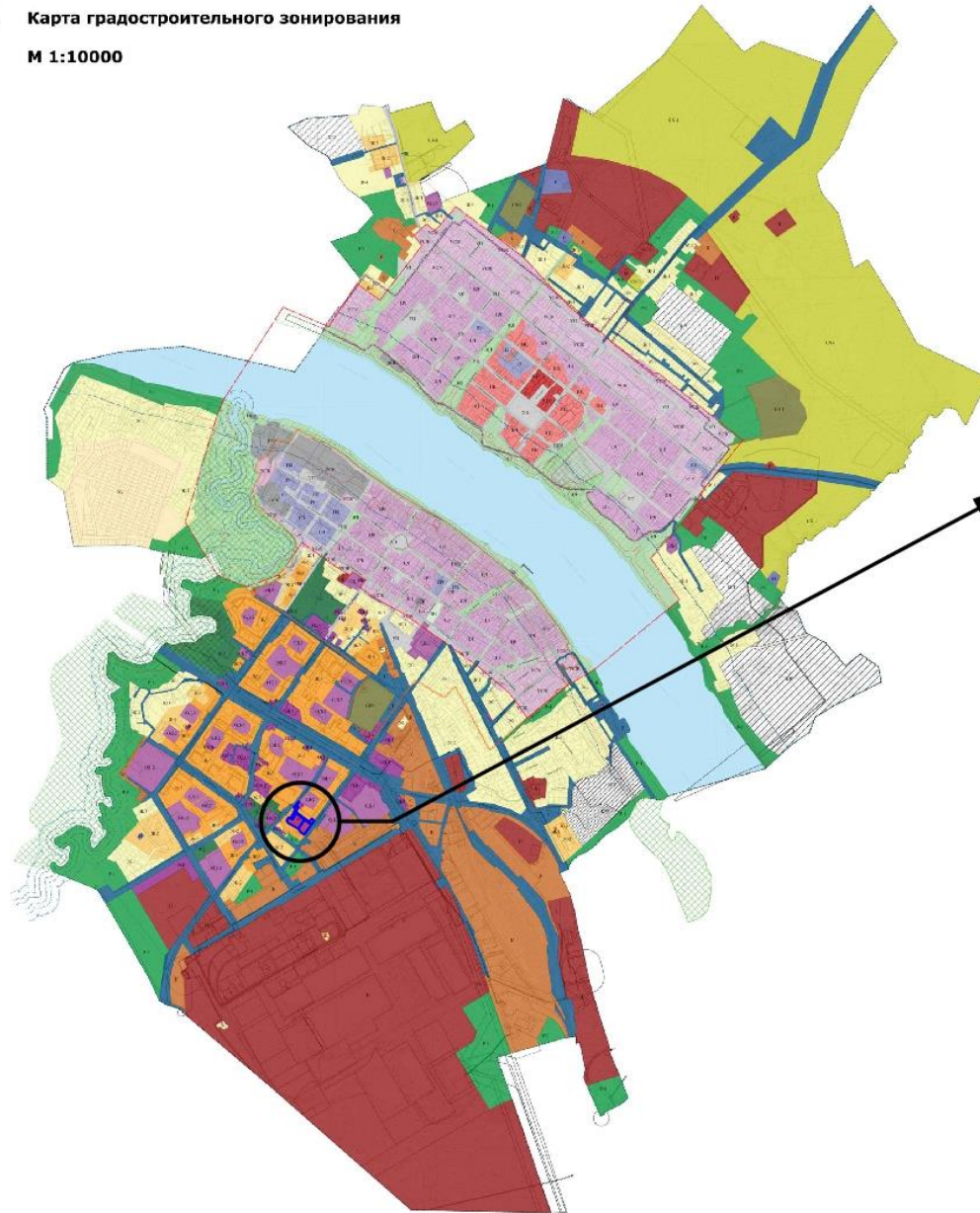
Функциональные зоны

- 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**

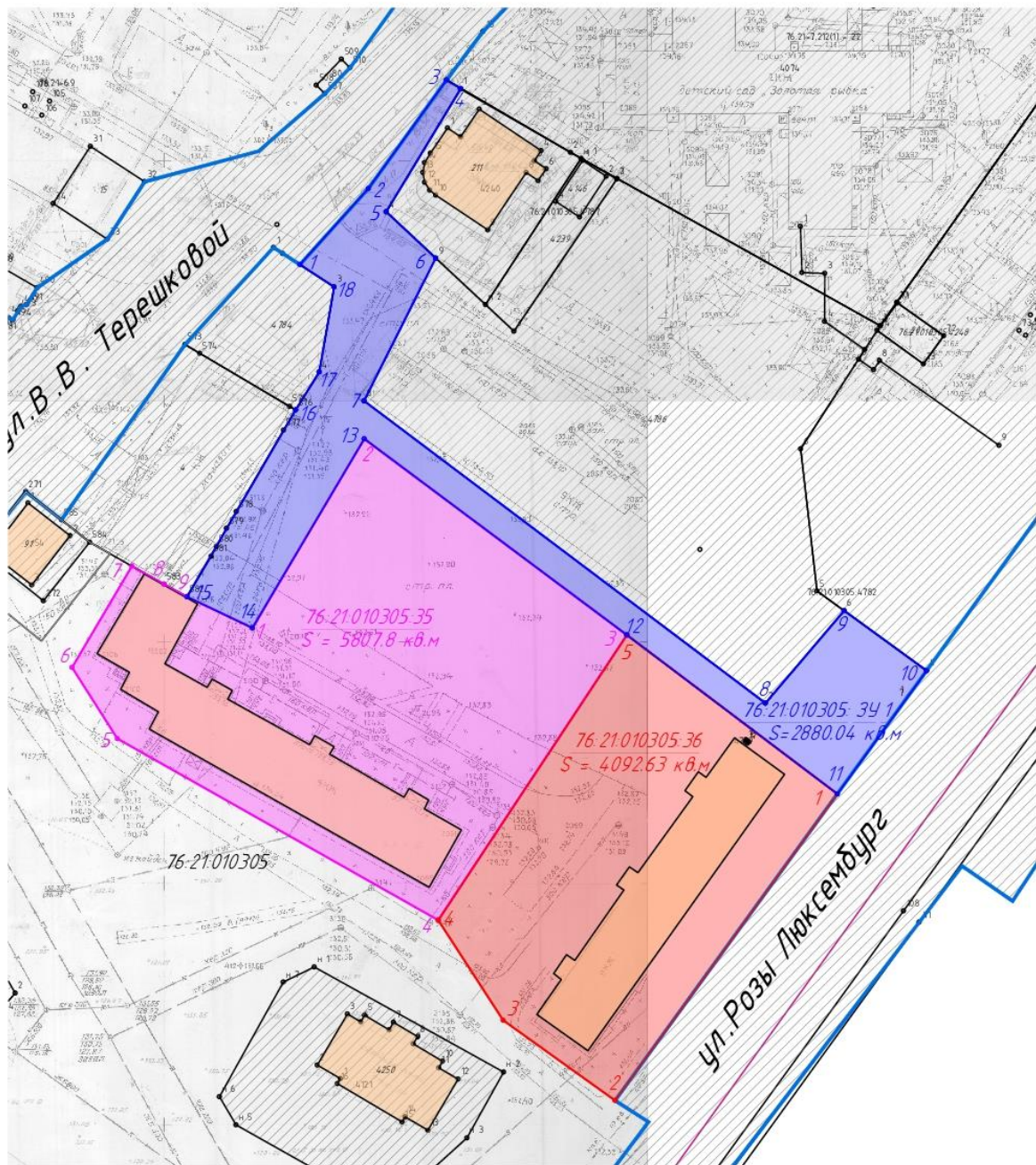
Карта градостроительного зонирования

М 1:10000



Проектируемые участки 76:21:010305:34 1,  
76:21:010305:35, 76:21:010305:36

- Ж Жилые зоны**
- Ж-1 Зона застройки индивидуальной жилой застройкой
  - Ж-1.1 Зона застройки индивидуальной жилой застройкой территории ИЖС (Многоэтапное строительство)
  - Ж-2 Зона застройки малоэтажной жилой застройкой
  - Ж-3 Зона застройки среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки
- 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 Коммунально складская зона
  - И Зона инженерной инфраструктуры
  - Т Зона транспортной инфраструктуры
- СХ Зоны сельскохозяйственного использования**
- СХ-1 Зона размещения объектов сельскохозяйственного назначения
- Р Рекреационные зоны**
- Р-1 Зона размещения объектов общественного пользования
  - Р-2 Зона размещения объектов рекреации отдыха и оздоровления



*Условные обозначения :*

**—** - границы земельного участка  
76:21:010305: 3У 1

**—** - границы земельного участка  
76:21:010305:35

**—** - границы земельного участка  
76:21:010305:36

**—** - границы сформированных земельных  
участков, поставленных на  
кадастровый учет

**■** - объекты капитального строительства

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

76:21:010305:35 - номер и площадь уточняемого  
 $S = 5807,8 \text{ м}^2$  земельного участка ;

76:21:010305 - номер кадастрового квартала ;

**▨** - площадь существующих земельных участков

**■** - площадь уточняемого земельного участка  
многоквартирного жилого дома № 66

**■** - площадь уточняемого земельного участка  
многоквартирного жилого дома № 68

**■** - площадь формируемого земельного участка  
для проезда

## **2. Материалы по обоснованию**

**Местоположение существующих объектов капитального строительства:**

- на уточняемом земельном участке 76:21:010305:35 расположены объекты капитального строительства : многоквартирный жилой дом № 66 по ул. Р.Люксембург; 76:21:010305:4778 - Газопровод низкого давления г. Тутаев, ул. Р.Люксембург, д. 68, МКР-9; 76:21:010305:4789 – канализация; 76:21:000000:202 – тепловые сети.

- на уточняемом земельном участке 76:21:010305:36 расположены объекты капитального строительства : многоквартирный жилой дом № 68 по ул. Р.Люксембург; 76:21:010305:4778 - Газопровод низкого давления г. Тутаев, ул. Р.Люксембург, д. 68, МКР-9; 76:21:010305:4789 – канализация; 76:21:000000:202 – тепловые сети.

- на формируемом земельном участке с условным кадастровым номером 76:21:010305:3У1 расположены объекты капитального строительства : 76:21:010305:4789 – канализация; 76:21:000000:202 – тепловые сети.

**Границы особо охраняемых природных территорий:**

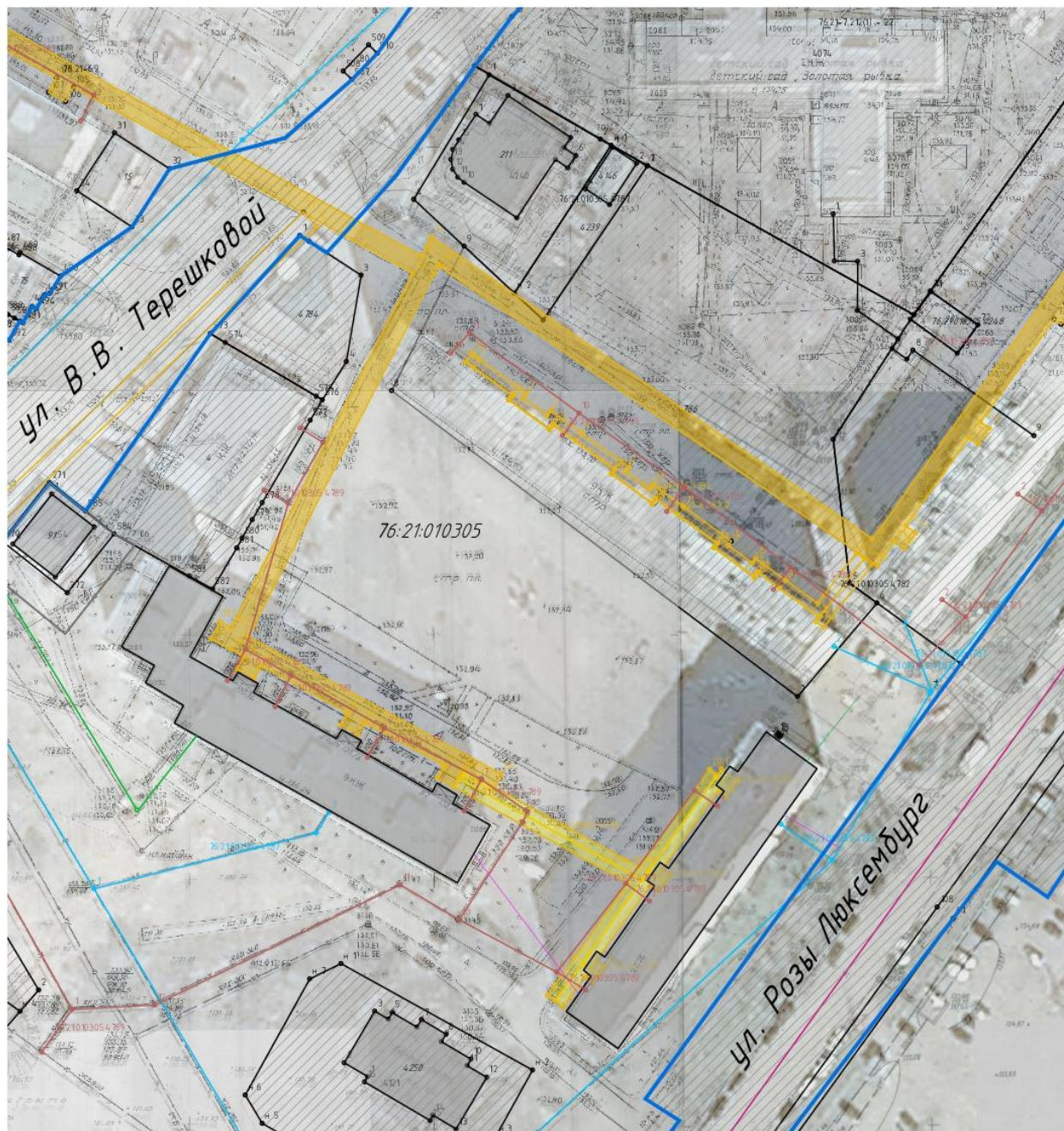
на территории уточняемых и формируемого земельных участках особо охраняемых природных территорий не расположено. Разработка схемы границ особо охраняемых природных территорий не требуется.

**Границы территорий объектов культурного наследия:**

на территории уточняемых и формируемого земельных участках 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 уточняемых и формируемого земельных участках не расположены.



*Условные обозначения :*

— - границы сформированных земельных участков, поставленных на кадастровый учет

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

76:15:010305 - номер кадастрового квартала

▒ - объекты капитального строительства

▨ - площадь существующих земельных участков

▨ - ЗОУИТ 76:21-6.9 - Газопровод низкого давления

▨ - ЗОУИТ 76:21-6.364 - Газопровод низкого давления

— газопровод низкого давления  
76:21:010305:4.778

— кабельная канализация связи ПАО "Ростелеком"

— тепловые сети

— наружные сети канализации  
76:21:010305:4.789

— сети водопровода