



Администрация Тутаевского муниципального района

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 23.12.2022 № 1021-п

г. Тутаев

Об утверждении проекта межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: город Тутаев, улица Комсомольская, дом 67, и земельного участка, расположенного по адресу: город Тутаев, улица Комсомольская, у дома 67 а

В соответствии со статьями 43, 45, и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, протоколом общественных обсуждений от 05 декабря 2022г. № 112, заключением от 06 декабря 2022г. о результатах общественных обсуждений по проекту постановления от 26.10.2022 № 175 «Об утверждении проекта межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: город Тутаев, улица Комсомольская, дом 67, и земельного участка, расположенного по адресу: город Тутаев, улица Комсомольская, у дома 67 а», Администрация Тутаевского муниципального района

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемый проект межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: город Тутаев, улица Комсомольская, дом 67, и земельного участка, расположенного по адресу: город Тутаев, улица Комсомольская, у дома 67 а.

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

О.В. Низова

Утверждено
постановлением Администрации
Тутаевского муниципального района
от 23.12.2022 № 1021-п

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу:
город Тутаев, улица Комсомольская, дом 67,
и земельного участка, расположенного по адресу:
город Тутаев, улица Комсомольская, у дома 67 а

Заказчик: Маркова М. Г.
Данилова Н. А.

Заместитель директора ООО «Фаза» А.М.Фомин

2022 г.

Содержание

№ п/п	Разделы проекта межевания	Номера листов
1	2	3
1	Основная часть	3
1.1	Общая часть	4
1.1.1	Задачи проекта межевания территории земельного участка	5
1.2	Наименование, основные характеристики и назначение планируемого земельного участка	5
1.2.1	Определение нормативного размера земельного участка многоквартирного жилого дома	6
1.3	Исходные данные для подготовки проекта межевания	7
1.4	Сведения об образуемом земельном участке и его частях	8
1.5	Координаты поворотных точек границ образуемого земельного участка	9
1.6	Заключение о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной деятельности	10
1.7	Схемы и чертежи проекта межевания	11-13
2	Материалы по обоснованию	14
2.1.	Чертежи материалов по обоснованию	15
2.2	Результаты инженерных изысканий	16

1. Основная часть

1.1 Общая часть

Проект межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: город Тутаев, улица Комсомольская, дом 67 и земельного участка, расположенного по адресу: город Тутаев, улица Комсомольская, у дома 67 а, разработан в виде отдельного документа в соответствии с Постановлениями Администрации Тутаевского муниципального района № 509-п от 30.06.2022 года.

Нормативно-правовая база разработки градостроительной документации:

- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" №190-ФЗ от 29.12.2004г. (ред. от14.07.2022);
- "Земельный кодекс Российской Федерации" №136-ФЗ от 25.10.2001г. (ред. от14.07.2022);
- Федеральный закон «О кадастровой деятельности» № 221-ФЗ от 24.07.2007 г.;
- Генеральный план городского поселения Тутаев Тутаевского муниципального района Ярославской области, утвержденный Решением Муниципального совета городского поселения Тутаев № 103 от 17.06.2021 г.;
- Правила землепользования и застройки городского поселения Тутаев Тутаевского муниципального района Ярославской области, утвержденные Решением Муниципального совета городского поселения Тутаев № 133 от 17.02.2022 г.;
- СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» утвержденный Приказом Минстроя России № 1034/прот 30.12.2016 г.;
- Требования государственных стандартов, соответствующих норм, правил и иных документов;
- Иные законодательные акты Российской Федерации, Ярославской области, Тутаевского муниципального района в сфере градостроительного планирования.

Состав и содержание Проекта соответствуют статье 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации и Техническому заданию на проектирование.

1.1.1 Задачи проекта межевания территории

К задачам проекта межевания территории относятся:

- 1) определение зоны планируемого к размещению объектов в соответствии с документами территориального планирования;
- 2) определение границ формируемых земельных участков, предоставляемого юридическим и физическим лицам для использования, либо строительства планируемых к размещению объектов;
- 3) определение в соответствии с нормативными требованиями площадей земельных участков.

1.2 Формирование, наименование, основные характеристики и назначение планируемых земельных участков, земельных участков под многоквартирными жилыми домами

Межевание территории осуществляется применительно к территории, расположение которой предусмотрено проектом в границах кадастрового квартала: 76:21:010301. Земельный участок для многоквартирного жилого дома, расположенный по адресу: город Тутаев, улица Комсомольская, дом 67 и земельный участок, расположенный по адресу: город Тутаев, улица Комсомольская, у дома 67 а.

В результате проекта межевания территории формируются 2 (два) земельных участка:

- 1) путем уточнения границ земельного участка с кадастровым номером 76:21:010301:34, расположенного по адресу: город Тутаев, улица Комсомольская, дом 67;
- 2) путем образования границ земельного участка, расположенного по адресу: город Тутаев, улица Комсомольская, у дома 67 а.

Согласно «Правилам землепользования и застройки городского поселения Тутаев Ярославской области» и «Генеральному плану городского поселения Тутаев Ярославской области» формируемые участки располагаются в зоне (Ж-3) «зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами», категория земель - «земли населенных пунктов»:

- 76:21:010301:34, площадь 878 м², «зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами» (Ж-3), вид разрешенного использования – «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6);

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.

Границы существующих земельных участков при разработке проекта межевания не изменяются.

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:

$S_{\text{норм. к.}}$ - 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).

- 76:21:010301:3У1, площадь 188 м², «зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами» (Ж-3), вид разрешенного использования – «Магазины» (4.4).

Уточняемый земельный участок 76:21:010301:34 и образуемый земельный участок 76:21:010301:3У1 имеют непосредственный доступ к земельным участкам общего пользования - ул. Комсомольская.

На территории формируемых земельных участков особо охраняемых природных территорий, объектов культурного наследия, границ лесничеств, лесопарков, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов не расположено.

Проект межевания не содержит предложений по установлению границ зон действия публичных сервитутов.

1.2.1 Определение нормативного размера земельного участка многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г.Тутаев, ул. Комсомольская, д.67

Жилой дом 9-тиэтажный, 36-квартирный, 1-ноподъездный, со средней площадью квартиры 50,88 м². Год строительства дома 1977.

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:

$$(50,88 \text{ м}^2 * 36 \text{ кв.}) * 0,98 = 1795 \text{ м}^2$$

Площадь :3У 1 принимаем 878 м², ввиду сложившейся застройки.

1.3 Исходные данные для подготовки проекта межевания

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Постановление Администрации ТМР	№ 509-п от 30.06.2022г.
2	Правила землепользования и застройки городского поселения Тутаев Ярославской области	Утвержден Решением Муниципального совета городского поселения Тутаев № 133 от 17.02.2022г.
3	Генеральный план городского поселения Тутаев Ярославской области	Утвержден Решением Муниципального совета городского поселения Тутаев № 103 от 17.06.2021 г.
4	Сведения государственного кадастра недвижимости (ГКН) о земельных участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства	КПТ

1.4 Сведения об образуемом земельном участке и его частях

1 Список образуемого земельного участка:							
№ п/п	Номер земельного участка	Номер кадастрового квартала	Площадь участка в соответствии с проектом межевания, м ² .	Сведения о правах	Вид разрешенного использования в соответствии с проектом межевания (разрешенное использование)	Категория земель	Местоположение земельного участка
1	2	3	4	5	6		7
1	76:21:010301:34	76:21:010301	878	Сведения отсутствуют	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	земли населенных пунктов	город Тугаев, улица Комсомольская, дом 67
2	76:21:010301:3У1	76:21:010301	188	Сведения отсутствуют	Магазины (4.4)	земли населенных пунктов	город Тугаев, улица Комсомольская, у дома 67 а
2 Сведения о частях границ образуемого земельного участка (начало):							
Обозначение части границы		Горизонтальное проложение (S), м		Описание прохождения части границы			
от т.	до т.						
1	2	3	4				
Участок № 1 с к.н. 76:21:010301:34							
Н1	Н2	31.57	по меже				
Н2	Н3	13.44	по меже				
Н3	Н4	17.13	по меже				
Н4	Н5	9.23	по меже				
Н5	Н6	5.21	по меже				
Н6	Н7	6.44	по меже				
Н7	Н8	7.12	по меже				
Н8	Н9	6.56	по меже				
Н9	Н10	4.10	по меже				
Н10	Н11	20.21	по меже				
Н11	Н12	6.35	по меже				
Н12	Н1	1.60	по меже				
Участок № 2 с к.н. 76:21:010301:3У1							
Н1	Н2	0.94	по меже				
Н2	Н3	10.52	по меже				
Н3	Н4	1.01	по меже				
Н4	Н5	3.91	по меже				
Н5	Н6	9.97	по меже				
Н6	Н7	5.07	по меже				
Н7	Н8	11.00	по меже				
Н8	Н1	12.47	по меже				

**1.5 Координаты поворотных точек границ
образуемого земельного участка**

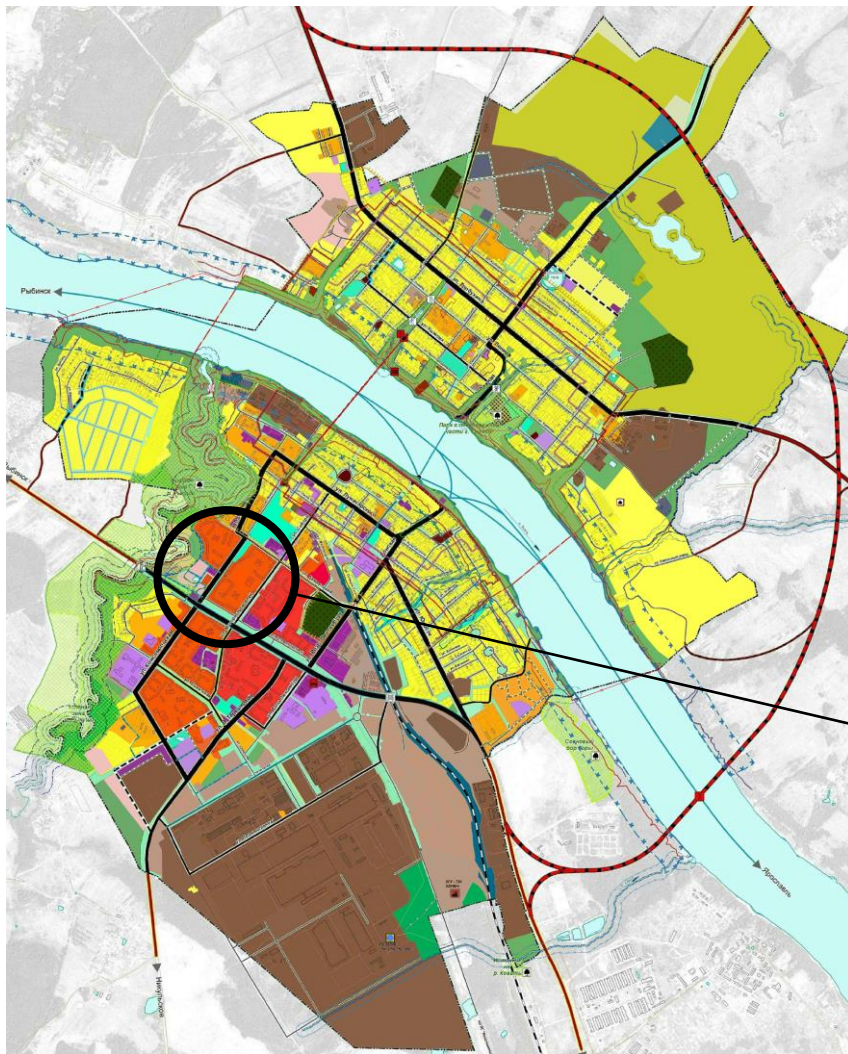
№ точки	Координаты	
	X	Y
76:21:010301:34		
H1	402277.21	1307148.15
H2	402259.16	1307174.05
H3	402247.95	1307166.63
H4	402230.82	1307166.23
H5	402236.00	1307158.59
H6	402239.09	1307154.40
H7	402242.84	1307149.16
H8	402246.99	1307143.38
H9	402250.81	1307138.05
H10	402253.20	1307134.72
H11	402269.57	1307146.58
H12	402275.89	1307147.24
H1	402277.21	1307148.15
76:21:010301:3У1		
H1	402287.48	1307155.22
H2	402286.95	1307156.00
H3	402281.05	1307164.71
H4	402280.18	1307164.20
H5	402277.98	1307167.43
H6	402269.58	1307162.06
H7	402270.92	1307157.17
H8	402277.21	1307148.15
H1	402287.48	1307155.22

1.6 Заключение о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной деятельности

Документация по межеванию земельного участка для многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: город Тутаев, улица Комсомольская, дом 67 и земельного участка, расположенного по адресу: город Тутаев, улица Комсомольская, у дома 67 а 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.

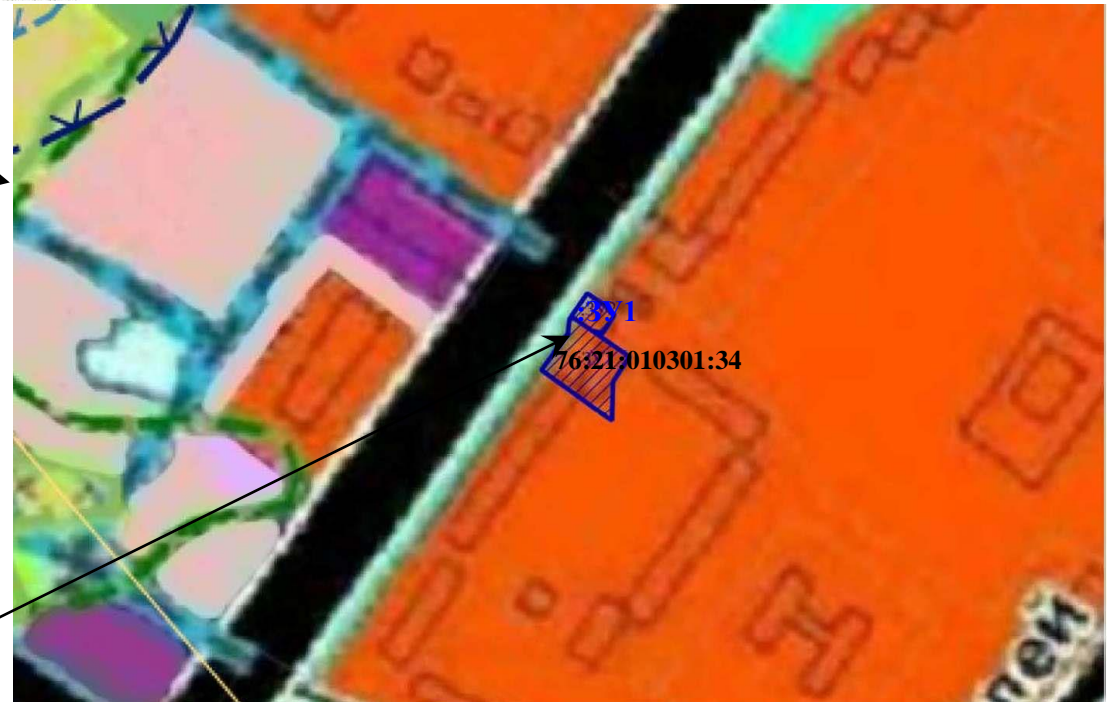
На территории образуемых земельных участков не расположены: особо охраняемые природные территории, границы территорий объектов культурного наследия, границы лесничеств, лесопарков, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов и частей лесотаксационных выделов.

Схема земельного участка для многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: город Тутаев, улица Комсомольская, дом 67 и земельного участка, расположенного по адресу: город Тутаев, улица Комсомольская, у дома 67 а, согласно Генеральному плану городского поселения Тутаев



Условные обозначения

<p>Функциональные зоны*</p> <p>Жилые зоны</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 мансардный) Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) <p>Общественно-деловые зоны</p> <ul style="list-style-type: none"> Многфункциональная общественно-деловая зона Зона специализированной общественной застройки Зона исторической застройки <p>Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур</p> <ul style="list-style-type: none"> Производственная зона Коммунально-складская зона Зона инженерной инфраструктуры Зона транспортной инфраструктуры <p>Зоны сельскохозяйственного использования</p> <ul style="list-style-type: none"> Зона сельскохозяйственных угодий Производственная зона сельскохозяйственных предприятий <p>Зоны рекреационного назначения</p> <ul style="list-style-type: none"> Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) Зона лесов Иные рекреационные зоны <p>Зоны специального назначения</p> <ul style="list-style-type: none"> Зона кладбищ Зона озелененных территорий специального назначения Зона улично-дорожной сети <p>Особо охраняемые природные территории</p> <ul style="list-style-type: none"> Регионального значения Памятник природы <p>Поверхностные водные объекты</p> <ul style="list-style-type: none"> Водоем, водоток 		<p>Объекты берегоустройства</p> <p>Зона исторического природного ландшафта</p> <p>Границы зон охраны объектов культурного наследия</p> <ul style="list-style-type: none"> Граница территории исторического поселения федерального значения город Тутаев Ярославской области Охранная зона памятников истории и культуры Зона строгого регулирования Зона регулирования застройки Зона охраняемого ландшафта Границы объектов культурного наследия 	<p>Объекты транспортной инфраструктуры</p> <p>Объекты железнодорожного транспорта</p> <ul style="list-style-type: none"> Федерального значения Железнодорожный путь общего пользования <p>Автомобильные дороги</p> <ul style="list-style-type: none"> Автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения Автомобильные дороги местного значения <p>Улично-дорожная сеть городского населенного пункта</p> <ul style="list-style-type: none"> Местного значения поселения Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения Магистральная улица районного значения Улицы и дороги местного значения, Пешеходные улицы и дороги Улицы и дороги местного значения <p>Искусственные дорожные сооружения</p> <ul style="list-style-type: none"> Железнодорожный переход Регионального значения Местного значения муниципального района Мостовое сооружение Регионального значения Местного значения поселения <p>Линии общественного пассажирского транспорта</p> <ul style="list-style-type: none"> Местного значения поселения Подвесная канатная дорога <p>Остановочные пункты общественного пассажирского транспорта</p> <ul style="list-style-type: none"> Регионального и местного значения муниципального района Станция подвесной канатной дороги транспортной Автомобильная <p>Водные пути</p> <ul style="list-style-type: none"> Регионального значения Внутренний водный путь <p>Центр развития народных промыслов "Город мастеров"</p>
--	--	--	---

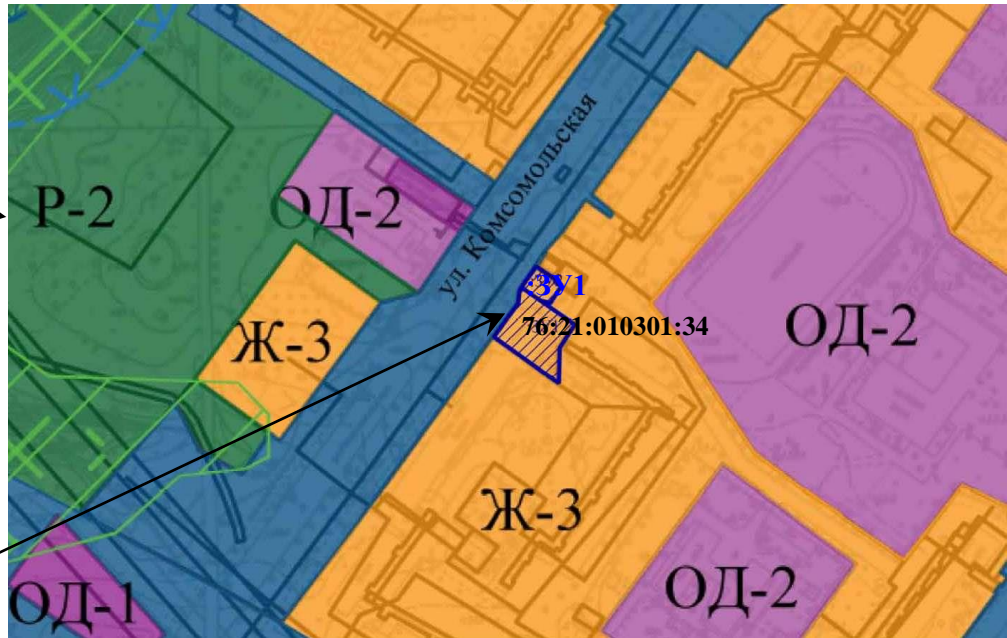


Расположение земельных участков

Схема земельного участка для многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: город Тутаев, улица Комсомольская, дом 67 и земельного участка, расположенного по адресу: город Тутаев, улица Комсомольская, у дома 67 а, согласно Правилам землепользования и застройки городского поселения Тутаев

Условные обозначения:

ГРАНИЦЫ ЕДИНИЦ АДМИНИСТРАТИВНО-ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ДЕЛЕНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	П, И, Т Производственные зоны и зоны инноваций - транспортной инфраструктуры
----- Граница городского поселения ТУТАЕВ, Граница города ТУТАЕВ	П Промышленная зона
----- Границы земельных участков	И Инновационная зона
ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ	Т Зона инженерной инфраструктуры
Зоны, расположенные в границах территории исторического поселения федерального значения города Тула в Тульской области	Т Зона транспортной инфраструктуры
ИИ Зона исторического центра (главной городской площади)	СХ Зоны сельскохозяйственного использования
ИИ Зона застройки исторического центра	СХ-1 Зона размещения объектов сельскохозяйственного назначения
ИИЧ Зона застройки центральной части города	Р Рекреационные зоны
ИСК Зона периферийной усадебной застройки	Р-1 Зона зеленых насаждений общего пользования
ИП Зона преобразования 2-5 -этажной жилой застройки второй половины XX - начала XXI века	Р-2 Зона размещения объектов рекреационного назначения
ИСК Зона преобразования производственно - складских и коммунальных территорий	СН Зоны степального назначения
ИП Зона улиц и площадей	СН-1 Зона рекреационной деятельности
ИП Зона исторического паркового ландшафта	ГРАНИЦЫ ЗОН ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
ИП Зона зеленых насаждений общего пользования	----- Охранная зона памятника истории и культуры
Ж Жилые зоны	----- Зона строгого регулирования
Ж-1 Зона застройки индивидуальных жилых домов	----- Зона регулирования застройки
Ж-1.1 Зона застройки индивидуальных жилых домов территории ИЖС Мухомовское поле	----- Зона охраняемого ландшафта
Ж-2 Зона застройки многоквартирными жилыми домами	----- Границы исторического поселения федерального значения
Ж-3 Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами	----- Территории объектов культурного наследия (памятников)
ОД Общественно - деловые зоны	Зоны с особыми условиями использования территории
ОД-1 Многофункциональная общественно - деловая зона	----- Водооградная зона
ОД-2 Зона специализированной общественной застройки	----- Общественные парковки
	----- Зона инженерных сетей
	ГРАНИЦЫ ЗОН, В КОТОРЫХ ТРАДИЦИОННЫЙ РЕГУЛИРОВАНИЕ НЕ УСТАНАВЛИВАЕТСЯ
	----- Зона автострой
	----- Коммунальные разветвленные территории
	ОСОБО ОХРАНЯЕМАЯ ПРИРОДНАЯ ТЕРРИТОРИЯ
	----- Памятник природы



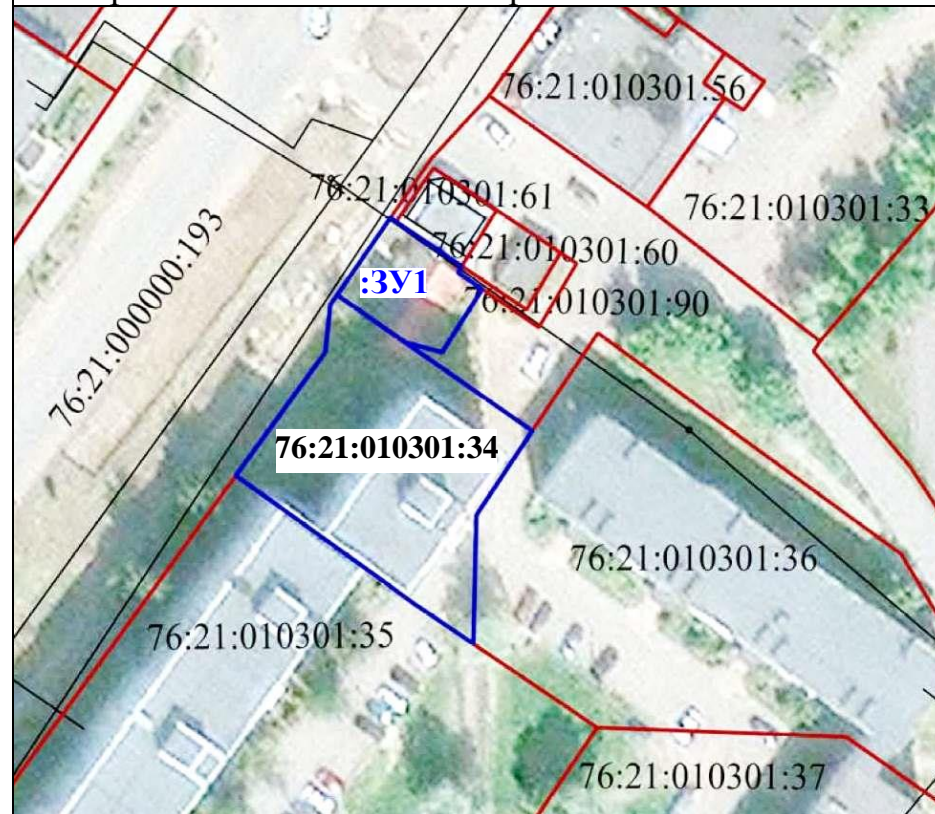
Расположение земельных участков

1. Чертеж межевания территории

Проект межевания территории

Земельного участка для многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: город Тутаев, улица Комсомольская, дом 67 и земельного участка, расположенного по адресу: город Тутаев, улица Комсомольская, у дома 67 а

Материалы по обоснованию проекта



Условные обозначения:

- граница земельных участков включенных в ЕГРН с уточненной площадью

- местоположение существующих объектов капитального строительства

- граница образуемых земельных участков

:123-кадастровые номера земельных участков включенных в ЕГРН с уточненной площадью

:ЗУ1-кадастровые (условные) номера образуемых земельных

Масштаб 1:1000

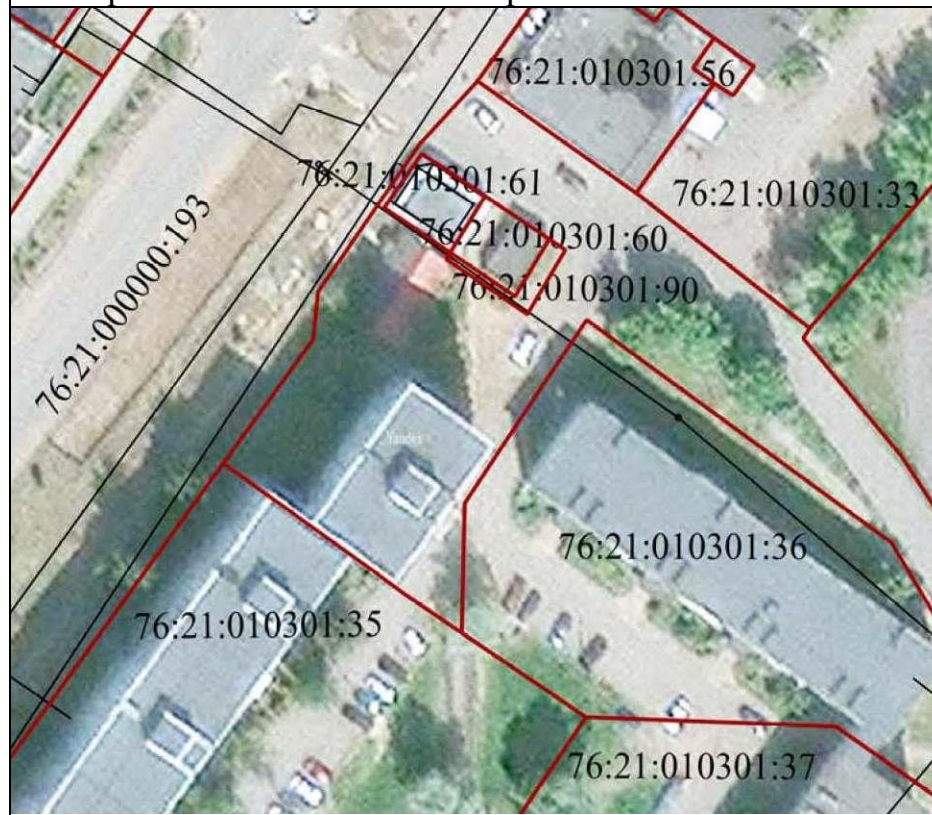
2. Материалы по обоснованию

2.1. Чертежи материалов по обоснованию проекта межевания территории

Проект межевания территории

Земельного участка для многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: город Тутаев, улица Комсомольская, дом 67 и земельного участка, расположенного по адресу: город Тутаев, улица Комсомольская, у дома 67 а

Материалы по обоснованию проекта



Условные обозначения:

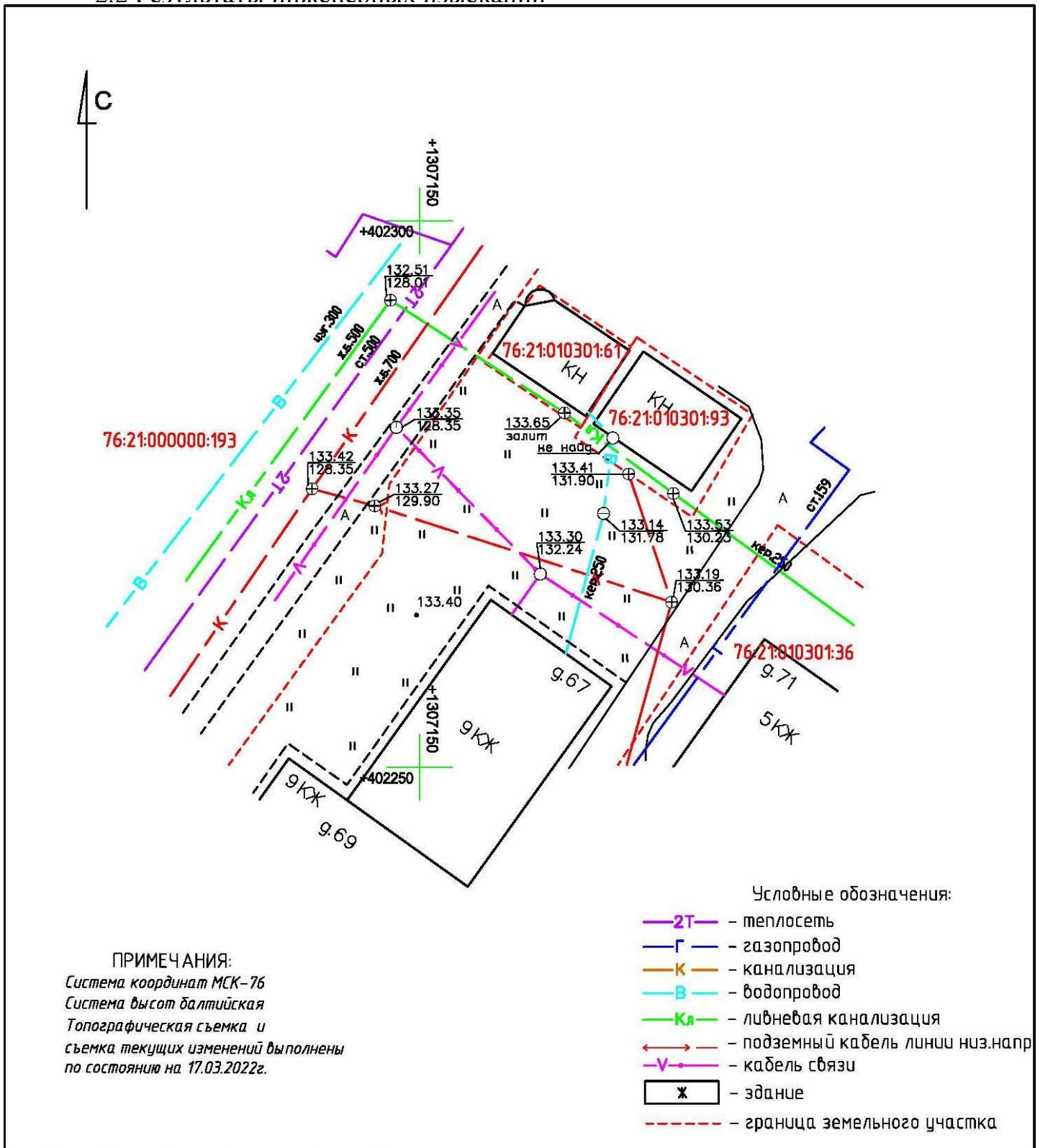
- граница земельных участков включенных в ЕГРН с уточненной площадью

- местоположение существующих объектов капитального строительства

:123-кадастровые номера земельных участков включенных в ЕГРН с уточненной площадью

Масштаб 1:1000

2.2 Результаты инженерных изысканий



Договор: № 170 от 17.03.2022 г.,					
Заказчик: Маркова Марина Григорьевна					
Объект расположен по адресу: Ярославская область, г. Тутаев, ул. Комсомольская, д. 67а					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Проверил		Фомин К. А.			22.03.22
Выполнил		Канев В. Н.			22.03.22
Топографическая съёмка					
Масштаб 1:500					
			Стадия	Лист	Листов
			-	1	1