



Администрация Тутаевского муниципального района

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 27.07.2022 № 572-п

г. Тутаев

Об утверждении проекта межевания территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам:
Ярославская область, Тутаевский район,
поселок Фоминское, улица Центральная,
дома 11, 12, 13

В соответствии со статьями 42, 43, 45 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, протоколом общественных обсуждений от 13 июля 2022г. № 85, заключением от 18 июля 2022г. о результатах общественных обсуждений по проекту постановления от 03.06.2022 № 439-п «Об утверждении проекта межевания территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, Тутаевский район, поселок Фоминское, улица Центральная, дома 11, 12, 13», Администрация Тутаевского муниципального района

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемый проект межевания территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, Тутаевский район, поселок Фоминское, улица Центральная, дома 11, 12, 13.
2. Контроль за исполнением данного постановления возложить на начальника управления архитектуры и градостроительства – 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 27.07.2022 № 572-п

Проект межевания территории
многоквартирных жилых
домов, расположенных по адресам:
Ярославская область,
Тутаевский район,
поселок Фоминское,
улица Центральная, дома 11, 12, 13.

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
1.3	Исходные данные для подготовки проекта межевания	7
1.4	Сведения об образуемых земельных участках и их частях	7
1.5	Координаты поворотных точек границ образуемых земельных участков	8
1.6	Заключение о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной деятельности	8
	Схема межевания территории многоквартирных жилых домов согласно Генеральному плану Константиновского сельского поселения	9
	Схема межевания территории многоквартирных жилых домов согласно Правилам землепользования и застройки Константиновского сельского поселения	10
	Схема межевания территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, Тутаевский район, поселок Фоминское, улица Центральная, дома 11, 12, 13	11
2	Материалы по обоснованию	12
	Схема межевания территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, Тутаевский район, поселок Фоминское, улица Центральная, дома 11, 12, 13	13

1. Основная часть

1.1 Общая часть

Проект межевания территорий многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, Тутаевский район, поселок Фоминское, улица Центральная, дома 11, 12, 13 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 24.05.2022 г. № 415-п.

При разработке использовалась следующая нормативно-правовая база:

1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004г. №190-ФЗ (ред. от 01.05.2022);

2.«Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001г. №136-ФЗ (ред. от 28.05.2022);

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 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. СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

9. Генеральный план Константиновского сельского поселения Тутаевского района Ярославской области, утвержденный решением Муниципального Совета ТМР от 24.06.2021 г. №120-г.

10. Правила землепользования и застройки Константиновского сельского поселения Тутаевского муниципального района Ярославской области, утвержден решением Муниципального Совета Тутаевского муниципального района Ярославской области от 24.06.2021г. №121-г.

11. Приказ Минстроя России от 07.03.2019 №153/пр «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома».

1.1.1 Цель разработки проекта межевания

1. Определение местоположения земельных участков в кадастровом квартале 76:15:021302 с условными номерами 76:15:021302:3У1, 76:15:021302:3У2, 76:15:021302:3У3 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:

Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата	Проект межевания территорий многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, Тутаевский район, поселок Фоминское, улица Центральная, дома 11, 12, 13	Лист
				05.2022		

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 с учетом нормативных требований.

1.1.2 Результаты работы

1. Определены территории, на которых расположены данные многоквартирные дома, с элементами озеленения и благоустройства, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данных домов:

- территории под многоквартирными жилыми домами;
- проезды и пешеходные дороги, ведущие к домам;
- открытые площадки для временного хранения автомобилей;
- придомовые зеленые насаждения,
- площадки для отдыха и игр детей;
- хозяйствственные площадки.

2. Определены площади земельных участков в соответствии с нормативными требованиями, а также исходя из местоположения сформированных и поставленных на кадастровый учет близлежащих земельных участков.

3. Определены объекты, функционально связанные с многоквартирными домами.

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

5. Обеспечены условия эксплуатации объектов, расположенных в границах формируемых земельных участков.

6. Установлен вид разрешенного использования земельных участков в соответствии с Правилами землепользования и застройки Константиновского сельского поселения Тутаевского муниципального района Ярославской области.

1.2 Описание формирования земельных участков под многоквартирными домами.

Формируемые земельные участки расположены в территориальной зоне **Ж-2 - зона застройки малоэтажными жилыми домами.**

Зона застройки малоэтажными жилыми домами предназначена для проживания в многоквартирных жилых домах высотой до 4 этажей, включая мансардный, а также для размещения необходимых для обслуживания жителей объектов социальной инфраструктуры и социального обслуживания, коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, иных объектов согласно градостроительным регламентам. (Правила землепользования и застройки Константиновского сельского поселения Тутаевского муниципального района Ярославской области, утвержден решением Муниципального Совета Тутаевского муниципального района Ярославской области от 30.12.2009г . №49-г (в редакции решения Муниципального Совета Тутаевского муниципального района Ярославской области от 24.06.2021 г. № 121-г) – далее ПЗиЗ КСП).

					Проект межевания территорий многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, Тутаевский район, поселок Фоминское, улица Центральная, дома 11, 12, 13	Лист
				05. 2022		
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

Образование земельных участков в данной зоне осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории (п.п. 4, п.3, ст. 11.3 "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ в последней редакции).

Земельные участки 76:15:021302:3У1, 76:15:021302:3У2 образуются путем формирования из земель государственной и муниципальной собственности.

Земельный участок 76:15:021302:3У3 под многоквартирный жилой дом № 11 первоначально был образован путем перераспределения земельного участка 76:15:021303:13. В результате общественных обсуждений, на основании ответа Государственного казенного учреждения Ярославской области «Центр сопровождения проектов инициативного бюджетирования» № 80-07/22 от 06.07.22г. на обращение Некрасовой Ю.С. и письма Администрации Константиновского сельского поселения № 334 от 13.07.2022г. в Управление архитектуры и градостроительства АТМР, с учетом отказа жителей от установки малых архитектурных форм и согласием Администрации Константиновского поселения проводить благоустройство проезда к дворовой территории и устройство автопарковки МКД № 11 на территории, являющейся неразграниченной государственной собственностью, границы земельного участка с кадастровым номером 76:15:021303:13 остаются неизменными.

Для формирования данных земельных участков не требуется изъятия земель и земельных участков, а также перевод земель в иные категории.

Границы земельных участков отображены на схеме проекта межевания территории. Для расчёта проектных координат границ земельных участков использована система координат МСК76.

Образуемые земельные участки имеют непосредственный доступ к территории общего пользования: ул. Центральная (автодорога Фоминское – Константиновский).

Проект межевания территории был выполнен в соответствии с:

- ФЗ №190 «Градостроительный кодекс РФ»,
- ФЗ от 29.12.2001 №189 «О введении в действие Жилищного кодекса РФ»,

- Приказ Минстроя России от 07.03.2019 №153/пр «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома»,

- п. Ж, ч.2, гл. I постановления от 13.08.2006г. №491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»: в состав общего имущества включаются: иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

- п.4 ч.1 ст36 Жилищного кодекса РФ: собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Проект межевания территории был выполнен для следующих многоквартирных домов, расположенных по ул. Центральная в п. Фоминское Константиновского сельского поселения:

- дом 12: 2х-этажный, 12-квартирный;
- дом 13: 2х-этажный, 4-квартирный.

Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата	Проект межевания территорий многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, Тутаевский район, поселок Фоминское, улица Центральная, дома 11, 12, 13	Лист	
				05.2022			

1.3 Исходные данные для подготовки проекта межевания

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Правила землепользования и застройки городского Константиновского сельского поселения Тутаевского муниципального района Ярославской области	Утвержден решением Муниципального Совета Тутаевского муниципального района Ярославской области от 30.12.2009 №49-г (в редакции от 24.06.2021 г. №121-г)
2	Генеральный план Константиновского сельского поселения Тутаевского района Ярославской области	Утвержден решением Муниципального Совета ТМР от 30.12.2009 г. №49-г (в редакции решения Муниципального Совета ТМР от 24.06.2021 г. № 120-г);
3	Карта функциональных зон городского поселения	2017 год. Инв. №76/3-16
4	Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости	

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 межевания, м ²	Сведения о правах	Категория земель	Вид разрешенного использования в соответствии с проектом межевания	Местоположение земельного участка
1	2	3	4	5	6	7	8
1	76:15:021302 :3У1	76:15:021302	1568,0	Сведения отсутствуют	Земли населённых пунктов	Малоэтажная жилая застройка	Ярославская область, Тутаевский район, п. Фоминское, ул. Центральная, д. 13
2	76:15:021302 :3У2	76:15:021302	2140,7	Сведения отсутствуют	Земли населённых пунктов	Малоэтажная жилая застройка	Ярославская область, Тутаевский район, п. Фоминское, ул. Центральная, д. 12

Возможные способы образования земельных участков: путем формирования 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 числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд: проектом межевания территории не предусмотрено перераспределение земельных участков общего пользования.

Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении

					Проект межевания территорий многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, Тутаевский район, поселок Фоминское, улица Центральная, дома 11, 12, 13	Лист
				05. 2022		
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

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.

1.5 Координаты поворотных точек границ образуемых земельных участков

№ точки	Координаты	
	X	Y
Участок №1 с к.н. 76:15:021302:3У1		
1	399473.47	1311257.83
2	399442.32	1311292.42
3	399415.77	1311277.84
4	399412.67	1311275.21
5	399448.01	1311239.62
6	399473.47	1311257.83
Участок №2 с к.н. 76:15:021302:3У2		
1	399511.99	1311294.34
2	399492.46	1311318.92
3	399442.32	1311292.42
4	399473.47	1311257.83
5	399489.99	1311268.83
6	399487.66	1311271.48
7	399511.99	1311294.34

1.6 Заключение о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной деятельности

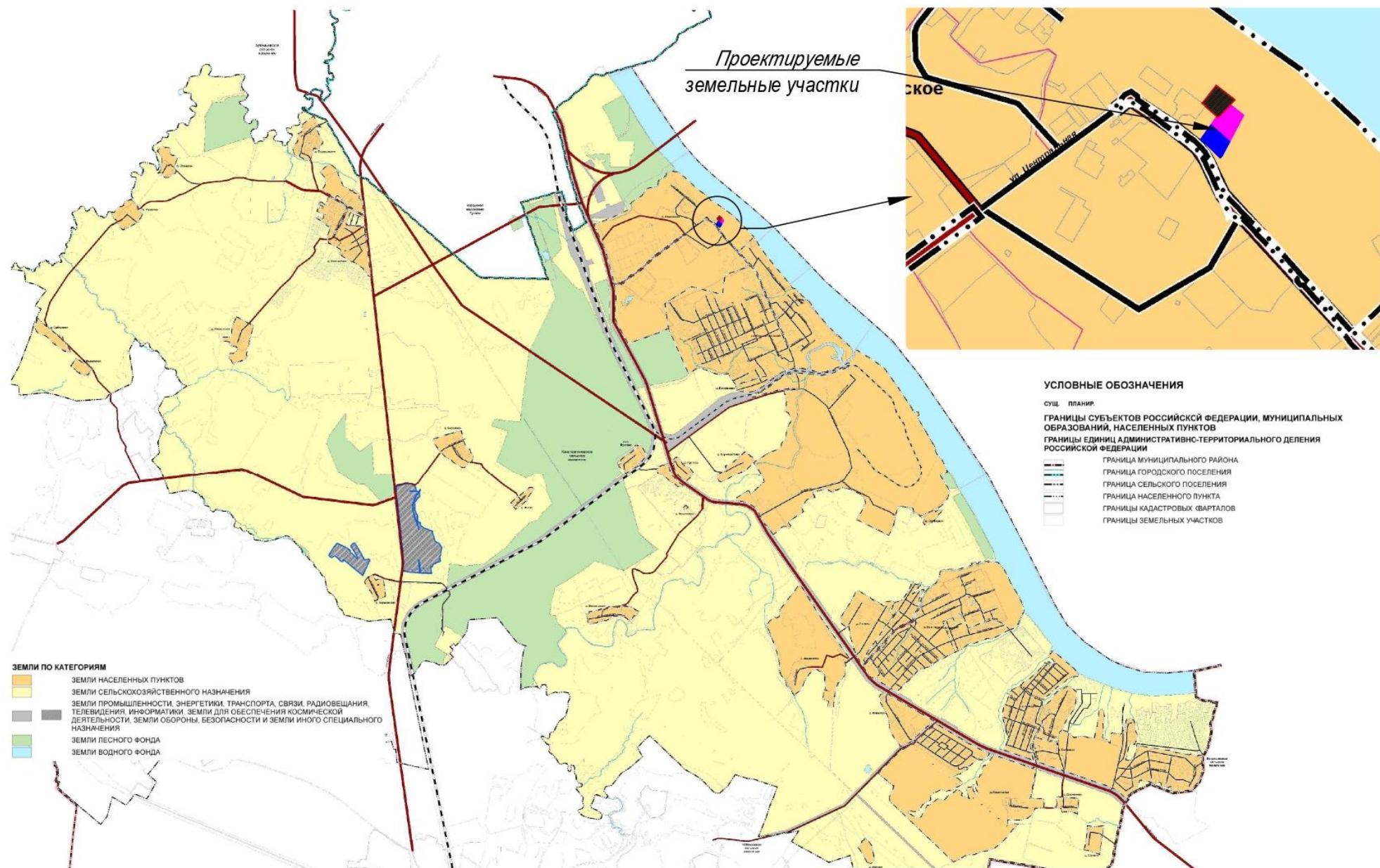
Документация по межеванию территории выполнена на основании правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ зон с особыми условиями использования территорий.

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

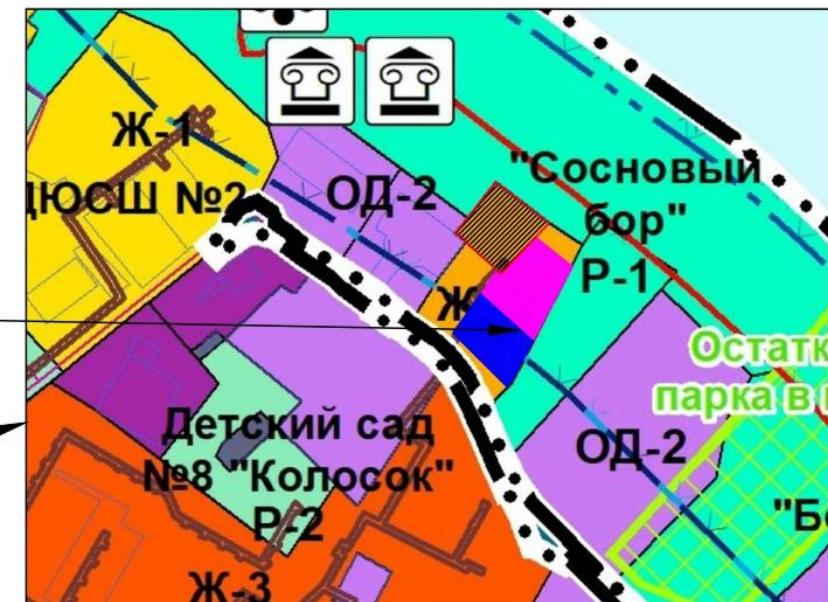
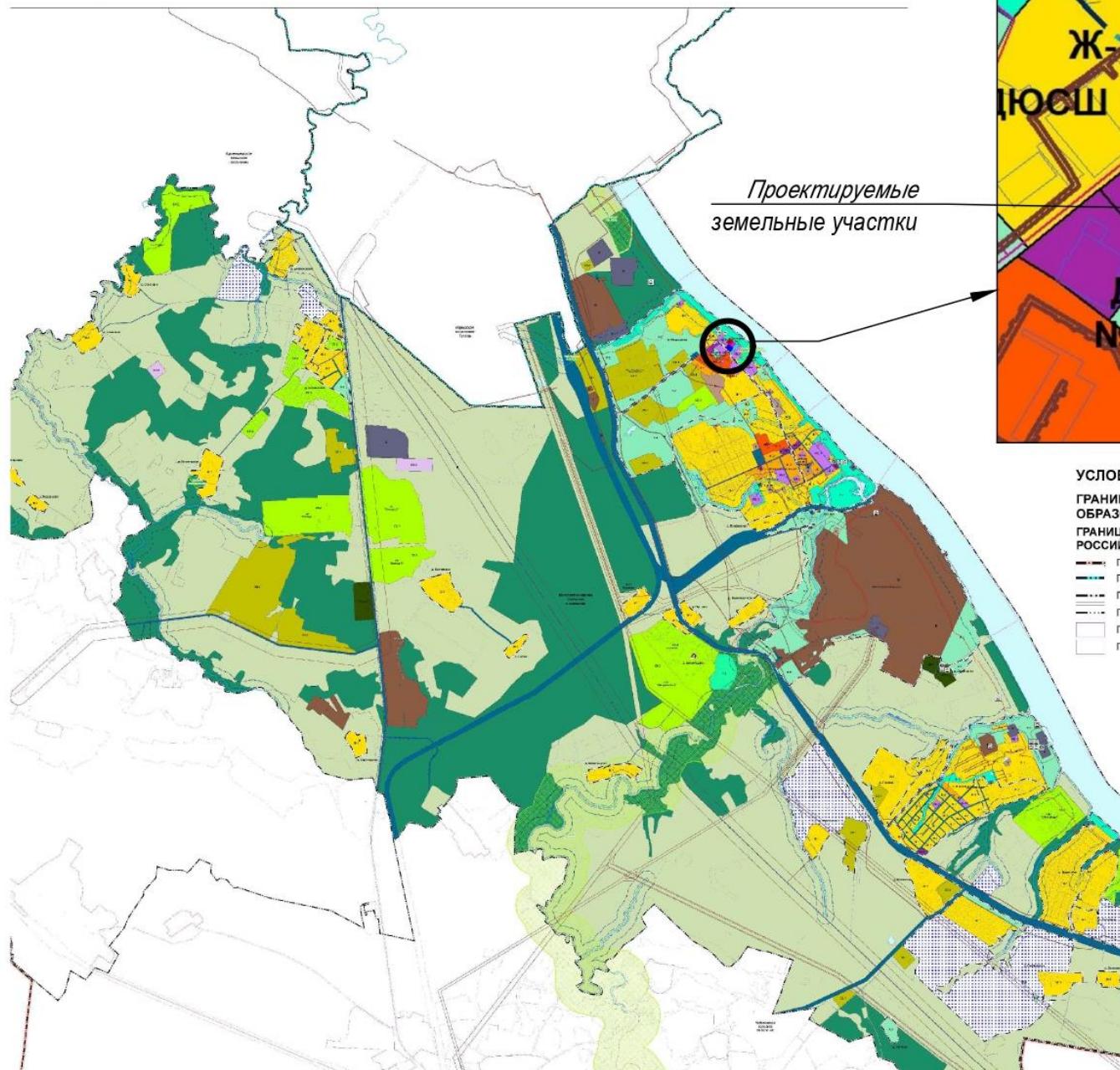
					Проект межевания территорий многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, Тутаевский район, поселок Фоминское, улица Центральная, дома 11, 12, 13	Лист
				05. 2022		
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН КОНСТАНТИНОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТУТАЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ

КАРТА ГРАНИЦ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ (В ТОМ ЧИСЛЕ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ), ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ПОСЕЛЕНИЯ М 1:10 000



ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ КОНСТАНТИНОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ТУТАЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ
КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ М 1:10 000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ГРАНИЦЫ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, МУНИЦИПАЛЬНЫХ
ОБРАЗОВАНИЙ, НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ
ГРАНИЦЫ ЕДИНИЦ АДМИНИСТРАТИВНО-ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ДЕЛЕНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

- Граница муниципального района
- Граница городского поселения
- Граница сельского поселения
- Граница населенного пункта
- Границы кадастровых кварталов
- Границы земельных участков

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

жилые зоны

- Ж-1 зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Ж-2 зона застройки малоэтажными жилыми домами
- Ж-3 зона застройки среднеэтажными жилыми домами

общественно-деловые зоны

- ОД-1 многофункциональная общественно-деловая зона
- ОД-2 зона специализированной общественной застройки

производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур

- П производственная зона
- К коммунальная зона
- И зона инженерной инфраструктуры
- Т зона транспортной инфраструктуры
- Зоны сельскохозяйственного использования
- СХ-1 зона объектов сельскохозяйственного назначения
- СХ-2 зона коллективного садоводства и огородничества
- зоны рекреационного назначения
- Р-1 зона зеленых насаждений общего пользования
- Р-2 зона размещения объектов рекреационного назначения

**Схема межевания территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам:
Ярославская область, Тутаевский район, поселок Фоминское, улица Центральная, дома 11, 12, 13.**



Условные обозначения:

- границы формируемых земельных участков;
- границы сформированных земельных участков, поставленных на кадастровый учет;
- объекты капитального строительства;

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

76:15:021302:3Y1 - номер и площадь формируемого земельного участка;
 $S = 1568,0 \text{ m}^2$

76:15:021302 - номер кадастрового квартала;

- площадь существующих земельных участков

- площадь существующего земельного участка многоквартирного жилого дома № 11

- площадь формируемого земельного участка многоквартирного жилого дома № 11;

- площадь формируемого земельного участка многоквартирного жилого дома № 12;

2. Материалы по обоснованию



Условные обозначения:

- границы формируемого земельного участка;
- границы сформированных земельных участков, поставленных на кадастровый учет;
- объекты капитального строительства.

76:15:021302 - номер кадастрового квартала;

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

76:15:021302:3Y1 - номер формируемого земельного участка;

- площадь существующих земельных участков;

- площадь формируемого земельного участка МКД № 12;

- площадь формируемого земельного участка МКД № 13;

- площадь существующего земельного участка МКД № 11;

- ЗОУИТ- зона с особыми условиями использования территории - 76:15-6.15 - охранная зона объекта газораспределительной сети "Газопровод низкого давления"

- ЗОУИТ- зона с особыми условиями использования территории - 76:15-6.157 - граница водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы Горьковского водохранилища в пределах Тутаевского муниципального района Ярославской области

