Утверждено

постановлением Администрации

Тутаевского муниципального района

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_

**Проект межевания территории**

**многоквартирного жилого дома,**

**расположенного по адресу:**

**Ярославская область, город Тутаев,**

**проспект 50-летия Победы, дом 6**

2020 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 | 5 |
| 1.2 | Описание формирования земельного участка под многоквартирным жилым домом | 5 |
| 1.2.1 | Определение нормативного размера земельного участка многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу:  проспект 50-летия Победы, дом 6 | 6 |
| 1.3 | Исходные данные для подготовки проекта межевания | 6 |
| 1.4 | Сведения об образуемом земельном участке и его частях | 7 |
| 1.5 | Координаты поворотных точек границ образуемого земельного участка | 8 |
| 1.6 | Заключение о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной деятельности | 9 |
| **2** | **Материалы по обоснованию** | 10 |
| 2.1 | Схема межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев, проспект 50-летия Победы, дом 6 | 11 |

1. **Основная часть**
   1. **Общая часть**

Проект межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев, проспект 50-летия Победы, дом 6, 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 05.06.2020 г. № 378-п.

При разработке использовалась следующая нормативно-правовая база:

1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004г. №190-ФЗ (ред. от 27.12.2019);

2.«Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001г. №136-ФЗ (ред. от 27.12.2019);

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

9.Генеральный план городского поселения Тутаев, Тутаевского муниципального района Ярославской области, утвержденный Решением Муниципального совета городского поселения Тутаев от 19.04.2018 г. №238.

10. Правила землепользования и застройки городского поселения Тутаев, утвержденные Решением Муниципального Совета городского поселения Тутаев от 21.05.2008 №21 (в редакции решения Муниципального Совета городского поселения Тутаев от 19.12.2019 №56).

11. Проект привязки 9-этажного жилого дома №7 с продовольственным магазином в МКР №8 города Тутаева. Заказ 48/81. Ярославгражданпроект. 1981 год.

12. Требования государственных стандартов, соответствующих норм, правил и иных документов.

**1.1.1 Цель разработки проекта межевания**

1. Определение местоположения границ образуемого земельного участка и его формирование в кадастровом квартале 76:21:010304 с условным номером   
   76:21:010304:ЗУ 1,как объекта 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:

1.Выявление территории, на которой расположен данный многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, предназначенный для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома;

2.Определение площади земельного участка 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 формируемого земельного участка;

4.Формирование границ земельного участка с учетом нормативных требований.

**1.1.2 Результаты работы**

1.Определена территория, занятая многоквартирным домом;

2.Определены объекты, функционально связанные с многоквартирным домом;

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. **Описание формирования земельного участка**

**под многоквартирным жилым домом**

Формируемый земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 (зона многоэтажной жилой застройки). Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из многоэтажных домов (до 9 этажей, включая мансардный).

В зоне допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социальной инфраструктуры и социального обслуживания, коммунально-бытового назначения, объектов истории и культуры, объектов здравоохранения, объектов образования, гаражей и стоянок автомобилей, объектов физической культуры и спорта, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Образование земельных участков в данной зоне осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка – многоэтажная жилая застройка (код вида разрешенного использования- 2.6) (Правила землепользования и застройки городского поселения Тутаев, утвержденные Решением Муниципального Совета городского поселения Тутаев от 21.05.2008 №21 (в редакции решения Муниципального Совета городского поселения Тутаев от 19.12.2019 №56).

Земельный участок образуется путем образования из земель государственной и муниципальной собственности. Для этого не требуется изъятия земель и земельных участков, а также перевод земель в иные категории.

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

Образуемый земельный участок имеет непосредственный доступ к земельным участкам общего пользования: проспекту 50-летия Победы и улице Моторостроителей.

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)

Sнорм. к.= Sк.\* У зд. (1)

где:

S норм. к. - нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м2.

S к. - общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, м2.

У 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: проспект 50-летия Победы, дом 6**

Жилой дом 9-ти этажный, 131-квартирный, 4х-подъездный, со средней площадью квартиры 61,92 м2. Год строительства дома 1982-1985 гг.

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:

(61,92\*131)\*0,98= 7 949 м2

Площадь :ЗУ 1 принимаем 4 130 м2, ввиду сложившейся застройки.

* 1. **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 | утвержденные Решением Муниципального Совета городского поселения Тутаев от 21.05.2008 №21 (в редакции решения Муниципального Совета городского поселения Тутаев от 19.12.2019 №56 |
| 3 | Генеральный план городского поселения Тутаев |  |
| 4 | Карта функциональных зон городского поселения | 2017 год. Инв. №76/3-16 |
| 5 | Сведения государственного кадастра недвижимости (ГКН) о земельных участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства. |  |
| 6 | Проект привязки 9-этажного жилого дома №7 с продовольственным магазином в МКР №8 города Тутаева. | Заказ 48/81. Ярославгражданпроект. 1981 год. |

* 1. **Сведения об образуемом земельном участке и его частях**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. Список образуемых 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 | Место-положение земельного участка |
| 1 | 76:21:010304:ЗУ 1 | | 76:21:010304 | | 4 130 | Сведения отсутствуют | | Многоэтажная жилая  застройка | Земли населённых пунктов | город Тутаев,  проспект  50-летия Победы,  дом 6 |
| 1. Сведения о частях границ образуемых земельных участков (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. 76:21:010304:ЗУ1 | | | | | | | | | | |
| Н 1 | | Н 2 | | 2,02 | | | Часть границы проходит по границе образованного ЗУ  с к.н.: 76:21:010304:23 | | | |
| Н 2 | | Н 3 | | 2,3 | | | Часть границы проходит по границе образованного ЗУ  с к.н.: 76:21:010304:76 | | | |
| Н 3 | | Н 4 | | 8,24 | | | Часть границы проходит по границе образованного ЗУ  с к.н.: 76:21:010304:53 | | | |
| Н 4 | | Н 5 | | 0,2 | | | Часть границы проходит по границе образованного ЗУ  с к.н.: 76:21:010304:53 | | | |
| Н 5 | | Н 6 | | 2,87 | | | Часть границы проходит по границе образованного ЗУ  с к.н.: 76:21:010304:53 | | | |
| Н 6 | | Н 7 | | 9,36 | | | Часть границы проходит по границе образованного ЗУ  с к.н.: 76:21:010304:53 | | | |
| Н 7 | | Н 8 | | 7,71 | | | Часть границы проходит по границе образованного ЗУ  с к.н.: 76:21:010304:76 | | | |
| Н 8 | | Н 9 | | 18,1 | | | Часть границы проходит по границе образованного ЗУ  с к.н.: 76:21:010304:7 | | | |
| Н 9 | | Н 10 | | 23,33 | | | Часть границы проходит по границе образованного ЗУ  с к.н.: 76:21:010304:7 | | | |
| Н 10 | | Н 11 | | 34,37 | | | Часть границы проходит по границе образованного ЗУ  с к.н.: 76:21:010304:7 | | | |
| Н 11 | | Н 12 | | 11,7 | | | Часть границы проходит по границе образованного ЗУ  с к.н.: 76:21:010304:7 | | | |
| Н 12 | | Н 13 | | 8,61 | | | Часть границы проходит по границе образованного ЗУ  с к.н.: 76:21:010304:2 | | | |
| Н 13 | | Н 14 | | 3,19 | | | Часть границы проходит по границе образованного ЗУ  с к.н.: 76:21:010304:2 | | | |
| Н 14 | | Н 15 | | 32,0 | | | Часть границы проходит по границе образованного ЗУ  с к.н.: 76:21:010304:2 | | | |
| Н 15 | | Н 16 | | 22,54 | | | Часть границы проходит по границе образованного ЗУ  с к.н.: 76:21:010304:2 | | | |
| Н 16 | | Н 17 | | 28,54 | | | Часть границы проходит по границе образованного ЗУ  с к.н.: 76:21:010304:2 | | | |
| Н 17 | | Н 18 | | 4,84 | | | Часть границы проходит по границе образованного ЗУ  с к.н.: 76:21:010304:2 | | | |
| Н 18 | | Н 19 | | 28,70 | | | -- | | | |
| Н 19 | | Н 20 | | 9,34 | | | -- | | | |
| Н 20 | | Н 21 | | 4,63 | | | Часть границы проходит по границе образованного ЗУ  с к.н.: 76:21:010304:17 | | | |
| Н 21 | | Н 22 | | 3,6 | | | Часть границы проходит по границе образованного ЗУ  с к.н.: 76:21:010304:17 | | | |
| Н 22 | | Н 23 | | 1,16 | | | Часть границы проходит по границе образованного ЗУ  с к.н.: 76:21:010304:17 | | | |
| Н 23 | | Н 24 | | 9,73 | | | Часть границы проходит по границе образованного ЗУ  с к.н.: 76:21:010304:17 | | | |
| Н 24 | | Н 25 | | 29,83 | | | Часть границы проходит по границе образованного ЗУ  с к.н.: 76:21:010304:2427 | | | |
| Н 25 | | Н 26 | | 48,34 | | | Часть границы проходит по границе образованного ЗУ  с к.н.: 76:21:010304:2434 | | | |
| Н 26 | | Н 1 | | 6,84 | | | Часть границы проходит по границе образованного ЗУ  с к.н.: 76:21:010304:23 | | | |

**1.5 Координаты поворотных точек границ**

**образуемого земельного участка**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № точки | Координаты | |
| Х | Y |
| Участок №1 (76:21:010304:ЗУ1) | | |
| Н 1 | 401866.54 | 1307176.13 |
| Н 2 | 401864.79 | 1307175.12 |
| Н 3 | 401862.81 | 1307173.91 |
| Н 4 | 401855.69 | 1307169.77 |
| Н 5 | 401855.81 | 1307169.59 |
| Н 6 | 401853.36 | 1307168.09 |
| Н 7 | 401848.79 | 1307176.26 |
| Н 8 | 401842.15 | 1307172.34 |
| Н 9 | 401851.26 | 1307156.71 |
| Н 10 | 401847.03 | 1307133.77 |
| Н 11 | 401817.22 | 1307116.67 |
| Н 12 | 401822.66 | 1307106.31 |
| Н 13 | 401829.98 | 1307110.84 |
| Н 14 | 401833.02 | 1307111.79 |
| Н 15 | 401864.98 | 1307111.57 |
| Н 16 | 401878.79 | 1307093.75 |
| Н 17 | 401898.1 | 1307072.73 |
| Н 18 | 401900.67 | 1307068.63 |
| Н 19 | 401925.39 | 1307083.22 |
| Н 20 | 401920.41 | 1307091.12 |
| Н 21 | 401917.94 | 1307095.04 |
| Н 22 | 401914.82 | 1307093.26 |
| Н 23 | 401914.21 | 1307094.25 |
| Н 24 | 401909.36 | 1307102.68 |
| Н 25 | 401894.32 | 1307128.44 |
| Н 26 | 401869.95 | 1307170.19 |
| Н 1 | 401866.54 | 1307176.13 |

* 1. **Заключение о соответствии разработанной документации требованиям**

**законодательства о градостроительной деятельности**

Документация по межеванию территории многоквартирного жилого дома 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, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов и частей лесотаксационных выделов.

**2. Материалы по обоснованию**

**2.1 Схема межевания территории многоквартирного жилого дома,**

**расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев,**

**проспект 50-летия Победы, дом 6**

