

Утверждено

Постановлением Администрации

Тутаевского муниципального района

от _____ 2020 г. № _____

Проект межевания территории

земельного участка

многоквартирного жилого дома,

расположенного в

городском поселении Тутаев

по адресу:

ул. Комсомольская, дом 119

<i>№ п/п</i>	<i>Разделы проекта межевания</i>	<i>Номера листов</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
	<i>Пояснительная записка :</i>	<i>3</i>
<i>1</i>	<i>Общая часть</i>	<i>4</i>
<i>1.2</i>	<i>Цель разработки проекта межевания</i>	<i>4</i>
<i>1.3</i>	<i>Описание формирования земельных участков под многоквартирными жилыми домами</i>	<i>5</i>
<i>1.3.1</i>	<i>Определение нормативного размера земельного участка для многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу : ул. Комсомольская, дом 119</i>	<i>6</i>
<i>2</i>	<i>Исходные данные для подготовки проекта межевания</i>	<i>7</i>
<i>3</i>	<i>Сведения об образуемых земельных участках и их частях</i>	<i>7</i>
<i>4</i>	<i>Координаты поворотных точек границ образуемых земельных участков</i>	<i>9</i>
<i>5</i>	<i>Заключение о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной деятельности</i>	<i>10</i>
	<i>Графическая часть :</i>	<i>11</i>
<i>1</i>	<i>Схема межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу : Ярославская область, город Тутаев, ул.Комсомольская, дом 119</i>	<i>12</i>

Пояснительная записка

1. Общая часть

Проект межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев, ул.Комсомольская, дом 119, разработан в виде отдельного документа в соответствии с Решением от 28.03.2019 № 47-з "Об утверждении Порядка подготовки и утверждения документации по планировке территории Тутаевского муниципального района", Постановлением от 10.10.2019 № 733-п "О подготовке проектов межевания территории земельных участков", с целью определения параметров образуемых земельных участков".

При разработке использовалась следующая нормативно – правовая база:

1. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

2. Федеральный закон от 24.07.2007 г. №221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (с изменениями и дополнениями);

3. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

4. Свод правил СП 42.13330.2016 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (актуализированная редакция);

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

6. Правила землепользования и застройки городского поселения Тутаев Тутаевского муниципального района Ярославской области, утвержденные Решением Муниципального совета городского поселения Тутаев от 18.04.2018 №30;

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

1.2 Цель разработки проекта межевания

1. Установление границ земельных участков и формирования земельных участков, как объектов государственного кадастрового учета.

2. Формирование и выделение земельных участков под существующие многоквартирные жилые дома с участками общего пользования с возможностью права оформления их в общую долевую собственность.

1.3. Описание формирования земельных участков под многоквартирными жилыми домами

Формируемый земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 (зона многоэтажной 5-9 этажей жилой застройки). 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. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка – малоэтажная многоквартирная жилая застройка, код вида – 2.1 ("Документ градостроительного зонирования городского поселения город Тутаев. Правила землепользования и застройки городского поселения город Тутаев". Утверждено решением Муниципального Совета городского поселения Тутаев от 21.05.2008 №21).

Проектом межевания территории предусмотрено :

1. Формирование земельного участка, на котором расположен девятиэтажный многоквартирный жилой дом по адресу: Ярославская область, город Тутаев, ул. Комсомольская, дом 119.
2. Образование земельного участка в кадастровом квартале 76:21:010307 с условным номером 76:21:010307:УЗ 1 с разрешенным видом использования "многоэтажная жилая застройка", код вида – 2.6.

Земельные участки образуются путем образования из земель государственной и муниципальной собственности. Для этого не требуется изъятия земель и земельных участков, а так же перевод земель в иные категории.

Границы существующих земельных участков при разработке проекта межевания не изменяются.

Образуемые земельные участки имеют непосредственный доступ к земельному участку общего пользования: ул. Комсомольская и ул. Советская.

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 кондоминиуме, 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)

$$S_{\text{норм. к.}} = S_{\text{к.}} * У_{\text{зд.}} \quad (1)$$

где :

$S_{\text{норм. к.}}$ – нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м².

$S_{\text{к.}}$ – общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, м².

$У_{\text{зд.}}$ – удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности (СП 30-101-98, таблица приложения А).

1.3.1 Определение нормативного размера земельного участка
для многоквартирного жилого дома,
расположенного по адресу: ул. Комсомольская, дом 119

Жилой дом 9-ти этажный, 108-квартирный, 2-х подъездный, со средней площадью квартиры 36,67 м². Начало строительства 1990 год.

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-ти этажного здания равен 0,98. Следовательно, нормативный размер земельного участка в соответствии с формулой (1) составит :

$$36,67 \text{ м}^2 * 108 \text{ кв} * 0,98 = 3881 \text{ м}^2$$

2. Исходные данные для подготовки проекта межевания

<i>№ п / п</i>	<i>Наименование документа</i>	<i>Реквизиты документа</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
1	Топографическая съемка М 1:500, выданная управлением архитектуры и градостроительства Тутаевского муниципального района	
2	Правила землепользования и застройки городского поселения Тутаев. Карта градостроительного зонирования	18.04.2019 №30
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.	№76/исх/2019-405922
6	Застройка II-ой очереди строительства МКР –10 города Тутаева (жилые дома № 10, 11,12) (Ярославгражданпроект), г. Ярославль, 1989 г.	Стадия РП. Заказ 23.88

3. Сведения об образуемых земельных участках и их частях

1. Список образуемых земельных участков :

<i>№ п / п</i>	<i>Номер земельного участка</i>	<i>Номер сущ. кадастрового квартала</i>	<i>Площадь участка в соотв-ии с проектом межевания, м²</i>	<i>Сведения о правах</i>	<i>Категория земель</i>	<i>Вид разрешенного использования в соотв-ии с проект. межевания</i>	<i>Местоположение ЗУ</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>
1	:ЗУ 1	76:21:010307	3881	Сведения отсутствуют	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка	г. Тутаев, ул. Комсомольская, д. 119

2. Сведения о частях границ образуемых земельных участков :

Обозначение части границы		Горизонтальное проложение (S), м	Описание прохождения части границы
от т.	до т.		
1	2	3	4
Участок № 1 с к.н. 76:21:010307: 3У 1			
н 1	н 2	22.565	Часть границы проходит по границе образованного ЗУ с к.н.: 76:21:010307:34
н 2	н 3	9.577	----
н 3	н 4	6.005	Часть границы проходит по границе образованного ЗУ с к.н.: 76:21:010307:2
н 4	н 5	27.583	----
н 5	н 6	10.308	----
н 6	н 7	16.655	----
н 7	н 8	60.368	Часть границы проходит по границе образованного ЗУ с к.н.: 76:21:010307:32
н 8	н 9	29.193	----
н 9	н 10	63.203	Часть границы проходит по границе образованного ЗУ с к.н.: 76:21:010307:30
н 10	н 11	37.01	Часть границы проходит по границе образованного ЗУ с к.н.: 76:21:010307:30
н 11	н 12	17.323	----
н 12	н 1	12.778	Часть границы проходит по границе образованного ЗУ с к.н.: 76:21:010307:34

4. Координаты поворотных точек
границ образуемых земельных участков

№ точки	Координаты	
	X	Y
Участок №1 (76:21:010307: 3У 1)		
н 1	401324.07	1306733.22
н 2	401336.32	1306752.17
н 3	401345.85	1306751.22
н 4	401351.81	1306751.95
н 5	401337.9867	1306728.0804
н 6	401346.4025	1306722.1287
н 7	401361.0195	1306730.1126
н 8	401396.47	1306681.25
н 9	401374.88	1306661.6
н 10	401321.5	1306695.44
н 11	401302.1145	1306726.9668
н 12	401313.3407	1306740.1594

5. Заключение о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной деятельности

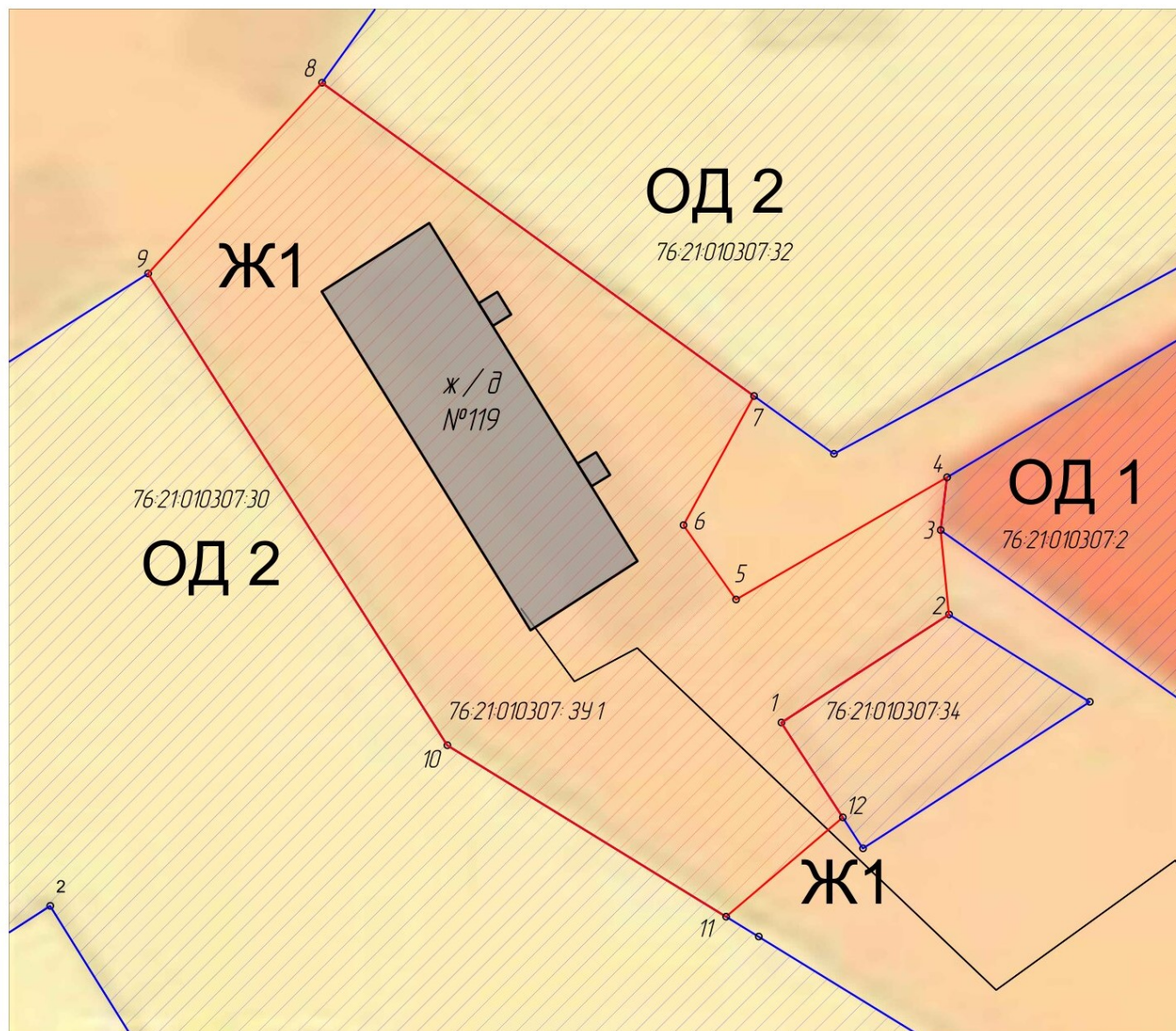
Документация по межеванию территории многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев, ул.Комсомольская, дом 119 выполнена на основании правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, 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.

Графическая часть

Схема межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу :
Ярославская область, город Тутаев, ул.Комсомольская, дом 119

Лист № 12



Условные обозначения :

-  -границы земельных участков поставленных на кадастровый учет;
-  -границы образуемых земельных участков;
-  -охранные зоны инженерных сетей поставленных на кадастровый учет;
-  -объекты капитального строительства;