

Утверждено

Постановлением Администрации

Тутаевского муниципального района

от _____ 2020 г. № _____

Проект межевания территории

земельных участков

многоквартирных жилых домов,

расположенных в

городском поселении Тутаев

по адресам:

ул. Комсомольская, дом 64 и дом 72

<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 64</i>	<i>6</i>
<i>1.3.2</i>	<i>Определение нормативного размера земельного участка для многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу : ул. Комсомольская, дом 72</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>10</i>
<i>5</i>	<i>Заключение о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной деятельности</i>	<i>11</i>
	<i>Графическая часть :</i>	<i>12</i>
<i>1</i>	<i>Схема межевания территорий многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам : Ярославская область, город Тутаев, ул.Комсомольская, дом 64 и дом 72</i>	<i>13</i>

Пояснительная записка

1. Общая часть

Проект межевания территорий многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, ул.Комсомольская, дом 64 и дом 72 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", 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

Формируемые земельные участки расположены 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 двух земельных участков занятых пятиэтажными многоквартирными жилыми домами, расположенными по адресам: Ярославская область, город Тутаев, ул. Комсомольская, дом 64 и дом 72.
2. Образование земельных участков в кадастровом квартале 76:21:010150 с условными номерами 76:21:010150:431 и 76:21:010150:432 с разрешенным видом использования "малоэтажная многоквартирная жилая застройка".

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.

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 64

Жилой дом 5-ти этажный, 180-квартирный, 12-подъездный, со средней площадью квартиры 48,67 м². Площадь технических помещений, расположенных на первом этаже дома: (32 м² * 12 под. = 384 м²). Год строительства 1975.

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 5-этажных зданий равен 1,36. Следовательно, нормативный размер земельного участка в соответствии с формулой (1) составит:

$$(48,67 \text{ м}^2 * 180 \text{ кв.} - 384 \text{ м}^2) * 1,36 = 11\,391 \text{ м}^2$$

Площадь : 391 принимаем 9 677 м², ввиду сложившейся застройки.

1.3.2 Определение нормативного размера земельного участка для многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: ул. Комсомольская, дом 72

Жилой дом 5-ти этажный, 90-квартирный, 6-подъездный, со средней площадью квартиры 48,67 м². Площадь технических помещений, расположенных на первом этаже дома: (32 м² * 6 под. = 192 м²). Год строительства 1975.

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 5-этажных зданий равен 1,36. Следовательно, нормативный размер земельного участка в соответствии с формулой (1) составит:

$$(48,67 \text{ м}^2 * 90 \text{ кв.} - 192 \text{ м}^2) * 1,36 = 5695 \text{ м}^2$$

Площадь : 392 принимаем 5 069 м², ввиду сложившейся застройки.

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	Проект привязки 5-ти эт. 85 квартирного жилого дома №10 в 17 квартале по улице Комсомольской в городе Тутаев (Ярославгражданпроект)	1974 год. Заказ 56/74

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 суц. 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	76:21:010150	9 677	Сведения отсутствуют	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка	г. Тутаев, ул. Комсомольская, д. 64
2	:ЗУ 2	76:21:010150	5 069	Сведения отсутствуют	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка	г. Тутаев, ул. Комсомольская, д. 72

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. 76:21:010150: 3У 1			
н 1	н 2	53,164	Часть границы проходит по границе образованного ЗУ с к.н.: 76:21:010150:21
н 2	н 3	28,416	----
н 3	н 4	25,524	----
н 4	н 5	5,648	----
н 5	н 6	5,457	----
н 6	н 7	3,49	Часть границы проходит по границе образованного ЗУ с к.н.: 76:21:010150:4368
н 7	н 8	5,655	----
н 8	н 9	3,035	Часть границы проходит по границе образованного ЗУ с к.н.: 76:21:010150:22
н 9	н 10	3,382	Часть границы проходит по границе образованного ЗУ с к.н.: 76:21:010150:23
н 10	н 11	6,549	Часть границы проходит по границе образованного ЗУ с к.н.: 76:21:010150:23
н 11	н 12	8,960	----
н 12	н 13	51,58	----
н 13	н 14	35,55	----
н 14	н 15	26,79	----
н 15	н 16	26,41	----
н 16	н 17	27,14	----
н 17	н 18	26,8	----
н 18	н 19	31,34	----
н 19	н 20	9,83	----
н 20	н 21	42,67	----
н 21	н 22	41,21	----
н 22	н 23	30,16	Часть границы проходит по границе образующегося ЗУ с к.н.: 76:21:010150: 3У 2
н 23	н 1	40,96	Часть границы проходит по границе образующегося ЗУ с к.н.: 76:21:010150: 3У 2
Участок № 2 с к.н. 76:21:010150: 3У 2			
н 1	н 2	14,383	Часть границы проходит по границе образованного ЗУ с к.н.: 76:21:010150:19
н 2	н 3	5,029	
н 3	н 4	5,626	
н 4	н 5	14,84	
н 5	н 6	72,1	
н 6	н 7	46,77	Часть границы проходит по границе образованного ЗУ с к.н.: 76:21:010150:21

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
н 7	н 8	40,96	Часть границы проходит по границе образуемого ЗУ с к.н.: 76:21010150:ЗУ 1
н 8	н 9	30,16	Часть границы проходит по границе образуемого ЗУ с к.н.: 76:21010150:ЗУ 1
н 9	н 10	76,7	
н 10	н 1	28,59	Часть границы проходит по границе образованного ЗУ с к.н.: 76:21010150:19

4. Координаты поворотных точек границ образуемых земельных участков

№ точки	Координаты	
	X	Y
Участок №1 (76:21:010150: 3У 1). Площадь 9 677 м2.		
н 1	402509.08	1307072.81
н 2	402558.33	1307052.79
н 3	402584.68	1307042.15
н 4	402602.55	1307023.93
н 5	402606.93	1307027.48
н 6	402610.51	1307023.36
н 7	402612.8	1307020.72
н 8	402615.69	1307015.86
н 9	402617.67	1307013.56
н 10	402619.88	1307011.01
н 11	402624.74	1307015.4
н 12	402631.04	1307009.03
н 13	402598.43	1306969.06
н 14	402573.12	1306994.03
н 15	402550.48	1307008.36
н 16	402525.85	1307017.89
н 17	402499.09	1307022.43
н 18	402472.31	1307021.29
н 19	402441.80	1307014.14
н 20	402439.55	1307023.72
н 21	402418.85	1307061.03
н 22	402452.21	1307085.23
н 23	402469.92	1307060.81
Участок №2 (76:21:010150: 3У 2)		
н 1	402430.68	1307163.59
н 2	402422.18	1307175.19
н 3	402426.40	1307177.93
н 4	402429.46	1307173.21
н 5	402444.26	1307172.16
н 6	402486.75	1307113.91
н 7	402508.22	1307076.20
н 8	402469.92	1307060.81
н 9	402452.21	1307085.23
н 10	402407.17	1307147.31

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

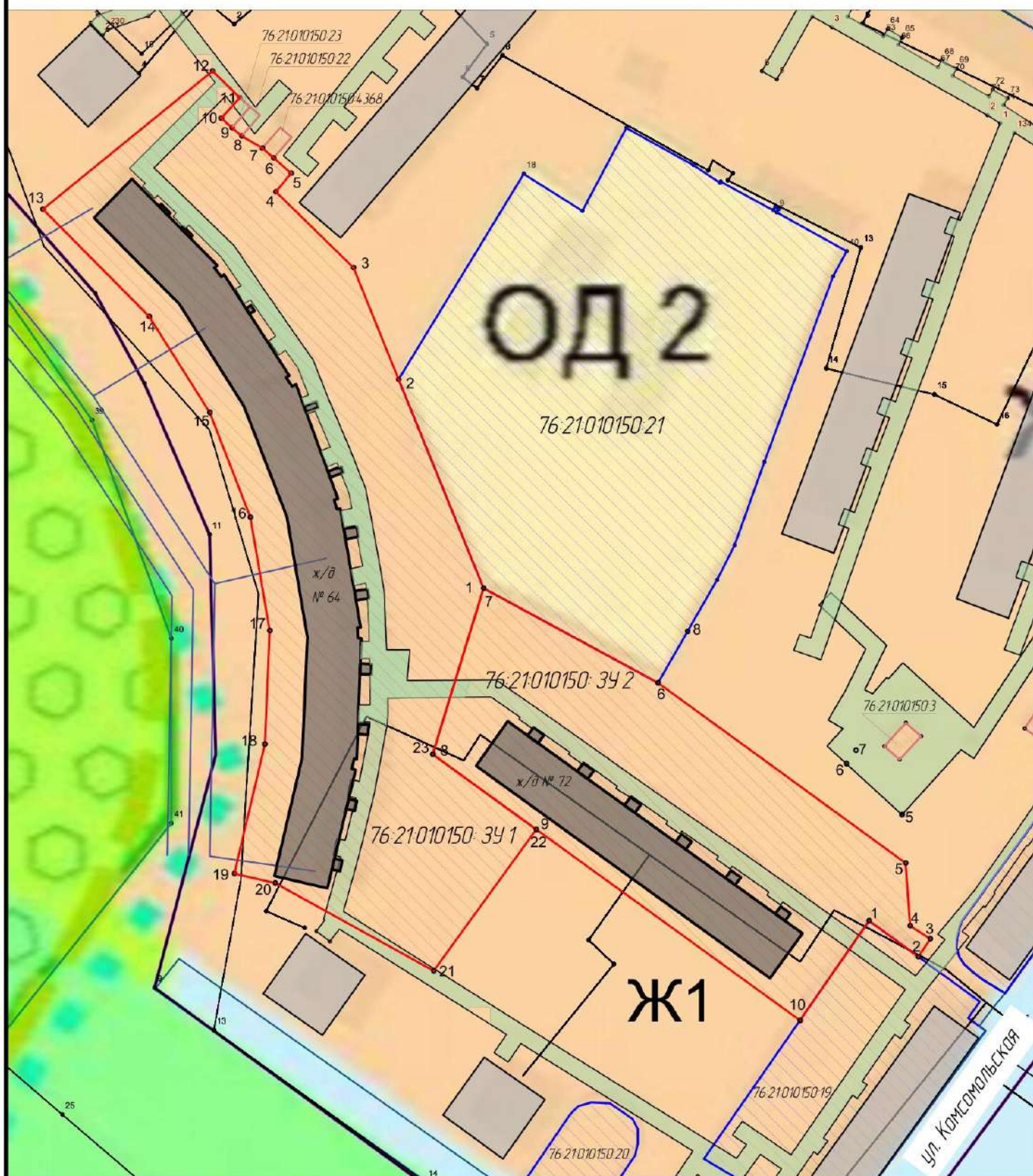
Документация по межеванию территорий многоквартирных домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, ул.Комсомольская, дом 64 и дом 72 выполнена на основании правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, 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.

Графическая часть

Схема межевания территорий многоквартирных жилых домов,
расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев,
ул.Комсомольская, дом 64 и дом 72

Лист № 13



Условные обозначения:

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