Утверждено

постановлением Администрации

Тутаевского муниципального района

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

**Проект межевания территории**

**многоквартирного жилого дома,**

**расположенного по адресу:**

**Ярославская область, город Тутаев, улица Моторостроителей, дом 73**

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 земельных участков под многоквартирными жилыми домами | 5 |
| 1.2.1 | Определение нормативного размера земельного участка многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: ул. Моторостроителей, дом 73 | 6 |
| 1.3 | Исходные данные для подготовки проекта межевания | 6 |
| 1.4 | Сведения об образуемых земельных участках и их частях | 6 |
| 1.5 | Координаты поворотных точек границ образуемых земельных участков | 7 |
| 1.6 | Заключение о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной деятельности | 7 |
| 1.7 | Графическая часть | 8 |
|  | Схема межевания территории многоквартирного жилого дома,  расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев, улица Моторостроителей, дом 73 согласно Генеральному плану города Тутаева | 9 |
|  | Схема межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев, улица Моторостроителей, дом 73 согласно Правилам землепользования и застройки городского поселения Тутаева | 10 |
|  | Схема межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев, улица Моторостроителей, дом 73 | 11 |
| **2** | **Материалы по обоснованию** | 12 |
|  | Схема межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев, улица Моторостроителей, дом 73 | 13 |

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

Проект межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев, улица Моторостроителей, дом 73 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 17.09.2020 г. № 621-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.Генеральный план городского поселения Тутаев, Тутаевского муниципального района Ярославской области, утвержденный Решением Муниципального совета городского поселения Тутаев от 19.04.2018 г. №238.

9. 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).

10. Типовой проект 1- 464Д- 1я.

12. Типовой проект 1-464-Д-2я.

13. Проект жилого дома №1 в МКР-9 г.Тутаева. Заказ 312-81.

**1.1.1 Цель разработки проекта межевания**

1. Определение местоположения границ образуемого земельного участка с условным номером 76:21:010305:ЗУ1 и его формирование в кадастровом квартале 76:21:010305 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 земельного участка, расположенного 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, предназначенные 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, согласно 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 земельных участков**

**под многоквартирными жилыми домами**

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 образуемых земельных участков – многоэтажная жилая застройка (код вида разрешенного использования- 2.6) («Документ градостроительного зонирования городского поселения город Тутаев. Правила землепользования и застройки городского поселения Тутаев». Утверждены решением Муниципального Совета городского поселения Тутаев от 21.05.2008 №21 в редакции 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 земельных участков при разработке проекта межевания не изменяются.

Образуемый земельный участок 76:21:010305:ЗУ1 имеет непосредственный доступ к земельным участкам общего пользования- ул. 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: ул. Моторостроителей, дом 73**

Жилой дом 9-ти этажный, 144-квартирный, 4х-подъездный, со средней площадью квартиры 54,7 м2. Год строительства дома 1983-1984 г..

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:

(55,7м2\* 144 кв.)\*0,98= 7 860 м2

Площадь :ЗУ1 принимаем 7 112 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 |  |
| 3 | Генеральный план городского поселения Тутаев |  |
| 4 | Документ градостроительного зонирования городского поселения город Тутаев. Правила землепользования и застройки городского поселения Тутаев | утверждены решением Муниципального Совета городского поселения Тутаев от 21.05.2008 №21 в редакции от 19.12.2019 №56 |
| 5 | Сведения государственного кадастра недвижимости (ГКН) о земельных участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства. |  |
| 6 | Проект жилого дома №1 в МКР-9 г.Тутаева | Заказ 312-81 |

* 1. **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, м2 | Сведения о правах | Вид разрешенного использования в соответствии с проектом | Категория земель | Местоположение земельного участка |
| 1 | 76:21:010305:  ЗУ1 | 76:21:010305 | 7 112 | Сведения отсутствуют | Многоэтажная жилая  застройка | Земли населённых пунктов | город Тутаев, улица Моторостроителей, дом 73 |

**1.5 Координаты поворотных точек границ**

**образуемых земельных участков**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № точки | Координаты | |
| Х | Y |
| **Участок №1 с к.н. 76:21:010305:ЗУ1** | | |
| Н 1 | 401575.23 | 1307223.80 |
| Н 2 | 401590.6 | 1307225.39 |
| Н 3 | 401612.31 | 1307238.08 |
| Н 4 | 401611.16 | 1307240.11 |
| Н 5 | 401660.26 | 1307268.71 |
| Н 6 | 401629.76 | 1307332.42 |
| Н 7 | 401553.01 | 1307289.37 |
| Н 8 | 401540.60 | 1307282.42 |

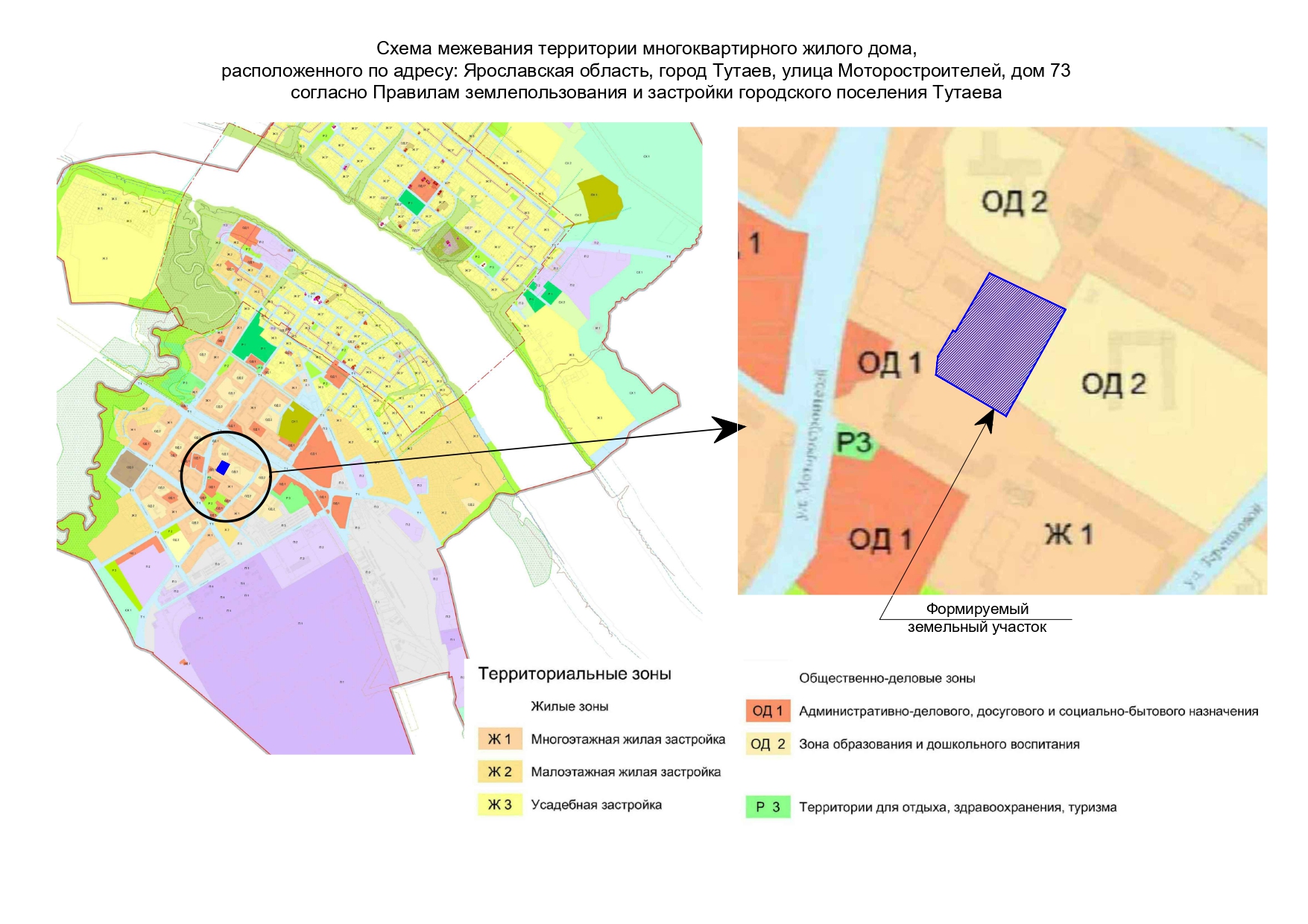
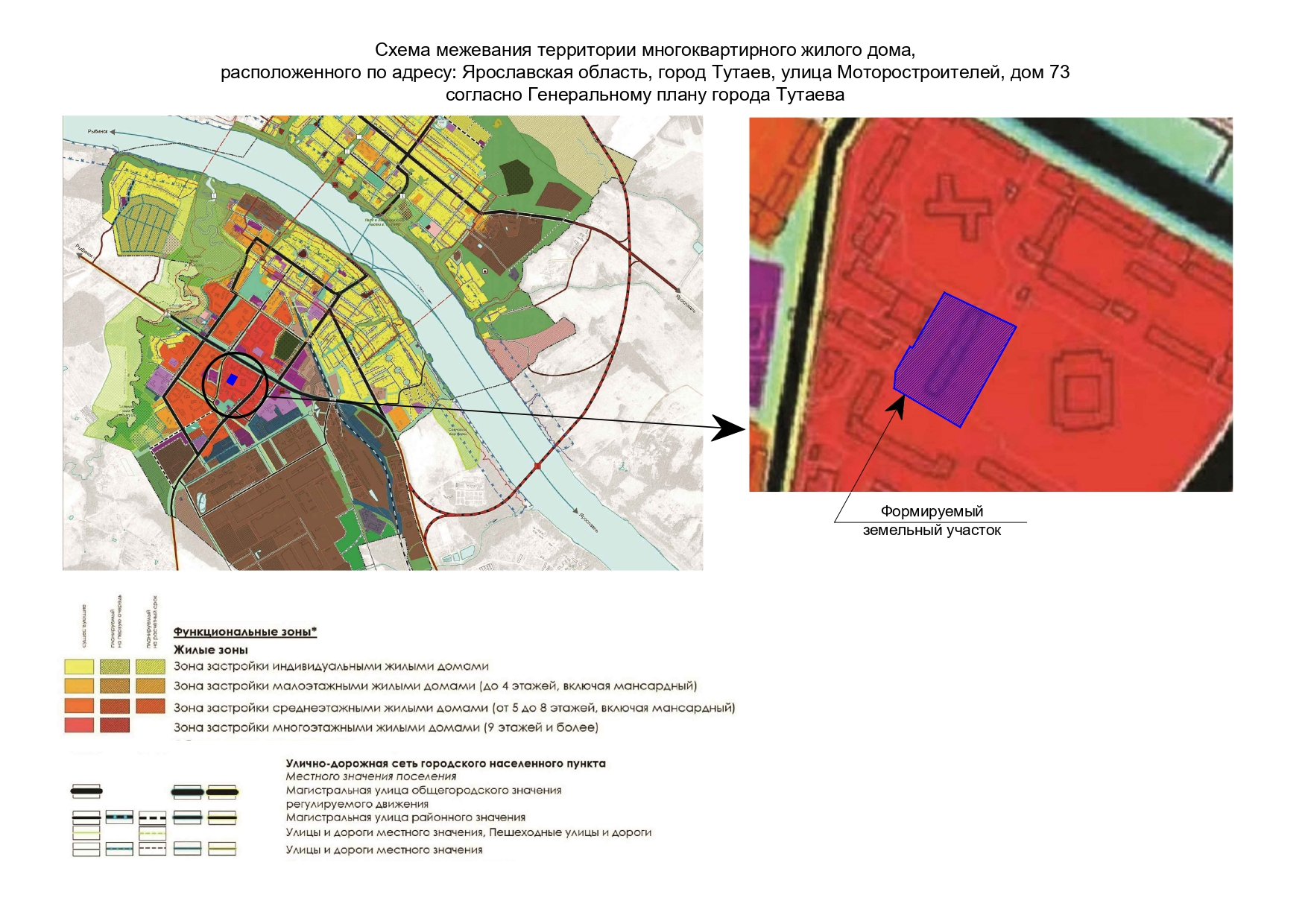
* 1. **Заключение о соответствии разработанной документации требованиям**

**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.

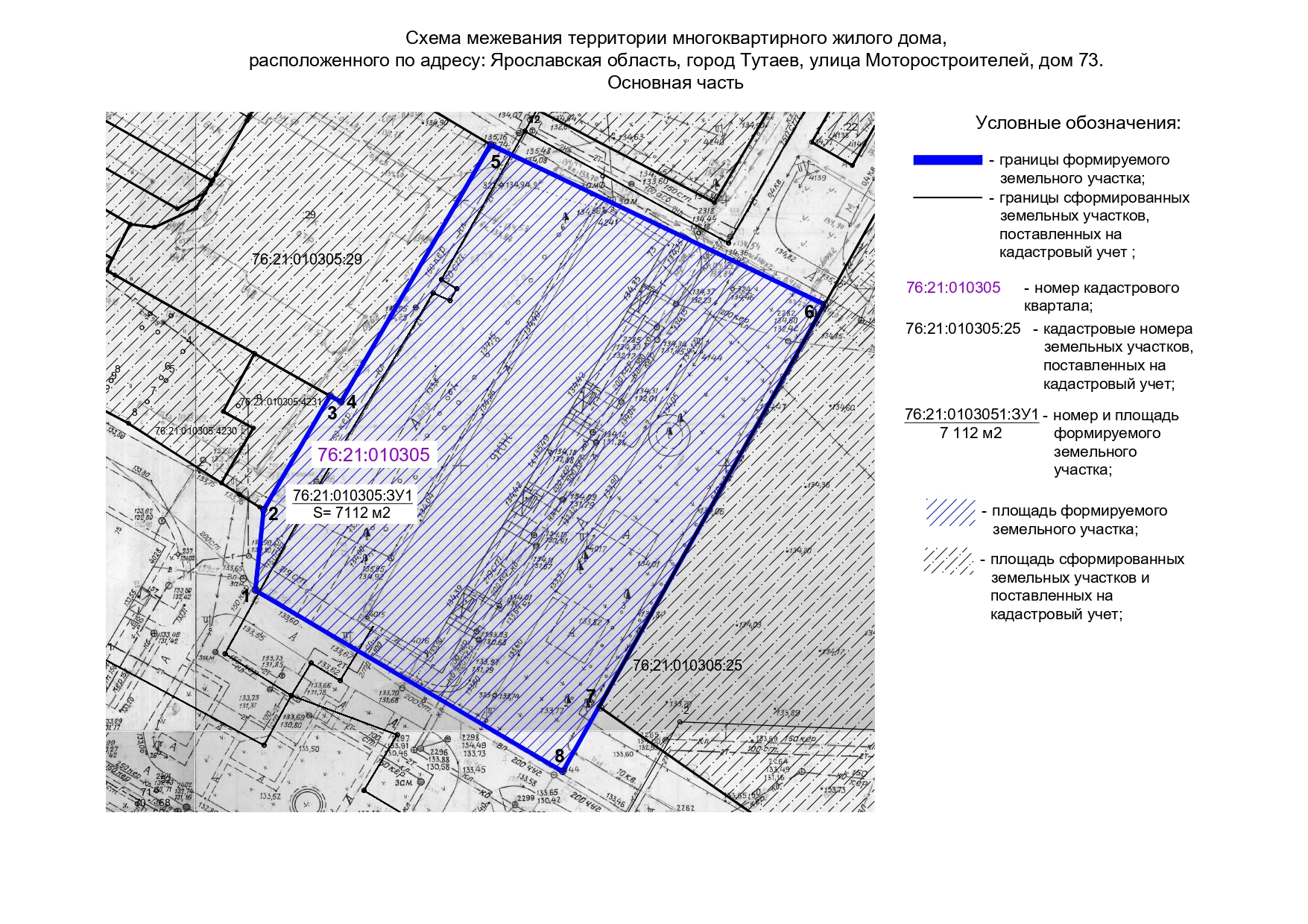
На территории образуемого земельного участка не расположены: особо охраняемые природные территории, границы территорий объектов культурного наследия, границы лесничеств, лесопарков, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов и частей лесотаксационных выделов.

**1.7 Графическая часть**



**Схема межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу:**

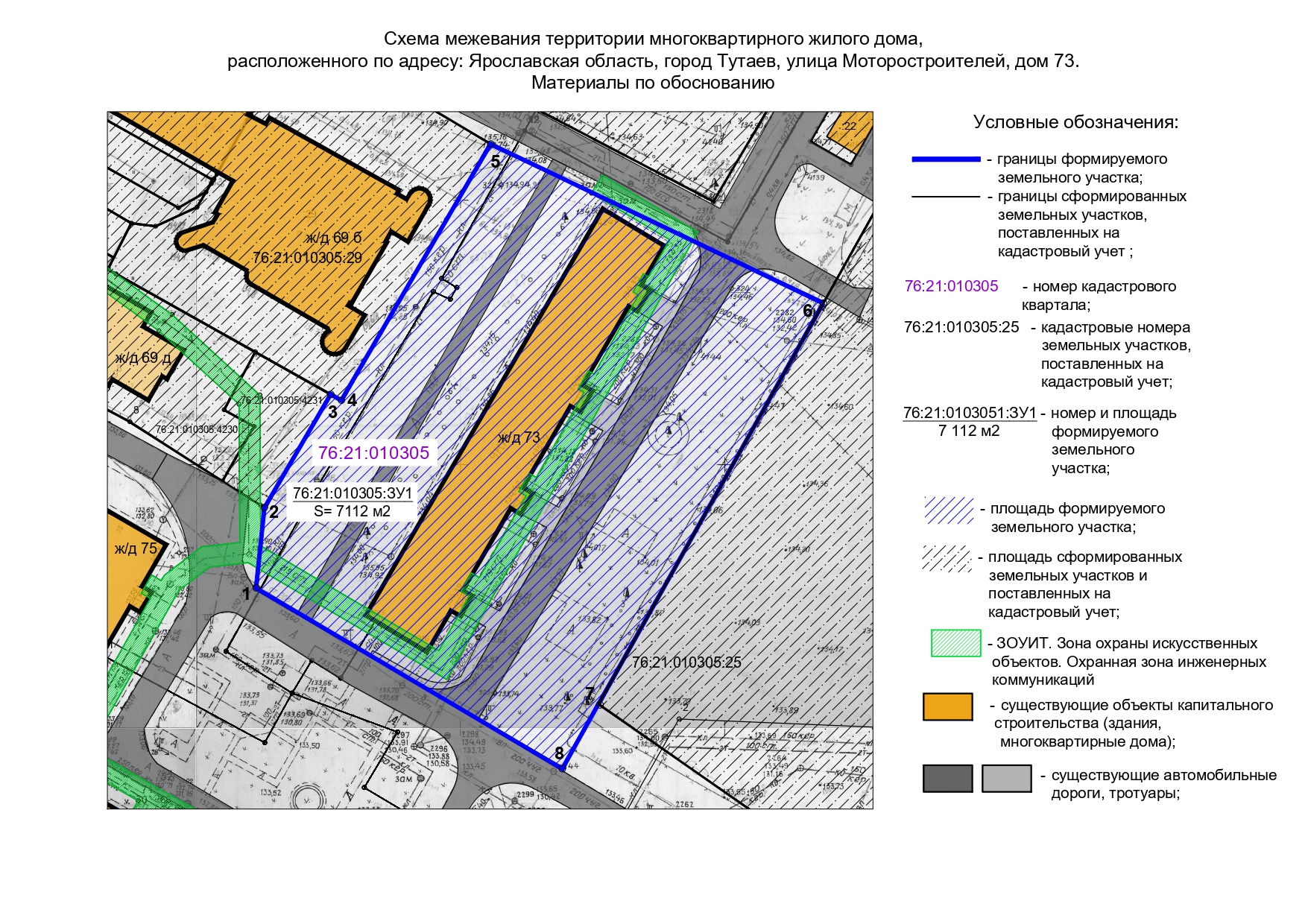
**Ярославская область, город Тутаев, улица Моторостроителей, дом 73**



**2. Материалы по обоснованию**

**Схема межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу:**

**Ярославская область, город Тутаев, улица Моторостроителей, дом 73**



**Местоположение существующих объектов капитального строительства:** объекты капитального строительства на формируемых земельных участках отсутствуют.

**Границы особо охраняемых природных территорий:** на территории формируемых земельных участков особо охраняемых природных территорий не расположено. Разработка схемы границ особо охраняемых природных территорий не требуется.

**Границы территорий объектов культурного наследия:** на территории формируемых земельных участков объектов культурного наследия не выявлено.

**Границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов:** границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов на территории формируемых земельных участков не расположено.