Утверждено

постановлением Администрации

Тутаевского муниципального района

от 14.02.2022 г. № 98-п

**Проект межевания территорий**

**многоквартирных жилых домов,**

**расположенных по адресам:**

**Ярославская область, город Тутаев,**

**улица Р. Люксембург, дома 62 и 64**

2021 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 |
| 1.3 | 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 | Схема межевания территории многоквартирных жилых домов, согласно Генеральному плану гп Тутаев | 8 |
| 1.8 | Схема межевания территории многоквартирных жилых домов, согласно Правилам землепользования и застройки гп Тутаев | 9 |
| 1.9 | Схема межевания территорий многоквартирных жилых домов | 10 |
| **2** | **Материалы по обоснованию** | 11 |
| 2.1 | Схема межевания территорий многоквартирных жилых домов | 12 |

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

Проект межевания территорий многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Р. Люксембург, дома 62 и 64, 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 19.05.2021 г. № 408-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 17.06.2021г. №103.

9. Правила землепользования и застройки городского поселения Тутаев, утвержденные Решением Муниципального Совета городского поселения Тутаев от 17.06.2021г. №102.

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

**1.1.1 Цель разработки проекта межевания**

1. Определение местоположения границ образуемых земельных участков с условными номерами 76:21:010305:ЗУ1, 76:21:010305:ЗУ2 и их 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 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 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, 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**

Формируемые земельные участки расположены в территориальной зоне Ж-3 (зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами). Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами предназначена для проживания в среднеэтажных многоквартирных домах этажностью не выше восьми этажей, а также в многоэтажных многоквартирных домах этажностью девять этажей и выше.

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).

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.

Образуемые земельные участки 76:21:010305:ЗУ1 и 76:21:010305:ЗУ2 имеют непосредственный доступ к земельным участкам общего пользования- ул. В.В. Терешковой и ул. Р. Люксембург.

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)

S норм. к. = S к.\* 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).

**1.2.3 Определение нормативного размера земельного участка многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: ул. Р. Люксембург, дом 62**

Жилой дом 9-ти этажный, 179-квартирный, 5ти-подъездный, со средней площадью квартиры 51,58 м2. Год строительства дома 1986.

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:

(51,58 м2\* 179 кв.)\*0,98= 9 048 м2

Площадь :ЗУ 1 принимаем 6 484 м2, ввиду сложившейся застройки.

**1.2.4 Определение нормативного размера земельного участка многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: ул. Р. Люксембург, дом 64**

Жилой дом 9-ти этажный, 143-квартирный, 4х-подъездный, со средней площадью квартиры 51,58 м2. Год строительства дома 1992.

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:

(51,58 м2\* 143 кв.)\*0,98= 7 376 м2

Площадь :ЗУ 4 принимаем 6 030 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 |  |

* 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 | Место-положение земельного участка |
| 1 | 76:21:010305:  ЗУ1 | 76:21:010305 | 6 484 | Сведения отсутствуют | Многоэтажная жилая  застройка | Земли населённых пунктов | город Тутаев, улица Р. Люксембург, дом 62 |
| 2 | 76:21:010305:ЗУ2 | 76:21:010305 | 6 030 | Сведения отсутствуют | Многоэтажная жилая  застройка | Земли населённых пунктов | город Тутаев, улица  Р. Люксембург, дом 64 |

**1.5 Координаты поворотных точек границ**

**образуемых земельных участков**

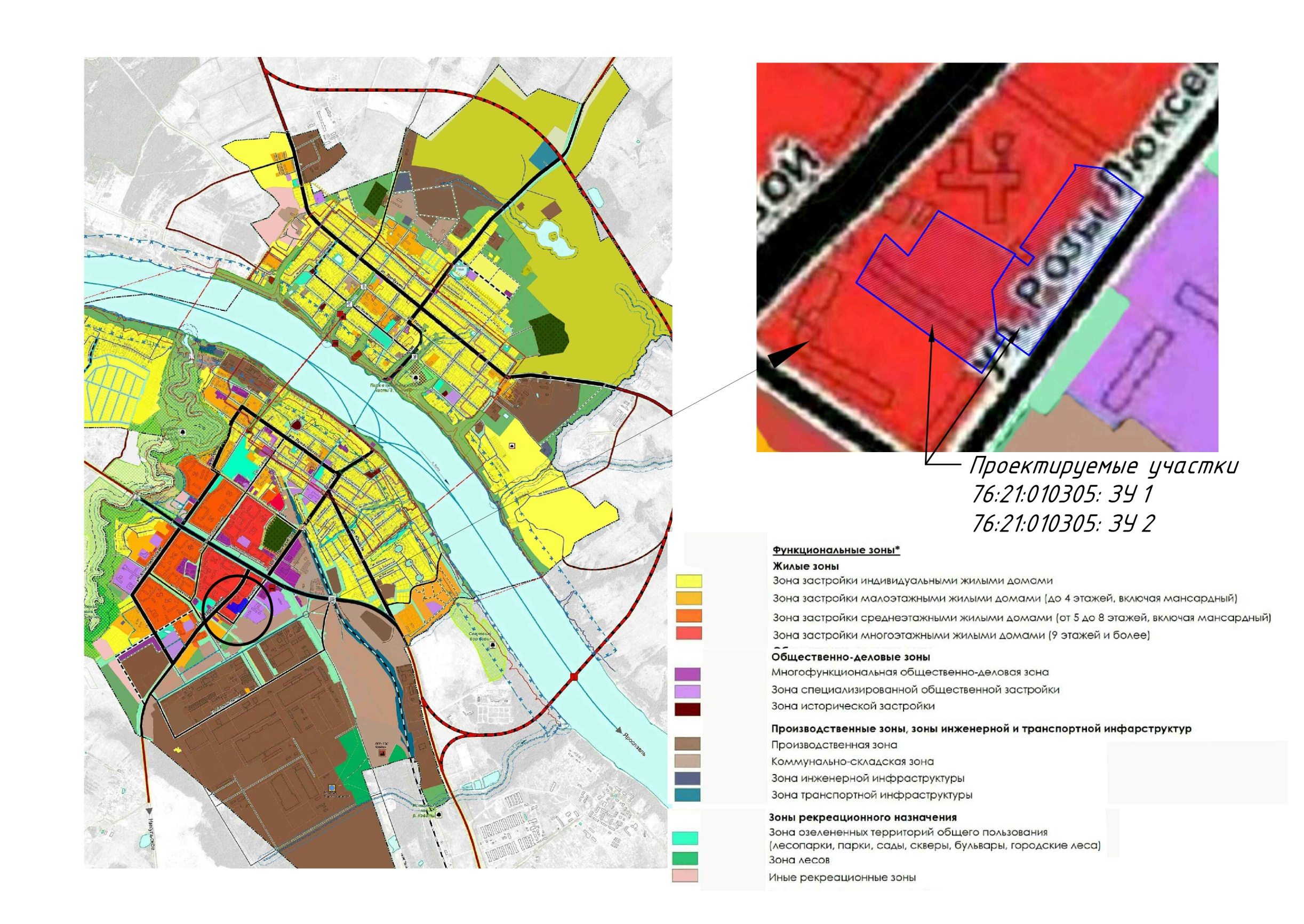
|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № точки | Координаты | |
| Х | Y |
| **Участок №1 с к.н. 76:21:010305:ЗУ1** | | |
| 1 | 401378.17 | 1307555.38 |
| Н 2 | 401375.4685 | 1307576.0522 |
| 3 | 401355.18 | 1307603.9 |
| Н 4 | 401243.507 | 1307522.8597 |
| 5 | 401260.014 | 1307500.1144 |
| Н 6 | 401289.4916 | 1307496.7318 |
| 7 | 401314.08 | 1307512.56 |
| 8 | 401307.14 | 1307522.16 |
| 9 | 401312.97 | 1307526.41 |
| Н 10 | 401319.8929 | 1307516.6406 |
| 11 | 401375.06 | 1307555.72 |
| **Участок №2 с к.н. 76:21: 010305:ЗУ2** | | |
| Н 1 | 401345.635 | 1307458.6601 |
| Н 2 | 401315.0217 | 1307513.2605 |
| 3 | 401314.08 | 1307512.56 |
| Н 4 | 401289.4916 | 1307496.7318 |
| Н 5 | 401260.014 | 1307500.1144 |
| Н 6 | 401255.941 | 1307505.7266 |
| Н 7 | 401236.7468 | 1307489.3959 |
| Н 8 | 401299.4608 | 1307406.1841 |
| Н 9 | 401329.085 | 1307421.05 |
| 10 | 401313.95 | 1307437.28 |

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

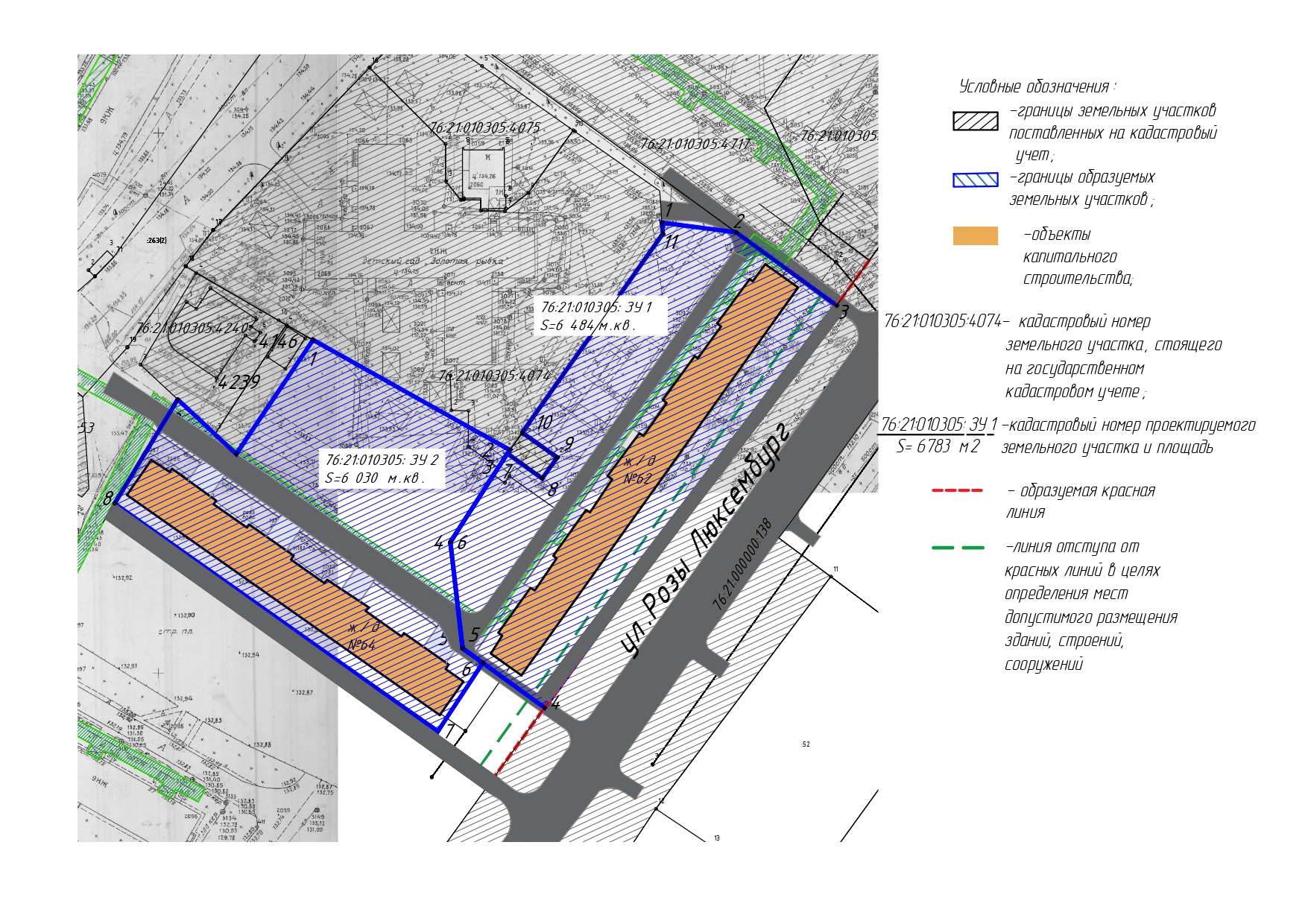
**законодательства о градостроительной деятельности**

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.

****





**2. Материалы по обоснованию**

