

Утверждено
постановлением Администрации
Тутаевского муниципального района
от _____ № _____

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

земельных участков с кадастровыми номерами 76:21:010120:10, 76:21:010120:11,
расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев,
улица Донская, дома 18, 20

Заказчик: Колесников А.Н.
Журенков П.И.

Директор ООО «Фаза»

К. А. Фомин

2024 г.

Содержание

| № п/п | Разделы проекта межевания | Номера листов |
|-------|--|---------------|
| 1 | 2 | 3 |
| | Введение | |
| 1 | Основная часть | |
| 1.1 | Формирование, наименование, основные характеристики и назначение планируемых земельных участков | |
| 1.2 | Исходные данные для подготовки проекта межевания | |
| 1.3 | Перечень и сведения об образуемых земельных участках, в том числе возможные способы их образования | |
| 1.4 | Координаты поворотных точек границ образуемых земельных участков | |
| 1.5 | Заключение о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной деятельности | |
| 1.6 | Схема земельного участка согласно Генеральному плану городского поселения Тутаев ТМР ЯО | |
| 1.7 | Схема земельного участка согласно Правилам землепользования и застройки городского поселения Тутаев ТМР ЯО | |
| 2 | Графическая часть | |
| 2.1 | Чертеж межевания территории на КПТ | |
| 2.2 | Чертеж межевания территории на растровой подложке | |
| 3 | Материалы по обоснованию | |
| 3.1 | Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории | |

Введение

Проект межевания территории земельных участков с кадастровыми номерами 76:21:010120:10, 76:21:010120:11, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Донская, дома 18, 20, разработан в виде отдельного документа в соответствии с Постановлениями Администрации Тутаевского муниципального района № 800-п от 22.10.2024 г..

Нормативно-правовая база разработки градостроительной документации:

- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" № 190-ФЗ от 29.12.2004 г. (ред. от 08.08.2024 г.);
- "Земельный кодекс Российской Федерации" № 136-ФЗ от 25.10.2001 г. (ред. от 08.08.2024 г.);
- Федеральный закон «О кадастровой деятельности» № 221-ФЗ от 24.07.2007 г.;
- Генеральный план городского поселения Тутаев Тутаевского муниципального района Ярославской области, утвержденный Решением Муниципального совета городского поселения Тутаев № 152 от 15.12.2022 г.;
- Правила землепользования и застройки городского поселения Тутаев Тутаевского муниципального района Ярославской области, утвержденные Решением Муниципального совета городского поселения Тутаев № 27 от 01.08.2024 г.;
- СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» утвержденный Приказом Минстроя России № 1034/пр от 30.12.2016 г.;
- Требования государственных стандартов, соответствующих норм, правил и иных документов;
- Иные законодательные акты Российской Федерации, Ярославской области, Тутаевского муниципального района в сфере градостроительного планирования.

Состав и содержание Проекта соответствуют статье 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации и Техническому заданию на проектирование.

К **задачам** проекта межевания территории относятся определение местоположения границ образуемых земельных участков.

1. Основная часть

1.1 Формирование, наименование, основные характеристики и назначение планируемых земельных участков

Межевание территории осуществляется в границах кадастрового квартала 76:21:010120 в системе координат – МСК-76, 1 зона.

В результате проекта межевания территории образованы два земельных участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 76:21:010120:10, 76:21:010120:11.

Согласно «Правилам землепользования и застройки городского поселения Тутаев Тутаевского муниципального района Ярославской области» и «Генеральному плану городского поселения Тутаев Тутаевского муниципального района Ярославской области» образуемые участки расположены в функциональной зоне: «Зона исторической застройки», территориальной зоне: «Зона застройки центральной части города» (ЦЧ), категория земель: «земли населенных пунктов»:

- :ЗУ1, площадь земельного участка 1 312 м², вид разрешенного использования - «Общественное питание (4.6)»;

- :ЗУ2, площадь земельного участка 857 м², вид разрешенного использования - «Для индивидуального жилищного строительства (2.1) ».

Границы существующих земель земельных участков при разработке проекта межевания изменяются в соответствии с проектом.

Образуемые земельные участки имеют непосредственный доступ к земельным участкам территории общего пользования.

1.2 Исходные данные для подготовки проекта межевания

| № п/п | Наименование документа | Реквизиты документа |
|-------|---|--|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Постановление Администрации ТМР | № 800-п от 22.10.2024 г. |
| 2 | Генеральный план городского поселения Тутаев Тутаевского муниципального района Ярославской области | Утвержден Решением Муниципального совета городского поселения Тутаев № 152 от 15.12.2022 г. |
| 3 | Правила землепользования и застройки городского поселения Тутаев Тутаевского муниципального района Ярославской области | Утвержден Решением Муниципального совета городского поселения Тутаев № 27 от 01.08.2024 г. |
| 4 | Сведения государственного кадастра недвижимости (ГКН) о земельных участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства | КПТ |

1.3 Перечень и сведения об образуемых земельных участках, в том числе возможные способы их образования

| 1 Список образуемых земельных участков: | | | | | | | |
|---|--------------------------|-----------------------------|---|----------------------|--|--------------------------|--|
| № п/п | Номер земельного участка | Номер кадастрового квартала | Площадь участка в соответствии с проектом межевания, м ² | Сведения о правах | Вид разрешенного использования в соответствии с проектом межевания (разрешенное использование) | Категория земель | Местоположение земельного участка |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | 76:21:010120:3У1 | 76:21:010120 | 1 312 | Сведения отсутствуют | Общественное питание (4.6) | земли населенных пунктов | Ярославская область, город Тутаев, улица Донская, дом 20 |
| 2 | 76:21:010120:3У2 | 76:21:010120 | 857 | Сведения отсутствуют | Для индивидуального жилищного строительства (2.1) | земли населенных пунктов | Ярославская область, город Тутаев, улица Донская, дом 18 |

Земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, не образовано.

| 2 Сведения о частях границ образуемого земельного участка (начало): | | | |
|---|-------|----------------------------------|------------------------------------|
| Обозначение части границы | | Горизонтальное проложение (S), м | Описание прохождения части границы |
| от т. | до т. | | |
| Обозначение земельного участка: 76:21:010120:3У1 | | | |
| 1 | 2 | 6,81 | — |
| 2 | 3 | 3,57 | — |
| 3 | н1 | 10,00 | — |
| н1 | н2 | 14,47 | — |
| н2 | 4 | 7,14 | — |
| 4 | н3 | 13,23 | — |
| н3 | н4 | 5,40 | — |
| н4 | н5 | 9,36 | — |
| н5 | н6 | 1,14 | — |
| н6 | 5 | 1,15 | — |
| 5 | 6 | 1,24 | — |
| 6 | 7 | 6,07 | — |
| 7 | 8 | 32,13 | — |
| 8 | 1 | 48,04 | — |
| Обозначение земельного участка: 76:21:010120:3У2 | | | |
| 9 | 10 | 24,16 | — |
| 10 | 11 | 19,19 | — |
| 11 | 12 | 3,58 | — |
| 12 | 13 | 29,08 | — |
| 13 | 5 | 8,94 | — |
| 5 | н6 | 1,15 | — |
| н6 | н5 | 1,14 | — |

| | | | |
|----|----|-------|---|
| н5 | н4 | 9,36 | — |
| н4 | н3 | 5,40 | — |
| н3 | 4 | 13,23 | — |
| 4 | н2 | 7,14 | — |
| н2 | н1 | 14,47 | — |
| н1 | 9 | 0,95 | — |

**1.4 Координаты поворотных точек границ
образуемого земельного участка**

| № точки | Координаты | |
|--|------------|--------------|
| | X | Y |
| Обозначение земельного участка: 76:21:010120:3У1 | | |
| 1 | 402 652,06 | 1 308 462,06 |
| 2 | 402 656,28 | 1 308 467,41 |
| 3 | 402 658,74 | 1 308 470,00 |
| н1 | 402 665,83 | 1 308 477,05 |
| н2 | 402 654,51 | 1 308 486,07 |
| 4 | 402 650,99 | 1 308 492,28 |
| н3 | 402 643,91 | 1 308 503,46 |
| н4 | 402 647,12 | 1 308 507,80 |
| н5 | 402 639,60 | 1 308 513,38 |
| н6 | 402 638,47 | 1 308 513,23 |
| 5 | 402 637,57 | 1 308 513,94 |
| 6 | 402 636,49 | 1 308 514,55 |
| 7 | 402 631,50 | 1 308 518,01 |
| 8 | 402 613,84 | 1 308 491,17 |
| 1 | 402 652,06 | 1 308 462,06 |
| Обозначение земельного участка: 76:21:010120:3У2 | | |
| 9 | 402 666,51 | 1 308 477,72 |
| 10 | 402 682,98 | 1 308 495,39 |
| 11 | 402 668,51 | 1 308 507,99 |
| 12 | 402 665,93 | 1 308 505,51 |
| 13 | 402 641,84 | 1 308 521,80 |
| 5 | 402 637,57 | 1 308 513,94 |
| н6 | 402 638,47 | 1 308 513,23 |
| н5 | 402 639,60 | 1 308 513,38 |
| н4 | 402 647,12 | 1 308 507,80 |
| н3 | 402 643,91 | 1 308 503,46 |
| 4 | 402 650,99 | 1 308 492,28 |
| н2 | 402 654,51 | 1 308 486,07 |
| н1 | 402 665,83 | 1 308 477,05 |
| 9 | 402 666,51 | 1 308 477,72 |

1.5 Заключение о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной деятельности

Документация по межеванию образуемых земельных участков, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Донская, дома 18, 20 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 в системе координат - МСК-76, 1 зона.

На территории формируемого земельного участка расположены:

Территория объекта культурного наследия 76:21-8.234 – Граница территории исторического поселения федерального значения город Тутаев Ярославской области.

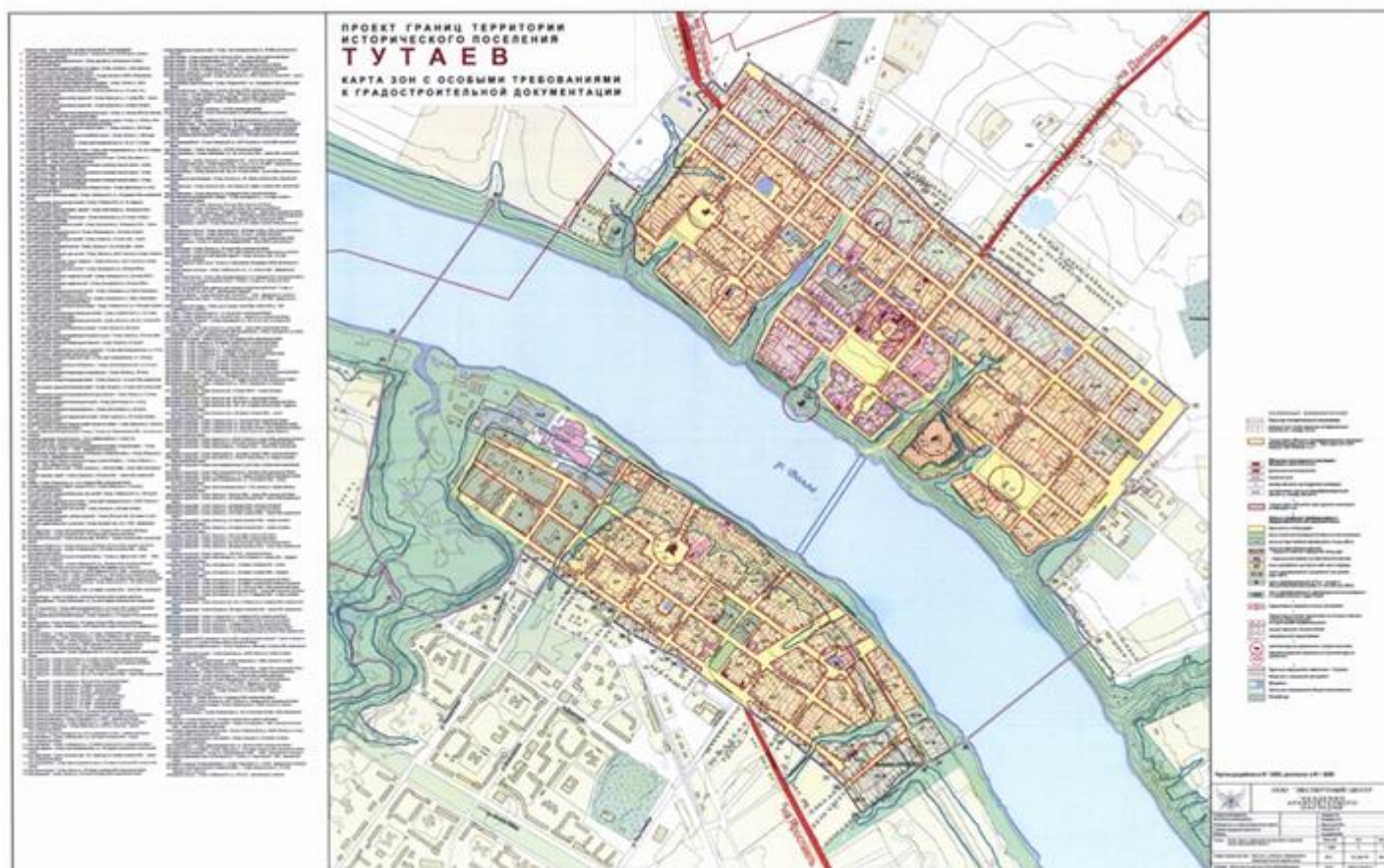
не расположены: границ лесничеств, лесопарков, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов, особо охраняемых природных территорий.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территории исторического поселения федерального значения.

Город Тутаев Ярославской области включен в перечень исторических поселений федерального значения, утвержденный совместным приказом Минкультуры России и Минрегиона России от 29.07.2010 №418/339 в соответствии с пунктом 2 постановления Правительства Российской Федерации от 16.01.2010 №2.

Предмет охраны, границы территории и требования к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Тутаев утверждены приказом Минкультуры России от 14.01.2019 №16 (зарегистрировано в Минюсте России от 20.03.2019 № 54105).

**Графическое описание требований к градостроительным регламентам в границ территории исторического поселения
федерального значения город Тутаев Ярославской области**



Зона исторического центра - подзона главной городской площади (ИЦ ГП) устанавливается для регулирования застройки квартала с Главной городской площадью - пл. Ленина, в границах исторических красных линий застройки, ограниченных улицами Ленина, Казанской, Ушакова, Панина.

Ограничения зоны установлены из условий сохранения и восстановления модуля, масштаба и стилистики застройки исторического центра, а также для создания единой среды в общественном центре города, сформировавшейся на данном участке.

Требования к составу видов разрешенного использования направлены на сохранение сложившихся архитектурно-градостроительных особенностей территории, развитие туристического потенциала города в целях популяризации культурного наследия, на ограничение размещения объектов, не совместимых с исторической средой по функции и иным параметрам.

| № п/п | Наименование характеристик и показателей, отражающих требования к содержанию градостроительного регламента | Значение характеристик и показателей |
|--|--|--|
| В части требований к видам разрешенного использования | | |
| 1 | Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включаемые в основные виды разрешенного использования | Культурное развитие (3.6) (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов) Историко-культурная деятельность (9.3) (сохранение и изучение объектов |

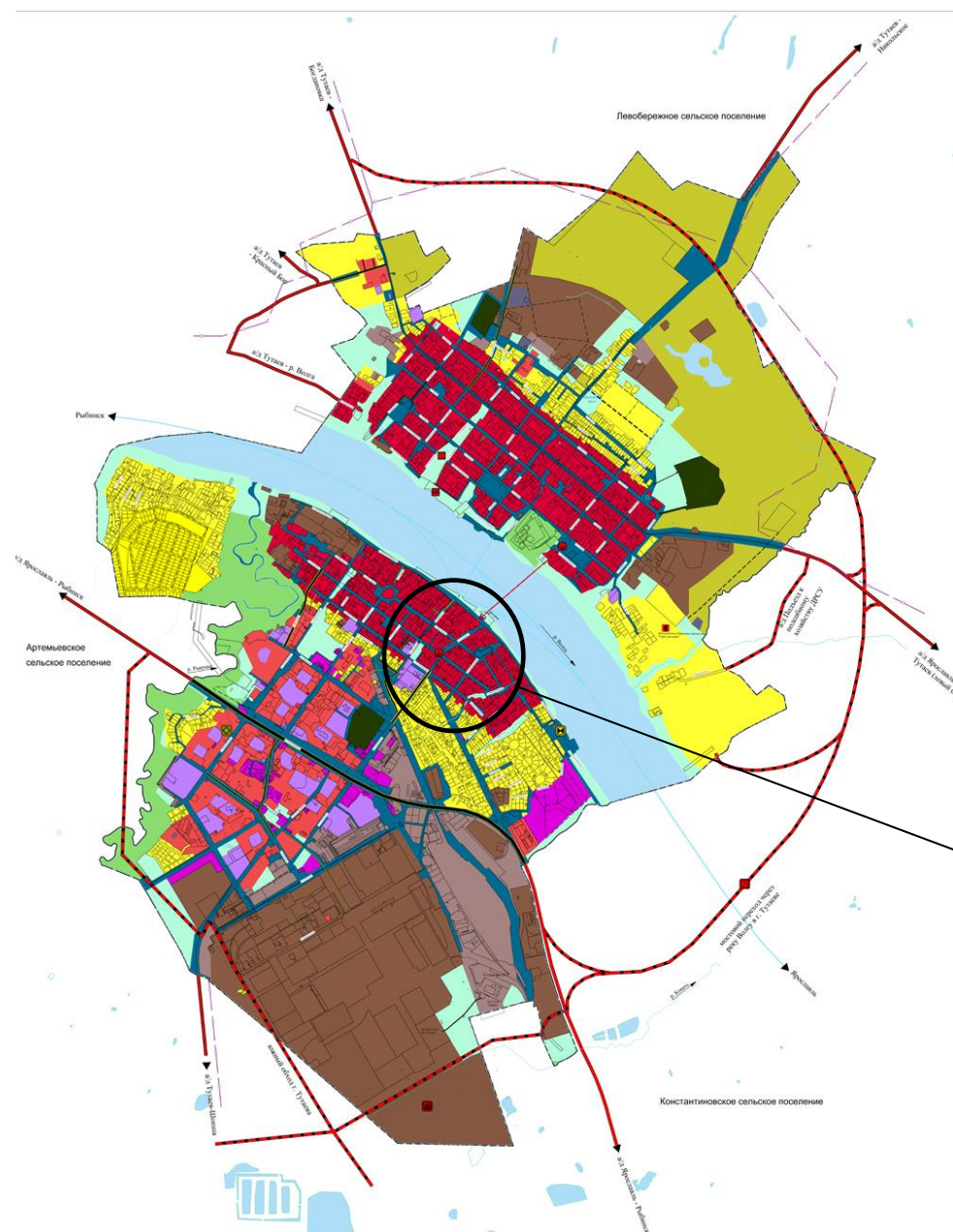
| | | |
|--|--|---|
| | | <p>культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры) Религиозное использование (3.7) (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни) Общественное управление (3.8) (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку) Выставочно - ярмарочная деятельность (4.10) (размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий) Магазины (4.4) (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 500 кв. м)</p> <p>Общественное питание (4.6) (размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)</p> <p>Банковская и страховая деятельность (4.5) (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги) Гостиничное обслуживание (4.7) (размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них)</p> |
|--|--|---|

| | | |
|---|---|--|
| 2 | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, включаемые в условно- разрешенные виды разрешенного использования | Не устанавливаются |
| В части требований к предельным параметрам | | |
| 3 | Сохраняемый или возобновляемый исторический композиционно- пространственный тип застройки | 2-3-этажная каменная общественная застройка, культовые здания |
| 4 | Протяженность участка вдоль уличного фронта | 20-30 м |
| 5 | Характер организации уличного фронта | Ограда, ворота, калитка |
| 6 | Максимальный процент застройки земельного участка | 30 процентов |
| 7 | Максимальная площадь застройки отдельно- стоящего объекта | Не более 500 кв.м |
| 8 | Максимальная площадь застройки прочих зданий и сооружений (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения) | Не более 100 кв. м |
| 9 | Минимальный процент площади озеленения земельного участка | Не менее 40 процентов |
| 10 | Максимальная протяженность фасада вдоль улицы | Не более 20 м |
| 11 | Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки | Не менее 10 м |
| 12 | Отступ объекта капитального строительства от охраняемых красных линий застройки | Без отступа |
| 13 | Максимальная этажность | Не более 3-х, третий этаж в виде мезонина |
| 14 | Максимальная высота от существующего уровня земли до конька кровли | До 11 м, но не выше расположенной рядом исторической застройки |
| 15 | Максимальная высота от существующего уровня земли до конька кровли | Не более 6 м |
| 16 | Композиционные схемы главных фасадов основных типов исторической застройки | 1.5м., 1.5пр., 1.6м., 1.6пп., 1.7м., 1.7пп., 1.7, 1.8, 2.5, 2.5м., 2.5пп.б., 2.5пр.м.б., 2.6, 2.7, 2.7б., 2.7пп., 2.7пп.пр., 2.8 |
| 17 | Архитектурно-стилевое решение (в том числе особенности оформления фасадов) | Архитектурный стиль: классицизм, модерн, русский стиль, эклектика с применением метрических и пропорциональных элементов фасадов, характерных для Тутаева XIX - начала XX вв. |
| 18 | Объемно-пространственные и силуэтные характеристики (в том числе угол наклона кровли, мезонин, слуховые окна, эркеры, балконы, фронтоны) | Крыши вальмовые с углом наклона 20-30 градусов, двускатные крыши без перелома, с углом наклона 30-40 градусов с фронтонами на красную линию застройки; мезонины, аттики, пилястры, слуховые окна, иные элементы соответствующего стиля |
| 19 | Основные отделочные материалы, заполнение оконных проемов | Стены - красный керамический кирпич, Кровля - листовой непрофилированный металл с соединением фальцем Заполнение оконных проемов - деревянные рамы, деревянные стеклопакеты с повторением традиционной расстекловки оконных проемов. Заполнение наружных дверных проемов - деревянные двери как |

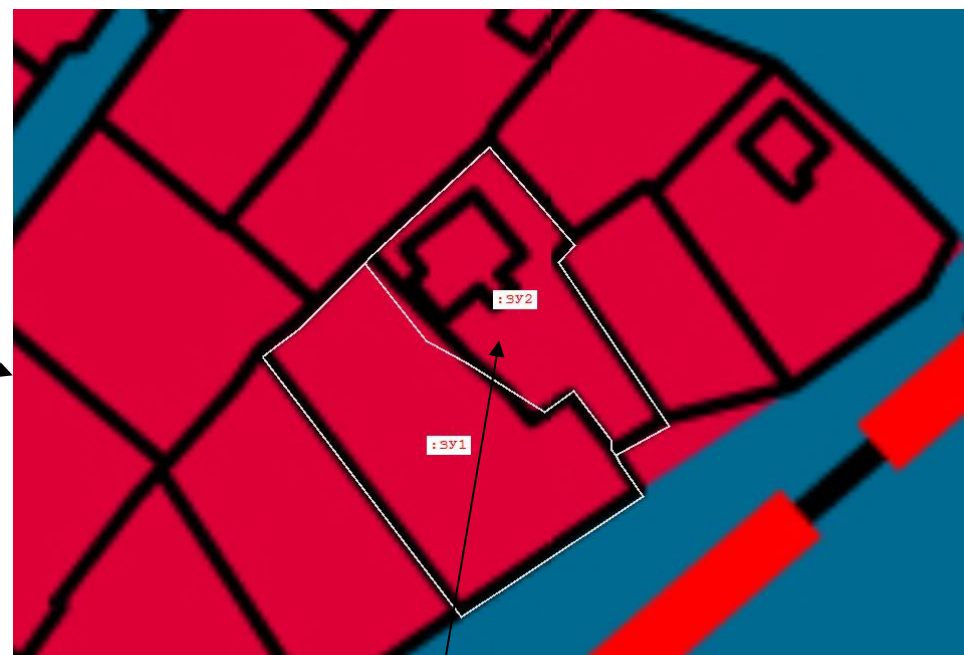
| | | |
|----|---|---|
| | | элементы соответствующего архитектурного стиля |
| 20 | Цветовое решение | <p>Окраска по штукатурке светлыми, пастельными тонами или побелка</p> <p>Выделение деталей фасада - окон, наличников, карнизов контрастным цветовым решением, сочетающимся с цветом стен</p> <p>Цоколь: окраска в белый, темно-серый и коричневый цвета</p> <p>Кровля: окраска в красно-коричневые (сурик), темно-зеленые, оттенки серого</p> <p>Не допускаются покрытия с высокой отражающей способностью, за исключением покрытий культовых зданий и сооружений</p> |
| 21 | Элементы благоустройства, в том числе ограды, малые архитектурные формы | <p>При благоустройстве территорий применение малых архитектурных форм (скамеек, наружного освещения), стилистически соответствующих традиционно применяемым в XIX - начала XX вв.</p> <p>Максимальная высота ограждений земельных участков по красной линии до 2,5 м, ворота и калитки до 3 м. Ограждения, ворота, калитки должны быть выполнены в традиционных для исторической застройки формах и материалах: На столбах: столбы - белый камень, красный кирпич; заполнение - камень, дерево, металлические решетки</p> <p>Цвет: столбы - побелка, ограда - камень, дерево с вертикальной или горизонтальной зашивкой, без окраски или окрашенное в сочетании с цветом здания, решетки черные</p> <p>Не допускается применение ограждений из металлического профилированного листа и сборных железобетонных элементов</p> |

1.6 Схема земельных участков согласно Генеральному плану городского поселения Тутаев ТМР ЯО

Условные обозначения:



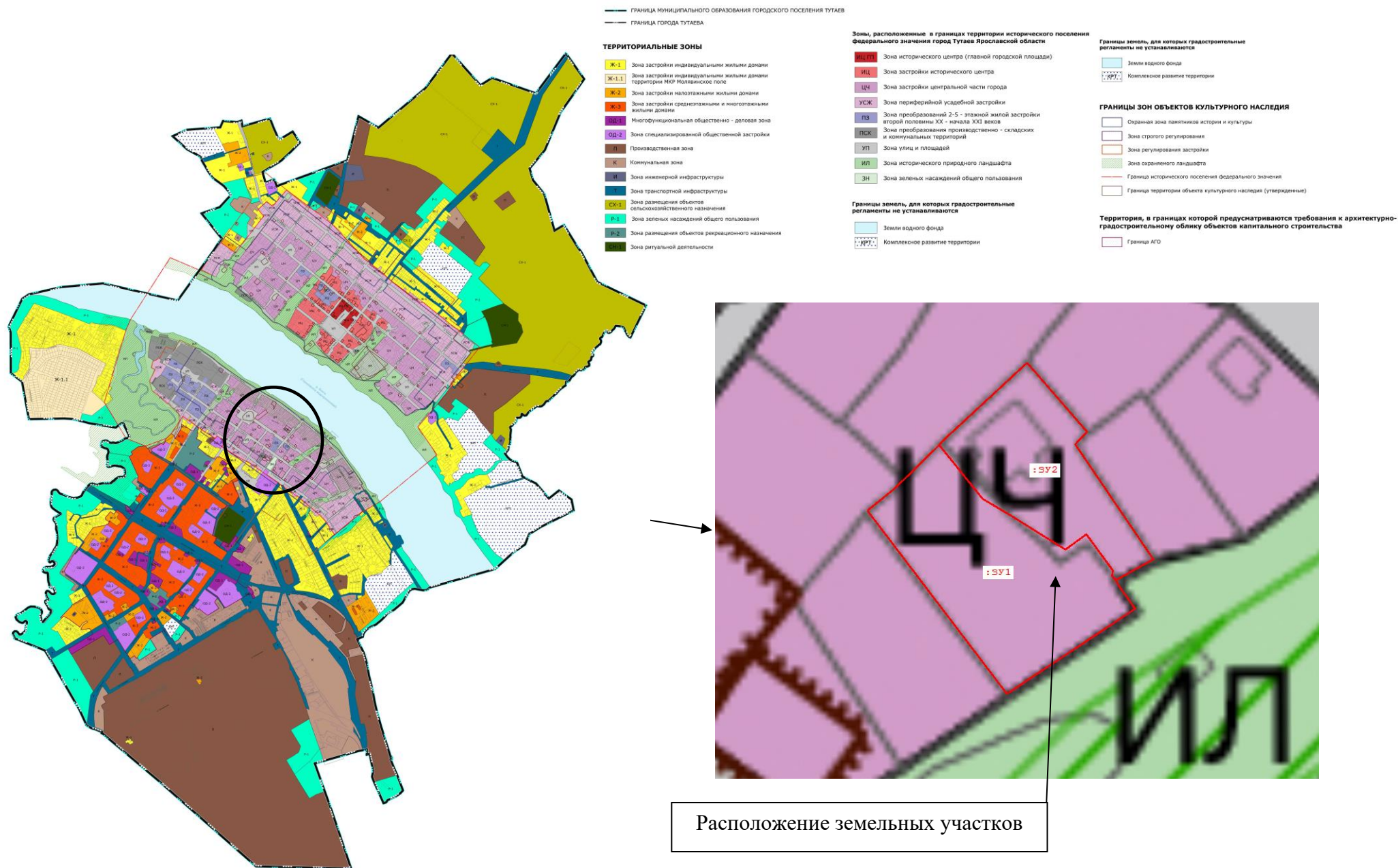
| | | | |
|----------------------------|---|---|--|
| Границы | | Автомобильные дороги | |
| | Городское поселение Тутаев | | Автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения |
| | Тутаевского муниципального района | | Улично-дорожная сеть городского населенного пункта |
| | Граница города Тутаева | | Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения |
| Функциональные зоны | | | Магистральная улица районного значения |
| | Зона застройки индивидуальными жилыми домами | | Улицы и дороги местного значения |
| | Жилые зоны | Искусственные сооружения | |
| | Многофункциональная общественно-деловая зона | | Мостовое сооружение |
| | Зона специализированной общественной застройки | | Объекты берегоукрепления |
| | Зона исторической застройки | | Остановочные пункты общественного пассажирского транспорта |
| | Производственная зона | | Станция подвесной канатной дороги транспортная |
| | Коммунально-складская зона | Линии общественного пассажирского транспорта | |
| | Зона инженерной инфраструктуры | | Подвешенная канатная дорога транспортная |
| | Зона транспортной инфраструктуры | | Внутренний водный путь |
| | Производственная зона сельскохозяйственных предприятий | Объекты промышленности | |
| | Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, бульвары, городские леса) | | Промышленный (индустриальный) парк |
| | Зона акваторий | Инженерные объекты | |
| | Зона кладбищ | | Водопроводные очистные сооружения |
| | Зона озелененных территорий специального назначения | | Очистные сооружения (КОС) |
| | | | Газопровод распределительный высокого давления |
| | | | Объект культурно-просветительного назначения |



Расположение земельных участков

1.7 Схема земельных участков согласно Правилам землепользования и застройки городского поселения Тутаев ТМР ЯО

Условные обозначения:

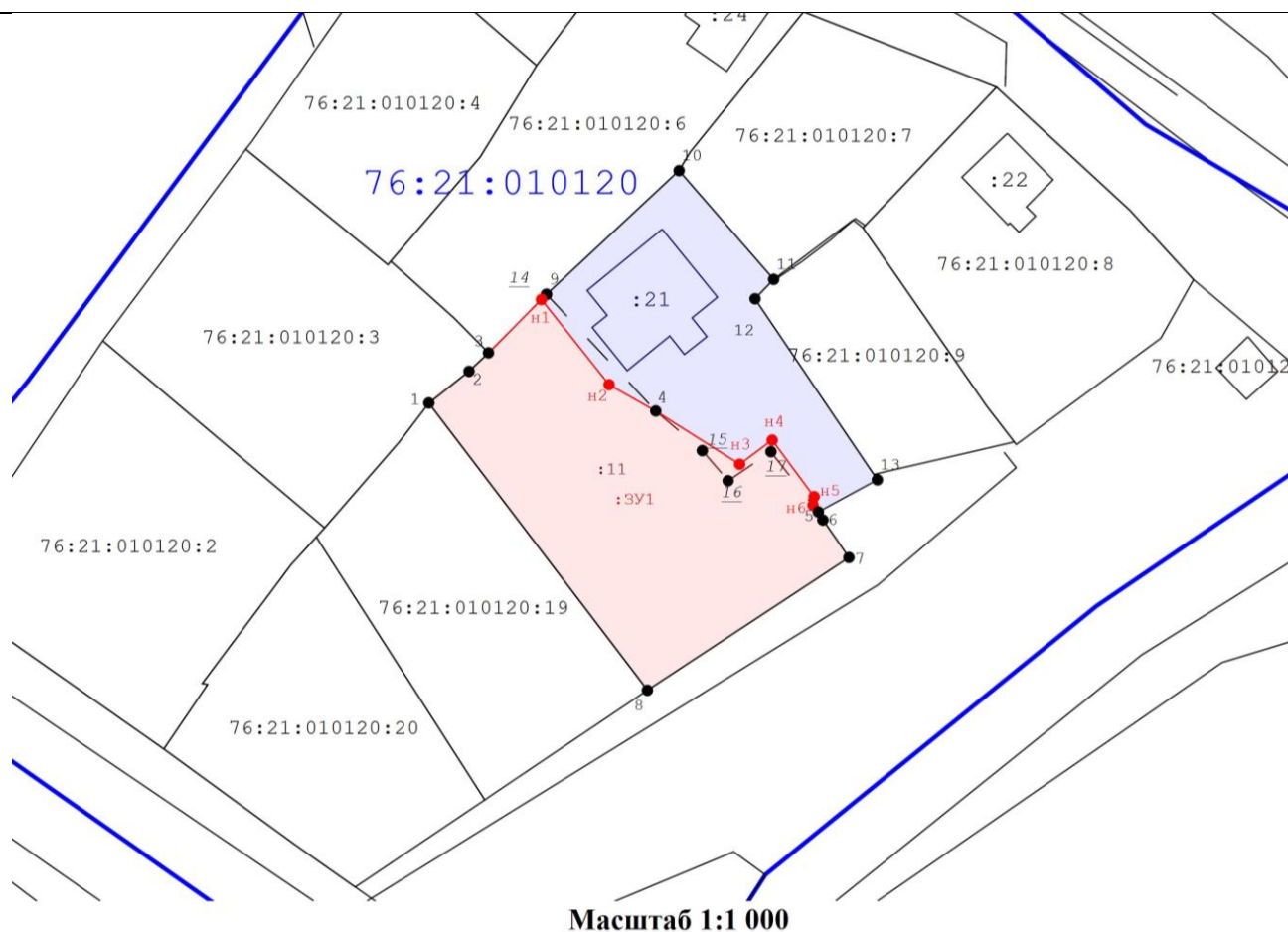


2. Графическая часть

2.1. Чертеж межевания территории на КПТ

Проект межевания территории

земельных участков с кадастровыми номерами 76:21:010120:10, 76:21:010120:11, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Донская, дома 18, 20
Основная часть



Условные обозначения:

- н2 - Обозначение характерной точки границы образуемого земельного участка
- - Граница образуемых земельных участков
- :ЗУ1 - Кадастровый номер образуемого земельного участка
- Образуемый участок
- 3 - Обозначение характерной точки границы уточненного земельного участка
- - Существующая часть границы, имеющиеся в ГКН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- 76:15:071901:1 - Кадастровый номер земельного участка
- :11 - Кадастровый номер ОКСа
- - Граница кадастрового квартала
- 76:15:071901 - Кадастровый номер квартала

2.2. Чертеж межевания территории на растровой подложке



Масштаб 1:1 000

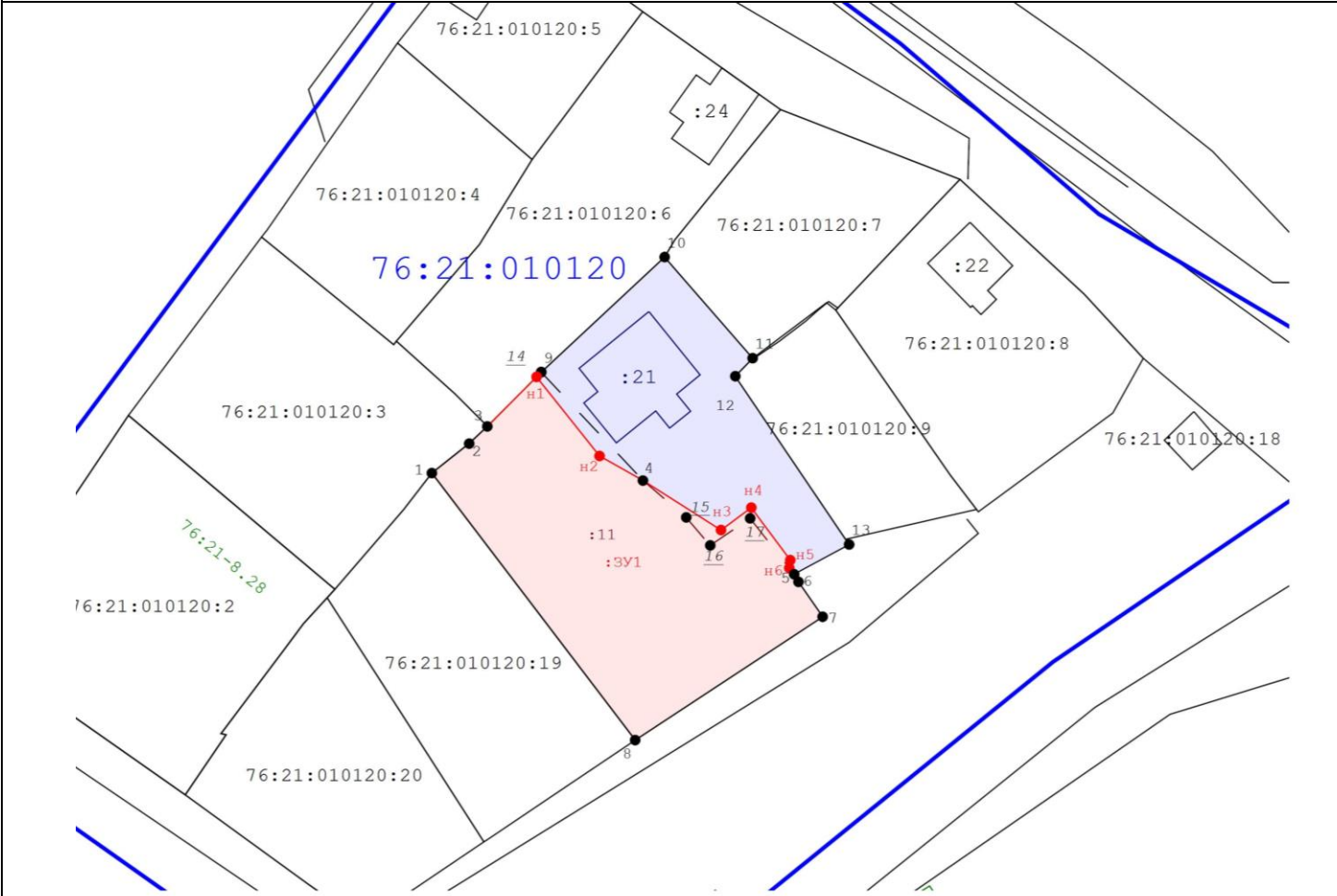
Условные обозначения:

- н2 - Обозначение характерной точки границы образуемого земельного участка
- - Граница образуемых земельных участков
- :3У1 - Кадастровый номер образуемого земельного участка
- - Образуемый участок
- 3 - Обозначение характерной точки границы уточненного земельного участка
- - Существующая часть границы, имеющиеся в ГКН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- 76:15:071901:1 - Кадастровый номер земельного участка
- :11 - Кадастровый номер ОКСа
- - Граница кадастрового квартала
- 76:15:071901 - Кадастровый номер квартала

3. Материалы по обоснованию

3.1. Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории

Проект межевания территории
земельных участков с кадастровыми номерами 76:21:010120:10, 76:21:010120:11,
расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Донская, дома 18, 20
Материалы по обоснованию проекта



Масштаб 1:1 000

Условные обозначения:

- Обозначение характерной точки границы образуемого земельного участка
- Граница образуемых земельных участков
- Кадастровый номер образуемого земельного участка
- Образуемый участок
- Обозначение характерной точки границы уточненного земельного участка
- Существующая часть границы, имеющиеся в ГКН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- Кадастровый номер земельного участка
- Кадастровый номер ОКСа
- Граница кадастрового квартала
- Кадастровый номер квартала
- Зона ЗОУИТ
- Кадастровый номер ЗОУИТ