

Утверждено
постановлением Администрации
Тутаевского муниципального района
от 29.07.2025 № 668-п

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

земельных участков с кадастровыми номерами 76:21:010126:359, 76:21:010126:360, 76:21:010126:361, расположенных по адресу: Ярославская область, город Тутаев, улица Пролетарская, и прилегающих земель неразграниченной государственной собственности

Заказчик: Васильева Н.В.
Топтыгина Е.С.

Директор ООО «Фаза»

К. А. Фомин

2025 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 земельных участков согласно Генеральному плану городского поселения Тутаев ТМР ЯО	
1.7	Схема земельных участков 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 76:21:010126:359, 76:21:010126:360, 76:21:010126:361, расположенных по адресу: Ярославская область, город Тутаев, улица Пролетарская, и прилегающих земель неразграниченной государственной собственности разработан в виде отдельного документа в соответствии с Постановлениями Администрации Тутаевского муниципального района № 387-п от 05.05.2025 г..

Нормативно-правовая база разработки градостроительной документации:

- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2025);
- "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 20.03.2025);
- 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 (посл. ред. №04 от 11.02.2025 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 76:21:010126 в системе координат – МСК-76, 1 зона.

В результате проекта межевания территории образованы два земельных участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 76:21:010126:359, 76:21:010126:360, 76:21:010126:361 и прилегающих земель неразграниченной государственной собственности.

Согласно «Правилам землепользования и застройки городского поселения Тутаев Тутаевского муниципального района Ярославской области» и «Генеральному плану городского поселения Тутаев Тутаевского муниципального района Ярославской области» земельные участки расположены в функциональной зоне «Зона исторической застройки» и территориальной зоне «Зона преобразований 2-5–этажной жилой застройки второй половины XX – начала XXI веков» (ПЗ).

- :ЗУ1, площадь земельного участка 1 408 м², вид разрешенного использования - «Блокированная жилая застройка (2.3)».

- :ЗУ2, площадь земельного участка 1 320 м², вид разрешенного использования - «Блокированная жилая застройка (2.3)».

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: ул. П. Шитова (76:21:000000:251).

1.2 Исходные данные для подготовки проекта межевания

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Постановление Администрации ТМР	№ 387-п от 05.05.2025 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 (посл. ред. №04 от 11.02.2025 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	76:21:010126:3У1	76:21:010126	1 408	Сведения отсутствуют	Блокированная жилая застройка (2.3)	земли населенных пунктов	Ярославская область, город Тутаев, улица Пролетарская
2	76:21:010126:3У2		1 320				

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: 76:21:010126:3У1			
н1	н2	21,72	—
н2	н3	4,00	—
н3	н4	3,98	—
н4	1	6,90	—
1	н5	23,83	—
н5	4	8,01	—
4	5	12,13	—
5	6	13,28	—
6	7	22,62	—
7	н6	4,24	—
н6	н7	29,76	—
н7	н1	18,78	—
Обозначение земельного участка: 76:21:010126:3У2			
н5	8	12,17	—
8	9	20,18	—
9	10	11,03	—
10	11	28,05	—
11	12	16,90	—
12	13	23,69	—
13	14	4,10	—
14	15	20,14	—
15	6	14,43	—
6	5	13,28	—
5	4	12,13	—
4	н5	8,01	—

1.4 Координаты поворотных точек границ образуемого земельного участка

№ точки	Координаты	
	X	Y
Обозначение земельного участка: 76:21:010126:3У1		
н1	403 141,57	1 307 400,34
н2	403 160,44	1 307 411,10
н3	403 162,42	1 307 407,62
н4	403 164,39	1 307 404,16
1	403 170,25	1 307 407,81
н5	403 190,43	1 307 420,49
4	403 186,23	1 307 427,31
5	403 179,87	1 307 437,64
6	403 170,86	1 307 447,39
7	403 152,03	1 307 434,85
н6	403 154,40	1 307 431,33
н7	403 129,63	1 307 414,83
н1	403 141,57	1 307 400,34
Обозначение земельного участка: 76:21:010126:3У2		
н5	403 190,43	1 307 420,49
8	403 200,73	1 307 426,97
9	403 212,24	1 307 410,39
10	403 221,54	1 307 416,32
11	403 205,38	1 307 439,25
12	403 195,64	1 307 453,06
13	403 182,00	1 307 472,43
14	403 178,76	1 307 469,92
15	403 161,99	1 307 458,77
6	403 170,86	1 307 447,39
5	403 179,87	1 307 437,64
4	403 186,23	1 307 427,31
н5	403 190,43	1 307 420,49

1.5 Заключение о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной деятельности

Документация по межеванию образуемых земельных участков, расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев, улица Пролетарская, 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;

Прибрежная защитная полоса 76:00-6.709 - Прибрежная защитная полоса р. Рыкуша на территории Тутаевского района и городского поселения Тутаев Ярославской области.

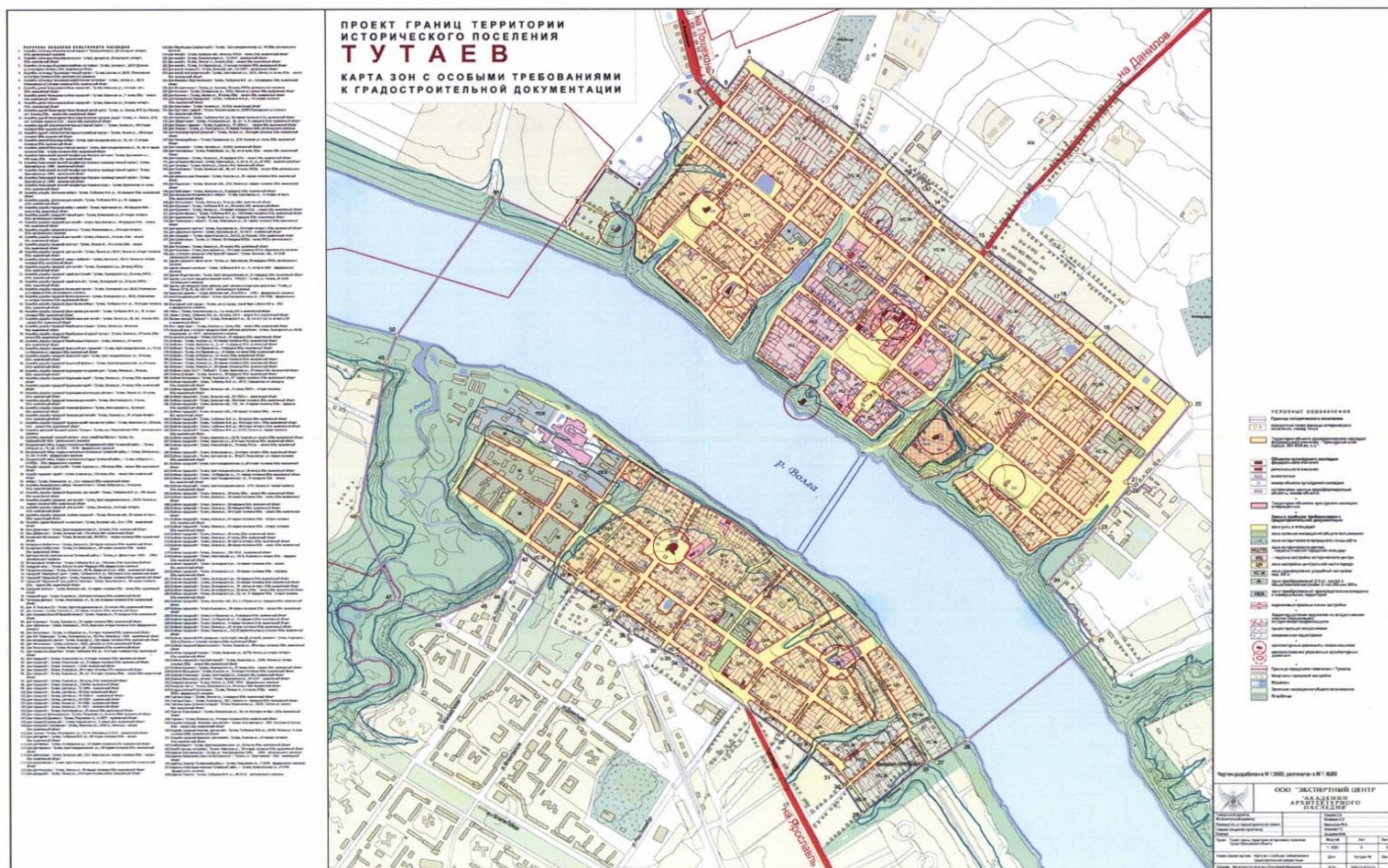
не расположены: границ лесничеств, лесопарков, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов, особо охраняемых природных территорий.

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



ПЗ – зона преобразований 2-5-этажной жилой и общественной застройки второй половины XX – начала XXI веков

Зона устанавливается для приведения диссонирующей застройки в соответствие с исторической средой. По мере амортизации и морального старения существующей 2 - 5-ти-этажной застройки осуществляется постепенная ее замена на соответствующий исторической среде тип, модуль, пропорции, архитектурный стиль. Если снос невозможен осуществляется преобразование фасадов.

№ п/п	Наименование характеристик и показателей, отражающих требования к содержанию градостроительного регламента	Значения характеристик и показателей
1	Сохраняемый или возобновляемый исторический композиционно-пространственный тип застройки	2 - 3-этажная капитальная застройка При реконструкции - возобновляемый исторический композиционно-пространственный тип застройки
2	Характер организации уличного фронта	При реконструкции: дом, калитка, ворота, ограда
3	Максимальный процент застройки земельного участка	30 процентов
4	Максимальная площадь застройки отдельно стоящего объекта	При реконструкции: не более 400 кв. м.
5	Минимальный процент площади озеленения земельного участка	Не менее 40 процентов
6	Максимальная протяженность фасада вдоль улицы	Не более 20 м
7	Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки	Не менее 15 м
8	Отступ объекта капитального строительства от охраняемых линий застройки ¹	Без отступа
9	Максимальная этажность	Не более 3 этажей
10	Максимальная высота от существующего уровня земли до конька кровли	Не более 12 м
11	Максимальная высота застройки прочих зданий и сооружений (навесы, хозяйственные и временные сооружения)	Не более 6 м
12	Композиционные схемы главных фасадов основных типов исторической застройки ²	При реконструкции преимущественное использование: 2.5, 2.5м., 2.5пп.б, 2.5пр.м.б., 2.6, 2.7, 2.7б., 2.7пп., 2.7пп.пр., 2.8.
13	Архитектурно-стилевое решение (в том числе особенности оформления фасадов)	Адаптация существующих 2 - 5-этажных секционных жилых зданий к исторической среде города путем изменения пластики фасадов, объемно-пространственных и силуэтных

		характеристик путем частичного понижения этажности При реконструкции: традиционная 2 - 3-этажная каменная застройка с использованием мотивов классицизма, деревянного модерна, русского стиля, деревянного узорочья с применением метрических и пропорциональных элементов фасадов, характерных для Тутаева XIX - сер. XX вв.
14	Объемно-пространственные и силуэтные характеристики (в том числе угол наклона кровли, мезонин, слуховые окна, фронтоны)	Крыши вальмовые с углом наклона 20 - 30 градусов, вальмовые с выдвижным слуховым окном, с углом наклона 30 градусов или двускатные без перелома, с углом наклона 30 - 40 градусов Детали - наличники, карнизы, пилоны, мезонины, слуховые окна, иные элементы соответствующего стиля
15	Основные материалы стен, заполнение оконных, дверных проемов	Стены - камень, 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 либо металлические двери как элементы соответствующего архитектурного стиля
16	Цветовое решение	Облицовочный кирпич, окраска по штукатурке светлыми, пастельными тонами или побелка Выделение деталей фасада - окон, наличников, карнизов контрастным цветовым решением, сочетающимся с цветом стен. Детали белые Цоколь: окраска в темно-серый и коричневый цвета Кровля: окраска в красно-коричневые (сурик), темно-зеленые, оттенки серого Не допускаются покрытия с высокой отражающей способностью
17	Элементы благоустройства, в том числе ограды, малые архитектурные формы	Максимальная высота ограждений земельных участков по красной линии до 2 м. Ограждения, ворота, калитки должны быть выполнены в традиционных для исторической застройки формах и материалах: На столбах: столбы - белый камень, красный кирпич; заполнение - дерево с вертикальной или горизонтальной зашивкой, металлические решетки Цвет: столбы - побелка, ограда - дерево с вертикальной или горизонтальной зашивкой, без окраски или окрашенное в сочетании с цветом здания, решетки черные Не допускается применение ограждений по красной линии земельных участков из профилированных листов и сборных железобетонных элементов

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах прибрежной защитной полосы.

В соответствии со ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации (ч.15 ст.65 федерального закона от 03.06.2006 N 74-ФЗ "Водный кодекс Российской Федерации" (ред. от 24.04.2020) в границах водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв (в ред. Федерального закона от 21.10.2013 N 282-ФЗ);

2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов (в ред. Федеральных законов от 11.07.2011 N 190-ФЗ, от 29.12.2014 N 458-ФЗ);

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами (в ред. Федерального закона от 21.10.2013 N 282-ФЗ);

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств (п. 5 в ред. Федерального закона от 02.08.2019 N 294-ФЗ);

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов (п. 6 введен Федеральным законом от 21.10.2013 N 282-ФЗ);

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод (п. 7 введен Федеральным законом от 21.10.2013 N 282-ФЗ);

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах") (п. 8 введен Федеральным законом от 21.10.2013 N 282-ФЗ).

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными частью 15 статьи 65 Водного Кодекса РФ (пункт 17 статьи 65 "Водного Кодекса Российской Федерации" от 03.06.2006 №74-ФЗ) ограничениями запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

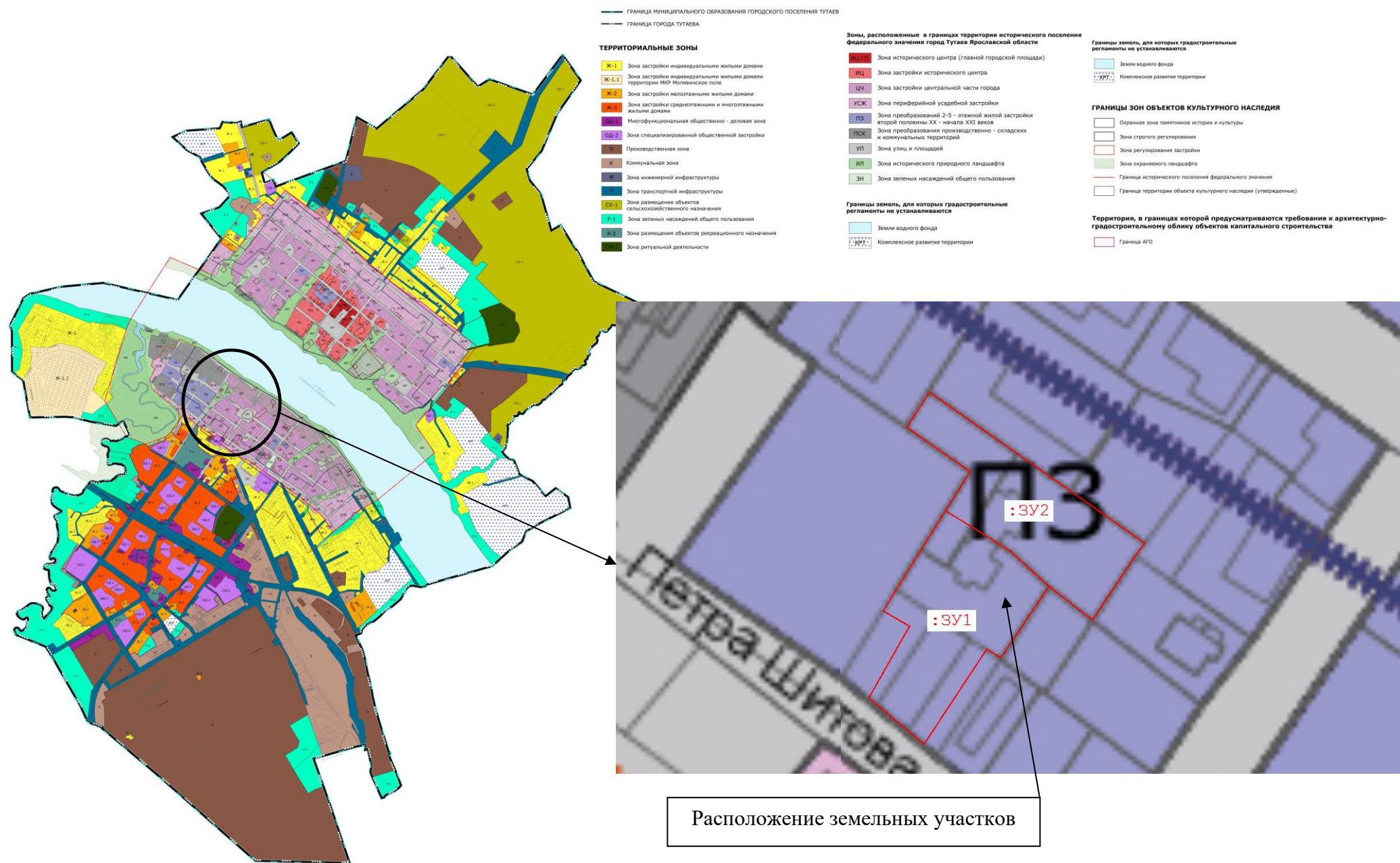
Условные обозначения:



Расположение земельных участков

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

Условные обозначения:



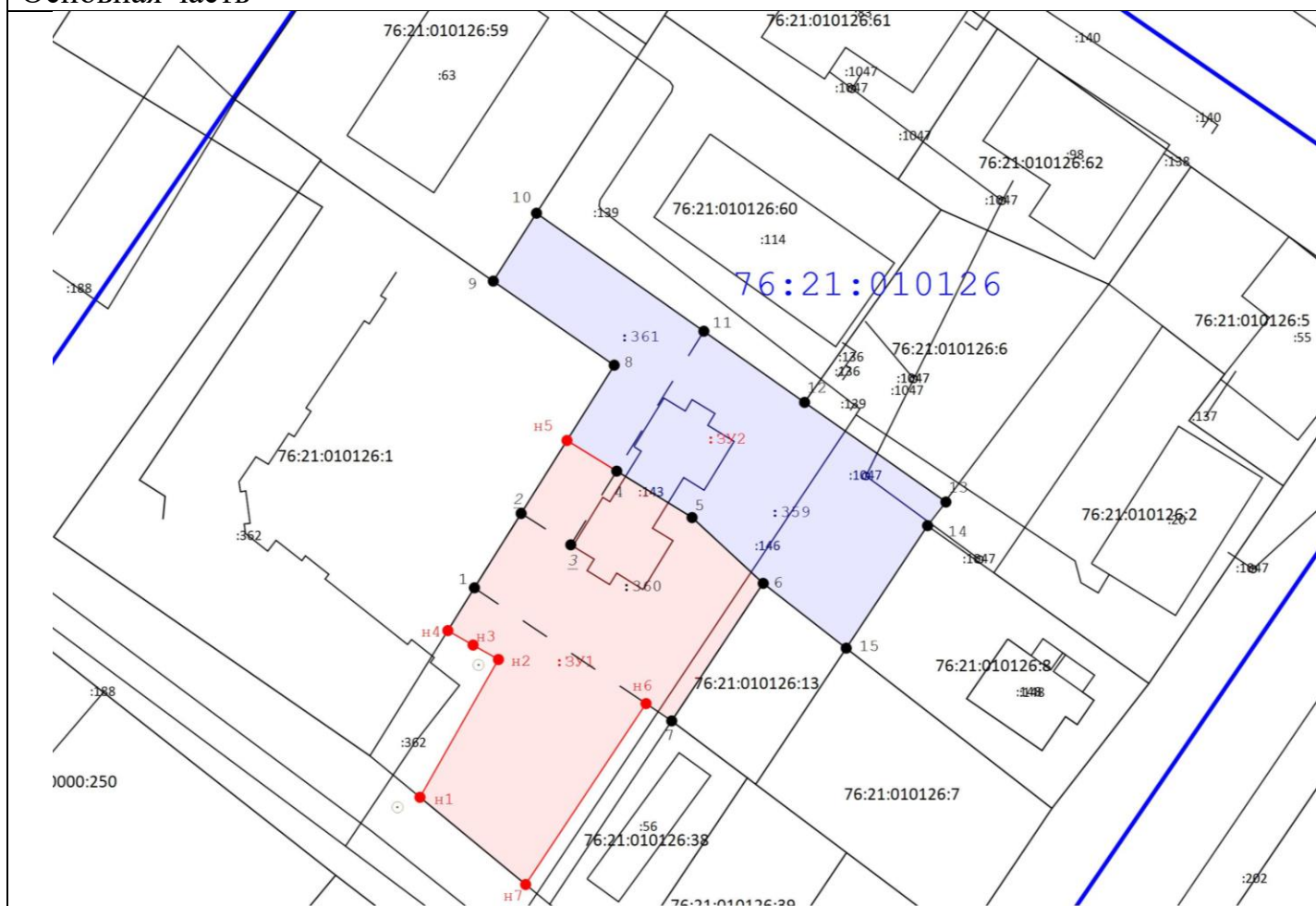
2. Графическая часть

2.1. Чертеж межевания территории на КППТ

Проект межевания территории

земельных участков с кадастровыми номерами 76:21:010126:359, 76:21:010126:360, 76:21:010126:361, расположенных по адресу: Ярославская область, город Тутаев, улица Пролетарская, и прилегающих земель неразграниченной государственной собственности

Основная часть



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

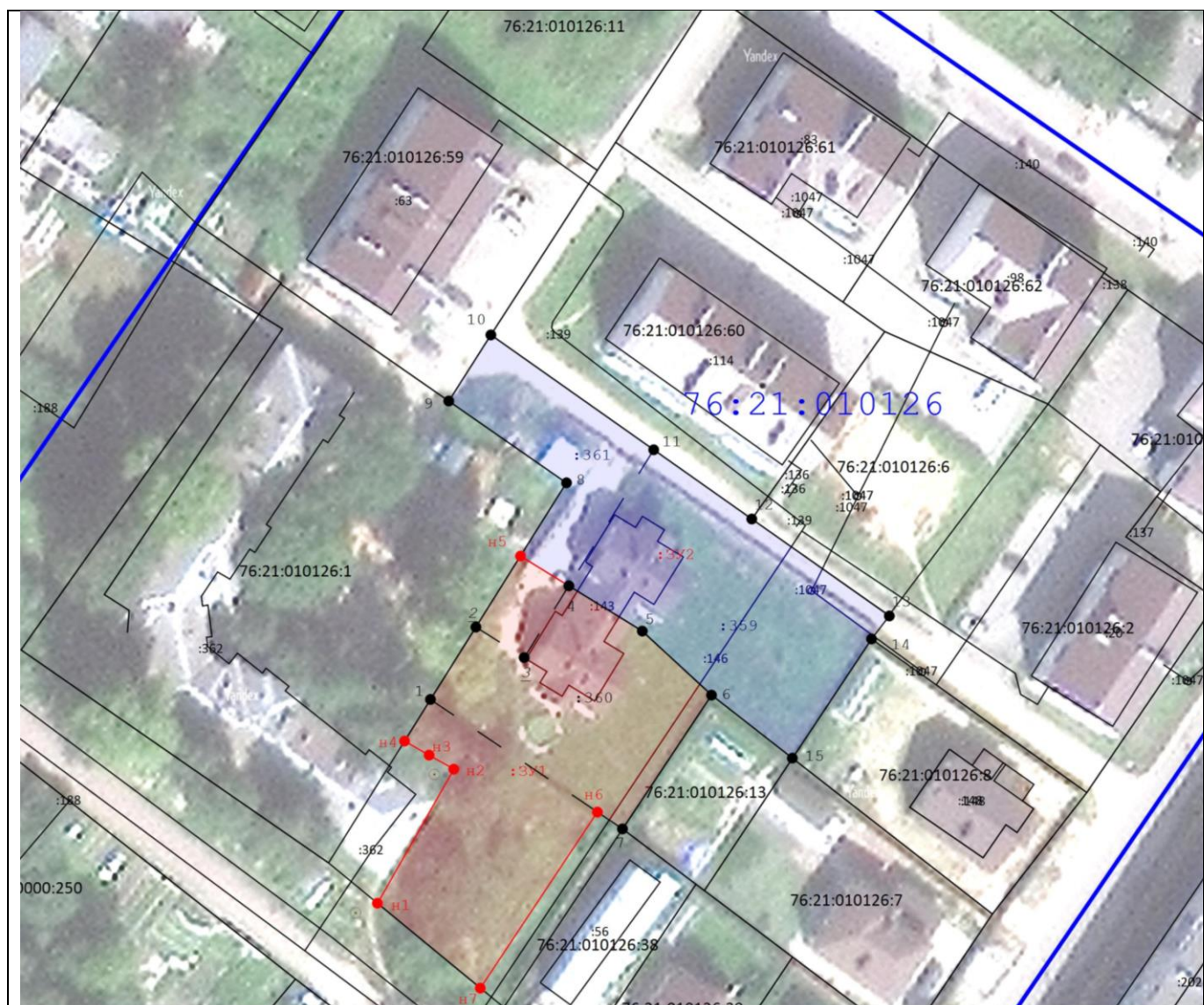


- Граница кадастрового квартала

76:15:071901

- Кадастровый номер квартала

2.2. Чертеж межевания территории на растровой подложке



Масштаб 1:1 000

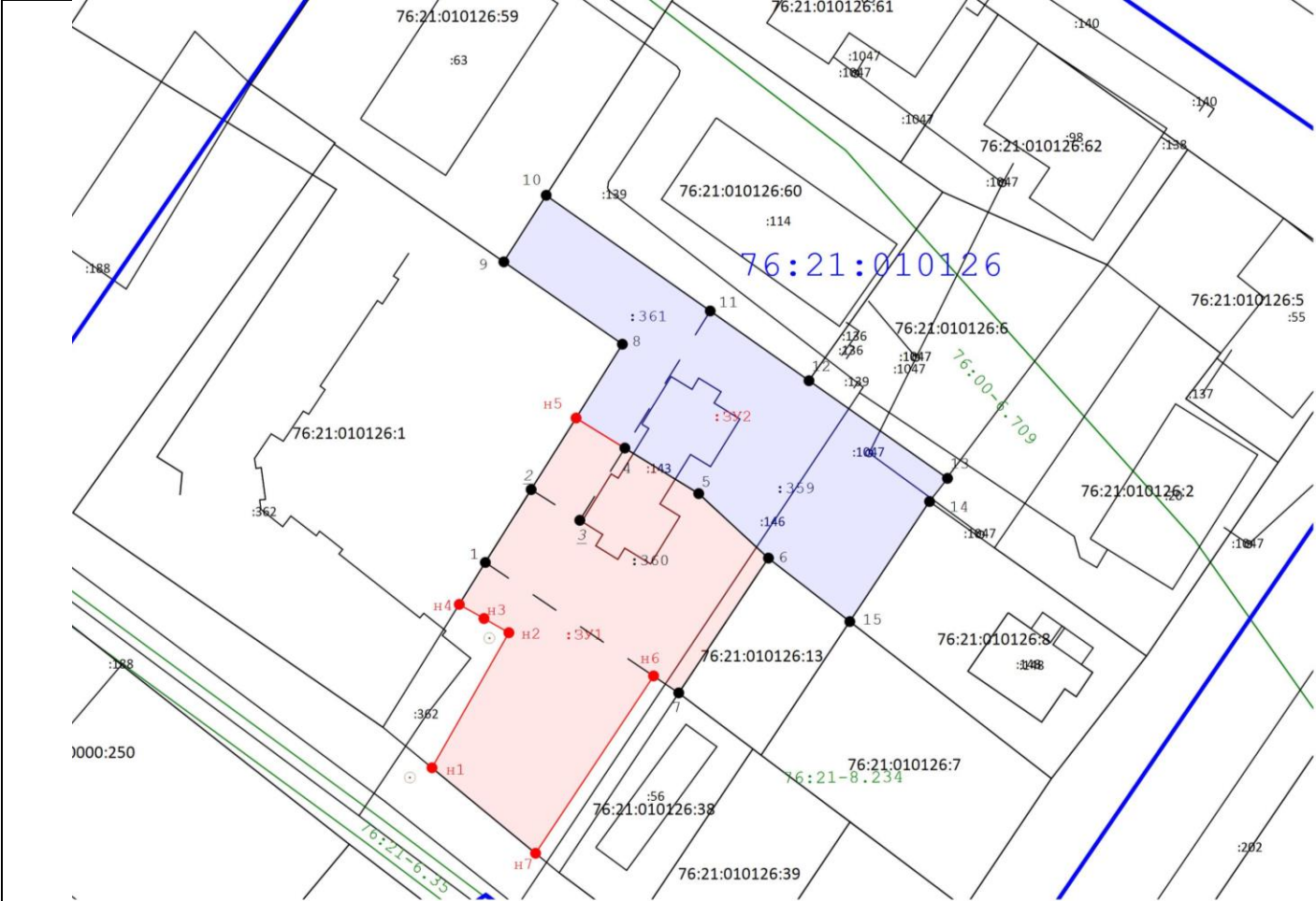
Условные обозначения:

- 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

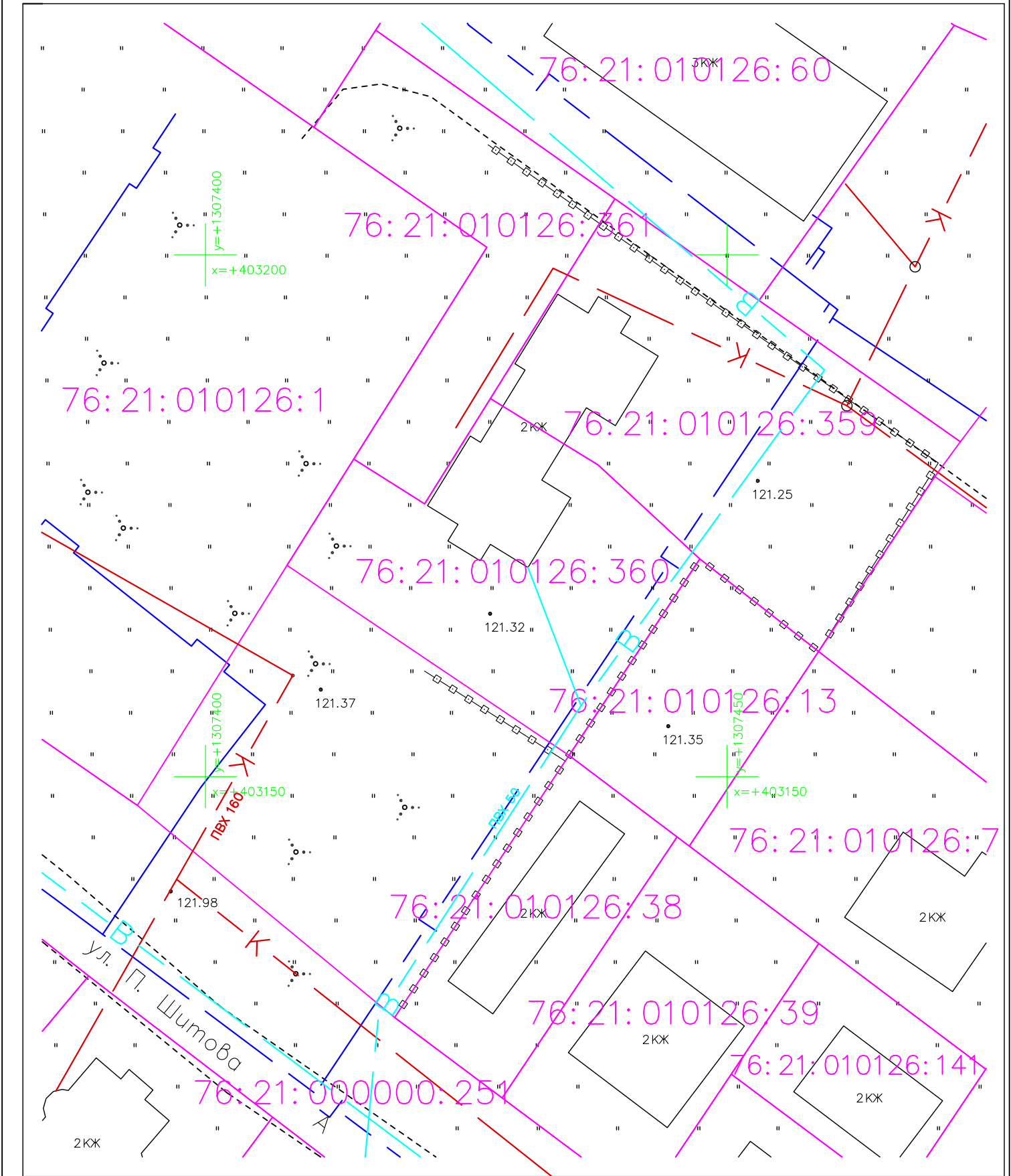
Проект межевания территории
земельного участка с кадастровым номером 76:21:010149:137, расположенного по адресу: Ярославская область, город Тутаев, улица Юности, земельный участок 2б, и прилегающих земель неразграниченной государственной собственности
Материалы по обоснованию проекта



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



						Договор: №416 от 11.06.2025 г. Заказчик: Васильев Александр Васильевич		
						Схема, отображающая расположение объектов капитального строительства и сетей инженерно-технического обеспечения, расположенных по адресу: Ярославская область, город Тутаев, улица Пролетарская		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
						Топографическая съемка	Стадия	Лист
Проверил	Фомин К. А.				11.06.25			1
						Масштаб 1:500	ООО ФАЗА	
Выполнил	Канев В.Н.				11.06.25			