

Утверждено
постановлением Администрации
Тутаевского муниципального района
от _____ № _____

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

земельных участков с кадастровыми номерами 76:21:010104:427, 76:21:010104:428,
расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Соборная,
улица Соборная, дом 14

Заказчик: Судариков А.В.
Сударикова И.Н.

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 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 76:21:010104:427, 76:21:010104:428, расположенных по адресу: Ярославская область, город Тутаев, улица Соборная, улица Соборная, дом 14 разработан в виде отдельного документа в соответствии с Постановлениями Администрации Тутаевского муниципального района № 521-п от 18.06.2025 г..

Нормативно-правовая база разработки градостроительной документации:

- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 24.06.2025);
- "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 20.03.2025) (с изм. и доп., вступ. в силу с 27.06.2025);
- 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. №41 от 11.06.2025 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 образуемого земельного участка.

1. Основная часть

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

Межевание территории осуществляется в границах кадастрового квартала 76:21:010104 в системе координат – МСК-76, 1 зона.

В результате проекта межевания территории образован один земельных участка путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 76:21:010104:427, 76:21:010104:428.

Согласно «Правилам землепользования и застройки городского поселения Тутаев Тутаевского муниципального района Ярославской области» и «Генеральному плану городского поселения Тутаев Тутаевского муниципального района Ярославской области» земельный участок расположен в функциональной зоне «Зона исторической застройки» и территориальной зоне «Зона застройки центральной части города» (ЦЧ).

- :ЗУ1, площадь земельного участка 1 213 м², вид разрешенного использования - «Для индивидуального жилищного строительства (2.1)».

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

Образуемый земельный участок имеет 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	№ 521-п от 18.06.2025 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. №41 от 11.06.2025 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	76:21:010104:ЗУ1	76:21:010104	1 213	Сведения отсутствуют	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	земли населенных пунктов	Ярославская область, город Тутаев, улица Соборная, дом 14

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: 76:21:010104:ЗУ1			
1	2	0,89	—
2	3	6,07	—
3	4	5,15	—
4	5	17,56	—
5	6	8,77	—
6	7	2,46	—
7	8	2,80	—
8	9	9,02	—
9	10	14,75	—
10	11	11,57	—
11	12	17,08	—
12	13	8,12	—
13	1	42,71	—

1.3 Координаты поворотных точек границ образуемого земельного участка

№ точки	Координаты	
	X	Y
Обозначение земельного участка: 76:21:010104:ЗУ1		
1	403 137,97	1 308 073,58
2	403 138,73	1 308 074,04
3	403 143,77	1 308 077,42
4	403 140,92	1 308 081,71
5	403 154,51	1 308 092,83
6	403 161,47	1 308 098,16
7	403 159,89	1 308 100,04

8	403 159,08	1 308 102,72
9	403 154,94	1 308 110,73
10	403 147,26	1 308 123,32
11	403 136,55	1 308 118,93
12	403 120,74	1 308 112,46
13	403 113,58	1 308 108,64
1	403 137,97	1 308 073,58

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 Соборная, улица Соборная, дом 14, 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;

Водоохранная зона 76:00-6.213 - Часть водоохранной зоны Горьковского водохранилища;

Прибрежная защитная полоса 76:00-6.214 - Часть прибрежной защитной полосы Горьковского водохранилища.

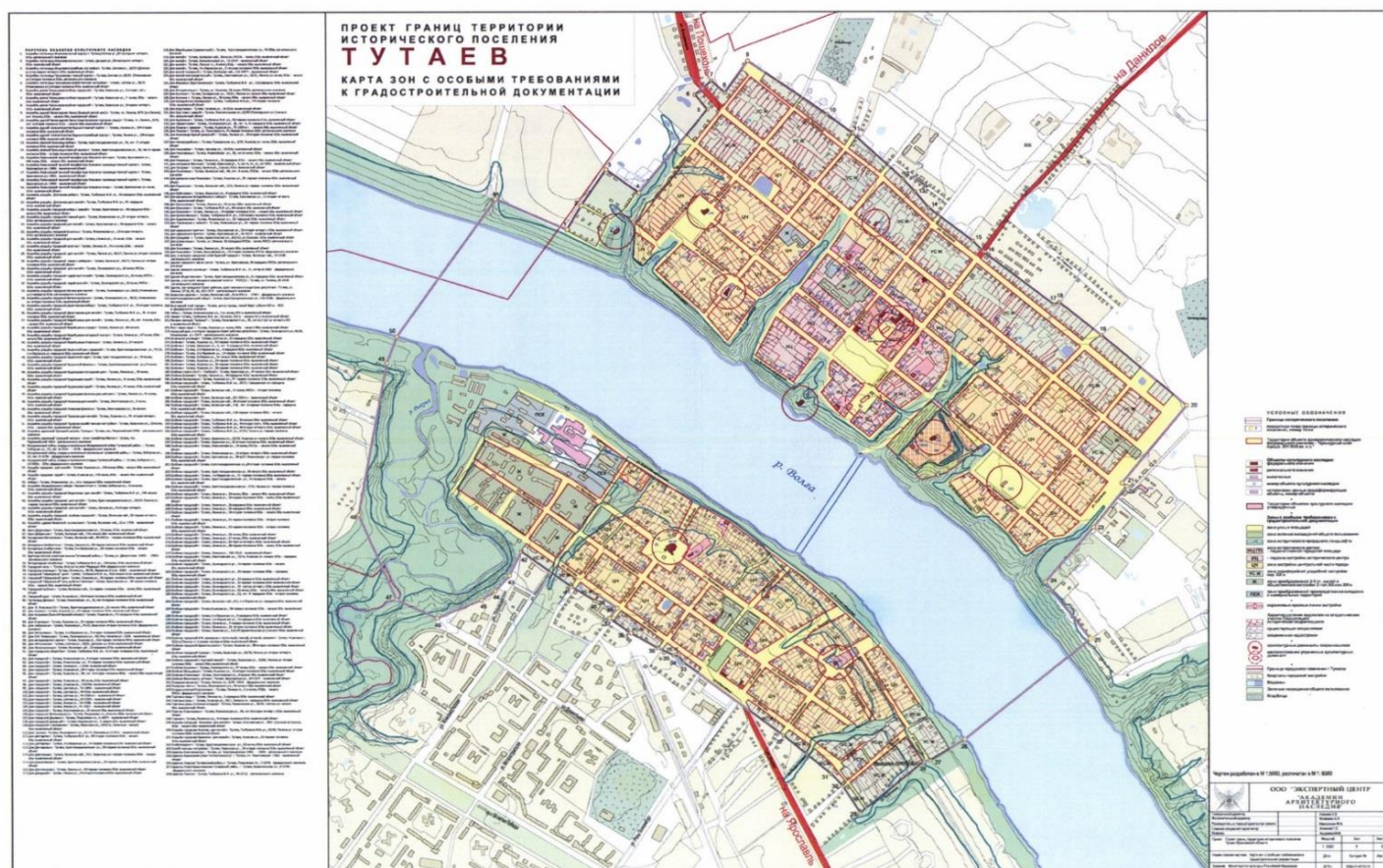
не расположены: границ лесничеств, лесопарков, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов, особо охраняемых природных территорий.

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**



ЦЧ – зона застройки центральной части города

Зона устанавливается для регулирования кварталов застройки, обладающей наибольшей сохранностью исторической среды города, которая сосредоточена на Романовской стороне - вокруг исторического ядра города, на Борисоглебской стороне - вокруг Воскресенского собора и Благовещенской церкви.

Ограничения зоны установлены из условий сохранения и восстановления модуля, масштаба и стилистики кварталов застройки центральной части города, являющейся фоном для объектов культурного наследия, оказывающей влияние на силуэт и основные видовые точки города с реки Волги и с противоположных берегов.

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	Значения характеристик и показателей
1	Сохраняемый или возобновляемый исторический композиционно-пространственный тип застройки	1 - 2-этажная традиционная деревянная, смешанная и каменная застройка
2	Протяженность участка вдоль уличного фронта	20 - 35 м

3	Характер организации уличного фронта	Дом, калитка, ворота, хозяйственная постройка. Дом, калитка, ворота
4	Максимальный процент застройки земельного участка	Не более 20 процентов
5	Максимальная площадь застройки отдельно стоящего объекта	Не более 300 кв. м
6	Максимальная площадь застройки прочих зданий и сооружений (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения)	50 кв. м
7	Минимальный процент площади озеленения земельного участка	Не менее 50 процентов
8	Максимальная протяженность фасада вдоль улицы	Не более 15 м
9	Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки	Не менее 10 м
10	Отступ объекта капитального строительства от охраняемых линий застройки ¹	Без отступа
11	Максимальная этажность	Не более 2-х этажей
12	Максимальная высота от существующего уровня земли до конька кровли	До 9 м
13	Максимальная высота застройки прочих зданий и сооружений (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения)	Не более 6 м
14	Композиционные схемы главных фасадов основных типов исторической застройки ²	1.3, 1.3м., 1.3м.б., 1.3пп., 1.3пр., 1.3пп.пр., 1.4, 1.4пр., 1.4пп.пр., 1.4 б., 1.5, 1.5 пр., 1.5м., 1.5пп., 1.6, 1.6 м., 1.6пп., 2.3, 2.4, 2.4пр., 2.4пп.пр.м., 2.5, 2.6
15	Архитектурно-стилевое решение (в том числе особенности оформления фасадов)	Архитектурный стиль: традиционная усадебная и многоквартирная застройка с использованием мотивов классицизма, деревянного модерна, русского стиля, деревянного узорочья с применением метрических и пропорциональных элементов фасадов, характерных для Тутаева XIX - нач. XX вв.
16	Объемно-пространственные и силуэтные характеристики (в том числе угол наклона кровли, мезонин, слуховые окна, эркеры, фронтоны)	Крыши вальмовые с углом наклона 20 - 30 градусов, двускатные без перелома с углом наклона 30 - 40 градусов Детали - мезонины, фронтоны, пилоны, аттики, выдвижные слуховые окна, иные элементы соответствующего стиля
17	Основные отделочные материалы, заполнение оконных проемов	Стены - деревянный сруб, камень, кирпич с последующей штукатуркой и окраской

		<p>Кровля - преимущественно листовой непрофилированный металл с соединением фальцем</p> <p>Заполнение оконных проемов - деревянные рамы, деревянные стеклопакеты с повторением традиционной расстекловки оконных проемов</p> <p>Заполнение наружных дверных проемов - металлические с деревянной отделкой, деревянные двери как элементы соответствующего архитектурного стиля</p>
18	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>Окраска деревянных домов: сруб без окраски, деревянная профилированная рейка с натуральными оттенками древесины или окрашенная в цвета: бордовый, зеленый, охра и пастельные цвета: салатовый, голубой, охра.</p> <p>Детали белые</p> <p>Цоколь: окраска в 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>
19	Элементы благоустройства, в том числе ограды, малые архитектурные формы	<p>Максимальная высота ограждений земельных участков по красной линии до 2 м.</p> <p>Ограждения, ворота, калитки должны быть выполнены в традиционных для исторической застройки формах и материалах:</p> <p>На столбах: столбы - белый камень, красный кирпич, дерево; заполнение - дерево, металлические решетки</p> <p>Деревянный сплошной забор по деревянным столбам или штакетник</p> <p>Цвет: столбы - побелка, ограда - дерево с вертикальной или горизонтальной зашивкой, без окраски или окрашенное в сочетании с цветом здания, решетки черные</p> <p>Не допускается применение ограждений по красной линии земельных участков из профилированных листов и сборных железобетонных элементов</p>

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

В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ в границах прибрежных защитных полос запрещается:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- 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) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- 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");
- 9) распашка земель;
- 10) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 11) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах водоохранной зоны.

В соответствии со ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ в границах водоохранных зон запрещается:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

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) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

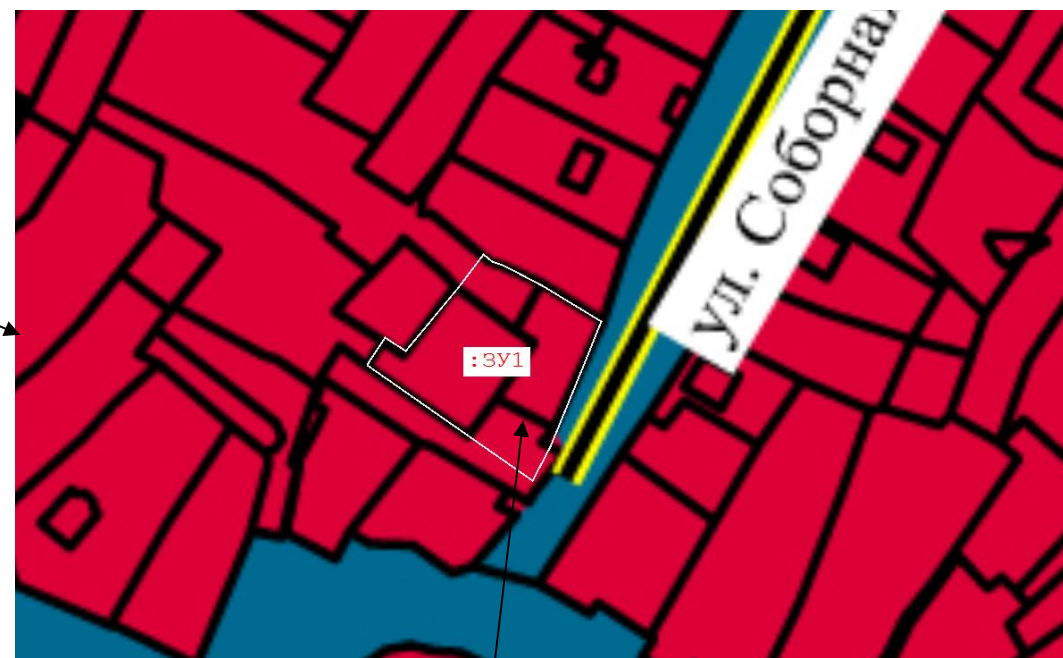
6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

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").

В границах водоохранной зоны допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

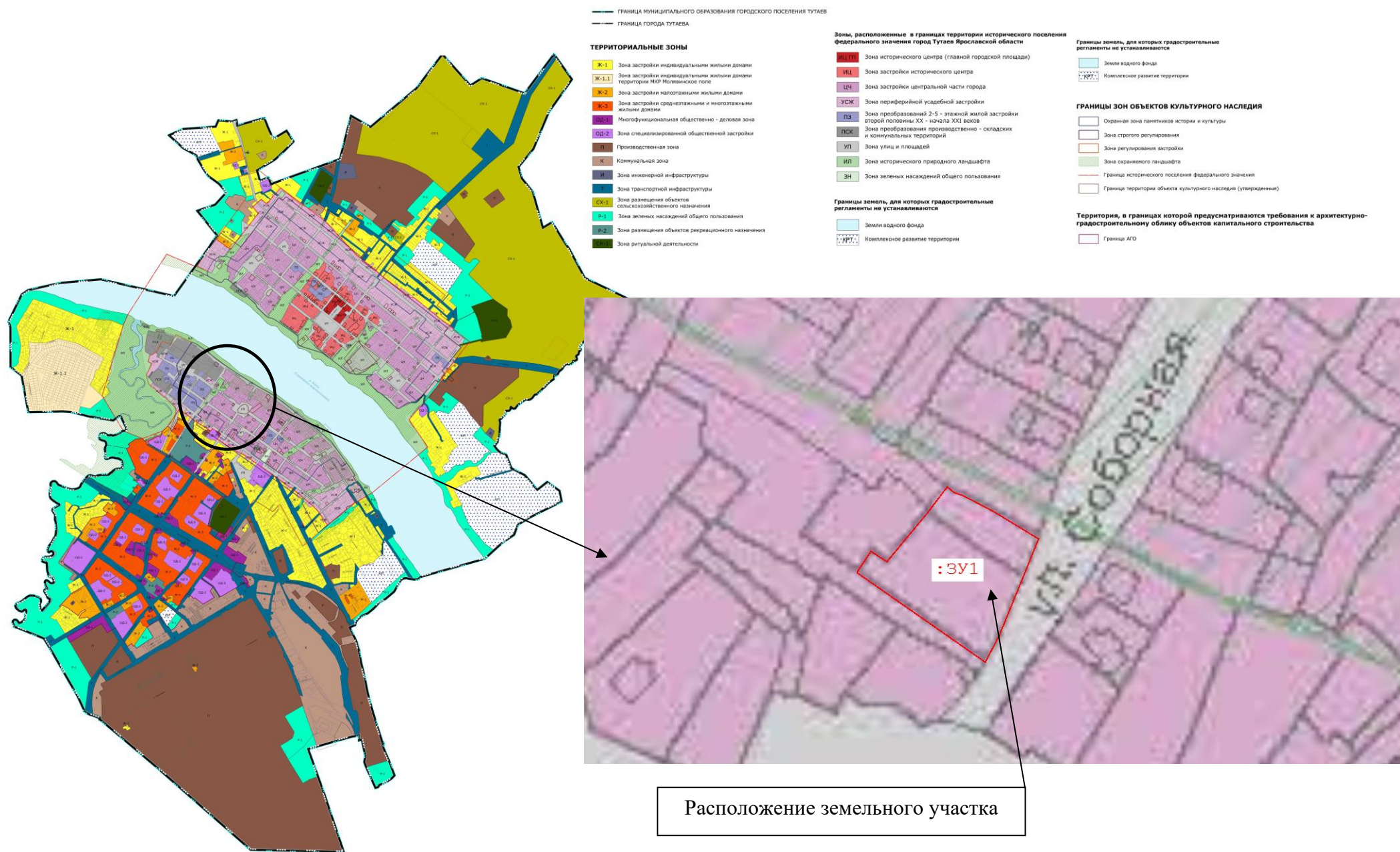
Условные обозначения:



Расположение земельного участка

1.7 Схема земельного участка согласно Правилам землепользования и застройки городского поселения Тутаев ТМР ЯО

Условные обозначения:



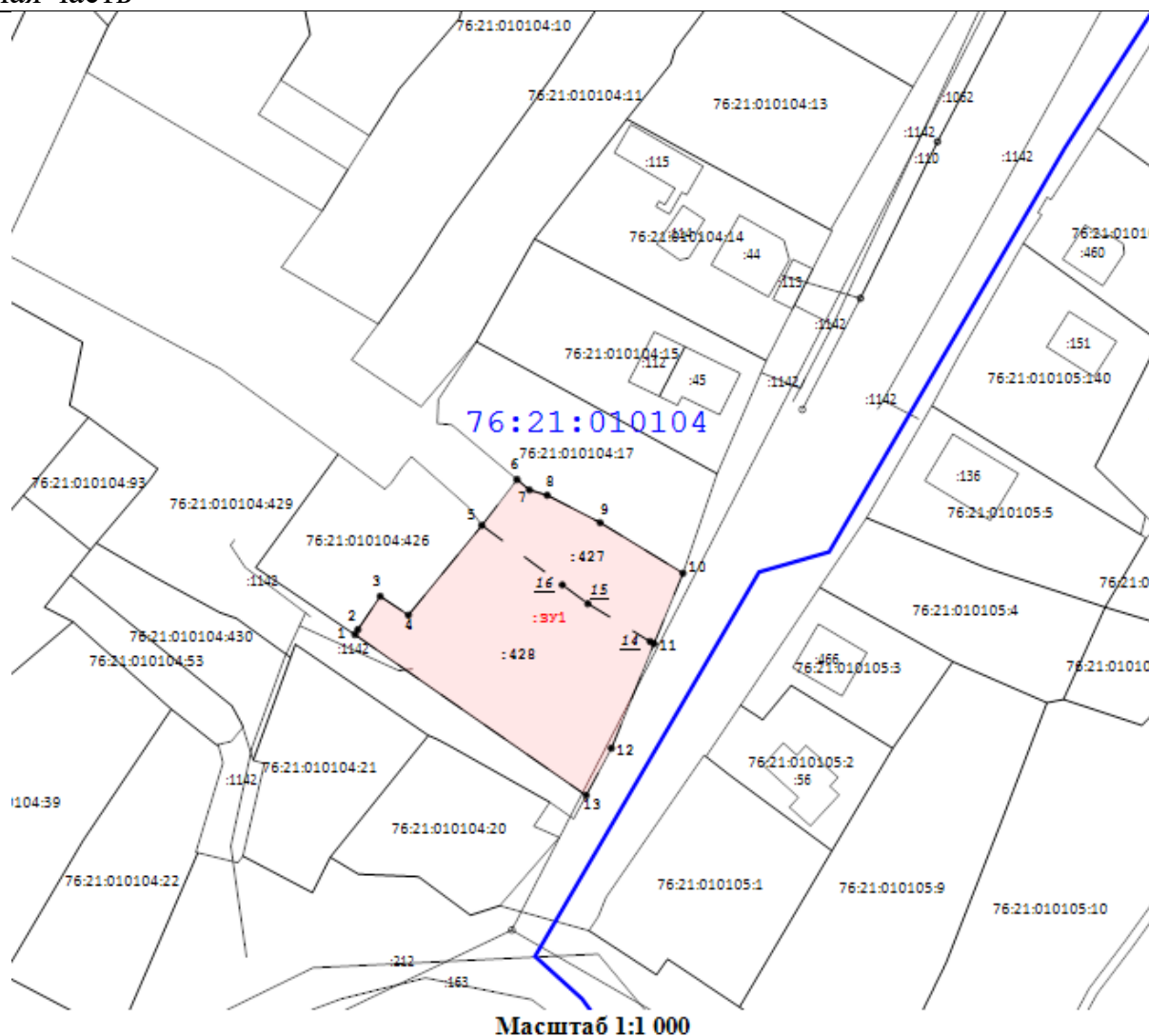
2. Графическая часть

2.1. Чертеж межевания территории на КПТ

Проект межевания территории

земельных участков с кадастровыми номерами 76:21:010104:427, 76:21:010104:428, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Соборная, улица Соборная, дом 14

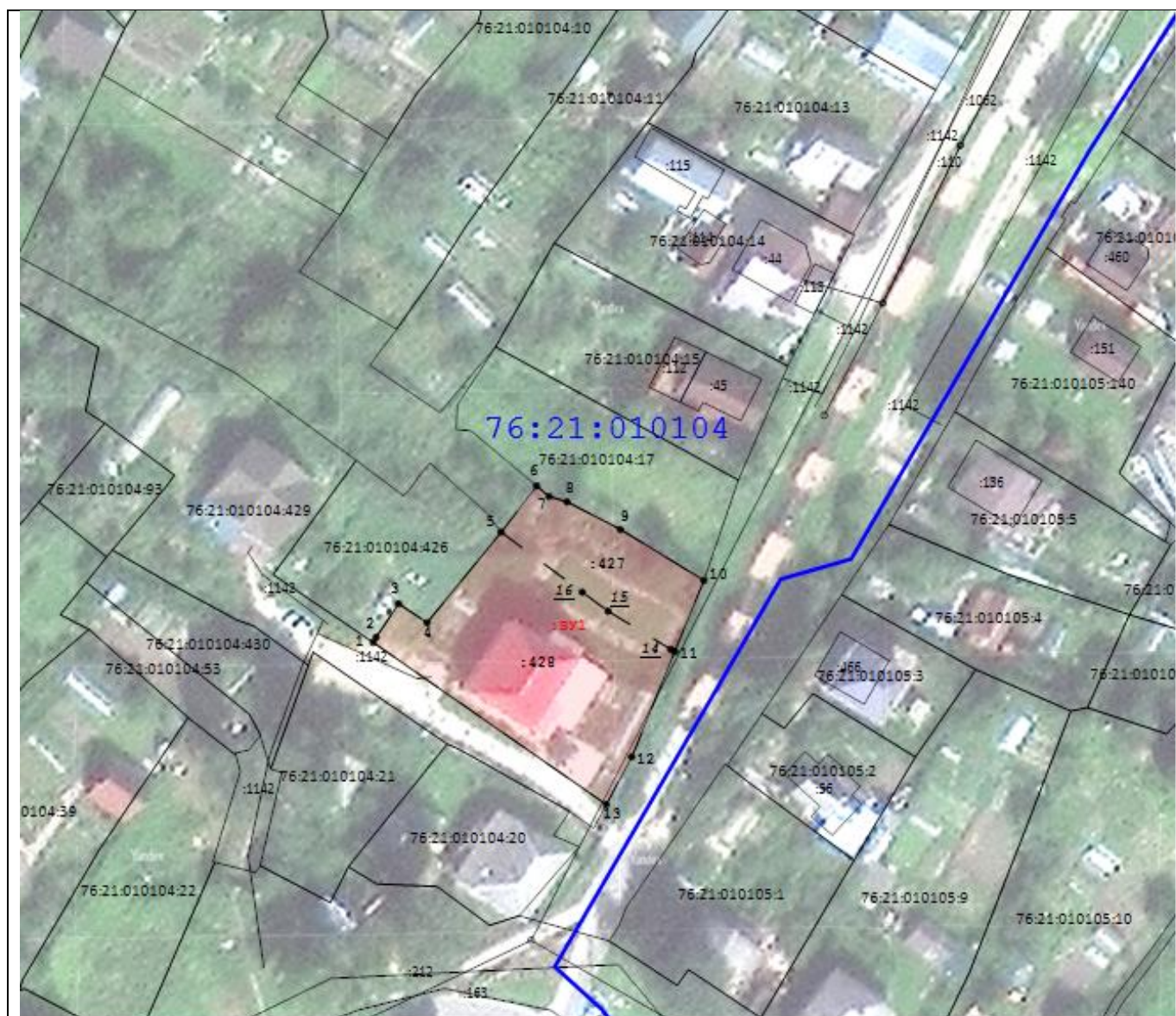
Основная часть



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:

- H2 - 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

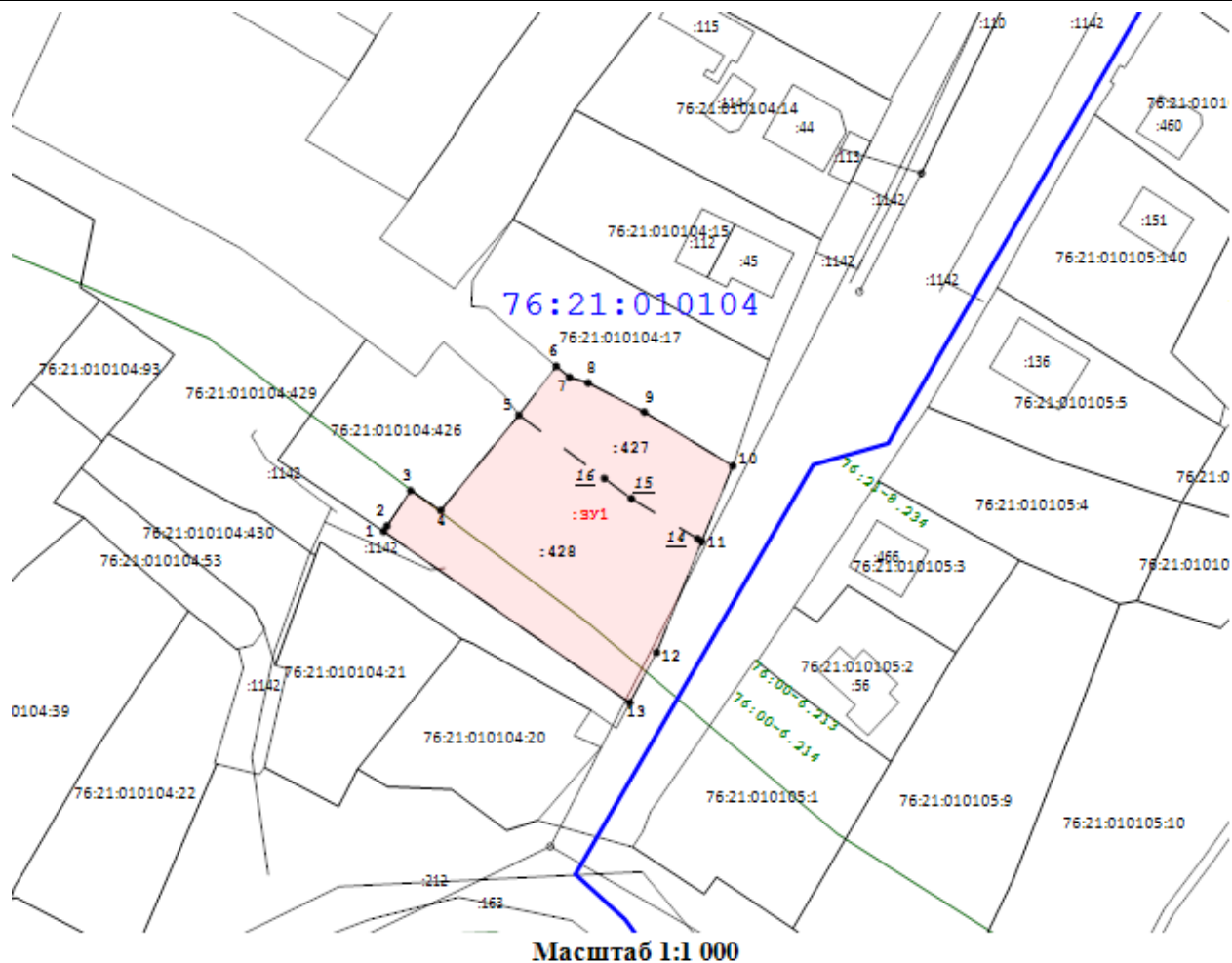
3. Материалы по обоснованию

3.1. Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории

Проект межевания территории

земельных участков с кадастровыми номерами 76:21:010104:427, 76:21:010104:428, расположенных по адресам: Ярославская область, город Тутаев, улица Соборная, улица Соборная, дом 14

Материалы по обоснованию проекта



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
- - Кадастровый номер земельного участка
- 76:15:071901:1 - Кадастровый номер ОКСа
- - Граница кадастрового квартала
- 76:15:071901 - Кадастровый номер квартала
- Зона ЗОУИТ
- 76:15-6.157 - Кадастровый номер ЗОУИТ

