

ИНН 761103214042, ОГРНИП 319762700018809  
Россия, Ярославская область, г. Тутаев, ул. Комсомольская, д. 83, кв.21  
тел.: +7 (920) 113-74-19

Заказчик:  
Тихомирова Галина Ивановна

**Проект межевания территории  
земельных участков 76:21:010149:762,  
76:21:010149:763, расположенных по  
адресу: Ярославская область, город Тутаев,  
п. Северная пасека, улица Жемчужная**

Исполнитель: \_\_\_\_\_ ИП Назариков П.А.

Тутаев, 2025 год

## Содержание

№ п/п	Разделы проекта межевания	Номера листов
1	2	3
<b>Текстовая часть</b>		
<b>1.</b>	<b>Общие положения</b>	
1.1	Введение	
1.2.	Цель разработки проекта	
1.3.	Используемые исходные материалы	
1.4.	Опорно-межевая сеть на территории проектирования	
1.5.	Рекомендации по порядку установления границ на местности	
1.6.	Структура территории, образуемая в результате межевания	
1.7.	Сервитуты и иные обременения	
<b>2.</b>	<b>Формирование земельного участка</b>	
2.1.	Параметры проектируемого земельного участка	
2.2.	Формирование красных линий	
2.3.	Правовой статус объектов межевания	
2.4.	Графическая часть	
<b>3.</b>	<b>Материалы по обоснованию</b>	

# **1. Общие положения**

## **1.1.Введение**

Проект межевания территории земельных участков 76:21:010149:762, 76:21:010149:763, расположенных по адресу: Ярославская область, город Тутаев, п. Северная пасека, улица Жемчужная подготовлен на основании и с учетом требований следующих документов:

1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004г. №190-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2025).

2. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 08.08.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 19.01.2025)

3. Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 № 221-ФЗ (последняя редакция);

4. Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 N 137-ФЗ (последняя редакция).

5. Федеральный закон «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 N 191-ФЗ (последняя редакция).

6. Правила землепользования и застройки городского поселения Тутаев Тутаевского муниципального района Ярославской области, утверждены Решением Муниципального Совета городского поселения Тутаев от 17.06.2021 № 102(в редакции от 17.02.2022г. № 133, от 15.12.2022 , № 153, от 01.08.2024 № 27).

7. Свод правил СП 42.13330.2016 Актуализированная редакция «СНиП 2.07.01-89 (утвержден Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр). Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

8. Решение Муниципального Совета городского поселения Тутаев от 01.08.2024 г. № 27 «Об утверждении правил землепользования и застройки городского поселения Тутаев Тутаевского муниципального района Ярославской области».

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

10. Постановление Администрации Тутаевского муниципального района «О подготовке проекта межевания территории земельных участков 76:21:010149:762, 76:21:010149:763, расположенных по адресу: Ярославская область, город Тутаев, п. Северная пасека, улица Жемчужная от 04.09.2025 г. № 751-п.

11. Генеральный план городского поселения Тутаев, утвержденный решением Муниципального Совета городского поселения Тутаев от 21.05.2008 № 21. (Решение муниципального совета городского поселения Тутаев «О внесении изменений в генеральный план городского поселения Тутаев Тутаевского муниципального района Ярославской области» от 15.12.2022 г. № 152).

Графическая часть проекта межевания территории выполнена в системе координат МСК-76.

					Проект межевания территории земельных участков 76:21:010149:762, 76:21:010149:763, расположенных по адресу: Ярославская область, город Тутаев, п. Северная пасека, улица Жемчужная	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата	15.11. 2022	4

## **1.2. Цель разработки проекта**

1. Установление правового регулирования земельных участков.
2. Установление границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, оценка изъятия земельных участков.
3. Определение и установление границ сервитутов.
4. Повышение эффективности использования территории населенного пункта.
5. Планировочная организация территории;
6. Установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
7. Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
8. Установление красных линий;
9. Образование земельных участков для оптимизации начисления арендных платежей.

Задачами подготовки проекта является анализ фактического землепользования и разработка проектных решений по координированию красных линий и вновь формируемых земельных участков проектируемых объектов.

## **1.3. Используемые исходные материалы**

Кадастровый план территории кадастрового квартала 76:21:010149; информация об установленных сервитутах и иных обременениях земельных участков; информация о земельных участках в пределах границ проектирования, учтенных (зарегистрированных) в государственном земельном кадастре.

## **1.4. Опорно-межевая сеть на территории проектирования**

На территории проектирования существует установления системы геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат – МСК 76. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности.

## **1.5. Рекомендации по порядку установления границ на местности**

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнить в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ. Установление границ земельных участков на местности должно быть выполнено в комплексе работ по одновременному выносу красных линий.

## **1.6. Структура территории, образуемая в результате межевания**

Данным проектом предусматривается образование земель путем перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности и земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

В административном отношении проектируемый участок находится в границах города Тутаева Ярославской области

Проектируемый участок находится в кадастровом квартале 76:21:010149.

					Проект межевания территории земельных участков 76:21:010149:762, 76:21:010149:763, расположенных по адресу: Ярославская область, город Тутаев, п. Северная пасека, улица Жемчужная	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата	15.11. 2022	5

## 1.7. Сервитуты и иные обременения

На проектируемом участке согласно выпискам из ЕГРН:

- сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка отсутствуют
- сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия отсутствуют
- сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны отсутствуют
- сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков отсутствуют
- сведения о результатах проведения государственного земельного надзора отсутствуют
- сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории отсутствуют
- сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования отсутствуют
- сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд отсутствуют
- сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена отсутствуют
- сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков отсутствуют.

					Проект межевания территории земельных участков 76:21:010149:762, 76:21:010149:763, расположенных по адресу: Ярославская область, город Тутаев, п. Северная пасека, улица Жемчужная	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата	15.11. 2022	6

## **2. Формирование земельного участка проектируемого объекта**

					Проект межевания территории земельных участков 76:21:010149:762, 76:21:010149:763, расположенных по адресу: Ярославская область, город Тутаев, п. Северная пасека, улица Жемчужная	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата	15.11. 2022	7

## 2.1. Параметры и координаты проектируемого земельного участка

Проектом предусматривается формирование двух земельных участков для огородничества и для автомобильной дороги.

Номер земельного участка	Площадь, м <sup>2</sup>	Вид разрешенного использования	Возможные способы образования	Координаты поворотных точек проектируемых з.у		
				№	X	Y
76:21:010149:ЗУ1	1500	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	Перераспределение земельных участков 76:21:010149:762, 76:21:010149:763	1	401781.04	1308987.58
				2	401757.32	1309042.73
				3	401766.07	1309054.69
				4	401762.27	1309063.57
				5	401760.36	1309068.06
				6	401726.77	1309025.50
				7	401732.60	1309021.43
				1	401781.04	1308987.58
76:21:010149:ЗУ2	1602	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Перераспределение земельных участков 76:21:010149:762, 76:21:010149:763	6	401726.77	1309025.50
				5	401760.36	1309068.06
				8	401745.85	1309069.78
				9	401737.81	1309058.96
				10	401702.50	1309062.50
				11	401668.82	1309066.06
				6	401726.77	1309025.50

## 2.2. Правовой статус объектов межевания.

Формируемые проектом межевания территории земельный участок :ЗУ1, площадью 1500 кв.м. - для индивидуального жилищного строительства находится в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1), а земельный участок :ЗУ2, площадью 1602 кв.м. - земельные участки (территории) общего пользования находится в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).

### **Ж-1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами**

1.1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами предназначена для проживания в индивидуальных жилых домах и домах блокированной застройки не выше 3-х надземных этажей, включая мансардный, с приусадебными земельными участками.

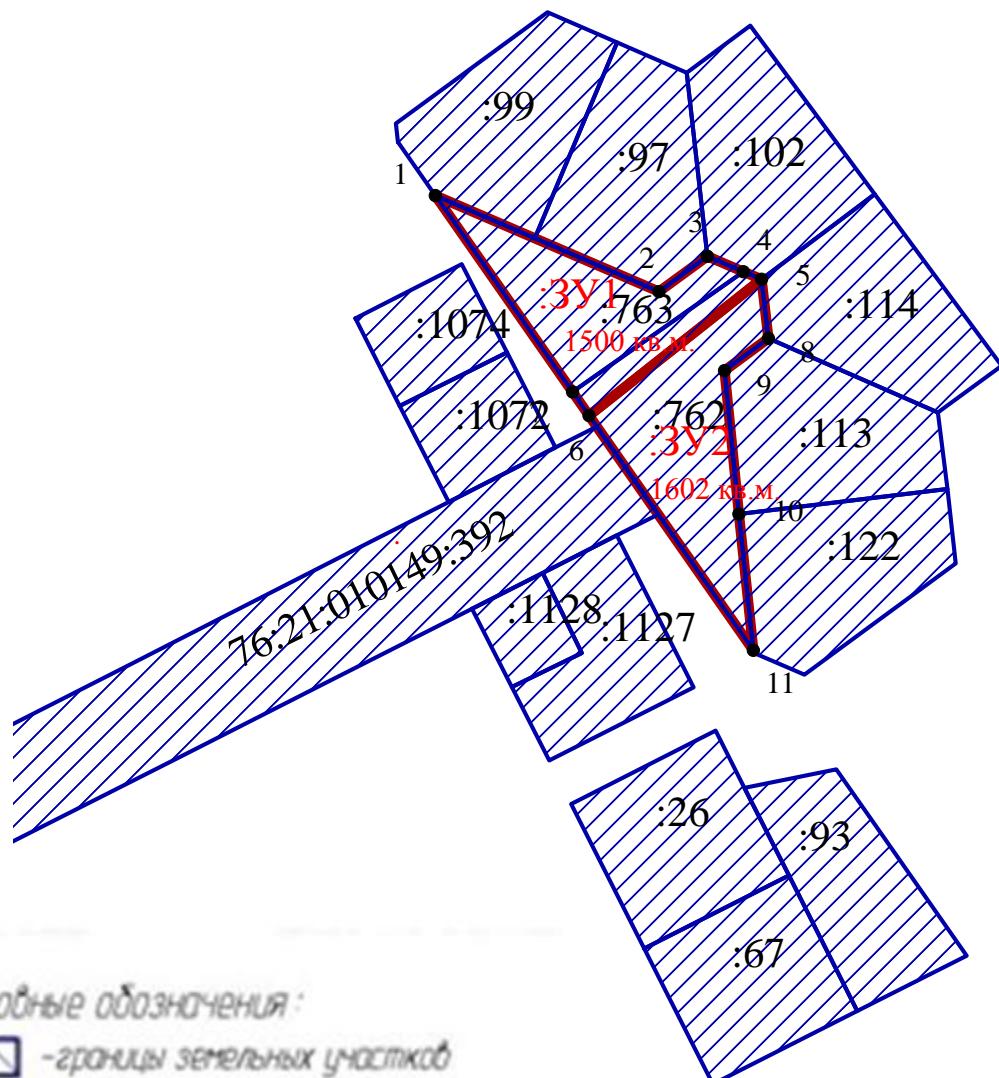
1.2 Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1 .

					Проект межевания территории земельных участков 76:21:010149:762, 76:21:010149:763, расположенных по адресу: Ярославская область, город Тутаев, п. Северная пасека, улица Жемчужная		Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата	15.11. 2022		
							8

## **2.5. Графическая часть**

					Проект межевания территории земельных участков 76:21:010149:762, 76:21:010149:763, расположенных по адресу: Ярославская область, город Тутаев, п. Северная пасека, улица Жемчужная	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата	15.11. 2022	9

Схема межевания территории земельных участков 76:21:010149:762, 76:21:010149:763, расположенных по адресу: Ярославская область, город Тутаев, п. Северная пасека, улица Жемчужная



*Условные обозначения:*

[diagonal hatching] - границы земельных участков поставленных на кадастровый учет;

[purple diagonal hatching] - границы образуемых земельных участков;

**:3У1** - кадастровый (условный)

**1635 кв.м.** номер образуемых земельных участков и их площади;

Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата 15.11. 2022

Проект межевания территории земельных участков  
76:21:010149:762, 76:21:010149:763, расположенных по адресу:  
Ярославская область, город Тутаев, п. Северная пасека, улица  
Жемчужная

Лист

10

**Схема межевания территории земельных участков 76:21:010149:762, 76:21:010149:763, расположенных по адресу: Ярославская область, город Тутаев, п. Северная пасека, улица Жемчужная**



обозначения:

- образуемый земельный участок.

- границы земельного участка в ЕГРН.

76:21:010149:762 - кадастровые номера земельных участков

:ЗУ1 – условные номера образуемых земельных участков

76:21:010149 – номер кадастрового квартала

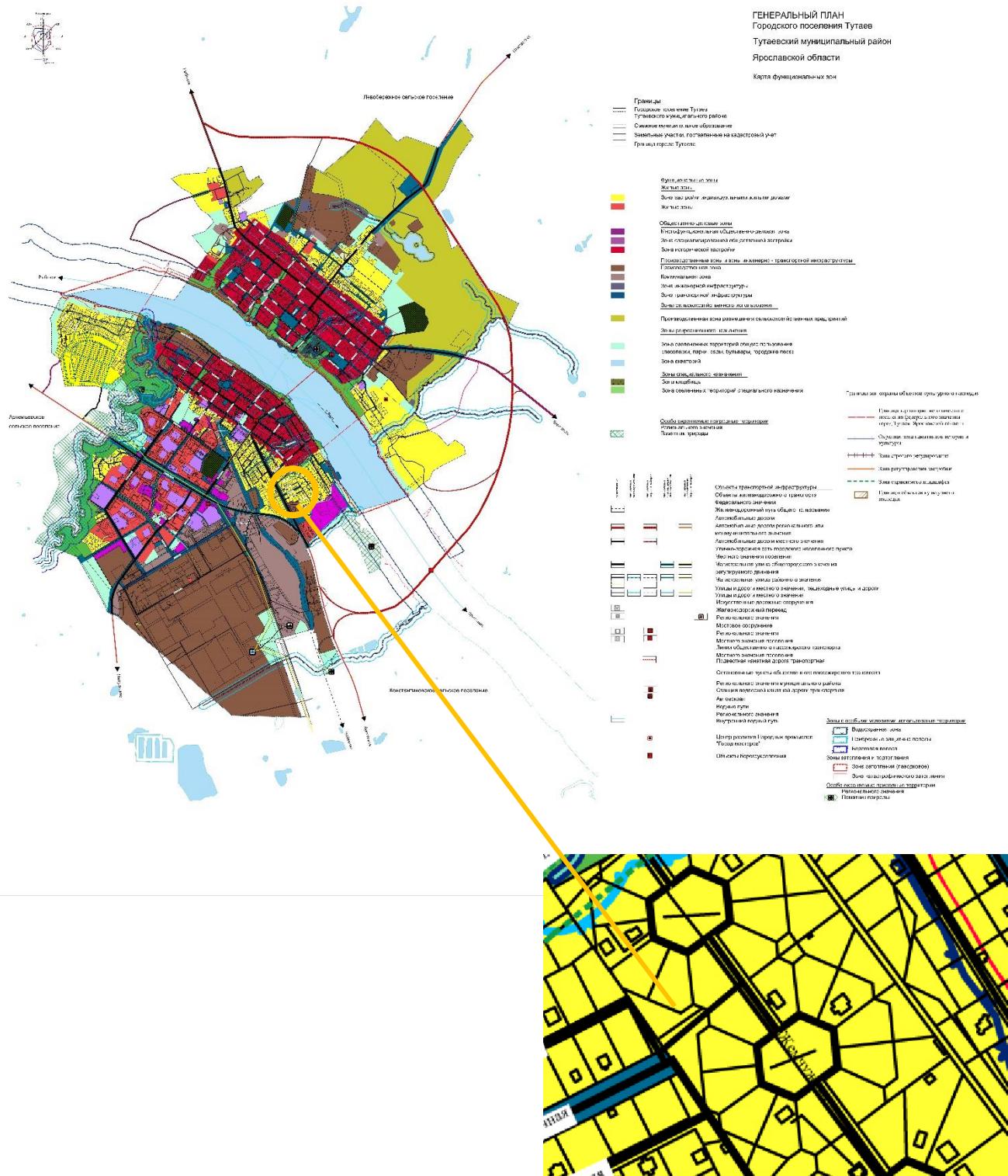
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата
				15.11.2022

Проект межевания территории земельных участков  
76:21:010149:762, 76:21:010149:763, расположенных по адресу:  
Ярославская область, город Тутаев, п. Северная пасека, улица  
Жемчужная

Лист

11

**Схема межевания территории земельных участков 76:21:010149:762,  
76:21:010149:763, расположенных по адресу: Ярославская область, город Тутаев,  
п. Северная пасека, улица Жемчужная**



			15.11. 2022
Изм.	Лист	№ документа	Подпись

Проект межевания территории земельных участков  
76:21:010149:762, 76:21:010149:763, расположенных по адресу:  
Ярославская область, город Тутаев, п. Северная пасека, улица  
Жемчужная

Лист

12

# Схема межевания территории земельных участков 76:21:010149:762, 76:21:010149:763, расположенных по адресу: Ярославская область, город Тутаев, п. Северная пасека, улица Жемчужная

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**  
городского поселения Тутаев  
Тутаевского муниципального района  
Ярославской области

## Карта градостроительного зонирования

### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница муниципального образования городского поселения Тутаев
- Граница города Тутаева

### ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

- Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Ж-1.1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами территории МКР «Молчановское»
- Ж-2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами
- Ж-3 Зона застройки среднестоимежим и многоэтажными жилыми домами
- ОД-1 Многофункциональная общественно - деловая зона
- ОИ-2 Зона специализированной общественной застройки
- П Промышленная зона
- К Коммунальная зона
- И Зона инженерной инфраструктуры
- Т Зона транспортной инфраструктуры
- СХ-1 Зона размещения объектов сельскохозяйственного назначения
- Р-1 Зона зеленых насаждений общего пользования
- Р-2 Зона размещения объектов рекреационного назначения
- ЗР-1 Зона ритуальной деятельности

### Зоны, расположенные в границах территории исторического поселения федерального значения город Тутаев Ярославской области

- ИЧ ГР Зона исторического центра (главной городской площади)
- ИЧ Зона застройки исторического центра
- ЦЧ Зона застройки центральной части города
- УСЖ Зона периферийной усадебной застройки
- Пз Зона преобразований 2-5 -этажной жилой застройки второй половины XX - начала XXI веков
- ПСК Зона преобразований производственно - складских и коммунальных территорий
- УП Зона улиц и площадей
- ИЛ Зона исторического природного ландшафта
- ЭН Зона зеленых насаждений общего пользования

### Границы земель, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

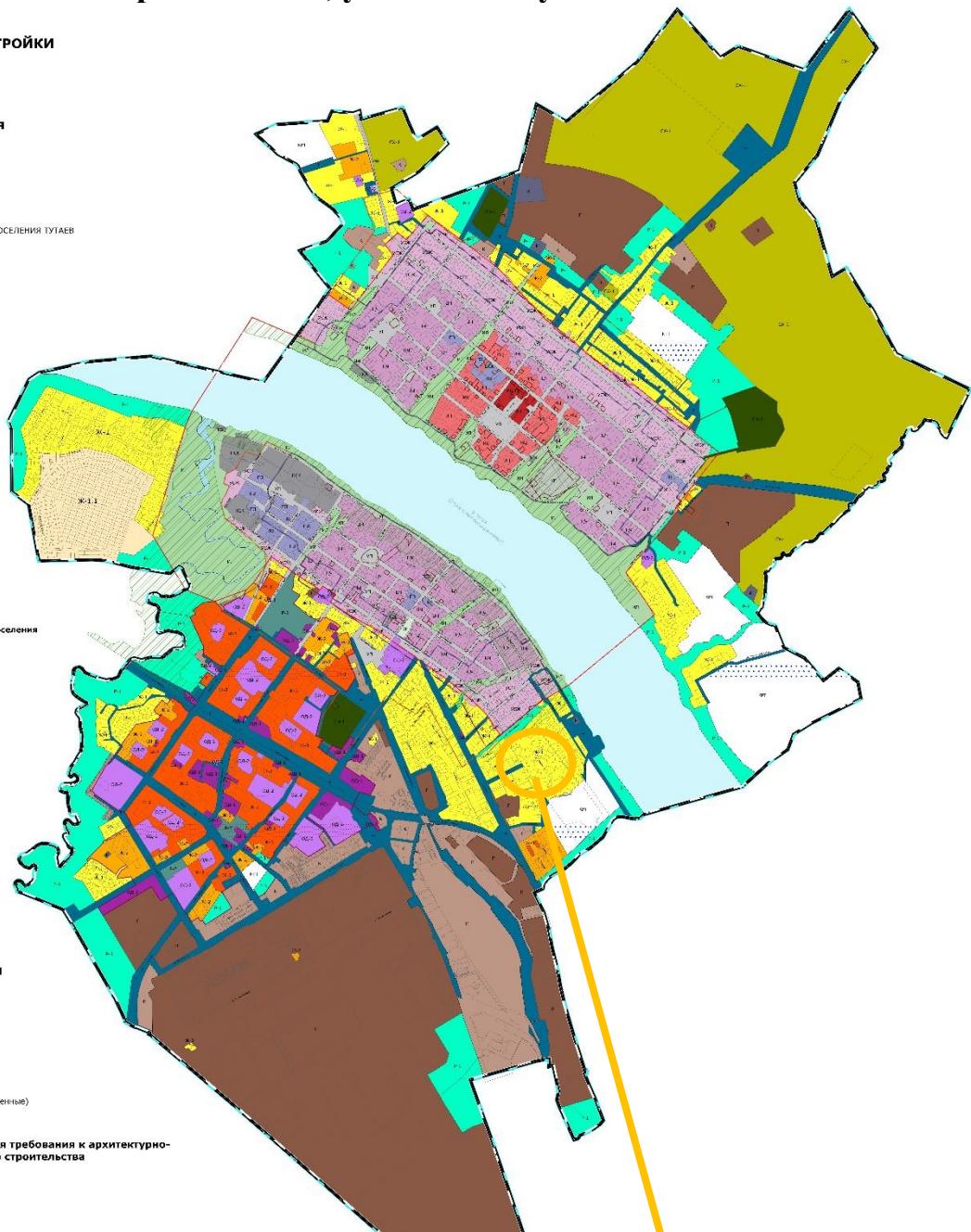
- Земли водного фонда
- КРТ Комплексное развитие территории

### ГРАНИЦЫ ЗОН ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

- Охранная зона памятников истории и культуры
- Зона строгого регулирования
- Зона регулирования застройки
- Зона охраняемого ландшафта
- Граница исторического поселения федерального значения
- Граница территории объекта культурного наследия (утвержденные)

### Территория, в границах которой предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства

- Граница АГО



Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата
				15.11. 2022

Проект межевания территории земельных участков  
76:21:010149:762, 76:21:010149:763, расположенных по адресу:  
Ярославская область, город Тутаев, п. Северная пасека, улица  
Жемчужная

Лист

13

### **3.Материалы по обоснованию**

Проект межевания территорий подготовлен на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, нормативов градостроительного проектирования. Исходные данные для подготовки проекта планировки территории:

Схема территориального планирования Ярославской области, утвержденная постановлением Правительства Ярославской области от 31.12.2014 № 1435-п;

Схема территориального планирования Тутаевского муниципального района Ярославской области, утвержденная решением Муниципального Совета Тутаевского муниципального района от 20.10.2011 № 90-г;

Генеральный план городского поселения Тутаев, утвержденный решением Муниципального Совета городского поселения Тутаев от 21.05.2008 № 20. (Решение муниципального совета городского поселения Тутаев «О внесении изменений в генеральный план городского поселения Тутаев Тутаевского муниципального района Ярославской области» от 15.12.2022 г. № 152).

Решение Муниципального Совета городского поселения Тутаев от 01.08.2024 г. № 27 «Об утверждении правил землепользования и застройки городского поселения Тутаев Тутаевского муниципального района Ярославской области».

Постановление Администрации Тутаевского муниципального района «О подготовке проекта межевания территории земельных участков 76:21:010149:762, 76:21:010149:763, расположенных по адресу: Ярославская область, город Тутаев, п. Северная пасека, улица Жемчужная от 04.09.2025 г. № 751-п.

Мероприятия по изъятию земельных участков и возмещению убытков правообладателям земельных участков не проводятся, территория расположена на земле, находящейся в частной собственности и землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

К зонам с особыми условиями использования территории относятся охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ. При разработке схемы границ зон с особыми условиями использования выявлено, что земельный участок полностью расположен в границах территории исторического поселения федерального значения город Тутаев Ярославской области.

При обеспечении пожарной безопасности следует руководствоваться «Правилами противопожарного режима в Российской Федерации» № 390 от 25.04.2012 г., ГОСТ 12.1.004-91 «Система стандартов безопасности труда. Пожарная безопасность. Общие требования», Федеральным законом № 123-ФЗ от 22.07.2008 г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и другими утвержденными в установленном порядке строительными нормами и правилами, нормативными документами, регламентирующими требования пожарной безопасности

					Проект межевания территории земельных участков 76:21:010149:762, 76:21:010149:763, расположенных по адресу: Ярославская область, город Тутаев, п. Северная пасека, улица Жемчужная	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата	15.11. 2022	14

**Схема межевания территории земельных участков 76:21:010149:762, 76:21:010149:763, расположенных по адресу: Ярославская область, город Тутаев, п. Северная пасека, улица Жемчужная**



обозначения:

- образуемый земельный участок.
- границы земельного участка в ЕГРН.

76:21:010149:762 - кадастровые номера земельных участков

:ЗУ1 – условные номера образуемых земельных участков

76:21:010149 – номер кадастрового квартала

Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата	Проект межевания территории земельных участков 76:21:010149:762, 76:21:010149:763, расположенных по адресу: Ярославская область, город Тутаев, п. Северная пасека, улица Жемчужная	Лист
				15.11. 2022		15

