Утверждено

постановлением Администрации

Тутаевского муниципального района

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_

**Проект межевания территорий**

**многоквартирных жилых домов,**

**расположенных по адресам:**

**Ярославская область, Тутаевский район,**

**посёлок Константиновский,**

**улица Ленина, дома 14, 18 а и**

**улица Свободы, дома 13, 13а**

2020 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 |
| 1.2.1 | Определение нормативного размера земельного участка многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: ул. Свободы, дом 13 | 6 |
| 1.2.2 | Определение нормативного размера земельного участка многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: ул. Свободы, дом 13а | 6 |
| 1.2.3 | Определение нормативного размера земельного участка многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: ул. Ленина, дом 18а | 7 |
| 1.2.4 | Определение нормативного размера земельного участка многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: ул. Ленина, дом 14 | 7 |
| 1.3 | Исходные данные для подготовки проекта межевания | 7 |
| 1.4 | Сведения об образуемых земельных участках и их частях | 8 |
| 1.5 | Координаты поворотных точек границ образуемых земельных участков | 8 |
| 1.6 | Заключение о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной деятельности | 9 |
| **2** | **Материалы по обоснованию** | 10 |
| 2.1 | Схема межевания территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Ярославская область, Тутаевский район, поселок Константиновский, улица Ленина, дома 14, 18а и  улица Свободы, дома 13, 13а | 11 |

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

Проект межевания территорий многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Тутаевский район, посёлок Константиновский, улица Ленина, дома 14, 18а и улица Свободы, дома 13, 13аразработан 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 15.04.2020 г. № 262-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. СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

9.Генеральный план Константиновского сельского поселения Тутаевского района Ярославской области, утвержденный решением Муниципального Совета ТМР от 30.12.2009 г. №49-г (в редакции решения Муниципального Совета ТМР от 17.12.2015 г. № 122-г).

10. Правила землепользования и застройки Константиновского сельского поселения Тутаевского муниципального района Ярославской области, утвержден решением Муниципального Совета Тутаевского муниципального района Ярославской области от 30.12.2009г . №49-г (в редакции решения Муниципального Совета Тутаевского муниципального района Ярославской области от 27.02.2020 г. №74-г).

11. Технический паспорт на жилой дом и земельный участок в пос. Константиновский, д. 14. Составлен по состоянию на 24 января 1989 г.

12.Технический паспорт на жилой дом и земельный участок в пос. Константиновский, д. 13а. Составлен по состоянию на 7 августа 1987 г.

13. Технический паспорт на жилой дом и земельный участок в пос. Константиновский, д. 18а. Инв. № 178.

* + 1. **Цель разработки проекта межевания**

1. Определение местоположения границ образуемых земельных участков и их формирование в кадастровом квартале 76:15:022328с условными номерами76:15:022328:ЗУ 1,76:15:022328:ЗУ 2,76:15:022328:ЗУ 3,76:15:022328:ЗУ 4,как объектов 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;

3.Определение площадей земельных участков в соответствии с нормативными требованиями, а также исходя из местоположения сформированных и поставленных на кадастровый учет близлежащих земельных участков;

4.Обеспечение условий эксплуатации объектов, расположенных в границах формируемых земельных участков;

5.Формирование границ земельных участков с учетом нормативных требований.

**1.1.2 Результаты работы**

1. Определены территории, на которых расположены данные многоквартирные дома, с элементами озеленения и благоустройства, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данных домов;
2. Определены площади земельных участков в соответствии с нормативными требованиями, а также исходя из местоположения сформированных и поставленных на кадастровый учет близлежащих земельных участков;

3.Определены объекты, функционально связанные с многоквартирными домами;

4.Выявлены границы существующих земельных участков, границы зон с особыми условиями использования территории;

5. Обеспечены условия эксплуатации объектов, расположенных в границах формируемых земельных участков;

6.Установлен вид разрешенного использования земельных участков в соответствии с Правилами землепользования и застройки Константиновского сельского поселения Тутаевского муниципального района Ярославской области.

* 1. **Описание формирования земельных участков**

**под многоквартирными домами**

Формируемые земельные участки расположены в территориальной зоне Ж-4 -зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки. Зона предназначена для застройки среднеэтажными жилыми домами (до 5-ти этажей), а также для размещения необходимых для обслуживания жителей объектов социальной инфраструктуры и социального обслуживания, коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, иных объектов согласно градостроительным регламентам («Правила землепользования и застройки Константиновского сельского поселения Тутаевского муниципального района Ярославской области», утвержден решением Муниципального Совета Тутаевского муниципального района Ярославской области от 30.12.2009г . №49-г (в редакции решения Муниципального Совета Тутаевского муниципального района Ярославской области от 27.02.2020 г. №74-г)).

Образование земельных участков в данной зоне осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории (п.п. 4, п.3, ст. 11.3 "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ в последней редакции).

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка – малоэтажная многоквартирная жилая застройка(код вида разрешенного использования- 2.1.1) («Правила землепользования и застройки городского Константиновского сельского поселения Тутаевского муниципального района Ярославской области». Утвержден решением Муниципального Совета Тутаевского муниципального района Ярославской области от 30.12.2009 №49-г в редакции от 27.02.2020 г. №74-г).

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 земельных участков отображены на схеме проекта межевания территории. Для расчёта проектных координат границ земельных участков использована система координат МСК76.

Границы существующих земельных участков при разработке проекта межевания не изменяются.

Образуемые земельные участки имеют непосредственный доступ к земельным участкам общего пользования: ул. 20 лет Октября и автодорога «Фоминское-Константиновский».

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)

Sнорм. к.= Sк.\* 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).

**1.2.1 Определение нормативного размера земельного участка многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: ул. Свободы, дом 13**

Жилой дом 4-х этажный, 48-квартирный, 3х-подъездный, со средней площадью квартиры 42,4 м2. Год строительства 1965.

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 4-этажных зданий равен 1,57. Следовательно, нормативный размер земельного участка в соответствии с формулой (1) составит:

(42,4 м2\* 48 кв.)\*1,57= 3 195 м2

Площадь :ЗУ 1 принимаем 2 231 м2, ввиду сложившейся застройки.

**1.2.2 Определение нормативного размера земельного участка многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: ул. Свободы, дом 13а**

Жилой дом 4-х этажный, 48-квартирный, 3х-подъездный, со средней площадью квартиры 42,4 м2. Год строительства 1966.

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 4-этажных зданий равен 1,57. Следовательно, нормативный размер земельного участка в соответствии с формулой (1) составит:

(42,4 м2\* 48 кв.)\*1,57= 3 195 м2

Площадь ЗУ 2 принимаем 2 743м2, ввиду сложившейся застройки.

**1.2.3 Определение нормативного размера земельного участка многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: ул. Ленина, дом 18а**

Жилой дом 4-х этажный, 46-квартирный, 3х-подъездный, со средней площадью квартиры 42,54 м2. Год строительства 1967.

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 4х-этажных зданий равен 1,81. Следовательно, нормативный размер земельного участка в соответствии с формулой (1) составит:

(42,54 м2\* 46кв.)\*1,81= 3 542 м2

Площадь :ЗУ 3принимаем 2 485 м2, ввиду сложившейся застройки.

**1.2.4 Определение нормативного размера земельного участка многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: ул. Ленина, дом 14**

Жилой дом 3-х этажный, 24-квартирный, 3х-подъездный, со средней площадью квартиры 59,36 м2. Год строительства 1956.

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 2-этажных зданий равен 2,0. Следовательно, нормативный размер земельного участка в соответствии с формулой (1) составит:

(59,36 м2\* 24кв.)\*2= 2 849м2

Площадь :ЗУ 4принимаем 1 664 м2, ввиду сложившейся застройки.

* 1. **Исходные данные для подготовки проекта межевания**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование документа | Реквизиты документа |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Правила землепользования и застройки городского Константиновского сельского поселения Тутаевского муниципального района Ярославской области | Утвержден решением Муниципального Совета Тутаевского муниципального района Ярославской области от 30.12.2009 №49-г (в редакции от 27.02.2020 г. №74-г) |
| 2 | Генеральный план Константиновского сельского поселения Тутаевского района Ярославской области | Утвержден решением Муниципального Совета ТМР от 30.12.2009 г. №49-г (в редакции решения Муниципального Совета ТМР от 17.12.2015 г. № 122-г); |
| 3 | Карта функциональных зон городского поселения | 2017 год. Инв. №76/3-16 |
| 4 | Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  Сведения о характеристиках объекта недвижимости |  |
| 5 | Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости |  |
| 6 | Технический паспорт на жилой дом и земельный участок в пос. Константиновский, д. 14. | Составлен по состоянию на 24 января 1989 г. |
| 7 | Технический паспорт на жилой дом и земельный участок в пос. Константиновский, д. 13а. | Составлен по состоянию на 7 августа 1987 г. |
| 8 | Технический паспорт на жилой дом и земельный участок в пос. Константиновский, д. 18а. | Инв. № 178. |

* 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 межевания, м2 | Сведения о правах | Категория земель | Вид разрешенного использования в соответствии с проектом межевания | Место-положение земельного участка |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | 76:15:022328  :ЗУ 1 | 76:15:022328 | 2 231 | Сведения отсутствуют | Земли населённых пунктов | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Ярославская область, Тутаевский район,  п. Константиновский,  ул. Свободы, д. 13 |
| 2 | 76:15:022328  :ЗУ 2 | 76:15:022328 | 2 743 | Сведения отсутствуют | Земли населённых пунктов | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Ярославская область, Тутаевский район,  п. Константиновский,  ул. Свободы, д. 13а |
| 3 | 76:15:022328  :ЗУ 3 | 76:15:022328 | 2 485 | Сведения отсутствуют | Земли населённых пунктов | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Ярославская область, Тутаевский район,  п. Константиновский,  ул. Ленина, д. 18а |
| 4 | 76:15:022328  :ЗУ 4 | 76:15:022328 | 1 664 | Сведения отсутствуют | Земли населённых пунктов | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Ярославская область, Тутаевский район,  п. Константиновский,  ул. Ленина, д. 14 |

**1.5 Координаты поворотных точек границ**

**образуемых земельных участков**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № точки | Координаты | |
| Х | Y |
| **Участок №1 с к.н. 76:15:022328:ЗУ1** | | |
| Н 1 | 1312150.09 | 398208.10 |
| Н 2 | 1312107.18 | 398263.15 |
| Н 3 | 1312112.67 | 398267.93 |
| Н 4 | 1312122.97 | 398276.88 |
| Н 5 | 1312127.68 | 398280.99 |
| Н 6 | 1312129.97 | 398282.28 |
| Н 7 | 1312131.34 | 398282.09 |
| Н 8 | 1312132.68 | 398281.36 |
| Н 9 | 1312140.77 | 398273.86 |
| Н 10 | 1312174.36 | 398232.58 |
| Н 11 | 1312153.42 | 398217.35 |
| Н 12 | 1312156.86 | 398213.08 |
| **Участок №2 с к.н. 76:15:022328:ЗУ2** | | |
| Н 1 | 1312118.73 | 398185.08 |
| Н 2 | 1312075.72 | 398235.79 |
| Н 3 | 1312107.18 | 398263.15 |
| Н 4 | 1312150.09 | 398208.10 |
| **Участок №3 с к.н. 76:15:022328:ЗУ3** | | |
| Н 1 | 1312090.31 | 398164.21 |
| Н 2 | 1312076.88 | 398163.37 |
| Н 3 | 1312053.14 | 398216.16 |
| Н 4 | 1312075.72 | 398235.79 |
| Н 5 | 1312118.73 | 398185.08 |
| **Участок №4 с к.н. 76:15:022328:ЗУ4** | | |
| Н 1 | 1312100.39 | 398040.94 |
| Н 2 | 1312076.29 | 398089.80 |
| Н 3 | 1312094.95 | 398097.56 |
| Н 4 | 1312104.3 | 398102.37 |
| Н 5 | 1312128.47 | 398054.16 |

* 1. **Заключение о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной деятельности**

Документация по межеванию территории многоквартирного жилого дома 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**

**2.1 Схема межевания территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам:**

**Ярославская область, Тутаевский район, поселок Константиновский, улица Ленина, дома 14, 18а и**

**улица Свободы, дома 13, 13а**

