

ООО «Логика»

**Проект межевания территории
«Комплексное благоустройство дворовой
территории многоквартирных домов
№ 28/1, № 28/2, № 30/1, № 30/2
по улице Чапаева в городе Невьянске
Свердловской области»**

Том 1. Основная часть проекта межевания территории

Шифр – ПМТ-4/2022-7

**Состав документации по планировке территории:
 Проект межевания территории «Комплексное благоустройство дворовой
 территории многоквартирных домов № 28/1, № 28/2, № 30/1, № 30/2 по улице
 Чапаева в городе Невьянске Свердловской области»
 Шифр – ПМТ-4/2022-7**

Номер тома	Наименование документации	Масштаб	Количество листов	Гриф секретности
1	2	3	4	5
Основная часть проекта межевания территории				
I	Текстовая часть			
1	Том 1. Основная часть проекта межевания территории	-	11	н/с
II	Графическая часть			
2	Чертеж межевания территории	1:1000	1	н/с
Материалы по обоснованию проекта межевания территории				
I	Текстовая часть			
1	Том 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	-	12	н/с
II	Графическая часть			
2	Чертеж фактического использования территории	1:1000	1	н/с

Схема границ территорий объектов культурного наследия не предусмотрена в связи отсутствием объектов культурного наследия в границах рассматриваемой территории.

Содержание

Введение	4
1. Общая характеристика и структурная организация проектируемой территории.....	5
2. Проект межевания территории	6
2.1 Анализ сведений о земельных участках, расположенных в границах проектирования.....	6
2.2 Сведения об образуемых земельных участках.....	6
2.3 Сведения о земельных участках, планируемых под изъятие для государственных или муниципальных нужд	7
2.4 Предложения по установлению сервитутов	9
2.5 Сведения о границах территории, в отношении которой подготовлен проект межевания	11

Введение

Подготовка проекта межевания осуществляется для определения местоположения границ изменяемых земельных участков многоквартирных домов, образование земельных участков под многоквартирными домами путем их перераспределения, определенных границей проектирования и последующим проведением работ по благоустройству данной территории.

Основание для подготовки документации – Постановление главы Невьянского городского округа от 19.01.2022 № 13-гп «О принятии решения о подготовке проекта межевания территории «Комплексное благоустройство дворовой территории многоквартирных домов № 28/1, № 28/2, № 30/1, № 30/2 по улице Чапаева в городе Невьянске Свердловской области».

При разработке проекта межевания территории учтены и использованы следующие нормативные правовые акты и документы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии № П/0412 от 10 ноября 2020 г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Свод правил СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
- Иные нормативные правовые акты Российской Федерации, Свердловской области, Невьянского городского округа.

Исходные данные, используемые при составлении проекта планировки:

- Материалы инженерно-геодезических изысканий, выполненные в 2022 году;
- Кадастровый план территории (66:15:1501023);
- Генеральный план Невьянского городского округа применительно к территории города Невьянск.
- Правила землепользования и застройки Невьянского городского округа.

По содержанию проект межевания отвечает требованиям статье 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Документация по планировке территории выполнена в местной системе координат Свердловской области МСК-66 1 зона.

1. Общая характеристика и структурная организация проектируемой территории

Проектируемая территория – застроенная территория, расположенная в центральной части города Невьянск Невьянского городского округа Свердловской области. Территория проекта расположена в кадастровом квартале 66:15:1501023.

Площадь территории проектирования составляет 1,67 га.

На момент проектирования территория представляет собой застроенную территорию жилой зоны, ограниченной с западной стороны – ул. Чапаева, а с северной, восточной и южной стороны – территории объектов образования (школа, детские сады).

Существующая застройка представлена среднеэтажными многоквартирными жилыми домами этажностью – 5 этажей (4 многоквартирных жилых дома).

Проектом размещение новых объектов капитального строительства не предусматривается.

В соответствии с утвержденными Правилами землепользования и застройки Невьянского городского округа применительно к территории населенного пункта город Невьянск территория проектирования расположена в территориальной зоне:

Ж-6.1. Зона размещения среднеэтажной многоквартирной жилой застройки с объектами обслуживания (реестровый номер 66:15-7.518)

Территориальная зона соответствует фактическому использованию территории.

В соответствии с Генеральным планом Невьянского городского округа применительно к территории города Невьянск территория проектирования расположена в функциональной зоне – Зона размещения массовой секционной жилой застройки.

Проектом не планируется внесение изменений в Правила землепользования и застройки и Генеральный план.

В проекте учтены действующие красные линии, установленные проектом планировки территории города Невьянск (в части установления красных линий), утвержденным постановлением Администрации Невьянского городского округа от 16.03.2016 № 490-п «Об утверждении проекта планировки территории города Невьянск (в части установления красных линий)».

Линии отступа от красной линии (линии регулирования застройки) приняты в размере 5 метров.

Сведения о нахождении на земельном участке объектов культурного наследия

На данной территории объекты культурного наследия, включённые в Единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия, отсутствуют.

Сведения о границах особо охраняемых природных территорий

На территории проектирования отсутствуют существующие и планируемые природные экологические и особо охраняемые природные территории федерального, регионального и местного значения.

2. Проект межевания территории

2.1 Анализ сведений о земельных участках, расположенных в границах проектирования

В границах проектирования расположены земельные участки, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости. Все земельные участки на рассматриваемой территории по категории земель относятся к землям населенных пунктов.

Таблица 1

Сведения об земельных участках, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости

Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Адрес	Вид разрешенного использования	Право
66:15:1501023:102	5400	Свердловская обл., г. Невьянск, дворовая территория, образованная жилыми домами улица Чапаева №30/1, №30/2, №28/1, №28/2	под благоустройство дворовой территории	Собственность, Муниципальное образование Невьянский городской округ
66:15:1501023:105	10	Свердловская обл., г. Невьянск, ул. Чапаева, вблизи дома № 28, корпус № 1	под установку нестационарного бытового обслуживания (киоска)	Сведения отсутствуют
66:15:1501023:37	2088	обл. Свердловская, г. Невьянск, ул. Чапаева, дом 28/1	под жилой дом многоэтажной застройки	Сведения отсутствуют
66:15:1501023:38	1585	обл. Свердловская, г. Невьянск, ул. Чапаева, дом 28/2	под жилой дом многоэтажной застройки	Сведения отсутствуют
66:15:1501023:39	1519	обл. Свердловская, г. Невьянск, ул. Чапаева, дом 30/1	под жилой дом многоэтажной застройки	Сведения отсутствуют
66:15:1501023:40	2452	обл. Свердловская, г. Невьянск, ул. Чапаева, дом 30/2	под жилой дом многоэтажной застройки	Сведения отсутствуют

2.2 Сведения об образуемых земельных участках

Границы территории, подлежащей межеванию, выделены в соответствии с планом красных линий и с учетом границ ранее выделенных земельных участков.

Проектом межевания предусмотрено образование земельных участков (изменение существующих земельных участков) с учетом объектов капитального строительства в пределах границ проектирования.

В границы земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, включены земли и земельные участки, на которых расположены объекты инженерной инфраструктуры, автомобильные стоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, площадки для отдыха, хозяйственные площадки, площадки для размещения контейнеров для сбора твердых коммунальных отходов, предназначенные для обслуживания многоквартирного дома.

Общая площадь территории проекта межевания была разделена между многоквартирными домами.

Проектом межевания предусматривается одновременное образование четырех земельных участков с условными номерами 66:15:1501023:3У1, 66:15:1501023:3У2, 66:15:1501023:3У3, 66:15:1501023:3У4.

Вид разрешенного использования земельных участков определен в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии № П/0412 от 10 ноября 2020 г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков соответствует градостроительному регламенту территориальной зоны: Ж-6.1. Зона размещения среднеэтажной многоквартирной жилой застройки с объектами обслуживания.

Категория земель образуемых земельных участков – земли населенных пунктов. Сведения об земельных участках, подлежащих формированию, представлены в таблице 2.

Проектом межевания не предусмотрено образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования.

2.3 Сведения о земельных участках, планируемых под изъятие для государственных или муниципальных нужд

Проектом не предусматривается изъятие земельных участков, находящиеся в частной собственности и правообладателями которых являются физические лица, с целью изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Таблица 2

Сведения об земельных участках, подлежащих формированию

Условный номер	Площадь, кв. м	Адрес	Категория земель	Вид разрешенного использования	Возможные способы образования земельного участка*
66:15:1501023:ЗУ1	3800	Свердловская область, г. Невьянск, ул. Чапаева, дом 30/2	Земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 66:15:1501023:39, 66:15:1501023:102 и земель, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности (неразграниченных земель кадастрового квартала 66:15:1501023)
66:15:1501023:ЗУ2	4458	Свердловская область, г. Невьянск, ул. Чапаева, дом 30/1	Земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 66:15:1501023:40, 66:15:1501023:102 и земель, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности (неразграниченных земель кадастрового квартала 66:15:1501023)
66:15:1501023:ЗУ3	4390	Свердловская область, г. Невьянск, ул. Чапаева, дом 28/1	Земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 66:15:1501023:37, 66:15:1501023:102 и земель, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности (неразграниченных земель кадастрового квартала 66:15:1501023).
66:15:1501023:ЗУ4	3800	Свердловская область, г. Невьянск, ул. Чапаева, дом 28/2	Земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 66:15:1501023:38, 66:15:1501023:102 и земель, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности (неразграниченных земель кадастрового квартала 66:15:1501023)

***Примечание:** Предусматривается одновременное образование четырех земельных участков:

Образование четырех земельных участков с условными номерами 66:15:1501023:ЗУ1, 66:15:1501023:ЗУ2, 66:15:1501023:ЗУ3, 66:15:1501023:ЗУ4 путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 66:15:1501023:102, 66:15:1501023:39, 66:15:1501023:40, 66:15:1501023:37, 66:15:1501023:38 и земель, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности (неразграниченных земель кадастрового квартала 66:15:1501023).

Ведомость координат характерных точек границ образуемых земельных участков
Система координат МСК-66 1 зона

Номер	X, м	Y, м	Номер	X, м	Y, м
66:15:1501023:3У4			66:15:1501023:3У1		
н25	462774.21	1509631.77	н1	462788.37	1509701.36
н27	462782.92	1509654.25	н2	462789.20	1509708.48
н1	462788.37	1509701.36	н3	462792.91	1509740.50
н11	462741.02	1509705.55	н4	462793.27	1509744.09
н10	462738.31	1509676.41	н5	462790.36	1509744.37
н9	462725.13	1509677.65	н6	462789.91	1509740.49
н14	462721.42	1509635.47	н7	462716.99	1509748.06
н26	462751.48	1509633.24	н8	462711.48	1509678.96
н25	462774.21	1509631.77	н9	462725.13	1509677.65
66:15:1501023:3У3			н10	462738.31	1509676.41
н21	462766.69	1509590.07	н11	462741.02	1509705.55
н22	462766.67	1509602.03	н1	462788.37	1509701.36
н23	462767.31	1509607.17	66:15:1501023:3У2		
н24	462769.13	1509625.71	н14	462721.42	1509635.47
н25	462774.21	1509631.77	н9	462725.13	1509677.65
н26	462751.48	1509633.24	н8	462711.48	1509678.96
н14	462721.42	1509635.47	н7	462716.99	1509748.06
н15	462700.70	1509635.75	н13	462686.58	1509751.22
н16	462677.54	1509637.66	н12	462683.92	1509751.57
н17	462673.66	1509637.73	н19	462679.60	1509709.53
н20	462671.54	1509587.94	н18	462673.79	1509640.75
н21	462766.69	1509590.07	н17	462673.66	1509637.73
н28	462763.53	1509591.51	н16	462677.54	1509637.66
н29	462763.73	1509595.50	н15	462700.70	1509635.75
н30	462761.23	1509595.63	н14	462721.42	1509635.47
н31	462761.03	1509591.63			
н28	462763.53	1509591.51			

2.4 Предложения по установлению сервитутов

Установление публичных сервитутов обеспечивает безвозмездное и беспрепятственное использование частей земельных участков для сквозных проездов и подходом к другим объектам, а также возможность доступа на участок представителей соответствующих служб для ремонта объектов инфраструктуры и других целей.

Проектом межевания установлены границы зон действия публичного сервитута в целях прохода или проезда через земельный участок. Публичный сервитут устанавливается в соответствии со статьей 23 Земельного кодекса Российской Федерации.

Ведомость координат характерных точек зон действия сервитута приведены в таблице 5.

Сведения о зонах действия сервитута

№	Цель установления сервитута	Условный номер земельного участка, на котором планируется установление сервитута	Площадь, кв. м
1	Для прохода или проезда через земельный участок	66:15:1501023:3У1	506
2	Для прохода или проезда через земельный участок	66:15:1501023:3У2	476
3	Для прохода или проезда через земельный участок	66:15:1501023:3У3	524
4	Для прохода или проезда через земельный участок	66:15:1501023:3У4	297

Таблица 5

Ведомость координат характерных точек границ зоны действия сервитута
Система координат МСК-66 1 зона

Номер	X, м	Y, м	Номер	X, м	Y, м
Зона действия сервитута на земельном участке 66:15:1501023:3У1			Зона действия сервитута на земельном участке 66:15:1501023:3У2		
1	462713.49	1509678.77	11	462721.42	1509635.47
2	462715.86	1509708.38	12	462721.52	1509636.64
3	462741.02	1509705.55	13	462715.59	1509637.14
4	462788.37	1509701.36	14	462714.23	1509637.50
5	462788.60	1509703.31	15	462712.78	1509638.18
6	462787.26	1509703.49	16	462711.41	1509639.02
7	462787.34	1509704.53	17	462710.48	1509639.92
8	462786.19	1509706.78	18	462709.98	1509640.91
9	462714.36	1509715.10	19	462709.82	1509641.97
10	462711.48	1509678.96	1	462713.49	1509678.77
1	462713.49	1509678.77	10	462711.48	1509678.96
Зона действия сервитута на земельном участке 66:15:1501023:3У3			9	462714.36	1509715.10
			20	462710.44	1509715.39
25	462768.80	1509622.33	21	462703.27	1509636.98
26	462769.13	1509625.71	22	462678.48	1509638.51
27	462774.21	1509631.77	23	462677.54	1509637.66
28	462751.48	1509633.24	24	462700.70	1509635.75
11	462721.42	1509635.47	11	462721.42	1509635.47
24	462700.70	1509635.75	Зона действия сервитута на земельном участке 66:15:1501023:3У4		
23	462677.54	1509637.66	41	462776.23	1509636.99
29	462673.45	1509632.85	42	462781.22	1509649.87
30	462672.50	1509610.41	43	462786.99	1509701.48
31	462675.00	1509610.29	44	462782.79	1509701.85
32	462675.96	1509625.21	41	462776.23	1509636.99
33	462683.22	1509631.79	27	462774.21	1509631.77
34	462685.83	1509633.24	40	462774.69	1509633.02
35	462688.94	1509634.07	12	462721.52	1509636.64
36	462765.10	1509626.69	11	462721.42	1509635.47
37	462765.89	1509626.36	28	462751.48	1509633.24
38	462766.64	1509625.72	27	462774.21	1509631.77
39	462767.45	1509624.86			
25	462768.80	1509622.33			

2.5 Сведения о границах территории, в отношении которой подготовлен проект межевания

Площадь территории, в отношении которой подготовлен проект межевания, составляет 1,67 га.

Таблица 6

Ведомость координат характерных точек границ территории, в отношении которой подготовлен проект межевания

Система координат МСК-66 1 зона

Номер	X, м	Y, м
1	462767.08	1509587.17
2	462766.67	1509602.03
3	462767.31	1509607.17
4	462769.13	1509625.71
5	462774.21	1509631.77
6	462782.92	1509654.25
7	462792.91	1509740.50
8	462793.35	1509744.09
9	462790.36	1509744.37
10	462789.91	1509740.49
11	462686.58	1509751.22
12	462683.92	1509751.57
13	462679.60	1509709.53
14	462673.79	1509640.75
15	462671.47	1509586.12
1	462767.08	1509587.17