



**Общество с ограниченной ответственностью
«Центр геодезии и землеустройства»**

**Проект межевания территории
«Комплексное благоустройство дворовой территории
многоквартирных домов № 13/1, № 13/2 по улице
Малышева, № 33 по улице Мартьянова в городе
Невьянске Свердловской области»**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Екатеринбург, 2022г.



**Общество с ограниченной ответственностью
«Центр геодезии и землеустройства»**

**Проект межевания территории
«Комплексное благоустройство дворовой территории
многоквартирных домов № 13/1, № 13/2 по улице
Малышева, № 33 по улице Мартьянова в городе
Невьянске Свердловской области»**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Заказчик: Администрация Невьянского городского округа

Муниципальный контракт от 14.03.2022 №01623000198220000080001

Исполнитель: ООО «Центр геодезии и землеустройства»

Генеральный директор



С.Г.Жунусова

Екатеринбург, 2022г.

СОДЕРЖАНИЕ

	Текстовая часть	
1.1	Введение	4
1.2	Исходные данные	4
1.3	Современное состояние	5
1.4	Обоснование принятых решений	6
	Графическая часть	
2.1	Чертеж межевания территории М1:1000	10
	Приложения	12

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Муниципальный контракт от 28.04.2022г
№ 01623000198220000080001

Введение.

Проект межевания территории «Комплексное благоустройство дворовой территории многоквартирных домов № 13/1, № 13/2 по улице Малышева, № 33 по улице Мартынова в городе Невьянске Свердловской области» разработан ООО «Центр геодезии и землеустройства» на основании:

- муниципального контракта от 28.04.2022г № 01623000198220000080001;
- постановление главы Невьянского городского округа «О принятии решения о подготовке проекта межевания территории «Комплексное благоустройство дворовой территории многоквартирных домов № 13/1, № 13/2 по улице Малышева, № 33 по улице Мартынова в городе Невьянске Свердловской области» от 19.01.2022 № 10-гп;
- технического задания, являющегося приложением к постановлению (Приложение 1).

Цель подготовки проекта межевания территории: определение 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.

В соответствии с частью 3 статьи 41.1 Градостроительного кодекса РФ документация по планировке территории подготовлена в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости МСК-66 зона 1.

Исходные данные.

При разработке проекта межевания в качестве исходных данных использованы:

- сведения Единого государственного реестра недвижимости в виде кадастровых планов территории и выписок на земельные участки;
- проект планировки территории города Невьянска (в части установления красных линий), утвержденный Постановлением Администрации Невьянского городского округа от 16.03.2016 №490-п;
- Правила землепользования и застройки Невьянского городского округа;
- цифровая топографическая карта масштаба 1:2000 2012г. создания.

Проект межевания разработан в соответствии со следующими законодательными и нормативными документами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (с изменениями);
- Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (с изменениями);
- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (в действующей редакции);
- Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие градостроительного кодекса РФ» (в действующей редакции);
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (в действующей редакции);

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Муниципальный контракт от 28.04.2022г № 01623000198220000080001	Лист
							4
Интв.№ подкл.	Подпись и дата	Взам. интв. №					

- Постановление Правительства Свердловской области от 15.03.2010 № 380-ПП «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Свердловской области»;
- СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";
- Решение Думы Невьянского городского округа от 26.12.2012 № 198 «Об утверждении Генерального плана Невьянского городского округа применительно к территории города Невьянск»;
- Решение Думы Невьянского городского округа от 26.06.2019 № 66 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Невьянского городского округа» (в действующей редакции);
- Распоряжение Правительства Свердловской области от 26.12.2011 № 2360-РП «О соблюдении требований законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения при осуществлении градостроительной деятельности на территории Свердловской области»;
- "РДС 30-201-98. Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации".

Современное использование территории.

На основании решений, закрепленных в проекте межевания территории, производится определение местоположения границ земельных участков для их дальнейшего государственного кадастрового учета в соответствии с требованиями действующего законодательства и материалами территориального планирования г.Невьянск Невьянского городского округа Свердловской области.

В соответствии с утвержденными Правилами землепользования и застройки Невьянского городского округа территория проектирования размещена в границах территориальной зоны Ж-6.1 (Зона размещения среднеэтажной многоквартирной жилой застройки с объектами обслуживания, реестровый номер 66:15-7.518).

Площадь территории проектирования: 2,0126 га.

В границах территории проектирования выявлено 4 земельных участка, стоящих на кадастровом учете. Сведения о сформированных земельных участках, их кадастровых номерах, видах их разрешенного использования, по сведениям ЕГРН, приведены в таблице 1.

Сведения о существующих земельных участках

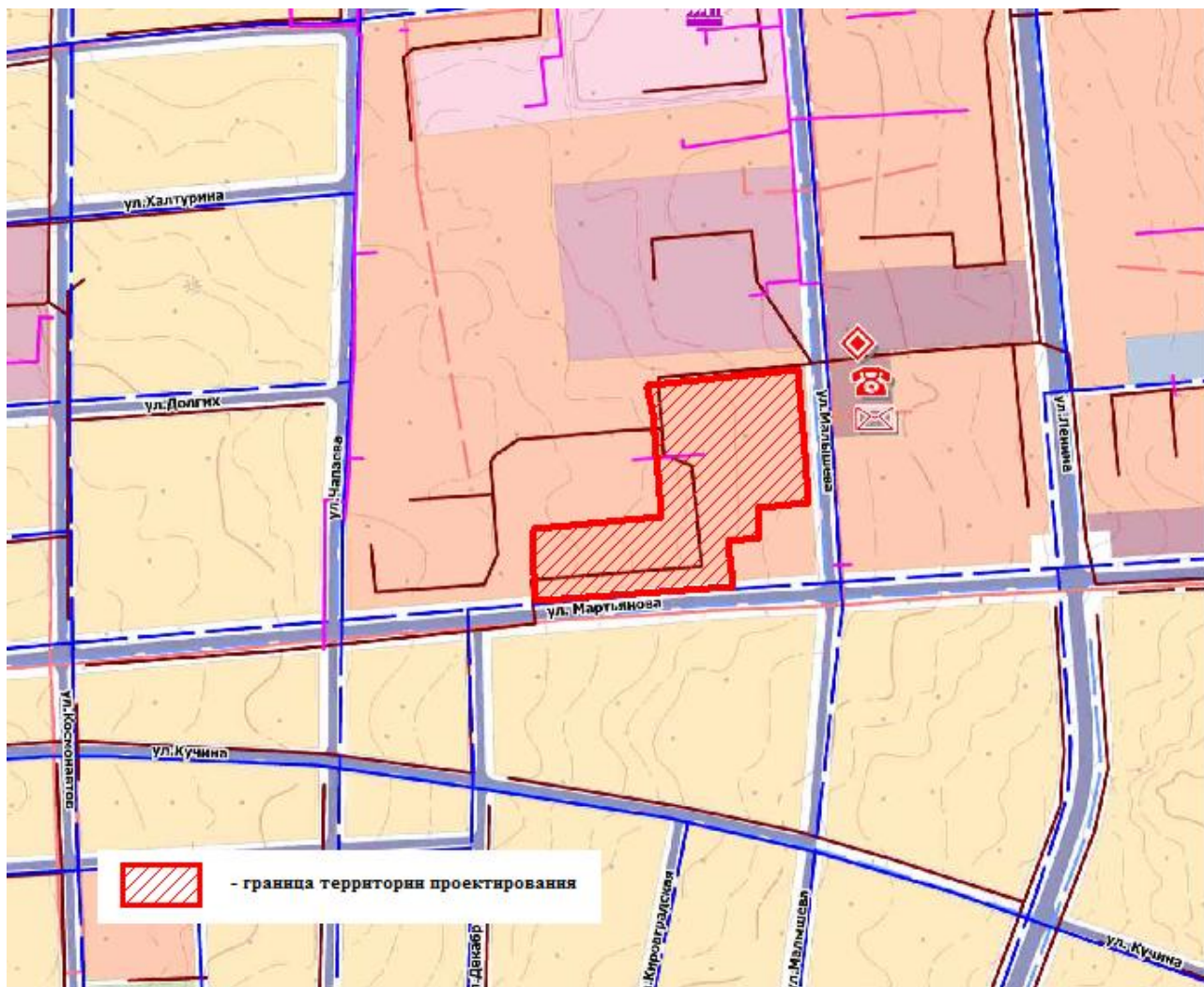
Таблица 1.

№ п/п	Кадастровый №	Вид разрешенного использования	S м2
1	66:15:1501023:106	Под объект инженерной инфраструктуры (трансформаторная подстанция)	51
2	66:15:1501023:26	под жилой дом многоэтажной застройки	2452

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

№ п/п	Кадастровый №	Вид разрешенного использования	S м2
3	66:15:1501023:32	под жилой дом многоэтажной застройки	5246
4	66:15:1501023:33	под жилой дом многоэтажной застройки	1753

Схема расположения территории проектирования в планировочной структуре города.



2. Обоснование принятых решение.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

Разработка проекта межевания территории предполагает формирование новых земельных участков с максимальным соблюдением интересов собственников ранее сформированных и поставленных на кадастровый учет земельных участков.

Инов.№ подкл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
---------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	--------	------	--------	-------	------

Муниципальный контракт от 28.04.2022г
№ 01623000198220000080001

Лист

6

Сведения об объектах капитального строительства

Таблица 2.

№ на плане	Наименование объекта	Этажность	Кадастровый номер
1	2	3	4
1.1	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями	5	66:15:1501023:149, 66:15:1501023:150
2.1	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями	5	66:15:1501023:151
3.1	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями	5	66:15:1501023:1046

Расчет и анализ площади земельных участков

Размер образуемого земельного участка согласно Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 07.03.2019 №153/пр определялся исходя из площади многоквартирного дома, то есть суммарной общей площади всех квартир в доме, площади всех нежилых помещений и помещений вспомогательного использования в таком доме, с учетом сложившейся застройки и площади проектирования.

№ на плане	Площадь жилых помещений	Требуемая площадь ЗУ, м2	Площадь ЗУ по проекту, м2	Дефицит- /профицит+
:ЗУ1 / 1.1 (ул.Малышева, д.13/1)	8718,5	10026,3	8698	-1328.3
:ЗУ2 / 2.1 (ул.Малышева, д.13/2)	2806,0	3226,9	4253	+1026.1
:ЗУ3 / 3.1 (ул.Мартьянова, д.33)	5954,5	6847,7	7072	+224.74

Площадь многоквартирного дома приведена по сведениям сайта ЖКХ (www.reformagkh.ru/)

При формировании границ проектируемых земельных участков было обеспечено соблюдение следующих требований:

-границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним;

-формирование земельных участков выполнено с учетом существующей градостроительной ситуации, положения красных линий, границ существующих земельных участков, фактического использования территории.

Способы и порядок образования земельных участков оговорены ст.11 Земельного Кодекса.

Настоящим проектом межевания, с учетом ранее поставленных на кадастровый учет части земельных участков, предусмотрено образование 4 земельных участков, в том числе один земельный участок образован под сборно-разборное антенно-мачтовое сооружение

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв.№ подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Муниципальный контракт от 28.04.2022г № 01623000198220000080001	Лист
							7

связи. С целью обеспечения проезда к антенно-мачтовому сооружению связи устанавливается публичный сервитут (С1). Публичный сервитут устанавливается также к существующей трансформаторной подстанции с целью обеспечения проезда, кадастровый номер земельного участка 66:15:1501023:106 (С2).

Сведения о способе образования, виде разрешенного использования и условных номерах проектируемых земельных участках приведены в Таблице 4.

Экспликация образуемых земельных участков.

Таблица 4.

условный номер ЗУ на чертеже межевания	способ образования земельного участка	S(м2)	адрес/описание местоположения	Территориальная зона, в которой расположен ЗУ	вида разрешенного использования ЗУ согласно правилам землепользования и застройки Невьянского ГО	Категория земель
:ЗУ1	образование ЗУ путем перераспределения ЗУ с КН 66:15:1501023:32, 66:15:1501023:33 и земель неразграниченной гос/мун собственности	8698	г. Невьянск, ул. Малышева, д.13/1	Ж-6.1	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов
:ЗУ2	образование ЗУ путем перераспределения ЗУ с КН 66:15:1501023:32, 66:15:1501023:33 и земель неразграниченной гос/мун собственности	4253	г. Невьянск, ул. Малышева, д.13/2	Ж-6.1	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов
:ЗУ3	образование ЗУ путем перераспределения ЗУ с КН 66:15:1501023:26 и земель неразграниченной гос/мун собственности	7072	г. Невьянск, ул. Мартыанова, д.33	Ж-6.1	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов
:ЗУ4	образование ЗУ из земель неразграниченной гос/мун собственности	36	г. Невьянск, ул. Мартыанова	Ж-6.1	6.8 Связь	Земли населенных пунктов

В границах территории проектирования установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- Охранная зона ЭСК ПС "Романовская": КЛ-6кВ литера 18; КЛ-0,4кВ литера 37; литера 38; литера 39; литера 40; литера 41; литера 42; литера 82; литера 83; литера 97; литера 98 (регистрационный номер 66:15-6.66)

В границах проектирования отсутствуют зоны особо охраняемых природных территорий и объектов культурного наследия.

Красные линии.

Красные линии – линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

В данном проекте межевания сохранены действующие красные, установленные ранее и утвержденные Постановлением Администрации Невьянского городского округа от 16.03.2016 №490-п. Каталог координат поворотных точек красных линий приведен в Таблице 5.

Линия застройки в границах проектирования совпадает с красными линиями улиц.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Каталог координат поворотных точек красных линий.

Таблица 5.

номер точки	X, м	Y, м
1	462939.83	1509593.94
2	462974.93	1509903.42
3	462827.25	1509915.29
4	462519.66	1509935.40
5	462492.78	1509581.07
6	462556.27	1509581.38
7	462671.54	1509587.94

Каталог координат характерных точек границы проектирования.

Таблица 6.

номер точки	X, м	Y, м
1	462645.42	1509813.74
2	462664.32	1509809.40
3	462666.63	1509809.56
4	462679.37	1509923.53
5	462615.01	1509928.84
6	462578.90	1509931.48
7	462574.95	1509892.02
8	462551.94	1509894.54
9	462549.61	1509870.70
10	462515.09	1509873.97
11	462503.76	1509725.35
12	462505.19	1509724.84
13	462523.78	1509723.80
14	462553.25	1509723.91
15	462558.83	1509723.63
16	462567.49	1509819.84

Инва.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Муниципальный контракт от 28.04.2022г
№ 01623000198220000080001

Каталог координат образуемых (изменяемых) земельных участков.

условный номер ЗУ	номер точки	X, м	Y, м
:ЗУ1	1	462618.75	1509871.57
	2	462617.19	1509846.70
	3	462615.72	1509844.16
	4	462612.57	1509816.32
	5	462645.42	1509813.74
	6	462664.32	1509809.40
	7	462666.63	1509809.56
	8	462679.37	1509923.53
	9	462578.90	1509931.48
	10	462574.95	1509892.02
	11	462577.32	1509891.79
	12	462575.53	1509874.53
:ЗУ2	13	462543.24	1509821.96
	14	462547.52	1509870.96
	29	462549.61	1509870.70
	28	462 551.94	1 509 894.54
	10	462574.95	1509892.02
	11	462577.32	1509891.79
	12	462575.53	1509874.53
	1	462618.75	1509871.57
	2	462617.19	1509846.70
	3	462615.72	1509844.16
	4	462612.57	1509816.32
	15	462567.50	1509819.84
	16	462571.36	1509828.50
	17	462571.82	1509833.70
	18	462562.03	1509834.66
	19	462561.57	1509829.46
	30	462588.04	1509832.80
	31	462582.07	1509833.41
	32	462581.47	1509827.44
	33	462587.43	462587.43
:ЗУ3	20	462503.76	1509725.35
	21	462505.19	1509724.84
	22	462523.78	1509723.80
	23	462532.44	1509723.99
	24	462553.25	1509723.91
	25	462558.82	1509723.63
	15	462567.50	1509819.84
	13	462543.24	1509821.96
	14	462547.52	1509870.96
	26	462532.74	1509872.13
:ЗУ4	27	462515.09	1509873.97
	30	462588.04	1509832.80

Инва.№ подкл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Муниципальный контракт от 28.04.2022г
№ 01623000198220000080001

	31	462582.07	1509833.41
	32	462581.47	1509827.44
	33	462587.43	462587.43

Каталог координат границ публичного сервитута (С1).

номер точки	X, м	Y, м
1	462667.54	1509817.69
2	462622.52	1509821.79
3	462609.23	1509823.35
4	462586.36	1509824.92
5	462585.28	1509827.05
6	462581.47	1509827.44
7	462580.97	1509821.89
8	462582.16	1509821.86
9	462667.13	1509814.04

Каталог координат границ публичного сервитута (С2).

номер точки	X, м	Y, м
1	462667.54	1509817.69
2	462622.52	1509821.79
3	462609.23	1509823.35
4	462586.36	1509824.92
5	462579.06	1509825.70
6	462571.19	1509826.68
7	462571.36	1509828.50
8	462561.57	1509829.46
9	462560.88	1509823.54
10	462576.96	1509822.03
11	462582.16	1509821.86
12	462667.13	1509814.04

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Муниципальный контракт от 28.04.2022г
№ 01623000198220000080001