|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Общество с ограниченной ответственностью  Архитектурная мастерская  **«Городское планирование»** | | |
|  |  | | |
|  |  |  | |
| Заказчик:  Администрация Невьянского городского округа | |
|  |  | |
|  | Проект межевания территории «Комплексное благоустройство дворовой территории многоквартирных домов № 35, № 37,  № 41, № 45 по улице Садовая, № 23 по улице Ракетная в городе Невьянске Свердловской области» | |
|  |  | |
|  | **Проект межевания территории**  Основная часть проекта межевания территории | |
|  |  | |
|  | **МК –** **35 – ЭА - 23 – ПМ** | |
|  | Том 1 | |
|  |  | |
|  |  | Директор | О.В. Чемякина |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  | | |
|  | 2023 | | |

**Список разработчиков**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Должность | Фамилия | Подпись |
| Руководитель проекта | М.Н.Попов |  |
| Главный архитектор проекта | М.Е.Гилева |  |
| Специалист отдела территориального планирования | Е.В.Карпова |  |

**Состав документации по планировке территории**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование | Масштаб | Количество листов | Гриф секретности |
| Материалы основной (утверждаемой) части проекта межевания территории | | | | |
| I | Текстовые материалы |  |  |  |
| 1 | Пояснительная записка.  Основная часть проекта межевания территории. Том 1 | - | 19 |  |
| II | Графические материалы |  |  |  |
| 1 | Чертеж межевания территории | М 1:2000 | 1 |  |
| **Материалы по обоснованию проекта межевания территории** | | | | |
| III | Текстовые материалы |  |  |  |
| 1 | Пояснительная записка.  Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Том 2 | М 1:2000 | 10 |  |
| I | Графические материалы |  |  |  |
| 1 | Схема границ существующих земельных участков и объектов капитального строительства | М 1:2000 | 1 |  |

**Содержание**

[Введение 5](#_Toc132901163)

[1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования 7](#_Toc132901164)

[2. Перечень и сведения о площади образуемых 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 9](#_Toc132901165)

[3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков 10](#_Toc132901166)

[4. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. 11](#_Toc132901167)

# Введение

Проект межевания территории ««Комплексное благоустройство дворовой территории многоквартирных домов № 35, № 37, № 41, № 45 по улице Садовая, № 23 по улице Ракетная в городе Невьянске Свердловской области» разработан на основании Постановления главы Невьянского городского округа «О принятии решения о подготовке проекта межевания территории «Комплексное благоустройство дворовой территории многоквартирных домов № 35, № 37, № 41, № 45 по улице Садовая, № 23 по улице Ракетная в городе Невьянске Свердловской области» от 31.01.2023 № 19-гп (Приложение 1), в соответствии с техническим заданием (Приложение 2).

При разработке настоящего проекта учтены следующие нормативные правовые акты и нормативные материалы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;

- Земельный кодекс Российской Федерации;

- приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 года № П/0412 «Об утверждении [классификатора видов разрешенного использования земельных участков](https://docs.cntd.ru/document/573114694#6520IM)»;

- постановление Правительства Свердловской области от 15.03.2010 № 380‑ПП «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Свердловской области» (далее Региональные нормативы);

- свод правил СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»;

- решение Думы Невьянского городского округа от 23.06.2020 № 58 «Об утверждении генерального плана Невьянского городского округа», решение Думы Невьянского городского округа от 23.09.2020 № 82 «О внесении изменений в Генеральный план Невьянского городского округа и признании, утратившим силу, некоторые решения Думы Невьянского городского округа» (далее Генеральный план);

- решение Думы Невьянского городского округа от 23.06.2020 № 56 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Невьянского городского округа, утвержденные решением Думы Невьянского городского округа от 26.06.2019 № 66» (далее Правила землепользования и застройки);

- решение Думы Невьянского городского округа от 28.06.2017 № 127 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Невьянского городского округа» (далее Местные нормативы)

- кадастровый план территории;

- топографическая основа в масштабе 1:2000.

Документация по планировке территории выполнена в системе координат МСК-66.

**Цель разработки 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.

# 1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Проектируемая территория расположена в северо-восточной части города Невьянска. Территория проектирования расположена вдоль улицы Садовая (северная часть 66:15:1501005 кадастрового квартала).

Площадь проектирования составляет 1,46 га.

На территории проектирования установлены красные линии. Для обеспечения выполнения всего комплекса работ предусматривается образование земельных участков для существующей малоэтажной и среднеэтажной многоквартирной жилой застройки. Формирование земельных участков выполнено с учетом фактического использования территории в границах красных линий.

Перечень образуемых земельных участков приведен в таблице 1.

Таблица 1

Перечень образуемых земельных участков

| Обозначение  земельного участка | Площадь (Р), кв.м | Вид разрешенного использования земельного участка\* | Способ образования земельного участка | Категория земель |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ЗУ:1 | 1627 | Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5) | Перераспределение земельного участка 66:15:1501005:155\*\* с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности (неразграниченные земли 66:15:1501005 кадастрового квартала) | земли населенных пунктов |
| ЗУ:2 | 2577 | Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5) | Перераспределение земельного участка 66:15:1501005:149\*\* с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности (неразграниченные земли 66:15:1501005 кадастрового квартала) | земли населенных пунктов |
| ЗУ:3 | 2903 | Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5) | Перераспределение земельного участка 66:15:1501005:150\*\* с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности (неразграниченные земли 66:15:1501005 кадастрового квартала) | земли населенных пунктов |
| ЗУ:4 | 3495 | Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5) | Перераспределение земельного участка 66:15:1501005:158\*\* с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности (неразграниченные земли 66:15:1501005 кадастрового квартала) | земли населенных пунктов |
| ЗУ:5 | 3596 | Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5) | Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (неразграниченные земли 66:15:1501005 кадастрового квартала) | земли населенных пунктов |

Примечание.

\*Вид разрешенного использования назначен в соответствии с Правилами землепользования и застройки и с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 года № П/0412 «Об утверждении [классификатора видов разрешенного использования земельных участков](https://docs.cntd.ru/document/573114694#6520IM)»

\*\*Кадастровый участок подлежит снятию с учета

# 2. Перечень и сведения о площади образуемых 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

Проектом не запланировано образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования.

Перечень земельных участков, на которых запланировано установить публичный сервитут приведен в таблице 2

Таблица 2

Ведомость проектируемых сервитутов

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Условный или кадастровый номер земельного участка, в отношении которого предусмотрен сервитут | Назначение сервитута\* | Площадь проектная, кв м |
| ЗУ:3 | Проход или проезд через земельный участок, в целях обеспечения свободного доступа к земельным участкам | 265 |

\* в соответствии с пунктом 4, статья 23 Земельного кодекса Российской Федерации

# 3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Согласно данным Правил землепользования и застройки проектируемая территория представлена зонами:

- Ж-1.1 - зона размещения жилой застройки усадебного типа без объектов обслуживания;

- Ж-6.1 – зона размещения среднеэтажной многоквартирной жилой застройки с объектами обслуживания.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков для многоквартирных домов принят в соответствии с основным видом разрешенного использования земельных участков территориальной зоны Ж-6.1 - Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5).

Необходима корректировка территориальной зоны Ж-6.1 в части увеличения и уменьшения зоны Ж-1.1 по границам образуемого земельного участка ЗУ:5, так как фактическое использование земельного участка не соответствует видам разрешенного использования территориальной зоны Ж-1.1.

Вид разрешенного использования земельных участков приведен в таблице 1, в соответствии с приказом Федеральной государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 года № П/0412 «Об утверждении [классификатора видов разрешенного использования земельных участков](https://docs.cntd.ru/document/573114694#6520IM)» (с изменениями на 23 июня 2022 года)

# 4. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Таблица 3

Перечень координат характерных точек границы проектирования

| Номер поворотной точки | X (м) | Y (м) |
| --- | --- | --- |
| 1 | 465278,91 | 1510833,44 |
| 2 | 465292,20 | 1510839,61 |
| 3 | 465425,86 | 1510914,13 |
| 4 | 465416,06 | 1510932,92 |
| 5 | 465406,93 | 1510942,03 |
| 6 | 465391,93 | 1510968,32 |
| 7 | 465356,16 | 1511025,37 |
| 8 | 465389,28 | 1511041,02 |
| 9 | 465363,08 | 1511097,21 |
| 10 | 465307,00 | 1511064,67 |
| 11 | 465333,09 | 1511021,45 |
| 12 | 465313,53 | 1511005,99 |
| 13 | 465356,66 | 1510943,78 |
| 14 | 465324,35 | 1510917,94 |
| 15 | 465316,46 | 1510900,15 |
| 16 | 465291,97 | 1510886,46 |
| 17 | 465300,90 | 1510868,85 |
| 18 | 465269,21 | 1510850,44 |
| 19 | 465278,91 | 1510833,44 |
| 1 | 465278,91 | 1510833,44 |

Таблица 4

Перечень координат характерных точек образуемого земельного участка ЗУ:1

| Номер поворотной точки | X (м) | Y (м) |
| --- | --- | --- |
| 1 | 465269,21 | 1510850,44 |
| 2 | 465278,91 | 1510833,44 |
| 3 | 465327,16 | 1510860,00 |
| 4 | 465320,50 | 1510876,31 |
| 5 | 465316,15 | 1510899,98 |
| 6 | 465291,97 | 1510886,46 |
| 7 | 465300,90 | 1510868,85 |
| 1 | 465269,21 | 1510850,44 |
| 8 | 465316,42 | 1510895,29 |
| 9 | 465316,51 | 1510895,06 |
| 10 | 465316,96 | 1510895,24 |
| 11 | 465316,87 | 1510895,46 |
| 8 | 465316,42 | 1510895,29 |

Таблица 5

Перечень координат характерных точек образуемого земельного участка ЗУ:2

| Номер поворотной точки | X (м) | Y (м) |
| --- | --- | --- |
| 12 | 465319,80 | 1510907,67 |
| 13 | 465324,90 | 1510878,86 |
| 14 | 465331,89 | 1510862,60 |
| 15 | 465374,13 | 1510885,86 |
| 16 | 465367,01 | 1510898,80 |
| 17 | 465358,53 | 1510941,08 |
| 18 | 465356,66 | 1510943,78 |
| 19 | 465324,35 | 1510917,94 |
| 12 | 465319,80 | 1510907,67 |

1

Таблица 6

Перечень координат характерных точек образуемого земельного участка ЗУ:3

| Номер поворотной точки | X (м) | Y (м) |
| --- | --- | --- |
| 17 | 465358,53 | 1510941,08 |
| 16 | 465367,01 | 1510898,80 |
| 15 | 465374,13 | 1510885,86 |
| 20 | 465425,77 | 1510914,29 |
| 21 | 465416,06 | 1510932,92 |
| 22 | 465406,93 | 1510942,03 |
| 23 | 465395,78 | 1510961,58 |
| 17 | 465358,53 | 1510941,08 |
| 24 | 465374,13 | 1510925,58 |
| 25 | 465376,83 | 1510921,17 |
| 26 | 465378,32 | 1510922,08 |
| 27 | 465383,44 | 1510925,22 |
| 28 | 465380,72 | 1510929,63 |
| 29 | 465379,34 | 1510928,78 |
| 30 | 465375,62 | 1510926,49 |
| 24 | 465374,13 | 1510925,58 |

Таблица 7

Перечень координат характерных точек образуемого земельного участка ЗУ:4

| Номер поворотной точки | X (м) | Y (м) |
| --- | --- | --- |
| 35 | 465313,53 | 1511005,99 |
| 18 | 465356,66 | 1510943,78 |
| 17 | 465358,53 | 1510941,08 |
| 23 | 465395,78 | 1510961,58 |
| 31 | 465391,93 | 1510968,32 |
| 32 | 465356,16 | 1511025,37 |
| 33 | 465336,37 | 1511016,02 |
| 34 | 465333,09 | 1511021,45 |
| 35 | 465313,53 | 1511005,99 |

Таблица 8

Перечень координат характерных точек образуемого земельного участка ЗУ:5

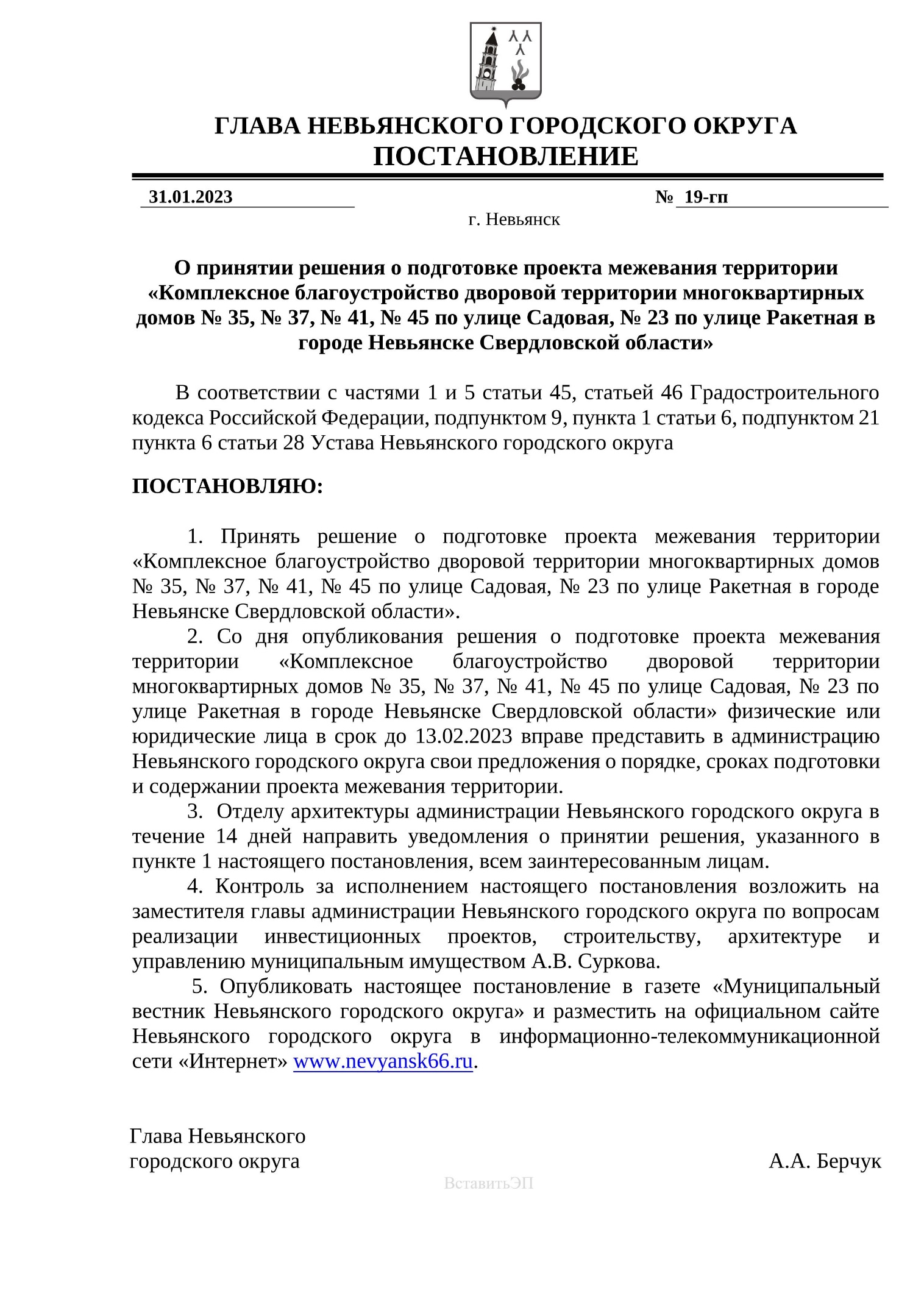
| Номер поворотной точки | X (м) | Y (м) |
| --- | --- | --- |
| 41 | 465307,00 | 1511064,67 |
| 34 | 465333,09 | 1511021,45 |
| 33 | 465336,37 | 1511016,02 |
| 32 | 465356,16 | 1511025,37 |
| 36 | 465388,98 | 1511040,88 |
| 37 | 465362,62 | 1511096,95 |
| 38 | 465343,05 | 1511085,59 |
| 39 | 465311,43 | 1511065,18 |
| 40 | 465310,48 | 1511066,69 |
| 41 | 465307,00 | 1511064,67 |

Таблица 9

 Перечень координат характерных точек сервитута на земельный участок ЗУ:3

| Номер поворотной точки | X (м) | Y (м) |
| --- | --- | --- |
| 1 | 465365,98 | 1510920,60 |
| 2 | 465374,13 | 1510925,58 |
| 3 | 465376,83 | 1510921,17 |
| 4 | 465373,42 | 1510919,09 |
| 5 | 465377,28 | 1510899,83 |
| 6 | 465382,45 | 1510890,44 |
| 7 | 465376,32 | 1510887,06 |
| 8 | 465370,63 | 1510897,40 |
| 1 | 465365,98 | 1510920,60 |

Приложение 1



Приложение 2

