|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Общество с ограниченной ответственностью  Архитектурная мастерская  **«Городское планирование»** | | |
|  |  | | |
|  |  |  | |
| Заказчик:  Администрация Невьянского городского округа | |
|  |  | |
|  | Проект межевания территории «Комплексное благоустройство дворовой территории многоквартирных домов № 10 по улице Серова, № 2, № 4 по переулку Гастелло в городе Невьянске Свердловской области» | |
|  |  | |
|  | **Проект межевания территории**  Основная часть проекта межевания территории | |
|  |  | |
|  | **МК-** **25 – 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 | - | 18 |  |
| 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 | 9 |  |
| I | Графические материалы |  |  |  |
| 1 | Схема границ существующих земельных участков и объектов капитального строительства | М 1:2000 | 1 |  |

**Содержание**

[Введение 5](#_Toc132284935)

[1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования 7](#_Toc132284936)

[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](#_Toc132284937)

[3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков 10](#_Toc132284938)

[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](#_Toc132284939)

# Введение

Проект межевания территории «Комплексное благоустройство дворовой территории многоквартирных домов № 10 по улице Серова, № 2, № 4 по переулку Гастелло 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 № 10 по улице Серова, № 2, № 4 по переулку Гастелло в городе Невьянске Свердловской области» от 31.01.2023 № 18-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 западной части города Невьянска. Территория проектирования ограничена улицами Серого, Осипенко и переулком Гастелло (западная часть 66:15:1501008 кадастрового квартала).

Площадь проектирования составляет 0,77 га.

На территории проектирования установлены красные линии. Для обеспечения выполнения всего комплекса работ предусматривается образование 3-х земельных участков для существующей малоэтажной 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 | 2472 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1) | Перераспределение земельного участка 66:15:1501008:186\*\* с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности (неразграниченные земли 66:15:1501008 кадастрового квартала) | земли населенных пунктов |
| ЗУ:2 | 2197 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1) | Перераспределение земельного участка 66:15:1501008:187\*\* с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности (неразграниченные земли 66:15:1501008 кадастрового квартала) | земли населенных пунктов |
| ЗУ:3 | 2923 | Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5) | Перераспределение земельных участков 66:15:1501008:857\*\* и 66:15:1501008:4\*\* с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности (неразграниченные земли 66:15:1501008 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.

# 3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Согласно данным Правил землепользования и застройки проектируемая территория представлена зонами:

- Ж-3.1 - зона размещения малоэтажной многоквартирной жилой застройки без объектов обслуживания;

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

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков ЗУ:1 и ЗУ:2 для многоквартирных домов принят в соответствии с основным видом разрешенного использования земельных участков территориальной зоны Ж-3.1- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1).

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка ЗУ:3 для многоквартирных домов принят в соответствии с основным видом разрешенного использования земельных участков территориальной зоны Ж-6.1 - Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5).

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 2

Перечень координат характерных точек границы проектирования

| Номер поворотной точки | X (м) | Y (м) |
| --- | --- | --- |
| 1 | 463926,44 | 1508267,42 |
| 2 | 463928,47 | 1508343,58 |
| 3 | 463844,34 | 1508344,18 |
| 4 | 463845,53 | 1508306,98 |
| 5 | 463810,18 | 1508306,13 |
| 6 | 463811,03 | 1508265,78 |
| 7 | 463886,71 | 1508267,72 |
| 1 | 463926,44 | 1508267,42 |

Таблица 3

Перечень координат характерных точек образуемого земельного участка ЗУ:1

| Номер поворотной точки | X (м) | Y (м) |
| --- | --- | --- |
| 1 | 463866,27 | 1508307,48 |
| 2 | 463866,47 | 1508267,42 |
| 3 | 463926,44 | 1508267,42 |
| 4 | 463927,54 | 1508308,94 |
| 1 | 463866,27 | 1508307,48 |

Таблица 4

Перечень координат характерных точек образуемого земельного участка ЗУ:2

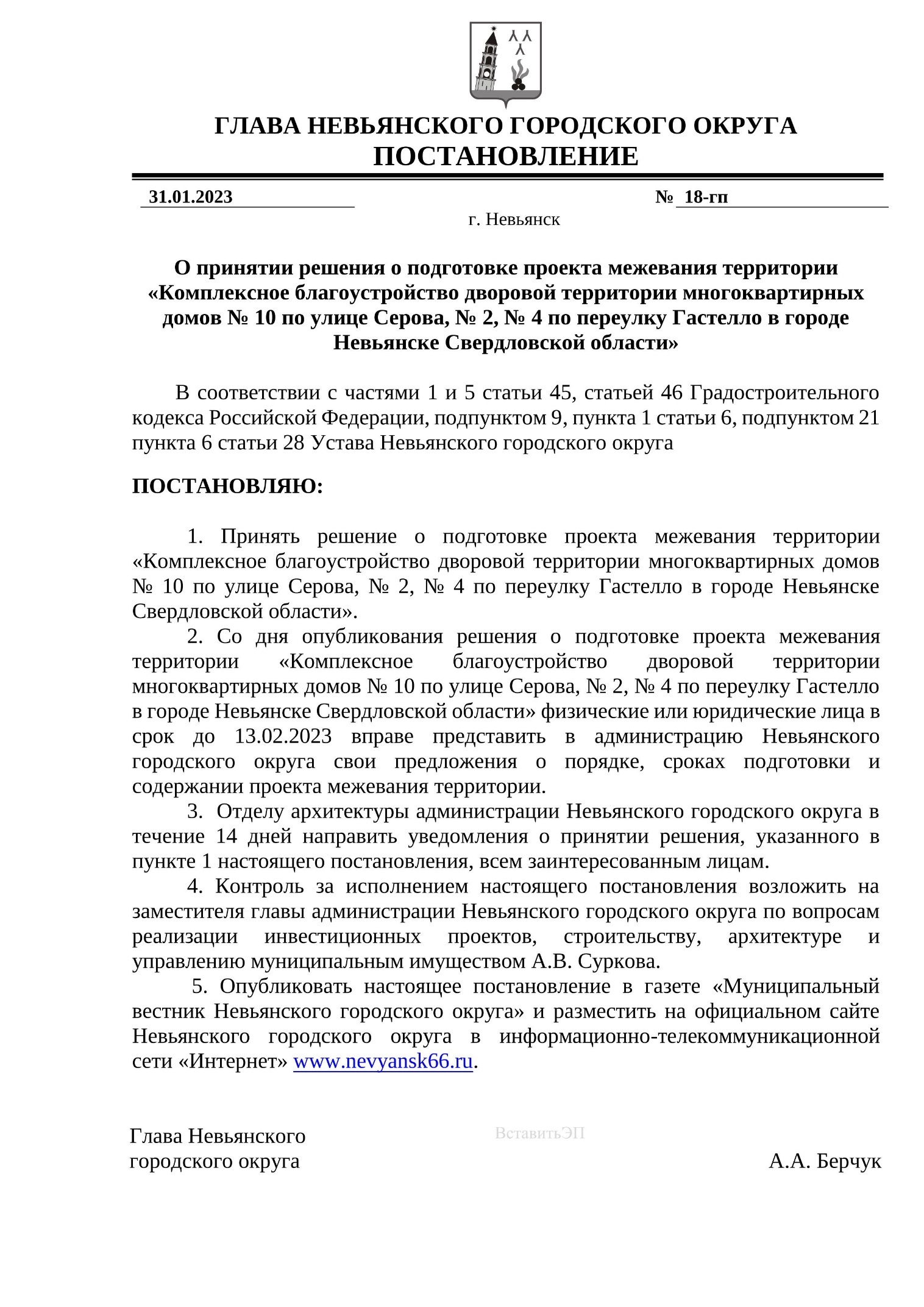
| Номер поворотной точки | X (м) | Y (м) |
| --- | --- | --- |
| 6 | 463810,18 | 1508306,13 |
| 7 | 463811,00 | 1508267,42 |
| 2 | 463866,47 | 1508267,42 |
| 1 | 463866,27 | 1508307,48 |
| 5 | 463845,53 | 1508306,98 |
| 6 | 463810,18 | 1508306,13 |

Таблица 5

 Перечень координат характерных точек образуемого земельного участка ЗУ:3

| Номер поворотной точки | X (м) | Y (м) |
| --- | --- | --- |
| 9 | 463845,38 | 1508343,18 |
| 5 | 463928,46 | 1508343,58 |
| 1 | 463927,54 | 1508308,94 |
| 4 | 463866,27 | 1508307,48 |
| 8 | 463845,53 | 1508306,98 |
| 9 | 463845,38 | 1508343,18 |

Приложение 1



Приложение 2





