



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

**Проект межевания территории
«Комплексное благоустройство дворовой территории
многоквартирных домов № 4 по улице Кирова, № 1а,
№ 1, № 3 по улице Красноармейская 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 № 4 по улице Кирова, № 1а,
№ 1, № 3 по улице Красноармейская в городе Невьянске
Свердловской области»**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Заказчик: Администрация Невьянского городского округа

Муниципальный контракт от 25.03.2022 № 01623000198220000150001

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 использование территории	5
1.4	Обоснование принятых решений	6
	Графическая часть	
2.1	Чертеж межевания территории М1:5000	10
	Приложения	12

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Муниципальный контракт от 25.03.2022г
№01623000198220000150001

Введение.

Проект межевания территории «Комплексное благоустройство дворовой территории многоквартирных домов № 4 по улице Кирова, № 1а, № 1, № 3 по улице Красноармейская в городе Невьянске Свердловской области» разработан ООО «Центр геодезии и землеустройства» на основании:

- муниципального контракта от 25.03.2022г №01623000198220000150001;
- постановление главы Невьянского городского округа «О принятии решения о подготовке проекта межевания территории «Комплексное благоустройство дворовой территории многоквартирных домов № 4 по улице Кирова, № 1а, № 1, № 3 по улице Красноармейская в городе Невьянске Свердловской области» от 19.01.2022 № 9-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 25.03.2022г №01623000198220000150001	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: 0,7611 га.

В границах территории проектирования выявлено 5 земельных участка, стоящих на кадастровом учете. Сведения о существующих 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	66:15:1501019:219	под многоквартирный жилой дом	623
2	66:15:1501019:220	под многоквартирный жилой дом	793
3	66:15:1501019:221	под многоквартирный жилой дом	970
4	66:15:1501019:222	Под многоквартирный жилой дом с объектами нежилого	714

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

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	2	66:15:1501019:464
2.1	Многоквартирный жилой дом	2	66:15:1501019:468
3.1	Многоквартирный жилой дом	2	66:15:1501019:466
4.1	Многоквартирный жилой дом	2	66:15:1501019:467

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.

Таблица 3.

№ на плане	Площадь МКД	Требуемая площадь ЗУ, м2	Площадь ЗУ по проекту, м2	Дефицит-/профицит+
:ЗУ1 / 1.1 (ул.Кирова, д. 4)	692.4	1821.0	1756	-65
:ЗУ2 / 2.1 (ул.Красноармейская, д. 1а)	707.5	1860.7	1823	-37.4
:ЗУ3 / 3.1 (ул.Красноармейская, д. 1)	710.1	1867.6	1665	-202.31
:ЗУ3 / 4.1 (ул.Красноармейская, д. 3)	783.0	2059.3	1626	-433

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 предусмотрено образование 4 земельных участков.

С целью обеспечения проезда к существующей подстанции, земельный участок с кадастровым номером 66:15:1501019:685, устанавливается публичный сервитут.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Муниципальный контракт от 25.03.2022г
№01623000198220000150001

Лист

7

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 66:15:1501019:222 и земель неразграниченной гос/мун собственности	1756	г. Невьянск, ул. Кирова, дом № 4	Ж-6.1	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов
:ЗУ2	образование ЗУ путем перераспределения ЗУ с КН 66:15:1501019:219 и земель неразграниченной гос/мун собственности	1823	г. Невьянск, ул. Красноармейская, дом № 1а	Ж-6.1	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов
:ЗУ3	образование ЗУ путем перераспределения ЗУ с КН 66:15:1501019:220, 66:15:1501019:42 и земель неразграниченной гос/мун собственности	1665	г. Невьянск, ул. Красноармейская, дом № 1	Ж-6.1	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов
:ЗУ4	образование ЗУ путем перераспределения ЗУ с КН 66:15:1501019:221 и земель неразграниченной гос/мун собственности	1626	г. Невьянск, ул. Красноармейская, дом № 3	Ж-6.1	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов

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

- Охранная зона ЭСК ПС "Сторожевая": ВЛ-0,4 кВ литеры 80,81,82,83,84 (регистрационный номер 66:15-6.14)
- Зона санитарной охраны Романовского участка Невьянского месторождения подземных вод скважин №№ 6, 7, 8, 9,10 - источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения города (регистрационный номер 66:15-6.286)
- Зона слабого подтопления территории Невьянского городского округа Свердловской области р. Нейва (регистрационный номер 66:15-6.525)
- Защитная зона объекта культурного наследия регионального значения «Особняк» (регистрационный номер 66:15-6.535)
- Защитная зона объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба купца А.Л. Войтехова» (регистрационный номер 66:15-6.534)
- Защитная зона объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий дом» (регистрационный номер 66:15-6.533)

В границах проектирования установлена территория объекта культурного наследия:

- Территория выявленного объекта археологического наследия «Культурный слой XVIII–нач. XX вв. г. Невьянска» (регистрационный номер 66:15-8.138)

В границах проектирования отсутствуют зоны особо охраняемых природных территорий.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Муниципальный контракт от 25.03.2022г №01623000198220000150001	Лист 8
------	--------	------	--------	-------	------	---	-----------

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.

Каталог координат поворотных точек красных линий.

Таблица 5.

номер точки	X, м	Y, м
1	463748.77	1509795.75
2	463759.73	1509838.97
3	463770.19	1509854.36
4	463784.90	1509899.28
5	463631.68	1510003.11
6	463605.29	1510003.29
7	463608.79	1509790.55
8	463703.45	1509808.15

Каталог координат характерных точек границы проектирования.

Таблица 6.

номер точки	X, м	Y, м
1	463703.79	1509954.21
2	463663.58	1509981.32
3	463658.93	1509974.43
4	463654.52	1509968.01
5	463640.58	1509968.88
6	463608.41	1509968.86
7	463605.86	1509968.31
8	463607.69	1509858.18
9	463610.07	1509858.09
10	463626.95	1509858.18
11	463626.96	1509860.82
12	463630.42	1509860.78
13	463630.41	1509861.62
14	463634.95	1509866.99
15	463645.92	1509867.33
16	463646.41	1509869.47
17	463653.21	1509899.93
18	463673.96	1509887.87
19	463674.47	1509890.76
20	463681.25	1509916.82

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Муниципальный контракт от 25.03.2022г
№01623000198220000150001

Лист

9

Каталог координат образуемых (изменяемых) земельных участков.

условный номер ЗУ	номер точки	X, м	Y, м
:ЗУ1	1	463703.92	1509954.39
	2	463663.56	1509981.08
	3	463654.52	1509968.01
	4	463654.56	1509957.65
	5	463666.30	1509950.27
	6	463665.39	1509915.27
	7	463680.79	1509914.80
	8	463681.25	1509916.82
:ЗУ2	6	463665.39	1509915.27
	5	463666.30	1509950.27
	4	463654.56	1509957.65
	3	463654.52	1509968.01
	9	463640.58	1509968.88
	10	463633.54	1509968.87
	11	463633.26	1509907.25
	23	463 642.45	1 509 907.25
:ЗУ3	24	463 665.17	1 509 907.16
	11	463633.26	1509907.25
	10	463633.54	1509968.87
	12	463608.42	1509968.86
	13	463605.86	1509968.30
:ЗУ4	14	463606.88	1509907.23
	15	463610.08	1509858.09
	16	463607.52	1509858.13
	14	463606.88	1509907.23
	11	463633.26	1509907.25
	23	463 642.45	1 509 907.25
	22	463642.40	1 509 867.18
	21	463634.95	1509866.99
	20	463630.41	1509861.62
	19	463630.42	1509860.78
18	463626.96	1509860.82	
17	463626.95	1509858.18	

Каталог координат границ публичного сервитута.

номер точки	X, м	Y, м
1	463606.81	1509911.66
2	463606.88	1509907.23
3	463620.35	1509907.43
4	463634.00	1509909.33
5	463658.71	1509908.52
6	463658.41	1509894.75
7	463669.80	1509894.12
8	463669.89	1509898.12
9	463661.48	1509898.28
10	463661.76	1509912.45
11	463634.00	1509913.33
12	463620.35	1509911.43

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

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

Муниципальный контракт от 25.03.2022г
№01623000198220000150001