

ООО «Логика»

**Проект межевания территории
в кадастровом квартале 66:15:1401002
в п. Цементный Невьянского городского
округа Свердловской области**

Том 1. Основная часть проекта межевания территории

Шифр – ППТ-7/2021-10

Состав документации по планировке территории
«Проект межевания территории в кадастровом квартале 66:15:1401002 в
п. Цементный Невьянского городского округа Свердловской области»
Шифр – ППТ-7/2021-10

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	-	9	н/с
II	Графическая часть			
2	Чертеж межевания территории	1:500	1	н/с
Материалы по обоснованию проекта межевания территории				
I	Текстовая часть			
1	Том 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	-	25	н/с
II	Графическая часть			
2	Чертеж красных линий	1:500	1	н/с
3	Чертеж фактического использования территории	1:500	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	5
2.1 Анализ сведений о земельных участках, расположенных в границах проектирования.....	5
2.2 Сведения об образуемых земельных участках.....	6
2.3 Сведения о земельных участках, планируемых под изъятие для государственных или муниципальных нужд	8
2.4 Предложения по установлению сервитутов	9
2.5 Сведения о границах территории, в отношении которой подготовлен проект межевания	10

Введение

Подготовка проекта межевания осуществляется на территорию, расположенную в кадастровом квартале 66:15:1401002 в п. Цементный Невьянского городского округа Свердловской области.

Цель подготовки проекта межевания территории – определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков. Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам.

Основание для подготовки документации – Постановление Администрации Невьянского городского округа №68-гп от 09.07.2021 г. «О подготовке проекта межевания территории в кадастровом квартале 66:15:1401002 в п. Цементный Невьянского городского округа Свердловской области».

При разработке проекта планировки и 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 2021 году ООО «Логика», шифр - 0621/1-ИГДИ;
- Кадастровый план территории (66:15:1401002);
- Генеральный план Невьянского городского округа применительно к территории поселка Цементный;
- Правила землепользования и застройки Невьянского городского округа.

По содержанию проект планировки и проект межевания отвечает требованиям статей 41-43 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 – территория участка, расположенная в кадастровом квартале 66:15:1401002 п. Цементный Невьянского городского округа Свердловской области.

Площадь территории проектирования составляет 0,6 га. На момент проектирования территория представляет собой застроенную территорию в центральной части п. Цементный по улице Ленина.

Проектом размещение новых объектов капитального строительства не предусматривается.

В соответствии с утвержденными Правилами землепользования и застройки Невьянского городского округа применительно к территории населенного пункта п. Цементный территория проектирования расположена в территориальных зонах:

Т-1. Зона размещения объектов автомобильного транспорта посёлка Цементный Невьянского городского округа (реестровый номер 66:15-7.4)

КС-5. Зона размещения объектов коммунально-складского назначения V класса санитарной опасности посёлка Цементный Невьянского городского округа (реестровый номер 66:15-7.199)

Т-5. Зона хранения индивидуального транспорта поселка Цементный Невьянского городского округа (реестровый номер 66:15-7.442)

ОД-1. Зона комплексного размещения объектов общественно-делового назначения посёлка Цементный Невьянского городского округа (реестровый номер 66:15-7.437)

ОД-2. Зона размещения объектов общественного питания и торговли посёлка Цементный Невьянского городского округа (реестровый номер 66:15-7.439)

П-4.1. Зона размещения объектов производственного назначения IV класса санитарной опасности, имеющая основной вид разрешенного использования: Пищевая промышленность (реестровый номер 66:15-7.526).

В соответствии с утвержденным Генеральным планом п. Цементный на территории проектирования расположена функциональная зона – общественно-деловая зона.

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

На проектируемой территории установлены красные линии, регулирующие обозначение планируемых границ территорий общего пользования, линии регулирования застройки.

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 о земельных участках, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости

Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Адрес	Вид разрешенного использования
66:15:1401002:1470	355	Свердловская обл., Невьянский р-н, п. Цементный, улица Ленина, № 37в/1	пищевая промышленность
66:15:1401002:11	372	Свердловская обл., Невьянский р-н, п. Цементный, ул. Ленина, дом 37б	для гаражного строительства
66:15:1401002:39	152	Свердловская обл., Невьянский р-н, п. Цементный, ул. Ленина, дом 37а	под объект коммунально-складского хозяйства (пристроенное здание склада)
66:15:1401002:43	1532	Свердловская обл., Невьянский р-н, п. Цементный, ул. Ленина, дом 37а	под объект торговли (магазин)
66:15:1401002:48	100	Свердловская обл., Невьянский р-н, п. Цементный, ул. Ленина, дом 37-д	под объект общественно-деловых целей (открытая автостоянка)

2.2 Сведения об образуемых земельных участках

Для подготовки проекта межевания территории были выполнены следующие задачи:

- установлены красные линии территории, линии регулирования застройки;
- определены границы охранных зон существующих инженерных коммуникаций.

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

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.

Сведения о планируемом размещении объектов капитального строительства

Размещение новых объектов капитального строительства проектом не планируется.

Проектный земельный участок сформирован с учетом максимально эффективного использования территории, в соответствии с действующей нормативной документацией.

Проектом предусмотрено изменение границ земельного участка с кадастровым номером 66:15:1401002:1470. Проектом предусматривается образование земельного участка под существующим объектом пищевой промышленности (пекарня), расположенному по адресу: п. Цементный, улица Ленина, № 37в/1.

Категория земель образуемого земельного участка – земли населенных пунктов. Сведения о земельном участке, подлежащем формированию, представлены в таблице 3.

Образование земельного участка в соответствие с проектом межевания территории осуществляется путем перераспределения земель и земельного участка с кадастровым номером 66:15:1401002:1470 в целях приведения границ земельных участков требованиям, установленным Земельным кодексом Российской Федерации. Данный способ образования земельного участка предусматривает установление границ с учетом фактического использования территории, включения в границы земельного участка территории необходимой для функционирования объекта капитального строительства. В границы образуемого земельного участка добавлена территория, расположенная с юго-западной стороны, для организации погрузочно-разгрузочных работ предприятия пищевой промышленности. Восточная граница земельного участка выравнивается, устраняется изломанность границ. Северная граница образуемого земельного участка установлена по границе существующего объекта капитального строительства (здание пекарни) и данный объект полностью включен в границы образуемого земельного участка. Границы образуемого земельного участка установлены топологично смежным земельным участкам.

Образование отдельных земельных участков из земель государственной собственности не представляется возможным так как:

- с северной стороны участок занят зданием пекарни;
- с восточной стороны используется как технологический проезд к зданию пекарни;
- с юго-западной стороны имеется погрузочная зона и в случае образования отдельного участка будет перекрыт доступ к зданию и нарушен технологический процесс.

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

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». Описание видов разрешенного использования, предусмотренных проектом, представлено в таблице 2. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка

соответствует градостроительному регламенту территориальной зоны: П-4.1. Зона размещения объектов производственного назначения IV класса санитарной опасности.

Таблица 2

Характеристика видов разрешенного использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код по классификатору
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4

Таблица 3

Сведения о земельном участке, подлежащем формированию

Условный номер	Площадь, кв. м	Адрес	Вид разрешенного использования	Возможные способы образования
66:15:1401002:3У1	759	Свердловская область, Невьянский район, поселок Цементный, улица Ленина, № 37в/1	Пищевая промышленность	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 66:15:1401002:1470 и земель, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности (неразграниченных земель кадастрового квартала 66:15:1401002)

Таблица 4

Ведомость координат характерных точек образуемого земельного участка
Система координат МСК-66 зона 1

Номер	X, м	Y, м	Номер	X, м	Y, м
н1	462675.87	1506937.73	н8	462709.73	1506957.47
н2	462681.86	1506957.13	н9	462712.17	1506965.24
н3	462682.95	1506956.77	н10	462678.61	1506975.81
н4	462699.41	1506951.39	н11	462673.57	1506958.95
н5	462705.35	1506949.44	н12	462668.42	1506940.01
н6	462706.92	1506948.98	н1	462675.87	1506937.73
н7	462708.65	1506954.38			

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 и (или) юридические лица, с целью изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

2.4 Предложения по установлению сервитутов

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

Проектом межевания границы зон действия публичного сервитута установлены. Публичный сервитут устанавливается в соответствии со статьей 23 Земельного кодекса Российской Федерации.

Сведения о зонах действия сервитута

№	Номер земельного участка, на котором планируется установление сервитута	Площадь, кв. м	Цель установления сервитута
С1	66:15:1401002:3У1	245 (состоит из 2 контуров: С1 (контур 1) – 50 кв. м; С1 (контур 2) – 195 кв. м)	1) для прохода или проезда через земельный участок; 2) для реконструкции, эксплуатации, капитального ремонта объектов инженерной инфраструктуры (ст. 39.37 Земельного кодекса Российской Федерации)

Таблица 6

Ведомость координат характерных точек границ публичного сервитута

Система координат МСК-66 зона 1

Номер	Х, м	У, м	Номер	Х, м	У, м
С1 (контур 1)			С1 (контур 2)		
1	462679.86	1506950.64	5	462709.80	1506957.68
2	462681.65	1506956.45	6	462712.17	1506965.24
3	462673.57	1506958.95	7	462678.61	1506975.81
4	462671.99	1506953.13	8	462677.01	1506970.45
1	462679.86	1506950.64	9	462686.19	1506967.61
			10	462686.31	1506967.98
			11	462693.04	1506965.82
			12	462693.37	1506966.87
			13	462695.86	1506966.08
			14	462695.52	1506965.03
			15	462704.06	1506962.29
			16	462706.67	1506961.44
			17	462705.87	1506958.97
			5	462709.80	1506957.68

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

Площадь территории, в отношении которой подготовлен проект межевания, составляет 0,6 га.

Таблица 7

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

Система координат МСК-66 зона 1

Номер	Х, м	У, м	Номер	Х, м	У, м
1	462729.53	1506893.79	6	462638.86	1506919.63
2	462746.32	1506956.66	7	462661.30	1506914.92
3	462712.69	1506966.88	8	462666.49	1506913.38
4	462654.15	1506984.53	9	462712.56	1506897.56
5	462643.54	1506955.53	1	462729.53	1506893.79