



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

**Проект межевания территории
«Комплексное благоустройство дворовой территории
многоквартирных домов № 9, № 9а по улице Малышева,
№ 22, № 24, № 26 по улице Чапаева 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 № 9, № 9а по улице Малышева,
№ 22, № 24, № 26 по улице Чапаева в городе Невьянске
Свердловской области»**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Заказчик: Администрация Невьянского городского округа

Муниципальный контракт от 14.03.2022 №01623000198220000090001

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	11
	Приложения	15

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Муниципальный контракт от 14.03.2022г
№ 01623000198220000090001

Лист

3

- 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: 2,0529 га.

В границах территории проектирования выявлено 8 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

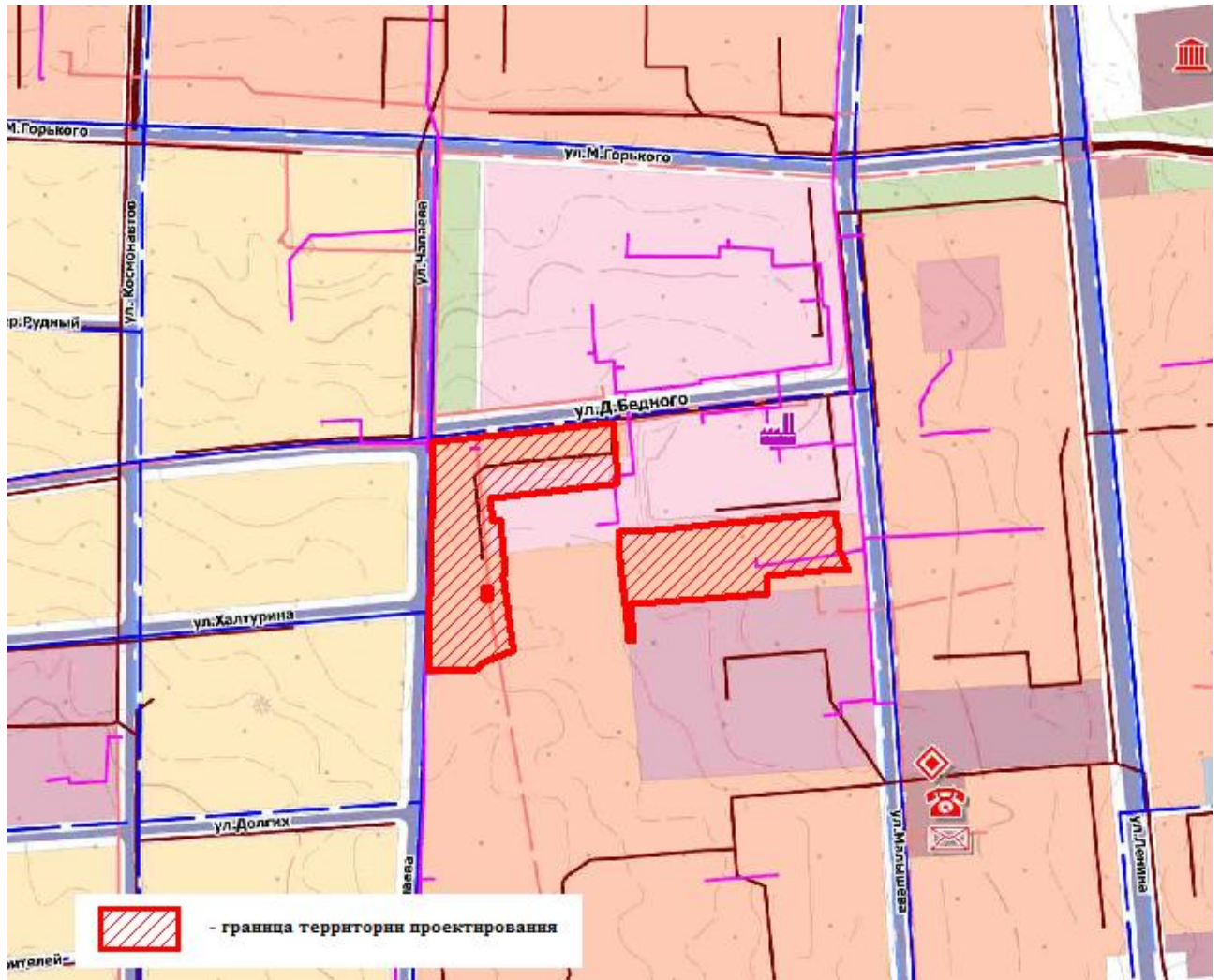
Таблица 1.

№ п/п	Кадастровый №	Вид разрешенного использования	S м2
1	66:15:1501023:1038	Под объект инженерной инфраструктуры (трансформаторная подстанция)	54
2	66:15:1501023:104	под установку нестационарного объекта торговли (киоска)	12
3	66:15:1501023:1075	проезд к территориям, прилежащих к жилым домам	1393

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

№ п/п	Кадастровый №	Вид разрешенного использования	S м2
4	66:15:1501023:30	под жилой дом многоквартирной застройки	2876
5	66:15:1501023:31	под индивидуальную жилую застройку	1414
6	66:15:1501023:34	под жилой дом многоквартирной застройки	1864
7	66:15:1501023:35	под жилой дом многоквартирной застройки	2470
8	66:15:1501023:36	под индивидуальную жилую застройку	1841

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.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Муниципальный контракт от 14.03.2022г
№ 01623000198220000090001

Лист

6

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Сведения об объектах капитального строительства.

Таблица 2.

№ на плане	Наименование объекта	Этажность	Кадастровый номер
1	2	3	4
1.1	Многоквартирный жилой дом	5	66:15:1501023:124
2.1	Многоквартирный жилой дом	5	66:15:1501023:125
3.1	Многоквартирный жилой дом	5	66:15:1501023:126
4.1	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями	5	66:15:1501023:127
4.2	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями	5	66:15:1501023:129

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.Малышева, д.9)	3959,60	4474	5209	+733
:ЗУ2 / 2.1 (ул.Малышева, д.9а)	2657,90	3003	2732	-271
:ЗУ3 / 3.1 (ул. Чапаева, д.22)	4825,80	5453	4676	-777
:ЗУ4 / 4.1 (ул. Чапаева, д.24)	3389,20	3830	3630	-200
:ЗУ5 / 5.1 (ул. Чапаева, д.26)	3365,00	3802	4281	+479

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.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Муниципальный контракт от 14.03.2022г № 01623000198220000090001	Лист
							7

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 5 земельных участков.

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

С целью обеспечения проезда к существующей трансформаторной подстанции, земельный участок с кадастровым номером 66:15:1501023:1038, устанавливается публичный сервитут.

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 66:15:1501023:30 и земель неразграниченной гос/мун собственности	5209	г.Невьянск, ул.Малышева, д.9	Ж-6.1	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов
:ЗУ2	образование ЗУ путем перераспределения ЗУ с КН 66:15:1501023:31 и земель неразграниченной гос/мун собственности	2732	г.Невьянск, ул.Малышева, д.9а	Ж-6.1	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов
:ЗУ3	образование ЗУ путем перераспределения ЗУ с КН 66:15:1501023:34 и земель неразграниченной гос/мун собственности	4676	г.Невьянск, ул.Чапаева, д.22	Ж-6.1	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов
:ЗУ4	образование ЗУ путем перераспределения ЗУ с КН 66:15:1501023:35 и земель неразграниченной гос/мун собственности	3630	г.Невьянск, ул.Чапаева, д.24	Ж-6.1	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов
:ЗУ5	образование ЗУ путем перераспределения ЗУ с КН 66:15:1501023:36, 66:15:1501023:1075, 66:15:1501023:104 и земель неразграниченной гос/мун собственности	4281	г.Невьянск, ул.Чапаева, д.26	Ж-6.1	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов

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

- Охранная зона ЭСК ПС "Романовская": КЛ-6кВ литера 13; литера 15; литера 26; КЛ-0,4кВ литера 74; литера 75; литера 85; литера 91 (регистрационный номер 66:15-6.43)

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

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Муниципальный контракт от 14.03.2022г № 01623000198220000090001	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	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	462767.60	1509592.64
2	462810.73	1509593.89
3	462846.67	1509594.90
4	462939.18	1509598.41
5	462943.76	1509626.92
6	462953.59	1509728.15
7	462908.67	1509732.37
8	462908.26	1509728.55
9	462897.62	1509635.71
10	462880.20	1509638.15
11	462880.91	1509643.37
12	462839.87	1509647.97
13	462839.54	1509645.64
14	462835.57	1509646.24
15	462787.78	1509653.51
16	462782.92	1509654.25
17	462774.21	1509631.77
18	462769.13	1509625.71
19	462767.31	1509607.17
20	462767.39	1509599.39
21	462830.33	1509630.92
22	462830.79	1509636.46
23	462821.23	1509637.38
24	462820.76	1509631.69

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Муниципальный контракт от 14.03.2022г
№ 01623000198220000090001

Лист

9

25	462871.43	1509732.18
26	462871.87	1509734.80
27	462872.67	1509746.97
28	462886.28	1509896.21
29	462878.50	1509897.22
30	462874.73	1509897.75
31	462857.70	1509899.81
32	462843.23	1509905.37
33	462843.16	1509901.74
34	462842.99	1509892.36
35	462842.94	1509889.35
36	462842.86	1509884.66
37	462842.02	1509875.79
38	462838.53	1509837.59
39	462835.77	1509802.68
40	462822.32	1509803.59
41	462821.87	1509797.89
42	462817.84	1509741.79
43	462790.36	1509744.37
44	462789.91	1509740.49
45	462792.91	1509740.50
46	462850.27	1509734.26

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Муниципальный контракт от 14.03.2022г
№ 01623000198220000090001

Лист

10

Каталог координат образуемых (изменяемых) земельных участков.

условный номер ЗУ	номер точки	X, м	Y, м
:ЗУ1	1	462880.53	1509833.11
	2	462838.53	1509837.59
	3	462835.77	1509802.68
	4	462822.32	1509803.59
	5	462821.87	1509797.89
	6	462817.84	1509741.79
	7	462790.36	1509744.37
	8	462789.91	1509740.49
	9	462792.91	1509740.50
	10	462850.27	1509734.26
	11	462871.43	1509732.18
	12	462871.87	1509734.80
	13	462872.67	1509746.97
ЗУ2	14	462886.28	1509896.21
	15	462874.73	1509897.75
	16	462869.21	1509898.41
	17	462857.70	1509899.81
	18	462843.23	1509905.37
	19	462842.99	1509892.36
	20	462842.94	1509889.35
	21	462842.86	1509884.66
	22	462842.21	1509877.76
	23	462842.02	1509875.79
	24	462839.10	1509844.53
	2	462838.53	1509837.59
	1	462880.53	1509833.11
ЗУ3	25	462943.76	1509626.92
	26	462953.59	1509728.15
	27	462908.67	1509732.37
	28	462908.26	1509728.55
	29	462897.62	1509635.71
	30	462897.14	1509630.96
	31	462925.10	1509628.83
ЗУ4	32	462846.73	1509594.91
	33	462939.18	1509598.41
	25	462943.76	1509626.92
	31	462925.10	1509628.83
	30	462897.14	1509630.96
	29	462897.62	1509635.71
	34	462880.20	1509638.15
	35	462880.91	1509643.37
	36	462851.43	1509646.67
	37	462767.60	1509592.64
38	462767.31	1509607.17	
39	462769.13	1509625.71	
ЗУ4	40	462774.21	1509631.77

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

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

Муниципальный контракт от 14.03.2022г
№ 01623000198220000090001

Каталог координат образуемых (изменяемых) земельных участков.

условный номер ЗУ	номер точки	X, м	Y, м
:ЗУ1	1	462880.53	1509833.11
	2	462838.53	1509837.59
	3	462835.77	1509802.68
	4	462822.32	1509803.59
	5	462821.87	1509797.89
	6	462817.84	1509741.79
	7	462790.36	1509744.37
	8	462789.91	1509740.49
	9	462792.91	1509740.50
	10	462850.27	1509734.26
	11	462871.43	1509732.18
	12	462871.87	1509734.80
	13	462872.67	1509746.97
ЗУ2	14	462886.28	1509896.21
	15	462874.73	1509897.75
	16	462869.21	1509898.41
	17	462857.70	1509899.81
	18	462843.23	1509905.37
	19	462842.99	1509892.36
	20	462842.94	1509889.35
	21	462842.86	1509884.66
	22	462842.21	1509877.76
	23	462842.02	1509875.79
	24	462839.10	1509844.53
	2	462838.53	1509837.59
	1	462880.53	1509833.11
ЗУ3	25	462943.76	1509626.92
	26	462953.59	1509728.15
	27	462908.67	1509732.37
	28	462908.26	1509728.55
	29	462897.62	1509635.71
	30	462897.14	1509630.96
	31	462925.10	1509628.83
ЗУ4	32	462846.73	1509594.91
	33	462939.18	1509598.41
	25	462943.76	1509626.92
	31	462925.10	1509628.83
	30	462897.14	1509630.96
	29	462897.62	1509635.71
	34	462880.20	1509638.15
	35	462880.91	1509643.37
	36	462851.43	1509646.67
	37	462767.60	1509592.64
38	462767.31	1509607.17	
39	462769.13	1509625.71	
ЗУ4	40	462774.21	1509631.77

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

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

Муниципальный контракт от 14.03.2022г
№ 01623000198220000090001