|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Общество с ограниченной ответственностью  Архитектурная мастерская  **«Городское планирование»** | | |
|  |  | | |
|  |  |  | |
| Заказчик:  Администрация Невьянского городского округа | |
|  |  | |
|  | Проект межевания территории «Комплексное благоустройство дворовой территории многоквартирных домов № 38, № 40,  № 42 по улице Матвеева, № 23 по улице Максима Горького в городе Невьянске Свердловской области» | |
|  |  | |
|  | **Проект межевания территории**  Основная часть проекта межевания территории | |
|  |  | |
|  | **МК -** **31 – 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 | - | 20 |  |
| 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](#_Toc132880833)

[1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования 7](#_Toc132880834)

[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](#_Toc132880835)

[3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков 10](#_Toc132880836)

[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](#_Toc132880837)

# Введение

Проект межевания территории «Комплексное благоустройство дворовой территории многоквартирных домов № 38, № 40, № 42 по улице Матвеева, № 23 по улице Максима Горького 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 № 38, № 40, № 42 по улице Матвеева, № 23 по улице Максима Горького в городе Невьянске Свердловской области» от 31.01.2023 № 13-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 центральной части города Невьянска. Территория проектирования ограничена улицами Матвеева и Максима Горького (юго-западная часть 66:15:1501020 кадастрового квартала).

Площадь проектирования составляет 1,76 га.

На территории проектирования установлены красные линии. Для обеспечения выполнения всего комплекса работ предусматривается образование 4-х земельных участков для существующей среднеэтажной 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 | 5458 | Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5) | Перераспределение земельного участка 66:15:1501020:169\*\* с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности (неразграниченные земли 66:15:1501020 кадастрового квартала) | земли населенных пунктов |
| ЗУ:2 | 3019 | Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5) | Перераспределение земельного участка 66:15:1501020:168\*\* с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности (неразграниченные земли 66:15:1501020 кадастрового квартала) | земли населенных пунктов |
| ЗУ:3 | 4062 | Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5) | Перераспределение земельного участка 66:15:1501020:167\*\* с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности (неразграниченные земли 66:15:1501020 кадастрового квартала) | земли населенных пунктов |
| ЗУ:4 | 4951 | Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5) | Перераспределение земельного участка 66:15:1501020:148\*\* с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности (неразграниченные земли 66:15:1501020 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:1 | Строительство, реконструкция, эксплуатация, капитальный ремонт объектов тепловых сетей | 39 |
| ЗУ:2 | Строительство, реконструкция, эксплуатация, капитальный ремонт объектов тепловых сетей | 641 |
| ЗУ:3 | Строительство, реконструкция, эксплуатация, капитальный ремонт объектов тепловых сетей | 223 |
| ЗУ:4 | Строительство, реконструкция, эксплуатация, капитальный ремонт объектов тепловых сетей | 205 |

\* в соответствии с пунктом 1, статья 39\_37 Земельного кодекса Российской Федерации

# 3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Согласно данным Правил землепользования и застройки проектируемая территория представлена зоной 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).

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 | 463306,76 | 1509213,41 |
| 2 | 463304,74 | 1509364,17 |
| 3 | 463211,74 | 1509360,74 |
| 4 | 463212,21 | 1509341,36 |
| 5 | 463185,61 | 1509340,28 |
| 6 | 463184,93 | 1509312,23 |
| 7 | 463189,08 | 1509207,36 |
| 1 | 463306,76 | 1509213,41 |

Таблица 4

Перечень координат характерных точек образуемого земельного участка ЗУ:1

| Номер поворотной точки | X (м) | Y (м) |
| --- | --- | --- |
| 1 | 463217,13 | 1509209,03 |
| 2 | 463301,81 | 1509213,24 |
| 3 | 463306,83 | 1509213,41 |
| 4 | 463305,87 | 1509282,11 |
| 5 | 463265,26 | 1509280,60 |
| 6 | 463238,00 | 1509279,58 |
| 7 | 463239,28 | 1509245,17 |
| 8 | 463215,82 | 1509244,30 |
| 1 | 463217,13 | 1509209,03 |

Таблица 5

Перечень координат характерных точек образуемого земельного участка ЗУ:2

| Номер поворотной точки | X (м) | Y (м) |
| --- | --- | --- |
| 19 | 463262,98 | 1509342,17 |
| 5 | 463265,26 | 1509280,60 |
| 4 | 463305,87 | 1509282,11 |
| 9 | 463304,73 | 1509364,17 |
| 10 | 463281,54 | 1509363,31 |
| 11 | 463281,57 | 1509362,23 |
| 12 | 463281,74 | 1509356,53 |
| 13 | 463281,91 | 1509350,79 |
| 14 | 463282,10 | 1509342,84 |
| 15 | 463273,76 | 1509342,54 |
| 16 | 463271,76 | 1509342,47 |
| 17 | 463267,76 | 1509342,34 |
| 18 | 463265,76 | 1509342,27 |
| 19 | 463262,98 | 1509342,17 |

Таблица 6

Перечень координат характерных точек образуемого земельного участка ЗУ:3

| Номер поворотной точки | X (м) | Y (м) |
| --- | --- | --- |
| 20 | 463211,74 | 1509360,71 |
| 21 | 463212,21 | 1509341,36 |
| 22 | 463213,76 | 1509299,76 |
| 23 | 463237,22 | 1509300,64 |
| 6 | 463238,00 | 1509279,58 |
| 5 | 463265,26 | 1509280,60 |
| 19 | 463262,98 | 1509342,17 |
| 18 | 463265,76 | 1509342,27 |
| 17 | 463267,76 | 1509342,34 |
| 16 | 463271,76 | 1509342,47 |
| 15 | 463273,76 | 1509342,54 |
| 14 | 463282,10 | 1509342,84 |
| 13 | 463281,91 | 1509350,79 |
| 12 | 463281,74 | 1509356,53 |
| 11 | 463281,57 | 1509362,23 |
| 10 | 463281,54 | 1509363,31 |
| 20 | 463211,74 | 1509360,71 |

Таблица 7

Перечень координат характерных точек образуемого земельного участка ЗУ:4

| Номер поворотной точки | X (м) | Y (м) |
| --- | --- | --- |
| 25 | 463184,93 | 1509312,23 |
| 26 | 463190,45 | 1509207,70 |
| 1 | 463217,13 | 1509209,03 |
| 8 | 463215,82 | 1509244,30 |
| 7 | 463239,28 | 1509245,17 |
| 6 | 463238,00 | 1509279,58 |
| 23 | 463237,22 | 1509300,64 |
| 22 | 463213,76 | 1509299,76 |
| 21 | 463212,21 | 1509341,36 |
| 24 | 463185,61 | 1509340,28 |
| 25 | 463184,93 | 1509312,23 |

Таблица 8

Перечень координат характерных точек сервитута на земельный участок ЗУ:1

| Номер поворотной точки | X (м) | Y (м) |
| --- | --- | --- |
| 1 | 463295,18 | 1509281,71 |
| 2 | 463301,18 | 1509281,93 |
| 3 | 463301,18 | 1509275,38 |
| 4 | 463295,18 | 1509275,33 |
| 1 | 463295,18 | 1509281,71 |

Таблица 9

Перечень координат характерных точек сервитута на земельный участок ЗУ:2

| Номер поворотной точки | X (м) | Y (м) |
| --- | --- | --- |
| 1 | 463264,45 | 1509302,52 |
| 2 | 463265,99 | 1509302,57 |
| 3 | 463265,26 | 1509335,77 |
| 4 | 463265,25 | 1509342,25 |
| 5 | 463265,76 | 1509342,27 |
| 6 | 463267,76 | 1509342,34 |
| 7 | 463271,25 | 1509342,45 |
| 8 | 463271,26 | 1509335,88 |
| 9 | 463271,99 | 1509302,72 |
| 10 | 463280,52 | 1509302,91 |
| 11 | 463280,49 | 1509298,94 |
| 12 | 463292,22 | 1509299,40 |
| 13 | 463292,00 | 1509303,27 |
| 14 | 463292,00 | 1509309,51 |
| 15 | 463298,00 | 1509309,70 |
| 16 | 463298,00 | 1509303,45 |
| 17 | 463298,22 | 1509299,58 |
| 18 | 463305,63 | 1509299,98 |
| 19 | 463305,71 | 1509293,92 |
| 20 | 463300,75 | 1509293,73 |
| 21 | 463301,18 | 1509281,93 |
| 22 | 463295,18 | 1509281,71 |
| 23 | 463295,18 | 1509281,88 |
| 24 | 463294,76 | 1509293,49 |
| 25 | 463274,45 | 1509292,70 |
| 26 | 463274,48 | 1509296,77 |
| 27 | 463264,67 | 1509296,51 |
| 1 | 463264,45 | 1509302,52 |

Таблица 10

Перечень координат характерных точек сервитута на земельный участок ЗУ:3

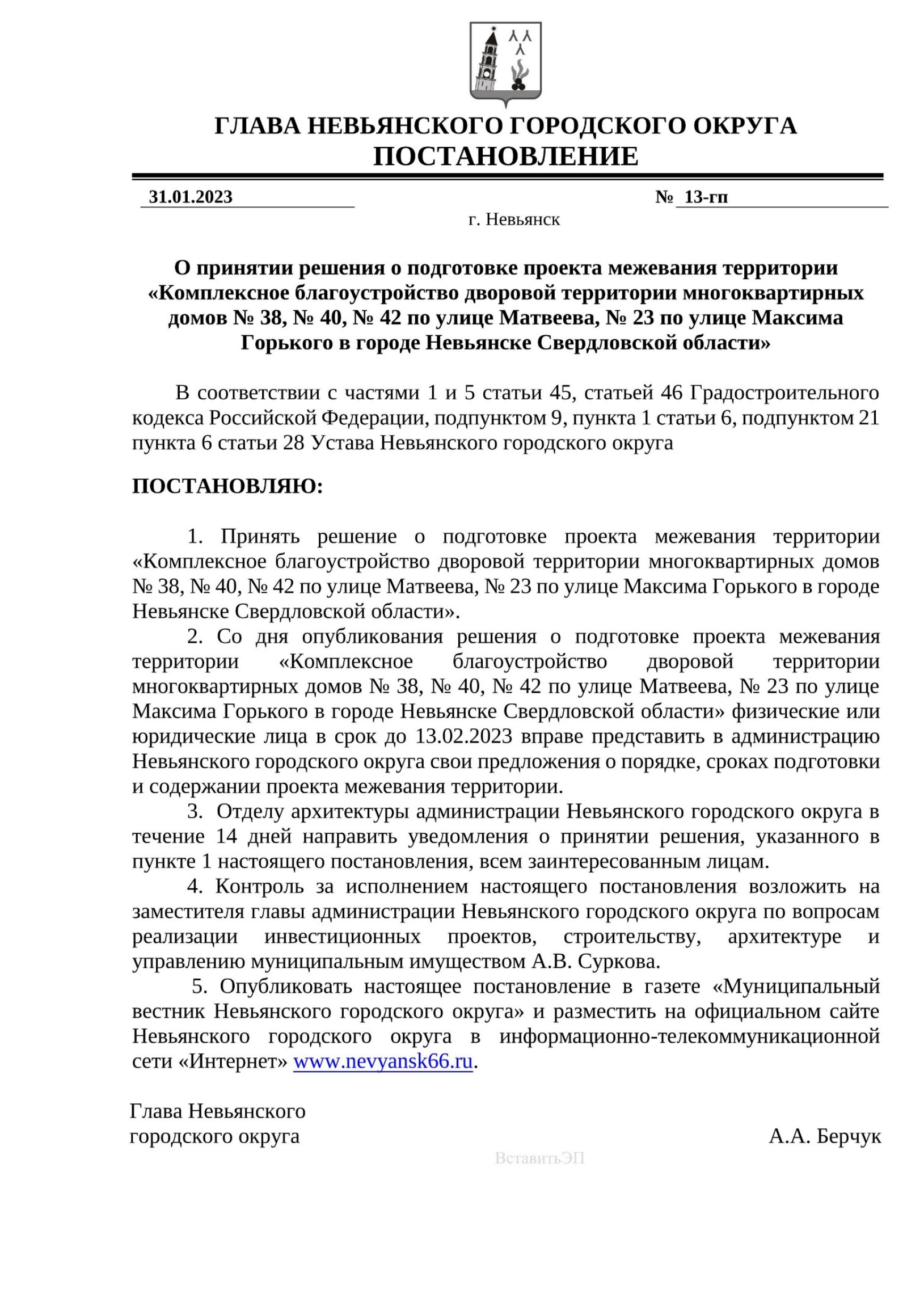
| Номер поворотной точки | X (м) | Y (м) |
| --- | --- | --- |
| 1 | 463213,61 | 1509303,63 |
| 2 | 463214,67 | 1509303,63 |
| 3 | 463214,90 | 1509300,99 |
| 4 | 463245,76 | 1509302,00 |
| 5 | 463264,45 | 1509302,52 |
| 6 | 463264,67 | 1509296,51 |
| 7 | 463245,93 | 1509296,00 |
| 8 | 463237,40 | 1509295,72 |
| 9 | 463237,22 | 1509300,64 |
| 10 | 463213,76 | 1509299,76 |
| 1 | 463213,61 | 1509303,63 |
| 11 | 463265,21 | 1509347,12 |
| 12 | 463271,21 | 1509347,30 |
| 13 | 463271,25 | 1509342,57 |
| 14 | 463271,25 | 1509342,45 |
| 15 | 463267,76 | 1509342,34 |
| 16 | 463265,76 | 1509342,27 |
| 17 | 463265,25 | 1509342,25 |
| 18 | 463265,25 | 1509342,55 |
| 11 | 463265,21 | 1509347,12 |

Таблица 11

 Перечень координат характерных точек сервитута на земельный участок ЗУ:4

| Номер поворотной точки | X (м) | Y (м) |
| --- | --- | --- |
| 1 | 463200,57 | 1509303,63 |
| 2 | 463213,61 | 1509303,63 |
| 3 | 463213,76 | 1509299,76 |
| 4 | 463237,22 | 1509300,64 |
| 5 | 463237,40 | 1509295,72 |
| 6 | 463209,42 | 1509294,81 |
| 7 | 463209,17 | 1509297,63 |
| 8 | 463200,86 | 1509297,63 |
| 1 | 463200,57 | 1509303,63 |

Приложение 1



Приложение 2



