|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Общество с ограниченной ответственностью  Архитектурная мастерская  **«Городское планирование»** | | |
|  |  | | |
|  |  |  | |
| Заказчик:  Администрация Невьянского городского округа | |
|  |  | |
|  | Проект межевания территории «Комплексное благоустройство дворовой территории многоквартирных домов № 15а по улице Максима Горького, № 18, № 20 корпус 1, № 20 корпус 2 по улице Матвеева, № 5 по улице Малышева в городе Невьянске Свердловской области» | |
|  |  | |
|  | **Проект межевания территории**  Основная часть проекта межевания территории | |
|  |  | |
|  | **МК –** **30 – 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 | 10 |  |
| I | Графические материалы |  |  |  |
| 1 | Схема границ существующих земельных участков и объектов капитального строительства | М 1:2000 | 1 |  |

**Содержание**

[Введение 5](#_Toc132976499)

[1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования 7](#_Toc132976500)

[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](#_Toc132976501)

[3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков 10](#_Toc132976502)

[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](#_Toc132976503)

# Введение

Проект межевания территории «Комплексное благоустройство дворовой территории многоквартирных домов № 15а по улице Максима Горького, № 18, № 20 корпус 1, № 20 корпус 2 по улице Матвеева, № 5 по улице Малышева 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 № 15а по улице Максима Горького, № 18, № 20 корпус 1, № 20 корпус 2 по улице Матвеева, № 5 по улице Малышева в городе Невьянске Свердловской области» от 31.01.2023 № 14-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, Малышева и Максима Горького (центральная часть 66:15:1501020 кадастрового квартала).

Площадь проектирования составляет 1,91 га.

На территории проектирования установлены красные линии. Для обеспечения выполнения всего комплекса работ предусматривается образование земельных участков для существующей среднеэтажной жилой застройки и объектов торгового и общественного назначения. 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 | 3077 | Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5) | Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (неразграниченные земли 66:15:1501020 кадастрового квартала) | земли населенных пунктов |
| ЗУ:2 | 3146 | Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5) | Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (неразграниченные земли 66:15:1501020 кадастрового квартала) | земли населенных пунктов |
| ЗУ:3 | 4077 | Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5) | Перераспределение земельных участков 66:15:1501020:2471 и 66:15:1501020:249\*\* с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности (неразграниченные земли 66:15:1501020 кадастрового квартала) | земли населенных пунктов |
| ЗУ:4 | 3846 | Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5) | Перераспределение земельных участков 66:15:1501020:2471 и 66:15:1501020:154\*\* с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности (неразграниченные земли 66:15:1501020 кадастрового квартала) | земли населенных пунктов |
| ЗУ:5 | 2920 | Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5) | Перераспределение земельного участка 66:15:1501020:145\*\* с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности (неразграниченные земли 66:15:1501020 кадастрового квартала) | земли населенных пунктов |
| ЗУ:6 | 415 | Магазины (код 4.4) | Перераспределение земельных участков 66:15:1501020:2471 и 66:15:1501020:44\*\* с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности (неразграниченные земли 66:15:1501020 кадастрового квартала) | земли населенных пунктов |
| ЗУ:7 | 502 | Общественное управление (код 3.8) | Перераспределение земельных участков 66:15:1501020:154; 66:15:1501020:2471 и 66:15:1501020:3429\*\* 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:2 | Проход или проезд через земельный участок, в целях обеспечения свободного доступа к земельным участкам | 370 |
| ЗУ:5 | Проход или проезд через земельный участок, в целях обеспечения свободного доступа к земельным участкам | 263 |

\* в соответствии с пунктом 4, статья 23 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 ЗУ:1, ЗУ:2; ЗУ:3; ЗУ:4 и ЗУ:5 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 образуемого земельного участка ЗУ:6, для магазина принят в соответствии с основным видом разрешенного использования земельных участков территориальной зоны Ж-6.1- магазины (код 4.4).

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка ЗУ:7, для объекта общественного назначения (служба ритуальных услуг) принят в соответствии с основным видом разрешенного использования земельных участков территориальной зоны Ж-6.1- общественное управление (код 3.8).

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 | 463272,63 | 1509897,24 |
| 2 | 463272,54 | 1509876,16 |
| 3 | 463271,57 | 1509853,83 |
| 4 | 463271,73 | 1509832,92 |
| 5 | 463273,49 | 1509735,91 |
| 6 | 463272,40 | 1509731,26 |
| 7 | 463272,29 | 1509719,57 |
| 8 | 463200,26 | 1509718,54 |
| 9 | 463185,86 | 1509750,44 |
| 10 | 463162,19 | 1509750,09 |
| 11 | 463153,66 | 1509891,93 |
| 12 | 463207,81 | 1509895,18 |
| 1 | 463272,63 | 1509897,24 |

Таблица 4

Перечень координат характерных точек образуемого земельного участка ЗУ:1

| Номер поворотной точки | X (м) | Y (м) |
| --- | --- | --- |
| 1 | 463189,16 | 1509743,12 |
| 2 | 463200,26 | 1509718,54 |
| 3 | 463272,29 | 1509719,57 |
| 4 | 463272,22 | 1509732,17 |
| 5 | 463273,49 | 1509735,91 |
| 6 | 463273,63 | 1509765,26 |
| 7 | 463226,67 | 1509764,89 |
| 8 | 463226,63 | 1509752,99 |
| 9 | 463218,66 | 1509753,09 |
| 10 | 463218,61 | 1509746,51 |
| 11 | 463196,69 | 1509746,52 |
| 1 | 463189,16 | 1509743,12 |

Таблица 5

Перечень координат характерных точек образуемого земельного участка ЗУ:2

| Номер поворотной точки | X (м) | Y (м) |
| --- | --- | --- |
| 15 | 463196,74 | 1509788,00 |
| 16 | 463218,52 | 1509788,10 |
| 17 | 463218,61 | 1509783,08 |
| 18 | 463226,73 | 1509783,05 |
| 7 | 463226,67 | 1509764,89 |
| 6 | 463273,63 | 1509765,26 |
| 12 | 463273,66 | 1509769,65 |
| 13 | 463272,06 | 1509814,75 |
| 14 | 463196,77 | 1509814,99 |
| 15 | 463196,74 | 1509788,00 |

Таблица 6

Перечень координат характерных точек образуемого земельного участка ЗУ:3

| Номер поворотной точки | X (м) | Y (м) |
| --- | --- | --- |
| 23 | 463155,95 | 1509853,84 |
| 24 | 463157,17 | 1509833,50 |
| 25 | 463174,09 | 1509834,50 |
| 26 | 463181,48 | 1509834,26 |
| 27 | 463181,49 | 1509832,58 |
| 28 | 463185,33 | 1509821,98 |
| 29 | 463191,54 | 1509821,97 |
| 30 | 463191,57 | 1509815,01 |
| 14 | 463196,77 | 1509814,99 |
| 13 | 463272,06 | 1509814,75 |
| 19 | 463271,73 | 1509832,92 |
| 20 | 463271,57 | 1509853,83 |
| 21 | 463271,65 | 1509855,78 |
| 22 | 463178,71 | 1509855,04 |
| 23 | 463155,95 | 1509853,84 |

Таблица 7

Перечень координат характерных точек образуемого земельного участка ЗУ:4

| Номер поворотной точки | X (м) | Y (м) |
| --- | --- | --- |
| 22 | 463178,71 | 1509855,04 |
| 21 | 463271,65 | 1509855,78 |
| 31 | 463272,54 | 1509876,16 |
| 32 | 463272,63 | 1509897,78 |
| 33 | 463178,93 | 1509893,17 |
| 34 | 463178,81 | 1509872,22 |
| 22 | 463178,71 | 1509855,04 |

Таблица 8

Перечень координат характерных точек образуемого земельного участка ЗУ:5

| Номер поворотной точки | X (м) | Y (м) |
| --- | --- | --- |
| 24 | 463157,16 | 1509833,50 |
| 37 | 463162,16 | 1509750,09 |
| 38 | 463185,86 | 1509750,44 |
| 1 | 463189,16 | 1509743,12 |
| 11 | 463196,69 | 1509746,52 |
| 15 | 463196,74 | 1509788,00 |
| 14 | 463196,77 | 1509814,99 |
| 30 | 463191,57 | 1509815,01 |
| 39 | 463185,36 | 1509815,03 |
| 28 | 463185,33 | 1509821,98 |
| 27 | 463181,49 | 1509832,58 |
| 26 | 463181,48 | 1509834,26 |
| 25 | 463174,09 | 1509834,50 |
| 24 | 463157,16 | 1509833,50 |

Таблица 9

Перечень координат характерных точек образуемого земельного участка ЗУ:6

| Номер поворотной точки | X (м) | Y (м) |
| --- | --- | --- |
| 36 | 463154,85 | 1509872,15 |
| 23 | 463155,94 | 1509853,84 |
| 22 | 463178,71 | 1509855,04 |
| 34 | 463178,81 | 1509872,22 |
| 36 | 463154,85 | 1509872,15 |

Таблица 10

Перечень координат характерных точек образуемого земельного участка ЗУ:7

| Номер поворотной точки | X (м) | Y (м) |
| --- | --- | --- |
| 35 | 463153,66 | 1509891,93 |
| 36 | 463154,85 | 1509872,15 |
| 34 | 463178,81 | 1509872,22 |
| 33 | 463178,93 | 1509893,17 |
| 35 | 463153,66 | 1509891,93 |

Таблица 11

Перечень координат характерных точек сервитута на земельный участок ЗУ:2

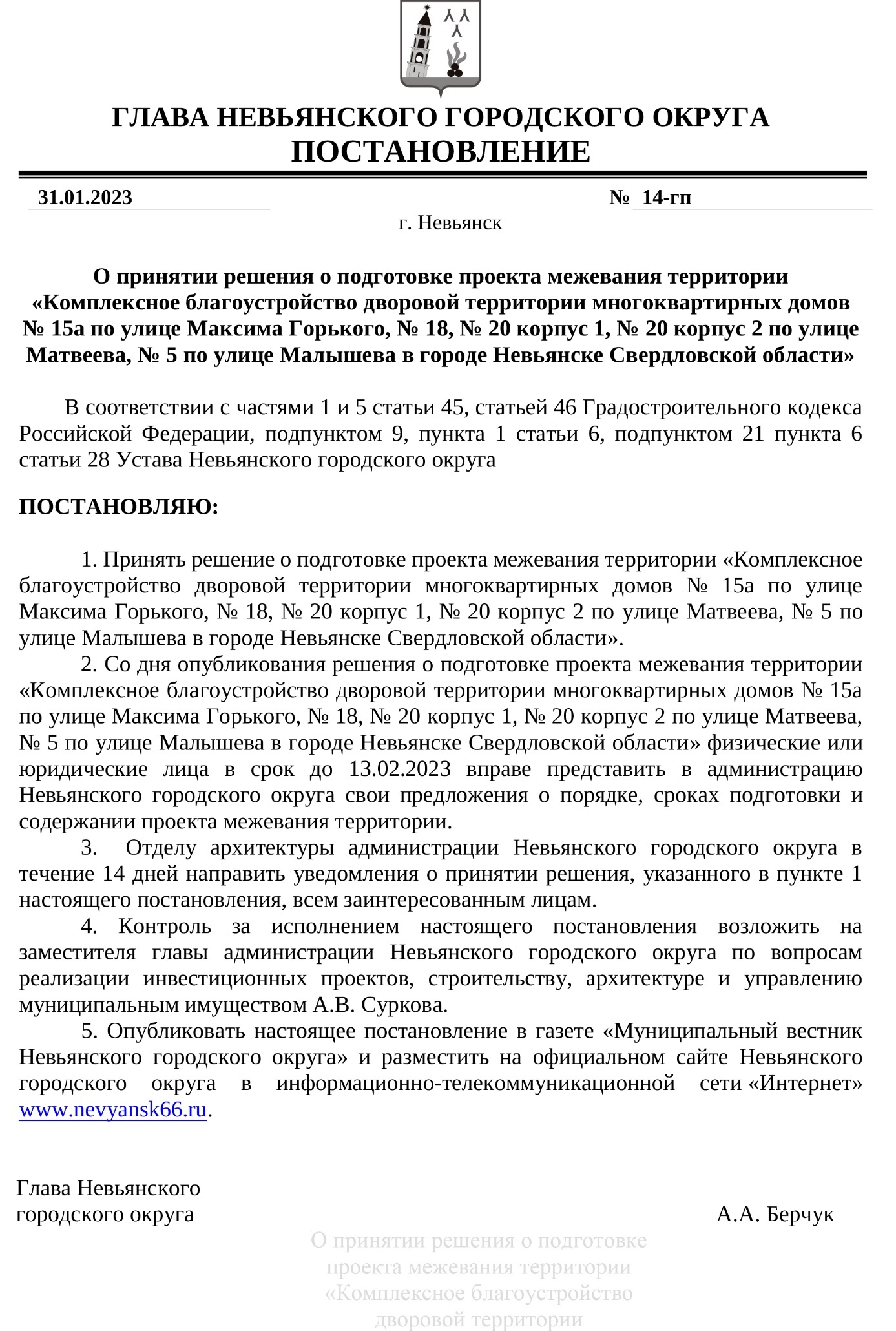
| Номер поворотной точки | X (м) | Y (м) |
| --- | --- | --- |
| 1 | 463226,67 | 1509764,89 |
| 2 | 463226,69 | 1509771,89 |
| 3 | 463263,64 | 1509772,18 |
| 4 | 463273,27 | 1509780,56 |
| 5 | 463273,66 | 1509769,65 |
| 6 | 463273,63 | 1509765,26 |
| 1 | 463226,67 | 1509764,89 |

Таблица 12

 Перечень координат характерных точек сервитута на земельный участок ЗУ:5

| Номер поворотной точки | X (м) | Y (м) |
| --- | --- | --- |
| 1 | 463157,16 | 1509833,50 |
| 2 | 463174,09 | 1509834,50 |
| 3 | 463181,48 | 1509834,26 |
| 4 | 463181,49 | 1509832,58 |
| 5 | 463185,33 | 1509821,98 |
| 6 | 463185,36 | 1509815,03 |
| 7 | 463178,36 | 1509815,00 |
| 8 | 463178,34 | 1509820,74 |
| 9 | 463175,85 | 1509827,61 |
| 10 | 463157,58 | 1509826,52 |
| 1 | 463157,16 | 1509833,50 |

Приложение 1



Приложение 2





