|  |  |
| --- | --- |
|   | ООО «РЕГИОНГЕОПРОЕКТ» |

|  |  |
| --- | --- |
| Заказчик: Администрация Невьянского городского округа  |  МК №01623000198190000230001 |

**Документация по планировке территории линейного**

**объекта "Газопровод к селу Шурала,**

**Невьянского района Свердловской области"**

ТОМ 3. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Екатеринбург, 2019

|  |  |
| --- | --- |
|   | ООО «РЕГИОНГЕОПРОЕКТ» |

**Документация по планировке территории линейного**

**объекта "Газопровод к селу Шурала,**

**Невьянского района Свердловской области"**

ТОМ 3. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Директор  |  | В. П. Плаксин |

Екатеринбург, 2019

**Проект разработан авторским коллективом
в составе:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Должность | C:\Users\Pogorelko\Desktop\Кураева.pngРоспись | Ф.И.О. |
| Главный инженер проекта | C:\Users\Pogorelko\Desktop\Баландин.png | Криницына Е. В. |
| Кадастровый инженер |  | Баландин Д. В. |

**СОСТАВ ПРОЕКТА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№****п\п** | **Наименование** | **№****томов****листов** | **кол-во листов** |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
|  | **Проект планировки территории** |
|  | **Основная (утверждаемая) часть** |
| 1 | Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов, М 1:1000 | 1 | 6 |
| 2 | Том 1. Положение о размещении, характеристиках и параметрах линейных объектов | 15 |  |
|  | **Материалы по обоснованию** |
| 1 | Схема расположения элементов планировочной структуры, М 1:5000 | 1 | 1 |
| 2 | Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории (опорный план), М 1:1000 | 2 | 6 |
| 3 | Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территории объектов культурного наследия М1:1000 | 3 | 6 |
| 4 | Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории М 1:1000 | 4 | 6 |
| 5 | Том 2. Пояснительная записка | 21 | 1 |
|  | **Проект межевания территории** |
|  | **Основная (утверждаемая) часть** |
| 1 | Чертеж межевания территории, М 1:1000 | 1 | 6 |
| 2 | Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территории объектов культурного наследия М1:1000 | 2 | 6 |
| 3 | Том 3. Пояснительная записка | 15 |  |

Оглавление

[Проект разработан авторским коллективом в составе: 3](#_Toc535012868)

[СОСТАВ ПРОЕКТА 4](#_Toc535012869)

[Введение 6](#_Toc535012870)

[1.1 Методические подходы, применяемые при разработке проектных решений по формированию и перераспределению земельных участков……8](#_Toc535012871)

[1.2 Анализ сведений о земельных участках, расположенных в границах проектирования……………………………………………………….9](#_Toc535012872)

[1.3 Обоснование проектных решений по формированию и перераспределению земельных участков застроенных, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, планируемых для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения………………………..9](#_Toc535012873)

[1.4 Сведения о земельных участках, формируемых и преобразуемых (на период строительства) 10](#_Toc535012874)

# Введение

В соответствии с требованиями Градостроительного кодека РФ, разработка проектной документации для строительства или реконструкции линейных объектов должна осуществляться на основании проекта планировки и проекта межевания территории

Проект планировки территории для размещения линейного объекта выполнен в соответствии с действующей законодательно-нормативной и методической документации:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации;

2. Земельный кодекс Российской Федерации;

3. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (в действующей редакции);

4. Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ» (в действующей редакции);

5. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (в действующей редакции);

6. Постановление Правительства Свердловской области от 15.03.2010 г. № 380-ПП «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Свердловской области»;

7. СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений";

8. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (в действующей редакции);

9 .СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизе и утверждении градостроительной документации» в части не противоречащей Градостроительному кодексу РФ;

10. Генеральный план Невьянского городского округа, разработанный ЗАО «Проектно-изыскательский институт Гео», утвержденный решением Думы Невьянского городского округа от 26.12.2012 года № 199;

11. Правила землепользования и застройки Невьянского городского округа, разработанные ЗАО «Проектно-изыскательский институт Гео», утвержденные решением Думы Невьянского городского округа от 28.11.2012 года № 164;

12. Генеральный план Невьянского городского округа применительно к территории село Шурала, разработанный ЗАО «Проектно-изыскательский институт Гео», утвержденный решением Думы Невьянского городского округа от 26.12.2012 года № 197;

13. Правила землепользования и застройки Невьянского городского округа применительно к территории села Шурала, разработанные ЗАО «Проектно-изыскательский институт Гео», утвержденные решением Думы Невьянского городского округа от 14.11.2012 года № 135;

14. Решение Невьянской районной Думы от 29.06.2005 года № 96 «Об утверждении положения «О порядке проведения публичных слушаний в Невьянском городском округе» (в действующей редакции);

15. Распоряжение Правительства Свердловской области от 26.12.2011г. № 2360-РП «О соблюдении требований законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения при осуществлении градостроительной деятельности на территории Свердловской области»;

16. РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»

17. Постановление Правительства Российской Федерации от 12.05.2017 г. № 564 «Об утверждении положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов»

18. Местные нормативы градостроительного проектирования Невьянского городского округа

Документация выполнена на основании постановления администрации Невьянского городского округа о подготовке документации по планировке территории для линейного объекта «Газопровод к селу Шурала Невьянского района Свердловской области»

1 Проект межевания территории

## 1.1 Методические подходы, применяемые при разработке проектных решений по формированию и перераспределению земельных участков

Проект межевания территории разрабатывается в составе проекта планировки территории. Результатом проекта межевания территорий является определение местоположения проектных границ земельных участков.

При разработке проекта межевания предусматривается решение двух задач:

- организация рациональной планировочной структуры территории, возникающей в результате межевания;

- организация рациональной планировки каждого земельного участка, образуемого в результате межевания территории.

Под рациональной планировкой территории понимается:

- создание планировочной структуры территории, включающей в себя все элементы градостроительного обустройства территории в соответствии с градостроительной документацией,

- минимизация системы публичных сервитутов, а также справедливое распределение территории, обременяющее одни земельные участки в интересах других, или для использования в общественных целях,

-обеспечение планировочными элементами территории для полноценного использования каждого земельного участка с минимальными издержками для него, а именно наикратчайшие пути выезда с него на общие проезды,

- защита территорий, зарезервированных для общественных и государственных нужд, посредством определения границ соответствующих земельных участков,

- выявление территориальных ресурсов, которые могут быть использованы для создания новых объектов недвижимого имущества или для развития существующих, включая имущество, предназначенное для общественного использования.

Под рациональной планировкой земельного участка понимается:

- обеспечение планировкой земельного участка эксплуатационной самодостаточности объекта недвижимого имущества, включая сохранения им тех эксплуатационных свойств, которыми он характеризуется в соответствии с действующей документацией,

- обеспечение возможности проведения ремонта зданий и сооружений, составляющих недвижимое имущество, т.е. резервирование в пределах земельного участка пространства, необходимого для реализации стандартной технологии мероприятий ремонта,

- обеспечение возможностей многовариантного пространственного и функционального развития недвижимого имущества.

В соответствии с действующими нормативными правовыми актами (Градостроительный кодекс РФ, Земельный кодекс РФ и другие нормативные документы) проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки;

- линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

- границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;

- границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;

- границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

- границы территорий объектов культурного наследия;

- границы зон с особыми условиями использования территорий;

- границы зон действия публичных сервитутов.

## 1.2 Анализ сведений о земельных участках, расположенных в границах проектирования

Местоположение объекта: Российская Федерация, Свердловская область, Невьянский район, село Шурала.

Согласно полученным сведениям государственного кадастра недвижимости на территории в границах проектирования и по периметру рассматриваемого участка имеются оформленные земельные участки (информация об участках представлена в Приложении 1.)

## 1.3 Обоснование проектных решений по формированию и перераспределению земельных участков застроенных, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, планируемых для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения

***Порядок формирования границ земельных участков и рекомендации по порядку установления границ на местности***

Факторами, определяющими границы образуемых земельных участков под размещение улично-дорожной сети, условиями, накладывающими ограничения на функциональное использование участка в рассматриваемом районе, являются:

- планируемые линии застройки – линии отступа застройки;

- красные линии, установленные в проекте планировки территории;

-смежные сохраняемые земельные участки под существующими и строящимися объектами недвижимости;

-фактическое использование земельных участков

- Правила землепользования и застройки Невьянского городского округа применительно к территории села Шурала, разработанные ЗАО «Проектно-изыскательский институт Гео», утвержденные решением Думы Невьянского городского округа от 14.11.2012 года № 135

В соответствии с планировочными решениями, проектом межевания выделены следующие территориальные зоны:

1. Территория общего пользования:

## 1.4 Сведения о земельных участках, формируемых и преобразуемых (на период строительства)

Нумерация участков, их площадь, номера поворотных точек представлены на *«Чертеже межевания территории»,* координаты приведены в приложении 2*.*

Координирование объектов землепользования выполнено графически в системе координат МСК-66, зона 1, на основе предоставленного топографо-геодезического материала.

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнить в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ.

Приложение 1

Перечень существующих земельных участков, расположенных

 в границах проекта

| **Тип объекта** | **КН** | **Площадь, m2** | **Наименование** | **Значение** | **Вид разрешенного использования** | **Местоположение** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **2** | **3** | **5** | **6** | **7** | **8** |
| Кадастр\Участок (Декларированный) | 66:15:2201001:482 | 146 392 | Землеполь-зование | Земли населённых пунктов | Под промышленную площадку | Свердловская обл.Невьянский р-нс.Шурала |
| Кадастр\Участок (Декларированный) | 66:15:2201001:1050 | 3 404 | Землеполь-зование | Земли населённых пунктов | Коммунальное обслуживание | Свердловская обл.Невьянский р-нс.Шурала |
| Кадастр\Участок (Декларированный) | 66:15:2201001:493 | 67 522 | Землеполь-зование | Земли сельскохо-зяйственного назначения | Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства | Свердловская обл.Невьянский р-нс.Шурала |
| Кадастр\Участок(Декларированный) | 66:15:2201001:1038 | 19 764 | Землеполь-зование | Земли населённых пунктов | Сельскохо-зяйственное использование | Свердловская обл.Невьянский р-нс.Шурала |
| Кадастр\Участок (Декларированный) | 66:15:2201002:193 | 100 000 | Землеполь-зование | Земли промыш-ленности |  | Свердловская обл.Невьянский р-нс.Шурала |
| Кадастр\Участок (Декларированный) | 66:15:2201001:968 | 48 | Землеполь-зование | Земли населённых пунктов | Под строительство объекта инженерной инфраструктуры головной газораспреде-лительный пункт (ГГРП) | Свердловская обл.Невьянский р-нс.Шурала |
| Кадастр\Участок (Декларированный) | 66:15:2201001:1023 | 5 | Землеполь-зование | Земли населённых пунктов | под строительство объекта инженерной инфраструктуры (КТП) | Свердловская обл.Невьянский р-нс.Шурала |
| Кадастр\Участок (Декларированный) | : 66:15:2201001:488 | 5 135 | Землеполь-зование | Земли населённых пунктов | под объект транспортной инфраструктуры | Свердловская обл.Невьянский р-нс.Шурала |
| Кадастр\Участок (Декларированный) | 66:15:2201001:72 | 2 160 | Землеполь-зование | Земли населённых пунктов | индивидуальное жилищное строительство | Свердловская обл.Невьянский р-нс.Шурала |
| Кадастр\Участок (Декларированный) | 66:15:2201001:316 | 1456 | Землеполь-зование | Земли населённых пунктов | индивидуальное жилищное строительство | Свердловская обл.Невьянский р-нс.Шурала |
| Кадастр\Участок (Декларированный) | 66:15:2201001:489 | 12 640 | Землеполь-зование | Земли населённых пунктов | под объект транспортной инфраструктуры | Свердловская обл.Невьянский р-нс.Шурала |
| Кадастр\Участок (Декларированный) | 66:15:2201001:97 | 1486 | Землеполь-зование | Земли населённых пунктов | для ведения личного подсобного хозяйства | Свердловская обл.Невьянский р-нс.Шурала |
| Кадастр\Участок (Декларированный) | 66:15:2201001:293 | 1504 | Землеполь-зование | Земли населённых пунктов | для ведения личного подсобного хозяйства | Свердловская обл.Невьянский р-нс.Шурала |
| Кадастр\Участок (Декларированный) | 66:15:2201001:490 | 9322 | Землеполь-зование | Земли населённых пунктов | объект транспортной инфраструктуры | Свердловская обл.Невьянский р-нс.Шурала |
| Кадастр\Участок (Декларированный) | 66:15:2201001:153 | 1961 | Землеполь-зование | Земли населённых пунктов | для ведения личного подсобного хозяйства | Свердловская обл.Невьянский р-нс.Шурала |
| Кадастр\Участок (Декларированный) | 66:15:2201001:30 | 2700 | Землеполь-зование | Земли населённых пунктов | ля ведения личного подсобного хозяйства | Свердловская обл.Невьянский р-нс.Шурала |
| Кадастр\Участок (Декларированный) | 66:15:2201001:1036 | 4 711 | Землеполь-зование | Земли населённых пунктов | под объект транспортной инфраструктуры (автомобильная дорога) | Свердловская обл.Невьянский р-нс.Шурала |
| Кадастр\Участок (Декларированный) | 66:15:2201001:27 | 1500 | Землеполь-зование | Земли населённых пунктов | для ведения личного подсобного хозяйства | Свердловская обл.Невьянский р-нс.Шурала |
| Кадастр\Участок (Декларированный) | 66:15:2201001:51 | 1670 | Землеполь-зование | Земли населённых пунктов | для ведения личного подсобного хозяйства | Свердловская обл.Невьянский р-нс.Шурала |
| Кадастр\Участок (Декларированный) | 66:15:2201001:50 | 1579 | Землеполь-зование | Земли населённых пунктов | для ведения личного подсобного хозяйства | Свердловская обл.Невьянский р-нс.Шурала |
| Кадастр\Участок (Декларированный) | 66:15:0000000:145 | 9713 | Землеполь-зование | Земли населённых пунктов | под объект транспортной инфраструктуры | Свердловская обл.Невьянский р-нс.Шурала |
| Кадастр\Участок (Декларированный) | 66:15:2201001:98 | 1618 | Землеполь-зование | Земли населённых пунктов | для ведения личного подсобного хозяйства | Свердловская обл.Невьянский р-нс.Шурала |
| Кадастр\Участок (Декларированный) | 66:15:2201001:99 | 2062 | Землеполь-зование | Земли населённых пунктов | для ведения личного подсобного хозяйства | Свердловская обл.Невьянский р-нс.Шурала |
| Кадастр\Участок (Декларированный) | 66:15:2201001:295 | 1302 | Землеполь-зование | Земли населённых пунктов | для ведения личного подсобного хозяйства | Свердловская обл.Невьянский р-нс.Шурала |
| Кадастр\Участок (Декларированный) | 66:15:2201001:154 | 1456 | Землеполь-зование | Земли населённых пунктов | для ведения личного подсобного хозяйства | Свердловская обл.Невьянский р-нс.Шурала |
| Кадастр\Участок (Декларированный) | 66:15:2201001:32 | 1674 | Землеполь-зование | Земли населённых пунктов | для ведения личного подсобного хозяйства | Свердловская обл.Невьянский р-нс.Шурала |
| Кадастр\Участок (Декларированный) | 66:15:2201001:193 | 1619 | Землеполь-зование | Земли населённых пунктов | для ведения личного подсобного хозяйства | Свердловская обл.Невьянский р-нс.Шурала |
| Кадастр\Участок (Декларированный) | 66:15:2201001:53 | 995 | Землеполь-зование | Земли населённых пунктов | для ведения личного подсобного хозяйства | Свердловская обл.Невьянский р-нс.Шурала |
| Кадастр\Участок (Декларированный) | 66:15:2201001:52 | 1510 | Землепол-зование | Земли населённых пунктов | для ведения личного подсобного хозяйства | Свердловская обл.Невьянский р-нс.Шурала |
| Кадастр\Участок (Декларированный) | 66:15:2201001:19 | 1312 | Землепол-зование | Земли населённых пунктов | для ведения личного подсобного хозяйства | Свердловская обл.Невьянский р-нс.Шурала |

Участок с кадастровым номером 66:15:2201001:1050 снять с кадастрового учета.

Приложение 2

 **Перечень формируемых земельных участков**

| **№ усл.** | **Тип, ПлощадьКНВид кадастровых работ** | **Категория земель, Вид разрешенного использования** | **Местоположение земельного участка** | **Номер** | **Координаты МСК-66** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **X** | **Y** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |  **6** | **7** |
| Земельные участки, предназначенные для временной аренды (до 5 лет) |
| **1** | Участок2(Образуемый)9072,0 м2 | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Коммунальное обслуживание | Свердловская обл.Невьянский р-нс.Шурала | 12341  | 457181.91457508.94457512.53457173.74457181.91 | 1505599.351506533.451506570.951505603.281505599.35 |
| **2** | Участок3 (Образуемый)**11320,3 м2** | Земли населённых пунктов. Коммунальное обслуживание | Свердловская обл.Невьянский р-нс. Шурала | 1236869701 | 457508.94457564.49457682.88457680.18457556.72457512.53457508.94 | 1506533.451506692.121506802.451506812.241506697.181506570.951506533.45 |
| 456789101160616263646566674 | 457774.43457907.90457901.52457905.52457912.06457915.32457914.07457945.13457941.04457939.48457907.54457897.62457887.06457898.43457781.60457776.62457774.43 | 1506887.771507012.151507018.531507022.521507016.031507019.061507020.321507039.371507042.891507046.461507026.881507036.851507027.051507015.631506906.751506895.181506887.77 |
| 1213141516555657585912 | 457949.49457955.21457955.21457954.51457948.68457939.74457946.06457946.01457943.69457944.86457949.49 | 1507042.041507045.551507122.321507147.531507195.631507194.601507142.421507050.461507049.041507046.181507042.04 |
| 171819205152535417 | 457947.23457937.40457937.65457926.60457917.68457928.64457928.40457938.30457947.23 | 1507207.561507288.721507303.101507377.231507376.031507302.581507288.291507206.531507207.56 |
| 21222324252645464748495021 | 457925.27457920.80457920.99457904.42457897.36457894.75457885.86457889.62457896.86457911.97457911.79457916.35457925.27 | 1507386.141507416.081507425.051507535.681507534.621507558.631507557.161507524.341507525.431507424.531507415.531507384.951507386.14 |
| 272829303132333839404142434427 | 457894.10457890.33457889.71457890.81457881.72457877.25457877.21457868.27457869.12457873.60457881.76457880.70457881.33457885.21457894.10 | 1507564.661507599.361507646.401507655.171507752.831507752.401507752.781507751.741507742.571507743.011507655.331507646.921507598.781507563.121507564.66 |
| 3435363734 | 457876.66457875.60457866.64457867.72457876.66 | 1507758.731507770.141507769.311507757.711507758.73 |
|  |  |  |
| Земельные участки, предназначенные для долгосрочной аренды (до 49 лет) |
| **4** | Участок4 (Образуемый)15,0 м2 | Земли населённых пунктов. Коммунальное обслуживание | Свердловская обл.Невьянский р-нс.Шурала | 12341 | 457867.38457867.11457862.12457862.40457867.38 | 1507761.291507764.281507763.811507760.831507761.29 |
|  |  |  | Итого: |  |  | 20407,3 кв.м. |

 **Перечень формируемых сервитутов**

| **№ усл.** | **Площадь** | **Местоположение земельного участка** | **Номер** | **Координаты МСК-66** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **X** | **Y** |
| **1** | **2** | **4** | **5** |  **6** | **7** |
| **1** | Сервитут1 (Образуемый для передачи части участка с К№ 66:15:2201001: 482 в аренду)202,0 м2 | Свердловская обл.Невьянский р-нс.Шурала | 12345671 | 457196.10457197.42457180.78457181.91457173.74457169.31457180.63457196.10 | 1505586.531505590.311505596.131505599.351505603.281505590.611505586.651505586.53 |
| **2** | Сервитут2 (Образуемый)1186,8 м2 | Свердловская обл.Невьянский р-нс.Шурала | 346766683 | 457682.88457774.43457776.62457781.60457680.18457682.88 | 1506802.451506887.771506895.181506906.751506812.241506802.45 |
| **3** | Сервитут3 (Образуемый)45,6 м2 | Свердловская обл.Невьянский р-нс.Шурала | 11125958616111 | 457945.13457949.49457944.86457943.69457939.48457941.04457945.13 | 1507039.371507042.041507046.181507049.041507046.461507042.891507039.37 |
| **4** | Сервитут4 (Образуемый)108.10 м2 | Свердловская обл.Невьянский р-нс.Шурала | 1617545516 | 457948.68457947.23457938.30457939.74457948.68 | 1507195.631507207.561507206.531507194.601507195.63 |
| **5** | Сервитут5 (Образуемый)81.17 м2 | Свердловская обл.Невьянский р-нс.Шурала | 2021505120 | 457926.60457925.27457916.35457917.68457926.60 | 1507377.231507386.141507384.951507376.031507377.23 |
| **6** | Сервитут6 (Образуемый)54,30 м2 | Свердловская обл.Невьянский р-нс.Шурала | 2627444526 | 457894.75457894.10457885.21457885.86457894.75 | 1507558.631507564.661507563.121507557.161507558.63 |
| **7** | Сервитут7 (Образуемый)53,9 м2 | Свердловская обл.Невьянский р-нс.Шурала | 3334373833 | 457877.21457876.66457867.72457868.27457877.21 | 1507752.781507758.731507757.711507751.741507752.78 |