



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 1036.08-2010-5902004250-П-063

**ДОКУМЕНТАЦИЯ  
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
под строительство многоквартирных жилых домов в  
городе Невьянске по улице Северная**

**ТОМ 3.  
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ  
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Пермь, 2019

Состав проекта  
Документация по планировке территории под строительство  
многоквартирных жилых домов в городе Невьянске по улице Северная

№ п/п	Наименование	Количество листов, стр
<b>Проект планировки территории</b>		
Основная часть		
1	Положения о характеристиках планируемого развития территории	10
2	Чертежи планировки территории	1
Материалы по обоснованию		
3	Пояснительная записка	45
4	Схемы материалов по обоснованию проекта планировки территории	7
<b>Проект межевания территории</b>		
Основная часть		
5	Пояснительная записка	10
6	Чертеж межевания территории	1
Материалы по обоснованию		
7	Схемы материалов по обоснованию проекта межевания территории	1

Документация по планировке территории под строительство многоквартирных  
жилых домов в городе Невьянске по улице Северная

Проект межевания территории

Текстовая часть	<u>4</u>
Графическая часть:	
Чертеж межевания территории	<u>11</u>

## Введение

Разработка документации по планировке территории под строительство многоквартирных жилых домов в городе Невьянске по улице Северная включает в себя проект планировки территории и проект межевания территории.

Проект межевания территории разрабатывается в целях:

- обеспечения устойчивого развития территорий;
- выделения элементов планировочной структуры;
- установления границ земельного участка, на которых расположены объекты капитального строительства;
- установления границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения объектов капитального строительства.

Категория земель – земли населенных пунктов. Площадь подготовки Проекта межевания территории составляет 0,7 га.

Проектируемая территория находится в кадастровом квартале 66:15:1501005, категория земель – земли населённых пунктов.

Проект межевания территории разработан совместно с проектом планировки территории. Результатом проекта межевания территории является определение местоположения проектных границ земельных участков, формируемых для размещения многоквартирных жилых домов.

Проектируемая территория расположена в зоне размещения среднеэтажной многоквартирной жилой застройки с объектами обслуживания (Ж-6.1), зоне размещения объектов культурного наследия (ИК).

Существующее функциональное зонирование проектируемой территории - зоне размещения массовой секционной жилой застройки - в соответствии с Генеральным планом Невьянского городского округа применительно к территории города Невьянска.

В границах проектирования находятся 8 земельных участков, поставленных на кадастровый учет.

Данные о земельных участках, предоставленные филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Уральскому федеральному округу в 2019 году, представлены в таблице 1.

Сведения об существующих земельных участках

Таблица 1

№ участка на чертеже	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м.	Категория земель/Вид разрешенного использования земельного участка
1	66:15:1501005:153	1140	Земли населённых пунктов /под многоквартирный жилой дом с объектами нежилого назначения
2	66:15:1501005:152	729	Земли населённых пунктов /под многоквартирный жилой дом
3	66:15:1501005:151	1 061	Земли населённых пунктов /под многоквартирный жилой дом
4	66:15:1501005:805	32	Земли населённых пунктов /под объект гаражной застройки (гаражный бокс)
5	66:15:1501005:731	30	Земли населённых пунктов /под объект гаражной застройки (гаражный бокс)
6	66:15:1501005:690	49	Земли населённых пунктов /под объект инженерной инфраструктуры (трансформаторная подстанция)
7	66:15:1501005:209	43	Земли населённых пунктов /под объект гаражной застройки
8	66:15:0000000:4630	56	Земли населённых пунктов /коммунальное обслуживание

**Информация об ограничениях развития территории**

В границах проектируемой территории имеются охранные зоны объектов электросетевого хозяйства.

Площади и конфигурации зон ограничений приведены на схеме 4 «Схема границ зон с особыми условиями использования территории» материалов по обоснованию проекта планировки территории.

### **Обоснование принятых решений**

В границах проектирования расположены земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет (далее - ГКУ) по результатам межевания. Границы и площадь земельных участков с кадастровыми номерами 66:15:1501005:805, 66:15:1501005:731, 66:15:0000000:4630 проектом межевания территории оставлены без изменений.

По сведениям администрации Невьянского городского округа от 08.10.2019 года в границах проектируемой территории планируется строительство двух многоквартирных жилых домов.

В соответствии с п.3 ст. 70 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» орган регистрации прав в соответствии с установленными правилами ведения Единого государственного реестра недвижимости снимает с государственного кадастрового учета земельный участок, учтенный в установленном законодательством Российской Федерации порядке до 1 марта 2008 года, в случае, если сведения о правообладателях таких участков отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости.

Строительство многоквартирных жилых домов проектом межевания территории предлагается осуществить на земельных участках № 1 и № 2. В границах образуемых земельных участков находятся земельные участки с кадастровыми номерами 66:15:1501005:151, 66:15:1501005:152, 66:15:1501005:153. Данные земельные участки прошли государственный кадастровый учет по результатам межевания, сформированы под многоквартирные жилые дома. На земельном участке с кадастровым номером 66:15:1501005:152 многоквартирного дома нет, на земельных участках с кадастровыми номерами 66:15:1501005:151, 66:15:1501005:153 имеются многоквартирные дома по ул. Северной, 1, 5, признанные аварийными и подлежащими расселению и сносу, в соответствии с постановлениями администрации Невьянского городского округа.

В соответствии с разъяснениями Минэкономразвития РФ о перераспределении земельных участков и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности проектом предлагается проведение кадастровых работ в несколько этапов:

Первый этап:

постановка на ГКУ двух земельных участков, образованных:

- путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 66:15:1501005:153 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 66:15:1501005:151 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В результате данных кадастровых работ будет образовано два земельных участка площадью 2198 и 2052 соответственно.

Второй этап:

постановка на ГКУ двух земельных участков, образованных путем перераспределения трех участков: земельного участка с кадастровым номером 66:15:1501005:152 и земельных участков, образованных первым этапом.

В результате данных кадастровых работ будет образовано два земельных участка площадью 2489 и 2489 соответственно.

Земельный участок № 3, 4, 5, 6, 7 образованы из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности под существующие объекты недвижимости. Проектом межевания территории вид разрешенного использования земельных участков не устанавливается, будет выбран собственником объекта капитального строительства самостоятельно. Требуется постановка земельных участков на ГКУ.

В отношении земельных участков с кадастровыми номерами 66:15:1501005:690 и 66:15:1501005:209 проектом межевания территории предлагается исправление реестровых ошибок в местоположении границ земельных участков, так как проведенная топографическая съемка показала пересечение объектов капитального строительства границами участков.

В соответствии с действующими нормативными правовыми актами на «Чертеже межевания территории» отображены:

- границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете;
- границы образуемых земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов;
- границы изменяемых земельных участков;
- границы зон с особыми условиями использования территорий.

Сведения об образуемых и изменяемых земельных участках, их площадь и вид разрешенного использования, представлены в таблице 2. Каталог координат земельных участков приведен в таблице 3.

Сведения об образуемых и изменяемых земельных участках

Таблица 2

№ земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м.	Категория земель/Вид разрешенного использования земельного участка
ЗУ1	2489	Земли населенных пунктов / среднеэтажная жилая застройка, код по классификатору 2.5
ЗУ2	2489	Земли населенных пунктов / среднеэтажная жилая застройка, код по классификатору 2.5
ЗУ3	239	Земли населенных пунктов / проектом межевания территории вид разрешенного использования земельного участка не устанавливается
ЗУ4	23	
ЗУ5	42	
ЗУ6	32	
ЗУ7	177	

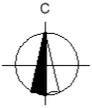
Проектом межевания территории не образуются земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

Каталог координат образуемых и изменяемых земельных участков  
система координат МСК-66

Таблица 3

№ поворотной точки	Координата X	Координата Y
ЗУ1		
1	465300,85	1510868,93
2	465299,55	1510871,40
3	465297,88	1510874,58
4	465293,33	1510883,41
5	465284,69	1510899,67
6	465292,43	1510904,05
7	465286,54	1510914,47
8	465292,13	1510917,58
9	465286,44	1510928,03
10	465240,05	1510901,55
11	465269,21	1510850,44
ЗУ2		
1	465286,44	1510928,03
2	465280,99	1510938,04
3	465270,05	1510932,09
4	465262,38	1510945,73
5	465247,66	1510937,73
6	465222,95	1510980,65
7	465201,80	1510968,58
8	465240,05	1510901,55
ЗУ3		
1	465319,18	1510887,16
2	465316,06	1510892,48
3	465314,40	1510891,43
4	465312,25	1510894,96
5	465293,33	1510883,41
6	465297,88	1510874,58
ЗУ4		
1	465313,53	1510903,34
2	465311,98	1510906,86
3	465306,51	1510904,28
4	465308,21	1510900,89
ЗУ5		
1	465309,71	1510897,90
2	465306,51	1510904,28

3	465301,14	1510901,66
4	465304,56	1510895,22
ЗУ6		
1	465297,20	1510891,14
2	465293,73	1510897,66
3	465289,96	1510895,60
4	465293,48	1510888,91
ЗУ7		
1	465300,73	1510930,40
2	465290,11	1510950,78
3	465283,25	1510947,32
4	465293,93	1510926,85
ЗУ с кадастровым номером 66:15:1501005:690		
1	465299,59	1510912,71
2	465296,70	1510917,83
3	465289,27	1510913,70
4	465292,19	1510908,53
ЗУ с кадастровым номером 66:15:1501005:209		
1	465277,88	1510938,09
2	465275,69	1510942,84
3	465268,17	1510939,38
4	465270,36	1510934,63



1:500

**Условные обозначения**

- границы проектируемой территории
- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории (границы планируемого элемента планировочной структуры совпадают с красными линиями)
- линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий
- границы образуемых и изменяемых земельных участков
- условные номера образуемых земельных участков
- границы земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет по результатам межевания
- изменяемые границы земельных участков
- границы существующих элементов планировочной структуры
- охранные зоны инженерных коммуникаций
- охранный разрыв от гаражей (10м)
- санитарный разрыв от гаражей (15 м)
- 66:15:1501005:151 кадастровый номер земельного участка

В границах проектирования публичные сервитуты отсутствуют.

						2019-ДПТ			
						Свердловская область Невьянский городской округ			
Изм.	Кол.	Лист	Масш.	Подпись	Дата	Документация по планировке территории под строительство многоквартирных жилых домов в городе Невьянске по улице Северная	Стадия	Лист	Листов
Ген. директор		С.А. Тимошаня						1	1
ГИП		Е.А. Пермякова				Чертеж межевания территории	ООО "ПермархБюро"		

Документация по планировке территории под строительство многоквартирных  
жилых домов в городе Невьянске по улице Северная

Материалы по обоснованию проекта межевания

Графическая часть:

Материалам по обоснованию проекта межевания территории

13

