|  |  |
| --- | --- |
|  | Общество с ограниченной ответственностьюАрхитектурная мастерская**«Городское планирование»** |
|  |  |
|  |  |  |
| Заказчик:Администрация Невьянского городского округа  |
|  |  |
|  | Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной улицей Ленина и многоквартирными домами № 2, № 4 по улице Станционная в поселке Аять Невьянского городского округа Свердловской области |
|  |  |
|  | **Проект межевания территории**Текстовая частьпроекта межевания территории |
|  |  |
|  | **МК-** **80-ЭА-21 – ППТ - ПМ** |
|  | Том 3 |
|  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |
|  | 2021 |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Общество с ограниченной ответственностьюАрхитектурная мастерская**«Городское планирование»** |
|  |  |
|  |  |  |
| Заказчик:Администрация Невьянского городского округа  |
|  |  |
|  | Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной улицей Ленина и многоквартирными домами № 2, № 4 по улице Станционная в поселке Аять Невьянского городского округа Свердловской области |
|  |  |
|  | **Проект межевания территории**Текстовая частьпроекта межевания территории |
|  |  |
|  | **МК-** **80-ЭА-21 – ППТ - ПМ** |
|  | Том 3 |
|  |  |
|  |  | Директор | О.В. Чемякина |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |
|  | 2021 |

**Список разработчиков**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Должность | Фамилия | Подпись |
| Руководитель проекта | О.В.Чемякина |  |
| Главный архитектор проекта | М.Е.Гилева |  |
| Специалист отдела территориального планирования | Е.В.Макеева |  |

**Состав документации по планировке территории**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование | Масштаб | Количество листов | Гриф секретности |
| **Материалы основной (утверждаемой) части проекта планировки территории** |
| I | Текстовые материалы |  |  |  |
| 1 | Пояснительная записка. Том 1 Основная часть проекта планировки территории  | - | 21 |  |
| II | Графические материалы |  |  |  |
| 1 | Чертеж планировки территории | М 1:2000 | 1 |  |
| 2 | Разбивочный чертеж красных линий | М 1:2000 | 1 |  |
| **Материалы по обоснованию проекта планировки территории** |
| I | Текстовые материалы |  |  |  |
| 1 | Пояснительная записка. Том 2 Материалы по обоснованию проекта планировки территории | - | 56 |  |
| II | Графические материалы |  |  |  |
| 1 | Карта планировочной структуры территорий поселения с отображением границ элементов планировочной структуры | М 1:10000 | 1 |  |
| 2 | Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети | М 1:2000 | 1 |  |
| 3 | Схема границ [зон с особыми условиями использования территории](https://base.garant.ru/12138258/1cafb24d049dcd1e7707a22d98e9858f/#block_104). Схема границ территорий объектов культурного наследия | М 1:2000 | 1 |  |
| 4 | Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам | М 1:2000 | 1 |  |
| 5 | Вариант планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах) | М 1:2000 | 1 |  |
| 6 | Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории | М 1:2000 | 1 |  |
| Материалы основной (утверждаемой) части проекта межевания территории |
| I | Текстовые материалы |  |  |  |
| 1 | Пояснительная записка. Том 3Текстовая часть проекта межевания территории | - | 14 |  |
| II | Графические материалы  |  |  |  |
| 1 | Чертеж межевания территории | М 1:2000 | 1 |  |
| **Материалы по обоснованию проекта межевания территории** |
| I | Графические материалы |  |  |  |
| 1 | Схема существующего землепользования территории | М 1:2000 | 1 |  |
|  | **Материалы инженерных изысканий** |  |  | ДСП |

**Содержание**

[Введение 6](#_Toc87264340)

[1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования 7](#_Toc87264341)

[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](#_Toc87264342)

[3. Перечень и сведения о земельных участках с ограничениями использования (в границах красных линий и т.п.) 10](#_Toc87264343)

[4. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков 11](#_Toc87264344)

[5. 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. 12](#_Toc87264345)

# Введение

Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной улицей Ленина и многоквартирными домами № 2, № 4 по улице Станционная в поселке Аять Невьянского городского округа Свердловской области разработан на основании Постановления главы Невьянского городского округа «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной улицей Ленина и многоквартирными домами № 2, № 4 по улице Станционная в поселке Аять Невьянского городского округа Свердловской области» от 13.07.2021 № 69-гп, в соответствии с техническим заданием.

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\*»;

- руководящий документ системы РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;

- 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 1:500, выполненная ОАО «Городское планирование» в 2021 году.

Документация по планировке территории выполнена в системе координат МСК-66.

# 1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Проектируемая территория расположена в северной части поселка Аять. Территория проектирования ограничена улицей Ленина и многоквартирными домами №2 и №4 по улице Станционная (юго-восточная часть 66:15:3401001 кадастрового квартала).

Площадь проектирования составляет 0,58 га.

Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проектом планировки устанавливаются новые красные линии, с учётом обновлённых данных в части расположения объектов капитального строительства, границ существующих земельных участков, существующей и проектируемой улично-дорожной сети.

На территории проектирования проектом определена следующие виды функциональных зон:

- зона застройки малоэтажными жилыми домами;

- зона общего пользования.

На территории проектирования запланирован снос здания (улица Ленина дом 5) и строительство нового многоквартирного жилого дома. Многоквартирный жилой дом (улица Ленина дом 3) сохраняется.

Согласно данным ЕГРН на территории проектирования нет участков, стоящих на кадастровом учете.

Для обеспечения выполнения всего комплекса работ предусматривается образование 2-х земельных участков для реализации проектных решений.

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков.

Земельные участки сформированы в границах красных линий, установленных проектом планировки.

Площадь территории в границах проекта межевания составляет 0,58 га.

Земельные участки относятся к категории земель – земли населенных пунктов.

Земли, отведенные в постоянное пользование проектом межевания, предназначены для размещения малоэтажной жилой застройки.

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 |
| --- | --- | --- | --- |
| ЗУ1 | 2422 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка – 2.1.1 | Перераспределение земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности |
| ЗУ2 | 2060 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка – 2.1.1 | Перераспределение земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности |

Земельные участки относятся к категории земель – земли населенных пунктов.

# 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.

# 3. Перечень и сведения о земельных участках с ограничениями использования (в границах красных линий и т.п.)

В проекте отражены следующие зоны с особыми условиями использования территории от проектируемых и существующих объектов:

1) **охранные зоны газораспределительных сетей** – отражены согласно постановлению Правительства Российской Федерации № 878 на расстоянии 3 м по обе стороны от газопровода.

2) **охранные зоны объектов электросетевого хозяйства** – отражены согласно постановлению Правительства Российской Федерации № 160 на расстоянии 10 м для воздушных и кабельных ЛЭП напряжением 10/6 кВ, 2 м для воздушных ЛЭП напряжением 0,4 кВ в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами - на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы).

# 4. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Согласно данным Правил землепользования и застройки проектируемая территория представлена зоной Ж-4 – зона размещения малоэтажной 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-4 - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1).

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 20 апреля 2021 года)

# 5. 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 2

Перечень координат характерных точек образуемого земельного участка ЗУ:1

| Номер поворотной точки | X (м) | Y (м) |
| --- | --- | --- |
| 1 | 413291,45 | 1510955,53 |
| 2 | 413295,20 | 1510917,15 |
| 3 | 413319,11 | 1510918,82 |
| 4 | 413356,80 | 1510922,45 |
| 5 | 413353,19 | 1510961,56 |
| 1 | 413291,45 | 1510955,53 |

Таблица 3

 Перечень координат характерных точек образуемого земельного участка ЗУ:2

| Номер поворотной точки | X (м) | Y (м) |
| --- | --- | --- |
| 1 | 413295,20 | 1510917,15 |
| 2 | 413291,45 | 1510955,53 |
| 3 | 413238,97 | 1510950,40 |
| 4 | 413242,71 | 1510912,09 |
| 5 | 413285,01 | 1510915,10 |
| 1 | 413295,20 | 1510917,15 |