

ООО «Кадастровый центр «Евразия»

Заказчик: Администрация городского округа Нижняя Салда

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
застроенной территории по адресу: город Нижняя Салда,
улица Луначарского, №№ 143, 145, 147**

Договор № 17 от 29.11.2019 г.

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
застроенной территории по адресу: город Нижняя Салда,
улица Луначарского, №№ 143, 145, 147**

Договор № 17 от 29.11.2019 г.

Директор

С.Е. Баннов

Кадастровый инженер

Е.М. Метелева

Нижняя Салда 2019

Список разработчиков

Раздел проекта	Должность	Фамилия	Подпись
1	2	3	4
Проект и схема межевания	Кадастровый инженер	Е.М. Метелева	
Фактическое использование территории	Директор	С.Е. Баннов	

Состав проекта

№ п/п	Наименование	Масштаб	Количество листов	Гриф секретности
1	2	3	4	5
1	Материалы основной части проекта межевания территории			
1.1	Проект межевания застроенной территории по адресу: город Нижняя Салда, улица Луначарского, №№ 143, 145, 147	–	-	несекретно
1.2	Чертеж межевания территории	1:1000	1	несекретно
2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории			
2.1	Схема фактического использования территории	1:1000	1	несекретно

Содержание

Введение	6
1. Методические подходы, применяемые при разработке проектных решений по формированию и перераспределению земельных участков	8
2. Анализ сведений о земельных участках, расположенных в границах проектирования	9
3. Обоснование принятых решений по формированию и перераспределению земельных участков	9
4. Сведения о земельных участках, формируемых (образуемых), сохраняемых и преобразуемых	10

Введение

Проект межевания территории застроенной территории по адресу: город Нижняя Салда, улица Луначарского, №№ 143, 145, 147 разработан в рамках договора № 17 от 29.11.2019.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в связи с:

1. Образованием земельного участка по ул. Луначарского, № 145 б, путем раздела земельного участка с кадастровым номером 66:55:0303012:87 с измененным остатком. Образуемый участок формируется с целью передачи его в муниципальную собственность на основании Письма Министерства здравоохранения Свердловской области № 03-01-81/6113 от 29.05.2019 г.

2. Образованием земельного участка по ул. Луначарского, № 143, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 66:55:0303013:201 и земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности.

3. Образованием земельного участка по ул. Луначарского, № 143, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 66:55:0303012:115 и земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности.

4. Образованием земельного участка по ул. Луначарского, № 145 а, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 66:55:0303012:379 и земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности.

5. Образованием земельного участка по ул. Луначарского, № 145 в, путем раздела земельного участка с кадастровым номером 66:55:0303012:87 с измененным остатком. Образуемый участок формируется с целью использования под ёмкости резервного топлива для блочной котельной.

При разработке проекта межевания учтены и использованы следующие законодательные и нормативные документы:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);

2. Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа Нижняя Салда, утвержденные решением Думы городского округа Нижняя Салда от 16.04.2015 №50/6;

3. СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;

4. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (зарегистрировано в Минюсте РФ 25.01.2008 N 10995);

5. Генеральный план городского округа Нижняя Салда применительно к городу Нижняя Салда, утверждённого решением Думы городского округа Нижняя Салда от 21.06.2016 № 65/15.

6. Правила землепользования и застройки городского округа Нижняя Салда, утвержденные решением Думы городского округа Нижняя Салда от 16.11.2017 № 20/7;

Состав исходных данных для разработки проекта межевания территории:

- топографическая съемка М 1:2000 в программе электронном виде, предоставленная Администрацией городского округа Нижняя Салда;
- Кадастровый план территории № 99/2019/289621065 от 17.10.2019 г. предоставленный ФГИС ЕГРН.
- Проект планировки и проект межевания застроенной территории по адресу: г. Нижняя Салда, ул. Луначарского, №143, 145, 147, утвержденный Решением Думы городского округа Нижняя Салда № 10/6 от 20.04.2017 г.

1. Методические подходы, применяемые при разработке проектных решений по формированию и перераспределению земельных участков

Подготовка проекта межевания на проектируемой территории осуществлялась в связи с образованием земельного участка ЗУ1 по ул. Луначарского, № 145 б, путем раздела земельного участка с кадастровым номером 66:55:0303012:87, с сохранением исходного земельного участка в изменённых границах; образованием земельного участка ЗУ2 по ул. Луначарского, № 143, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 66:55:0303013:201 и земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности; образованием земельного участка ЗУ3 по ул. Луначарского, № 143, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 66:55:0303012:115 и земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности; образованием земельного участка ЗУ4 по ул. Луначарского, № 145 а, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 66:55:0303012:379 и земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности; образованием земельного участка ЗУ5 по ул. Луначарского, № 145 в, путем раздела земельного участка с кадастровым номером 66:55:0303012:87 с измененным остатком.

Размеры земельных участков в границах проектируемых территорий устанавливались с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действующих в период застройки территорий.

Проектируемая территория располагается в зоне Ж-2 – зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов и зоне ОД (С-2) – зона лечебно-оздоровительных комплексов.

Образуемые земельные участки ЗУ1 и ЗУ5 располагаются в зоне ОД (С-2) – зона лечебно-оздоровительных комплексов, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – под объект здравоохранения (больничный комплекс).

Образуемые земельные участки ЗУ2 и ЗУ3 расположены в зоне Ж-2 – зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – среднеэтажная многоквартирная жилая застройка.

Образуемый земельный участок ЗУ4 расположен в зоне Ж-2 – зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – коммунальное обслуживание.

Всего на проектируемой территории проектом предусмотрено образование пяти участков и 1 участок сохраняется в изменённых границах.

Проектом межевания территории определены координаты границ образуемых участков.

2. Анализ сведений о земельных участках, расположенных в границах проектирования

Проектируемая территория располагается на землях категории – земли населенных пунктов, в границах кадастрового квартала 66:55:0303012 и 66:55:0303013.

В границах проекта межевания располагаются 7 земельных участков.

Перечень земельных участков, расположенных в границах проектирования представлен в таблице 1.

Перечень земельных участков

Таблица 1

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, кв.м	Адрес	Разрешенное использование
1	66:55:0303013:201	2 374	обл. Свердловская, г. Нижняя Салда, ул. Луначарского, дом № 143	под многоквартирный жилой дом
2	66:55:0303012:87	24 489	обл. Свердловская, г. Нижняя Салда, ул. Луначарского, дом 145	под объект здравоохранения (больничный комплекс)
3	66:55:0303012:86	618	обл. Свердловская, г. Нижняя Салда, ул. Луначарского, дом 145	под объект социального обеспечения
4	66:55:0303012:365	52	обл. Свердловская, г. Нижняя Салда, улица Луначарского, 145	для объекта энергетики (здание ТП № 2033)
5	66:55:0303012:115	1 444	Свердловская область, г. Нижняя Салда, ул. Луначарского, дом 147	под многоквартирный жилой дом
6	66:55:0303012:364	45	Свердловская область, г. Нижняя Салда, улица Луначарского, напротив дома № 147	Под стоянку такси
7	66:55:0303012:379	390	Свердловская область, город Нижняя Салда, улица Луначарского, № 145а	Коммунальное обслуживание

3. Обоснование принятых решений по формированию и перераспределению земельных участков

Решения по формированию земельных участков приняты в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа Нижняя Салда, утвержденными решением Думы городского округа Нижняя Салда от 16.11.2017 № 20/7 (далее ПЗЗ ГО Нижняя Салда). Образуемый участок ЗУ1 формируется с целью передачи его в муниципальную собственность на основании Письма Министерства здравоохранения Свердловской области № 03-01-81/6113 от 29.05.2019 г. Образуемые земельные участки ЗУ2, ЗУ3 и ЗУ4 формируются с

целью расширения площади существующих участков. Образующийся участок ЗУ5 формируется с целью использования под ёмкости резервного топлива для блочной котельной.

Проектом предусматривается образование земельного участка ЗУ1 по ул. Луначарского, № 145б, путем раздела существующего земельного участка 66:55:0303012:87 с сохранением исходного земельного участка в изменённых границах; образованием земельного участка ЗУ2 по ул. Луначарского, № 143, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 66:55:0303013:201 и земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности; образованием земельного участка ЗУ3 по ул. Луначарского, № 147, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 66:55:0303012:115 и земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности; образованием земельного участка ЗУ4 по ул. Луначарского, № 145 а, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 66:55:0303012:379 и земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности; образованием земельного участка ЗУ5 по ул. Луначарского, № 145 в, путем раздела земельного участка с кадастровым номером 66:55:0303012:87, с сохранением исходного земельного участка в изменённых границах. Исходные участки 66:55:0303013:201 и 66:55:0303012:115 и 66:55:0303012:379 прекращают существование.

4. Сведения о земельных участках, формируемых (образуемых), сохраняемых и преобразуемых

Проект межевания выполнен в МСК-66.

Проектом межевания предлагается образование 3 земельных участков.

Каждому образуемому участку присваивается порядковый номер «:ЗУ1».

Основные характеристики участков, образуемых в границах проектирования, приведены в таблице 2.

Линии регулирования застройки в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений назначены в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011 и ПЗЗ ГО Нижняя Салда с отступом от красных линий не менее 3 м.

Образующийся земельный участок ЗУ1 располагается в зоне ОД (С-2) – зона лечебно-оздоровительных комплексов, **категория земель** – земли населенных пунктов, **разрешенное использование** – под объект здравоохранения (больничный комплекс), **адрес образуемого земельного участка**: Свердловская область, г. Нижняя Салда, ул. Луначарского, № 145 б.

Метод образования: раздел существующего земельного участка 66:55:0303012:87 с сохранением исходного земельного участка в изменённых границах.

Образующийся земельный участок ЗУ2 располагается в зоне Ж-2 – зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов, **категория земель** – земли населенных пунктов, **разрешенное использование** – среднеэтажная

многоквартирная жилая застройка, **адрес образуемого земельного участка:** Свердловская область, г. Нижняя Салда, ул. Луначарского, № 143

Метод образования: перераспределение земельного участка с кадастровым номером 66:55:0303013:201 и земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности.

Образуемый земельный участок ЗУ3 располагается в зоне Ж-2 – зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов, **категория земель** – земли населенных пунктов, **разрешенное использование** – среднеэтажная многоквартирная жилая застройка, **адрес образуемого земельного участка:** Свердловская область, г. Нижняя Салда, ул. Луначарского, № 147

Метод образования: перераспределение земельного участка с кадастровым номером 66:55:0303012:115 и земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности.

Образуемый земельный участок ЗУ4 располагается в зоне Ж-2 – зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов, **категория земель** – земли населенных пунктов, **разрешенное использование** – коммунальное обслуживание, **адрес образуемого земельного участка:** Свердловская область, г. Нижняя Салда, ул. Луначарского, № 145 а

Метод образования: перераспределение земельного участка с кадастровым номером 66:55:0303012:379 и земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности.

Образуемый земельный участок ЗУ5 располагается в зоне ОД (С-2) – зона лечебно-оздоровительных комплексов, **категория земель** – земли населенных пунктов, **разрешенное использование** – под объект здравоохранения (больничный комплекс), **адрес образуемого земельного участка:** Свердловская область, г. Нижняя Салда, ул. Луначарского, № 145 в.

Метод образования: раздел существующего земельного участка 66:55:0303012:87 с сохранением исходного земельного участка в изменённых границах.

Таблица 2

Перечень образуемых и измененных земельных участков в планировочном квартале

№ участка	Вид разрешенного использования по классификатору	Площадь Кв. м	№ поворотной точки	X	Y	Примечание
87:ЗУ1	под объект здравоохранения (больничный комплекс)	4557	1	530073,10	1539839,95	раздел существующего земельного участка 66:55:0303012:87
			2	530060,17	1539855,57	
			3	530057,18	1539859,21	
			4	530034,05	153986,28	
			5	530021,37	1539874,03	

№ участка	Вид разрешенного использования по классификатору	Площадь Кв. м	№ поворотной точки	X	Y	Примечание
			6	530012,58	1539883,07	с сохранением исходного земельного участка в изменённых границах.
			7	529994,49	1539864,40	
			8	529981,19	1539850,69	
			9	530011,79	1539819,32	
			10	530006,22	1539813,01	
			11	530021,62	1539794,98	
			12	530027,30	1539789,10	
			13	530033,11	1539794,72	
			14	530046,06	1539813,21	
			1	530073,10	1539839,95	
			2	530012.58	1539883.07	
			3	530001.81	1539893.51	
			4	529983.72	1539874.84	
			1	529994.49	1539864.40	
:87	под объект здравоохранения (больничный комплекс)	19699	1	530086.83	1539824.27	земельный участок 66:55:0303012:87 сохраняется в изменённых границах.
			2	530079.00	1539832.82	
			3	530073,10	1539839,95	
			4	530046,06	1539813,21	
			5	530033,11	1539794,72	
			6	530027,30	1539789,10	
			7	530021,62	1539794,98	
			8	530006,22	1539813,01	
			9	530011,79	1539819,32	
			10	529981,19	1539850,69	
			11	529973.7	1539842.96	
			12	529932.74	1539877.19	
			13	529924.78	1539868.74	
			14	529921.65	1539865.28	
			15	529850.68	1539789.18	
			16	529939.43	1539692.33	
			17	529968.18	1539717.6	
			18	529975.18	1539709.87	
			19	530038.17	1539766.37	
			20	530043.17	1539770.85	
			21	530066.6	1539791.87	
			22	530059.56	1539799.73	
			23	530075.7	1539814.21	
			24	530071.78	1539818.48	
			25	530078.85	1539824.82	

№ участка	Вид разрешенного использования по классификатору	Площадь Кв. м	№ поворотной точки	X	Y	Примечание				
			26	530082.76	1539820.54					
			1	530086.83	1539824.27					
			27	529962.36	1539799.08					
			28	529964.65	1539805.29					
			29	529957.27	1539808					
			30	529954.99	1539801.79					
			27	529962.36	1539799.08					
			31	529987.55	1539779.57					
			32	529976.13	1539792.13					
			33	529949.17	1539767.63					
			34	529960.59	1539755.07					
			35	529972.3	1539765.71					
			36	529974.52	1539767.73					
			31	529987.55	1539779.57					
			:ЗУ2	Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка	2815		1	529907,84	1539711,77	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 66:55:0303013:201 и земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности
							2	529863,31	1539753,07	
3	529853,08	1539743,52								
4	529837,93	1539731,04								
5	529838,11	1539730,84								
6	529835,09	1539728,46								
7	529832,03	1539726,06								
8	529830,38	1539724,77								
9	529854,2	1539694,86								
10	529866,51	1539679,4								
11	529886,17	1539694,92								
12	529897,93	1539704,19								
13	529898,54	1539704,67								
1	529907,84	1539711,77								
:ЗУ3	Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка	3233	1	530011,77	1539903,43	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 66:55:0303012:115 и земель, находящихся в				
			2	529984,14	1539931,33					
			3	529982,78	1539929,86					
			4	529940,96	1539884,31					
			5	529932,74	1539877,19					
			6	529973,7	1539842,96					
			7	529981,19	1539850,69					
			8	529994,49	1539864,4					

№ участка	Вид разрешенного использования по классификатору	Площадь Кв. м	№ поворотной точки	X	Y	Примечание
			9	529983,72	1539874,84	государственной неразграниченной собственности
			10	530001,81	1539893,51	
			1	530011,77	1539903,43	
:ЗУ4	Коммунальное обслуживание	598	1	530022,24	1539893,01	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 66:55:0303012:379 и земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности
			2	530011,77	1539903,43	
			3	530001,81	1539893,51	
			4	529983,72	1539874,84	
			5	529994,49	1539864,4	
			6	530012,58	1539883,07	
			1	530022,24	1539893,01	
87:ЗУ5	под объект здравоохранения (больничный комплекс)	233	1	530034,05	1539886,28	раздел существующего земельного участка 66:55:0303012:87 с сохранением исходного земельного участка в изменённых границах.
			2	530025,45	1539896,34	
			3	530022,24	1539893,01	
			4	530012,58	1539883,07	
			5	530021,37	1539874,03	
			1	530034,05	1539886,28	