



## АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПЕРВОУРАЛЬСК ПОСТАНОВЛЕНИЕ

02.07.2021

1294

г. Первоуральск

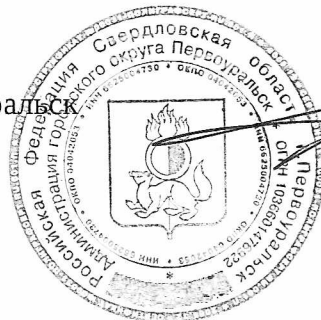
Об утверждении проекта планировки и  
межевания территории, в границах  
планировочной структуры, по адресу:  
Свердловская область,  
город Первоуральск, в районе  
улицы Данилова, 6

Руководствуясь статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ, с учетом заключения по результатам общественных обсуждений, утвержденных постановлением Главы городского округа Первоуральск от 25 июня 2021 года № 53, Администрация городского округа Первоуральск

### ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить проект территории, в границах планировочной структуры, по адресу: Свердловская область, город Первоуральск, в районе улицы Данилова, 6 (приложение).
2. Настоящее постановление опубликовать в газете «Вечерний Первоуральск» и разместить на официальном сайте городского округа Первоуральск в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: [www.prvadm.ru](http://www.prvadm.ru).
3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить заместителя Главы Администрации городского округа Первоуральск по муниципальному управлению Д.М. Крюкова.

Глава городского округа Первоуральск



И.В. Кабец

Приложение  
УТВЕРЖДЕН  
постановлением Администрации  
городского округа Первоуральск  
от 02.04.2021 № 1294

Проект планировки и межевания территории в границах планировочной структуры, по  
адресу: Свердловская область город Первоуральск, в районе улицы Данилова, 6

## 1. Основные положения

Проект межевания территории подготовлен на основании постановления Администрации городского округа Первоуральск от 24 ноября 2020 года № 2280 «О разработке проекта межевания территории в границах планировочной структуры, по адресу: Свердловская область, город Первоуральск, в районе улицы Данилова, 6» и постановления Администрации городского округа Первоуральск от 21 мая 2018 года № 822 «Об утверждении проекта планировки и межевания «красных линий» города Первоуральск, Свердловской области» в целях определения местоположения границ земельного участка, на котором расположен торговый центр по адресу: Свердловская область, город Первоуральск, улица Данилова, 6.

В соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

- 1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- 2) проектная документация лесных участков;
- 3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

Согласно статье 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в том числе, в случаях перераспределения таких земель и (или) земельных участков в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Также одним из основных направлений государственной политики по управлению земельным фондом в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 03 марта 2012 года № 297-Р является совершенствование порядка образования земельных участков с целью устранения недостатков, препятствующих рациональному использованию и охране земель (вклинивание, вкрапливание, изломанность границ, чересполосица, невозможность размещения объектов недвижимости).

Таким образом, в целях рационального использования земель для определения местоположения границ, образуемого земельного участка в соответствии с фактическим использованием земельного участка и объекта капитального строительства подготовлен данный проект межевания территории.

Исходные данные для подготовки проекта межевания территории:

Градостроительный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);

Земельный Кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);

Приказ Минэкономразвития России от 19 сентября 2018 года № 498 «Об утверждении требований к структуре и форматам информации, составляющей информационный ресурс федеральной государственной информационной системы территориального планирования» (Зарегистрировано в Минюсте России 04 апреля 2019 года № 54289);

Федеральный закон от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;

Федеральный закон от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

Постановление Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2015 года № 1532 «Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3 - 13, 15 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости»;

СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

Распоряжение Правительства Свердловской области от 26 декабря 2011 года № 2360-РП «О соблюдении требований законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения при осуществлении градостроительной деятельности на территории Свердловской области»;

Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2015 года № 1532 «Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3 - 13, 15, 15(1), 15.2 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости»;

СП 113.13330.2012 «Стоянки автомобилей»;

Распоряжение Правительства Российской Федерации от 03 марта 2012 года № 297-Р;

Приказ Минстроя России от 07 марта 2019 года № 153/пр «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома»;

- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 10 ноября 2020 года № 412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Положение о порядке организации и проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории городского округа Первоуральск, утвержденные решением Первоуральской городской Думы от 27 февраля 2020 года № 267 (в действующей редакции)

Генеральный план города Первоуральск, решение Первоуральской городской Думы от 25 сентября 2008 года № 485 (в действующей редакции);

Правила землепользования и застройки территории городского округа Первоуральск Свердловской области, утверждённые решением Первоуральской городской Думы от 26 августа 2010 года № 241 (в действующей редакции);

Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа Первоуральск, утвержденные решением Первоуральской городской Думы от 30 июня 2016 года № 488 (в действующей редакции);

Подготовка графической части проекта межевания территории осуществлялась в соответствии с системой координат МСК - 66, с использованием топографического плана М 1:500.

## 2. Описание предлагаемых проектных решений

### Определение местоположения границ образуемых земельных участков.

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельного участка (:ЗУ1) путем перераспределения земель и земельного участка с кадастровым номером 66:58:0106001:138 в 1 этап.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости земельный участок с кадастровым номером 66:58:0106001:138 находится на праве частной собственности (№ 66-66-16/020/2007-94 от 14 марта 2007 года), границы установлены.

В соответствии со статьей 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации перераспределение земель и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Кроме того, одним из основных направлений государственной политики по управлению земельным фондом в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 03 марта 2012 года № 297-Р является совершенствование порядка образования земельных участков с целью устранения недостатков, препятствующих рациональному использованию и охране земель (вклинивание, вкрапливание, изломанность границ, чересполосица, невозможность размещения объектов недвижимости).

На земельном участке с кадастровым номером 66:58:0106001:138 расположен объект недвижимости – торговый центр (кадастровый номер 66:58:0106001:809, площадь 3764,1 кв.м.).

Со стороны северного фасада здания расположена зона для стоянки автомобилей. Согласно СП 42.133330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» предусмотрена организация 1 машино-места на 40-50 кв.м. общей площади объекта торгового центра. Таким образом, для указанного выше торгового центра норма машино-мест составляет 75-94. Учитывая, что согласно СП 113.133330.2012 «Стоянки автомобилей» габариты машино-места следует принимать (с учетом минимально допустимых зазоров безопасности) - 5,3х2,5 м., площадь, необходимая для размещения стоянки автомобилей ориентировочно составляет 994-1246 кв.м.

Кроме того, со стороны южного фасада здания расположена зона для разгрузки автомашин и для приемки товаров. Проезд к такой зоне осуществляется через территорию общего пользования, сведения о которой содержатся в пункте 2 «Определение местоположения границ образуемых земельных участков, которые отнесены к территориям общего пользования». Также согласно СП 42.133330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» в конце проезжих частей тупиковых дорог следует устраивать площадки диаметром не менее 16 м для разворота автомобилей.

На основании вышеизложенного для обеспечения функционирования (обслуживания, эксплуатации) здания торгового центра, в том числе для организации

открытой стоянки автомобилей и погрузочно-разгрузочных работ, в целях рационального использования территории необходимо образование земельного участка.

Образование земельного участка (:ЗУ1) предусмотрено с учетом информации об объектах недвижимости, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости, фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также с учетом информации о красных линиях, утвержденных постановлением Администрации городского округа Первоуральск от 21 мая 2018 года № 822.

Вместе с тем, в целях образования земельного участка (:ЗУ1) необходимо снятие с государственного кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером 66:58:0106001:203, учтенного до 1 марта 2008 года, в отношении которого в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о правообладателях в соответствии с частью 3 статьи 70 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Земельный участок расположен в территориальной зоне ОД(К) «Комплексная общественно-деловая зона», а также на территории общего пользования.

Во избежание несоответствия требованиям к образуемым и измененным земельным участкам, установленным статьей 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации (не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон), необходимо внести изменения в Правила землепользования и застройки городского округа Первоуральск в части изменения ТОП (территории общего пользования) на ОД(К) (комплексная общественно-деловая зона).

Подготовка межевого плана в результате выполнения кадастровых работ по образованию земельного участка (:ЗУ1) путем перераспределения земель и земельного участка с кадастровым номером 66:58:0106001:138 в целях государственного кадастрового учета указанного земельного участка возможна после внесения изменений в установленном порядке в Правила землепользования и застройки городского округа Первоуральск в части изменения ТОП (территории общего пользования) на ОД(К) (комплексная общественно-деловая зона).

Основные виды разрешенного использования в территориальной зоне комплексная общественно-деловая зона: социальное обслуживание; дома социального обслуживания; оказание социальной помощи населению; оказание услуг связи; общежития; бытовое обслуживание; культурное развитие; объекты культурно-досуговой деятельности; общественное управление; государственное управление; деловое управление; объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)); рынки; магазины; банковская и страховая деятельность; общественное питание; гостиничное обслуживание; развлечения; развлекательные мероприятия; проведение азартных игр.

Вспомогательные виды разрешенного использования: коммунальное обслуживание; предоставление коммунальных услуг; административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг; земельные участки (территории) общего пользования; улично-дорожная сеть; благоустройство территории; хранение автотранспорта.

Условно разрешенные виды использования отсутствуют.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа Первоуральск Свердловской области предельный минимальный размер земельного участка под размещение объектов торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) составляет 1000 кв.м., максимальный размер – не установлен.

Границы земельного участка не пересекают границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.



Образование земельного участка приводит к возможности разрешенного использования расположенного на таком земельном участке торгового центра.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости обременения (ограничения) земельного участка с кадастровыми номерами 66:58:0106001:138 отсутствуют. Таким образом, в отношении образуемого земельного участка обременения (ограничения) не устанавливаются.

Образование земельного участка не приводит к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения торгового центра и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам.

Определение местоположения границ образуемых земельных участков, которые отнесены к территориям общего пользования.

Согласно пункту 12 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации к территориям общего пользования отнесены территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

В соответствии с пунктом 2 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования.

Согласно части 12 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

В соответствии с СП 42.133330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» проезд - подъезд транспортных средств к жилым и общественным зданиям, учреждениям, предприятиям и другим объектам городской застройки внутри районов, микрорайонов (кварталов).

Учитывая фактическое использование земельных участков и объектов капитального строительства, определено местоположение территорий общего пользования. Площадь территории общего пользования составляет 503 кв.м.

Неизменяемые земельные участки.

В границах проектируемой территории расположены земельные участки с кадастровыми номерами 66:58:0106001:9, 66:58:0106001:56, 66:58:0106001:173, 66:58:0106001:203, 66:58:0106001:233, 66:58:0106001:303.

Границы указанных земельных участков установлены в соответствии с требованиями законодательства. Таким образом, изменение границ вышеуказанных земельных участков проектом межевания территории не предусмотрено.

Установление красных линий.

Проект планировки и межевания «красных линий» города Первоуральск утвержден постановлением Администрации городского округа Первоуральск от 21 мая 2018 года № 822. Изменение, отмена красных линий проектом межевания территории не предусмотрены.

## 3.Сводные показатели

Таблица 1

Наименование	Ед. измерения	Показатель
1	2	3
Площадь в границах проектируемой территории	га	2,48
Количество образуемых земельных участков	шт.	1
Площадь образуемых земельных участков	кв.м.	3001
Площадь территорий общего пользования	кв.м.	503

Информация по земельным участкам проектируемого квартала представлена в таблице 2, 3, 4.



Таблица 2

## Перечень существующих земельных участков

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с Правилами землепользования и застройки	Вид разрешенного использования земельного участка и код (числовое обозначение) в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков <sup>1</sup>	Площадь земельного участка <sup>2</sup> , кв.м.	Местоположение земельного участка	Способ образования	Номер характерной точки	Координаты МСК-66	
							x	y
1	2	3	4	5	6	7	8	9
:ЗУ1	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2)	3001	Свердловская область, город Первоуральск, улица Данилова, дом 6	перераспределение земель и земельного участка с кадастровым номером 66:58:0106001:138	1	399310.46	1494331.23
						2	399345.66	1494292.73
						3	399312.49	1494284.10
						4	399303.09	1494282.09
						5	399289.91	1494280.96
						6	399280.95	1494280.20
						7	399264.53	1494278.79
						8	399262.90	1494303.67
						9	399261.90	1494303.62
						10	399261.32	1494311.78
						11	399263.47	1494311.96
						12	399263.20	1494315.36
						13	399275.41	1494325.68
						14	399285.42	1494327.58
						1	399310.46	1494331.23

1. Приказ Росреестра от 10 ноября 2020 года № 412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

2. Площадь и границы земельных участков будут уточнены при проведении кадастровых работ.

## Перечень существующих объектов капитального строительства

№ п/п	Кадастровый номер объекта капитального строительства	Адрес (местоположение) объекта капитального строительства	Вид объекта капитального строительства	Назначение объекта капитального строительства	Площадь (протяженность) объекта капитального строительства, кв.м. (м.)	Вид права
1	66:58:0106001:809	Свердловская область, город Первоуральск, улица Данилова, дом 6	Здание	Нежилое здание (торговый центр)	3764.1 кв.м.	Собственность № 66-66-16/004/2006-097 от 17 марта 2006 года
						Аренда (в том числе, субаренда) № 66-66-16/081/2008-293 от 12 мая 2009 года
						Аренда (в том числе, субаренда) № 66-66/016-66/016/301/2016-1271/2 от 25 августа 2016 года
2	66:58:0106001:805	Свердловская область, город Первоуральск, улица Данилова, дом 4	Здание	Нежилое здание (здание гаражных боксов и кладовых овощей)	3335.9 кв.м.	-
3	66:58:0106001:806	Свердловская область, город Первоуральск, улица Данилова, дом 4	Здание	Многоквартирный дом	6163.2 кв.м.	-
4	66:58:0106001:802	Свердловская область, город Первоуральск, улица Данилова, дом 2	Здание	Многоквартирный дом	5926.1 кв.м.	-

№ п/п	Кадастровый номер объекта капитального строительства	Адрес (местоположение) объекта капитального строительства	Вид объекта капитального строительства	Назначение объекта капитального строительства	Площадь (протяженность) объекта капитального строительства, кв.м. (м.)	Вид права
5	66:58:0106001:803	Свердловская область, город Первоуральск, улица Данилова, дом 2	Здание	Многоквартирный дом	25.6 кв.м.	-
6	66:58:00000000:8736	Свердловская область, город Первоуральск, улица Строителей, дом 11	Здание	Нежилое здание (здание АТС)	1665.9 кв.м.	Собственность № 66:58:00000000:8736- 66/016/2017-2 от 06 октября 2017 года
7	66:58:00000000:8791	Свердловская область, город Первоуральск, улица Строителей, дом 13	Здание	Нежилое здание (пожарное депо с жилыми служебными помещениями)	3346.8 кв.м.	Собственность № 66-66-16/113/2010-176 от 23 декабря 2010 года Оперативное управление № 66:58:00000000:8791- 66/016/2019-2 от 26 ноября 2019 года
8	66:58:0106001:800	Свердловская область, город Первоуральск, склад магазина «Птица», улица Данилова, дом 2	Здание	Нежилое здание	19.4 кв.м.	-
9	66:58:0106001:801	Свердловская область, город Первоуральск, склад магазина «Птица», улица Данилова, дом 2	Здание	Нежилое здание	18.9 кв.м.	-
10	66:58:0106001:660	Свердловская область, город Первоуральск, Трансформаторная подстанция 69, улица Строителей, дом 13Г	Здание	Нежилое здание	45.3 кв.м.	-

№ п/п	Кадастровый номер объекта капитального строительства	Адрес (местоположение) объекта капитального строительства	Вид объекта капитального строительства	Назначение объекта капитального строительства	Площадь (протяженность) объекта капитального строительства, кв.м. (м.)	Вид права
11	66:58:0106001:7033	Свердловская область, город Первоуральск, от ТК-167 до здания Федерального государственного казенного учреждения «10 отряд Федеральной противопожарной службы по Свердловской области», по адресу: Свердловская область, город Первоуральск, улица Строителей, дом 13	Сооружение	Сооружения коммунального хозяйства (подземная тепловая трасса)	150 м	Собственность № 66:58:0106001:7033- 66/016/2020-3 от 13 апреля 2020 года
12	66:58:0106001:7066	Свердловская область, город Первоуральск, улица Строителей, дом 13	Сооружение	Иное сооружение (сети водоснабжения, трубопровод холодного водоснабжения и водоотведения, отходящий от здания пожарного депо Федерального государственного казенного учреждения «10 отряд Федеральной противопожарной службы по	114 м	Иные права № 66:58:0106001:7066- 66/016/2019-1 от 12 июля 2019 года

№ п/п	Кадастровый номер объекта капитального строительства	Адрес (местоположение) объекта капитального строительства	Вид объекта капитального строительства	Назначение объекта капитального строительства	Площадь (протяженность) объекта капитального строительства, кв.м. (м.)	Вид права
				Свердловской области»)		
13	66:58:0000000:11738	Свердловская область, город Первоуральск, улица Ленина, 4,6,9,11,13,15,17,19,21; улица Береговая, 10,20,26,28,30,32,34,36,3 8,40,42,44,46,50,52,54,56, 58,60,62,64,66,68,70,72,7 4,76,80,82,84; улица Бульвар Юности, 3,12,14,18,20,22; улица Чекистов,2,6,9; улица Данилова,1,2,3,7; улица Вайнера, 57	Сооружение	Коммунально- бытовое (комплекс зданий и сооружений)	-	Собственность № 66-66-16/670/2012-902 от 22 августа 2012 года
14	66:58:0000000:12954	Свердловская область, город Первоуральск, от врезки в магистральный трубопровод (ТК-167) до здания по улице Строителей 13	Сооружение	Производственное (Теплосеть Т-179)	136 м	Собственность № 66:58:0000000:12954- 66/016/2018-1 от 14 сентября 2018 года № 66:58:0000000:12954- 66/127/2021-2 от 17 марта 2021 года (Аренда (в том числе, субаренда)

№ п/п	Кадастровый номер объекта капитального строительства	Адрес (местоположение) объекта капитального строительства	Вид объекта капитального строительства	Назначение объекта капитального строительства	Площадь (протяженность) объекта капитального строительства, кв.м. (м.)	Вид права
15	66:58:0106001:12438	Свердловская область, город Первоуральск, от многоквартирного дома 2 по улице Данилова по направлению к улице Строителей и от многоквартирного дома 4 по направлению к проезжей части улицы Данилова	Сооружение	Сооружения коммунального хозяйства (сети холодного водоснабжения)	79 м	Бесхозный объект № 66:58:0106001:12438- 66/132/2020-1У от 23 октября 2020 года
16	66:58:0106001:12439	Свердловская область, город Первоуральск, от многоквартирного дома 2 по улице Данилова по направлению к улице Строителей и от многоквартирного дома 4 по направлению к проезжей части улицы Данилова	Сооружение	Сети водоотведения	275 м	-
17	66:58:0106001:12441	Свердловская область, город Первоуральск, улица Строителей, дом 13	Сооружение	Сети канализации	106 м	-



Перечень  
зон с особыми условиями использования территории

№ п/п	Обозначение зоны	Описание местоположения границ зоны	Ограничение	Примечание
1	2	3	4	5
1	66:58-6.535	Охранная зона инженерных коммуникаций	-	

Приложение  
к проекту межевания территории

Проект межевания

