



## ГЛАВА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА ПЕРВОУРАЛЬСК ПОСТАНОВЛЕНИЕ

30.09.2026

№ 72

г. Первоуральск

О назначении общественных обсуждений по проекту внесения изменений в проект межевания территории в границах планировочной структуры, по адресу по адресу: Свердловская область, город Первоуральск, улица Ватутина дом 50, утвержденный постановлением Администрации городского округа Первоуральск от 10 мая 2023 года № 1243

Руководствуясь статьями 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ, Уставом муниципального округа Первоуральск, Положением о порядке организации и проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального округа Первоуральск, утвержденным решением Первоуральской городской Думы от 27 февраля 2020 года № 267 (в действующей редакции), Правилами землепользования и застройки территории муниципального округа Первоуральск Свердловской области, утвержденными решением Первоуральской городской Думы от 26 августа 2010 года № 241 (в действующей редакции)

### ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Назначить проведение общественных обсуждений по проекту внесения изменений в проект межевания территории в границах планировочной структуры, по адресу по адресу: Свердловская область, город Первоуральск, улица Ватутина дом 50, утвержденный постановлением Администрации городского округа Первоуральск от 10 мая 2023 года № 1243 (далее - проект) с 06 октября 2026 года по 20 октября 2026 года.

2. Управлению архитектуры и градостроительства Администрации муниципального округа Первоуральск подготовить и провести в установленный срок общественные обсуждения по проекту с участием постоянно проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого подготовлен данный проект, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлен данный проект, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства,

в отношении которого подготовлены данные проекты, а в случае, предусмотренном частью 3 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов, в том числе:

2.1 разместить оповещение о начале общественных обсуждений на официальном сайте муниципального округа Первоуральск в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в государственной информационной системе «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» и на оборудованных информационных стендах 07 октября 2026 года;

2.2 разместить проект и прилагаемые к нему информационные материалы, подлежащие рассмотрению на общественных обсуждениях, на официальном сайте муниципального округа Первоуральск в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» 07 октября 2026 года;

2.3 организовать экспозицию проектов: в холле 1-го этажа здания Администрации муниципального округа Первоуральск по адресу: 623100, город Первоуральск, улица Ватутина, 41 с 07 октября 2026 года по 16 октября 2026 года (время работы экспозиции: с понедельника по пятницу (рабочие дни с 09:00 до 17:00);

2.4 осуществлять идентификацию участников общественных обсуждений;

2.5 осуществлять от физических и юридических лиц прием, предложений и замечаний по проекту с 07 октября 2026 года по 16 октября 2026 года;

2.6 рассмотреть поступившие предложения и замечания по проекту, подготовить протокол общественных обсуждений и заключение о результатах общественных обсуждений до 20 октября 2026 года;

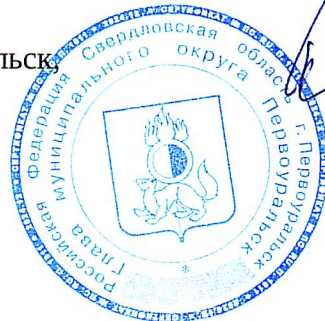
2.7 разместить заключение о результатах общественных обсуждений на официальном сайте муниципального округа Первоуральск в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», в государственной информационной системе «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» 20 октября 2026 года.

3. Настоящее постановление опубликовать в газете «Вечерний Первоуральск» и разместить на официальном сайте муниципального округа Первоуральск в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Настоящее постановление вступает в действие со дня его официального опубликования.

5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы муниципального округа Первоуральск по муниципальному управлению Д.М. Крючкова.

Временно исполняющий полномочия  
Главы муниципального округа Первоуральск



Д.Н. Поляков

Внесение изменений в проект межевания территории  
в границах планировочной структуры, по адресу по адресу: Свердловская область, город  
Первоуральск, улица Ватутина дом 50

ПМТ – 2025 – 7

## 1.Основные положения

Внесение изменений в проект межевания территории подготовлено на основании постановления Администрации городского округа Первоуральск № 762 от 19 марта 2025 года «О разработке изменений в проект межевания территории в границах планировочной структуры, по адресу по адресу: Свердловская область, город Первоуральск, улица Ватутина дом 50, утвержденный постановлением Администрации городского округа Первоуральск от 10 мая 2023 года № 1243».

1) В разделе «Технико-экономические показатели» таблицу 18 изложить в новой редакции:

### Технико-экономические показатели

Таблица 18

| Наименование показателей                                   | Единица измерения | Площадь земельного участка |                   |
|------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------|-------------------|
|                                                            |                   | современное состояние      | проектное решение |
| Территория проектирования (в установленных красных линиях) | м²                | 201 138.0                  | 201 138.0         |
| Территория торговли                                        | м²                | 4 712.0                    | 6149.5            |
| Территория многоквартирных жилых домов                     | м²                | 108 563.0                  | 128 728.0         |
| Территория коммунального обслуживания                      | м²                | 299.0                      | 1 179.9           |
| Территория производственной деятельности                   | м²                | 642.0                      | -                 |
| Территория гаражной застройки                              | м²                | 467.0                      | 376.4             |
| Территория образовательных учреждений                      | м²                | 26 281.0                   | 31 763.1          |
| Территория объектов культуры                               | м²                | 2 128.0                    | 9292.0            |
| Улично-дорожная сеть                                       | м²                | -                          | 4 760.8           |
| Неразграниченные земли                                     | м²                | 58 046.0                   | 17636.0           |

2) Раздел «Проектом межевания территории предусмотрено» проекта межевания территории в границах планировочной структуры, по адресу: Свердловская область город Первоуральск улица Ватутина дом 50, утвержденного постановлением Администрации городского округа Первоуральск от 10 мая 2023 года № 1243 дополнить пунктом «9»:

«9. Образование земельного участка: ЗУ38 путем перераспределения

земельного участка с кадастровым номером 66:58:0106001:10, находящегося в частной собственности, земельного участка с кадастровым номером 66:58:0106001:139, находящегося в муниципальной собственности и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с пунктом 12 статьи 39.29 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок с кадастровым номером 66:58:0106001:139, находящийся в муниципальной собственности, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок).

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости земельный участок с кадастровым номером 66:58:0106001:10 зарегистрирован на праве частной собственности (№ 66:58:0106001:10-66/127/2024-5 от 13 августа 2024 года), границы установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

В соответствии со подпунктом 2 пункта 3 статьи 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.

На земельном участке с кадастровым номером 66:58:0106001:10 расположено здание с кадастровым номером 66:58:0115001:507 (зарегистрировано на праве частной собственности, запись № 66:58:0115001:507-66/127/2024-9 от 13 августа 2024 года). Данный объект является объектом культурного наследия регионального значения «Городская усадьба» (Свердловская область, г. Первоуральск, ул. Ленина, д. 65), включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Образование земельного участка: ЗУ38 предусмотрено в целях комплексной интеграции памятника истории и культуры в современную градостроительную среду, обеспечения его физической сохранности, раскрытия его историко-архитектурного потенциала и гармоничного визуального восприятия. Образованному земельному участку: ЗУ38 устанавливается условный вид разрешенного использования – «Развлечение» (код 4.8).

Образование земельного участка: ЗУ38 с увеличением площади исходного участка 66:58:0106001:10, находящегося в частной собственности, более чем на 1000 кв. м., возможно в силу пункта 9 статьи 39.29 Земельного кодекса Российской Федерации. Наличие утвержденного проекта межевания является обязательным условием для такого увеличения. Данное требование полностью соблюдено настоящим проектом.

Внесение изменений в проект межевания территории осуществляется на основании и в порядке, предусмотренном статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Проект межевания территории является документом, определяющим местоположение границ образуемых и изменяемых земельных участков, и в соответствии с пунктом 9 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и иными требованиями.

В связи с тем, что образуемый земельный участок: ЗУ38 полностью расположен в границах зон с особыми условиями использования территории – зонах охраны объекта культурного наследия регионального значения «Городская усадьба», подготовка проекта межевания осуществлена в строгом соответствии с требованиями к градостроительным регламентам, утвержденными Приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 08 апреля 2024 года № 214.

В соответствии с пунктом 11 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, при подготовке проекта межевания учтены элементы планировочной структуры и требования по обеспечению сохранности объектов культурного наследия. Земельный участок: ЗУ38 полностью расположен в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3 памятника «Городская усадьба». При формировании границ участка и определении параметров его использования учтены все нормативные ограничения, установленные Приказом № 214 (включая предельные высотные параметры застройки до 8 метров).

Особое градостроительное значение приобретает взаимоувязка развития образуемого участка: ЗУ38 со смежными (соседними) территориями. С учетом того, что соседние участки располагаются в территориальных зонах среднеэтажной (Ж-3) и многоэтажной (Ж-4) жилой застройки, а также комплексной общественно-деловой зоны (ОД(К)), их перспективное освоение, проектирование и строительство должны быть жестко увязаны с историческим контекстом памятника «Городская усадьба» по следующим направлениям:

Композиционно-визуальное сопряжение: Архитектурный облик, масштабность и силуэт проектируемых зданий на соседних участках не должны нарушать историческую среду памятника и перекрывать ключевые композиционные направления (коридоры) его визуального восприятия со стороны улиц Ватутина и Ленина. Проектирование смежных объектов должно учитывать характеристики предмета охраны ОКН (утв. Приказом Управления от 15 октября 2021 года № 357).

Ступенчатое регулирование высотности: для предотвращения визуального подавления исторической усадьбы современной застройкой, на смежных участках, примыкающих к границам зон регулирования застройки (ЗРЗ-3), рекомендуется применять принцип ступенчатого понижения этажности по направлению к образуемому участку: ЗУ38. В границах подзоны ЗРЗ-3 высота любых новых объектов капитального строительства строго ограничена 8 метрами (до конька кровли).

Технологическая безопасность памятника: в соответствии с требованиями регламентов зон охраны (Приказ № 214), при строительстве и проведении любых земляных работ на соседних участках категорически запрещается применение строительных технологий, создающих динамические (вибрационные) нагрузки на конструкции здания-памятника (КН 66:58:0115001:507). Вся проектная документация на строительство на смежных участках должна содержать разделы по обеспечению сохранности данного ОКН, прошедшие государственную историко-культурную экспертизу (ст. 36 Федерального закона № 73-ФЗ).

Стилистическое единство благоустройства: Проекты благоустройства соседних участков должны быть увязаны с рекреационной зоной образуемого участка: ЗУ38, формируя единое общественное пространство с использованием традиционных материалов мощения и сохранением исторического характера озеленения.

Образуемый земельный участок: ЗУ38 располагается в территориальных зонах ОД(К) «Комплексная общественно-деловая зона», Ж-3 «Зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов» и Ж-4 «Зона многоэтажных многоквартирных жилых домов».

В целях приведения в соответствие фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны, необходимо внести изменения в Правила землепользования и застройки городского округа Первоуральск в части изменения территориальных зон ОД(К) «Комплексная общественно-деловая зона», Ж-4 «Зона многоэтажных многоквартирных жилых домов» и Ж-3 «Зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов» установив единую зону ОД(К) «Комплексная общественно-деловая зона» в границах образуемого земельного участка :ЗУ38.

Координаты поворотных точек границы территориальной зоны ОД(К) «Комплексная общественно-деловая зона» для внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Первоуральск приведены в таблице 2.

Таблица 2

| №  | X         | Y          |
|----|-----------|------------|
| 1  | 399239,95 | 1493784,69 |
| 2  | 399239,29 | 1493787,94 |
| 3  | 399238,04 | 1493794,01 |
| 4  | 399237,51 | 1493796,60 |
| 5  | 399230,73 | 1493811,41 |
| 6  | 399227,50 | 1493818,45 |
| 7  | 399226,91 | 1493819,75 |
| 8  | 399221,95 | 1493822,19 |
| 9  | 399200,66 | 1493832,72 |
| 10 | 399201,97 | 1493835,49 |
| 11 | 399204,89 | 1493841,62 |
| 12 | 399194,72 | 1493846,45 |
| 13 | 399207,92 | 1493878,02 |
| 14 | 399235,71 | 1493867,20 |
| 15 | 399234,22 | 1493863,10 |
| 16 | 399252,96 | 1493856,31 |
| 17 | 399255,35 | 1493862,95 |
| 18 | 399300,57 | 1493847,97 |
| 19 | 399324,34 | 1493827,11 |
| 20 | 399336,45 | 1493803,29 |
| 21 | 399336,72 | 1493801,89 |
| 22 | 399341,51 | 1493773,91 |
| 23 | 399342,67 | 1493743,48 |
| 24 | 399330,22 | 1493743,99 |
| 25 | 399289,92 | 1493757,64 |
| 26 | 399258,75 | 1493774,51 |
| 27 | 399255,10 | 1493776,49 |
| 28 | 399251,16 | 1493778,63 |
| 29 | 399245,74 | 1493781,55 |
| 1  | 399239,95 | 1493784,69 |

Подготовка межевого плана в результате выполнения кадастровых работ по образованию земельного участка :3У38 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 66:58:0106001:10, находящегося в частной собственности, земельного участка с кадастровым номером 66:58:0106001:139, находящегося в государственной или муниципальной собственности и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях государственного кадастрового учета земельного участка возможна после внесения изменений в установленном порядке в Правила землепользования и застройки городского округа Первоуральск в части изменения территориальных зон ОД(К) «Комплексная общественно-деловая зона», Ж-4 «Зона многоэтажных многоквартирных жилых домов» и Ж-3 «Зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов».

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

вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов капитального строительства и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам.»;

3) В таблице 20 «Ведомость образуемого земельного участка»:

- строку 68 (ЗУ 38) изложить в новой редакции;
- строки 69 (ЗУ 39) и 70 (ЗУ 39/2) исключить;

Таблица 20  
Ведомость образуемого земельного участка

| Кадастровый номер земельного участка | Местоположение                                             | Категория земель         | Разрешенное использование                    | Площадь, м² | Способ образования                                                                                         | Обременения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Координаты |           |            |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------|
|                                      |                                                            |                          |                                              |             |                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | №          | X         | Y          |
| :3У38                                | Свердловская область, город Первоуральск, улица Ленина, 65 | Земли населенных пунктов | Культурное развитие (3.6), Развлечение (4.8) | 9292        | Перераспределение земель и земельных участков с кадастровыми номерами 66:58:0106001:10 и 66:58:0106001:139 | 66:58-6.785 Санитарно-защитная зона автозаправочной станции № 66465 Общества с ограниченной ответственностью «ЛУКОЙЛ-Уралнефтепродукт», по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, улица Московская, дом 216а. 66:58-6.1044 Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзона ЗРЗ-1), объекта культурного наследия регионального значения «Городская усадьба», | 1          | 399341,51 | 1493773,91 |
|                                      |                                                            |                          |                                              |             |                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2          | 399336,19 | 1493801,90 |
|                                      |                                                            |                          |                                              |             |                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 3          | 399324,34 | 1493827,11 |
|                                      |                                                            |                          |                                              |             |                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 4          | 399300,57 | 1493847,97 |
|                                      |                                                            |                          |                                              |             |                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 5          | 399255,35 | 1493862,95 |
|                                      |                                                            |                          |                                              |             |                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 6          | 399252,96 | 1493856,31 |
|                                      |                                                            |                          |                                              |             |                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 7          | 399234,22 | 1493863,10 |
|                                      |                                                            |                          |                                              |             |                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 8          | 399218,05 | 1493824,13 |
|                                      |                                                            |                          |                                              |             |                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 9          | 399221,95 | 1493822,19 |
|                                      |                                                            |                          |                                              |             |                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 10         | 399226,91 | 1493819,75 |
|                                      |                                                            |                          |                                              |             |                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 11         | 399227,50 | 1493818,45 |
|                                      |                                                            |                          |                                              |             |                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 12         | 399230,73 | 1493811,41 |
|                                      |                                                            |                          |                                              |             |                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 13         | 399237,51 | 1493796,60 |
|                                      |                                                            |                          |                                              |             |                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 14         | 399238,04 | 1493794,01 |
|                                      |                                                            |                          |                                              |             |                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 15         | 399239,29 | 1493787,94 |
|                                      |                                                            |                          |                                              |             |                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 16         | 399239,95 | 1493784,69 |
|                                      |                                                            |                          |                                              |             |                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 17         | 399245,74 | 1493781,55 |
|                                      |                                                            |                          |                                              |             |                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 18         | 399251,16 | 1493778,63 |
|                                      |                                                            |                          |                                              |             |                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 19         | 399255,10 | 1493776,49 |

| Кадастровый номер земельного участка | Местоположение | Категория земель | Разрешенное использование | Площадь, м² | Способ образования | Обременения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Координаты |           |            |
|--------------------------------------|----------------|------------------|---------------------------|-------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------|
|                                      |                |                  |                           |             |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |           |            |
|                                      |                |                  |                           |             |                    | расположенного по адресу:<br>Свердловская обл., г. Первоуральск, ул. Ленина, д. 65<br>66:58-6.1045<br>Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзона ЗРЗ-2), объект культурного наследия регионального значения «Городская усадьба»,<br>расположенного по адресу:<br>Свердловская обл., г. Первоуральск, ул. Ленина, д. 65<br>66:58-6.1046<br>Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзона ЗРЗ-3), объекта культурного наследия регионального значения «Городская усадьба»,<br>расположенного по адресу: | 20         | 399258,75 | 1493774,51 |
|                                      |                |                  |                           |             |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 21         | 399289,92 | 1493757,64 |
|                                      |                |                  |                           |             |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 22         | 399330,22 | 1493743,99 |
|                                      |                |                  |                           |             |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 23         | 399342,67 | 1493743,48 |
|                                      |                |                  |                           |             |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1          | 399341,51 | 1493773,91 |
|                                      |                |                  |                           |             |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |           |            |

| Кадастров<br>ый номер<br>земельног<br>о участка | Местоположени<br>е | Категория<br>земель | Разрешенное<br>использовани<br>е | Площадь,<br>м² | Способ<br>образования | Обременения                                                 | Координаты |
|-------------------------------------------------|--------------------|---------------------|----------------------------------|----------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------|------------|
|                                                 |                    |                     |                                  |                |                       | Свердловская обл., г.<br>Первоуральск, ул.<br>Ленина, д. 65 |            |

4) В графической части Проекта межевания территории в границах планировочной структуры, по адресу по адресу: Свердловская область, город Первоуральск, улица Ватутина дом 50, утвержденный постановлением Администрации городского округа Первоуральск от 10 мая 2023 года № 1243»:

- раздел «Чертеж межевания» изложить в новой редакции.

