

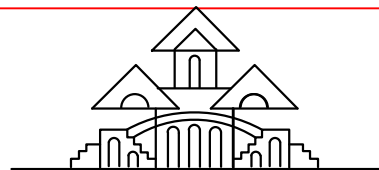
общество с ограниченной ответственностью  
"ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ "ГОРОД"  
СРО N75 от 25 июля 2012 года

Документация по планировке территории,  
ограниченной ул. Дундича, 44, ул. Пограничная 13,  
автомобильной дорогой, железной дорогой,  
ул. Дундича, 30 в г. Копейске

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Том 3. Основная часть  
Материалы по обоснованию проекта межевания  
ШИФР: 059.2020-003-ДПТ

2020 год



общество с ограниченной ответственностью  
"ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ "ГОРОД"  
СРО N75 от 25 июля 2012 года

*Документация по планировке территории,*

*ограниченной ул. Дундича, 44, ул. Пограничная 13,  
автомобильной дорогой, железной дорогой,  
ул. Дундича, 30 в г. Копейске*

*ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ*

*Том 3. Основная часть*

*Материалы по обоснованию проекта межевания*

*ШИФР: 059.2020-003-ДПТ*

ГАП\_\_\_\_\_Л.Н. Флитер

ГИП\_\_\_\_\_О.А. Михеева

*2020 год*

## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Лист	Наименование	Примечание
1	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА	
2	СОСТАВ ПРОЕКТА	
3	ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ	Основная часть ПМ
6–8	ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	Основная часть ПМ
9	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	Основная часть ПМ
10	ЧЕРТЕЖ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ	Обоснование ПМ

Согласовано:

Взам. инв. №

Подп. дата

Инв. № подл.

059.2020–003–ДПТ

Челябинская область, г. Копейск

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата
------	---------	------	-------	---------	------

Документация по планировке территории, ограниченной ул. Дундича, 44, ул. Пограничная, автомобильной дорогой, железной дорогой, ул. Дундича, 30

Стадия	Лист	Листов
ДПТ	1	10

Содержание тома

ООО "Проектная мастерская "ГОРОД"

СОСТАВ ПРОЕКТА

Обозначение	Наименование	Примеч.
059.2020-001-ДПТ	Том 1. Утверждаемая часть проекта планировки	
059.2020-002-ДПТ	Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки	
059.2020-003-ДПТ	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть	
	ПМ, Материалы по обоснованию ПМ	

Согласовано:

Взам. инв. №

Подп. дата

Инв. № подл.

						059.2020–003–ДПТ			
						Челябинская область, г. Копейск			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Документация по планировке территории, ограниченной ул. Дундича, 44, ул. Пограничная, автомобильной дорогой, железной дорогой, ул. Дундича, 30	Стадия	Лист	Листов
							ДПТ	2	
							Состав проекта		
ГАП		Флигер							
ГИП		Михеева							
							ООО "Проектная мастерская "ГОРОД"		

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

### Перечень и сведения об образуемых земельных участках

В составе настоящего проекта межевания территории выполнены:

- установлены границы земельного участка для размещения административного здания (условный номер 74:30:0104023:ЗУ1);
- установлены границы земельного участка для размещения многоквартирного жилого дома (условный кадастровый номер 74:30:0104023:ЗУ3) .
- корректировка границ земельного участка кадастровым номером 74:30:0104023:102 площадью 2095м2, по адресу: г. Копейск, ул. Дундича, 38 с видом разрешенного использования «Для эксплуатации здания» (условный кадастровый номер 74:30:0104023:ЗУ2);
- корректировка границ земельного участка с кадастровым номером 74:30:0104023:602 площадью 1400м2 по адресу: г. Копейск, ул. Дундича с видом разрешенного использования «Для размещения стоянки для служебного автотранспорта» (условный кадастровый номер 74:30:0104023:ЗУ4);
- корректировка границ земельного участка с кадастровым номером 74:30:0104023:591 площадью 670м2 по адресу: г. Копейск, ул. Дундича, 32 с видом разрешенного использования «Для ведения личного подсобного хозяйства» (условный кадастровый номер 74:30:0104023:ЗУ5);

### **Обоснование границ земельного участка с кадастровым номером 74:30:0104023:ЗУ1 по адресу: г. Копейск, ул. Дундича, 40:**

Земельный участок с условным кадастровым номером 74:30:0104023:ЗУ2 площадью 1355 м2 расположен по адресу: г. Копейск, ул. Дундича, 40.

Настоящей ДПТ предусмотрено размещение 2-х этажного административного здания общей площадью 480м2. В соответствии с Правилами землепользования и застройки Копейского городского округа рассматриваемый земельный участок расположен в зоне О - общественно-деловая зона. В перечне видов разрешенного использования для данной территориальной зоны имеется вид «Административные здания, организации» (3.1.2).

Парковки для автотранспорта расположены в границах сформированного земельного участка. При формировании земельного участка площадь 1355м2 для строительства административного здания не нарушаются предельные параметры территориальной зоны, обеспечиваются линии регулирования застройки.

Возможный способ образования земельного участка в соответствии со ст. 11.3. Земельного кодекса РФ - образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Вид разрешенного использования земельного участка - «Административные здания, организации» (3.1.2).

Ведомость координат границ земельного участка 74:30:0104023:ЗУ2 приведена в Таб.1. Площадь земельного участка – 1355,0м2. Система координат МСК-74.

### **Обоснование границ земельного участка с кадастровым номером 74:30:0104023:ЗУ2 по адресу: г. Копейск, ул. Дундича, 38:**

На земельном участке с кадастровым номером 74:30:0104023:102 в настоящее время расположен объект недвижимости – нежилое здание «Цех по производству колбасных изделий». Площадь земельного участка 2095 м2.

Документацией по планировке территории предусматривается увеличение площади участка с кадастровым номером 74:30:0104023:102 до 2578,0м2.

					059.2020-003-ДПТ	Лист
						3
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

Здание цеха по производству колбасных изделий введено в эксплуатацию в 2005 году. Акт государственной приемочной комиссии подписан в т.ч. главным государственным санитарным врачом по г. Копейску. Объем производства данного предприятия не увеличивался. Согласно Санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 пункт 3.17 для действующих объектов малого бизнеса V класса опасности в качестве обоснования их размещения используются данные исследований атмосферного воздуха и измерений физических воздействий на атмосферный воздух, полученные в рамках проведения надзорных мероприятий.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Копейского городского округа рассматриваемый земельный участок расположен в зоне О - общественно-деловая зона. Собственником объекта недвижимости направлено заявление в администрацию Копейского городского округа для внесения изменений в ПЗЗ в отношении зонирования территории.

Для данной территориальной зоны ПЗЗ не установлены предельные максимальные и минимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства; предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений.

В настоящее время подъезд к существующему нежилому зданию склада осуществляется с ул. Дундича. Разворотная площадка для грузового автотранспорта отсутствует.

Земельный участок, планируемый для участия в перераспределении, в настоящее время ограничен земельными участками с кадастровыми номерами 74:30:0104023:102, 74:30:0000000:14701, земельным участком, сформированным для строительства административного здания.

С целью исключения вклинивания, изломанности границ, обеспечения возможности организации разворотной площадки, настоящим проектом выполнено образование земельного участка с условным кадастровым номером 74:30:0104023:3У1 площадью 2578м<sup>2</sup> с сохранением вида разрешенного использования «Для эксплуатации здания».

При увеличении площади земельного участка до 2578,0кв.м. не нарушаются предельные параметры существующей территориальной зоны, обеспечиваются линии регулирования застройки.

Возможный способ образования земельного участка – перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:30:0104023:102 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в соответствии со ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации. Вид разрешенного использования земельного участка «Для эксплуатации здания».

Ведомость координат границ земельного участка 74:30:0104023:3У1 приведена в Таб.2. Площадь земельного участка – 2578,0м<sup>2</sup>. Система координат МСК-74.

**Обоснование границ земельного участка с кадастровым номером 74:30:0104023:3У3 по адресу: г. Копейск, ул. Дундича, 42:**

Ранее утвержденной ДПТ был сформирован земельный участок площадью 2293м<sup>2</sup> для строительства 3-х этажного многоквартирного жилого дома. Настоящей документацией по планировке территории выполнена корректировка границ выше указанного земельного участка с целью исключения его расположения в двух территориальных зонах, установленных Правилами землепользования и застройки Копейского городского округа.

Настоящей ДПТ сформирован земельный участок площадью 2300м<sup>2</sup>.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Копейского городского округа рассматриваемый земельный участок расположен в зоне Ж 2 - зона застройки малоэтажными жилыми домами. В перечне видов разрешенного

					059.2020-003-ДПТ	Лист
						4
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

использования для данной территориальной зоны имеется вид «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (2.1.1.).

При формировании земельного участка площадью 2300м<sup>2</sup> не нарушаются предельные параметры территориальной зоны, обеспечиваются линии регулирования застройки.

Возможный способ образования земельного участка в соответствии со ст. 11.3. Земельного кодекса РФ - образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Вид разрешенного использования земельного участка «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (2.1.1.).

Ведомость координат границ земельного участка 74:30:0104023:ЗУ3 приведена в Таб.3. Площадь земельного участка – 2300,0м<sup>2</sup>. Система координат МСК-74.

**Обоснование границ земельного участка с условным кадастровым номером  
74:30:0104023:ЗУ4 по адресу: г. Копейск, ул. Дундича, 38**

На земельном участке с кадастровым номером 74:30:0104023:602 площадью 1400м<sup>2</sup> в настоящее время расположен объект недвижимости сооружение – стоянка для служебного автотранспорта с кадастровым номером 74:30:0104023:621.

Документацией по планировке территории предусматривается увеличение площади участка с кадастровым номером 74:30:0104023:602 до 2198,0м<sup>2</sup>.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Копейского городского округа рассматриваемый земельный участок расположен в зоне О - общественно-деловая зона.

Для данной территориальной зоны ПЗЗ не установлены предельные максимальные и минимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства; предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений. В перечне вспомогательных видов разрешенного использования для данной территориальной зоны указан вид «Служебные гаражи» (4.9).

Земельный участок, планируемый для участия в перераспределении, в настоящее время ограничен земельными участками с кадастровыми номерами 74:30:0104023:102, 74:30:0104023:602, 74:30:0000000:14701 и не имеет доступа для иных лиц.

С целью исключения вклинивания, обеспечения возможности организации озеленения прилегающей территории, настоящим проектом выполнено образование земельного участка с условным кадастровым номером 74:30:0104023:ЗУ4 площадью 2198,0м<sup>2</sup> с видом разрешенного использования сохранением вида разрешенного использования «Служебные гаражи» (4.9).

При увеличении площади земельного участка до 2198,0кв.м. не нарушаются предельные параметры существующей территориальной зоны, обеспечиваются линии регулирования застройки.

Возможный способ образования земельного участка – перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:30:0104023:602 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в соответствии со ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации.

Ведомость координат границ земельного участка 74:30:0104023:ЗУ4 приведена в Таб.4. Площадь земельного участка – 2198,0м<sup>2</sup>. Система координат МСК-74.

					059.2020-003-ДПТ	Лист
						5
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

**Обоснование границ земельного участка с условным кадастровым номером  
74:30:0104023:ЗУ5 по адресу: г. Копейск, ул. Дундича, 32**

На земельном участке с кадастровым номером 74:30:0104023:591 площадью 670м<sup>2</sup> в настоящее время расположен объект недвижимости индивидуальный жилой дом.

Документацией по планировке территории предусматривается увеличение площади участка с кадастровым номером 74:30:0104023:591 до 1060,0м<sup>2</sup>.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Копейского городского округа рассматриваемый земельный участок расположен в зоне Ж1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Для данной территориальной зоны ПЗЗ установлены предельные максимальные и минимальные размеры земельных участков. Минимальный размер земельного участка 400м<sup>2</sup>, максимальный размер земельного участка – 2000м<sup>2</sup>. Земельный участок, планируемый для участия в перераспределении, в настоящее время ограничен земельными участками с кадастровыми номерами 74:30:0104023:591, 74:30:0104023:602, 74:30:0000000:14701 и не имеет доступа для иных лиц.

При увеличении площади земельного участка до 1060,0кв.м. не нарушаются предельные параметры существующей территориальной зоны, обеспечиваются линии регулирования застройки.

Возможный способ образования земельного участка – перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:30:0104023:591 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в соответствии со ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации. Вид разрешенного использования земельного участка «Для индивидуального жилищного строительства» (2.1).

Ведомость координат границ земельного участка 74:30:0104023:ЗУ5 приведена в Таб.5. Площадь земельного участка – 1060,0м<sup>2</sup>. Система координат МСК-74.

**Ведомость координат границ земельного участка 74:30:0104023:ЗУ1**

**Таб.1**

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
n11	598943,85	2338914,32
10	598925,24	2338938,88
n9	598911,18	2338956,84
n19	598891,48	2338942,14
n31	598905,01	2338924,05
n21	598924,19	2338898,39
n11	598943,85	2338914,32

					059.2020-003-ДПТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		6



Ведомость координат границ земельного участка 74:30:0104023:ЗУ2

Таб.2

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
n1	598975,66	2338948,31
n2	598970,48	2338953,94
n3	598955,85	2338976,15
n4	598947,96	2338988,13
n5	598944,64	2338993,19
n6	598934,41	2338984,18
n7	598922,88	2338970,75
n8	598917,83	2338964,85
n9	598911,18	2338956,84
10	598925,24	2338938,88
n11	598943,85	2338914,32
n12	598946,07	2338916,10
n13	598953,00	2338921,74
n14	598959,12	2338929,16
n15	598971,70	2338944,42
n1	598975,66	2338948,31

Ведомость координат границ земельного участка 74:30:0104023:ЗУ3

Таб.3

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
n25	598869,71	2338864,72
n26	598882,93	2338888,89
n27	598885,63	2338890,72
n28	598896,87	2338898,79
n29	598909,05	2338907,55
n30	598914,37	2338911,53
n31	598905,01	2338924,05
n32	598894,08	2338938,66
n33	598842,84	2338901,84
n25	598869,71	2338864,72

**Ведомость координат границ земельного участка 74:30:0104023:ЗУ4**

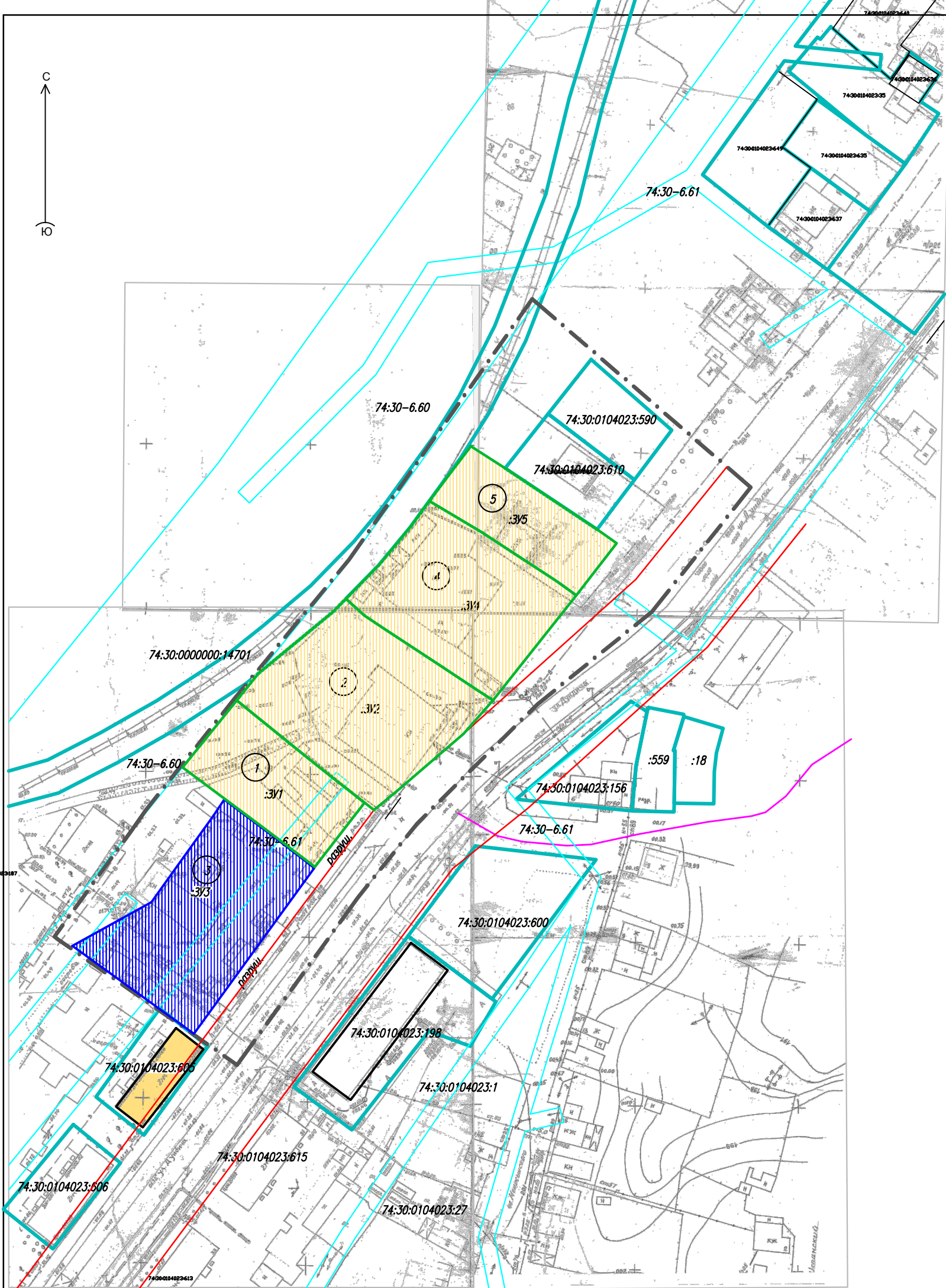
**Таб.4**

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
n54	599005,47	2338973,74
n53	598999,27	2338984,13
n52	598995,86	2338989,84
n51	598981,67	2339013,60
n50	598977,65	2339019,41
n5	598944,64	2338993,19
n4	598947,96	2338988,13
n3	598955,85	2338976,15
n2	598970,48	2338953,94
n1	598975,66	2338948,31
n44	598985,90	2338958,36
n45	598997,43	2338967,90
n54	599005,47	2338973,74

**Ведомость координат границ земельного участка 74:30:0104023:ЗУ5**

**Таб.5**

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
n46	599022,19	2338986,42
n47	599015,46	2338996,91
n48	598996,80	2339024,99
n49	598992,58	2339030,98
n50	598977,65	2339019,41
n51	598981,67	2339013,60
n52	598995,86	2338989,84
n53	598999,27	2338984,13
n54	599005,47	2338973,74
n46	599022,19	2338986,42



Сведения о характерных точках  
границ образуемого земельного участка 74:30:0104023:3У1  
Площадь образуемого земельного участка – 1355м2

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н11	598943,85	2338914,32
10	598925,24	2338938,88
н9	598911,18	2338956,84
н19	598891,48	2338942,14
н31	598905,01	2338924,05
н21	598924,19	2338898,39
н11	598943,85	2338914,32

Сведения о характерных точках  
границ образуемого земельного участка 74:30:0104023:3У2  
Площадь образуемого земельного участка – 2578м2

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н1	598975,66	2338948,31
н2	598970,48	2338953,94
н3	598955,85	2338976,15
н4	598947,96	2338988,13
н5	598944,64	2338993,19
н6	598934,41	2338984,18
н7	598922,88	2338970,75
н8	598917,83	2338964,85
н9	598911,18	2338956,84
10	598925,24	2338938,88
н11	598943,85	2338914,32
н12	598946,07	2338916,10
н13	598953,00	2338921,74
н14	598959,12	2338929,16
н15	598971,70	2338944,42
н1	598975,66	2338948,31

Сведения о характерных точках  
границ образуемого земельного участка 74:30:0104023:3У3  
Площадь образуемого земельного участка – 2300м2

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н25	598869,71	2338864,72
н26	598882,93	2338888,89
н27	598885,63	2338890,72
н28	598896,87	2338898,79
н29	598909,05	2338907,55
н30	598914,37	2338911,53
н31	598905,01	2338924,05
н32	598894,08	2338938,66
н33	598842,84	2338901,84
н25	598869,71	2338864,72

Сведения о характерных точках  
границ образуемого земельного участка 74:30:0104023:3У4  
Площадь образуемого земельного участка – 2198м2

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н54	599005,47	2338973,74
н53	598999,27	2338984,13
н52	598995,86	2338989,84
н51	598981,67	2339013,60
н50	598977,65	2339019,41
н5	598944,64	2338993,19
н4	598947,96	2338988,13
н3	598955,85	2338976,15
н2	598970,48	2338953,94
н1	598975,66	2338948,31
н44	598985,90	2338958,36
н45	598997,43	2338967,90
н54	599005,47	2338973,74

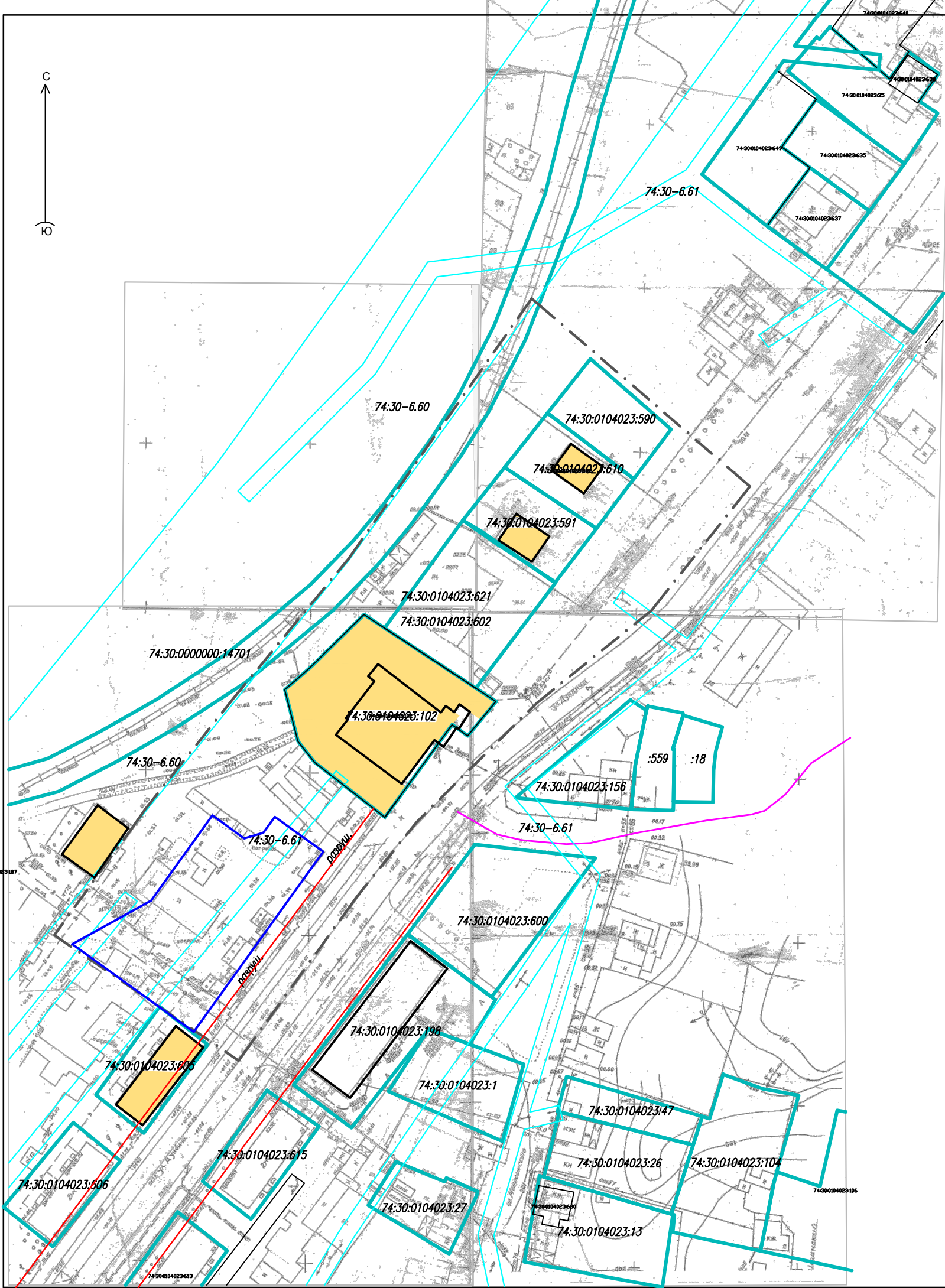
Сведения о характерных точках  
границ образуемого земельного участка 74:30:0104023:3У5  
Площадь образуемого земельного участка – 1060м2

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н46	599022,19	2338986,42
н47	599015,46	2338996,91
н48	598996,80	2339024,99
н49	598992,58	2339030,98
н50	598977,65	2339019,41
н51	598981,67	2339013,60
н52	598995,86	2338989,84
н53	598999,27	2338984,13
н54	599005,47	2338973,74
н46	599022,19	2338986,42

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:
- Границы проектирования
  - Границы существующих земельных участков
  - Охранные зоны инженерных коммуникаций, сведения о которых внесены в ЕГРН
  - Сооружения (автомобильные дороги), сведения о которых внесены в ЕГРН
  - Красные линии ул. Дундича
  - Земельный участок 3-х этажного жилого дома (перспектива) согласно ранее утвержденному проекту межевания
  - Границы образуемых земельных участков

									059.2020-003-ДТП
									Челябинская область, г. Копейск
Изм.	Кол.уч.	Лист	Наяк.	Подпись	Дата				Документация по планировке территории, ограниченной ул. Дундича, 44, ул. Поворачива, 13, автомобильной дорогой, железной дорогой ул. Дундича, 30
									Стация Р
									Лист 9
									Листов
ГАП	Флистер								Чертеж межевания территории
ГИП	Михеева								ООО "Проектная мастерская ТОРОД"





ВЕДОМОСТЬ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОТВОДОВ

№№ На плане	Кадастровый номер	Объект	Адрес	Площадь	Категория земель	Вид разрешенного использования земельного участка
1	74:30:0104023:102	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г Копейск, ул Дундича	2095 +/- 20.97	Земли населенных пунктов	для эксплуатации здания
2	74:30:0104023:602	Земельный участок	456609, Челябинская область, г Копейск, ул Дундича	1400 +/- 13	Земли населенных пунктов	для размещения стоянки для служебного автотранспорта
3	74:30:0104023:591	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, ул Дундича, д 32	670 +/- 9	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства
4	74:30:0104023:592	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, ул Дундича, д 32	670 +/- 9	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства
5	74:30:0104023:590	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, ул Дундича, д 32	660 +/- 9	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства
6	74:30:0104023:605	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, ул Дундича	635 +/- 9	Земли населенных пунктов	для эксплуатации многоквартирного жилого дома
5	74:30:0000000:14701 (1) граница многоконтурного участка	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск	322168	Земли населенных пунктов	Для размещения и эксплуатации объектов железнодорожного транспорта

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:
- Границы проектирования
  - Границы существующих земельных участков
  - Охранные зоны инженерных коммуникаций, сведения о которых внесены в ЕГРН
  - Сооружения (автомобильные дороги), сведения о которых внесены в ЕГРН
  - Земельный участок 3-х этажного жилого дома (перспектива) согласно ранее утвержденному проекту межевания территории
  - Красные линии ул. Дундича согласно ранее утвержденному проекту планировки территории

						059.2020-003-ДПТ		
						Челябинская область, г. Копейск		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Начк.	Подпись	Дата	Документация по планировке территории, овражной ул. Дундича, 44, ул. Поварничная, 13, автомобильной дорогой, железной дорогой ул. Дундича, 30	Стадия	Лист
							Р	10
						Чертеж по обоснованию проекта межевания	ООО "Проектная мастерская ТОРОД"	
ГАП		Флигер						
ГИП		Михеева						