



**Общество с ограниченной ответственностью
«Центр геодезии и землеустройства»**

Проект межевания территории в границах:

**ул. Жданова, пр. Славы, ул. Карла Маркса, ул. Гольца в части участка,
ограниченного ул. Жданова, ул. Карла Маркса, земельными участками
74:30:0103006:112, 74:30:0103006:126, в целях изменения красных линий
ул. Карла Маркса**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Екатеринбург, 2022г.



**Общество с ограниченной ответственностью
«Центр геодезии и землеустройства»**

**Проект межевания территории в границах:
ул. Жданова, пр. Славы, ул. Карла Маркса, ул. Гольца в части участка,
ограниченного ул. Жданова, ул. Карла Маркса, земельными участками
74:30:0103006:112, 74:30:0103006:126, в целях изменения красных линий
ул. Карла Маркса**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Заказчик: Администрация Копейского городского округа Челябинской области

Исполнитель: ООО «Центр геодезии и землеустройства»

Генеральный директор



С.Г.Жунусова

Екатеринбург, 2022г.

СОДЕРЖАНИЕ

	Текстовая часть	
1	Введение	4
2	Исходные данные	4
3	Современное использование территории	6
4	Предложения по установлению красных линий	8
5	Обоснование принятых решений	10
	Графическая часть	
6	Чертеж проекта межевания территории М1:4000	12
7	Каталог координат красных линий	13

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Муниципальный контракт от 06.06.2022г №1

Лист

3

Ведение.

Проект межевания территории в границах: ул. Жданова, пр. Славы, ул. Карла Маркса, ул. Гольца в части участка, ограниченного ул. Жданова, ул. Карла Маркса, земельными участками 74:30:0103006:112, 74:30:0103006:126, в целях изменения красных линий ул. Карла Маркса в городе Копейске Челябинской области (далее – Проект межевания) разработан ООО «Центр геодезии и землеустройства» на основании:

- муниципального контракта от 06.06.2022г №1;
- постановлением администрации Копейского городского округа Челябинской области «О внесении изменений в проект межевания территории в границах: ул. Жданова, пр. Славы, ул. Карла Маркса, ул. Гольца в части участка, ограниченного ул. Жданова, ул. Карла Маркса, земельными участками с кадастровыми номерами 74:30:0103006:112, 74:30:0103006:126, в целях изменения красных линий ул. Карла Маркса»;
- технического задания, являющегося приложением к муниципальному контракту (Приложение 1).

Цель подготовки Проекта межевания: изменение красных линий ул. Карла Маркса с целью включения в границы микрорайона, ограниченного ул. Жданова, пр. Славы, ул. Карла Маркса, ул. Гольца в г. Копейске объекта незавершенного строительства (физкультурно-спортивный комплекс), увеличение площади земельного участка под объектом незавершенного строительства с кадастровым номером 74:30:0103006:1224.

В соответствии с частью 3 статьи 41.1 Градостроительного кодекса РФ документация по планировке территории подготовлена в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости МСК-74 зона 2.

Исходные данные.

При разработке Проекта межевания в качестве исходных данных использованы:

- сведения Единого государственного реестра недвижимости в виде кадастрового плана территории и выписок на земельные участки;
- Генеральный план Копейского городского округа (утвержденный решением Собрании депутатов Копейского городского округа от 29.02.2012 г. № 476-МО, в ред. от 25.05.2022г. № 507-МО);
- Правила землепользования и застройки Копейского городского округа (утверждены решением Собрании депутатов Копейского городского округа от 19.12.2012 г. №639-МО в ред. от 25.05.2022 г. № 508-МО);
- Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной ул. Жданова, пр. Славы, ул. К. Маркса, ул. Гольца (Микрорайон «Афон») в г. Копейске (корректировка), утвержденный постановлением администрации Копейского городского округа от 20.02.2016 №402-п;
- геосъемка в масштабе 1:500.

Проект межевания разработан в соответствии со следующими законодательными и нормативными документами:

- 1) Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации;
- 2) Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Муниципальный контракт от 06.06.2022г №1	Лист
Ивн.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					

3) приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

4) постановлением Правительства Российской Федерации от 12.05.2017; № 564 (в редакции от 26.08.2020) «Об утверждении Положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов»;

5) Генеральным планом Копейского городского округа, утвержденным решением Собрании депутатов Копейского городского округа Челябинской области от 29.02.2012 № 476-МО (в редакции решения от 26.08.2020 № 911-МО);

6) правилами землепользования и застройки Копейского городского округа, утвержденными решением Собрании депутатов Копейского городского округа от 19.12.2012 № 639-МО (в редакции решения от 29.09.2021 № 261-МО);

7) местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Копейский городской округ Челябинской области», утвержденными решением Собрании депутатов Копейского городского округа от 26.05.2021 № 202-МО (в редакции от 29.09.2021 № 262-МО);

8) инструкцией о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации от 01.07.1998 № РДС 30-201-98, принятой постановлением Государственного комитета Российской Федерации по жилищной и строительной политике от 06.04.1998 № 18-30, в части не противоречащей законодательству Российской Федерации;

9) сводом правил 42.13330.2016. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.-89*.

10) постановлением администрации Копейского городского округа Челябинской области «О внесении изменений в проект межевания территории в границах: ул. Жданова, пр. Славы, ул. Карла Маркса, ул. Гольца в части участка, ограниченного ул. Жданова, ул. Карла Маркса, земельными участками с кадастровыми номерами 74:30:0103006:112, 74:30:0103006:126, в целях изменения красных линий ул. Карла Маркса».

Общие сведения.

Местоположение.

Проектируемая территория расположена в центральной части города Копейска, в границах кадастрового квартала: 74:30:0103006.

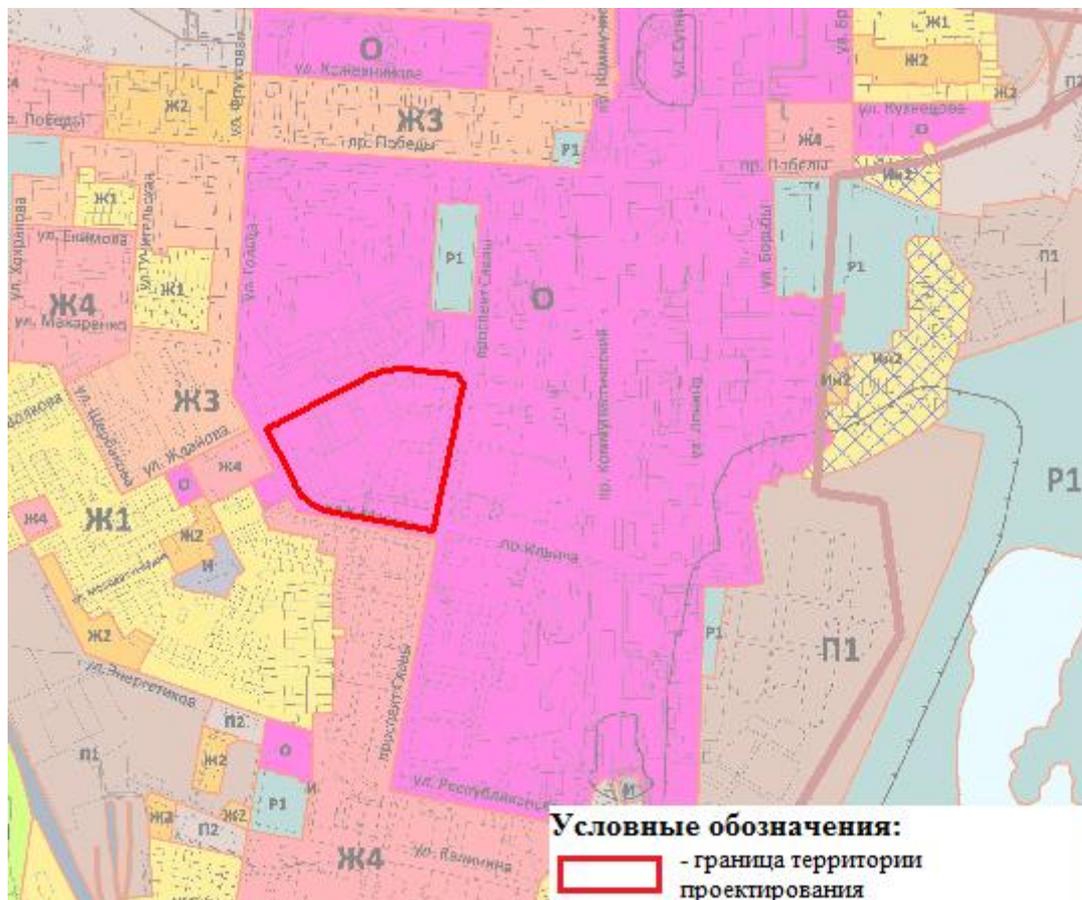
Площадь проектируемой территории составляет 15,3 га.

Историческая справка, информация о климате, рельефе, геологии, почвах, гидрографии, гидрологии, растительном и животном мире, полезных ископаемых, демографической ситуации, производственных предприятиях, трудовых ресурсах, жилком фонде, социально и культурно-бытовом обслуживании, об инженерной инфраструктуре, охране окружающей среды, объектах капитального строительства федерального и регионального значения, а так же перечень возникновения факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций в данной пояснительной записке не представлена в связи с:

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Муниципальный контракт от 06.06.2022г №1	Лист
							5
Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.					

- отсутствием необходимости данной информации для уточнения границ красных линий;
- отсутствием необходимости дублирования информации из Генерального плана Копейского городского округа применительно к территории проектирования.

Рисунок 1. Схема местоположения и границ подготовки проекта межевания.



Современное состояния территории.

Территория проектирования представлена сложившейся общественно-деловой и жилой застройкой. Красные линии уточнены по контуру объекта незавершенного строительства, с целью соблюдения норм действующего законодательства.

На период разработки настоящего проекта на рассматриваемой территории отсутствуют

- объекты культурного наследия;
- особо охраняемые территории объектов культурного наследия;
- особо охраняемые природные территории федерального, регионального, местного значения;
- водные объекты, находящиеся в федеральной, региональной и муниципальной собственности, и их водоохранные зоны, прибрежные, защитные и береговые полосы;
- зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;

Инва.№ подкл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
---------------	----------------	--------------

- санитарно-защитные зоны.

В границах территории проектирования выявлено 36 земельных участка, стоящих на кадастровом учете. Сведения о существующих земельных участках, их кадастровых номерах, видах их разрешенного использования, по сведениям ЕГРН, приведены в таблице 1.

Сведения о существующих земельных участках.

Таблица 1.

№ п/п	Кадастровый №	Вид разрешенного использования	Категория земли	S м2
1	74:30:0103006:1	для социально-культурного назначения	Земли населенных пунктов	2908
2	74:30:0103006:111	спорт, обслуживание автотранспорта	Земли населенных пунктов	5861
3	74:30:0103006:112	для спортивно-образовательной деятельности	Земли населенных пунктов	5817
4	74:30:0103006:1224	Для строительства физкультурно-спортивного комплекса	Земли населенных пунктов	11000
5	74:30:0103006:124	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	Земли населенных пунктов	24313
6	74:30:0103006:1255	Многоквартирные дома в 4 этажа и выше	Земли населенных пунктов	1927
7	74:30:0103006:126	для комплексного освоения в целях жилищного строительства	Земли населенных пунктов	25601
8	74:30:0103006:1260	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Земли населенных пунктов	1993
9	74:30:0103006:1261	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Земли населенных пунктов	1124
10	74:30:0103006:1262	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Земли населенных пунктов	1990
11	74:30:0103006:1263	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Земли населенных пунктов	1999
12	74:30:0103006:1264	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Земли населенных пунктов	1984
13	74:30:0103006:1265	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Земли населенных пунктов	1995
14	74:30:0103006:1266	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Земли населенных пунктов	1999
15	74:30:0103006:1267	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Земли населенных пунктов	1782
16	74:30:0103006:1269	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Земли населенных пунктов	1949
17	74:30:0103006:1273	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Земли населенных пунктов	1617
18	74:30:0103006:1274	многоэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов	1605
19	74:30:0103006:1275	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Земли населенных пунктов	1956

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

№ п/п	Кадастровый №	Вид разрешенного использования	Категория земли	S м2
20	74:30:0103006:1277	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Земли населенных пунктов	1916
21	74:30:0103006:1279	многоквартирные дома в 4 этажа и выше	Земли населенных пунктов	1331
22	74:30:0103006:1280	Многоквартирные дома в 4 этажа и выше	Земли населенных пунктов	641
23	74:30:0103006:1281	Многоквартирные дома в 4 этажа и выше	Земли населенных пунктов	1376
24	74:30:0103006:1282	многоквартирные дома в 4 этажа и выше	Земли населенных пунктов	580
25	74:30:0103006:1283	многоквартирные дома в 4 этажа и выше	Земли населенных пунктов	1337
26	74:30:0103006:1284	многоквартирные дома в 4 этажа и выше	Земли населенных пунктов	633
27	74:30:0103006:1285	многоквартирные дома в 4 этажа и выше	Земли населенных пунктов	1343
28	74:30:0103006:1286	многоквартирные дома в 4 этажа и выше	Земли населенных пунктов	610
29	74:30:0103006:1287	Многоквартирные дома в 4 этажа и выше	Земли населенных пунктов	1364
30	74:30:0103006:1288	многоквартирные дома в 4 этажа и выше	Земли населенных пунктов	629
31	74:30:0103006:1427	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Земли населенных пунктов	2000
32	74:30:0103006:1428	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Земли населенных пунктов	2000
33	74:30:0103006:1494	спорт	Земли населенных пунктов	1320
34	74:30:0103006:1498	спорт, обслуживание автотранспорта	Земли населенных пунктов	2566
35	74:30:0103006:1835	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Земли населенных пунктов	13370
36	74:30:0103006:8	для культурно-просветительной, зрелищной деятельности и организации досуга населения	Земли населенных пунктов	6289

Предложения по установлению красных линий.

Основные понятия и определения

Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации (действующая редакция с 19 октября 2015 года) - Главе 1. «Общие положения», Статье 1. «Основные понятия, используемые в настоящем Кодексе» пунктам 10, 11, 12:

- **Объект капитального строительства** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Муниципальный контракт от 06.06.2022г №1	Лист
							8

незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

- **Красные линии** - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты) (пункт в редакции, введенной в действие с 1 января 2006 года Федеральным законом от 31 декабря 2005 года N 210-ФЗ;
- **Территории общего пользования** - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары) (пункт дополнен со 2 августа 2011 года Федеральным законом от 19 июля 2011 года N 246-ФЗ.

Основные цели и задачи проекта межевания:

- Сохранение решений Проекта планировки и проект межевания территории, ограниченной ул.Жданова, пр.Славы, ул.К.Маркса, ул.Гольца (Микрорайон «Афон») в г.Копейске (корректировка);
- Уточнение красных линий с целью исключения их пересечения с объектом незавершенного строительства (физкультурно-спортивный комплекс);
- Образование земельного участка под объект незавершенного строительства (физкультурно-спортивный комплекс) путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:30:0103006:1224 и земель неразграниченной государственной (муниципальной собственности).

Требования к соблюдению красных линий:

Согласно, Градостроительному кодексу РФ и Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации РДС 30-201-98, пункт 3.4, 3.5, 3.6:

- Красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе проектирования и последующего освоения, и застройки территорий городов;
- Соблюдение красных линий также обязательно при межевании и инвентаризации застроенных или подлежащих застройке земель в границах города или другого поселения, при оформлении документов гражданами и юридическими лицами на право собственности, владения, пользования и распоряжения земельными участками и другими объектами недвижимости, их государственной регистрации;

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

										Муниципальный контракт от 06.06.2022г №1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата						9

- Красные линии являются основой для разбивки и установления на местности других линий градостроительного регулирования, в том числе и границ землепользований.

Особый режим использования определен для земельных участков и объектов капитального строительства, оказавшихся в границах красных линий (в зоне общего пользования):

- Территория, расположенная между красными линиями и границей земельного участка по сведениям ЕГРН, может использоваться по существующему назначению неограниченное время до решения вопросов изменения границы земельного участка в установленном законом порядке.

Ответственность за нарушение красных линий и контроль за их соблюдением

За нарушение красных линий устанавливается административная ответственность в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации.

Контроль за соблюдением красных линий осуществляют местные органы архитектуры и градостроительства в порядке, установленном «Инструкцией о порядке осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель по вопросам, отнесенным к компетенции Госстроя России», утвержденной приказом Госстроя России от 02.03.94 г. № 17-14.

Порядок использования территорий общего пользования определяется органами местного самоуправления в соответствии с федеральным законодательством.

Обоснование принятых решение.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

Разработка проекта межевания территории предполагает формирование новых земельных участков с максимальным соблюдением интересов собственников ранее сформированных и поставленных на кадастровый учет земельных участков.

При формировании границ проектируемых земельных участков было обеспечено соблюдение следующих требований:

- границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним;
- формирование земельных участков выполнено с учетом существующей градостроительной ситуации, положения красных линий (в том числе уточненных красных линий), границ существующих земельных участков, фактического использования территории.

Способы и порядок образования земельных участков оговорены ст.11 Земельного Кодекса.

Настоящим проектом межевания предусмотрено образование 1 земельного участка.

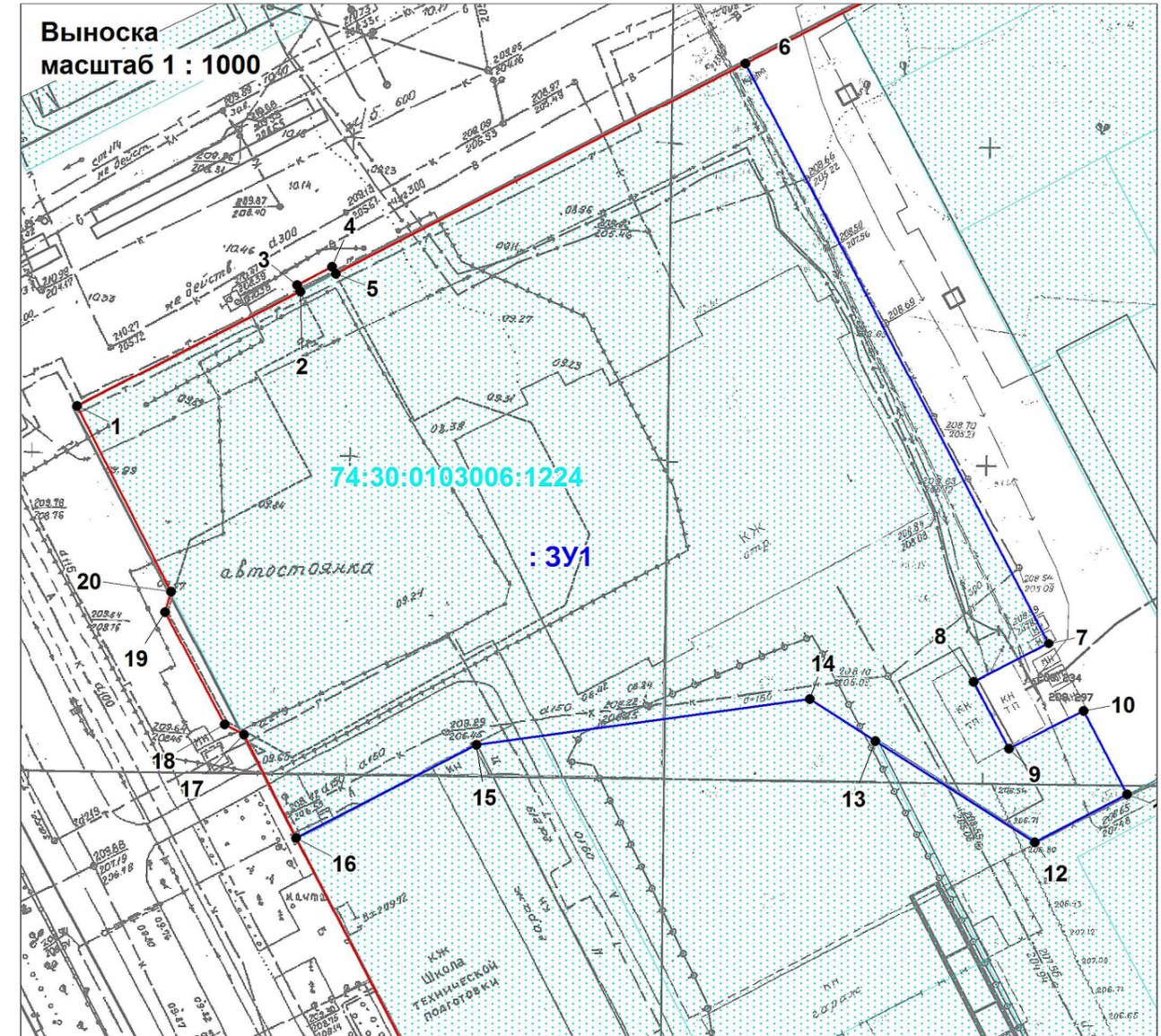
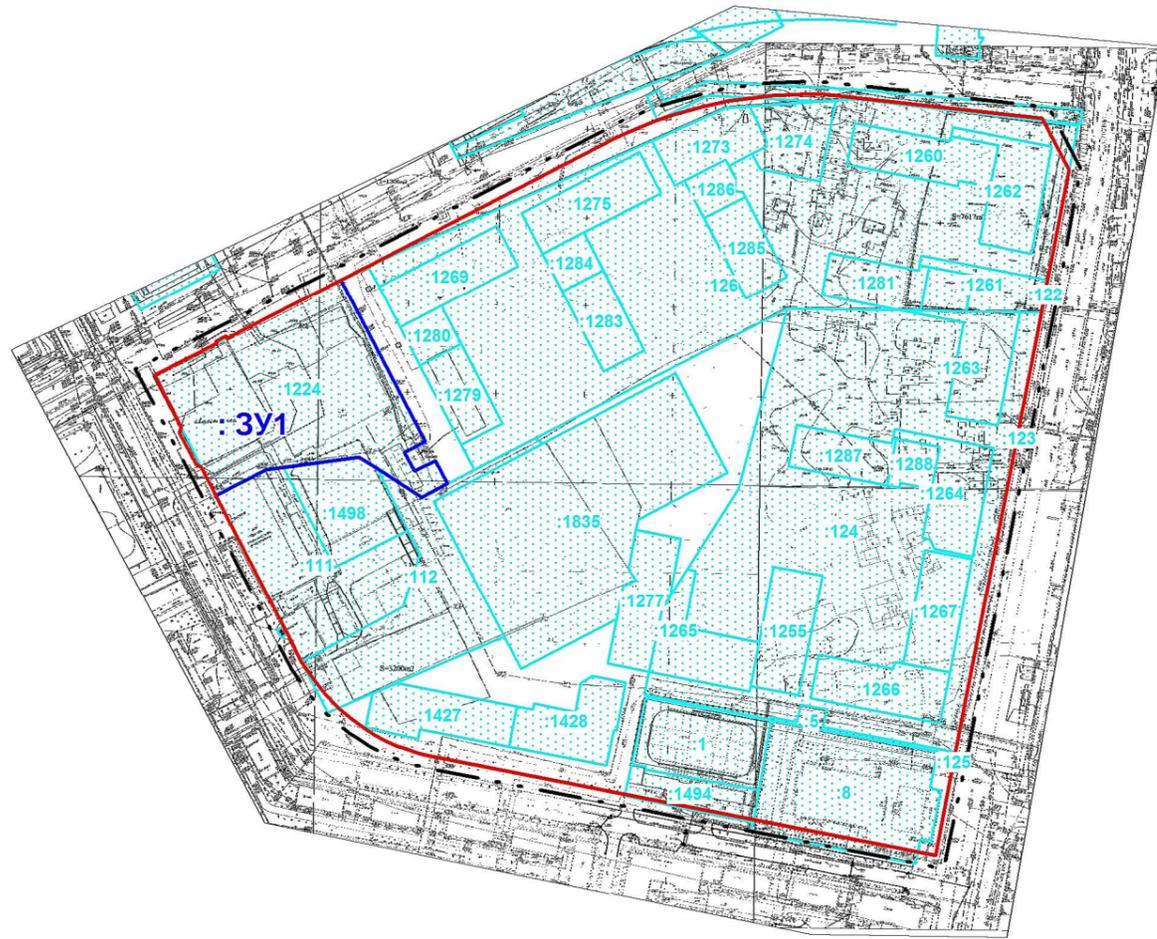
Сведения о способе образования, виде разрешенного использования и условных номерах проектируемых земельных участках приведены в Таблице 2.

Интв.№ подкл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
---------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Муниципальный контракт от 06.06.2022г №1	Лист
							10

Сведения об образуемом и изменяемом земельном участке

условный номер ЗУ на чертеже межевания	способ образования земельного участка	S(м2)	вид разрешенного использования ЗУ согласно правилам землепользования застройки Копейского ГО	категория земель
:ЗУ1	образование ЗУ путем перераспределения ЗУ с КН 74:30:0103006:1224 и земель неразграниченной гос/мун собственности	11056	5.1 Спорт	земли населенных пунктов



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
-  - Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта
 -  - Красные линии
 -  - Граница земельных участков стоящих на кадастровом учете
 -  - Граница образуемого земельного участка

					МК 1			
					город Копейск Челябинская область			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Проект межевания территории в границах: ул. Жданова, пр. Славы, ул. Карла Маркса, ул. Гольца в части участка, ограниченного ул. Жданова, ул. Карла Маркса, земельными участками 74:30:0103006:112, 74:30:0103006:126, в целях изменения красных линий ул. Карла Маркса	Стадия	Лист	Листов
						ПМ	1	1
					Чертеж межевания территории, сведения об образуемом земельном участке Масштаб 1 : 4000			
					ООО "Центр геодезии и землеустройства" 12			

Каталог координат красных линий.

номер точки	X, м	Y, м
1	600482.02	2336982.13
2	600419.62	2336970.16
3	600401.13	2336966.55
4	600152.27	2336917.84
5	600094.05	2336906.54
6	600150.26	2336619.66
7	600151.64	2336614.01
8	600154.15	2336606.11
9	600156.15	2336600.59
10	600159.16	2336594.19
11	600161.92	2336589.29
12	600165.69	2336583.27
13	600168.45	2336579.26
14	600171.11	2336575.62
15	600177.76	2336567.90
16	600185.79	2336560.44
17	600192.13	2336555.29
18	600203.27	2336547.64
19	600218.88	2336539.59
20	600223.37	2336537.28
21	600297.49	2336499.04
22	600313.68	2336490.83
23	600315.32	2336487.82
24	600333.10	2336478.36
25	600336.32	2336479.34
26	600365.58	2336464.50
27	600383.65	2336499.73
28	600384.68	2336499.18
29	600387.60	2336504.70
30	600386.50	2336505.29
31	600419.67	2336569.98
32	600427.55	2336585.23
33	600499.84	2336725.18
34	600503.10	2336731.70
35	600507.49	2336742.49
36	600510.23	2336749.16
37	600513.52	2336759.43
38	600517.91	2336775.49
39	600521.04	2336789.41
40	600524.05	2336814.13
41	600524.68	2336829.94
42	600524.56	2336843.87
43	600522.42	2336865.07
44	600511.13	2336967.08
1	600482.02	2336982.13

Инва.№ подкл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	--------	------	--------	-------	------

Муниципальный контракт от 06.06.2022г №1