



общество с ограниченной ответственностью
"ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ "ГОРОД"

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной земельными участками с
кадастровыми номерами 74:30:0104003:22,
74:30:0104003:16, ул. Борьбы, пр. Победы
в г. Копейске

ШИФР: 051.2022-ПМ

Основная часть
Материалы по обоснованию проекта межевания

2022 год



общество с ограниченной ответственностью
"ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ "ГОРОД"

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной земельными участками с
кадастровыми номерами 74:30:0104003:22,
74:30:0104003:16, ул. Борьбы, пр. Победы
в г. Копейске

ШИФР: 051.2022-ПМ

Основная часть
Материалы по обоснованию проекта межевания

ГАП

Л.Н. Флитер

ГИП

О.А. Михеева



2022 год

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА № 3

Лист	Наименование	Примечание
1	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА	
2	СОСТАВ ПРОЕКТА	
3	ОБЩИЕ ДАННЫЕ. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ	Обоснование ПМ
4	ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ	Основная часть ПМ
5	ВЕДОМОСТЬ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОТВОДОВ	Обоснование ПМ
6	ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ	Основная часть ПМ
11	СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ В СТРУКТУРЕ ГОРОДА	Обоснование ПМ
12	СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ СОГЛАСНО ГЕНПЛАНУ	Обоснование ПМ
13	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (схема участков)	Основная часть ПМ
14	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (границы, сведения о характерных точках границ образуемых зем.участков)	Основная часть ПМ
15	ЧЕРТЕЖ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ	Обоснование ПМ

						051.2022-001-ПМ		
						Челябинская область, г. Копейск		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект межевания территории, ограниченной ЗУ с КН 74:30:0104003:22, 74:30:0104003:16, ул. Борьбы, пр. Победы	Стадия ДПТ	Лист 1
								Листов 15
ГАП	Флитер					Содержание тома	ООО "Проектная мастерская "ГОРОД"	
ГИП	Михеева							

Согласовано:

Взам. инв. №

Подп. дата

Инв. № подл.

СОСТАВ ПРОЕКТА

Обозначение	Наименование	Примеч.
051.2022-ПМ	ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	
	ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	

Согласовано:

Взам.инв.№

Подп. дата

Инв.№.подл.

051.2022-001-ПМ

Челябинская область, г. Копейск

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

Проект межевания территории,
ограниченной ЗУ с КН 74:30:0104003:22,
74:30:0104003:16, ул. Борьбы, пр. Победы

Стадия	Лист	Листов
ДПТ	2	

ГАП	Флигер	
ГИП	Михеева	

Состав проекта

ООО "Проектная
мастерская "ГОРОД"

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Общие данные

Территория, в отношении которой разработан проект межевания территории расположена в центральной части г. Копейска и ограничена с севера пр. Победы, с востока – ул. Борьбы, с юга – земельным участком с кадастровым номером 74:30:0104003:16, с запада – земельным участком с кадастровым номером 74:30:0104003:22.

Необходимость разработки проекта межевания связана с уточнением границ земельных участков, занимаемых объектами недвижимости - многоквартирными жилыми домами № 33, 35, 37 по ул. Борьбы.

2. Основания для проектирования

Основания для разработки проекта межевания территории:

- Постановление администрации Копейского городского округа № 1532-п от 08.06.2022 «О разработке документации по планировке территории (проект межевания территории), ограниченной земельными участками с кадастровыми номерами 74:30:0104003:22, 74:30:0104003:16, ул. Борьбы, пр. Победы в г. Копейске»;
- Задание на корректировку документации по планировке территории, подготовленное администрацией Копейского городского округа в 2022 году.

3. Исходные данные для проектирования

Исходными данными для разработки проекта межевания территории являются:

- Генеральный план Копейского городского округа, утвержденный Собранием депутатов Копейского городского округа 29.02.2012 № 476-МО с изменениями 2021 года;
- Правила землепользования и застройки Копейского городского округа, утвержденные решением Собрания депутатов Копейского городского округа от 19.12.2012 №639-МО с изменениями 2021 года;
- кадастровый план территории (кадастровый квартал 74:30:0104003).

4. Цели и задачи проектирования

Основная цель разработки проекта межевания территории – определение местоположения границ изменяемых земельных участков, занимаемых многоквартирными жилыми домами для их перераспределения с неразграниченными землями.

					051.2022-001-ПМ	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		3

4. Характеристика проектируемой территории

Территория, в отношении которой разработан проект м ежевания территории расположена в центральной части г. Копейска и ограничена с севера пр. Победы, с востока – ул. Борьбы, с юга – земельным участком с кадастровым номером 74:30:0104003:16, с запада – земельным участком с кадастровым номером 74:30:0104003:22.

В соответствии с Генеральным планом Копейского городского округа и Правилами землепользования и застройки территория проектирования в зоне О – общественно-деловая зона.

Существующая застройка в границах проектирования представлена двух и трех этажными жилыми домами, на прилегающей территории расположено здание милиции, здания капитальных гаражей, здание котельной.

В границах проектируемой территории имеются все виды инженерных коммуникаций.

Ведомость существующих земельных отводов приведена в таб. 1

					051.2022-001-ПМ	Лист
						4
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

Ведомость существующих отводов Таб.1

№№ На плане	Кадастровый номер	Объект	Адрес	Площадь	Категория земель	Вид разрешенного использования земельного участка
1	74:30:0104003:526	Земельный участок	Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г Копейск, ул Борьбы	1635 +/- 42	Земли населенных пунктов	для эксплуатации многоквартирного жилого дома
2	74:30:0104003:3569	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, ул Борьбы, д 35	586 +/-8	Земли населенных пунктов	для эксплуатации многоквартирного жилого дома
3	74:30:0104003:3572	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, ул Борьбы	878 +/- 10	Земли населенных пунктов	для эксплуатации многоквартирного жилого дома
4	74:30:0104003:39	Земельный участок	Ориентир здание нарсуда. Участок находится примерно в 20м., по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г Копейск, ул Ленина	246 +/-5	Земли населенных пунктов	для производственной деятельности
5	74:30:0104003:30	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, ул Борьбы	486	Земли населенных пунктов	для производственной деятельности
6	74:30:0104003:105	Земельный участок	Участок находится примерно в 35, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г Копейск, ул Борьбы, д 33	119 +/- 2.98	Земли населенных пунктов	для эксплуатации нежилого здания- гаража
7	74:30:0104003:22	Земельный участок	Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г Копейск, ул Ленина	8492 +/- 32	Земли населенных пунктов	обеспечение внутреннего правопорядка
8	74:30:0104003:4839	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, восточнее здания №62 по ул Ленин	400	Земли населенных пунктов	Для общего пользования (уличная сеть
9	74:30:0104003:521	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск	21 +/-2	Земли нас. пунктов	объекты гаражного назначения

6. Перечень и сведения об образуемых земельных участках

В составе настоящего проекта межевания территории выполнено изменение трех земельных участков, расположенных в границах проектирования, занимаемых многоквартирными жилыми домами № 33, 35, 37 по ул. Борьбы. Границы остальных земельных участков, расположенных на прилегающей территории, сохранены без изменения.

Все участки относятся к категории земель – земли населенного пункта. Ведомости координат образуемых земельных участков приведены в таблицах 2, 3, 4. Система координат МСК-74.

Обоснование границ образуемых земельных участков:

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Копейского городского округа образуемые земельные участки расположены в зоне О – общественно-деловая зона.

Для данной территориальной зоны ПЗЗ не установлены предельные максимальные и минимальные размеры земельных участков.

Граница образуемых земельных участков установлена с учетом проекта благоустройства дворовой территории жилых домов № 33, 35, 37 по ул. Борьбы (шифр 026.2022-ГП ООО «ПМ «ГОРОД»).

Настоящим проектом межевания определены границы следующих земельных участков, образуемых в результате перераспределения:

1. Земельного участка площадью **1982м²** с условным кадастровым номером **74:30:0104003:3У1** по адресу: г. Копейск, ул. Борьбы, 37. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка «Среднеэтажная жилая застройка» (2.5).

Образование данного земельного участка возможно путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером **74:30:0104003:526** площадью 1635м² и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности согласно ст. 39.28 Земельного кодекса РФ. Существующий вид разрешенного использования «Для эксплуатации многоквартирного жилого дома» не соответствует действующим градостроительным регламентам.

Исходя из жилой площади жилого дома 1430,7 м² при норме жилищной обеспеченности 20м²/чел в жилом доме может проживать 71 чел. По данным официального сайта Фонд капитального ремонта в доме проживает 45 человек. Согласно местным нормативам градостроительного проектирования Копейского городского округа минимальные размеры площадок, размещаемых в жилой застройке должны составлять:

- площадок для игр детей дошкольного и школьного возраста – 0,7 м²;
- площадок для отдыха взрослого населения – 0,1 м²
- площадок для занятия физкультурой – 2,0 м²
- для хозяйственных целей и выгула собак – 0,3 м².

					051.2022-001-ПМ	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		6

Таким образом, с учетом того, что в жилом доме возможно проживание 71 человека минимальная площадь площадок составляет $71 \times 3,1 = 222,0 \text{ м}^2$.

Включая площадь застройки – $1044,0 \text{ м}^2$ и площадь проездов – $687,0 \text{ м}^2$, минимальная площадь, необходимая для эксплуатации многоквартирного жилого дома составляет $1953,0 \text{ м}^2$.

Проектом межевания предлагается выполнить перераспределение земельного участка площадью 1635 м^2 с кадастровым номером 74:30:0104003:526 и земель государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена.

В результате перераспределения образуется земельный участок площадью 1982 м^2 .

Ведомость координат земельного участка **74:30:0104003:ЗУ1** приведена в таб.2. Система координат МСК-74.

2. Земельного участка площадью **$1348,0 \text{ м}^2$** с условным кадастровым номером **74:30:0104003:ЗУ2** по адресу: г. Копейск, ул. Борьбы, 35. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка «Среднеэтажная жилая застройка» (2.5).

Образование данного земельного участка возможно путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером **74:30:0104003:3569** площадью $586,0 \text{ м}^2$ и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности согласно ст. 39.28 Земельного кодекса РФ. Существующий вид разрешенного использования «Для эксплуатации многоквартирного жилого дома» не соответствует действующим градостроительным регламентам.

Исходя из жилой площади жилого дома $499,8 \text{ м}^2$ при норме жилищной обеспеченности $20 \text{ м}^2/\text{чел}$ в жилом доме может проживать 25 чел. По данным официального сайта Фонд капитального ремонта в доме проживает 18 человек.

Таким образом, с учетом того, что в жилом доме может проживать 25 чел., минимальная площадь площадок составляет $25 \times 3,1 = 78,0 \text{ м}^2$. Включая площадь застройки – $360,0 \text{ м}^2$ и площадь проездов – 571 , минимальная площадь, необходимая для эксплуатации многоквартирного жилого дома составляет $1009,0 \text{ м}^2$.

Проектом межевания предлагается выполнить перераспределение земельного участка площадью 586 м^2 с кадастровым номером 74:30:0104003:3569 и земель государственная или муниципальная собственность не разграничена.

В результате перераспределения образуется земельный участок площадью $1348,0 \text{ м}^2$.

Ведомость координат земельного участка **74:30:0103004:ЗУ2** приведена в таб.3. Система координат МСК-74.

					051.2022-001-ПМ	Лист
						7
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

3. **Земельного участка площадью 1916м²** с условным кадастровым номером **74:30:0104003:3УЗ** по адресу: **г. Копейск, ул. Борьбы, 33.** Вид разрешенного использования образуемого земельного участка «Среднеэтажная жилая застройка» (3.3).

Образование данного земельного участка возможно путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:30:0104003:3572 площадью 878,0м² и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности согласно ст. 39.28 Земельного кодекса РФ. Существующий вид разрешенного использования «Для эксплуатации многоквартирного жилого дома» не соответствует действующим градостроительным регламентам.

Исходя из жилой площади жилого дома 696,0 м² при норме жилищной обеспеченности 20м²/чел в жилом доме может проживать 35 чел. По данным официального сайта Фонд капитального ремонта в доме проживает 25 человек.

Таким образом, с учетом того, что в жилом доме может проживать 35 чел., минимальная площадь площадок составляет $35 \times 3,1 = 108,5$ м². Включая площадь застройки – 614,0м² и площадь проездов – 429м², минимальная площадь, необходимая для эксплуатации многоквартирного жилого дома составляет 1151,5м².

Проектом межевания предлагается выполнить перераспределение земельного участка площадью 878м² с кадастровым номером 74:30:0104003:3572 и земель государственная или муниципальная собственность не разграничена.

В результате перераспределения образуется земельный участок площадью 1916,0м². Ведомость координат земельного участка 74:30:0103004:3УЗ приведена в таб.4. Система координат МСК-74.

					051.2022-001-ПМ	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		8

**Ведомость координат границ земельного участка
74:30:0103004:ЗУ1 по адресу: г. Копейск,
ул. Борьбы, 37**

Таб.2

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
n1	601013,41	2337741,94
n2	601013,06	2337751,47
n3	601014,18	2337793,67
n4	600972,56	2337794,63
n5	600971,97	2337760,71
n6	600972,54	2337760,69
n7	600981,46	2337760,32
n8	600981,18	2337752,66
n9	600981,97	2337752,63
n10	600981,95	2337752,05
n11	600981,63	2337742,12
n12	600991,31	2337741,95
n1	601013,41	2337741,94

**Ведомость координат границ земельного участка
74:30:0103004:ЗУ2 по адресу: г. Копейск,
ул. Борьбы, 35**

Таб.3

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
n12	600962,45	2337778,13
n13	600962,57	2337795,30
n14	600927,91	2337796,06
n15	600927,91	2337774,82
n16	600925,04	2337774,85
n17	600922,11	2337774,91
n18	600921,94	2337758,62
n19	600924,38	2337755,80
n20	600939,66	2337755,38
n21	600939,93	2337761,65
n22	600960,92	2337761,03
n23	600961,09	2337766,65
n24	600961,09	2337769,77
n12	600962,45	2337778,13

					051.2022-001-ПМ	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		9

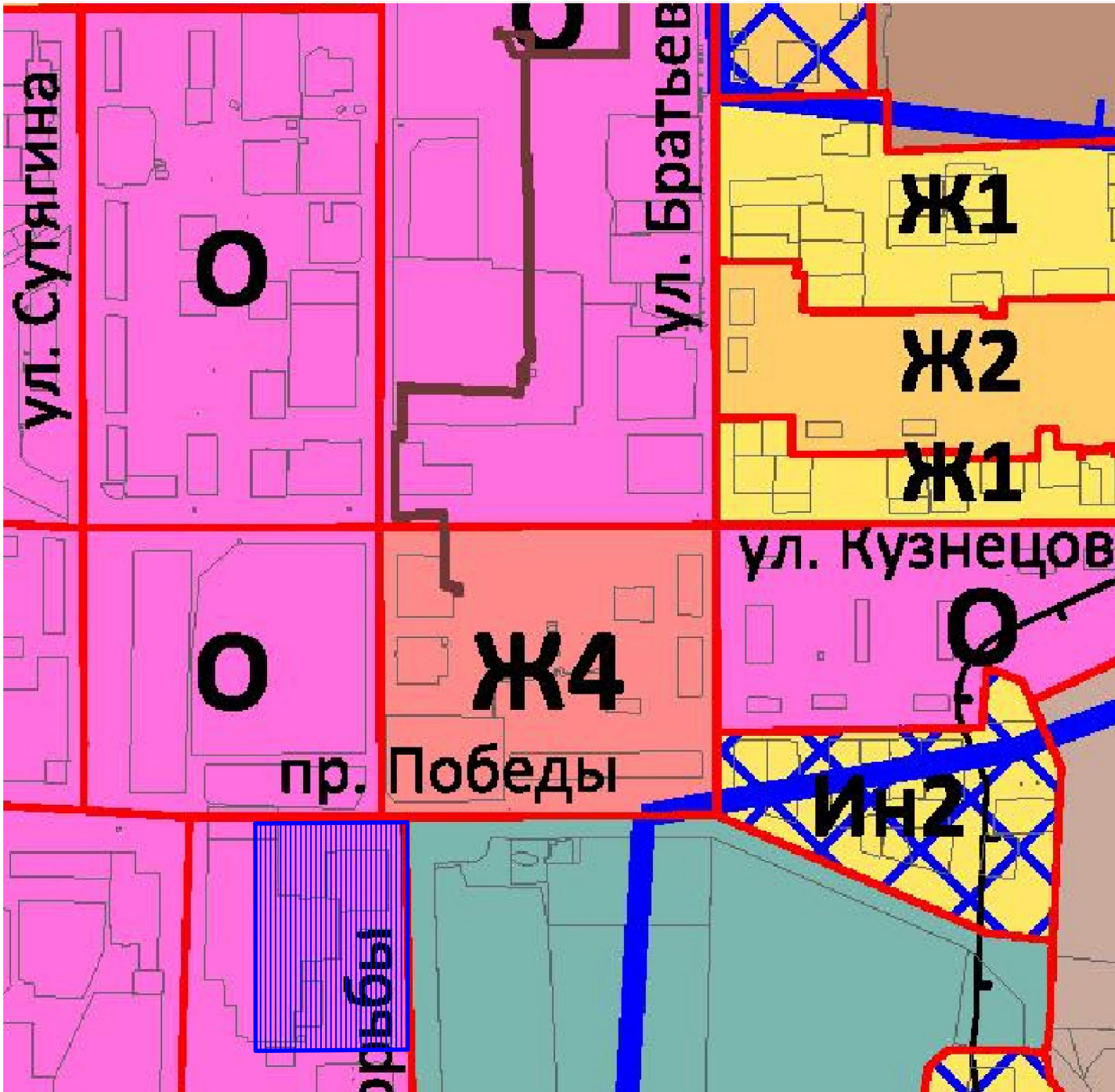
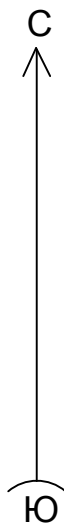
**Ведомость координат границ земельного участка
с кадастровым номером 74:30:0103004:ЗУЗ по адресу: г.
Копейск, ул. Борьбы, 33**

таб.4

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н18	600921,94	2337758,62
н17	600922,11	2337774,91
н16	600925,04	2337774,85
н15	600927,91	2337774,82
н14	600927,91	2337796,06
н25	600880,05	2337797,12
н26	600879,54	2337782,54
н27	600878,14	2337771,04
н28	600878,20	2337753,82
н29	600909,61	2337753,63
н30	600909,64	2337758,63
н18	600921,94	2337758,62

					051.2022-001-ПМ	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		10

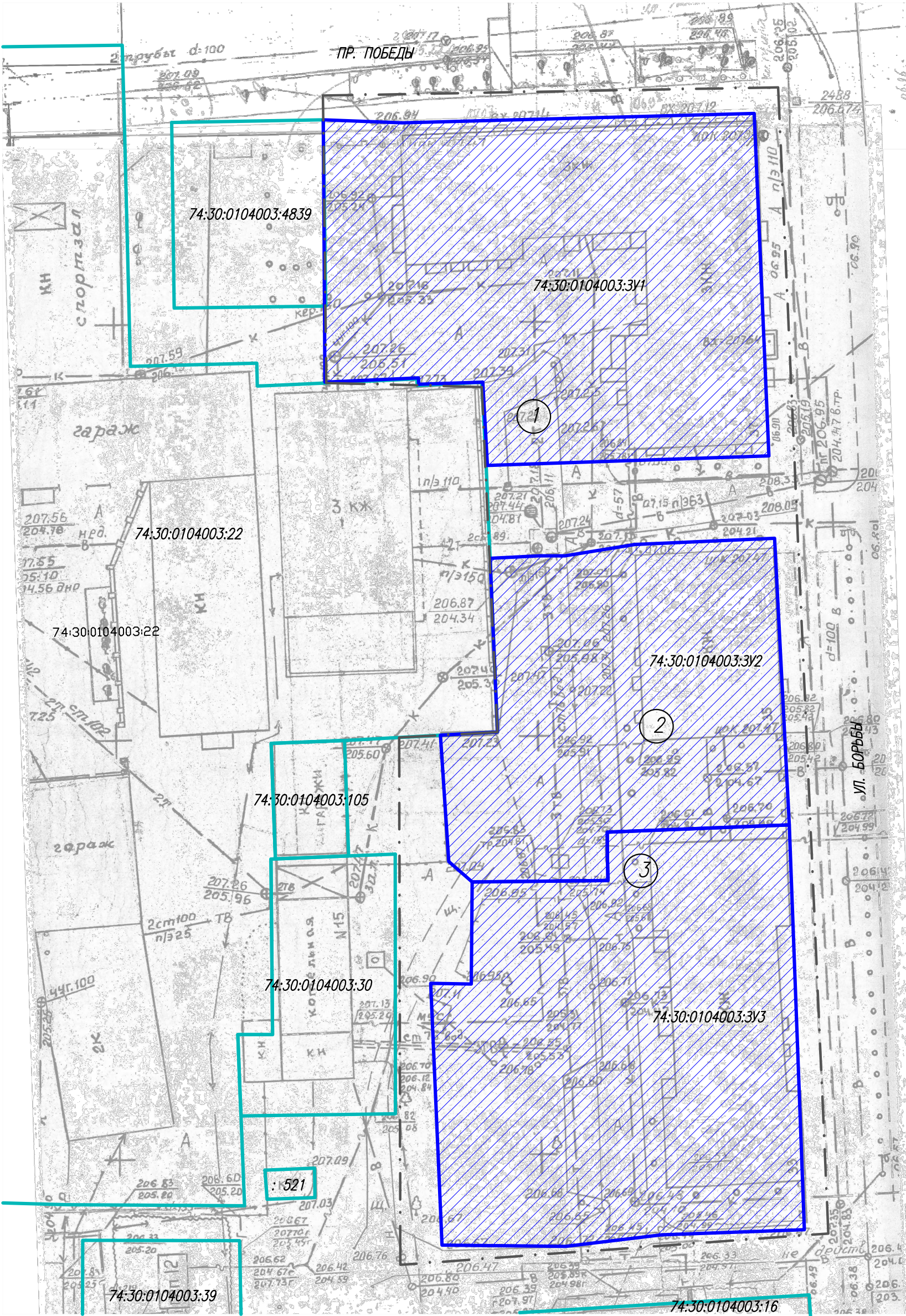
СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ПЛАНИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ СОГЛАСНО ГЕНЕРАЛЬНОМУ ПЛАНУ КОПЕЙСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА



Согласовано:					
Инв.№.подл.	Подп. дата	Взам.инв.№			

						051.2022-001-ПМ			
						Челябинская обл., г. Копейск			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
						Проект межевания территории, ограниченной ЗУ с КН 74:30:0104003:22, 74:30:0104003:16, ул. Борьбы, пр. Победы	Стадия	Лист	Листов
							Р	12	
ГАП		Флитер				Схема размещения территории согласно генеральному плану города	ООО "Проектная мастерская "ГОРОД"		
ГИП		Михеева							

Инв. № подл.	Погр. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Погр. и дата	Справ. №	Перв. примен.

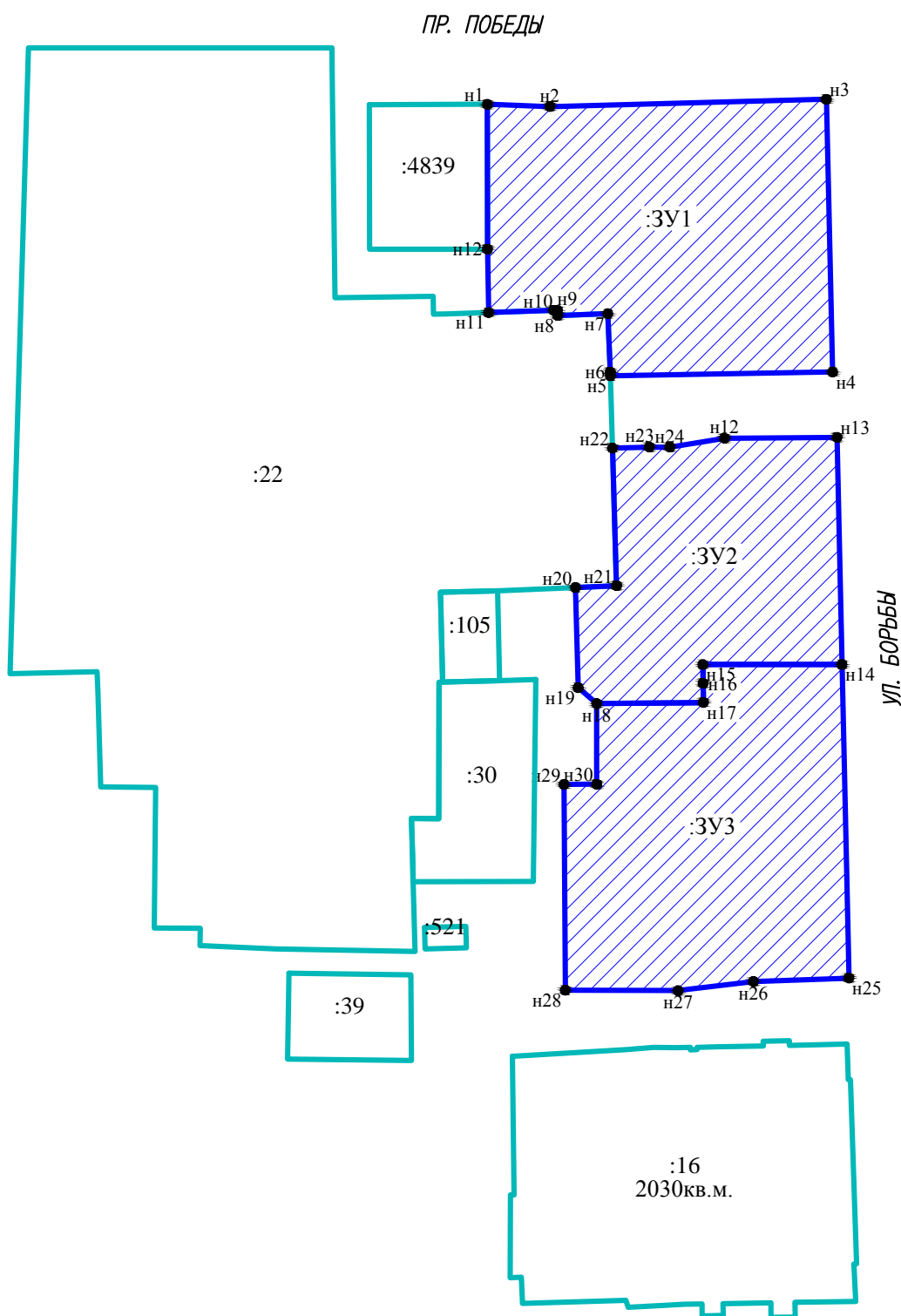


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы проектирования
- Границы существующих земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН
- Границы образуемых земельных участков

					051.2022-001-ПМ			
					Челябинская обл., г. Копейск			
Изм	Лист	№ докум.	Погр.	Дата	Проект межевания территории, ограниченной ЗУ с КН 74:30:0104003:22, 74:30:0104003:16, ул. Борьбы, пр. Победы	Стадия	Лист	Листов
						ДПТ	13	
ГАП	Флитер				Проект межевания территории (схема участков). М 1:500	ООО "Проектная мастерская "ГОРОД"		
Разраб.	Михеева							

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата	Справ. №	Перв. примен.



Сведения о характерных точках границ ЗУ – 74:30:0104003:3У1
Площадь земельного участка – 1982м2

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н1	601013,41	2337741,94
н2	601013,06	2337751,47
н3	601014,18	2337793,67
н4	600972,56	2337794,63
н5	600971,97	2337760,71
н6	600972,54	2337760,69
н7	600981,46	2337760,32
н8	600981,18	2337752,66
н9	600981,97	2337752,63
н10	600981,95	2337752,05
н11	600981,63	2337742,12
н12	600991,31	2337741,95
н1	601013,41	2337741,94

Сведения о характерных точках границ ЗУ – 74:30:0104003:3У2
Площадь земельного участка – 1348 м2

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н12	600962,45	2337778,13
н13	600962,57	2337795,30
н14	600927,91	2337796,06
н15	600927,91	2337774,82
н16	600925,04	2337774,85
н17	600922,11	2337774,91
н18	600921,94	2337758,62
н19	600924,38	2337755,80
н20	600939,66	2337755,38
н21	600939,93	2337761,65
н22	600960,92	2337761,03
н23	600961,09	2337766,65
н24	600961,09	2337769,77
н12	600962,45	2337778,13

Сведения о характерных точках границ ЗУ – 74:30:0104003:3У3
Площадь земельного участка – 1916м2

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н18	600921,94	2337758,62
н17	600922,11	2337774,91
н16	600925,04	2337774,85
н15	600927,91	2337774,82
н14	600927,91	2337796,06
н25	600880,05	2337797,12
н26	600879,54	2337782,54
н27	600878,14	2337771,04
н28	600878,20	2337753,82
н29	600909,61	2337753,63
н30	600909,64	2337758,63
н18	600921,94	2337758,62

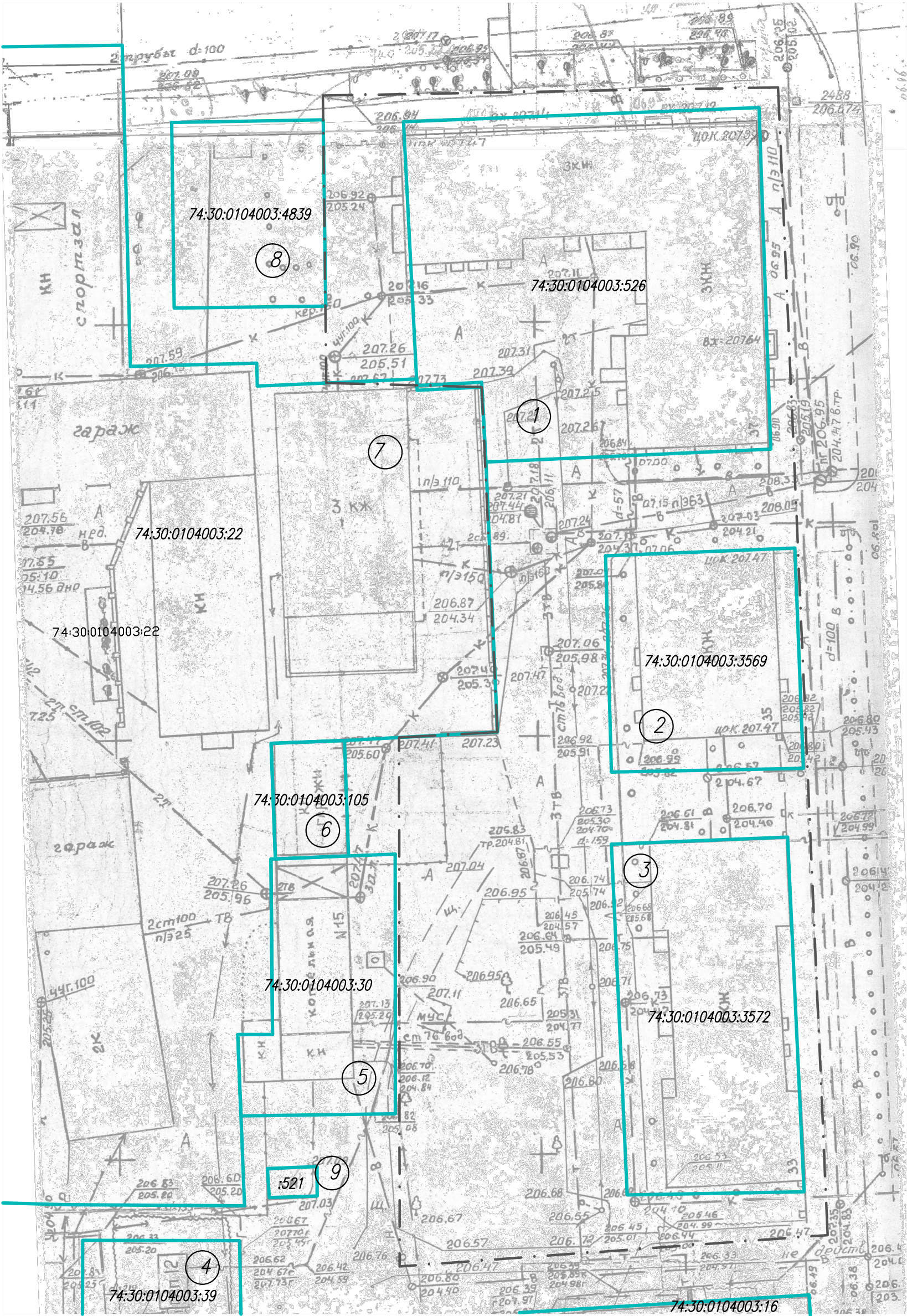
Система координат – МСК–74

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы существующих земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН
- Границы образуемых земельных участков

					051.2022–001–ПМ			
					Челябинская обл., г. Копейск			
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	Проект межевания территории, ограниченной ЗУ с КН 74:30:0104003:22, 74:30:0104003:16, ул. Борьбы, пр. Победы	Стадия	Лист	Листов
						ДПТ	14	
						Проект межевания территории (границы, сведения о характерных точках границ образуемых зем.участков) М 1:1000		
ГАП		Флистер				ООО "Проектная мастерская ГОРОД"		
Разраб.		Михеева						

Инв. № подл.	Погр. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Перв. примен.	
				Справ. №	



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:
- - - - - Границы проектирования
Границы существующих земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН

ПРИМЕЧАНИЕ: ВЕДОМОСТЬ ОТВОДОВ ПРИВЕДЕНА В ТАБ.1 ПОЯСНИТЕЛЬНОЙ ЗАПИСКИ

					051.2022-001-ПМ			
					Челябинская обл., г. Копейск			
Изм	Лист	№ докум.	Погр.	Дата	Проект межевания территории, ограниченной ЗУ с КН 74:30:0104003:22, 74:30:0104003:16, ул. Борьбы, пр. Победы	Стадия	Лист	Листов
						ДПТ	15	
ГАП		Флитер			Чертеж по обоснованию проекта межевания	ООО "Проектная мастерская "ГОРОД"		
Разраб.		Михеева						