



общество с ограниченной ответственностью
"ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ "ГОРОД"

ИЗМЕНЕНИЯ В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной пр. Победы, пр. Коммунистический,
пр. Ильича , пр. Славы (м-н 4) в границах
территории, ограниченной пр. Коммунистический,
ЗУ с КН 74:30:0104002:20, 74:30:0104002:129,
74:30:0104002:123 в г. Копейске

ШИФР: 054.2023-ПМ

Основная часть
Материалы по обоснованию проекта межевания

2023 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
9	СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ В СТРУКТУРЕ ГОРОДА	Обоснование ПМ
10	СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ СОГЛАСНО ГЕНПЛАНУ	Обоснование ПМ
11	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	Основная часть ПМ
12	ЧЕРТЕЖ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ	Обоснование ПМ

Согласовано:

Взам. инв. №	Подп. дата	Инв. № подл.										
054.2023-001-ПМ												
Челябинская область, г. Копейск												
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект межевания территории, ограниченной пр. Коммунистический, ЗУ с КН 74:30:0104002:20, 74:30:0104002:129, 74:30:0104002:123				Стадия	Лист	Листов
										ДПТ	1	12
ГАП Флитер ГИП Михеева						Содержание тома				ООО "Проектная мастерская "ГОРОД"		

СОСТАВ ПРОЕКТА

Обозначение	Наименование	Примеч.
054.2023-ПМ	ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	
	ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	

Согласовано:

Взам. инв. №

Подп. дата

Инв. №. подл.

						054.2023-001-ПМ				
						Челябинская область, г. Копейск				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					
						Проект межевания территории, ограниченной пр. Коммунистический, ЗУ с КН 74:30:0104002:20, 74:30:0104002:129, 74:30:0104002:123		Стадия	Лист	Листов
								ДПТ	2	
ГАП	Флитер					Состав проекта		ООО "Проектная мастерская "ГОРОД"		
ГИП	Михеева									

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Общие данные

Территория, в отношении которой внесены изменения в документацию по планировке территории (проект межевания территории) расположена в центральной части г. Копейска и ограничена с севера земельным участком с кадастровым номером 74:30:0104002:20, с востока – пр. Коммунистический, с юга – земельным участком с кадастровым номером 74:30:0104002:129, с запада – земельным участком с кадастровым номером 74:30:0104002:123.

Данная территория входит в состав ранее утвержденного проекта межевания территории, ограниченной пр. Победы, пр. Коммунистический, пр. Ильича, пр. Славы (микрорайон № 4) в г. Копейске.

Необходимость внесения изменений в проект межевания связана с уточнением границ земельных участков, занимаемых объектами недвижимости - нежилым зданием (Универсальный магазин) с кадастровым номером 74:30:0104002:217 по адресу: г. Копейск, пр. Коммунистический, 19-а, многоквартирным жилым домом № 19 по пр. Коммунистический.

Параметры планируемых объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено ранее утвержденной документацией по планировке территории, сохранены без изменения.

2. Основания для проектирования

Основания для разработки проекта межевания территории:

- Задание на внесение изменений в проект межевания территории, ограниченной пр. Победы, пр. Коммунистический, пр. Ильича, пр. Славы (м-н № 4) в границах территории, ограниченной пр. Коммунистический, земельными участками с кадастровыми номерами 74:30:0104002:20, 74:30:0104002:129, 74:30:0104002:123 в г. Копейске, подготовленное администрацией Копейского городского округа в 2023 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 2023 года;
- Правила землепользования и застройки Копейского городского округа, утвержденные решением Собрания депутатов Копейского городского округа от 19.12.2012 №639-МО с изменениями 2023 года;
- кадастровый план территории (кадастровый квартал 74:30:0104002);
- проект межевания территории, утвержденный постановлением

					054.2023-001-ПМ	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		3

4. Цели и задачи проектирования

Основная цель разработки проекта межевания территории – определение местоположения границ изменяемых земельных участков, занимаемых существующими объектами недвижимости.

4. Характеристика проектируемой территории

Территория, в отношении которой внесены изменения, ограничена с севера земельным участком с кадастровым номером 74:30:0104002:20, с востока – пр. Коммунистический, с юга – земельным участком с кадастровым номером 74:30:0104002:129, с запада – земельным участком с кадастровым номером 74:30:0104002:123.

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 пяти, 10-ти этажными жилыми домами, двух этажным нежилым зданием (Универсальный магазин).

Ведомость существующих земельных отводов приведена в таб. 1

					054.2023-001-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	74:30:0104002:132	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, пр-кт Коммунистический	1922 +/- 15	Земли населенных пунктов	для эксплуатации нежилого здания универсального магазина
2	74:30:0104002:20	Земельный участок	Челябинская область, городской округ Копейский, город Копейск, проспект Коммунистический	5046 +/- 2.72	Земли населенных пунктов	для строительства жилого дома
3	74:30:0104002:2742	Земельный участок	456618, Челябинская область, г Копейск, ул Железнодорожная	595 +/-9	Земли населенных пунктов	для эксплуатации многоквартирного жилого дома
4	74:30:0104002:123	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, пр-кт Коммунистический	10320 +/-71.11	Земли населенных пунктов	для учебно- воспитательной деятельности
5	74:30:0000000:15854	Земельный участок	Челябинская область, город Копейск, проспект Коммунистический	82 488	Земли населенных пунктов	земельные участки (территории) общего пользования
6	74:30:0104002:129	Земельный участок	Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г Копейск, пр-кт Коммунистический	2694 +/- 18	Земли населенных пунктов	для эксплуатации многоквартирного жилого дома

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

054.2023-001-ПМ

Лист

5

6. Перечень и сведения об образуемых земельных участках

В составе настоящего проекта межевания территории выполнено

- изменение границ земельного участка с кадастровым номером 74:30:0104002:132 по адресу: г. Копейск, пр. Коммунистический 19-а;
- образование земельного участка, занимаемого многоквартирным жилым домом № 19 по пр. Коммунистический в г. Копейске.

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

Настоящим проектом межевания определены границы следующих земельных участков:

1. Земельного участка площадью **2114м²** с условным кадастровым номером **74:30:0104002:ЗУ1** по адресу: **г. Копейск, пр. Коммунистический, 19а**. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка «Магазины» (4.4).

Образование данного земельного участка возможно путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером **74:30:0104002:132** площадью 1922м² и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности согласно ст. 39.28 Земельного кодекса РФ. Существующий вид разрешенного использования «Для эксплуатации нежилого здания универсального магазина» не соответствует действующим градостроительным регламентам.

Необходимость изменения границ земельного участка связана с реализацией проекта по благоустройству пр. Коммунистического на участке от пр. Победы до пр. Ильича.

С учетом фактического использования земельного участка, занимаемого зданием универсального магазина, проектом межевания предлагается выполнить перераспределение земельного участка площадью 1922,0м² с кадастровым номером 74:30:0104002:132 и земель государственная или муниципальная собственность не разграничена. В результате перераспределения образуется земельный участок площадью 2114м². Ведомость координат земельного участка **74:30:0104002:ЗУ1** приведена в таб.2. Система координат МСК-74.

					054.2023-001-ПМ	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		6

2. Земельного участка площадью **3598м²** с условным кадастровым номером **74:30:0104002:3У2** по адресу: г. Копейск, пр. Коммунистический, 19. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6).

Образование земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома возможно в соответствии со ст. 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации.

Исходя из жилой площади жилого дома 3225,7м² при норме жилищной обеспеченности 20м²/чел в жилом доме может проживать 161 чел. По данным официального сайта Фонд капитального ремонта в доме проживает 234 человека.

Таким образом, с учетом того, что в жилом доме проживает 234 чел., минимальная площадь площадок составляет $234 \times 3,1 = 725,4$ м². Включая площадь застройки – 914м² и площадь проездов – 1027,0, минимальная площадь, необходимая для эксплуатации многоквартирного жилого дома составляет 2666,4м².

С учетом фактического использования земельного участка, занимаемого многоквартирным жилым домом, проектом межевания предлагается выполнить образование земельного участка площадью 3598м².

Ведомость координат земельного участка **74:30:0103002:3У2** приведена в таб.3. Система координат МСК-74.

					054.2023-001-ПМ	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		7

**Ведомость координат границ земельного участка
74:30:0104002:3У1 по адресу: г. Копейск,
пр. Коммунистический, 19-а**

Таб.2

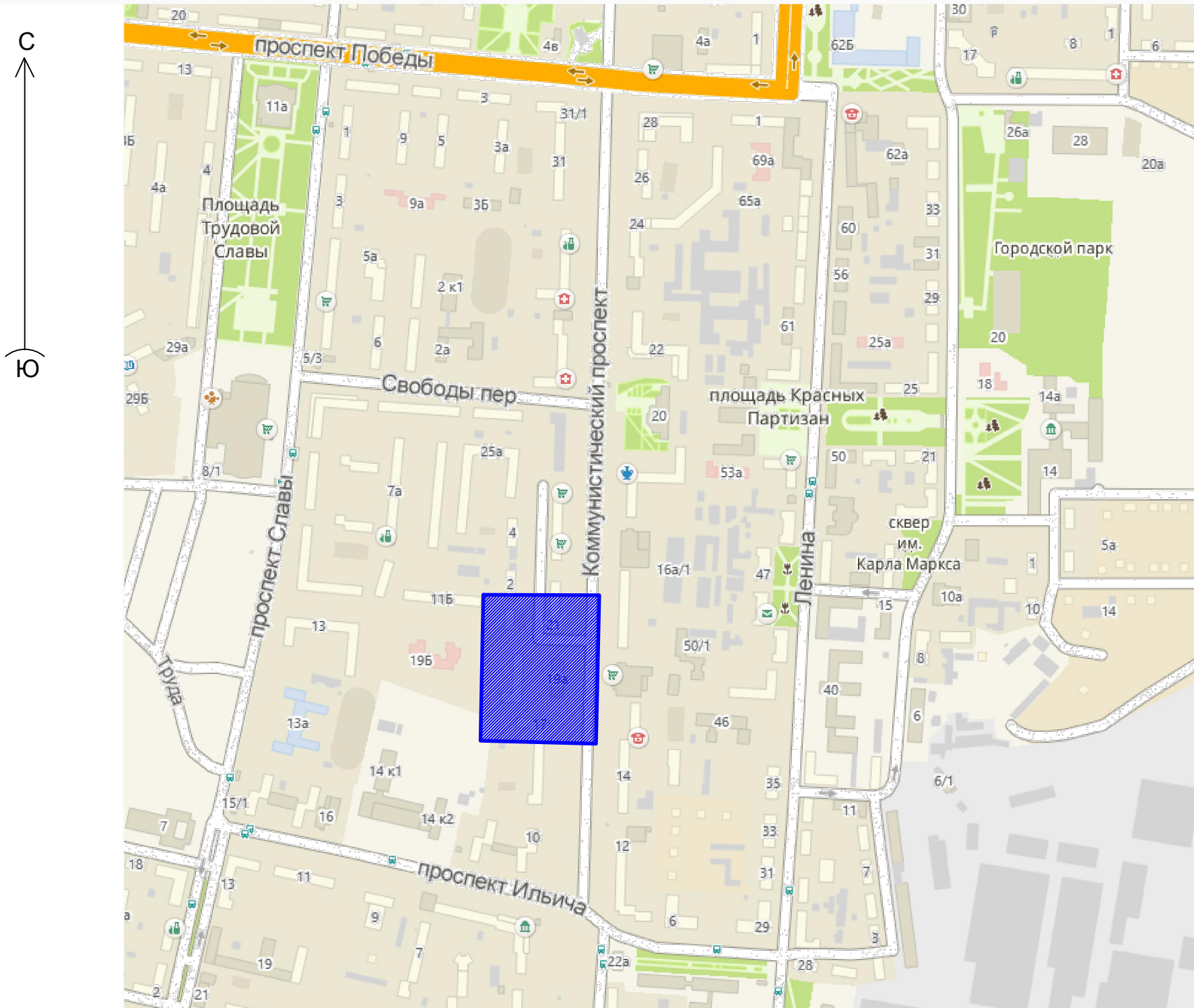
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
n1	600347,58	2337345,26
n2	600345,36	2337345,27
n3	600345,38	2337348,11
n4	600342,71	2337350,87
n5	600335,53	2337350,91
n6	600293,20	2337351,18
n7	600289,96	2337351,20
n8	600289,84	2337346,33
n9	600279,37	2337345,36
n10	600279,48	2337324,64
n11	600280,26	2337318,77
n12	600328,54	2337318,86
n13	600337,92	2337319,53
n14	600345,42	2337319,72
n15	600347,92	2337319,78
n16	600347,79	2337324,77
n1	600347,58	2337345,26

**Ведомость координат границ земельного участка
74:30:0104002:3У2 по адресу:
г. Копейск, пр. Коммунистический, 19**

Таб.3

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
n16	600279,65	2337306,69
n17	600282,87	2337310,07
n18	600348,12	2337310,36
n19	600348,53	2337259,97
n20	600280,06	2337255,22
n16	600279,65	2337306,69

СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ПЛАНИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ В СТРУКТУРЕ ГОРОДА



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



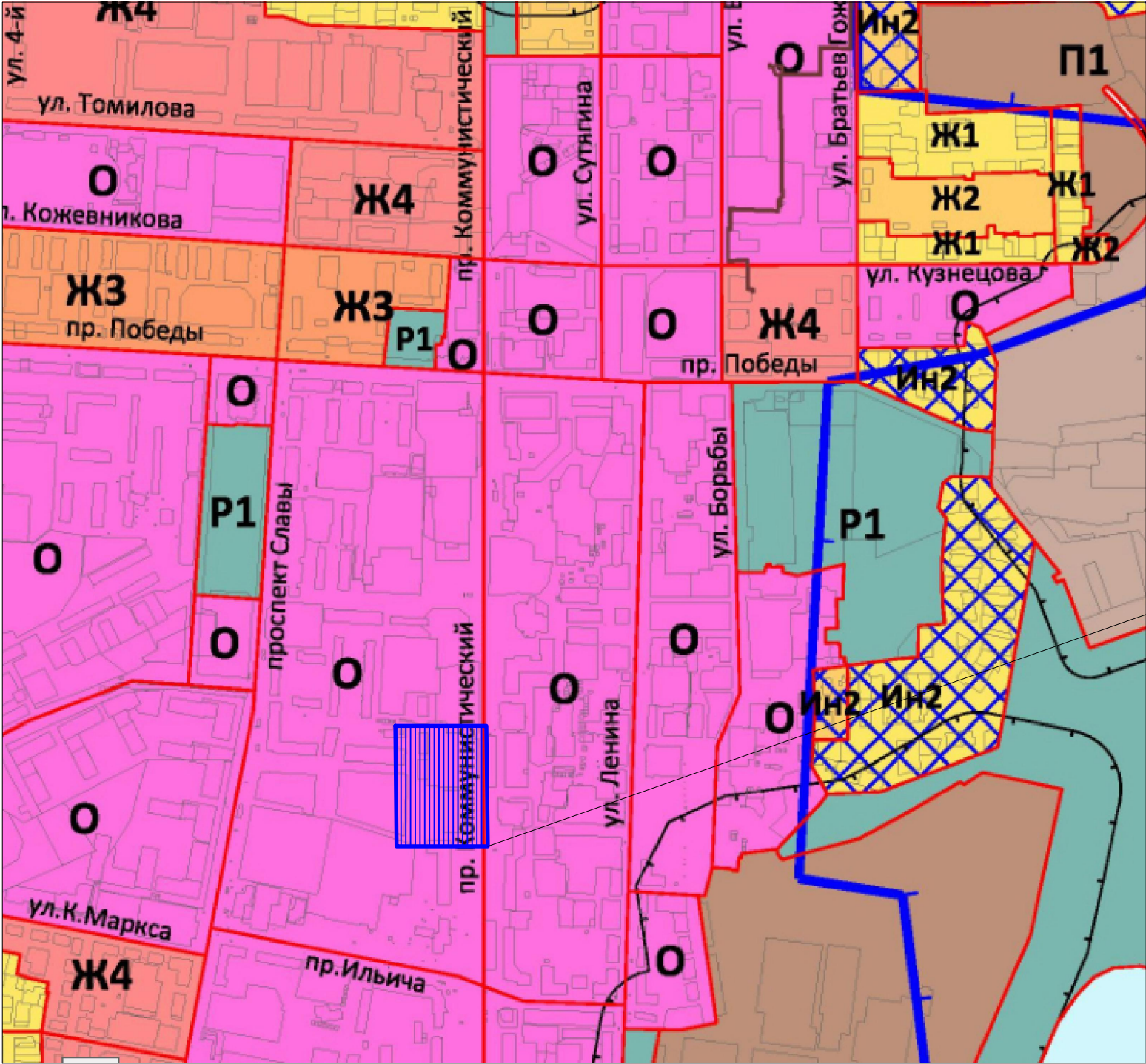
						054.2023-001-ПМ			
						Челябинская обл., г. Копейск			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
						Проект межевания территории, ограниченной пр. Коммунистический, ЗУ с КН 74:30:0104002:20, 74:30:0104002:129, 74:30:0104002:123	Стадия	Лист	Листов
							Р	9	
ГАП		Флигер				Схема размещения территории в структуре города.	ООО "Проектная мастерская "ГОРОД"		
ГИП		Михеева							

СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ПЛАНИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ СОГЛАСНО ПРАВИЛАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ КОПЕЙСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

С
Ю



Место проектирования

Согласовано:

Взам.инв. №

Подп. дата

Инв. № подл.

54.2023-001-ПМ

Челябинская обл., г. Копейск

Изм. Кол.уч Лист № док. Подпись Дата

Проект межевания территории, ограниченной пр. Коммунистический, ЗУ с КН 74:30:0104002:20, 74:30:0104002:129, 74:30:0104002:123

Стадия Лист Листов
Р 10

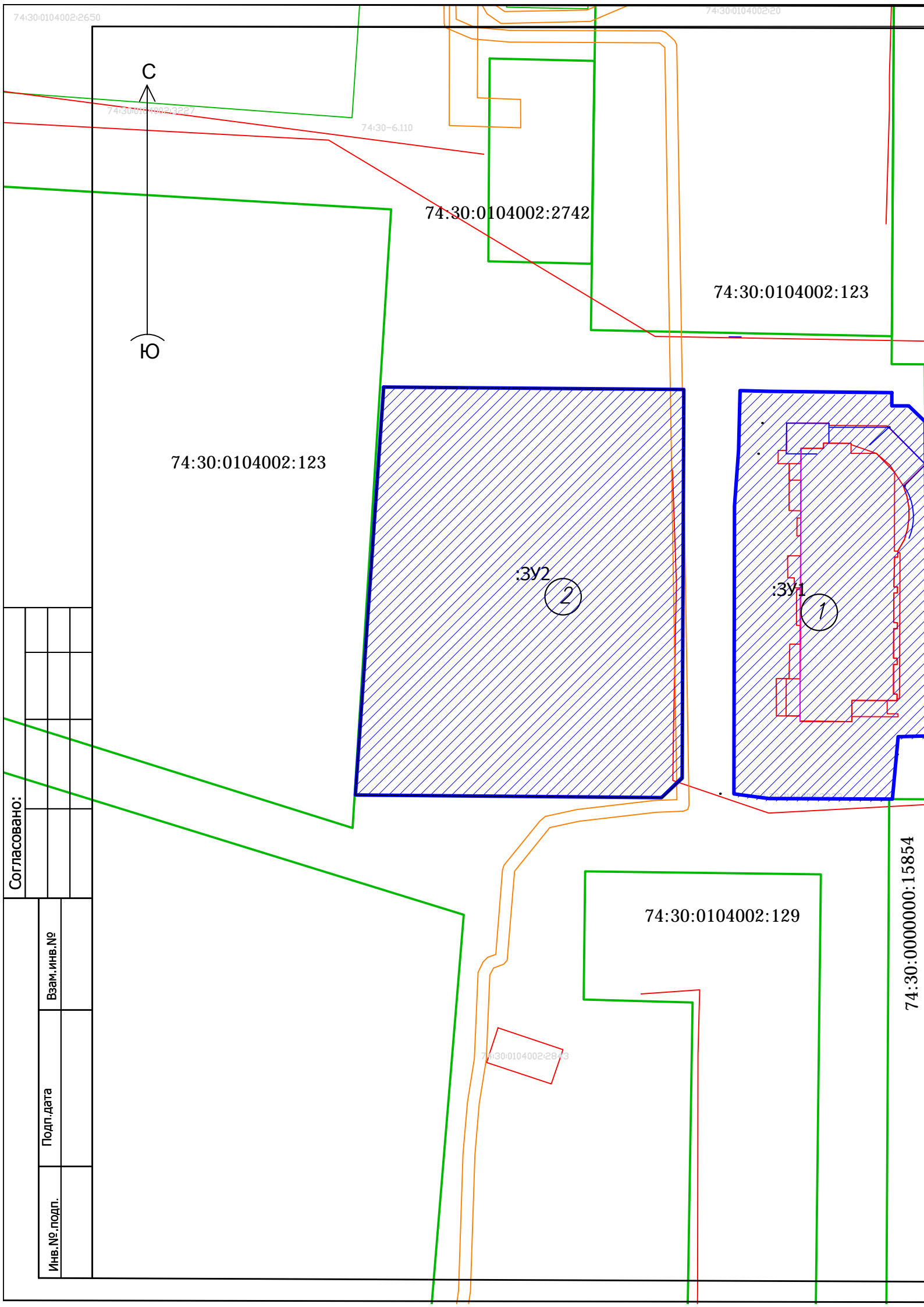
Схема размещения территории согласно генеральному плану города

ООО "Проектная мастерская "ГОРОД"

ГАП
ГИП

Флигер
Михеева

Флигер
Михеева



Сведения о характерных точках границ
зем.участка 74:30:0104002:3У2

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
n16	600279,65	2337306,69
n17	600282,87	2337310,07
n18	600348,12	2337310,36
n19	600348,53	2337259,97
n20	600280,06	2337255,22
n16	600279,65	2337306,69

Сведения о характерных точках границ
зем.участка 74:30:0104002:3У1

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
n1	600347,58	2337345,26
n2	600345,36	2337345,27
n3	600345,38	2337348,11
n4	600342,71	2337350,87
n5	600335,53	2337350,91
n6	600293,20	2337351,18
n7	600289,96	2337351,20
n8	600289,84	2337346,33
n9	600279,37	2337345,36
n10	600279,48	2337324,64
n11	600280,26	2337318,77
n12	600328,54	2337318,86
n13	600337,92	2337319,53
n14	600345,42	2337319,72
n15	600347,92	2337319,78
n16	600347,79	2337324,77
n1	600347,58	2337345,26


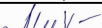
Система координат МСК-74

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы проектирования
- Границы существующих земельных участков
- Границы образуемых земельных участков
- 1

Номер участка на плане
- :3У1

Обозначение земельного участка

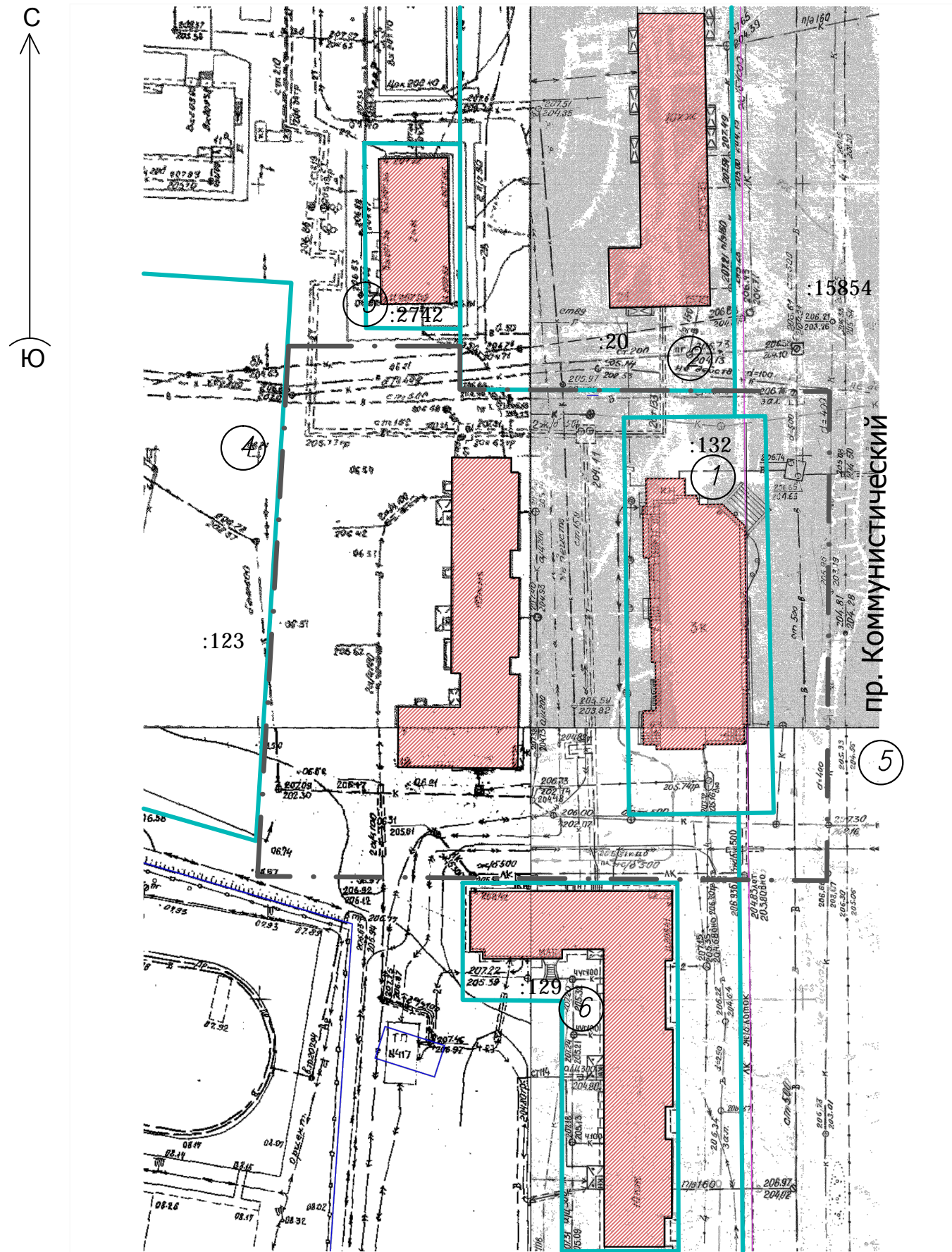
						054.2023-001-ПМ			
						Челябинская обл., г. Копейск			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект межевания территории, ограниченной пр. Коммунистический, ЗУ с КН 74:30:0104002:20, 74:30:0104002:129, 74:30:0104002:123	Стадия	Лист	Листов
							Р	11	
ГАП	Флитер					Проект межевания М 1:1000	ООО "Проектная мастерская "ГОРОД"		
ГИП	Михеева								

Согласовано:

Изм. № подл.

Подп. дата

Взам. инв. №



ВЕДОМОСТЬ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОТВОДОВ						
№ На плане	Кадастровый номер	Объект	Адрес	Площадь	Категория земель	Вид разрешенного использования земельного участка
1	74:30:0104002:132	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, пр-кт Коммунистический	1922 +/- 15	Земли населенных пунктов	для эксплуатации нежилого здания универсального магазина
2	74:30:0104002:20	Земельный участок	Челябинская область, городской округ Копейский, город Копейск, проспект Коммунистический	5046 +/- 2.72	Земли населенных пунктов	для строительства жилого дома
3	74:30:0104002:2742	Земельный участок	456618, Челябинская область, г Копейск, ул Железнодорожная	595 +/- 9	Земли населенных пунктов	для эксплуатации многоквартирного жилого дома
4	74:30:0104002:123	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, пр-кт Коммунистический	10320 +/- 71.11	Земли населенных пунктов	для учебно-воспитательной деятельности
5	74:30:0000000:15854	Земельный участок	Челябинская область, город Копейск, проспект Коммунистический	82 488	Земли населенных пунктов	земельные участки (территории) общего пользования
6	74:30:0104002:129	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г Копейск, пр-кт Коммунистический	2694 +/- 18	Земли населенных пунктов	для эксплуатации многоквартирного жилого дома

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Границы проектирования

Границы существующих земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН

Существующие объекты капитального строительства

Изм.

Кол.уч.

Лист

№ док.

Подпись

Дата

054.2023-001-ПМ

Челябинская обл., г. Копейск

Проект межевания территории, ограниченной пр. Коммунистический, ЗУ с КН 74:30:0104002:20, 74:30:0104002:129, 74:30:0104002:123

Чертеж по обоснованию проекта межевания. М 1:1000

Стадия

Лист

Листов

Р

12

ООО "Проектная мастерская "ГОРОД"