



ЛК-СТРОЙ

ПРОЕКТИРОВАНИЕ

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
№ СРО-П-019-26082009**

**Документация по планировке территории (Проект межевания территории)
в границах ул. Лихачева, земельными участками с кадастровыми номера-
ми 74:30:0102022:190, 74:30:0102022:58 в г. Копейске**

ЛК-2022-074

Пояснительная записка

«Материалы по обоснованию проекта межевания территории»

Челябинск 2023 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ЛК-СТРОЙ»

№ СРО-П-019-26082009

**Документация по планировке территории (Проект межевания территории)
в границах ул. Лихачева, земельными участками с кадастровыми номера-
ми 74:30:0102022:190, 74:30:0102022:58 в г. Копейске**

ЛК-2022-074

Пояснительная записка

«Материалы по обоснованию проекта межевания территории»

Инициатор

Главный инженер проекта

Исполнитель



Рахматуллин И.У.


Хардина О. В.

Пономарев В.А.

Челябинск 2023 г.

Содержание

1.Общая часть	2
1.1 Основание для разработки	2
1.2 Исходные данные	2
1.3 Современное использование территории	3
1.4 Цели подготовки проекта внесения изменений	5
1.5 Сведения о результатах инженерных изысканий, которые были использованы при подготовке проекта внесения изменений в проект межевания территории	5
2.Обоснование принятых решений	6
2.1 Внесение изменений в ранее утвержденный проект межевания	8
2.2 Каталоги координат образуемых и (или) изменяемых земельных участков, границы проектирования	9

						ЛК-2022-074			
						г. Копейск			
Изм.	№уч.	Лист	№док	Подпись	Дата	Разработка проекта межевания территории, ограниченной ул. Лихачева, земельными участками с кадастровыми номерами 74:30:0102022:190, 74:30:0102022:58	Стадия	Лист	Листов
Нач. отдела							ПМ	1	9
Разраб.	Пономарев								
Проверил									

1 Общая часть

1.1 Основание для разработки

Основанием для разработки проекта изменений документации по планировке территории является договор №1 от 01.03.2023 (далее – Договор).

1.2 Исходные данные

В качестве исходных данных приняты следующие документ

- выкопировка из геодезической съемки Копейского городского округа в масштабе 1:500;

- выкопировка из карты-схемы Копейского городского округа в масштабе 1:10000;

- сведения Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области (далее — орган Росреестра): кадастровые планы территорий (далее – КПТ), выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости в электронном виде (далее — ЕГРН)**;

- градостроительный план земельного участка **;

* -Исходные данные предоставлены в приложении

** -Исходные данные предоставлены на CD-диске

Разработка документации по межеванию территории (далее – ПМТ) осуществляется в строгом соответствии со следующими нормативными правовыми актами:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- Земельным кодексом Российской Федерации;

- Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

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

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

- Генеральным планом Копейского городского округа, утвержденным решением Собрании депутатов Копейского городского округа Челябинской области от 29.02.2012 №476-МО (в редакции решения от 25.05.2020 №507-МО);

- Правилами землепользования и застройки Копейского городского округа, утвержденными решением Собрании депутатов Копейского городского округа от 19.12.2012 № 639-МО (в редакции решения от 25.05.2022 №508-МО);

- местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Копейский городской округ челябинской области», утвержденным решением Собрании депутатов Копейского городского округа от 26.05.2021 №202-МО (в редакции от 25.05.2022 №506-МО);

- 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;

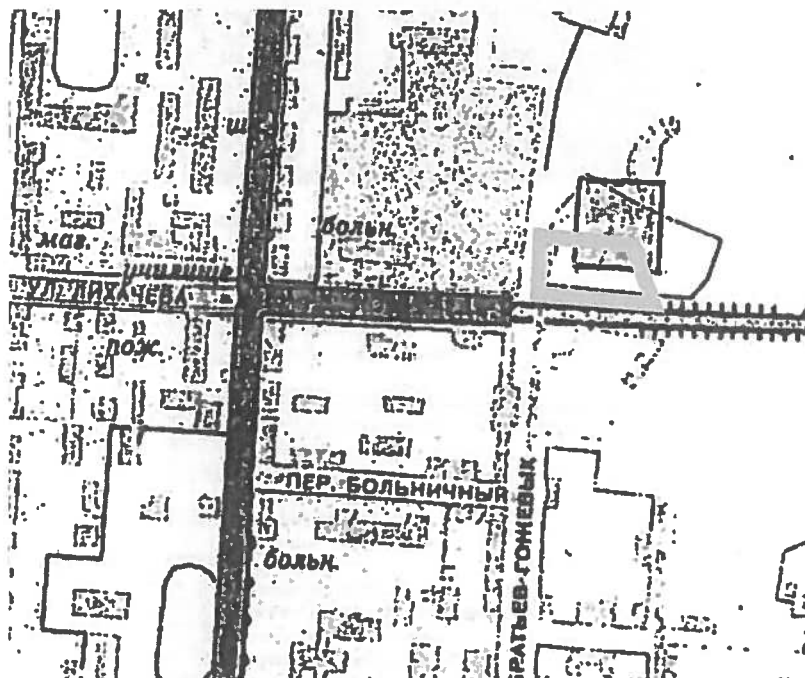
- сводом правил 42.13330.2016. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01. -89*.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования «Копейский городской округ», Положением о порядке организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории Копейского городского округа, утвержденным решением Собрании депутатов Копейского городского округа Челябинской области от 30.10.2019 №784-МО (в редакции решения от 30.11.2022 №662-МО), заявлением ИП Рахматуллина И.У.

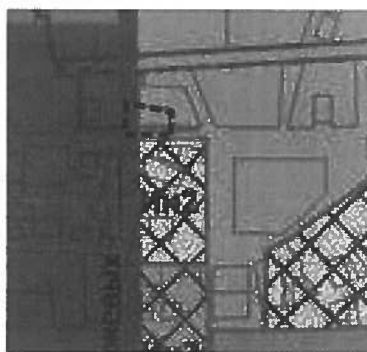
1.3 Современное использование территории

Территория проектирования располагается в городе Копейска.

Фрагмент карты планировочной структуры территории города с отображением границ элементов планировочной структуры и территории проектирования



Фрагмент карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки «Копейский городской округ»



Согласно правилам планируемая территория относится к территориальной зоне:

1) П2 – коммунально-складские.

Фрагмент карты функциональных зон городского округа Генерального плана



ТЕРРИТОРИИ:

серый	УСАДБЕННОЙ И КОТТЕДЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ; МАЛОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ; МНОГОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ;
темно-серый	АДМИНИСТРАТИВНО-ДЕЛОВЫХ, ТОРГОВО- ВЫПОВЫХ, КУЛЬТУРНО-ПРОСВЕТИТЕЛЬНЫХ ЦЕНТРОВ; ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ; УЧЕБНЫХ;
темно-серый	ЛЕЧЕБНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ; УЧРЕЖДЕНИЙ ОТДЫХА;
темно-серый	ПРОМЫШЛЕННЫЕ;
темно-серый	КОМБИНАРНО-СКЛАДСКИЕ;
темно-серый	РЕЗЕРВУАРЫ;
темно-серый	ГОРОДСКИХ ЛЕСОВ;
темно-серый	УРЕГУЛИРОВАННЫХ ЛАНДШАФТОВ;
темно-серый	РЕК, ВОДОСБОРОВ, КАНАЛОВ;
темно-серый	КОЛЛЕКТИВНЫЕ САДЫ;
темно-серый	ПИТОМНИКИ, ТЕПЛИЦЫ;
темно-серый	СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ;

1.4 Цели подготовки проекта внесения изменений

Данным проектом необходимо предусмотреть изменения межевания территории, в части земельного участка с кадастровым номером 74:30:0102022:204 и в части границы проектирования.

1.5 Сведения о результатах инженерных изысканий, которые были использованы при подготовке проекта внесения изменений в проект межевания территории

При подготовке проекта внесения изменений в проект межевания территории в части земельного участка с кадастровым номером 74:30:0102022:204 и границы проектирования были получены в УАГП материалы инженерно-геодезических изысканий - выкопировка из геодезической съемки Копейского городского округа масштаб 1:500.

Полученные материалы проанализированы. На основании полученных материалов подготовлен проект внесения изменений.

2. Обоснование принятых решений

Проектом предусматривается образование земельного участка с условным номером 1 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:30:0102022:204 с целью размещение объектов капитального строительства; формирование земельных участков для размещения объектов капитального строительства; перераспределение существующих земельных участков с целью исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ.

В настоящее время согласно выписке на земельный участок с кадастровым номером 74:30:0102022:204 на нем расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 74:30:0102022:212. Объект, согласно данным интернет источника «Росреестр», не имеет присвоенного кадастрового номера.

Согласно документации по планировке территории (проект межевания территории в границах: ул. Лихачева, земельными участками с кадастровыми номерами 74:30:0102022:190, 74:30:0102022:58, в городе Копейске, проектируемые объекты капитального строительства на земельном участке с условным номером 74:30:0102022:204 присутствует одноэтажное здание.

В соответствии с правилами землепользования и застройки земельный участок 1 относится к территориальной зоне П2 – коммунально-складские.

Вид разрешенного использования с условным номером 1 определен с учетом данных Договора аренды о наименовании проектируемого объекта капитального строительства и положений Генерального плана.

На чертеже «План межевания территории. М 1:500» лист 1 выполнено:

- на чертеже межевания территории отображен образуемый земельный участок с условным номером 1;
- в границах земельного участка с условным номером 1 отображен существующий объект капитального строительства по результатам инженерно-геодезических изысканий;

- ведомость образуемых и/или изменяемых земельных участков дополнена сведениями о земельном участке с условным номером 1;
- каталог координат образуемых и/или изменяемых земельных участков дополнен координатами земельного участка с условным номером 1;
- в каталоге координат границы проектирования изменены координаты границы проектирования.

Согласно сведениям публичной кадастровой карты Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (интернет источник «Росреестр» <https://pkk.rosreestr.ru>) и КПТ.

Перераспределение площади сделано на основании распоряжение администрации Копейского городского округа о подготовки проекта межевания территории.

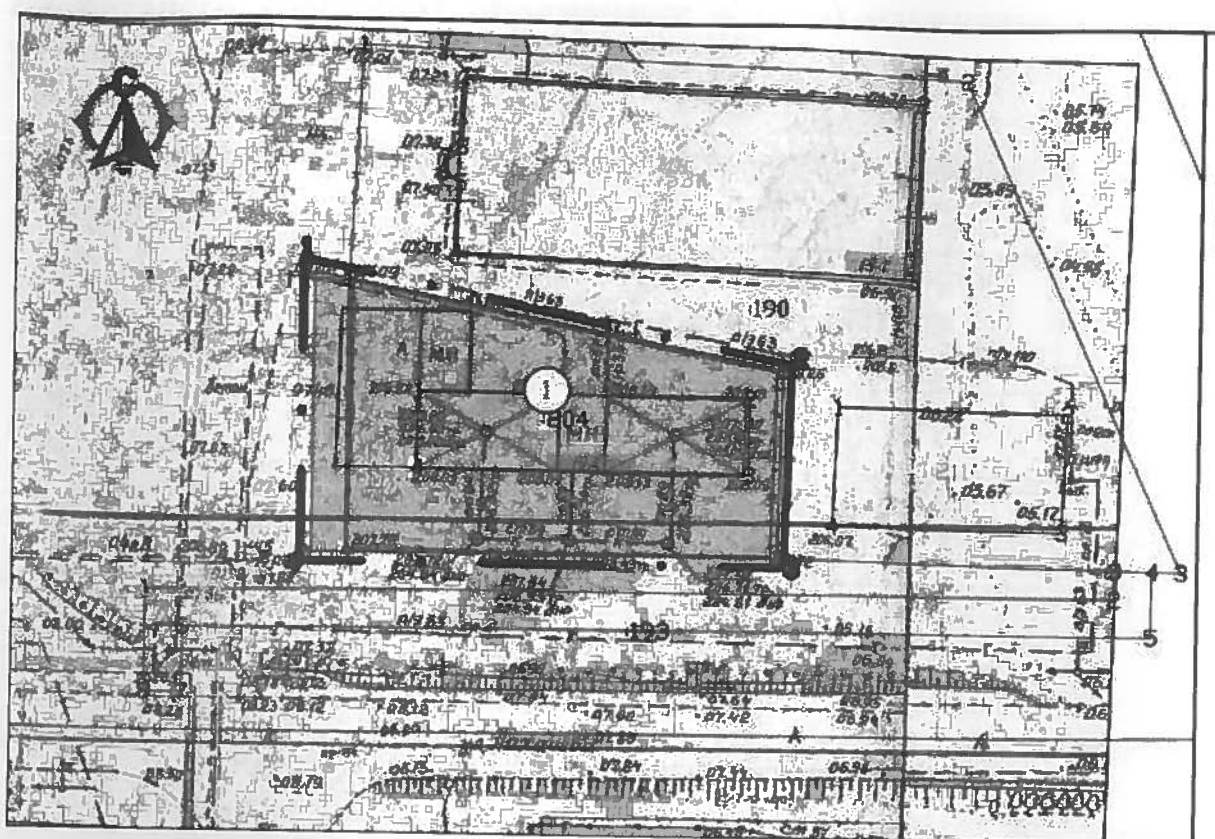
К существующему участку площадью 1125,28м² прирезан участок площадью 107,71м² площадь образуемого участка 1 232,99м²

$$1125,28\text{м}^2 - 90\% = 112,53\text{м}^2 - 10\% \text{ от площади существующего участка}$$

$$112,53\text{м}^2 - 107,71\text{м}^2 = 4,82\text{м}^2$$

Прирезанный участок меньше 10% от площади существующего участка, что соответствует Федеральному закону от 17.06.2019 №150-ФЗ (О внесении изменений в Федеральный закон «О кадастровой деятельности» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»).

2.1 Внесение изменений в межевание территории



- Условные обозначения:
- граница проектирования
 - действующие красные линии
 - существующие земельные участки
 - образуемые и/или изменяемые земельные участки
 - зоны с особыми условиями использования территории по сведениям ЕГРН
 - условный номер земельного участка
 - существующие здания, строения, сооружения

Ведомость и/или изменяемых земельных участков						
№ исходного ЗУ	№ ЗУ на плане	Площадь исходного ЗУ, кв.м	Проектная площадь ЗУ, кв.м	Наименование объекта	Виды разрешенного использования земельных участков	Возможные способы образования земельных участков
204	1	1 125	1233	Объект дорожного сервиса, автомобильная мойка, ремонт автомобилей		Образование ЗУ путем перераспределения ЗУ с КН 74:30:0102022:204 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Проектом предусматривается образование земельного участка с условным номером 1, площадью 1233 м.кв., путем перераспределения земельного участка с

кадастровым номером 74:30:0102022:204 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

2.2 Каталоги координат образуемых и (или) изменяемых земельных участков, границы проектирования

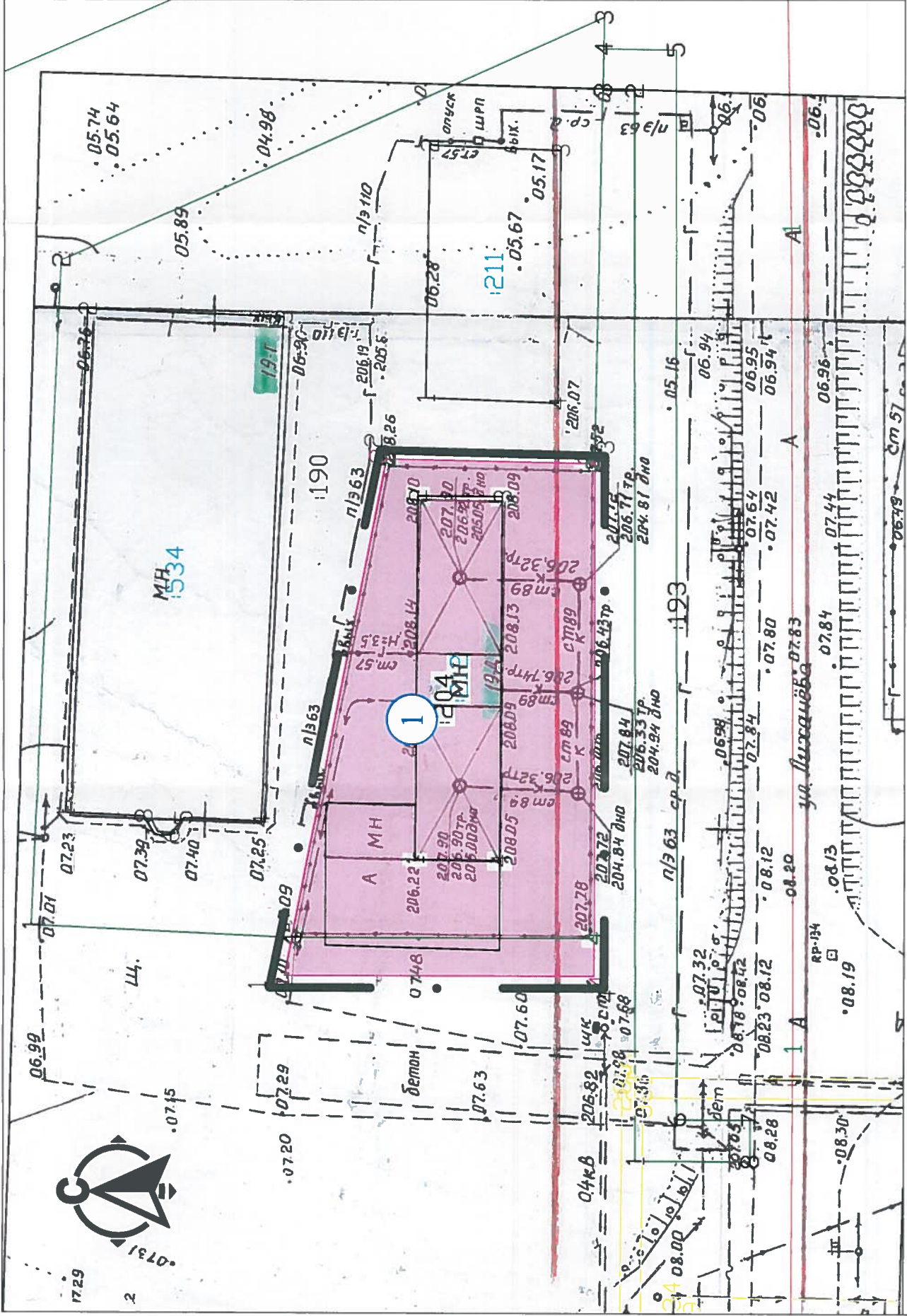
Каталог координат образуемых и (или) изменяемых земельных участков

Каталог координат образуемых и /или изменяемых земельных участков			
№ ЗУ на плане	Координаты поворотных точек, м		
	Номер точки	X	Y
1	1	2338016.8962	601976.8142
	2	1338066.7100	601967.1300
	3	1338066.3100	601947.1400
	4	2338016.8962	601947.1400

Каталог координат границы проектирования

Каталог координат границы проектирования			
№ п/п	Координаты поворотных точек, м		
	Номер точки	X	Y
—	1	2338015.7355	601978.2139
	2	2338067.5536	601967.7106
	3	2338067.0290	601946.1469
	4	2338015.7355	601946.1469

Ведомость и/или изменяемых земельных участков					
№ исходного ЗУ	№ ЗУ на плане	Площадь исходного ЗУ, кв. м	Проектная площадь ЗУ, кв. м	Наименование объекта	Виды разрешенного использования земельных участков
204	1	1 125	1233	Объект дорожного сервиса, автомобильная мойка, ремонт автомобилей	Возможные способы образования земельных участков



Условные обозначения:

- граница проектирования
- действующие красные линии
- существующие земельные участки
- образуемые и/или изменяемые земельные участки
- зоны с особыми условиями использования территории по сведениям ЕГРН
- условный номер земельного участка
- существующие здания, строения, сооружения

Примечания:

- Все образуемые и изменяемые ЗУ подлежат отнесению к категории земель: "Земли населенных пунктов"
- На ЗУ, расположенные вне границ проектирования, способы образования, координаты границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков не представляются
- Каталог координат образуемых и изменяемых земельных участков, границы проектирования см. Проект межевания Лист 3 "Каталоги координат"

Каталог координат образуемых и /или изменяемых земельных участков			
№ ЗУ на плане	Координаты поворотных точек, м		Y
	Номер точки	X	
1	1	2338016.8962	601976.8142
	2	1338066.7100	601967.1300
	3	1338066.3100	601947.1400
	4	2338016.8962	601947.1400

Каталог координат границы проектирования			
№ на плане	Координаты поворотных точек, м		Y
	Номер точки	X	
-	1	2338015.7355	601978.2139
	2	2338067.5536	601967.7106
	3	2338067.0290	601946.1469
	4	2338015.7355	601946.1469

ЛК-2022-074					
г. Копейск					
Изм.	Науч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата
Разработка проекта межевания территории, ограниченной ул. Лихачева, земельными участками с кадастровыми номерами 74:30:0102022.190, 74:30:0102022.58					
Разраб.	Пономарев	Лист	1	1	1
Проверил	Хардина	Лист	1	1	1
План межевания территории М 1:500					
ООО "ЛК-Строй"					