

общество с ограниченной ответственностью

«РУСТПРО»

Корректировка проекта планировки территории,  
ограниченной пр. Победы, пр. Славы,  
ул. Жданова, ул. Гольца (микрорайон №3)  
в городе Копейске.

Проект межевания

«Общая пояснительная записка»

03-21-ПП

Директор, Главный инженер проекта



Буров А.Г.

Челябинск  
2022 г.

# ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

## Общая часть

Проект межевания территории

- Земельный кодекс РФ;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004г. № 190-ФЗ;
- Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ;
- Федеральный закон «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» от 17 ноября 1995 г. № 169-ФЗ;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Челябинской области, утвержденные 05.11.2014 г. приказ № 496 Министерства строительства, инфраструктуры и дорожного хозяйства Челябинской области;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации (утв. Постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002 г. № 150);
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ».
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 34.13330.2010 «СНиП 2.05.02-85\* Автомобильные дороги»;
- СП 51.13330.2011 «СНиП 23-03-2003 Защита от шума»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»;
- СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест».

Согласовано

Взам. Инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

03 - 2021

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

ГАП	Буров А.Г.				

Корректировка проекта планировки территории, ограниченной пр.Победы, пр.Славы, ул.Жданова, ул.Гольца (микрорайон №3)

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

Стадия	Лист	Листов
--------	------	--------

ПМ	1	
----	---	--

**РУСТПРО**

# 1. Методические подходы, применяемые при разработке проектных решений по формированию и перераспределению земельных участков

Проект межевания территории, ограниченной улицами Жукова и пр. Славы разработан с целью установления границ незастроенных земельных участков (категория земель – земли населенных пунктов), планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

При разработке проекта межевания предусматривается решение двух задач:

1. организация рациональной планировочной структуры территории, возникающей в результате межевания;
2. организация рациональной планировки каждого земельного участка, образуемого в результате межевания территории.

Под рациональной планировкой территории понимается:

- создание планировочной структуры территории, включающей в себя все элементы градостроительного обустройства территории в соответствии с градостроительной документацией,
- минимизация системы публичных сервитутов, а также справедливое распределение территории, обременяющее одни земельные участки в интересах других, или для использования в общественных целях,
- обеспечение планировочными элементами территории для полноценного использования каждого земельного участка с минимальными издержками для него, а именно наикратчайшие пути выезда с него на общие проезды,
- защита территорий, зарезервированных для общественных и государственных нужд, посредством определения границ соответствующих земельных участков,
- выявление территориальных ресурсов, которые могут быть использованы для создания новых объектов недвижимого имущества или для развития существующих, включая имущество, предназначенное для общественного использования.

Под рациональной планировкой земельного участка понимается:

- обеспечение планировкой земельного участка эксплуатационной самостоятельности объекта недвижимого имущества, включая сохранения им тех эксплуатационных свойств, которыми он характеризуется в соответствии с действующей документацией,
- обеспечение возможности проведения ремонта зданий и сооружений, составляющих недвижимое имущество, т.е. резервирование в пределах земельного участка пространства, необходимого для реализации стандартной технологии мероприятий ремонта,
- обеспечение возможностей многовариантного пространственного и функционального развития недвижимого имущества.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подпись	Дата	03 - 2021			2

Проект планировки является основой для разработки проекта межевания данной территории.

Разделение проектируемой территории осуществляется в две стадии - проектом планировки устанавливаются границы территорий общего пользования посредством красных линий, проектом межевания устанавливаются границы земельных участков внутриквартальной территории в красных линиях, установленных проектом планировки.

Красные линии отделяют территории общего пользования, которыми может беспрепятственно пользоваться неограниченный круг лиц (включая площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары) и которые не подлежат приватизации (согласно части 12 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации) от других территорий, которые находятся или могут находиться в собственности физических и юридических лиц.

Утвержденные в составе проекта планировки красные линии должны использоваться как основание для последующего принятия (в случае необходимости) решений о выкупе, резервировании с последующим выкупом земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд.

Таким образом, разделению на земельные участки в проекте межевания не подлежат территории общего пользования, которые установлены в проекте межевания красными линиями.

Межевание осуществляется на основе сведений государственного кадастра недвижимости, градостроительной документации.

При разработке проекта межевания границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды к ним.

На территориях, подлежащих застройке, размеры земельных участков определяются в соответствии с действующими градостроительными нормативами, нормами предоставления земельных участков и градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки.

Границы земельных участков устанавливаются по красным линиям, осям внутренних проездов, границам смежных земельных участков (при их наличии) границами существующих земельных отводов.

Проект межевания территории включает в себя чертежи территории, на которых отображаются:

- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки;
- линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства регионального или местного значения;
- границы зон с особыми условиями использования территорий (в том числе охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры).

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подпись	Дата	03 - 2021	Лист
							3

Проект межевания территории в виде графических и текстовых материалов является основанием для выноса в натуру (на местность) границ земельных участков и формирования объектов недвижимости.

## **2. Анализ сведений о земельных участках, расположенных в границах проектирования**

В границах проектирования имеются земельные участки, поставленные на кадастровый учет. Границы и экспликация земельных участков отображены на листе 2 «План фактического использования территории» .

В границах проектирования имеются участки, выделенные для комплексного освоения в целях жилищного строительства

Категория земель планируемой территории - земли населённых пунктов.

## **3. Обоснование проектных решений по формированию и перераспределению земельных участков застроенных, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, планируемых для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения**

Границы территорий выделены в соответствии с планом красных линий и с учетом границ ранее выделенных земельных участков фактически сложившихся объектов в пределах границ проектирования.

В границы формируемых земельных участков включаются все объекты, входящие в состав недвижимого имущества, подъезды и проходы к ним, а также обеспечивается доступ ко всем объектам социальной инженерно-транспортной инфраструктуры.

В границы красных линий включаются объекты местного значения: улицы, проезды, линейные и площадные объекты инженерной инфраструктуры.

Системы инженерного обеспечения, подводящие соответствующие инженерные ресурсы к каждому земельному участку, проходят по коридорам улиц и проездов, предоставляя возможность автономного обеспечения каждого участка без вовлечения территории других земельных участков для прокладки соответствующих коммуникаций. К трансформаторным подстанциям подводятся инженерные сети по земельным участкам жилых домов.

На данные участки необходимо установить сервитут, обязывающий владельцев этих участков использовать территорию сервитута с учетом требований безопасности и сохранности инженерных коммуникаций и предоставления беспрепятственного доступа до них представителям соответствующих служб для инспекции и ремонта.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подпись	Дата	03 - 2021	Лист
							4

Площади земельных участков, установленные в проекте межевания уточняются при выполнении кадастровых работ и выносе в натуру границ земельных участков.

Границы земельных участков установлены в местной системе координат Челябинской области (МСК-74) с точностью ведения государственного кадастра недвижимости.

В соответствии с планировочным решением проекта планировки на территории микрорайона проектом межевания планируется сформировать и преобразовать земельные участки общей площадью 28259м<sup>2</sup>:

1) планируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства следующих объектов капитального строительства:

- 3 трансформаторные подстанции.;
- участок для эксплуатации гаража.

2) преобразуемые участки:

- объединение двух участков для строительства многоэтажных жилых домов с встроенно-пристроенными объектами обслуживания ;
- увеличение участка общеобразовательной школы для строительства пристроя с доведением общего числа мест до 1500;
- увеличение участка для реконструкции котельной под здание общественного назначения за счет временного участка № 74:30:0103003:255 «для организации строительной площадки».

#### 4. Сведения о земельных участках формируемых, сохраняемых и преобразуемых

В результате межевания территория состоит из следующих видов земельных участков:

- сохраняемые земельные участки (земельные участки, поставленные на кадастровый учет);
- формируемые земельные участки.

Экспликация преобразуемых и формируемых земельных участков представлена ниже в таблицах.

Таблица 4.1\*

##### Преобразуемые земельные участки на территории проектирования

№ Участка на плане межевания	Номер земельного участка на кадастровом плане	Местоположение (адрес)	Разрешенное использование	Площадь, м <sup>2</sup>	Вид вещевое права	Причина преобразования земельного участка
1	2	3	4	5	6	7
7,7.1	:1218	Челябинская обл.,	Для много-	4429		Объединение

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	03 - 2021	Лист
							5

	:1820	г Копейск, ул.Жданова, 29Б	этажной за- стройки	917		земельных участков для строительства 2 очереди жи- лого дома №29Б с поме- щениями об- щественного назначения
12	:13	Челябинская об- ласть, г. Ко- пейск, ул. Ждано- ва 25	Для эксплуата- ции общеобра- зовательной школы	25761 30190		Увеличение участка в связи с увеличением мест до 1500.
13	:305	Челябинская об- ласть, г. Ко- пейск, ул. Гольца 5	Реконструкция котельной под здание обще- ственного назначения	796 1135,5		Увеличение участка для ре- конструкции

Таблица 4.2\*

### Формируемые земельные участки на территории проектирования

№ Участ- ка на плане меже- вания	Пло- щадь, м2	Разрешенное использование	Ограничения, обременения в использовании
1	2	3	4
8	67	Объект инженерно-технического обеспечения: ТП	
9	61	Объект инженерно-технического обеспечения: ТП	-
9а	55	Объект инженерно-технического обеспечения: ТП	
14	65	Для эксплуатации гаража	

## 5. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

Основные технико-экономические показатели проекта межевания представ-  
лены в таблице 5\*

Таблица 5\*

### Основные технико-экономические показатели проекта межевания

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №							Лист
			03 - 2021						
			Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	

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

Координаты проектируемых красных линий отображены на листе «Разбивочный чертеж красных линий» графической части проекта планировки

						03 - 2021	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		7



## 7. Ведомость координат поворотных точек формируемых земельных участков

Ведомости координат поворотных точек формируемых земельных участков и их чертежи приведены в таблицах ниже и чертеже градостроительные планы и координаты участков.

### Ведомость координат Земельного участка №14

№ точки	Х метры	У метры
1	601014,80	233809,19
2	601014,39	2336515,77
3	601004,53	233818,20
4	601004,94	23365,8,68
5	601011,58	233650907
Площадь 65 метров		

### Ведомость координат Земельного участка №8

№ точки	Х метры	У метры
1	600623,15	2336726,96
2	600626,22	2336732,50
3	600619,05	2336736,26
4	600614,90	2336727,56
5	600617,69	2336726,11
Площадь 67 метров		

### Земельный участок №9 (образование из земель муниципальной собственности)

№ точки	Х метры	У метры
1	600611.21	2336733.28
2	600613.36	2336737.80
3	600602.54	2336743.45
4	600600.38	2336738.93
1	600611.21	2336733.28
Площадь 61 кв.м		

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	03 - 2021	Лист
							8

Земельный участок 9а (образование из земель муниципальной собственности)

№ точки	Х метры	У метры
н1	600646.66	2336843.90
н2	600649.06	2336848.29
н3	600639.31	2336853.61
н4	600636.97	2336849.19
н1	600646.66	2336843.90
Площадь 55 кв.м		

Земельный участок №7(7.1) (объединение земельных участков с кадастровыми номерами 74:30:0103006:1820 и 74:30:0103006:1218)

№ точки	Х, метры	У, метры
н1	600611.54	2336801.19
н2	600636.97	2336849,19
н3	600639.31	2336853.61
н4	600641.23	2336857.23
н5	600642.08	2336856.77
н6	600658.85	2336888.86
1	600623.01	2336887.03
2	600563.80	2336884.00
3	600565.60	2336867.00
4	600566.82	2336850.35
5	600567.14	2336834.62
6	600566.41	2336818.78
7	600574.40	2336814.52
8	600576.96	2336819.32
9	600576.98	2336819.31
10	600592.50	2336811.17
11	600610.31	2336801.83

н1 600611.54 2336801.19

Площадь земельного участка 5346 кв. метра

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата

03 - 2021

Земельный участок № 12 (перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:30:0103003:13 с землями муниципальной собственности)

№ точки	X, метр	Y, метр
1	600771.68	2336550.88
2	600766.91	2336632.16
3	600788.28	2336660.49
4	600788.98	2336661.33
5	600787.13	2336696.75
6	600782.14	2336752.90
7	600751.64	2336765.80
8	600725.34	2336712.89
9	600705.20	2336711.66
10	600699.41	2336710.53
11	600646.00	2336675.90
12	600607.20	2336603.02
13	600618.65	2336596.70
14	600617.94	2336595.31
15	600576.84	2336513.99
16	600642.45	2336479.93
17	600657.08	2336505.80
18	600654.01	2336542.29
1	600771.68	2336550.88
Площадь 30150 кв.м		

Земельный участок №13 (перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:30:0103003:10 с землями муниципальной собственности)

№ точки	X, метр	Y, метр
1	601047.42	2336430.21
2	601046.99	2336437.88
3	601044.30	2336480.97
4	601041.82	2336480.82
5	601041.85	2336480.34
6	601041.35	2336480.32
7	601041.32	2336480.79
8	601030.38	2336480.12
9	601030.01	2336480.10

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

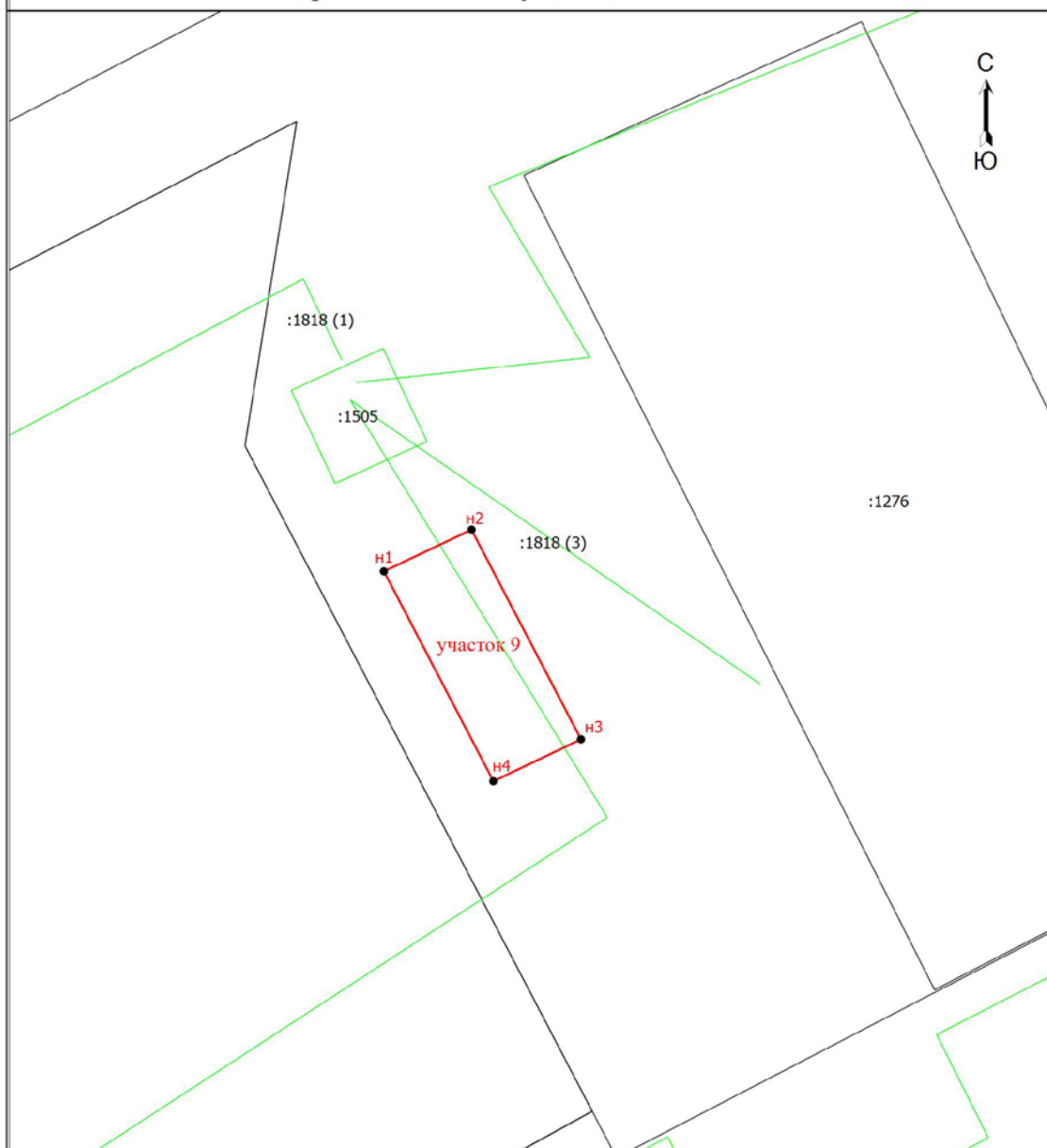
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	03 - 2021	Лист
							10

10	601030.43	2336473.68
11	601025.93	2336473.46
12	601021.87	2336473.26
13	601024.47	2336428.80
1	601047.42	2336430.21
Площадь 1112 кв.м		

## 8. Чертежи образуемых и преобразуемых земельных участков.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №							Лист	
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	03 - 2021				11

# Чертеж земельных участков и их частей



Масштаб 1:300

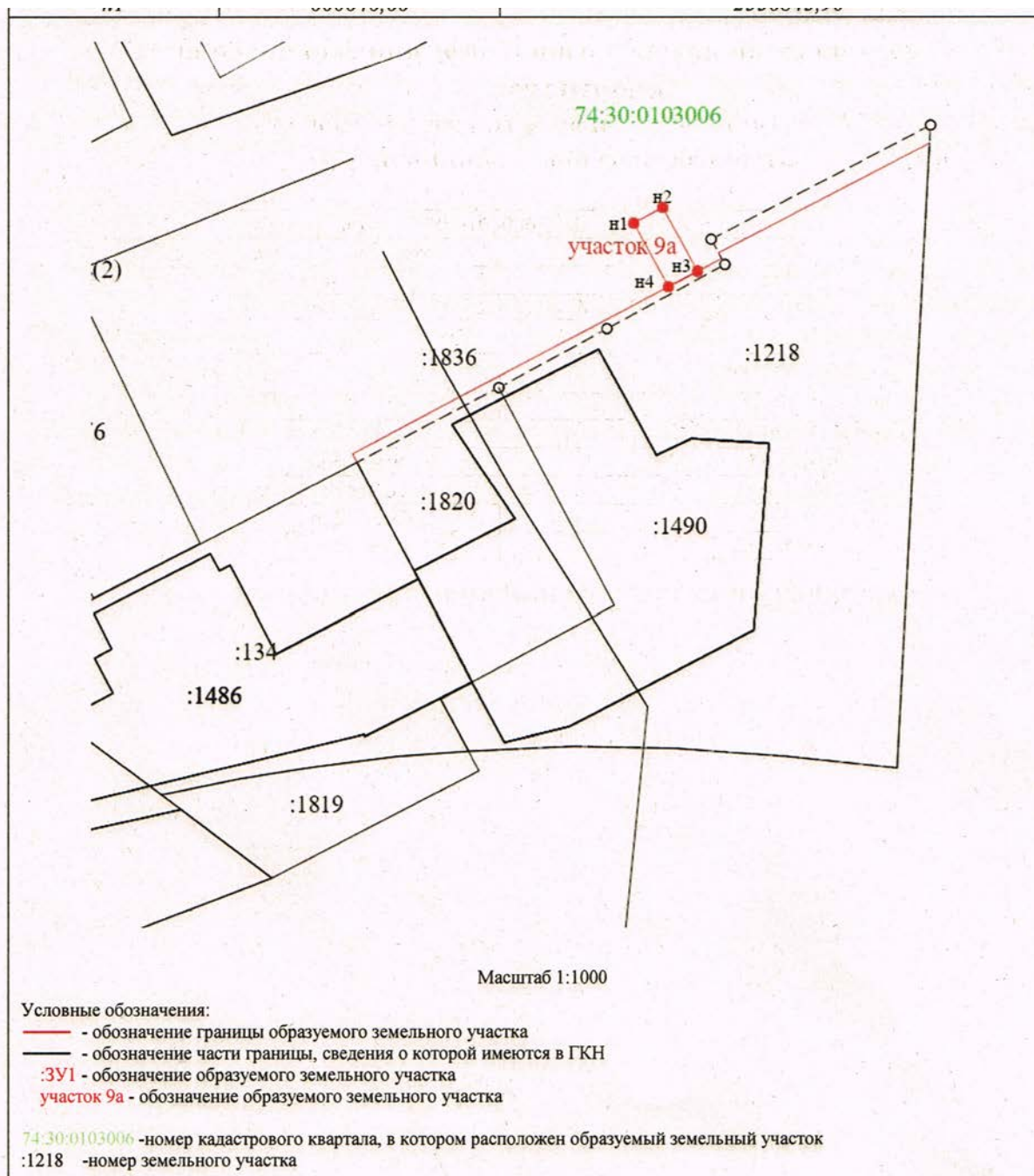
## Условные обозначения

- - Характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
- n1 - Обозначение новой характерной точки
- :1 - Кадастровый номер земельного участка
- - Существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- - Граница здания
- - Образуемый земельный участок

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата

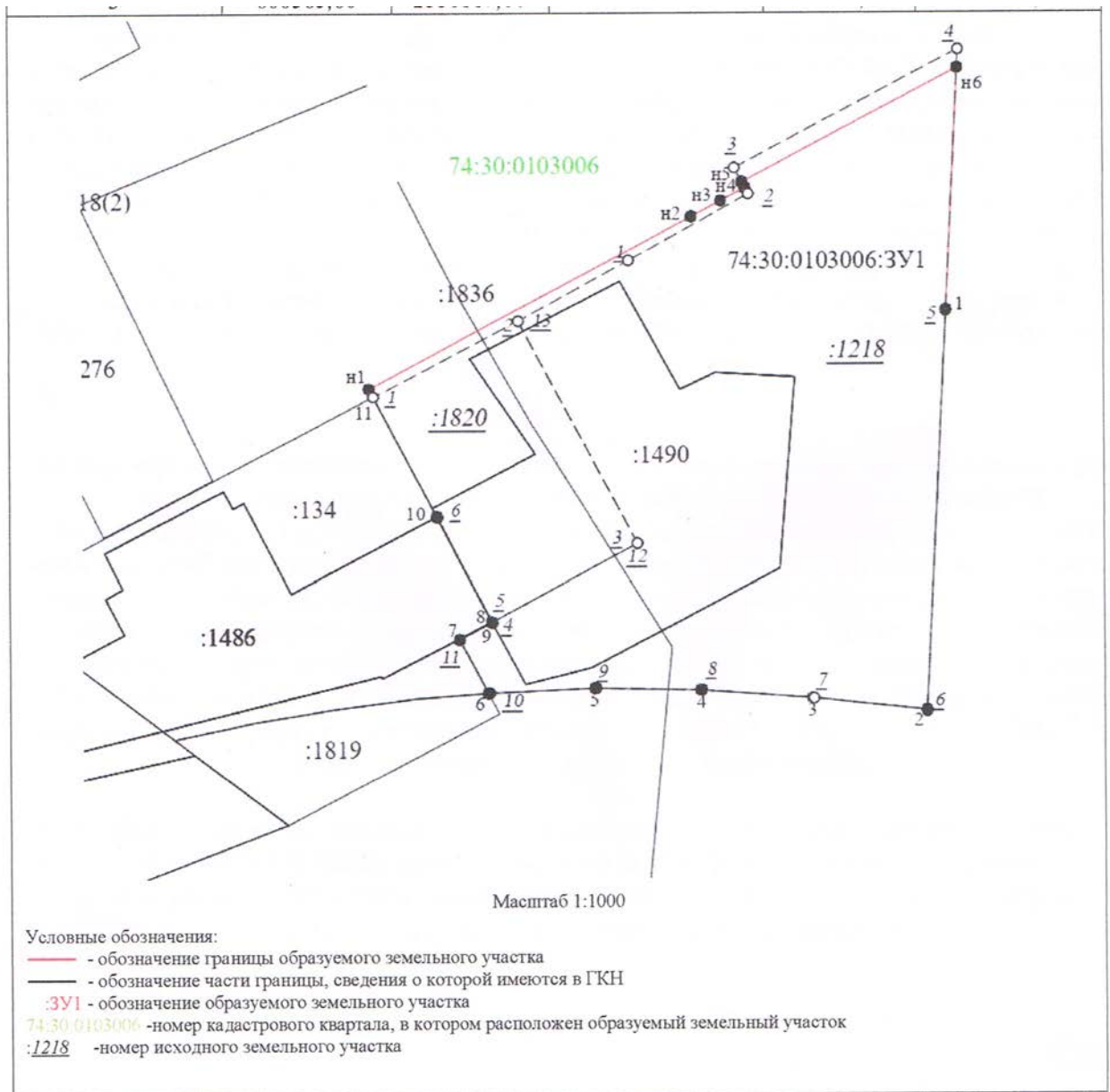
03 - 2021



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

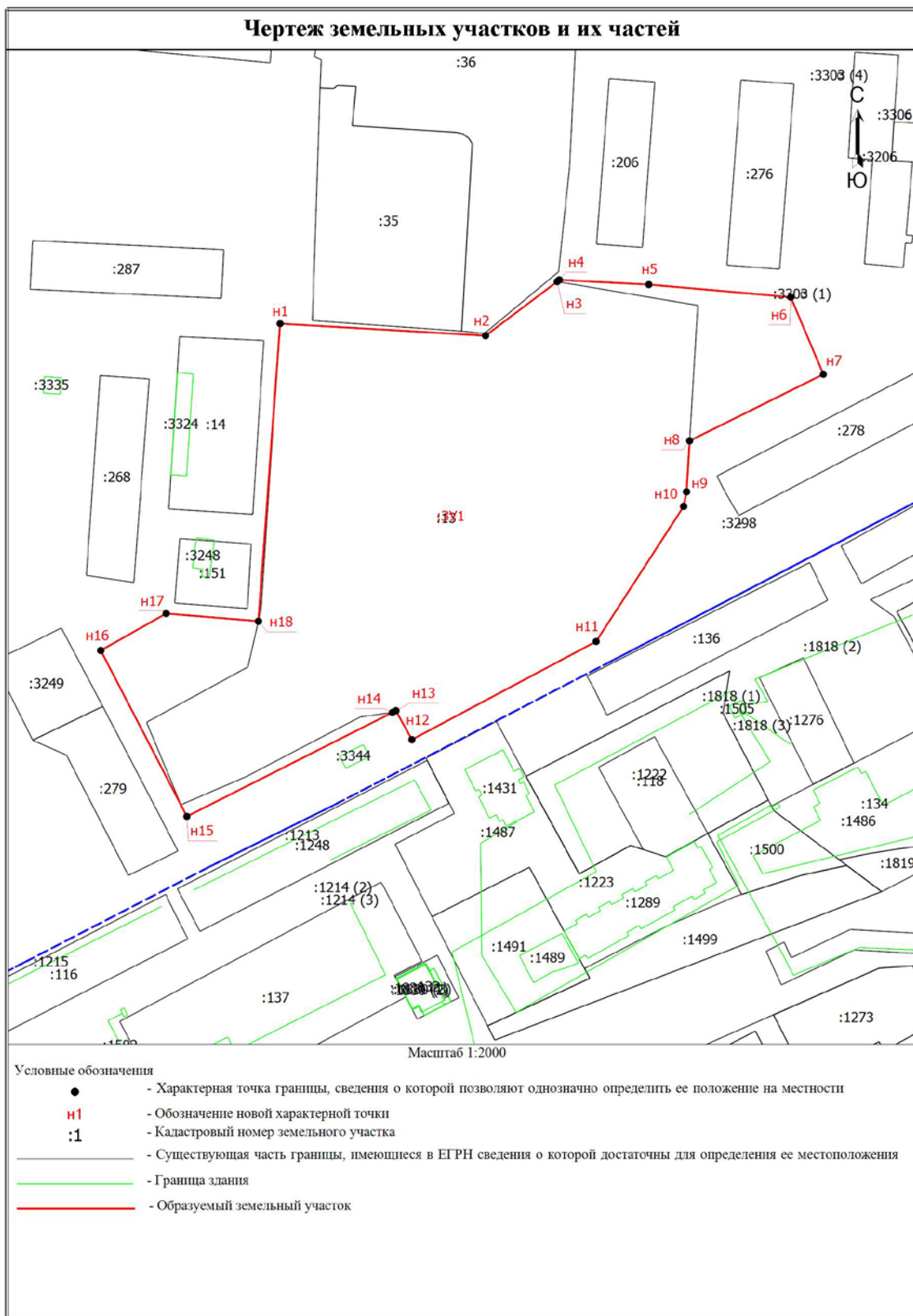
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата

03 - 2021



Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №						
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	03 - 2021		Лист
								14

# Чертеж земельных участков и их частей



Взам. Инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата

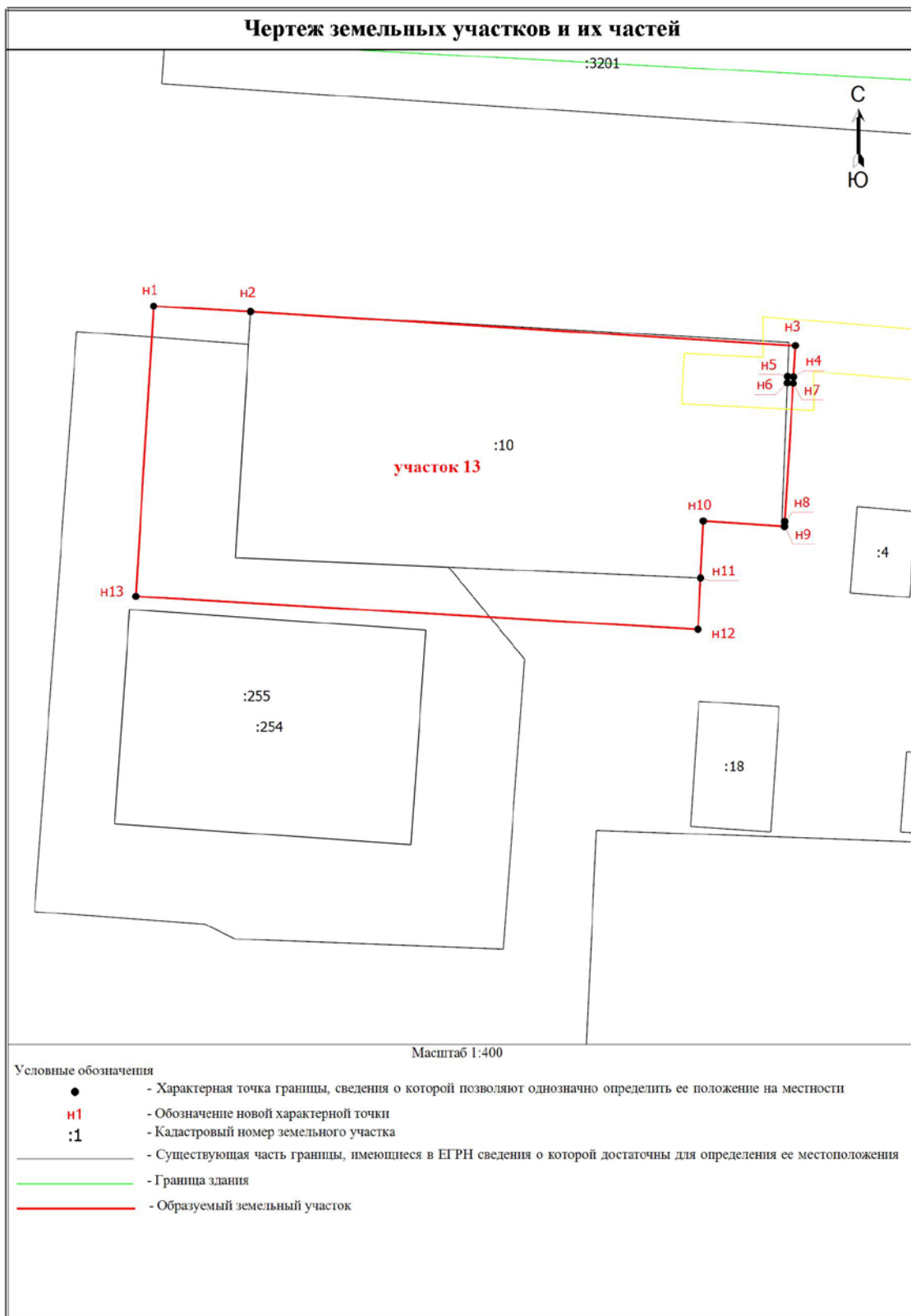
03 - 2021

Лист

15



# Чертеж земельных участков и их частей



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

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата

03 - 2021