



общество с ограниченной ответственностью  
"ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ "ГОРОД"

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,  
ограниченной земельными участками  
с КН 74:30:0701017:183, 74:30:0701017:185  
ул. Комсомольская и ул. Федотьева в г.Копейске

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
Том 3. Основная часть  
Материалы по обоснованию  
проекта межевания

ШИФР: 006.2024-003-ДПТ

2024 год

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА № 3

Лист	Наименование	Примечание
1	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА	
2	СОСТАВ ПРОЕКТА	
3	ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ	
4,5	КООРДИНАТЫ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	
7	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	
8	ЧЕРТЕЖ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ	

Согласовано:

Взам. инв. №

Подп. дата

Инв. № подл.

						006.2024-003-ДПТ			
						Челябинской обл., г. Копейск			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
						ДПТ, ограниченной земельными участками с КН 74:30:0701017:183, 74:30:0701017:185 ул. Комсомольская и ул. Федотьева	Стадия	Лист	Листов
							ДПТ	1	8
ГАП		Флитер				Содержание тома	ООО "Проектная мастерская "ГОРОД"		
ГИП		Михеева							

СОСТАВ ПРОЕКТА

Обозначение	Наименование	Примеч.
006.2024-001-ДПТ	УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ	
006.2024-002-ДПТ	МАТЕРИАЛЫ ОБОСНОВАНИЯ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ	
006.2024-003-ДПТ	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	
	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ	

						006.2024-003-ДПТ			
						Челябинская область, г. Копейск			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
						ДПТ, ограниченной земельными участками с КН 74:30:0701017:183, 74:30:0701017:185 ул. Комсомольская и ул. Федотьева	Стадия	Лист	Листов
							ДПТ	2	
ГАП		Флитер				Состав проекта	ООО "Проектная мастерская "ГОРОД"		
ГИП		Михеева							

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

### Сведения о границах территории, в отношении которой разработан проект межевания территории

Координаты границы проектирования приведены в таб.1

**Таб.1**

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
n27	593982,26	2332040,75
n28	593988,31	2332099,44
n29	593914,85	2332107,92
n30	593906,74	2332041,90
n31	593958,71	2332035,82
n32	593959,33	2332042,80
n27	593982,26	2332040,75

### Перечень и сведения об образуемых земельных участках

В составе настоящего проекта межевания территории выполнено образование двух земельных участков:

1. Земельного участка с условным кадастровым номером 74:30:0701017:3У1 площадью 359м2 с видом разрешенного использования «Общественное питание»;
2. Земельного участка с условным кадастровым номером 74:30:0701017:3У3 площадью 1507м2 с видом разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»;

и координирование границ земельного участка с условным кадастровым номером 74:30:0701017:3У2 площадью 174м2 (участок для получения разрешения на использование).

### Обоснование границ земельных участков

**Обоснование границ земельного участка с условным кадастровым номером 74:30:0701017:3У1 по адресу: г. Копейск, ул. Комсомольская, 2:**

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Копейского городского округа образуемый земельный участок расположен в зоне Ж2 - зона застройки малоэтажными жилыми домами.

					006.2024-003-ДПТ	Лист
						3
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

Документацией по планировке территории предлагается реконструкция нежилого здания с кадастровым номером 74:30:0701017:232 – предприятие общественного питания. Реконструкция здания планируется за счет строительства пристроя с северной стороны существующего здания. Линия застройки гласного фасада существующего здания сохранена без изменения. В настоящее время, территория, расположенная севернее существующего здания не используется, покрыта порослью кустарников, захламлена, ограничена охранной зоной ВЛ-0, 4 кВ. Проектом предлагается благоустройство данной территории.

Существующее здание расположено на земельном участке с кадастровым номером 74:30:0701017:105 площадью 187м<sup>2</sup>. Границы земельного участка установлены непосредственно под зданием. В границы земельного участка не включены отмостка и входная группа здания.

С учетом фактического местоположения объекта недвижимости, с целью исключения вклинивания объекта недвижимости за границы земельного участка, обеспечения возможности реконструкции здания и его обслуживания, настоящим проектом выполнено образование земельного участка с условным кадастровым номером 74:30:0701017:3У1 площадью 359м<sup>2</sup> с сохранением исходных видов разрешенного использования «Бытовое обслуживание, магазины, общественное питание».

Согласно Земельному кодексу РФ перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Правилами землепользования и застройки Копейского городского округа, Местными нормативами градостроительного проектирования Копейского городского округа для зоны Ж2 не установлены предельные максимальные размеры земельных участков. При увеличении площади земельного участка до 359кв.м. не нарушаются требования градостроительной документации, обеспечиваются линии регулирования застройки.

Возможный способ образования земельного участка – перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:30:0701017:105 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в соответствии со ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации. Виды разрешенного использования земельного участка «Бытовое обслуживание, магазины, общественное питание».

Ведомость координат границ земельного участка 74:30:0701017:3У1 приведена в Таб.2. Площадь земельного участка – 359м<sup>2</sup>. Система координат МСК-74. Категория земель – земли населенного пункта.

					006.2024-003-ДПТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		4

**Ведомость координат границ земельного участка 74:30:0701017:ЗУ1**

**Таб.2**

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	593943,2	2332058,51
2	593933,23	2332059,44
3	593933,91	2332066,76
4	593920,98	2332068,15
5	593920,82	2332066,61
6	593919,76	2332066,72
7	593919,33	2332062,46
8	593916,64	2332062,71
9	593916,05	2332056,86
10	593918,74	2332056,61
11	593918,32	2332052,48
12	593919,3	2332052,39
13	593919,13	2332050,75
14	593942,26	2332048,56
1	593943,2	2332058,51

**Обоснование границ земельного участка с условным кадастровым номером 74:30:0701017:ЗУ2** для получения разрешения на использование земельного участка в администрации Копейского городского округа.

Земельный участок с условным кадастровым номером 74:30:0701017:ЗУ2 площадью 174м<sup>2</sup> предназначен для озеленения и благоустройства территории, расположенной севернее реконструируемого здания.

**Ведомость координат границ земельного участка 74:30:0701017:ЗУ2**

**Таб.3**

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	593949,25	2332047,9
2	593950,69	2332063,11
3	593939,66	2332064,53
4	593939,91	2332066,12
5	593933,91	2332066,76
6	593933,23	2332059,44
7	593943,2	2332058,51
8	593942,26	2332048,56
1	593949,25	2332047,9

**Обоснование границ земельного участка с условным кадастровым номером 74:30:0701017:ЗУЗ по адресу: г. Копейск, ул. Федотьева, 11:**

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Копейского городского округа проектируемая территории расположена в зоне Ж2 - зона застройки малоэтажными жилыми домами.

На земельном участке расположен многоквартирный жилой дом № 11 по ул. Федотьева. Земельный участок с кадастровым номером 74:30:0701017:194 для эксплуатации данного жилого дом сформирован по отмошке здания.

Образование земельного участка возможно путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:30:0701017:194 площадью 703,0м<sup>2</sup> 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 площади жилого дома 496,5 м<sup>2</sup> при норме жилищной обеспеченности 20м<sup>2</sup>/чел в жилом доме может проживать 25 чел. По данным официального сайта Фонд капитального ремонта в доме проживает 30 человек.

Таким образом, с учетом того, что в жилом доме проживает 30 чел., минимальная площадь площадок составляет 30х3,1=93,0 м<sup>2</sup>. Включая площадь застройки – 739,9м<sup>2</sup> и площадь проездов – 253,8, минимальная площадь, необходимая для эксплуатации многоквартирного жилого дома составляет 1086,7м<sup>2</sup>.

Проектом межевания предлагается выполнить перераспределение земельного участка с кадастровым номером 74:30:0701017:194 и земель государственная или муниципальная собственность не разграничена.

В результате перераспределения образуется земельный участок площадью площадью 1507,0м<sup>2</sup>.

При увеличении площади земельного участка до 1507кв.м. не нарушаются требования градостроительной документации, обеспечиваются линии регулирования застройки. Вид разрешенного использования земельного участка «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка».

Ведомость координат границ земельного участка 74:30:0701017:ЗУЗ приведена в Таб.4.

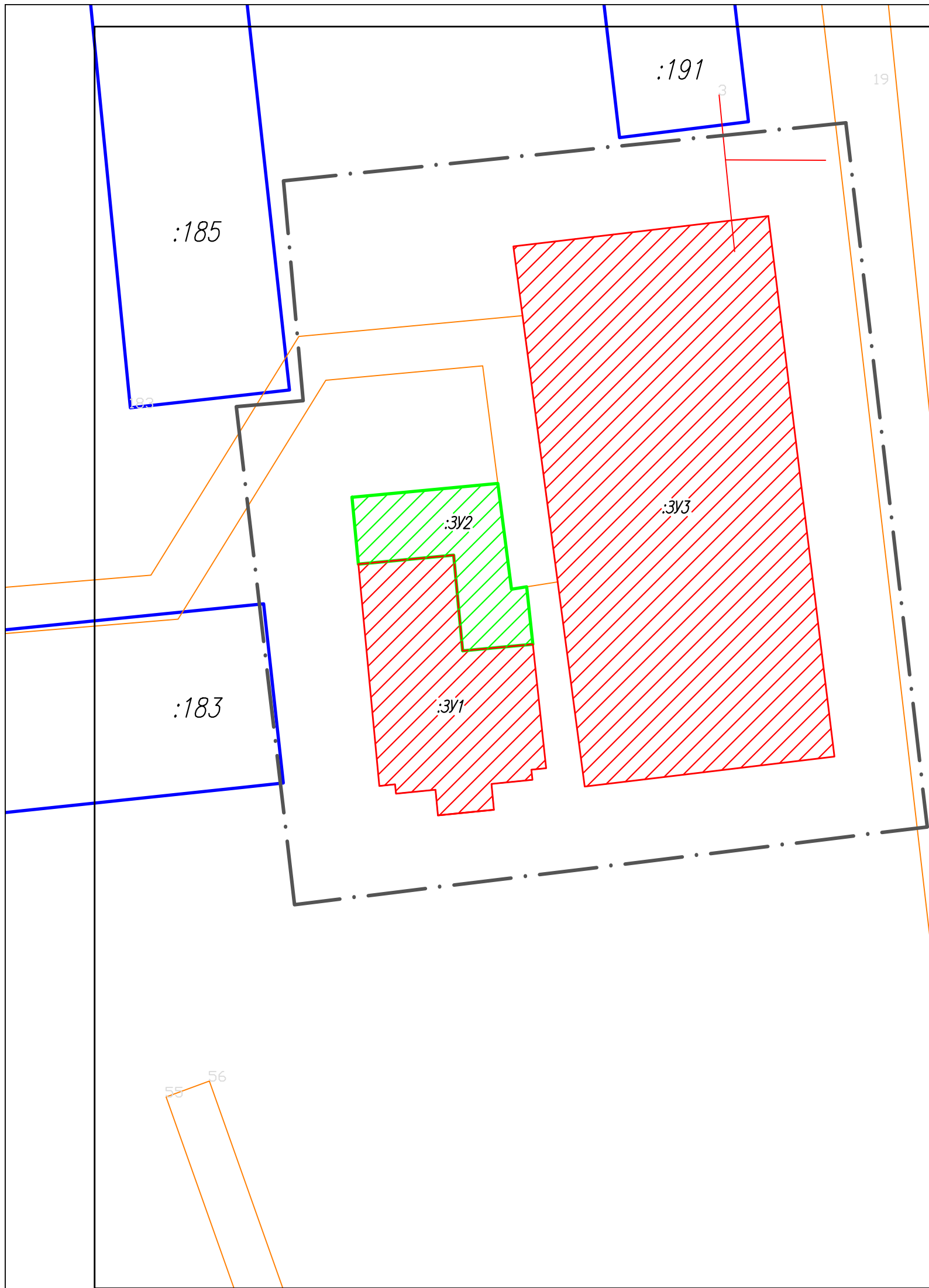
Система координат МСК-74.

					006.2024-003-ДПТ	Лист
						5
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

Таб.4

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	593978,59	2332091,34
2	593922,19	2332098,24
3	593919,06	2332072,18
4	593975,43	2332064,73
1	593978,59	2332091,34





Сведения о характерных точках границ образуемого земельного участка 74:30:0701017:3У1 МСК-74

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	Х	У
1	593943,2	2332058,51
2	593933,23	2332059,44
3	593933,91	2332066,76
4	593920,98	2332068,15
5	593920,82	2332066,61
6	593919,76	2332066,72
7	593919,33	2332062,46
8	593916,64	2332062,71
9	593916,05	2332056,86
10	593918,74	2332056,61
11	593918,32	2332052,48
12	593919,3	2332052,39
13	593919,13	2332050,75
14	593942,26	2332048,56
1	593943,2	2332058,51

Сведения о характерных точках границ образуемого земельного участка 74:30:0701017:3У2 МСК-74

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	Х	У
1	593949,25	2332047,9
2	593950,69	2332063,11
3	593939,66	2332064,53
4	593939,91	2332066,12
5	593933,91	2332066,76
6	593933,23	2332059,44
7	593943,2	2332058,51
8	593942,26	2332048,56
1	593949,25	2332047,9

Сведения о характерных точках границ земельного участка 74:30:0701017:3У3 МСК-74

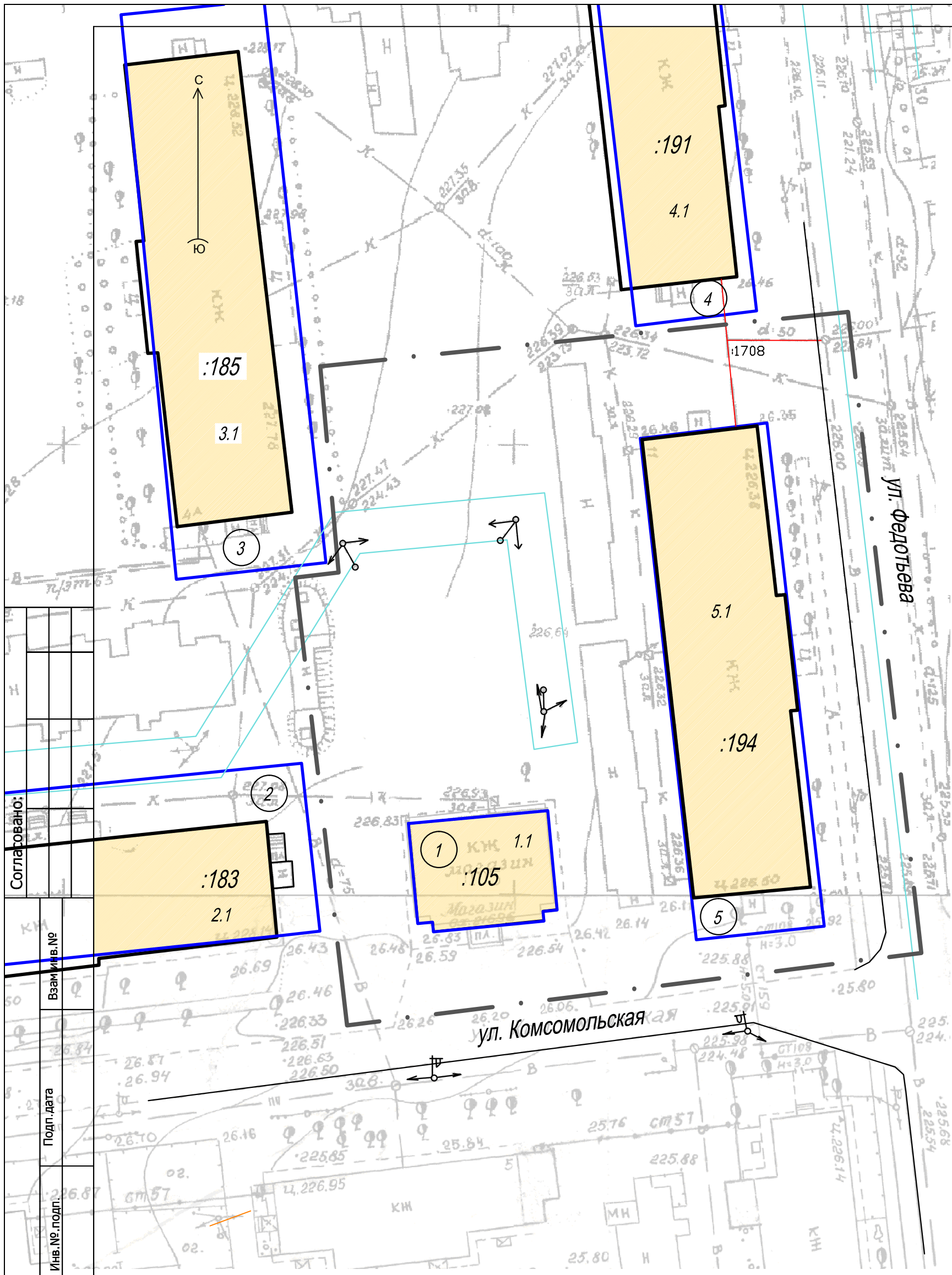
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	Х	У
1	593978,59	2332091,34
2	593922,19	2332098,24
3	593919,06	2332072,18
4	593975,43	2332064,73
1	593978,59	2332091,34

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы проектирования
- Границы земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН
- Границы образуемых земельных участков
- Границы земельных участков для получения разрешения на использование
- :3У1

Условный номер образуемого земельного участка

						006.2024-003-ДПТ		
						Челябинская обл., г. Копейск		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ДПТ, ограниченной земельными участками с КН 74:30:0701017:183, 74:30:0701017:185 ул. Комсомольская и ул. Феготьева	Стадия	Лист
							Р	7
ГАП		Флигер				Проект межевания М 1:500	ООО "Проектная мастерская "ГОРОД"	
ГИП		Михеева						



ВЕДОМОСТЬ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТВОДОВ

№№ На плане	Кадастровый номер	Объект	Адрес	Площадь	Категория земель	Вид разрешенного использования земельного участка
1	74:30:0701017:105	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, рп Старокамышинск, ул Комсомольская	187 +/-5	Земли населенных пунктов	бытовое обслуживание, магазины, общественное питание
2	74:30:0701017:183	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, ул Комсомольская	1142 +/-11.83	Земли населенных пунктов	для эксплуатации многоквартирного жилого дома
3	74:30:0701017:185	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, ул Комсомольская	1030 +/-11.23	Земли населенных пунктов	для эксплуатации многоквартирного жилого дома
4	74:30:0701017:191	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, ул Федотьева	747 +/-10	Земли населенных пунктов	для эксплуатации многоквартирного жилого дома
5	74:30:0701017:194	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, ул Федотьева	703 +/-9	Земли населенных пунктов	для эксплуатации многоквартирного жилого дома

ВЕДОМОСТЬ СУЩ. ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№№ На плане	Кадастровый номер	Объект	Адрес	Площадь
1.1	74:30:0701017:232	Здание	Челябинская область, г Копейск, ул Комсомольская, д 2	площадь: 129.4 кв.м
2.1	74:30:0000000:9725	Здание	Челябинская область, г Копейск, ул Комсомольская, д 6	площадь: 403,6 кв.м
3.1	74:30:0000000:9731	Здание	Челябинская область, г Копейск, ул Комсомольская, д 4а	площадь: 370,3 кв.м
4.1	74:30:0000000:9711	Здание	Челябинская область, г Копейск, п Старокамышинск, ул Федотьева, д 13	площадь: 405,9 кв.м
5.1	74:30:0701017:301	Здание	Челябинская область, г Копейск, п Старокамышинск, ул Федотьева, д 11	площадь: 403.5 кв.м

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы проектирования
- Границы земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН
- Охранная зона ВЛ
- :105 Кадастровый номер земельного участка
- 1 Номер участка на плане соответствует порядковому номеру в ведомости сущ.отводов
- 1.1 Номер объекта капитального строительства на плане соответствует порядковому номеру в ведомости сущ. объектов

							006.2024-003-ДПТ			
							Челябинская обл., г. Копейск			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		ДПТ, ограниченной земельными участками с КН 74:30:0701017:183, 74:30:0701017:185 ул. Комсомольская и ул. Федотьева	Стадия	Лист	Листов
								Р	8	
ГАП	Флитер						Чертеж обоснование проекта межевания территории М 1:1000	ООО "Проектная мастерская "ГОРОД"		
ГИП	Михеева									