



общество с ограниченной ответственностью  
"ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ "ГОРОД"

ИЗМЕНЕНИЯ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ  
ТЕРРИТОРИИ,

ограниченной ул. Лихачева, ул. Борьбы,  
ул. Кузнецова, пер. Пионерский, пр. Победы,  
ул. Сулягина в части территории, ограниченной  
зу с кн 74:30:0102030:15, ул. Борьбы, ул. Кузнецова,  
ул. Ленина в г. Копейске.

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

ШИФР: 021.2024-003-ДПТ

2024 год



общество с ограниченной ответственностью  
"ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ "ГОРОД"

ИЗМЕНЕНИЯ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ  
ТЕРРИТОРИИ,

ограниченной ул. Лихачева, ул. Борьбы,  
ул. Кузнецова, пер. Пионерский, пр. Победы,  
ул. Сутягина в части территории, ограниченной  
зу с кн 74:30:0102030:15, ул. Борьбы, ул. Кузнецова,  
ул. Ленина в г. Копейске.

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

ШИФР: 021.2024-003-ДПТ

ГАП \_\_\_\_\_ Л.Н. Флитер

ГИП \_\_\_\_\_ О.А. Михеева

2024 год

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА № 3

Лист	Наименование	Примечание
1	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА	
2	СОСТАВ ПРОЕКТА	
3	СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ	
3	ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ	
5	КРАСНЫЕ ЛИНИИ	
6	ЧЕРТЕЖ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ	
7	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	

Согласовано:

Взам. инв. №

Подп. дата

Инв. № подл.

021.2024-003-ДПТ

Челябинской обл., г. Копейск

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

ДПТ, ограниченной зу с КН 74:30:0102030:15  
ул. Борьбы, ул. Кузнецова, ул. Ленина  
в г. Копейске

Стадия	Лист	Листов
ДПТ	1	7

Содержание тома

ООО "Проектная  
мастерская "ГОРОД"

ГАП	Флитер
ГИП	Михеева

## СОСТАВ ПРОЕКТА

Обозначение	Наименование	Примеч.
021.2024-001-ДПТ	УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ	
021.2024-002-ДПТ	МАТЕРИАЛЫ ОБОСНОВАНИЯ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ	
021.2024-003-ДПТ	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	
	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ	

Согласовано:

Взам. инв. №

Подп. дата

Инв. №. подл.

021.2024-003-ДПТ

Челябинская область, г. Копейск

Изм. Кол.уч. Лист № док. Подпись Дата

ДПТ, ограниченной зу с КН 74:30:0102030:15  
ул. Борьбы, ул. Кузнецова, ул. Ленина  
в г. Копейске

Стадия	Лист	Листов
ДПТ	2	

Состав проекта

ООО "Проектная  
мастерская "ГОРОД"

ГАП	Флитер		
ГИП	Михеева		

# ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

## 1. 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			
	Существующие координаты, м		Уточненные координаты, м	
	Х	У	Х	У
1	2	3	4	5
1	-	-	601585,07	2337692,36
n102	-	-	601585,16	2337784,92
n103	-	-	601249,79	2337784,89
n104	-	-	601250,10	2337692,32
n101	-	-	601585,07	2337692,36

## 2. Перечень и сведения об образуемых земельных участках

В составе настоящего проекта межевания территории выполнено изменение границ земельного участка, занимаемого существующим зданием по адресу: г. Копейск, ул. Борьбы, 45 и установление границ земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома, размещение которого предусмотрено ранее утвержденной документацией по планировке территории.

### 2.1. Обоснование границ земельного участка с условным кадастровым номером 74:30:0102033:ЗУ1 по адресу: г. Копейск, ул. Борьбы, 45:

Проектом планировки предлагается реконструкция нежилого здания с кадастровым номером 74:30:0102033:4272 по адресу: г. Копейск, ул. Борьбы, 45 – нежилое торгово-офисное здание. В настоящее время объект используется согласно виду разрешенного использования. Реконструкция здания планируется за счет строительства надстроения третьего надземного этажа и строительства пристроя со стороны северного фасада здания.

Согласно Правилам землепользования и застройки Копейского городского округа территория проектирования расположена в зоне О – общественно-деловая зона. Согласно Правилам землепользования и застройки Копейского городского округа для общественно-деловой зоны предельные параметры размеров земельных участков не установлены.

Севернее существующего здания по ул. Борьбы, 45 расположена пешеходная зона с очень высоким пешеходным трафиком, связывающая два объекта притяжения - автовокзал и городскую больницу. Проанализировав сведения из ЕГРН о границах земельных участков, расположенных в границах проектирования, установлено, что расстояние между границ земельных участков с кадастровыми номерами 74:30:0102033:70 и 74:30:0102033:4036, составляет 1,2м. При установлении ограждений данных земельных участков будет создано препятствие пешеходному потоку к территории больницы.

Для сохранения пешеходной зоны и ее благоустройства, для обеспечения возможности реконструкции торгово-офисного здания, с целью исключения вклинивания земель частной собственности на земли общего пользования, проектом межевания выполнено изменение границ существующего земельного участка с кадастровым номером 74:30:0102033:4036 площадью 2072м<sup>2</sup> с видом разрешенного использования «обслуживание жилой застройки, магазины».

Образование земельного участка возможно путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:30:0102033:4036 площадью 2072м<sup>2</sup> и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в соответствии со ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации.

В результате перераспределения образуется земельный участок площадью 2279м<sup>2</sup>, вид разрешенного использования «Деловое управление. Магазины».

Ведомость координат границ земельного участка 74:30:0102033:3У1 приведена в Таб.2. Система координат МСК-74.

**Таб.2**

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
n1	601520,01	2337775,00
n2	601509,96	2337774,91
n3	601460,49	2337775,42
n4	601460,28	2337740,31
n5	601460,23	2337731,61
n6	601469,79	2337731,93
n7	601469,78	2337737,62
n8	601508,89	2337737,38
n9	601510,55	2337739,13
n10	601517,02	2337739,14
n11	601520,01	2337741,01
n1	601520,01	2337775,00

## 2.2. Обоснование границ земельного участка с условным кадастровым номером 74:30:0102033:ЗУ2:

Ранее утвержденной документацией по планировке территории предлагается строительство 5-9-ти этажного многоквартирного жилого дома общей площадью 5230м<sup>2</sup>.

В перечне основных видов разрешенного использования для общественно-деловой зоны имеется вид «Среднеэтажная жилая застройка. Многоэтажная жилая застройка» (2.5).

Исходя из площади жилого дома 5230,0 м<sup>2</sup> при норме жилищной обеспеченности 20м<sup>2</sup>/чел в жилом доме может проживать 262 человека.

Включая площадь застройки, площадь проездов, минимальная площадь для строительства многоквартирного дома составляет 3000м<sup>2</sup>. Проектом предлагается образование земельного участка площадью 36150м<sup>2</sup>. Вид разрешенного использования земельного участка «Многоэтажная жилая застройка».

Образование данного земельного участка возможно путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:30:0102033:381 и после снятия с кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером 74:30:0102033:355 (на земельном участке расположен ветхо-аварийный жилой дом).

Ведомость координат границ земельного участка 74:30:0102033:ЗУ2 приведена в Таб.3. Система координат МСК-74.

Таб.3

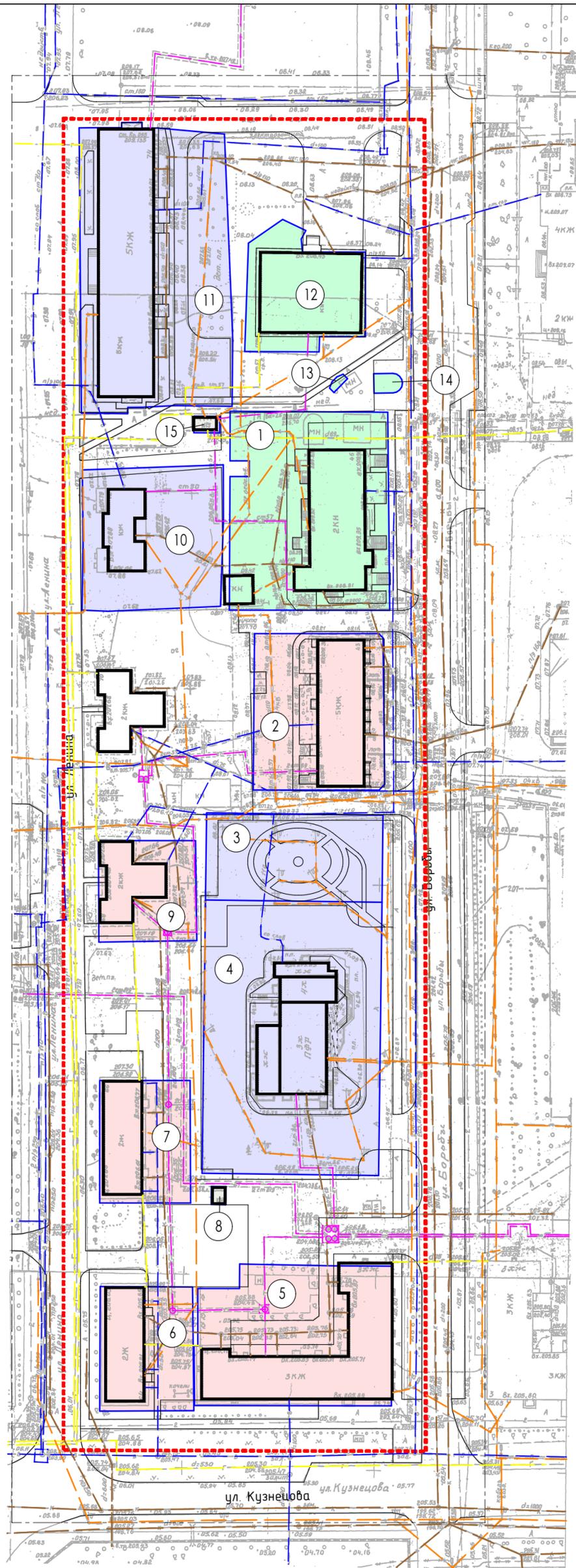
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
n12	601287,77	2337716,16
n13	601306,86	2337716,22
n14	601306,78	2337732,96
n15	601306,64	2337753,00
n16	601299,08	2337753,11
n17	601299,35	2337775,83
n18	601253,24	2337775,85
n19	601252,82	2337699,43
n20	601287,70	2337699,41
n12	601287,77	2337716,16

## 3. Красные линии

Красные линии и линии регулирования застройки приняты согласно ранее утвержденной документации по планировке территории. Линия регулирования застройки располагается на расстоянии 5 м от красной линии ул. Кузнецова и совпадает с красной линией по ул. Борьбы.

									Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата	021.2024-003-ДПТ				5





ВЕДОМОСТЬ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОТВОДОВ

№№ На плане	Кадастровый номер	Объект	Адрес	Площадь	Категория земель	Вид разрешенного использования земельного участка
1	74:30:0102033:4036	Земельный участок	456607, Челябинская область, г Копейск, ул Борьбы, д 45	2072 +/-16	Земли населённых пунктов	Обслуживание жилой застройки, магазины
2	74:30:0102033:4269	Земельный участок	456601, Челябинская область, г Копейск, ул Борьбы	1347 +/-13	Земли населённых пунктов	среднеэтажная жилая застройка
3	74:30:0102033:372	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г Копейск, ул Борьбы	1019 +/-11	Земли населённых пунктов	социальное обслуживание
4	74:30:0102033:371	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, ул Борьбы	3200 +/-20	Земли населённых пунктов	социальное обслуживание
5	74:30:0102033:381	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г Копейск, ул Кузнецова	1759 +/-11	Земли населённых пунктов	для эксплуатации многоквартирного жилого дома
6	74:30:0102033:355	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г Копейск, ул Ленина	767 +/-29	Земли населённых пунктов	для эксплуатации многоквартирного жилого дома
7	74:30:0102033:352	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г Копейск, ул Ленина, д 66	736 +/-28	Земли населённых пунктов	для эксплуатации многоквартирного жилого дома
8	74:30:0102033:223	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск	18 +/-2	Земли населённых пунктов	Для капитального гаража
9	74:30:0102033:377	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г Копейск, ул Ленина	652 +/-9	Земли населённых пунктов	для эксплуатации многоквартирного жилого дома
10	74:30:0102033:65	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г Копейск, ул Ленина	1315 +/-7	Земли населённых пунктов	для оздоровительных целей
11	74:30:0102033:70	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г Копейск, ул Ленина, д 74	2772 +/-12	Земли населённых пунктов	для учебно-воспитательной деятельности
12	74:30:0102033:198	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, ул Борьбы	825 +/-10.05	Земли населённых пунктов	для расширения и реконструкции здания мелко-оптового магазина под магазин-кулинарию
13	74:30:0102033:298	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, ул Борьбы, д 45	10 +/-0.02	Земли населённых пунктов	для эксплуатации объекта мелкорозничной торговли
14	74:30:0102033:274	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, ул Борьбы	34 +/-0.07	Земли населённых пунктов	для эксплуатации объектов мелкорозничной торговли
15	74:30:0000000:13229	Земельный участок (много-контурный)	Челябинская область, г Копейск	39 +/-0.07	Земли населённых пунктов	Коммунальное обслуживание

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- - - - - Теплотрасса
- - - - - Газопровод
- - - - - Силовой кабель
- - - - - Водопровод
- - - - - Канализация
- - - - - Ливневая канализация
- - - - - Граница участка проектирования
- - - - - Граница землеотвода

021.2024-003-ДПТ

г. Копейск

ИЗМ. КОЛИЧ. ЛИСТ № ДОК. ПОДПИСЬ ДАТА

Изменения в документацию по планировке территории, ограниченной ул. Лихачева, ул. Борьбы, ул. Кузнецова, пер. Пионерский, пр. Победы, ул. Сутягина в части территории, ограниченной земельным участком с кадастровым номером 74:30:0102030:15, ул. Борьбы, ул. Кузнецова, ул. Ленина в г. Копейске

СТАДИЯ ЛИСТ ЛИСТОВ

П

Руковод. МИХЕЕВА 04.2024  
разработал БРЕУСЕНКО 04.2024

Чертеж обоснование проекта межевания территории М 1:1000

ООО Проектная мастерская "ГОРОД"