

Заказчик: Администрация Копейского городского округа Челябинской области

Инициатор: Хасанов К. А.

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

(проект планировки территории, проект межевания территории) ограниченной
ул. Комсомольская, ГСК «Старокамышинск», охранной зоной ЛЭП – 110 кВ
в г. Копейске

ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ

Пояснительная записка

Шифр: ДПТ.74.30.885-П.2024

Заказчик: Администрация Копейского городского округа Челябинской области

Инициатор: Хасанов К. А.

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

(проект планировки территории, проект межевания территории) ограниченной
ул. Комсомольская, ГСК «Старокамышинск», охранной зоной ЛЭП – 110 кВ
в г. Копейске

ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ

Пояснительная записка

Шифр: ДПТ.74.30.885-П.2024

Директор

М.В. Тишков

Главный инженер проекта

М.В. Тишков

2024 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА

ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ

Пояснительная записка

Чертеж планировки территории, М 1:1000

Чертеж межевания территории, М 1:1000

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Текстовая часть

Карта планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры

Опорный план, схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:1000

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|------------------|---|
| Общая часть..... | 5 |
|------------------|---|

ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ

| | |
|---|---|
| 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства..... | 6 |
| 2. Положение об очередности планируемого развития территории..... | 7 |

МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

| | |
|---|---|
| 1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования..... | 7 |
| 2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд..... | 8 |
| 3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом межевания территории..... | 8 |
| 4. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)..... | 8 |
| 5. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания..... | 9 |

Общая часть

Документация по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории) ограниченной ул. Комсомольская, ГСК «Старокамышинск», охранной зоной ЛЭП – 110 кВ в г. Копейске подготовлена на основании постановления администрации Копейского городского округа Челябинской области от 09.04.2024 № 885-п, а также задания на разработку данной документации.

Исходные данные для разработки документации по планировке территории:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
4. Генеральный план Копейского городского округа, утвержденный решением Собрании депутатов Копейского городского округа Челябинский области от 29.02.2012 № 476-МО (в редакции решения Собрании Депутатов Копейского городского округа от 27.03.2024 № 1043-МО).
5. Правила землепользования и застройки Копейского городского округа, утвержденные решением собрания депутатов Копейского городского округа 19.12.2012 № 639-МО (в редакции решения Собрании Депутатов Копейского городского округа от 27.03.2024 № 1044-МО).
6. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Копейский городской округ Челябинской области», утвержденные решением Собрании депутатов Копейского городского округа Челябинской области от 26.05.2021 № 202-МО (в редакции решения Собрании Депутатов Копейского городского округа от 23.08.2023 № 837-МО).
7. Топографическая съемка в М 1:500.
8. Сведения ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области.
9. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства

Планируемая территория расположена в западной части Копейского городского округа (Старокамышинск), ограничена ул. Комсомольская, ГСК «Старокамышинск», охранной зоной ЛЭП – 110 кВ в г. Копейске, и представлена территориальной зоной О – общественно-деловая.

Проектом планировки территории предлагается размещение двух земельных участков (один из которых предусмотрен утвержденной администрацией Копейского городского округа схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории), и двух зданий, для размещения магазина.

Планировочная организация земельного участка выполнена без учета требований градостроительных регламентов, утвержденных Правилами землепользования и застройки Копейского городского округа: не соблюдены минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (6 м).

В связи с данным обстоятельством и на основании статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации правообладатель вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Параметры проектируемой застройки, а также баланс территории отражены в таблицах 1 и 2.

Установление/отмена красных линий не предусмотрены настоящим проектом.

Таблица 1. Параметры проектируемой застройки

| Условный номер земельного участка на плане | Площадь земельного участка, га | Баланс территории | | | Кoeffициент застройки | Объект капитального строительства | | Предельное количество этажей; этажность; количество подземных этажей | Площадь застройки, кв. м |
|--|--------------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------|-----------------------|---|--------------|--|--------------------------|
| | | Площадь застройки, га | Площадь озеленения, га | Площадь покрытий га | | Кадастровый или условный номер на плане | Наименование | | |
| | | % | % | % | | | | | |
| 1 | 0,2200 | 0,0684 | - | 0,0948 | 0,31 | 74:30:0703001:1568 | магазин | 1 этаж | 586,7 |
| | | 31 | - | 43 | | 1.1 | магазин | 1 этаж | 96,8 |

Таблица 2. Баланс территории

| | | | | | | | | |
|--|-------------------|---|------------------|---|--------------------|---|--------|-----|
| Площадь территории в границах проектирования, га | | | | | | | 2,4540 | |
| Наименование элемента планировочной структуры (квартал, микрорайон) – территория в границах общественно-деловой зоны | | | | | | | | |
| Площадь элемента планировочной структуры, га | | | | | | | 2,4540 | |
| Наименование территориальной зоны | Площадь застройки | | Площадь покрытий | | Площадь озеленения | | Всего | |
| | га | % | га | % | га | % | га | % |
| Общественно-деловая зона | 0,0684 | 3 | 0,2050 | 8 | 0,0268 | 1 | 2,4540 | 100 |

2. Положение об очередности планируемого развития территории

Развитие планируемой территории предусмотрено в один этап: межевание земельного участка и строительство магазина.

МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Проектом межевания территории предусмотрено образование одного земельного участка.

Сведения об образуемом земельном участке приведены в таблице 3.

Таблица 3. Ведомость образуемых земельных участков

| Кадастровый номер исходного ЗУ | Площадь исходного ЗУ, кв. м | Условный номер ЗУ на плане межевания | Проектная площадь ЗУ, кв. м | Вид разрешенного использования образуемого земельного участка | Способ образования земельного участка |
|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|---|--|
| 74:30:0703001:1558 | 2000 | :ЗУ1 | 2200 | магазины | перераспределение земельного участка и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности |

Каталог координат образуемого земельного участка, МСК-74

| Координаты характерных точек | | |
|------------------------------|------------|--------------|
| Номер точки | X | Y |
| 1 | 594 666,37 | 2 330 699,50 |
| 2 | 594 633,18 | 2 330 739,54 |
| 3 | 594 603,57 | 2 330 715,01 |
| 4 | 594 592,71 | 2 330 706,01 |
| 5 | 594 601,68 | 2 330 695,08 |
| 6 | 594 612,58 | 2 330 704,13 |
| 7 | 594 636,75 | 2 330 674,97 |
| 1 | 594 666,37 | 2 330 699,50 |

2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Проектом не предусмотрено образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом межевания территории

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка установлен на основании Правил землепользования и застройки Копейского городского округа, а также в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".

4. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)

В границах проектируемой территории отсутствуют земли лесного фонда.

5. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания

Граница межевания территории совпадает с границей образуемого земельного участка.

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, представлены в каталоге координат характерных точек границ территории.

Каталог координат характерных точек границ территории межевания, МСК-74

| Координаты характерных точек | | |
|------------------------------|------------|--------------|
| Номер точки | X | Y |
| 1 | 594 666,37 | 2 330 699,50 |
| 2 | 594 633,18 | 2 330 739,54 |
| 3 | 594 603,57 | 2 330 715,01 |
| 4 | 594 592,71 | 2 330 706,01 |
| 5 | 594 601,68 | 2 330 695,08 |
| 6 | 594 612,58 | 2 330 704,13 |
| 7 | 594 636,75 | 2 330 674,97 |
| 1 | 594 666,37 | 2 330 699,50 |