



общество с ограниченной ответственностью
"ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ "ГОРОД"

ИЗМЕНЕНИЯ В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной пр. Победы, ул. Ленина,
пр. Коммунистический, пр. Ильича (м-н 17)
в части территории, ограниченной
пр. Коммунистический, пр. Победы,
земельными участками с КН 74:30:0104003:564
74:30:0104003:20 в г. Копейске

ШИФР: 008.2024-ПМ

Основная часть
Материалы по обоснованию проекта межевания

2024 год



общество с ограниченной ответственностью
"ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ "ГОРОД"

ИЗМЕНЕНИЯ В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной пр. Победы, ул. Ленина,
пр. Коммунистический, пр. Ильича (м-н 17)
в части территории, ограниченной
пр. Коммунистический, пр. Победы,
земельными участками с КН 74:30:0104003:564
74:30:0104003:20 в г. Копейске

ШИФР: 008.2024-ПМ

Основная часть
Материалы по обоснованию проекта межевания

ГАП _____ Л.Н. Флитер

ГИП _____ О.А. Михеева

2024 год

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА № 3

Лист	Наименование	Примечание
1	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА	
2	СОСТАВ ПРОЕКТА	
3	ОБЩИЕ ДАННЫЕ. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ	Обоснование ПМ
4	ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ	Основная часть ПМ
5	ВЕДОМОСТЬ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОТВОДОВ	Обоснование ПМ
6	ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ	Основная часть ПМ
11	СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ В СТРУКТУРЕ ГОРОДА	Обоснование ПМ
12	СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ СОГЛАСНО ГЕНПЛАНУ	Обоснование ПМ
13	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	Основная часть ПМ
14	ЧЕРТЕЖ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ	Обоснование ПМ

008.2024-ПМ

Челябинская область, г. Копейск

[illegible]

СОСТАВ ПРОЕКТА

Обозначение

Наименование	Содержание
1. Общие сведения	1.1. Общие сведения о предприятии
2. Описание продукции	2.1. Описание продукции
3. Технические характеристики	3.1. Технические характеристики
4. Условия эксплуатации	4.1. Условия эксплуатации
5. Гарантийные обязательства	5.1. Гарантийные обязательства
6. Контактная информация	6.1. Контактная информация

Примеч.

008.2024-ПМ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Согласовано:

Взам. инв. №Подп. дата

ИНВ.№.подп.

008.2024-ПМ

Челябинская область, г. Копейск

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

Изменения в проект межевания территории,
ограниченной пр. Коммунистический, пр. Победы,
ЗУ с КН 74:30:0104003:564, 74:30:0104003:20

Стадия	Лист	Листов
ДПТ	2	

Состав проекта

ООО "Проектная
мастерская "ГОРОД"

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Общие данные

Территория, в отношении которой внесены изменения в проект межевания территории) расположена в центральной части г. Копейска и ограничена с севера ул. пр. Победы, с востока – земельным участком с кадастровым номером 74:30:0104003:564, с юга – земельным участком с кадастровым номером 74:30:0104003:20, с запада – пр. Коммунистический.

Данная территория входит в состав документации по планировке территории, ограниченной пр. Победы, ул. Ленина, пр. Коммунистический, пр. Ильича (микрорайон № 17) в г. Копейске.

Необходимость внесения изменений в проект межевания связана с уточнением границ земельных участков, занимаемых объектами недвижимости - многоквартирными жилыми домами № 26, 28 по пр. Коммунистический.

Параметры планируемых объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено ранее утвержденной документацией по планировке территории, сохранены без изменения.

2. Основания для проектирования

Основания для разработки проекта межевания территории:

- Задание на корректировку документации по планировке территории, подготовленное администрацией Копейского городского округа в 2023 году.

3. Исходные данные для проектирования

Исходными данными для разработки проекта межевания территории являются:

- Генеральный план Копейского городского округа, утвержденный Собранием депутатов Копейского городского округа 29.02.2012 № 476-МО с изменениями 2022 года;
- Правила землепользования и застройки Копейского городского округа, утвержденные решением Собрания депутатов Копейского городского округа от 19.12.2012 №639-МО с изменениями 2023 года;
- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Копейский городской округ», утвержденные решением Собрания депутатов Копейского городского округа от 26.05.2021 № 202-МО (в редакции решения от 25.05.2022 № 506-МО);
- кадастровый план территории (кадастровый квартал 74:30:0104003);
- проект межевания территории, утвержденный постановлением администрации Копейского городского округа от 26.10.2023 № 2806-п .

					008.2024-ПМ	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		3

4. Цели и задачи проектирования

Основная цель разработки проекта межевания территории – определение местоположения границ изменяемых земельных участков, занимаемых многоквартирными жилыми домами для их перераспределения с неразграниченными землями.

При разработке проекта межевания обеспечено сохранение планировочной структуры территории, ограниченной ул. Лихачева, ул. Борьбы, ул. Кузнецова, пер. Пионерский, пр. Победы, ул. Сулягина, предусмотренной ранее утвержденной документацией по планировке территории (9.046.17-ООО «Проект»). Установление границ земельных участков, занимаемых землями общего пользования, изменение красных линий в составе настоящего проекта не выполнялось.

4. Характеристика проектируемой территории

Территория, в отношении которой внесены изменения, ограничена с севера ул. пр. Победы, с востока – земельным участком с кадастровым номером 74:30:0104003:564, с юга – земельным участком с кадастровым номером 74:30:0104003:20, с запада – пр. Коммунистический.

В соответствии с Генеральным планом Копейского городского округа и Правилами землепользования и застройки территория проектирования в зоне О – общественно-деловая зона.

Существующая застройка в границах проектирования представлена пяти, 10-ти и 16-ти этажными жилыми домами. В границах проектирования расположено здание насосной, трансформаторной подстанции.

В границах проектируемой территории имеются все виды инженерных коммуникаций.

Ведомость существующих земельных отводов приведена в таб. 1

					008.2024-ПМ	Лист
						4
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

Ведомость существующих отводов Таб.1

№№ На плане	Кадастровый номер	Объект	Адрес	Площадь	Категория земель	Вид разрешенного использования земельного участка
1	74:30:0104003:4071	Земельный участок	456618, Челябинская область, г Копейск, пр-кт Победы	3218 +/- 20	Земли населенных пунктов	Для эксплуатации многоквартирного жилого дома
2	74:30:0104003:4073	Земельный участок	456618, Челябинская область, г Копейск, пр-кт Коммунистический, д 26	1157 +/- 12	Земли населенных пунктов	Для эксплуатации многоквартирного жилого дома
3	74:30:0104003:149	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, пр-кт Коммунистический	2736 +/- 18	Земли населенных пунктов	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
4	74:30:0104003:5195	Земельный участок	456618, Челябинская область, г Копейск, пр-кт Победы, 1а	4928 +/- 20	Земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка
5	74:30:0104003:43	Земельный участок	Ориентир жилой дом №26. Участок находится примерно в ., по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г Копейск, пр-кт Коммунистический	58	Земли населенных пунктов	для производственной деятельности

Примечание: земельный участок с КН 74:30:0104003:4071 имеет наложение с земельным участком с КН 74:30:0104003:5195 в связи с тем, что в настоящее время не оформлено соглашение о перераспределении земельного участка с КН 74:30:0104003:4071 и земель государственная или муниципальная собственность на которые, не разграничена. На земельных участках расположен многоквартирный жилой дом № 1а по пр Победы.

6. Перечень и сведения об образуемых земельных участках

В составе настоящего проекта межевания территории выполнено изменение земельных участков, расположенных в границах проектирования, занимаемых многоквартирными жилыми домами № 26, 28 по пр. Коммунистический, и земельного участка, занимаемого зданием насосной.

Все участки относятся к категории земель – земли населенного пункта. Ведомости координат образуемых земельных участков приведены в таблицах 2, 3, 4. Система координат МСК-74.

Планировочное решение жилой застройки, предусмотренное ранее утвержденной документацией по планировке территории, предполагает создание единого дворового пространства для трех жилых домов № 1-а по пр. Победы, № 26, 28 по пр. Коммунистический, с полным комплексом нормативных площадок отдыха, хозяйственных, физкультурных и открытых парковок, обеспечивает хорошее транспортное обслуживание всех жилых домов. Сложившаяся застройка не предполагает ограждение дворовой территории одного дома в отдельности, т.к. это будет препятствовать проезду пожарной техники и доступу к элементам благоустройства.

Обоснование границ образуемых земельных участков:

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Копейского городского округа образуемые земельные участки расположены в зоне О – общественно-деловая зона.

Для данной территориальной зоны ПЗЗ не установлены предельные максимальные и минимальные размеры земельных участков.

Настоящим проектом межевания определены границы следующих земельных участков, образуемых в результате перераспределения:

1. Земельного участка площадью **4622м2** с условным кадастровым номером **74:30:0104003:ЗУ1** по адресу: г. Копейск, пр. **Коммунистический 28.**

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка 74:30:0104003:ЗУ1 «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6). Образование данного земельного участка возможно путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:30:0104003:149 площадью 2736,0м2 (Вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) согласно ст. 39.28 Земельного кодекса РФ. Перераспределение необходимо для исключения из границ участка земель общего пользования (внутриквартальные проезды), а также для обеспечения возможности организации дворовой территории.

					008.2024-ПМ	Лист
						6
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

Исходя из жилой площади жилого дома 14057,5 м² при норме жилищной обеспеченности 40м²/чел в жилом доме может проживать 351 чел.

Таким образом, минимальная площадь площадок составляет $351 \times 3,1 = 1088,1 \text{ м}^2$. Включая площадь застройки – 1896,95м² и площадь проездов – 1439,0м², площадки, минимальная площадь, необходимая для эксплуатации многоквартирного жилого дома составляет 4424,0м².

В результате перераспределения образуется земельный участок площадью 4622,0м² с видом разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.5).

Ведомость координат земельного участка 74:30:0104003:3У1 приведена в таб. 2. Система координат МСК-74.

2. Земельного участка площадью **2325м²** с условным кадастровым номером **74:30:0104003:3У2** по адресу: г. Копейск, пр. Коммунистический, 26. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6).

Образование данного земельного участка возможно путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером **74:30:0104003:4073** площадью 1157,0м² 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 жилой площади жилого дома 5461,1 м² при норме жилищной обеспеченности 20м²/чел в жилом доме может проживать 273 чел. По данным официального сайта Фонд капитального ремонта в доме проживает 186 человек.

Таким образом, с учетом того, что в жилом доме может проживать 273 чел., минимальная площадь площадок составляет $273 \times 3,1 = 846,0 \text{ м}^2$. Включая площадь застройки – 784,3м² и площадь проездов – 534,0, минимальная площадь, необходимая для эксплуатации многоквартирного жилого дома составляет 2164,7м².

Проектом межевания предлагается выполнить перераспределение земельного участка площадью 1157 м² с кадастровым номером 74:30:0104003:4073 и земель государственная или муниципальная собственность не разграничена.

В результате перераспределения образуется земельный участок площадью 2325,0м².

Ведомость координат земельного участка **74:30:0103004:3У2** приведена в таб.3. Система координат МСК-74.

2. **Земельного участка площадью 84м² с условным кадастровым номером 74:30:0104003:ЗУ5**, расположенного восточнее жилого дома № 26 по пр. Коммунистический. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка «Коммунальное обслуживание» (3.1).

Образование данного земельного участка возможно путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:30:0104003:43 площадью 58,0м² и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности согласно ст. 39.28 Земельного кодекса РФ. Существующий вид разрешенного использования «Для производственной деятельности» не соответствует действующим градостроительным регламентам.

Границы земельного участка с кадастровым номером 74:30:0104003:43 установлены с отклонением от фактических границ земельного участка и расположенного на нем объекта капитального строительства с кадастровым номером 74:30:0104003:3574 (здание насосной).

В результате перераспределения образуется земельный участок площадью 84,0м².

Ведомость координат земельного участка 74:30:0103004:ЗУ5 приведена в таб.4. Система координат МСК-74.

					008.2024-ПМ	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		8

**Ведомость координат границ земельного участка
74:30:0104003:3У1 по адресу: г. Копейск,
Пр. Коммунистический, 28**

Таб.2

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
n1	601012,60	2337420,82
n2	601012,66	2337427,41
n3	601011,71	2337509,10
n4	600995,71	2337509,14
n5	600995,67	2337512,17
n6	600994,12	2337512,16
n7	600978,49	2337512,09
n8	600951,45	2337511,97
n9	600951,79	2337484,88
n10	600951,86	2337479,19
n11	600952,15	2337456,60
n12	600975,48	2337456,69
n13	600975,28	2337420,72
n1	601012,60	2337420,82

**Ведомость координат границ земельного участка
74:30:0104003:3У2 по адресу:
г. Копейск, пр. Коммунистический, 26**
Таб.3

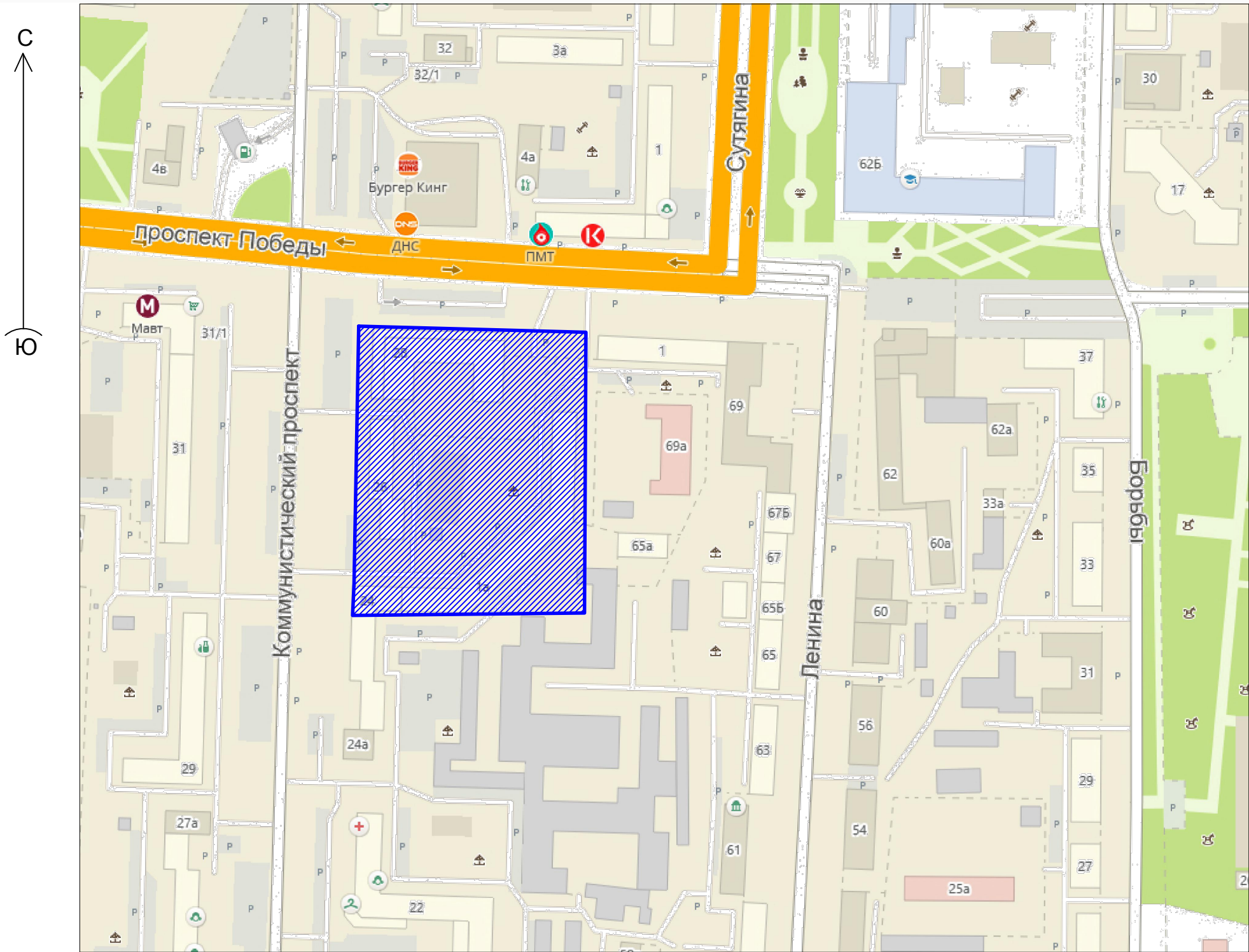
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
n15	600968,14	2337425,40
n16	600968,03	2337444,22
n17	600967,90	2337451,27
n18	600952,22	2337451,03
n11	600952,15	2337456,60
n10	600951,86	2337479,19
n19	600919,43	2337476,63
n20	600919,52	2337450,11
n21	600906,60	2337450,36
n22	600907,00	2337431,36
n23	600927,16	2337431,27
n25	600927,22	2337425,01
n15	600968,14	2337425,40

**Ведомость координат границ земельного участка
с кадастровым номером 74:30:0104003:ЗУЗ по адресу: г. Копейск,
восточнее жилого дома № 26 по пр. Коммунистический**

таб.4

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н26	600919,47	2337463,48
н27	600919,44	2337472,23
н28	600909,76	2337472,21
н29	600909,93	2337464,84
н30	600909,96	2337463,52
н26	600919,47	2337463,48

СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ПЛАНИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ В СТРУКТУРЕ ГОРОДА



Согласовано:		Взам. инв. №		Подп. дата		Инв. № подл.	


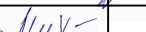
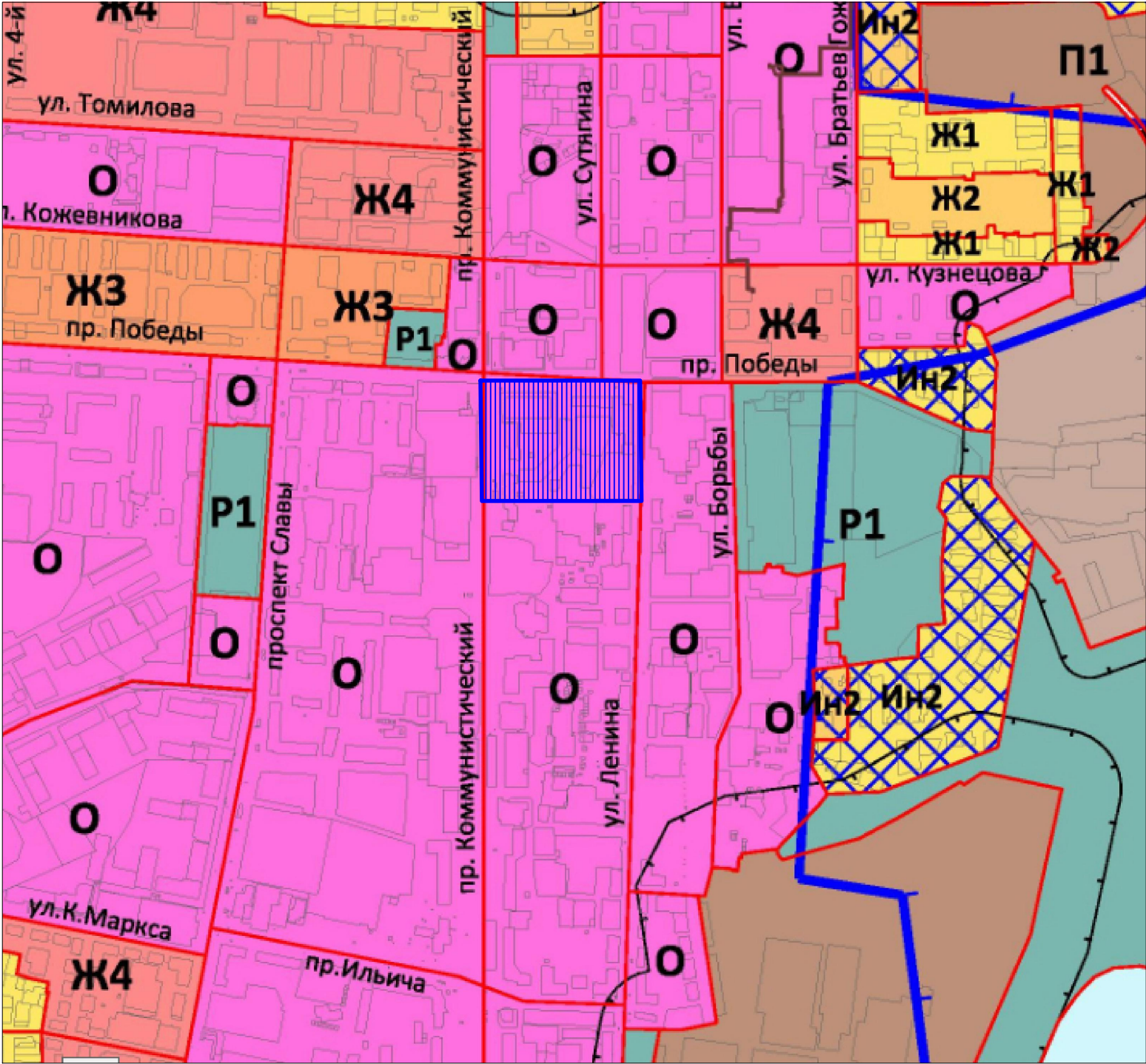
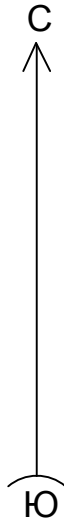


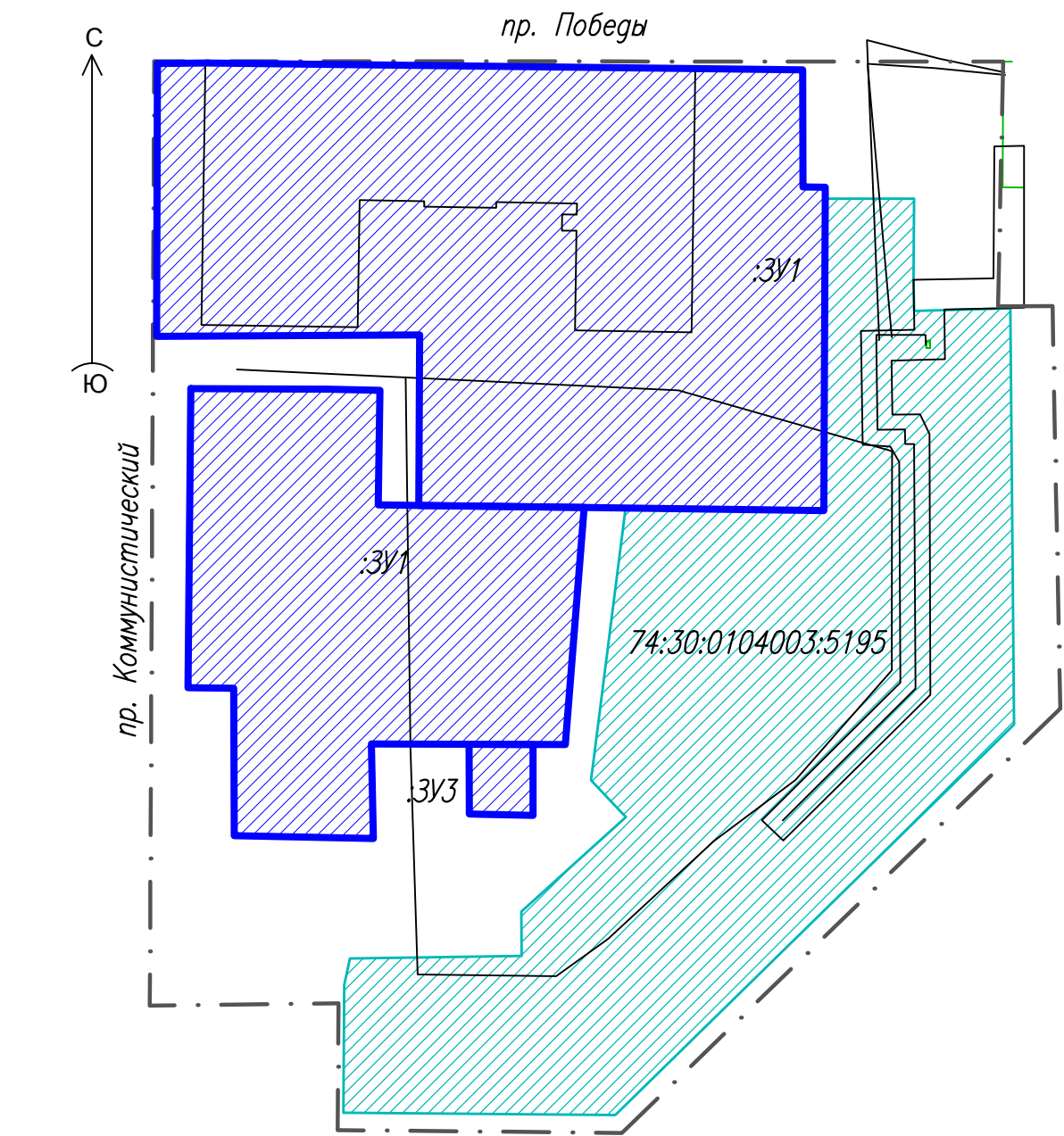
						008.2024-ПМ			
						Челябинская обл., г. Копейск			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Изменения в проект межевания территории, ограниченной пр. Коммунистический, пр. Победы, ЗУ с КН 74:30:0104003:564, 74:30:0104003:20	Стадия	Лист	Листов
							Р	11	
ГАП		Флигер				Схема размещения территории в структуре города.	ООО "Проектная мастерская "ГОРОД"		
ГИП		Михеева							

СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ПЛАНИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ СОГЛАСНО ПРАВИЛАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ КОПЕЙСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА



Согласовано:					
Инв. № подл.	Подп. дата	Взам. инв. №			

						008.2024-ПМ			
						Челябинская обл., г. Копейск			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
						Изменения в проект межевания территории, ограниченной пр. Коммунистический, пр. Победы, ЗУ с КН 74:30:0104003:564, 74:30:0104003:20	Стадия	Лист	Листов
							Р	12	
ГАП		Флигер				Схема размещения территории согласно генеральному плану города	ООО "Проектная мастерская "ГОРОД"		
ГИП		Михеева							



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:
- Границы проектирования
 - Границы образуемых земельных участков
 - Границы существующих земельных участков
 - :ЗУ1 Обозначение земельного участка

Сведения о характерных точках границ
зем.участка 74:30:0104003:ЗУ1

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н1	601012,60	2337420,82
н2	601012,66	2337427,41
н3	601011,71	2337509,10
н4	600995,71	2337509,14
н5	600995,67	2337512,17
н6	600994,12	2337512,16
н7	600978,49	2337512,09
н8	600951,45	2337511,97
н9	600951,79	2337484,88
н10	600951,86	2337479,19
н11	600952,15	2337456,60
н12	600975,48	2337456,69
н13	600975,28	2337420,72
н1	601012,60	2337420,82



Сведения о характерных точках границ
зем.участка 74:30:0104003:ЗУ2

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н15	600968,14	2337425,40
н16	600968,03	2337444,22
н17	600967,90	2337451,27
н18	600952,22	2337451,03
н11	600952,15	2337456,60
н10	600951,86	2337479,19
н19	600919,43	2337476,63
н20	600919,52	2337450,11
н21	600906,60	2337450,36
н22	600907,00	2337431,36
н23	600927,16	2337431,27
н25	600927,22	2337425,01
н15	600968,14	2337425,40

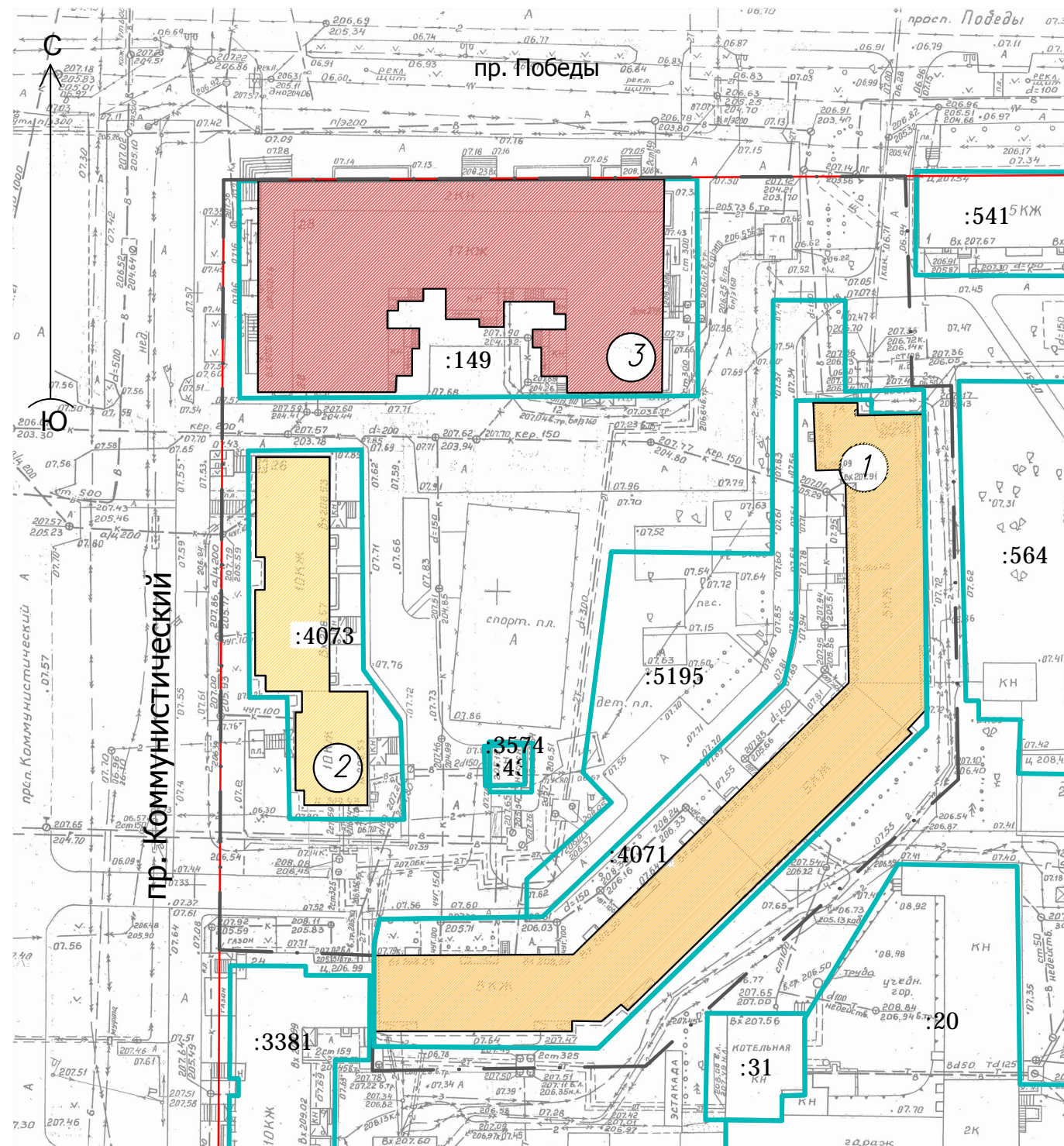
Сведения о характерных точках границ
зем.участка 74:30:0104003:ЗУ3

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н26	600919,47	2337463,48
н27	600919,44	2337472,23
н28	600909,76	2337472,21
н29	600909,93	2337464,84
н30	600909,96	2337463,52
н26	600919,47	2337463,48

Система координат МСК–74

						008.2024–ПМ			
						Челябинская обл., г. Копейск			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Изменения в проект межевания территории ограниченной пр. Коммунистический, пр. Победы, ЗУ с КН 74:30:0104003:564, 74:30:0104003:20	Стадия	Лист	Листов
							Р	13	
ГАП		Флигер				Проект межевания М 1:500	ООО "Проектная мастерская "ГОРОД"		
ГИП		Михеева							


ИНВ. №. подл.	
---------------	--



ВЕДОМОСТЬ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОТВОДОВ

№№ На плане	Кадастровый номер	Объект	Адрес	Площадь	Категория земель	Вид разрешенного использования земельного участка
1	74:30:0104003:4071	Земельный участок	456618, Челябинская область, г Копейск, пр- кт Победы	3218 +/- 20	Земли населенных пунктов	Для эксплуатации многоквартирного жилого дома
2	74:30:0104003:4073	Земельный участок	456618, Челябинская область, г Копейск, пр- кт Коммунистический, д 26	1157 +/- 12	Земли населенных пунктов	Для эксплуатации многоквартирного жилого дома
3	74:30:0104003:149	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, пр-кт Коммунистический	2736 +/- 18	Земли населенных пунктов	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
4	74:30:0104003:5195	Земельный участок	456618, Челябинская область, г Копейск, пр- кт Победы, 1а	4928 +/- 20	Земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка
5	74:30:0104003:43	Земельный участок	Ориентир жилой дом №26. Участок находится примерно в ., по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г Копейск, пр-кт Коммунистический	58	Земли населенных пунктов	для производственной деятельности

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- · — · — Границы проектирования
 - Границы существующих земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН
 - Красные линии
 -  Существующие объекты капитального строительства, в отношении которых вносятся изменения в проект межевания

						008.2024-ПМ			
						Челябинская обл., г. Копейск			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
						Проект межевания территории, ограниченной пр. Коммунистический, пр. Победы, ЗУ с КН 74:30:0104003:564, 74:30:0104003:20	Стадия	Лист	Листов
							Р	14	
ГАП		Флигер		<i>Флигер</i>		Чертеж по обоснованию проекта межевания. М 1:1000	ООО "Проектная мастерская "ГОРОД"		
ГИП		Михеева		<i>Михеева</i>					