

Инициатор: ООО «Уралпрофсервис»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной земельными участками с кадастровыми номерами 74:30:0407002:696,
74:30:0407002:49, 74:30:0407002:3, 74:30:0407002:2, 74:30:0407002:15 в г. Копейске

Шифр: ПМТ.74.30.2024-1

2024 г.

Инициатор: ООО «Уралпрофсервис»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной земельными участками с кадастровыми номерами 74:30:0407002:696,
74:30:0407002:49, 74:30:0407002:3, 74:30:0407002:2, 74:30:0407002:15 в г. Копейске

Шифр: ПМТ.74.30.2024-1

Директор

М.В. Тишков

Главный инженер проекта

М.В. Тишков

2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ

Пояснительная записка.....	4
План межевания территории, М 1:1000.....	9

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Схема размещения проектируемой территории в структуре города.....	10
План границ существующих земельных участков, М 1:1000.....	11
Приложения	
Задание на разработку проекта межевания	12

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Общая часть

Проект межевания территории, ограниченной земельными участками с кадастровыми номерами 74:30:0407002:696, 74:30:0407002:49, 74:30:0407002:3, 74:30:0407002:2, 74:30:0407002:15 в г. Копейске подготовлен на основании Задания на разработку документации, утвержденного первым заместителем Главы Копейского городского округа.

Целью документации является формирование земельного участка для размещения объектов капитального строительства путем перераспределения существующего земельного участка с целью исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ.

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. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
5. 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 25.05.2022 № 507-МО).
6. 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 23.08.2023 № 838-МО).
7. 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).

8. Фондовая топографическая съемка в М 1:500.
9. Сведения ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области.

Обоснование границ проектирования

Территориально зона проектирования расположена севернее центральной части г. Копейска Челябинской области, в границах рекреационной зоны.

На проектируемой территории отсутствуют сведения:

- о земельных участках, сформированных для проведения торгов;
- об утвержденных схемах расположения земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которых не прошел;
- об утвержденной документации по планировке прилегающей территории;
- об установленных красных линиях;
- о границах публичных сервитутов;
- о развитии территории по муниципальным программам, в том числе по программам развития инженерной и транспортной инфраструктур.

Проектируемая территория не расположена на землях лесного фонда и не граничит с землями лесного фонда Шершневского лесничества.

Проектирование территорий общего пользования и установление красных линий не предусмотрено.

В границах проектируемой территории отсутствуют особо охраняемые природные территории федерального, регионального или местного значения.

На проектируемой территории отсутствуют объекты культурного наследия (далее – ОКН), включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации и в перечень выявленных объектов культурного наследия Челябинской области, представляющих историческую, художественную или иную культурную ценность. Испрашиваемая территория расположена вне зон охраны, защитных зон ОКН.

Земли, подлежащие воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, в случае, если орган охраны объектов культурного наследия не имеет данных об отсутствии на указанных землях объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных

объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, являются объектом историко-культурной экспертизы.

Современное состояние проектируемой территории представлено одним земельным участком с кадастровым номером 74:30:0407002:696, на который зарегистрировано право собственности за юридическим лицом, и свободными от застройки землями с расположенными на ней нежилыми зданиями и беседкам для отдыха.

Анализ сведений Единого государственного реестра недвижимости показал, что часть используемой территории расположена за границами участка с кадастровым номером 74:30:0407002:696.

Ограничение или обременение прав на земельном участке зарегистрированы в виде ипотеки.

В границах проектируемой территории установленные зоны с особыми условиями территории отсутствуют.

Основанием для изменения границы послужила необходимость увеличения территории базы отдыха с размещением на ней беседок и мануальных зон.

Планировочные ограничения использования земельного участка и объектов капитального строительства на рассматриваемой территории должны учитываться в виде зон с особыми условиями использования.

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства определяются с учетом границ зон с особыми условиями использования территорий и согласно предельным параметрам разрешенного строительства данных объектов, определенными Правилами землепользования и застройки Копейского городского округа Челябинской области. Для зоны рекреационного назначения (Р1) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений — не подлежат установлению.

Ведомость земельных участков, расположенных на проектируемой территории приведена в таблице 1.

Таблица 1. Ведомость существующих земельных участков

Услов- ный номер на плане	Кадастровый номер ЗУ	Вид права, номер регистрации в ЕГРН	Ограничение или обременение права на ЗУ, номер регистрации в ЕГРН	Разрешенное использование по сведениям Росреестра (реквизит «по документам»)	Площадь, кв.м
1	74:30:0407002:696	Собственность	Ипотека в силу закона	Отдых (рекреация) (5.0)	16500

Межевание территории

Проектом предусмотрено образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:30:0407002:696 с землями государственной или муниципальной собственности.

Границы проектирования приняты по границам образуемого земельного участка.

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, представлены в каталоге координат характерных точек границ территории, в системе МСК-74.

Каталог координат характерных точек границ территории межевания

№ точки	X, м	Y, м
1		
1	606 852,23	2 338 111,82
2	606 839,83	2 338 121,69
3	606 824,09	2 338 135,72
4	606 828,46	2 338 160,89
5	606 834,33	2 338 176,64
6	606 847,92	2 338 200,41
7	606 863,31	2 338 225,46
8	606 774,01	2 338 219,14
9	606 752,26	2 338 269,32
10	606 694,05	2 338 222,96
11	606 699,54	2 338 186,27
12	606 700,45	2 338 177,91
13	606 699,81	2 338 166,67
14	606 699,95	2 338 156,74
15	606 704,35	2 338 153,83
16	606 739,58	2 338 135,06
17	606 771,65	2 338 112,06
18	606 781,44	2 338 106,28
19	606 832,96	2 338 043,28
20	606 838,67	2 338 062,03
1	606 852,23	2 338 111,82

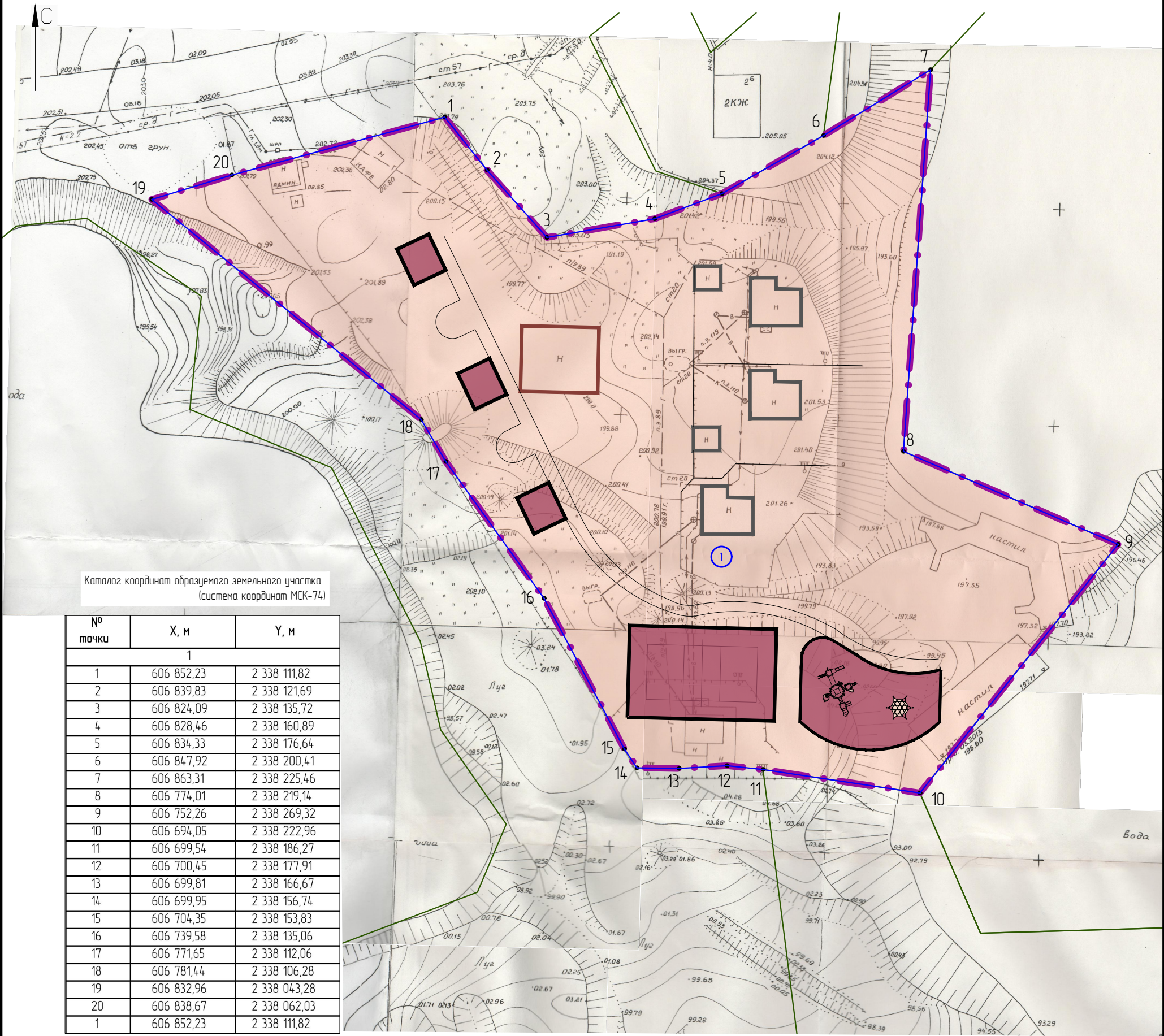
Вид разрешенного использования образуемого земельного участка установлен на основании Правил землепользования и застройки Копейского городского округа, а также в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Федеральной службы государственной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

Таблица 2. Сведения образуемом земельном участке

Кадастровый номер исходного ЗУ	Площадь исходного ЗУ, кв. м	Условный номер ЗУ на плане межевания	Проектная площадь ЗУ, кв. м	Вид разрешенного использования земельного участка	Возможные способы образования земельных участков
74:30:0407002:696	16500	1	18150	Отдых (рекреация) (5.0)	Перераспределение земельного участка с муниципальными землями

Каталог координат образуемого земельного участка, МСК-74

№ точки	X, м	Y, м
1		
1	606 852,23	2 338 111,82
2	606 839,83	2 338 121,69
3	606 824,09	2 338 135,72
4	606 828,46	2 338 160,89
5	606 834,33	2 338 176,64
6	606 847,92	2 338 200,41
7	606 863,31	2 338 225,46
8	606 774,01	2 338 219,14
9	606 752,26	2 338 269,32
10	606 694,05	2 338 222,96
11	606 699,54	2 338 186,27
12	606 700,45	2 338 177,91
13	606 699,81	2 338 166,67
14	606 699,95	2 338 156,74
15	606 704,35	2 338 153,83
16	606 739,58	2 338 135,06
17	606 771,65	2 338 112,06
18	606 781,44	2 338 106,28
19	606 832,96	2 338 043,28
20	606 838,67	2 338 062,03
1	606 852,23	2 338 111,82



Ведомость образуемого земельного участка

Кадастровый номер исходного ЗУ	Площадь исходного ЗУ, кв. м	Условный номер ЗУ на плане межевания	Проектная площадь ЗУ, кв. м	Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с Правилами землепользования и застройки Копейского городского округа Челябинской области	Возможные способы образования земельных участков и (или) необходимость исправления реестровой ошибки в местоположении границ и площади ЗУ
74:30:0407002:696	16500	1	18150	Отдых (рекреация) (5.0)	Перераспределение земельного участка с муниципальными землями

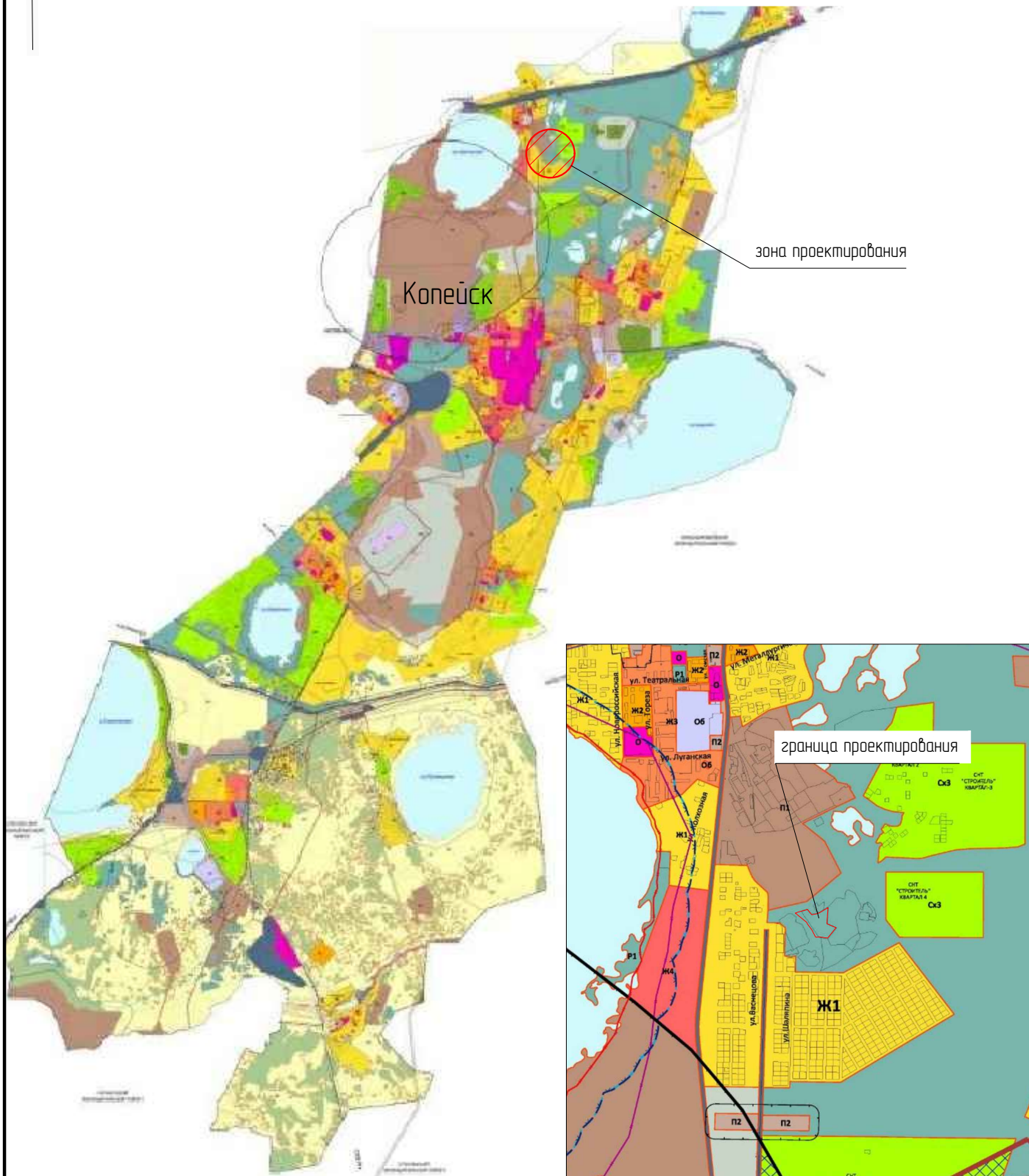
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница проектирования, принятая проектом
- существующие земельные участки
- ① условный номер образуемого земельного участка
- образуемый земельный участок
- 12 характерная точка образуемого земельного участка

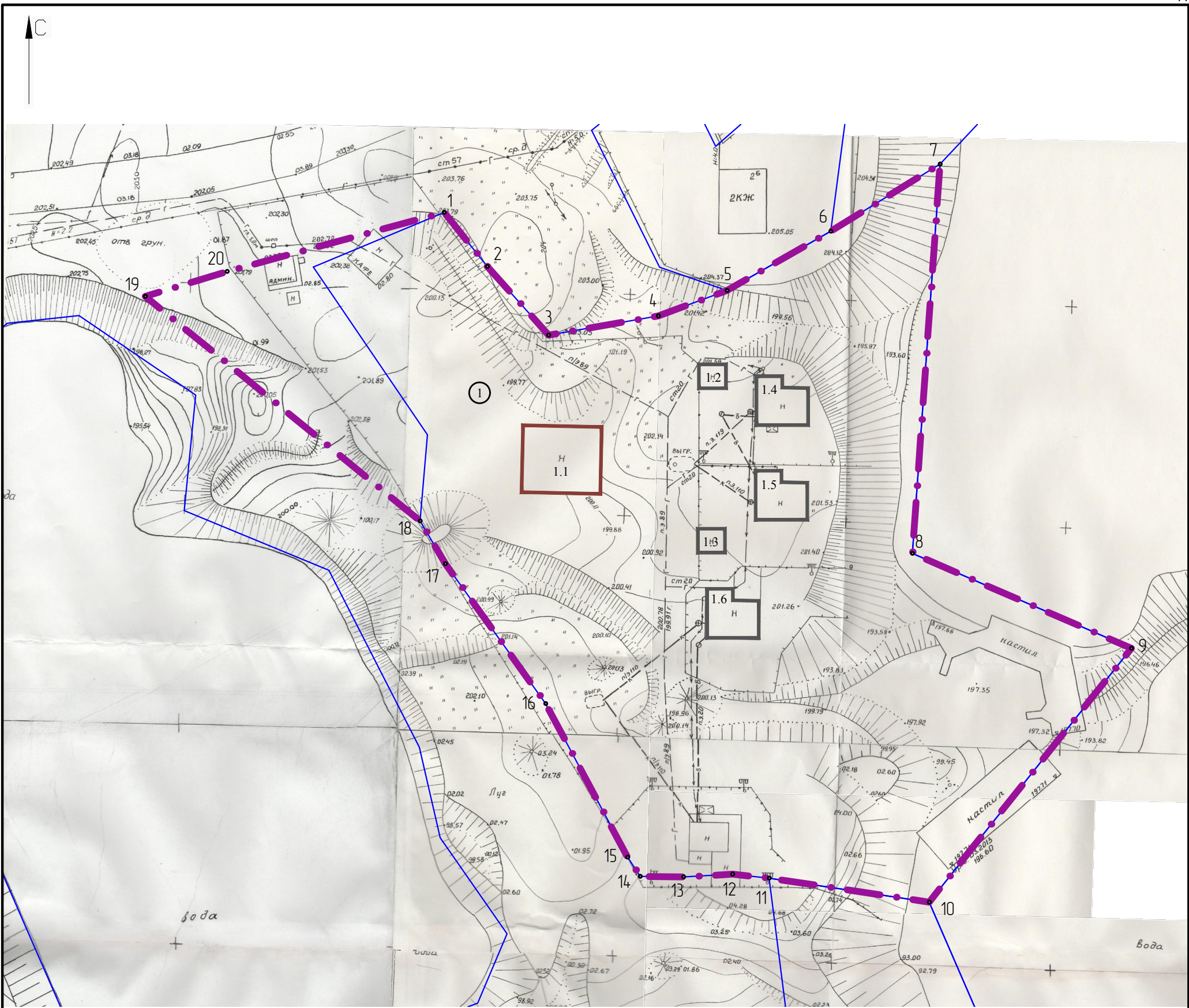
						ПМТ.74.30.2024-1			
						Проект межевания территории, ограниченной земельными участками с кадастровыми номерами 74.30.04.07002.696, 74.30.04.07002.49, 74.30.04.07002.3, 74.30.04.07002.2, 74.30.04.07002.15 в г. Копейске			
Изм.	Кол.уч	Лист	# док	Подп.	Дата	Проект межевания территории Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Сотникова			02.24		ПМТ	1	1
Проверил		Тишков			02.24				
ГИП		Тишков			02.24				
						План межевания территории масштаб 1:1000	ООО МЦ "ГеоСервис"		



СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ПЛАНИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ В СТРУКТУРЕ ГОРОДА
(ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ КОПЕЙСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА)



						ПМТ.74.30.2024-1		
						Проект межевания территории, ограниченной земельными участками с кадастровыми номерами 74.30.04.07002.696, 74.30.04.07002.49, 74.30.04.07002.3, 74.30.04.07002.2, 74.30.04.07002.15 в г. Копейске		
Изм.	Кол.уч.	Лист	# док.	Подп.	Дата	Проект межевания территории Материалы по обоснованию	Стадия	Лист
Разработал	Сотникова				02.24		ПМТ	1
Проверил	Тишков				02.24			
ГИП	Тишков				02.24	Схема размещения планируемой территории в структуре города	ООО МЦ "ГеоСервис"	



Параметры существующей застройки

Зона рекреационного назначения (Р1)
Площадь проектируемой территории 1,8150 га, в том числе площадь земельного участка с кадастровым номером 74:30:04:07002:696 – 1,6500 га

Ведомость объектов капитального строительства

Условный номер на плане	Наименование объекта капитального строительства	Кадастровый номер	Количество этажей	Площадь застройки, кв.м
11	Нежилое здание	74:30:04:07002:91	1	273,7
12	Беседка	-	1	33,9
13	Беседка	-	1	33,9
14	Нежилое здание	-	1	117,0
15	Нежилое здание	-	1	117,0
16	Нежилое здание	-	1	117,0

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница проектирования, принятая проектом
- существующие земельные участки
- существующие объекты капитального строительства по сведениям ЕГРН
- существующие здания
- ① условный номер существующего земельного участка
- 1.1 условный номер объекта капитального строительства
- 1 характерная точка границы межевания

						ПМТ.74.30.2024-1			
						Проект межевания территории, ограниченной земельными участками с кадастровыми номерами 74:30:04:07002:696, 74:30:04:07002:49, 74:30:04:07002:3, 74:30:04:07002:2, 74:30:04:07002:15 в г. Копейске			
Изм.	Кол.уч	Лист	# док.	Подп.	Дата	Проект межевания территории Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Сотникова			02.24		ПМТ	1	1
Проверил		Тишков			02.24				
ГИП		Тишков			02.24				
						План современного использования территории (опорный план) масштаб 1:1000	ООО МЦ "ГеоСервис"		

УТВЕРЖДАЮ:

Первый заместитель Главы
городского округа
Челябинской области
И.В. Сазонов
2023

ЗАДАНИЕ

на разработку проекта межевания территории, ограниченной земельными участками с кадастровыми номерами 74:30:0407002:696, 74:30:0407002:49, 74:30:0407002:3, 74:30:0407002:2, 74:30:0407002:15 в г. Копейске

1. Общие положения

1. Наименование: разработка проекта межевания территории, ограниченной земельными участками с кадастровыми номерами 74:30:0407002:696, 74:30:0407002:49, 74:30:0407002:3, 74:30:0407002:2, 74:30:0407002:15 в г. Копейске (далее – Проект межевания территории).

2. Заказчик: Администрация Копейского городского округа Челябинской области.

Инициатор ООО «Уралпрофсервис»

3. Разработка проекта межевания осуществляется в строгом соответствии со следующими нормативными правовыми актами:

1) Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации;

2) Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

3) постановлением Правительства Российской Федерации от 12.05.2017 № 564 (в редакции от 26.08.2020) «Об утверждении Положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов»;

4) Генеральным планом Копейского городского округа, утвержденным решением Собрания депутатов Копейского городского округа Челябинской области от 29.02.2012 № 476-МО (в редакции решения от 25.05.2022 № 507-МО);

5) Правилами землепользования и застройки Копейского городского округа, утвержденными решением Собрания депутатов Копейского городского округа от 19.12.2012 № 639-МО (в редакции решения от 23.08.2023 № 838-МО) (далее – Правила);

6) Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Копейский городской округ Челябинской области», утвержденными решением Собрания депутатов Копейского городского округа от 26.05.2021 № 202-МО (в редакции от 25.05.2022 № 506-МО);

7) инструкцией о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации от 01.07.1998 № РДС 30-201-98, принятой постановлением Государственного комитета Российской Федерации по жилищной и строительной политике от 06.04.1998 № 18-30, в части не противоречащей законодательству Российской Федерации;

8) сводем правил 42.13330.2016. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.-89*;

4. Настоящее задание действительно в течение одного года.

II. Основные характеристики территории

5. Рассматриваемая территория расположена в зоне рекреационного назначения (Р1).

III. Цели подготовки проекта межевания территории

6. Размещение объектов капитального строительства; формирование земельных участков для размещения объектов капитального строительства; перераспределение существующих земельных участков с целью исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ. Установление границ земельных участков под существующими объектами капитального строительства, в т.ч. и в целях перераспределения.

IV. Исходные данные

7. Сбор исходных данных осуществляет проектная организация, осуществляющая подготовку проекта межевания территории, совместно с инициатором.

8. Перечень исходных данных:

1) Фондовая топографическая съемка в масштабе 1:500 (предоставляется инициатором);

2) сведения о зонах с особыми условиями использования территорий (предоставляется инициатором):

- особо охраняемых природных территориях федерального, регионального, местного значения;

- лесах, расположенных на землях лесного фонда, землях иных категорий;

- водных объектах, находящихся в федеральной, региональной и муниципальной собственности, и их водоохраных зонах, прибрежных, защитных и береговых полосах;

- зонах санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;

- санитарно-защитных зонах;

3) сведения Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области (далее – орган Росреестра); кадастровые планы территорий, выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (далее – ЕГРН) в электронном виде (запрашивается проектной организацией);

4) сведения Государственного комитета охраны объектов культурного наследия Челябинской области: перечень, границы защитных зон, границы охранных зон, зон регулирования застройки, градостроительные регламенты (предоставляется инициатором);

5) сведения о развитии территории по муниципальным программам, в том числе: по программам развития инженерной и транспортной инфраструктур (предоставляется инициатором);

6) сведения о выданных градостроительных планах на территории проектирования не старше трех лет, земельных участках, сформированных для проведения торгов, утвержденных схемах расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (предоставляется инициатором);

7) утвержденная документация по планировке прилегающей территории (предоставляется инициатором).

V Состав и содержание проекта межевания территории

9. Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

10. Основная часть Проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории.

11. Текстовая часть Проекта межевания территории включает в себя:

1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;

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;

3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории (при ее наличии);

4) сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

12. На чертежах межевания территории отображаются:

1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые Проектом межевания территории;

3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

5) границы публичных сервитутов.

13. Материалы по обоснованию Проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:

1) границы существующих земельных участков;

2) границы зон с особыми условиями использования территорий;

3) местоположение существующих объектов капитального строительства;

4) границы особо охраняемых природных территорий (при их наличии);

5) границы территорий объектов культурного наследия (при их наличии);

14. Подготовка Проекта межевания территории осуществляется с учетом материалов и результатов инженерных изысканий.

15. При подготовке Проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

16. В случае, если разработка Проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, в границах которой предусматривается образование земельных участков на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, местоположение границ земельных участков в таком проекте межевания территории должно соответствовать местоположению границ земельных участков, образование которых предусмотрено данной схемой.

VI. Проверка на соответствие Проекта межевания требованиям Градостроительного кодекса

17. Проектная организация предоставляет проект межевания в электронном виде – 2 экз., векторные графические материалы ДПГ в форматах DWG, MID/MIF, на бумажном носителе – 2 экз. (MS Word, DOS, DOCX, RTF), растровые графические материалы в формате PDF, в управление архитектуры и градостроительства администрации Копейского городского округа для осуществления проверки на соответствие требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Работы должны быть выполнены в соответствии с действующим законодательством.

18. Управление архитектуры и градостроительства осуществляет проверку представленного Проекта межевания в срок не превышающий 10 дней с даты поступления Проекта в администрацию городского округа. При наличии замечаний Проект межевания возвращается на доработку проектной организации с сопроводительным письмом, в котором указываются причины возврата.

При отсутствии замечаний Проект межевания направляется на утверждение.

VII. Согласование и утверждение ПМ

19. В соответствии с пунктом 5 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации и решением «О порядке организации и проведения публичных слушаний на территории Копейского городского округа», Проект межевания в случаях, установленных Градостроительным кодексом РФ, подлежит рассмотрению на публичных слушаниях либо общественных обсуждениях.

Организацию публичных слушаний либо общественных обсуждений осуществляет управление архитектуры и градостроительства администрации Копейского городского округа с участием представителей проектной организации.

Утверждение Проекта межевания осуществляется Главой Копейского городского округа с учетом результатов публичных слушаний либо общественных обсуждений.

20. Проект межевания представить на проверку и утверждение в администрацию Конейского городского округа в срок до **01.12.2024** года.

IX. Требования к организации-разработчику проекта межевания территории

21. Для подготовки проекта межвенного членство в СРО индивидуального предпринимателя либо организации разработчика документации не требуется.

Членство в СРО не требуется унитарным предприятиям и муниципальным учреждениям, юрлицам с государством, которые перечислены в ч. 2.1 ст. 47 и ч. 4.1 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ.

Начальник управления архитектуры и градостроительства

И.Г. Шилина


Приложение

к заданию на разработку проекта
межевания территории,
земельными участками с кадастровыми
номерами 74:30:0407002:696, 74:30:0407002:
74:30:0407002:3, 74:30:0407002:2,
74:30:0407002:15 в г. Копейске



Территория, ограниченная земельными участками
кадастровыми номерами 74:30:0407002:696, 74:30:0407002:45
74:30:0407002:3, 74:30:0407002:2, 74:30:0407002:15 в г. Копейске

Челябинская область, г. Копейск

Руковод. Специал.	Шилина И. Г. Игнатчева О.С.		Заказчик: ООО «Уралпрофсервис»	Масштаб 1:10000	11, 2023
Исполнил.			Выкопировка из карты-схемы Копейского городского округа	Управление архитектуры и градогостроительства	