



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЗЕМЛЯ»

Документация по внесению изменений в проект межевания территории,
ограниченной улицами Клары Цеткин, Корнея Чуковского, Светлой,
Ленинского Комсомола, утвержденный постановлением города Чебоксары
от 20.02.2020 №353.

234-Г170-П-ОЧ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
проекта межевания территории

Заказчик: **Иванов Сергей Петрович**

Директор

С.В. Афанасьев

Чебоксары 2024

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Обозначение	Наименование	Примечание
234-Г170-П-ОЧ	Основная часть проекта межевания территории Раздел 1. «Текстовая часть проекта межевания территории». Раздел 2. «Графическая часть проекта межевания территории».	
234-Г170-П-МпО	Материалы по обоснованию проекта межевания территории Раздел 3. «Графическая часть материалов по обоснованию проекта межевания территории».	

[illegible]

Содержание

Введение	4
Раздел 1. «Текстовая часть проекта межевания территории»	5
1.1. Основные положения и проектные решения по межеванию территории.	5
1.2. Характеристика территории, подлежащей межеванию	6
1.3. Обоснование принятых решений по проекту межевания территории.....	8
Виды разрешенного использования образуемых земельных участков:	9
1.4. Характеристика границ образуемых земельных участков	10
1.5. Каталог поворотных точек границ образуемых земельных участков.....	11
1.6. Красные линии.....	11
1.7. 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.....	11
Раздел 2. «Графическая часть проекта межевания территории»	12

Согласовано							234-Г170-П-ОЧ	Документация по внесению изменений в проект межевания территории, ограниченной улицами Клары Цеткин, Корнея Чуковского, Светлой, Ленинского Комсомола, утвержденный постановлением города Чебоксары от 20.02.2020 №353.	Стадия	Лист	Листов				
									П						
									ООО «ЗЕМЛЯ»						
Взам. инв. №		Подпись и дата													
Инв. № подл.		Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата								
												Директор	Афанасьев		2024
												Разраб.	Агельский		2024

Введение

Документация по внесению изменений в проект межевания территории, ограниченной улицами Клары Цеткин, Корнея Чуковского, Светлой, Ленинского Комсомола, утвержденный постановлением города Чебоксары от 20.02.2020 №353, выполнена ООО «ЗЕМЛЯ» на основании договора постановления администрации города Чебоксары от 14.05.2024 №1591 «О подготовке документации по внесению изменений в проект межевания территории, ограниченной улицами Клары Цеткин, Корнея Чуковского, Светлой, Ленинского Комсомола, утвержденный постановлением города Чебоксары от 20.02.2020 №353».

Проект межевания территории выполнен в соответствии с требованиями следующих правовых и нормативно-технических документов:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
3. Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
4. Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
5. Генеральный план Чебоксарского городского округа, утвержденный Решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 23.12.2014 №1787;
6. Правила землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, утвержденные Решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 03.03.2016 №187;
7. Приказ Росреестра от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
8. РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (принят Постановлением Госстроя РФ от 06.04.1998 № 18-30);
9. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (утвержден приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 декабря 2016 г. № 1034/пр);
10. Местные нормативы градостроительного проектирования «Градостроительство. Планировка и застройка Чебоксарского городского округа» от 25.12.2018 №1517.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №								234-Г170-П-ОЧ	Лист
											4
			Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

Раздел 1. «Текстовая часть проекта межевания территории»

1.1. Основные положения и проектные решения по межеванию территории.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории одного элемента планировочной структуры, ограниченный улицами Клары Цеткин, Корнея Чуковского, Светлой Ленинского Комсомола, и включающего в себя территорию существующей индивидуальной застройки. Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории, включает в себя земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, а также земельный участок частного землепользования с кадастровым номером К№21:01:030311:1059 по улице Ленинского Комсомола в границах территориальной зоны (Ж-1) «Зона застройки индивидуальными жилыми домами», установленной Правилами землепользования и застройки Чебоксарского городского округа и в границах функциональной зоны "Жилая зона", установленной генеральным планом Чебоксарского городского округа.

Основными задачами данного проекта межевания территории являются:

- анализ существующей застройки с определением границ землепользований в границах разработки проектных решений и смежных территорий;
- определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- пересмотр границ земель общего пользования с целью упорядочивания границ существующих землепользований.

В качестве исходных данных для выполнения проекта межевания использовались следующие сведения и материалы:

- технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям, выполненный ООО «ЗЕМЛЯ» в 2023 г.;
- материалы топографической съемки, ООО «ЗЕМЛЯ», 2023 г.;
- сведения Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Чувашской Республике;
- координаты существующих красных линий, утверждены постановлением администрации г. Чебоксары от 31.07.2017г. №1861 "Об утверждении проекта планировки территории общего пользования в населенных пункта Чебоксарского городского округа (г.Чебоксары, п.Северный,п.Сосновка п.Н.Лапсары, д.Чандрово);
- информация о наличии установленных зон с особыми условиями использования территории, предоставлена Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Чебоксары (письмо Управления архитектуры и градостроительства администрации города Чебоксары от 25.10.2023 №18687/ОД)

Проект межевания территории выполняется по результатам анализа ранее созданных и

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
			234-Г170-П-ОЧ							5
			Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

ранее сформированных земельных участков в границах межевания.

Границы образуемых земельных участков частного землепользования устанавливаются с учетом фактического использования их правообладателями земельных участков.

Формирование земельных участков на территории проектирования проводится с учетом:

- видов разрешенного использования земельных участков (основное, вспомогательное и условно разрешенные);
- предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети. Система координат для Чувашской Республики - МСК-21. кадастрового округа. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности.

Графический материал выполнен в масштабе 1:500 и включает в себя чертеж межевания территории.

1.2. Характеристика территории, подлежащей межеванию

Территория, в отношении которой разрабатывается проект межевания, расположена в пределах кадастрового квартала 21:01:030311. Проектируемая территория располагается в восточной части городского округа Чебоксары.

В границах разработки проекта межевания территории, ограниченной улицами Клары Цеткин, Корнея Чуковского, Светлой Ленинского Комсомола, отсутствуют:

- объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации;
- особо охраняемые природные территории.

Основными факторами, организующими и определяющими планировочную структуру рассматриваемой территории, являются:

- функциональное назначение территории;
- существующая застройка территории.

Категория земель: земли населенных пунктов. Территория не пересекает водные объекты.

Предложения по установлению публичных сервитутов не предусмотрены.

В границах разработки проекта межевания территории, имеются следующие ограничения использования территории:

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
										6
Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	234-Г170-П-ОЧ				

1. по данным ЕГРН:

— реестровый номер 21:01-6.65 - зона с особыми условиями использования территорий (охранная зона объекта электросетевого хозяйства-воздушной линии электропередачи ВЛ-110 кВ Чебоксары -1-2 с отпайками на электрическую подстанцию Светлая, электрическую подстанцию Спутник (от опоры № 1 до опоры № 33));

— реестровый номер 21:01-6.88 - Охранная зона ВЛ-110 Теплоэлектроцентр-2-Катраси с отпайками на электрическую подстанцию Светлая, на электрическую подстанцию Луч;

— реестровый номер 21:00-6.97 - Воздушная высоковольтная линия электропередачи 220 кВ Чебоксарская гидроэлектростанция-2;

— реестровый номер 21:00-6.93 - Воздушная высоковольтная линия электропередачи 220 кВ Чебоксарская гидроэлектростанция-1;

— реестровый номер 21:01-6.1297 - Охранная зона электросетевого комплекса - распределительная подстанция (РП-1) по адресу: ЧР, г.Чебоксары, пр.Тракторостроителей 74"А" (14 мкр.НЮР), подключенная от ЗРУ-10 кВ ПС-110/10 кВ "Светлая" и ПС "Новый город";

— реестровый номер 21:00-6.143 - Охранная зона производственно-технологического комплекса (ПТК) "Газораспределительные сети и сооружения от газораспределительных станций АГРС-АКБ-160 и АГРС-4 г. Чебоксары Чувашской Республики";

— реестровый номер 21:01-6.2931 - Водоохранная зона реки Малая Кувшинка;

— реестровый номер 21:01-6.34 - охранная зона электрической сети ВЛЗ-10 кВ от существующего распределительного устройства ЗРУ 10 кВ ПС 110/10 кВ «Светлая», расположенного г.Чебоксары, Монтажный проезд до трансформаторной подстанции КТП 10/0.4 кВ ООО «Юниспорт»;

— реестровый номер 21:00-6.390 - Охранная зона объектов электросетевого хоз-ва для ПТК:"Газорасп-ые сети и соор-я Чеб.р-наЧР от газорасп-ой станции ТЭЦ-2 г.Чебоксары" анодные линии СКЗ и подводящий эл-кий кабель 0.4кВ по адресу: ЧР,Чеб.р-н,от ГРС доТЭЦ-2 г.Чебоксары, д.Миснеры Чеб.р-нЧР;

— реестровый номер 21:01-6.115 - Зона с особыми условиями использования территории (охранная зона объекта электросетевого комплекса - электрической подстанции 110/10 кВ "Светлая");

— реестровый номер 21:01-6.4862 - Охранная зона КЛ-10КВ ОТ ПС СВЕТЛАЯП Ф.112 ДО ОП.1 ВЛ 10КВ Д;

— реестровый номер 21:01-6.1297 - Охранная зона электросетевого комплекса -

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	234-Г170-П-ОЧ			7

распределительная подстанция (РП-1) по адресу: ЧР, г.Чебоксары, пр.Тракторостроителей 74"А" (14 мкр.НЮР), подключенная от ЗРУ-10 кВ ПС-110/10 кВ "Светлая" и ПС "Новый город";

— реестровый номер 21:01-6.762 - Охранная зона КЛ-10 кВ от ПС "Светлая" до разъединителя;

— реестровый номер 21:01-6.1208 - Охранная зона КЛ-10КВ от п/ст Светлая до ТП-426;

— реестровый номер 21:01-6.1799 - Охранная зона трансформаторной подстанции по КТПН-55 по ул.Светлая, д.15г;

— санитарно-защитная зона ООО «Чебоксарский мясокомбинат», расположен по адресу: Чувашская Республика, г. Чебоксары, Канашское шоссе, 27.

Данная граница разработки территории находится в санитарно-защитной зоне установки ДМРЛ-С (2165м), в водоохраной зоне, в иприбрежной защитной полосе, в охранной зоне ЛЭП.

2. по данным Генерального плана Чебоксарского городского округа:

— граница приаэродромной территории, границы полос воздушных подходов международного аэропорта Чебоксары. Приказ Министерство транспорта РФ от 31.12.2020 №186-п принято решение об установлении приаэродромной территории аэродрома г. Чебоксары. Согласно п.2 ФЗ №135 от01.07.2017 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны».

1.3. Обоснование принятых решений по проекту межевания территории.

Территория разработки проекта межевания расположена:

- зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1),
- зона делового, общественного и коммерческого назначения (О-1)

Проектом межевания территории предлагается изменить границы земельного участка с К№ 21:01:030311:1059 находящегося в частной собственности, в целях исключения вклинивания земельного участка с кадастровым № 21:01:030311:2110 между земельными участками с К№ 21:01:030311:1059, 21:01:030311:216, и обеспечения доступа земельного участка с К№ 21:01:030311:1059 к землям общего пользования, с учетом прохождения существующих красных линий и границ смежных земельных участков. Для этой цели, проектом межевания предлагается осуществить перераспределение земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности.

В соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности,

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			234-Г170-П-ОЧ						
			8						
Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в целях приведения границ земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы.

Образование земельных участков :ЗУ1 и :ЗУ2 осуществляется в соответствии с положениям пп.3 п.1 статьи 39.28 Земельного Кодекса РФ, согласно которому перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в собственности граждан и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, индивидуального жилищного строительства, при условии, что площадь земельных участков, находящихся в собственности граждан, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков:

- Для индивидуального жилищного строительства (код по классификатору 2.1);

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							234-Г170-П-ОЧ	Лист	
											9
			Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

1.4. Характеристика границ образуемых земельных участков

Ведомость существующих (исходных) земельных участков представлена в таблице 1.4.1.

Таблица 1.4.1. Ведомость существующих (исходных) земельных участков.

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Почтовый адрес/ориентир	Категория земель	Площадь земельного участка по сведениям ЕГРН (кв.м.)	Вид разрешенного использования исходного земельного участка
1	2	3	4	5	6
1	21:01:030311:1059	Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары, ул Ленинского Комсомола, д 41А	Земли населенных пунктов	958 кв. м	Для ведения личного подсобного хозяйства
2	21:01:030311:2110	Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары, ул Ленинского Комсомола	Земли населенных пунктов	485 кв. м	общественное питание

Характеристика образуемых земельных участков (частей) представлена в таблице 1.4.2.

Таблица 1.4.2. Характеристика образуемых земельных участков (частей)

№ участка	Наименование вида разрешенного использования земельного участка, обозначение части земельного участка	Площадь образуемого земельного участка (части) (кв.м.)	Способ образования земельного участка
1	2	3	4
:ЗУ1	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	1078	Перераспределение земельного участка , находящегося в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности (ст.39.28 ЗК РФ).
:1059		958	
:2110/п1		120	
:ЗУ2	2.1 Для индивидуального жилищного строительства	365	
:2110/п2		365	

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Каталог поворотных точек границ образуемых земельных участков представлен в таблице

Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
:3Y1		
1	406157,20	1235621,44
2	406155,11	1235595,44
3	406160,17	1235595,63
4	406198,80	1235597,08
5	406198,51	1235623,08
6	406167,13	1235620,22
7	406167,53	1235621,83
8	406161,46	1235621,60
1	406157,20	1235621,44
:3Y2		
1	406157,20	1235621,44
8	406161,46	1235621,60
7	406167,53	1235621,83
9	406169,99	1235631,62
10	406173,54	1235642,14
11	406175,80	1235648,83
12	406159,50	1235649,99
1	406157,20	1235621,44

Красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Проектом межевания не предусмотрено изменение (отмена) утвержденных красных линий на указанной территории

Граница размещения линейного объекта располагается на землях населенного пункта, в связи с чем, 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 не указывается.

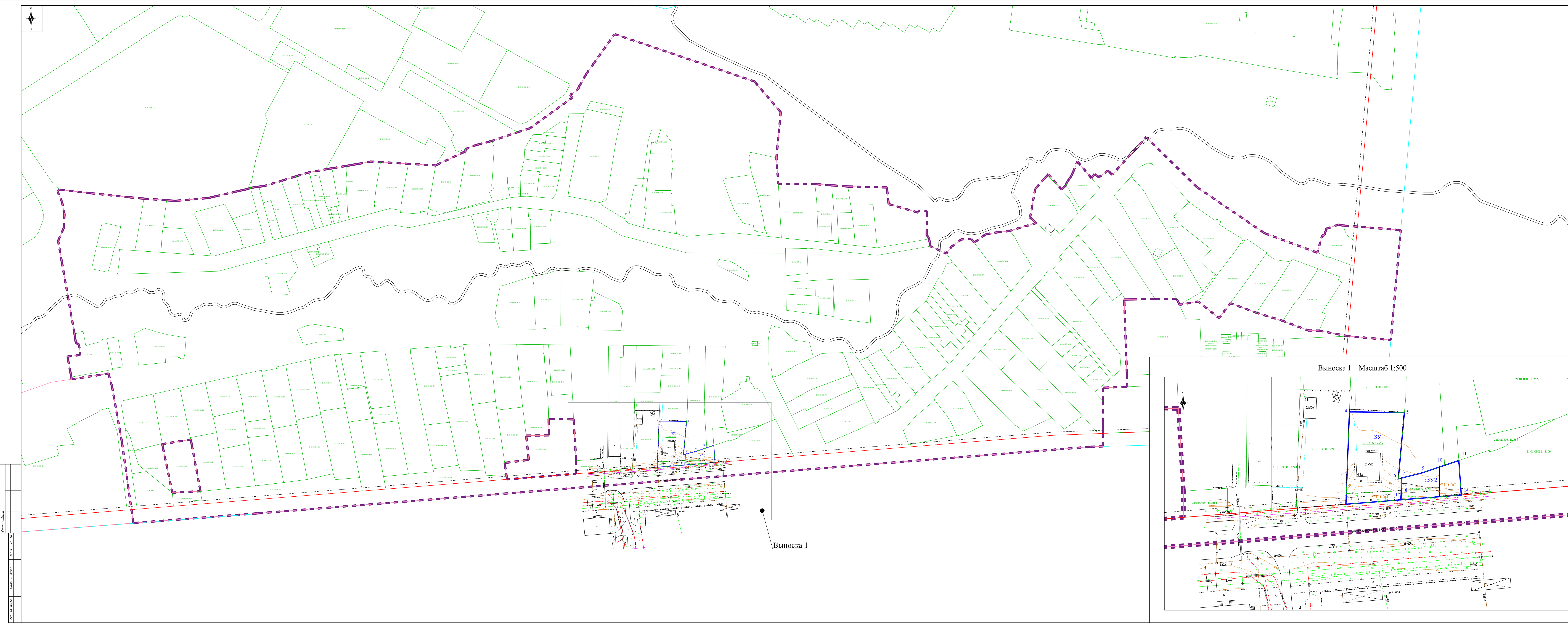
Раздел 2. «Графическая часть проекта межевания территории»

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

234-Г170-П-ОЧ	

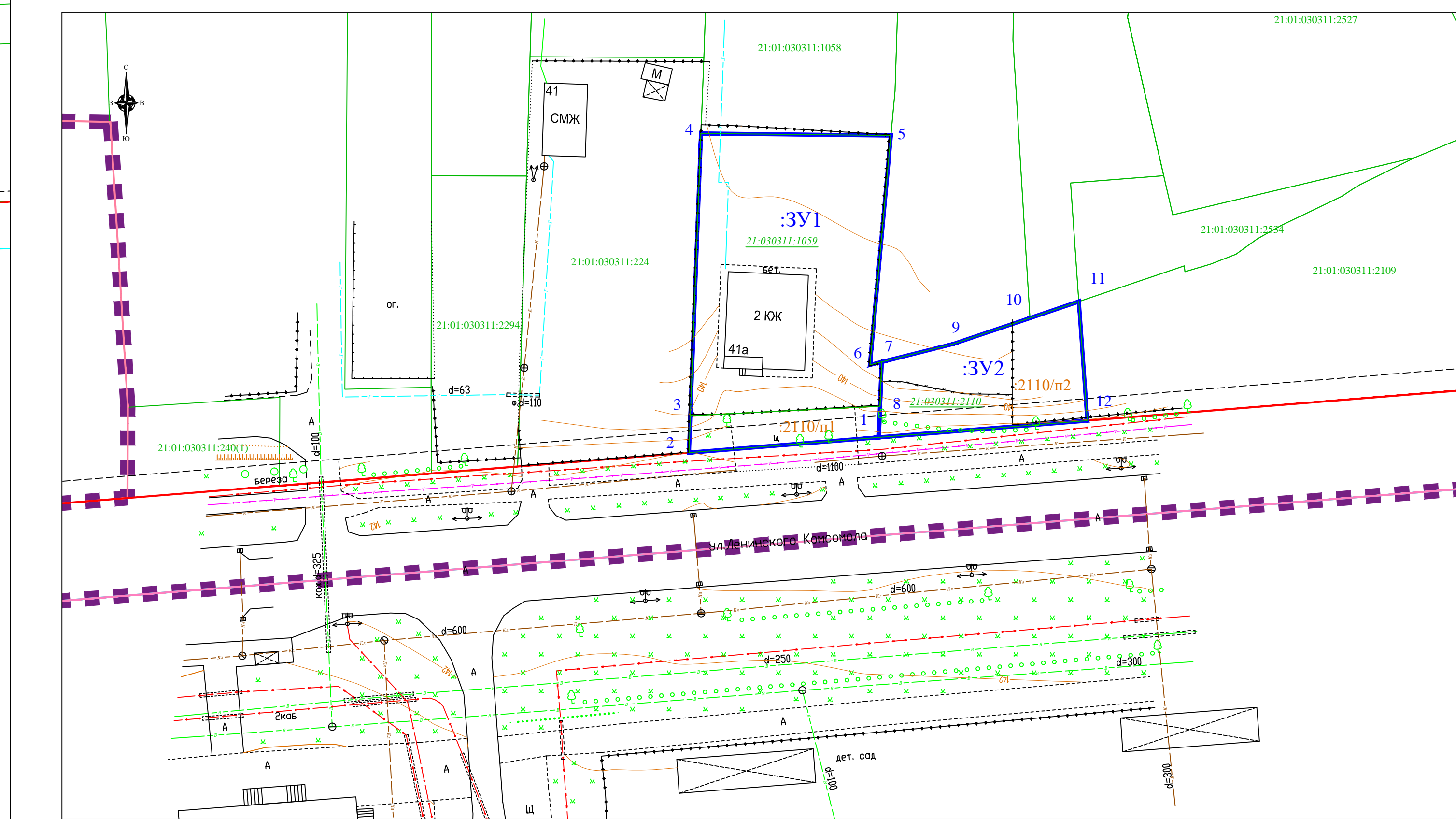
Лист
12



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:



Выноска 1 Масштаб 1:500



Система координат : МСК-21
Система высот: Балтийская 1977г.
Сплошные горизонталы проведены через 0.5

[illegible]

Формат А2хА