



АРХИТЕКТУРНАЯ
МАСТЕРСКАЯ 428000 г.Чебоксары,
ул. Гражданская, 5, оф. 12
тел.:(8352) 22-31-60
m-gorod@mail.ru
www.gorod-ch.ru

Свидетельство № П-108-2130129584-323
от 29 июня 2016г.

Заказчик - ООО «Устра»

«Проект планировки и проект межевания территории
2 микрорайона Западного жилого района
города Новочебоксарска Чувашской Республики»

Часть III

Проект межевания территории.

Раздел 1.

“Пояснительная записка”

Раздел 2.

“Чертеж межевания территории”

42/2022-ПМТ

Том 5.

ООО «АМ «МОЙ ГОРОД»

Свидетельство № П-108-2130129584-323
от 29 июня 2016г.

Заказчик - ООО «Устра»

«Проект планировки и проект межевания территории
2 микрорайона Западного жилого района
города Новочебоксарска Чувашской Республики»

Часть III

Проект межевания территории.

Раздел 1.

“Пояснительная записка”

Раздел 2.

“Чертеж межевания территории”

42/2022-ПМТ

Том 5.

Директор _____ Трофимов И.Ю.

Главный архитектор проекта _____ Лукиянов С.П.

Главный инженер проекта _____ Мясников Е.В.

Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание
42/2022-ПМТ1-С	Содержание тома	
42/2022-СД	Состав документации по планировке территории	
42/2022-ПМТ1	Раздел 1. «Пояснительная записка. Чертежи межевания территории»	

Согласовано:

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	42/2022-ПМТ1-С			
Разраб.		Трофимов				Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
Н. контр.		Мясников							
ГИП		Мясников							

Состав документации

№№ ТОМОВ	Обозначение	Наименование	Примечание
Проект планировки территории			
Основная часть			
1.	42/2022-ППТ1	Раздел 1 «Чертежи планировки территории»	
2.	42/2022-ППТ2	Раздел 2 «Положения о размещении объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, характеристиках планируемого развития территории»	
Материалы по обоснованию проекта планировки территории			
3.	42/2022-ППТ3	Раздел 3 «Материалы в графической форме»	
4.	42/2022-ППТ4	Раздел 4 «Пояснительная записка»	
Проект межевания территории			
5.	42/2022-ПМТ1	Раздел 1 «Пояснительная записка. Чертежи межевания территории»	

Согласовано:

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

42/2022-СД

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Состав документации по планировке территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Трофимов					П	1	1
Н. контр.		Мясников							

Проект межевания территории.

Пояснительная записка. Чертежи межевания территории.

Заказчик: ООО "Устра"

Договор № 42/2022

Исполнитель: ООО "АМ «Мой город»"

Директор проектной организации ООО "АМ Мой город" _____ И.Ю.Трофимов

Главный архитектор проектной организации ООО "АМ «Мой город»" _____ С.П.Лукиянов

Авторский коллектив:

Главный архитектор проекта _____ С.П.Лукиянов

Архитектор _____ Е.В. Мурзенкова

Согласовано:

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	42/2022-ПМТ1			
Разраб.		Мурзенкова				Пояснительная записка. Чертежи межевания территории.	Стадия	Лист	Листов
							П	Ошибка!	
Н. контр.		Мясников							
ГИП		Мясников							

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	3
1. Положения о межевании территории	5
1.1. Основные положения	5
1.2. Установление границ земельных участков на местности	7
1.3. Каталог поворотных точек участка межевания	7
1.4. Каталог поворотных точек красных линий микрорайона	7
1.5. Перечень мероприятий по проекту территории межевания	11
1.6. Каталог поворотных точек формируемых земельных участков	11

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №							Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	42/2022-ПМТ1			

Введение.

1) В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГК РФ) подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Порядок подготовки документации по планировке территории регламентируется ст. 46 ГК РФ.

2) Проект планировки территории 2 микрорайона Западного жилого района города Новочебоксарска ЧР разработан на основании:

- постановления о подготовке проекта планировки территории 2 микрорайона Западного жилого района города Новочебоксарска Чувашской Республики, утвержденного администрацией г. Новочебоксарск ЧР от 18.10.2021г. №1396,
- технического задания на проектирование от ООО «Устра»,
- договора на разработку проекта №49/2021 от 27.07.2021г.,

В основу проекта планировки территории положен отведенный для проектирования участок и Генеральный план городского округа Новочебоксарск ЧР, утвержденный решением Новочебоксарского городского Собрания депутатов ЧР от 29.12.2005 № 8-5 (с изменениями от 2012 года; от 2016 года, от 2021 года). Подготовка проекта межевания территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Проект межевания выполнен в соответствии с действующим законодательством и нормативно-технической документацией РФ и Чувашской Республики:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190–ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ;
- Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 г. № 200-ФЗ;
- Федеральный закон Российской Федерации от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 24.06.1998 г. №89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;
- Постановление Правительства РФ от 13 марта 2020 года N 279 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;
- РДС 35-201-99 «Порядок реализации требований доступности для инвалидов к объектам социальной инфраструктуры»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. № 74;

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №					42/2022-ПМТ1	Лист
			Изм.	Колуч.	Лист	№ док.		

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
 - СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.
 - «Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа - города Новочебоксарска Чувашской Республики»;
 - "Правила землепользования и застройки в городском округе Новочебоксарск Чувашской Республики, утвержденные решением Новочебоксарского городского Собрания депутатов ЧР от 18.12.2006г. №С 18-3».
- Проект межевания территории выполнен в границах кадастровых кварталов №21:02:010108 и №21:02:010115, границы которых установлены в соответствии с кадастровым делением территории г.Новочебоксарск.

Раздел 1. Положения о межевании территории.

1.1. Основные положения.

Формирование земельных участков на территории проектирования проводится с учетом:

- видов разрешенного использования земельных участков (основные, вспомогательные 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.

Земельные участки формируются в соответствии с требованиями эколого-ландшафтной организации территории.

В общую площадь земельных участков под объектами недвижимости включается площадь, непосредственно занятая этими объектами, и площадь прилегающей территории, необходимая для обеспечения функционирования (обслуживания, эксплуатации) конкретного объекта недвижимости в соответствии с установленными нормами.

Земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов капитального строительства (газовых сетей и линий электропередач), формируются в границах охранных зон этих объектов. Аналогичным образом выделяются земельные участки под существующими линейными объектами.

1.2. Линии градостроительного регулирования.

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с Методическими рекомендациями по проведению межевания объектов землеустройства (утв. Росземкадастром 17.02.2003, ред. от 18.04.2003), а также в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов по землеустройству, действующих на территории Российской Федерации. Порядок установления границ на местности предполагает выполнение следующих видов работ:

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №							Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	42/2022-ПМТ1		бка!	

- полевое обследование и оценка состояния пунктов опорной межевой сети – опорных межевых знаков;
- составление технического проекта (задания) межевания земель;
- уведомление собственников, владельцев и пользователей смежных земельных участков о производстве работ;
- согласование и закрепление на местности межевыми знаками границ земельного участка с собственниками, владельцами и пользователями смежных земельных участков;
- сдача пунктов ОМС на наблюдение за сохранностью;
- определение координат пунктов ОМС и межевых знаков;
- определение площади земельных участков;
- составление чертежа границ земельных участков;
- контроль и приемка результатов межевания производителем работ, государственный контроль над установлением и сохранностью межевых знаков, формирование межевых дел;
- утверждение межевых дел в установленном порядке;
- осуществление постановки границ земельного участка на государственный кадастровый учет.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнять в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ. Границы земельных участков устанавливаются одновременно с выносом красных линий.

Территория разработки проекта межевания расположена на землях муниципального образования г.Новочебоксарск.

На территории расположены сформированные земельные участки:

- 21:02:000000:38612 общей площадью 42994,0 кв.м.,
- 21:02:000000:38613 общей площадью 18495,0 кв.м.,
- 21:02:000000:38614 общей площадью 152840,0 кв.м.,
- 21:02:000000:38615 общей площадью 30610,0 кв.м.,
- 21:02:000000:38616 общей площадью 352,0 кв.м.,
- 21:02:010108:371 общей площадью 179,0 кв.м.

Участок включает различные зоны правового градостроительного регулирования согласно Карте градостроительного зонирования муниципального образования городского округа Новочебоксарск Чувашской Республики: Ж-6 (Зона застройки многоэтажными жилыми домами), Ц-1 (Зона делового, общественного и коммерческого назначения, подцентр городского округа), зона ПК-11 (Зона транспортной инфраструктуры) и территория, для которой градостроительный регламент не устанавливается.

1.3. Каталог поворотных точек участка межевания.

Формирование земельных участков на территории проектирования проводится в зоне Ж-6 (Зона застройки многоэтажными жилыми домами) и зоне Ц-1 (Зона делового, общественного и коммерческого назначения, подцентр городского округа) в границах красных линий микрорайона, см. таб.1.

Взам. Инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.							Лист	
										Ошибки
			Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	42/2022-ПМТ1	

Таблица 1.

№ точек	Х, м	У, м
1	2	3
1а	407370.19	1243626.44
2а	407736.40	1243676.07
3а	407731.71	1244112.24
4а	407308.66	1244052.01
1а	407370.19	1243626.44

1.4. Каталог поворотных точек границ жилого микрорайона.

Таблица 2.

№ точек	Х, м	У, м
1	2	3
1а	407370.19	1243626.44
2а	407736.40	1243676.07
3а	407731.71	1244112.24
5ц	407396.68	1244064.62
4а	407308.66	1244052.01
1ц	407314.15	1244014.03
2ц	407333.22	1243882.16
3ц	407338.71	1243844.22
1а	407370.19	1243626.44

Площадь проектируемой территории в границах красных линий микрорайона - 171866,0 м2.

1.5. Перечень мероприятий по проекту территории межевания.

Проект планировки и межевания территории 2 микрорайона Западного жилого района города Новочебоксарска ЧР выполнен в местной системе координат, так как на территории города государственный кадастровый учет ведется в местной системе координат.

Описание формируемых земельных участков:

Земельный участок ЗУ1 общей площадью 9255,0 кв.м., образуемый путем раздела земельного участка с кадастровым номером 21:02: 000000:38612.

Земельный участок ЗУ2 общей площадью 9240,0 кв.м., образуемый путем раздела земельного участка с кадастровым номером 21:02: 000000:38612.

Земельный участок ЗУ3 общей площадью 10516,5 кв.м., образуемый путем раздела земельного участка с кадастровым номером 21:02: 000000:38614.

Земельный участок ЗУ4 общей площадью 9734,0 кв.м., образуемый путем раздела земельного участка с кадастровым номером 21:02: 000000:38614.

Земельный участок ЗУ5 общей площадью 10993,5 кв.м., образуемый путем раздела земельного участка с кадастровым номером 21:02: 000000:38614.

Взам. Инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.							Лист
						42/2022-ПМТ1			
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

5ц	407396.68	1244064.62
1	407403.72	1244003.45
2	407393.37	1244001.66
3	407390.47	1244018.41
4	407400.82	1244020.20
4а	407308.66	1244052.01
Земельный участок ЗУ2		
Описание: S = 9240,0м2		
1н	407323.86	1243946.90
2ц	407333.22	1243882.16
3ц	407338.71	1243844.22
4ц	407426.64	1243856.32
3н	407414.56	1243940.34
2н	407411.78	1243959.62
1н	407323.86	1243946.90
Земельный участок ЗУ3		
Описание: S = 10516,5м2		
3ц	407338.71	1243844.22
4н	407348.83	1243774.19
5н	407491.64	1243794.52
6н	407511.49	1243797.34
7н	407508.18	1243820.29
8н	407504.40	1243819.74
9н	407501.89	1243837.87
10н	407471.18	1243833.63
11н	407467.01	1243862.49
4ц	407426.64	1243856.32
3ц	407338.71	1243844.22
Земельный участок ЗУ4		
Описание: S = 9734,0м2		
4н	407348.83	1243774.19
12н	407357.96	1243711.01
13н	407461.68	1243725.78
14н	407463.61	1243712.42
15н	407490.95	1243716.31
16н	407502.54	1243717.96
5н	407491.64	1243794.52
4н	407348.83	1243774.19
Земельный участок ЗУ5		
Описание: S = 10993,5м2		
12н	407357.96	1243711.01
1а	407370.19	1243626.44
17н	407501.24	1243644.20
15н	407490.95	1243716.31
14н	407463.61	1243712.42
13н	407461.68	1243725.78
12н	407357.96	1243711.01
Земельный участок ЗУ6		
Описание: S = 17540,5м2		

Взам. Инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	--------	------	--------	-------	------

42/2022-ПМТ1

Лист
Оши
бка!

15н	407490.95	1243716.31
17н	407501.24	1243644.20
18н	407614.17	1243659.51
19н	407604.71	1243724.97
20н	407590.03	1243741.33
21н	407577.29	1243831.80
22н	407576.05	1243840.60
23н	407519.60	1243832.56
24н	407521.04	1243822.15
7н	407508.18	1243820.29
6н	407511.49	1243797.34
5н	407491.64	1243794.52
16н	407502.54	1243717.96
15н	407490.95	1243716.31
Земельный участок ЗУ8		
Описание: S = 14898,0м2		
35н	407475.44	1243949.00
36н	407493.12	1243951.52
30н	407574.75	1243963.14
31н	407572.40	1243979.68
32н	407593.27	1243982.63
33н	407577.93	1244090.35
34н	407457.48	1244073.20
35н	407475.44	1243949.00
Земельный участок ЗУ9		
Описание: S = 17018,0м2		
37н	407599.19	1244093.37
38н	407618.70	1243958.36
47н	407733.19	1243974.66
3а	407731.71	1244112.24
37н	407599.19	1244093.37
Земельный участок ЗУ10		
Описание: S = 14163,0м2		
38н	407618.70	1243958.36
39н	407635.80	1243840.13
45н	407637.69	1243827.08
46н	407734.63	1243840.88
47н	407733.19	1243974.66
38н	407618.70	1243958.36
Земельный участок ЗУ11		
Описание: S = 14199,0м2		
45н	407637.69	1243827.08
44н	407660.99	1243665.85
2а	407736.40	1243676.07
46н	407734.63	1243840.88
45н	407637.69	1243827.08
Земельный участок ЗУ12		
Описание: S = 9522,0м2		
21н	407577.29	1243831.80

Взам. Инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	--------	------	--------	-------	------

20н	407590.03	1243741.33
19н	407604.71	1243724.97
18н	407614.17	1243659.51
44н	407660.99	1243665.85
45н	407637.69	1243827.08
39н	407635.80	1243840.13
40н	407598.20	1243834.78
21н	407577.29	1243831.80

Земельный участок ЗУ13**Описание:** S =7842,0м2

3н	407414.56	1243940.34
4ц	407426.64	1243856.32
11н	407467.01	1243862.49
10н	407471.18	1243833.63
9н	407501.89	1243837.87
25н	407509.40	1243838.91
27н	407508.30	1243846.53
36н	407493.12	1243951.52
35н	407475.44	1243949.00
3н	407414.56	1243940.34

Земельный участок ЗУ14**Описание:** S =7713,5м2

5ц	407396.68	1244064.62
2н	407411.78	1243959.62
3н	407414.56	1243940.34
35н	407475.44	1243949.00
34н	407457.48	1244073.20
5ц	407396.68	1244064.62

Земельный участок ЗУ7**Наименование вида разрешенного использования земельного участка:**

Объекты образования и просвещения (Дошкольное, начальное и среднее общее образование)– код 3.5.1

Описание вида разрешенного использования земельного участка: Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом.

Земельный участок ЗУ7**Описание:** S = 10693,0 м2

27н	407508.30	1243846.53
28н	407607.96	1243860.72
29н	407593.05	1243965.75
30н	407574.75	1243963.14
36н	407493.12	1243951.52
27н	407508.30	1243846.53

Земельный участок ЗУ15**Наименование вида разрешенного использования земельного участка:**

Взам. Инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Земельные участки (территории) общего пользования – код 12.0

Описание вида разрешенного использования земельного участка: Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2

Земельный участок ЗУ15

Описание: S = 7348,0 м2

25н	407509.40	1243838.91
26н	407518.56	1243840.17
23н	407519.60	1243832.56
22н	407576.05	1243840.60
42н	407574.96	1243848.34
41н	407595.85	1243851.30
40н	407598.20	1243834.78
39н	407635.80	1243840.13
38н	407618.70	1243958.36
37н	407599.19	1244093.37
33н	407577.93	1244090.35
32н	407593.27	1243982.63
43н	407595.62	1243966.11
29н	407593.05	1243965.75
28н	407607.96	1243860.72
27н	407508.30	1243846.53
25н	407509.40	1243838.91

Земельные участки ЗУ16, ЗУ17

Наименование вида разрешенного использования земельного участка:

Коммунальное обслуживание – код 3.1

Описание вида разрешенного использования земельного участка: Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2

Земельный участок ЗУ16

Описание: S = 352,0 м2

31н	407572.40	1243979.68
30н	407574.75	1243963.14
29н	407593.05	1243965.75
43н	407595.62	1243966.11
32н	407593.27	1243982.63
31н	407572.40	1243979.68

Земельный участок ЗУ17

Описание: S = 307,0м2

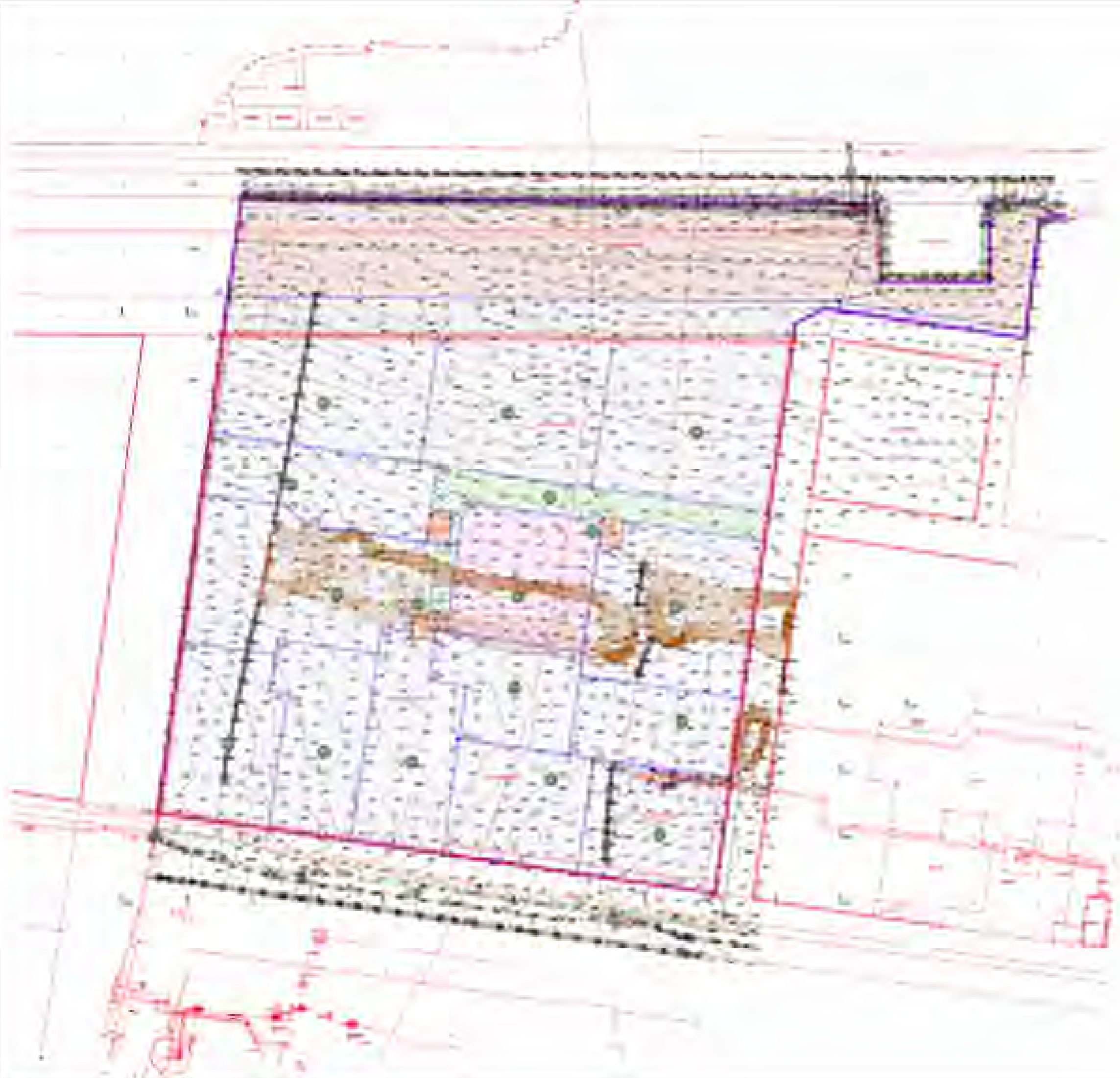
9н	407501.89	1243837.87
8н	407504.40	1243819.74
7н	407508.18	1243820.29
24н	407521.04	1243822.15
23н	407519.60	1243832.56
26н	407518.56	1243840.17
25н	407509.40	1243838.91
9н	407501.89	1243837.87

Инд. № подл. Подп. и дата Взам. Инв. №

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	--------	------	--------	-------	------

42/2022-ПМТ1

Лист
Оши
бка!



1	...
2	...
3	...
4	...
5	...

- 1. ...
- 2. ...
- 3. ...
- 4. ...
- 5. ...

- 1. ...
- 2. ...
- 3. ...
- 4. ...
- 5. ...

- 1. ...
- 2. ...
- 3. ...
- 4. ...
- 5. ...

...

...
...
...



- Здания
- Courtyards
- Зеленые насаждения
- Дороги
- Инженерные коммуникации
- Ограждение
- Границы участка

№	Наименование	Единица измерения	Количество
1	Земельный участок	кв. м	1
2	Общая площадь	кв. м	1000
3	Площадь застройки	кв. м	200
4	Площадь озеленения	кв. м	150
5	Площадь дворовой территории	кв. м	100