СОЮЗ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ ПОВОЛЖЬЯ СРО-П-108-28122009
ООО «ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ «ОТДЕЛФИНСТРОЙПРОЕКТ»
СВИДЕТЕЛЬСТВО П-108-2130049924-347

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории «Проект реконструкции участка дороги ул. 10 Пятилетки с устройством местного проезда вдоль ул. 10 Пятилетки в IX микрорайоне Западного жилого района города Новочебоксарска Чувашской Республики».

ТОМ IV

Материалы по обоснованию

проекта межевания территории

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

2025 г.

СОЮЗ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ ПОВОЛЖЬЯ СРО-П-108-28122009
ООО «ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ «ОТДЕЛФИНСТРОЙПРОЕКТ»
СВИДЕТЕЛЬСТВО П-108-2130049924-347

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории «Проект реконструкции участка дороги ул. 10 Пятилетки с устройством местного проезда вдоль ул. 10 Пятилетки в IX микрорайоне Западного жилого района города Новочебоксарска Чувашской Республики».

ТОМ IV

Материалы по обоснованию

проекта межевания территории

Главный архитектор проекта Ю.Н. Герасимов

2025 г.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
72/24-ПМТ	Содержание тома	Стр.2
72/24- ПМТ	Состав документации проекта планировки и межевания территории	Стр.3
72/24- ПМТ	Текстовая часть	
	Раздел 3. «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть»	Стр.4
	Раздел 4. «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка»	Стр.5
	а) Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения тербований к образуемым участкам	Стр.5
	б) Обоснование способа образования земельного участка	Стр.6
	в) Обоснование определения размеров образуемого земельного участка	Стр.7
	г) Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	Стр.7

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата
Разраб.		Гаврилов			10.25
ГАП		Герасимов			10.25
Н.контр.		Степанов			10.25
ГИП		Степанов			10.25

72/24-ПМТ

Содержание

Стадия	Лист	Листов
П	1	2

ООО «Проектный институт «ОТДЕЛФИНСТРОЙПРОЕКТ»

Состав документации проекта планировки и межевания территории

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	72/24-ППТ	Положение о планировке территории (основная часть)	
2	72/24-ППТ	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
3	72/24-ПМТ	Проект межевания территории. Основная часть. Материалы по обоснованию	
4	72/24-ПМТ	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	

Раздел 3. «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть».

Графическая часть материалов по обоснованию проекта межевания территории содержит чертежи, на которых отображаются:

а) границы субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, населенных пунктов, на которых расположены территория, применительно к которой подготавливается проект межевания;

б) границы существующих земельных участков;

в) границы публичных сервитутов, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации;

г) границы публичных сервитутов, подлежащих установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации;

д) границы зон с особыми условиями использования территорий, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации;

е) границы зон с особыми условиями использования территории, подлежащие установлению, изменению в связи с размещением линейных объектов;

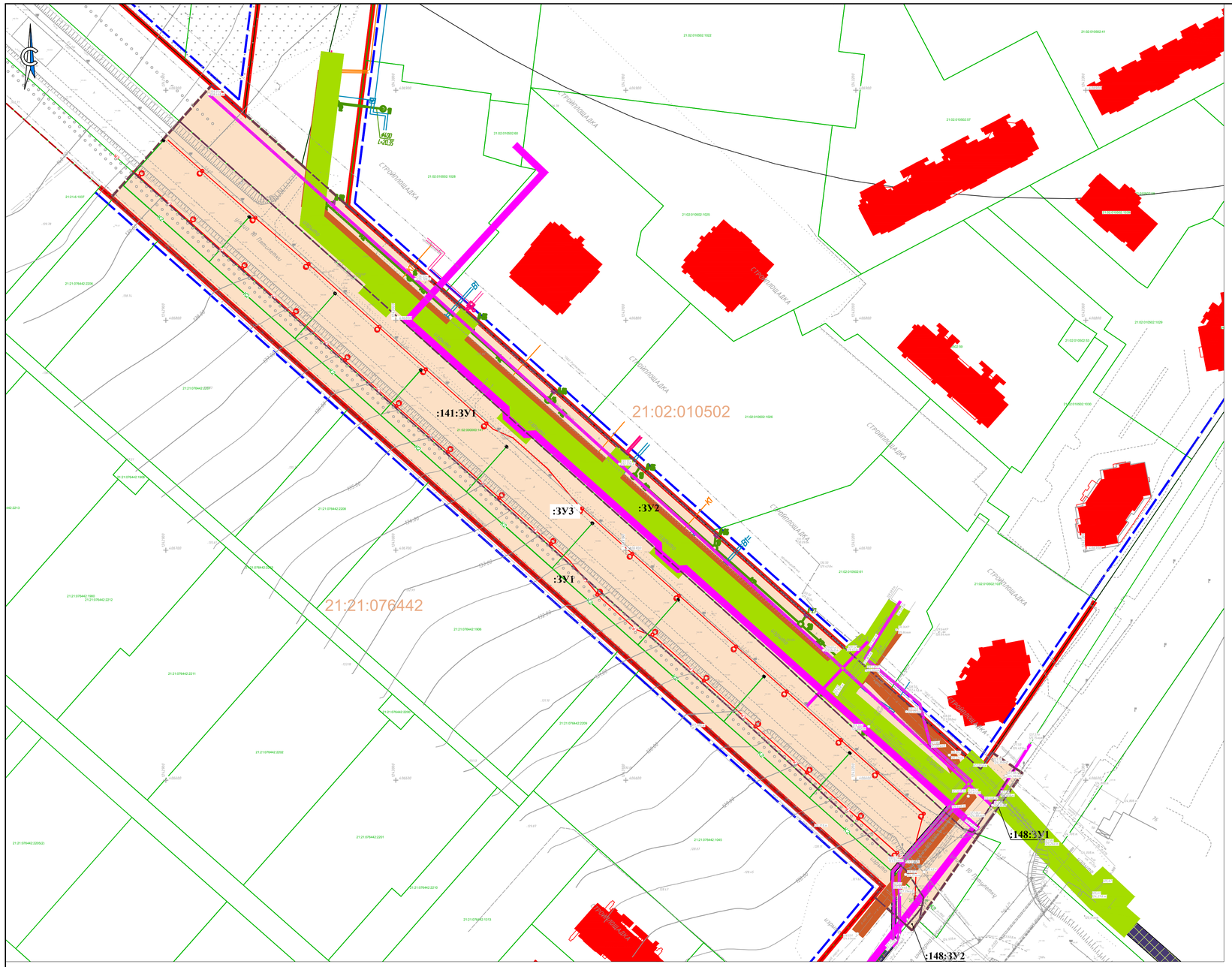
ж) границы зон с особыми условиями использования территории, подлежащие установлению, изменению в связи с размещением линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с их переносом из зон планируемого размещения линейных объектов либо в границах зон планируемого размещения линейных объектов;

з) местоположение существующих объектов капитального строительства;

и) границы особо охраняемых природных территорий;

к) границы территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации, границы территорий выявленных объектов культурного наследия;

л) границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.



Условные обозначения:

- Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- Зона планируемого размещения линейного объекта-улично-дорожная сеть.
- Существующая красная линия
- Линия отступа от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений составляет от улиц и дорог местного значения 3 м.
- Границы ОКС, учтенных в ЕГРН
- 21:02:010502 — Номера кадастровых кварталов
- 21:21:076442:2202 — Кадастровый номер земельного участка
- Граница земельного участка по кадастровому плану
- Граница муниципального образования Новочебоксарского городского округа Чувашской Республики

Существующие инженерные сети

- В1 — Существующий водопровод
- К1 — Существующие сети канализации
- К2 — Существующие сети ливневой канализации
- Существующий силовой кабель

Проектируемые инженерные сети

- К2 — Проектируемые сети ливневой канализации
- W3 — Проектируемая кабельная линия
- Уличное освещение

- Охранная зона теплосети 5м в каждую сторону
- Охранная зона канализации 3м в каждую сторону
- Охранная зона кабеля связи 1м в каждую сторону

Зоны с особыми условиями использования территории:

- №21:02:6.1445 – охранная зона кабельной линии – 10 кВ от ПС-110/35/10 кВ "Новая" до проектируемой РП-10 кВ в 9-м микрорайоне Западного жилого района г.Новочебоксарск
- №21:02-6.1181 – охранная зона инженерных сетей теплоснабжения территории IX микрорайона Западного жилого района города Новочебоксарска Чувашской Республики (I пусковой комплекс)

Примечание:
1.Проектируемый линейный объект входит в 3, 4, 5,и 6 подзонах зон с особыми условиями использования территории – приаэродромной территории аэродрома Чебоксары.
2.Границы особо охраняемых природных территорий отсутствуют.
3.Границы территорий объектов культурного наследия отсутствуют.
4.Границы лесничеств, лесопарков, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов отсутствуют.

Фрагмент карты зон особых условий использования территории г.Новочебоксарска

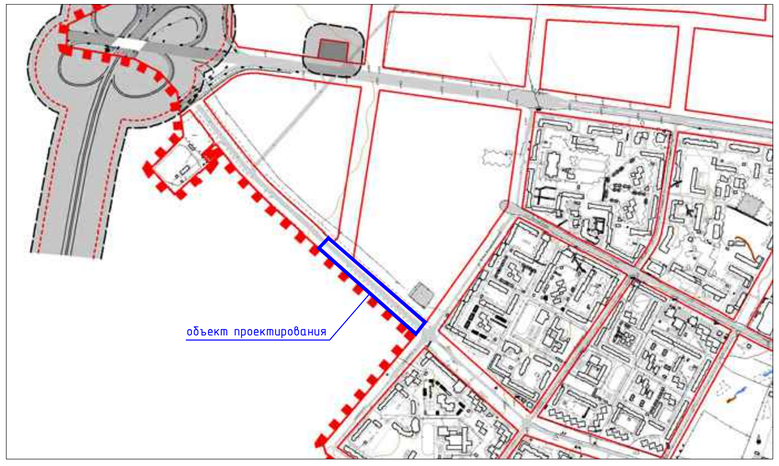


Схема границ приаэродромной территории (4 подзона)

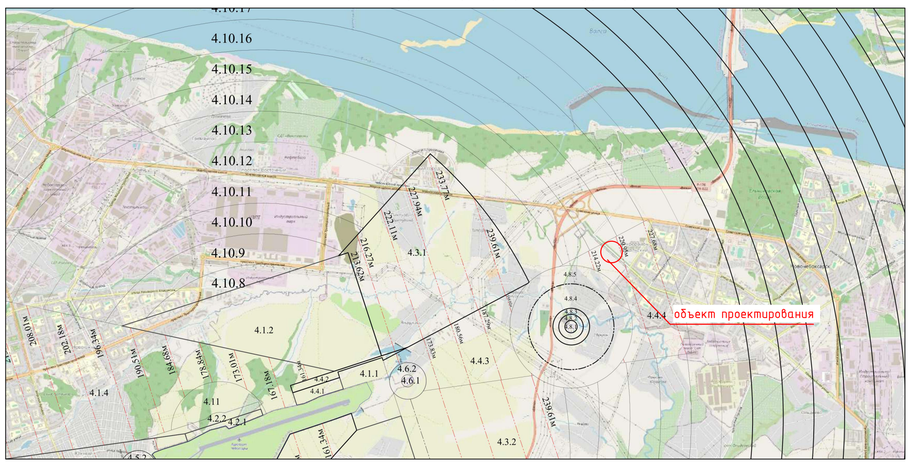
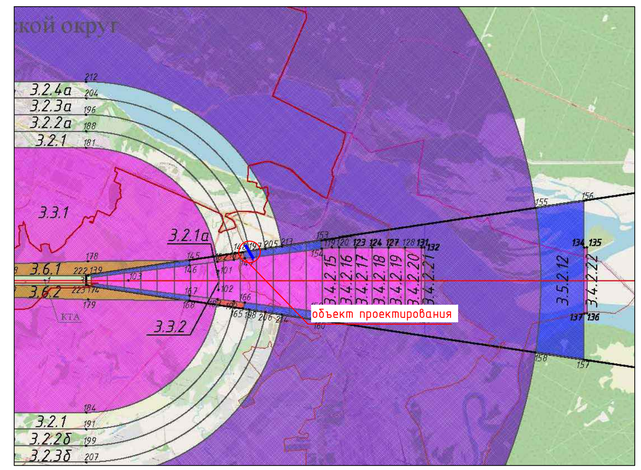


Схема границ приаэродромной территории (3 подзона)



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

						72/24-ППТ		
						Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории «Проект реконструкции участка дороги ул. 10 Пятилетки с устройством местного проезда вдоль ул. 10 Пятилетки в IX микрорайоне Западного жилого района города Новочебоксарска Чувашской Республики».		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Разраб.		Гаврилов			02.25	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия: ПМТ	Лист: 5 / Листов:
ГАП		Герасимов			02.25			
Н. контр.		Степанов			02.25	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, особо охраняемых природных территорий, лесничеств М 1:1000	ООО «Проектный институт «ОТДЕЛФИНСТРОЙПРОЕКТ»	
ГИП		Степанов			02.25			

Согласовано | Взам. инв. № | Подп. и дата | Инв. № подл.

Формат А1

Раздел 4. «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка».

а) Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым участкам.

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.

Местоположение границ образуемых земельных участков определено в соответствии с планировочной структурой согласно проекту планировки территории для размещения линейного объекта «Проект реконструкции участка дороги ул. 10 Пятилетки с устройством местного проезда вдоль ул. 10 Пятилетки в IX микрорайоне Западного Жилого района города Новочебоксарска Чувашской Республики».

Территория, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания территории, относится к функциональной зоне улично-дорожной сети в пределах границ населенного пункта – города Новочебоксарск.

Градостроительный регламент в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах соответствующей территориальной зоны, установленной на карте градостроительного зонирования, включает:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (основные, условно разрешенные, вспомогательные);

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

– предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, (площадь);

– минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

– предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

– максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый

как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

– иные показатели.

Согласно пп.3 п.4 ст.36 Градостроительного кодекса действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

В границах разработки проекта межевания территории отсутствуют:

– объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации (согласно письму Минкультуры Чувашии № 05/13-1496 от 15.03.2021 г);

– особо охраняемые природные территории регионального и местного значения и их охранные зоны (согласно Генеральному плану городского округа Новочебоксарск, утвержденному решением Новочебоксарского городского Собрания депутатов от 29.12.2005 №С 8-5;);

– действующие скотомогильники (биотермические ямы), места захоронения биологических отходов (согласно письму Государственной ветеринарной службы Чувашской Республики № 07/17-808 от 22.03.2021г.).

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

1. по данным ЕГРН:

–К№21:02:6.1445 - охранная зона кабельной линии - 10 кВ от ПС-110/35/10 кВ «Новая» до проектируемой РП-10 кВ в 9-м микрорайоне Западного жилого района г.Новочебоксарск;

–К№21:02-6.1181 - охранная зона инженерных сетей теплоснабжения территории IX микрорайона Западного жилого района города Новочебоксарска Чувашской Республики (I пусковой комплекс);

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

– функциональное назначение территориальной зоны в границах проектируемой территории;

– существующая застройка проектируемой территории и прилегающих территорий.

б) Обоснование способа образования земельного участка.

Строительство проектируемого линейного объекта «Проект реконструкции участка дороги ул. 10 Пятилетки с устройством местного проезда вдоль ул. 10 Пятилетки в IX микрорайоне Западного Жилого района города Новочебоксарска Чувашской Республики»

предусмотрено в два этапа:

1 этап строительства – устройство местного проезда вдоль ул. 10 Пятилетки в IX микрорайоне Западного жилого района города Новочебоксарск Чувашской Республики;

2 этап строительства – реконструкции участка дороги ул. 10 Пятилетки города Новочебоксарск Чувашской Республики.

Для размещения линейного объекта «Проект реконструкции участка дороги ул. 10 Пятилетки с устройством местного проезда вдоль ул. 10 Пятилетки в IX микрорайоне Западного Жилого района города Новочебоксарска Чувашской Республики» проектом межевания территории предусмотрено образование земельного участка с условным номером **:ЗУ3** путем объединения образуемых земельных участков:

– :ЗУ1 - образуется из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности,

– :ЗУ2 - образуется из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности,

– :141:ЗУ1 - образуется путем раздела с сохранением исходного земельного участка с К№ 21:02:000000:141 в измененных границах,

– :148:ЗУ1 - образуется путем раздела с сохранением исходного земельного участка с К№ 21:02:000000:148 в измененных границах;

– :148:ЗУ2 - образуется путем раздела с сохранением исходного земельного участка с К№ 21:02:000000:148 в измененных границах;

Образование земельных участков произведено в соответствии со ст.11.3, ст.11.4, ст.11.6 ЗК РФ.

в) Обоснование определения размеров образуемого земельного участка.

Образование земельных участков выполнено по границам планируемого размещения линейного объекта в соответствии с проектом планировки территории для размещения линейного объекта «Проект реконструкции участка дороги ул. 10 Пятилетки с устройством местного проезда вдоль ул. 10 Пятилетки в IX микрорайоне Западного Жилого района города Новочебоксарска Чувашской Республики».

Размеры образуемых земельных участков учитывают требования к расчетным параметрам улично-дорожной сети города Новочебоксарска, установленные Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа – города Новочебоксарска Чувашской Республики.

г) Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Предложений по установлению публичных сервитутов не предусмотрено.