

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЗЕМЛЯ»**

Документация по внесению изменений в проект межевания территории, ограниченной ул. Федора Гладкова, пр. Базовый, пр. Авторемонтный, утвержденный постановлением администрации города Чебоксары от 14.08.2019 № 1990.

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
проекта межевания территории**

76К-ПМТ/ОЧ

Заказчик: Андрицов Андрей Захарович.

Директор

С.В. Афанасьев

Чебоксары 2024

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Обозначение	Наименование	Примечание
76К-ПМТ/ОЧ	Основная часть проекта межевания территории Раздел 1. «Текстовая часть проекта межевания территории». Раздел 2. «Графическая часть проекта межевания территории».	
76К-ПМТ/МО	Материалы по обоснованию проекта межевания территории Раздел 3. «Графическая часть материалов по обоснованию проекта межевания территории».	

Согласовано			

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	76К-ПМТ/ОЧ			
						Документация по внесению изменений в проект межевания территории, ограниченной ул. Федора Гладкова, пр.Базовый, пр. Авторемонтный, утвержденный постановлением администрации города Чебоксары от 14.08.2019 № 1990	Стадия	Лист	Листов
							П		
							ООО «ЗЕМЛЯ»		
	Директор	Афанасьев			2024				
	Разработал	Агельский			2024				

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.	7
1.4. Характеристика границ образуемых и уточняемых земельных участков.....	9
1.5. Каталог поворотных точек границ образуемых и уточняемых земельных участков	9
1.6. Красные линии	9
1.7. 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.....	11
Раздел 2. «Графическая часть проекта межевания территории»	12

Согласовано					

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

						76К-ПМТ/ОЧ			
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Документация по внесению изменений в проект межевания территории, ограниченной ул. Федора Гладкова, пр.Базовый, пр. Авторемонтный, утвержденный постановлением администрации города Чебоксары от 14.08.2019 № 1990	Стадия	Лист	Листов
							П		
							ООО «ЗЕМЛЯ»		
	Директор	Афанасьев			2024				
	Разработал	Агельский			2024				

Введение

Документация по внесению изменений в проект межевания территории выполнена на основании постановления администрации города Чебоксары от 26.06.2024 №2042 «О подготовке документации по внесению изменений в проект межевания территории, ограниченной ул. Федора Гладкова, пр.Базовый, пр. Авторемонтный, утвержденный постановлением администрации города Чебоксары от 14.08.2019 № 1990».

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 (с изменениями от 20.08.2019);
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.

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

Изм.	Колуч.	Лист	№доку.	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, ограниченного ул. Федора Гладкова, пр.Базовый, пр. Авторемонтный, и включающего в себя территорию существующей производственной застройки. Граница территории, в отношении которой вносятся изменения в проект межевания территории, включает в себя земельный участок с кадастровым номером 21:01:020703:1068, относящийся к земельным участкам общего пользования, в границах территориальной зоны П-1 «Производственная зона», установленной Правилами землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, в границах функциональной зоны – Зона производственного использования, 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 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:

- постановление администрации города Чебоксары от 26.06.2024 №2042 «О подготовке документации по внесению изменений в проект межевания территории, ограниченной ул. Федора Гладкова, пр.Базовый, пр. Авторемонтный, утвержденный постановлением администрации города Чебоксары от 14.08.2019 № 1990»;
- технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий, выполненный ООО «ЗЕМЛЯ» в 2023г.;
- материалы топографической съемки, ООО «ЗЕМЛЯ», 2023 г.;
- каталог координат красных линий, предоставленный письмом Управления архитектуры и градостроительства администрации города Чебоксары от 04.10.2023 г. №18791;
- информация о наличии установленных зон с особыми условиями территории, предоставленная письмом Управления архитектуры и градостроительства администрации города Чебоксары от 27.10.2023 г. №18789;
- сведения Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Чувашской Республике.

Проект межевания территории выполняется по результатам анализа ранее созданных и ранее сформированных земельных участков в границах межевания.

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

Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

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 1:1000 и включает в себя чертеж межевания территории.

1.2. Характеристика территории, подлежащей межеванию

Территория, в отношении которой разрабатывается проект межевания, расположена в пределах кадастрового района 21:01, кадастрового квартала 21:01:020703.

Проектируемая территория располагается в южной части города Чебоксары.

В границах разработки проекта межевания территории отсутствуют:

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

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:

1. по данным ЕГРН:

- К№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";
- К№21:01-6.2877–Санитарно-защитная зона ОАО "Чебоксарский завод автокомпонентов", расположенная по адресу: ЧР, г.Чебоксары, ул.Пристанционная, д.1;
- К№21:01-6.3106–Санитарно-защитная зона Чувашского филиала ООО "Татнефть - АЗС Центр" АЗС №470, расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Чебоксары, пр-кт Ивана Яковлева, д.11;
- К№21:01-6.2759– Охранная зона объекта электросетевого хозяйства: Кабельная линия 6 кВ ААБ-6-3х240 длиной 1500 м. от яч. №№ 307, 415 ЗРУ-6 кВ ПС Южная 110/6 кВ до ЗРУ- 6

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

76К-ПМТ/ОЧ

Лист

6

кВ по Базовому пр. д. 17, г. Чебоксары Чувашской Республики;

– К№21:01-6.4299–Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - КЛ-6 кВ от ТП-165 до ТП-716;

– К№21:01-6.81–Охранная зона ВЛ110 кВ Южная-1-2 с отпайками на элек.ПС Западная, на элек.ПС Южная, на элек.ПС ВНИИР с опытным производством, на элек.ПС Парковая, на элек.ПС Вурманкасинская, на элек.ПС Студенческая, на элек.ПС Чапаевская, на элек.ПС Кировская, на элек.ПС Катраси;

– К№21:01-6.92–Охранная зона ВЛ-110 кВ Южная-Катраси, ВЛ-110 кВ отпайка на п/ст Лапсары.

2. по данным ПЗиЗ Чебоксарского городского округа:

– граница приаэродромной территории, границы полос воздушных подходов международного аэропорта Чебоксары.

1.3. Обоснование принятых решений по проекту межевания территории.

Проектом межевания территории предлагается изменить вид разрешенного использования существующего земельного участка с кадастровым номером 21:01:020703:1068, находящегося в муниципальной собственности, с вида разрешенного использования "Земельные участки (территории) общего пользования" на вид разрешенного использования 6.9.1 «Складские площадки», тем самым исключив его из состава земель общего пользования, для предоставления в аренду.

В настоящее время испрашиваемый земельный участок с кадастровым номером 21:01:020703:1068 не используется в целях доступа к землям общего пользования смежных земельных участков с кадастровыми номерами 21:01:020703:877, 21:01:020703:878, 21:01:020703:1067, 21:01:020703:635, находящиеся в частной собственности одного лица - Андрицова Андрея Захаровича, и имеющие доступ к землям общего пользования через земельный участок с кадастровым номером 21:01:000000:294, и земельного участка с кадастровым номером 21:01:030705:127, находящийся в аренде у третьих лиц – ООО «Рамекон», что подтверждается письмом в адрес администрации города Чебоксары от 30 мая 2023 года (приложение 1 материалов по обоснованию ПМТ).

В целях установления доступа земельного участка с кадастровым номером 21:01:020703:127 (ООО «Рамекон») к землям общего пользования проектом межевания предлагается образовать часть земельного участка с кадастровым номером 21:01:020703:151, предназначенную для прохода (проезда) к землям общего пользования. Фактическое использование земельного участка с кадастровым номером 21:01:020703:151 ООО «Рамекон» также подтверждается письмом от 23 мая 2023 года (приложение 1 материалов по обоснованию

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

ПМТ).

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Территория разработки проекта межевания расположена в производственной территориальной зоне П-1.

Таблица 1.3.1. Градостроительный регламент производственной зоны (П-1)

Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			Ограничения использования
		Предельная этажность зданий, сооружений, этаж	Предельные размеры земельных участков (мин. - макс.), га	Максимальный процент застройки, %	
Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства					
6.9.1	Складские площадки	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	п.1 примечания

Примечания:

1. Границы зон с особыми условиями использования территории, накладывающие ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства, отображены на Карте зон с особыми условиями использования территории настоящих Правил. Использование земельных участков в границах зон с особыми условиями использования территории осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, объекты пищевых отраслей промышленности в санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности.

Не допускается размещать склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов в санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности.

Проектные решения по формированию земельных участков соответствуют требованиям градостроительного регламента в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для соответствующей территориальной зоны.

Проектом межевания территории не предусмотрено образование новых земельных участков с изменением границ существующих земельных участков.

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

1.4. Характеристика границ образуемых частей 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	Форма собственности
1	2	3	4	5	6	
1	21:01:020703:1068	Чувашская Республика – Чувашия, г Чебоксары, проезд Базовый	Земли населенных пунктов	493	Земельные участки (территории) общего пользования	Муниципальная собственность
2.	21:01:020703:151	Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, проезд Базовый, дом 1	Земли населённых пунктов	9256	Для эксплуатации цеха железобетонных изделий и склада цемента	Муниципальная собственность

Ведомость образуемых частей земельных участков представлена в таблице 1.4.2.

Таблица 1.4.2 Ведомость образуемых частей земельных участков.

№ части земельного участка	Площадь образуемого части земельного участка (м ²)	Цель образования земельного участка
1	2	3
:151/чзу1	394	Часть земельного участка, предназначенная для прохода (проезда) к землям общего пользования

1.5. Каталог поворотных точек границ образуемых частей земельных участков

Каталог поворотных точек границ образуемых частей земельных участков представлен в таблице 1.5.1.

Таблица 1.5.1. Каталог поворотных точек границ образуемых частей земельных участков.

Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
:ЗУ1		
1	405719,55	1231832,57
2	405722,75	1231826,38
3	405769,59	1231856,04
4	405766,03	1231862,05
5	405759,23	1231857,90
6	405749,43	1231851,93
1	405719,55	1231832,57

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

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

1.6. Красные линии

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

Каталог координат утвержденных красных линий в границах разработки документация по планировке территории (проект межевания территории), ограниченной ул. Федора Гладкова, пр.Базовый, пр. Авторемонтный, предоставлен Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Чебоксары (письмо от 04.10.2023 г. №18791).

Проектом межевания территории не предусмотрено изменение существующих красных линий.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	76К-ПМТ/ОЧ			

1.7. 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.

Таблица 1.7.1. Перечень координат характерных точек границ подготовки документации по планировке территории (проект межевания территории).

Номер точки	Координаты, м.	
	X	Y
1	405529,07	1231759,90
2	405629,35	1231586,65
3	405638,58	1231563,70
4	405880,27	1231146,67
5	406173,54	1231285,99
6	406076,26	1231344,44
7	406047,21	1231371,56
8	406035,12	1231394,19
9	405960,04	1231537,73
10	405930,57	1231617,76
11	405884,70	1231722,59
12	405879,16	1231724,46
13	405858,80	1231810,51
14	405863,94	1231849,12
15	405876,61	1231882,23
16	405893,63	1231912,82
17	405917,88	1231947,39
18	405946,42	1231981,69
19	405935,14	1231996,82
1	405529,07	1231759,90

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

76К-ПМТ/ОЧ

Лист

11

Раздел 2. «Графическая часть проекта межевания территории»

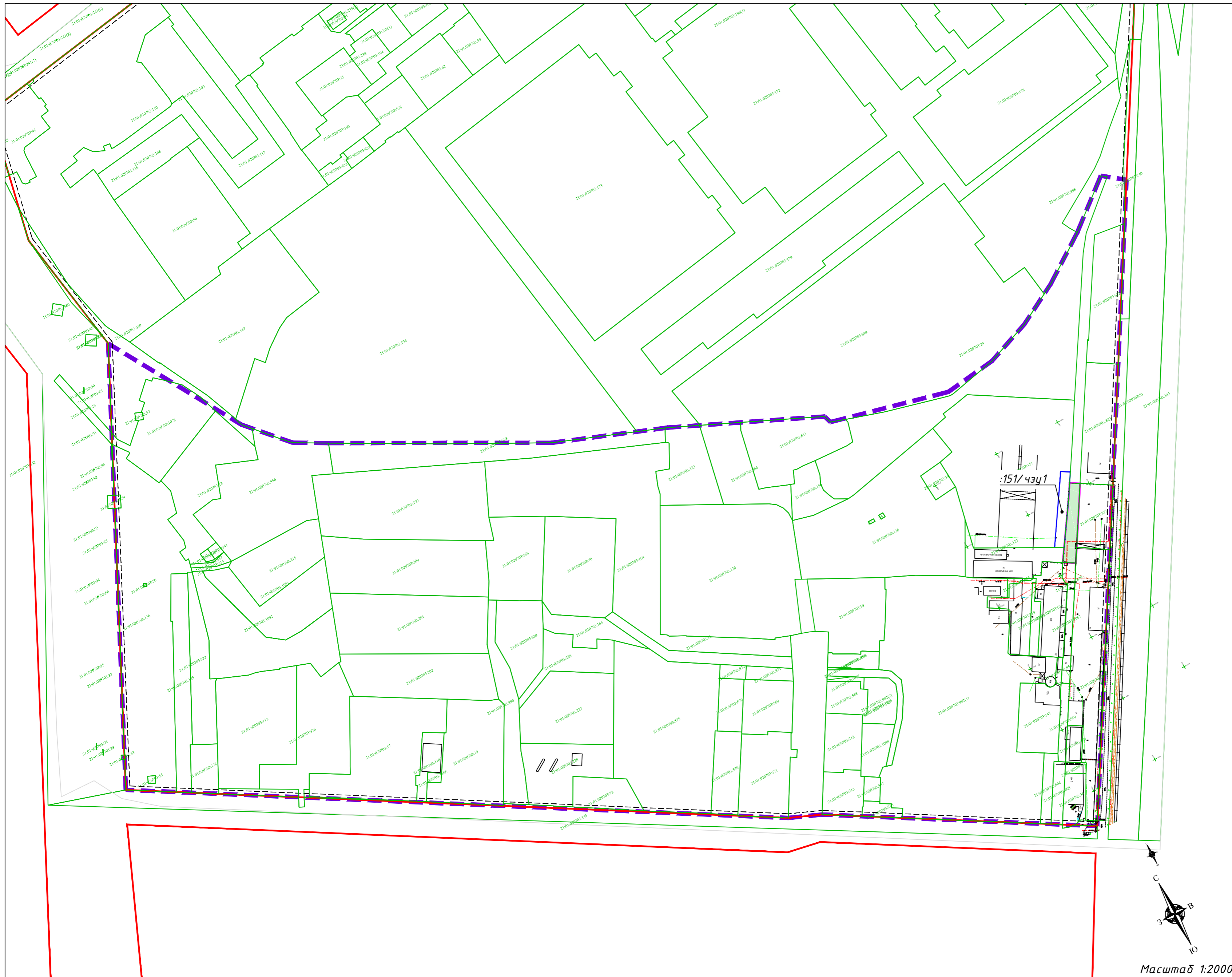
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

76К-ПМТ/ОЧ

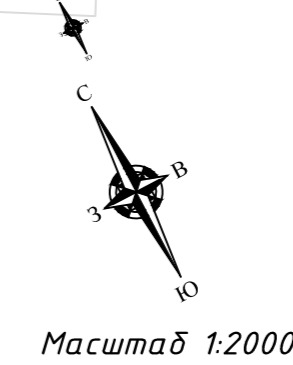
Лист

12

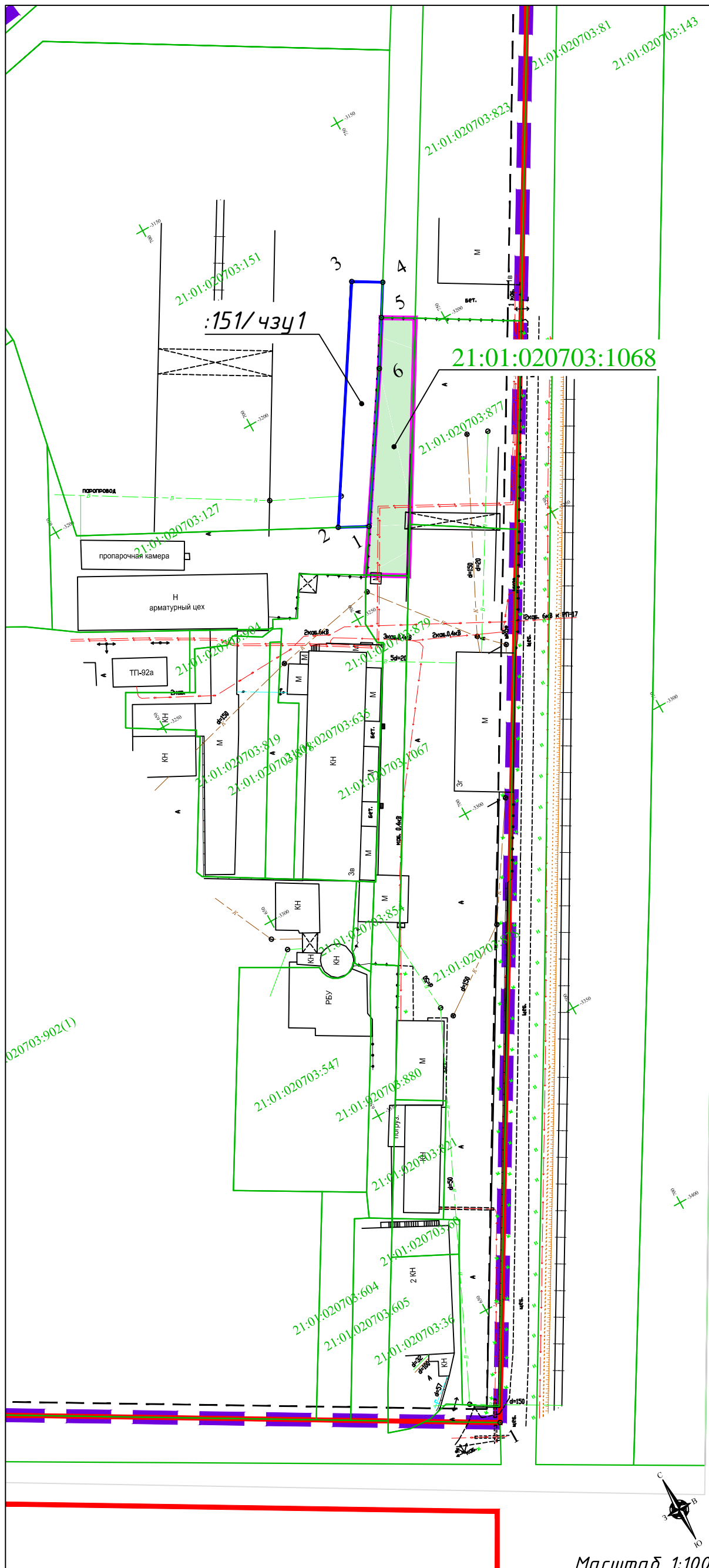


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:



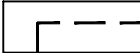



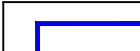
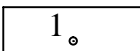
-  - граница территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания территории
-  - утвержденные красные линии
-  - линии отступа от красных линий
-  - границы земельных участков, сведения о которых имеются в ЕГРН
-  - кадастровые номера земельных участков, сведения о которых имеются в ЕГРН
-  - границы земельного участка, в отношении которого предусмотрено изменение вида разрешенного использования
-  - границы образуемых частей земельных участков



76К-ПМТ/04					
Документация по внесению изменений в проект межевания территории, ограниченной ул. Федора Гладкова, пр. Базовый, пр. Авторемонтный, утвержденный постановлением администрации города Чебоксары от 14.08.2019 №1990.					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Директор			Афанасьев С.В.		
Исполн.			Агельский П.И.		
Основная часть проекта межевания территории.			Лист	Листов	
Чертеж межевания территории.			П	1	2
			ООО "ЗЕМЛЯ" 2024		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - граница территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания территории
-  - утвержденные красные линии
-  - линии отступа от красных линий
-  - границы земельных участков, сведения о которых имеются в ЕГРН
-  - кадастровые номера земельных участков, сведения о которых имеются в ЕГРН
-  - границы земельного участка, в отношении которого предусмотрено изменение вида разрешенного использования
-  - границы образуемых частей земельных участков
-  - характерные точки границ образуемых частей земельных участков

Масштаб 1:1000

						76К-ПМТ/04			
						Документация по внесению изменений в проект межевания территории, ограниченной ул. Федора Гладкова, пр. Базовый, пр. Авторемонтный, утвержденный постановлением администрации города Чебоксары от 14.08.2019 №1990.			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Основная часть проекта межевания территории.	Стадия	Лист	Листов
Директор	Афанасьев С.В.						П	2	2
Исполн.	Агельский П.М.					Чертеж межевания территории.	ООО "ЗЕМЛЯ" 2024		