



НАУЧНО-
ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ
ПРЕДПРИЯТИЕ
ИНЖЕНЕР

<http://инженер21.рф/> e-mail: inzhener21@ya.ru
Россия, Чувашская Республика
428000 г. Чебоксары, Президентский бульвар, д. 31
Тел. факс:(8352) 20-44-77

Заказчик: Карлин С.С.

Разработчик: Общество с ограниченной ответственностью "Научно-производственное предприятие "Инженер"

Место разработки: Чувашская Республика г. Чебоксары

**Проект межевания территории,
ограниченной границей г.Новочебоксарска, ГК
«Эдельвейс», границей д.Юраково
Чебоксарского муниципального округа**

Проект межевания территории
Основная часть

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ.
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.

г. Чебоксары
2024 г.



НАУЧНО-
ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ
ПРЕДПРИЯТИЕ
ИНЖЕНЕР

<http://инженер21.рф/> e-mail: inzhenner21@ya.ru
Россия, Чувашская Республика
428000 г. Чебоксары, Президентский бульвар, д. 31
Тел. факс:(8352) 20-44-77

Заказчик: Карлин С.С..

Разработчик: Общество с ограниченной ответственностью "Научно-производственное предприятие "Инженер"

Место разработки: Чувашская Республика г. Чебоксары

**Проект межевания территории,
ограниченной границей г.Новочебоксарска, ГК
«Эдельвейс», границей д.Юраково
Чебоксарского муниципального округа**

Проект межевания территории
Основная часть

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ.
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.

Договор: № 108 от 01.04.2024 г.

Генеральный директор

Л. И. Токмолаева

г. Чебоксары
2024 г.

**ЧАСТЬ I. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПОЛОЖЕНИЙ ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ
(ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ)**

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ..... 5

РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЯ О МЕЖЕВАНИИ ТЕРРИТОРИИ..... 6

1.1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ..... 6

1.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ, ПОДЛЕЖАЩЕЙ МЕЖЕВАНИЮ..... 6

1.3. ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ..... 8

1.4. ОБОСНОВАНИЕ ПРИНЯТЫХ РЕШЕНИЙ ПО ПРОЕКТУ МЕЖЕВАНИЯ..... 8

1.5. КАТАЛОГИ КООРДИНАТ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ФОРМИРУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬ-
НЫХ УЧАСТКОВ..... 10

**ЧАСТЬ II. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ ПОЛОЖЕНИЙ ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ
(ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ)**

Наименование	Лист
Чертеж межевания территории. Масштаб 1:1500	Лист 1

						Проект межевания территории, ограниченной границей г.Новочебоксарска, ГК «Эдельвейс», границей д.Юраково Чебоксарского муниципального округа	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		4

ВВЕДЕНИЕ

Документация по планировке территории (проект межевания территории), ограниченной границей г.Новочебоксарска, ГК «Эдельвейс», границей д.Юраково Чебоксарского муниципального округа, разработана в соответствии с договором подряда № 108 от 01.04.2024 г., заключенным с Карлиным Станиславом Сергеевичем.

Основными задачами проекта межевания территории являются:

- анализ существующей застройки с определением границ землепользований в границах разработки проектных решений;
- пересмотр границ земель общего пользования с целью упорядочивания границ существующих землепользований, их рационального использования;
- определения местоположения границ образуемых и уточняемых земельных участков.

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

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ.
2. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ.
3. Генеральный план Чебоксарского муниципального округа Чувашской Республики;
4. Правила землепользования и застройки Чебоксарского муниципального округа Чувашской Республики;
5. РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».
6. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
7. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
8. СНиП -11-04-2003 (в части, не противоречащей градостроительному кодексу).
9. Федеральный закон №218-ФЗ от 13.07.2015г. «О государственной регистрации недвижимости».
10. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".

						Проект межевания территории, ограниченной границей г.Новочебоксарска, ГК «Эдельвейс», границей д.Юраково Чебоксарского муниципального округа	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		5

РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЯ О МЕЖЕВАНИИ ТЕРРИТОРИИ

Документация по планировке территории (проект межевания территории), ограниченной границей г.Новочебоксарска, ГК «Эдельвейс», границей д.Юраково Чебоксарского муниципального округа, выполняется по результатам анализа ранее созданных и ранее сформированных земельных участков в границах межевания.

Документация разработана в целях определения местоположения границ образуемого земельного участка с целью его более рационального использования, исключения потери полезной площади используемого участка, а так же образование нового земельного участка с целью вовлечения в оборот пустующей территории.

Графическая часть Проекта межевания территории выполнена в масштабе 1:1500 и представлена в графических материалах.

1.1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ

В качестве исходных данных для подготовки Документация по планировке территории (проекта межевания территории) использовались сведения филиал ППК «Роскадастр» по Чувашской Республике – Чувашии.

Исходной планово–картографической основой для разработки проекта межевания явились материалы топографической съемки в масштабе 1:500, выполненные ООО «НПП «Инженер», 2004 г.

На рассматриваемой территории проектных решений нового строительства на данный момент не предусмотрено.

1.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ, ПОДЛЕЖАЩЕЙ МЕЖЕВАНИЮ

Проектируемая территория является северо-восточной частью Чебоксарского муниципального округа, на территории Синьяльского территориального отдела, вблизи д.Юраково, ограниченной с севера границей города Новочебоксарска, с востока и юго-востока – территорией гаражного кооператива «Эдельвейс», с юго-запада и запада – границей деревни Юраково Чебоксарского муниципального округа.

Категория земель (согласно материалов Генерального плана Чебоксарского муниципального округа) - земли промышленности, в границах застроенной территории, водных объектов не пересекает. Предложений по установлению публичных сервитутов не поступало. Объекты культурного наследия отсутствуют. Границы зон особо охраняемых природных территорий отсутствуют. Земельные участки, изымаемые для государственных или муниципальных нужд, отсутствуют.

Территория разработки Документация по планировке территории, согласно Карте градостроительного зонирования находится в производственной и коммунально-складской территориальной зоне (П). Градостроительный регламент данной территориальной зоны предполагает минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования 6.9 Склады равный 0,001 га.

Сведения о границе территории, в отношении которой разрабатывается документация по планировке территории (проект межевания территории)

№ точек	Координаты	
	X	Y
1	2	3
1	405050,22	1244060,83
2	405046,87	1244158,73
3	405043,52	1244256,64
4	405038,28	1244359,99
5	405029,36	1244417,99

						Проект межевания территории, ограниченной границей г.Новочебоксарска, ГК «Эдельвейс», границей д.Юраково Чебоксарского муниципального округа	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

6	405001,45	1244462,33
7	404991,68	1244478,84
8	404914,31	1244361,11
9	404891,35	1244329,75
10	404874,29	1244320,57
11	404868,41	1244318,32
12	404776,72	1244327,94
13	404661,69	1244333,00
14	404660,75	1244314,13
15	404637,14	1244249,60
16	404631,60	1244235,14
17	404811,44	1244137,00
18	404895,11	1244089,10
19	405050,52	1244004,77
1	405050,22	1244060,83

Характеристика земельных участков, расположенных в границах разработки проектных решений, представлена ниже (таблица 1.2.1)

Таблица 1.2.1. Характеристика существующих земельных участков

№	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь участка, кв.м.	Разрешенное использование	Категория земель
1	21:21:076442:1865	Чувашская Республика-Чувашия, Чебоксарский р-н, с/п Синьяльское	5529	склады	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, ...
2	21:21:076442:631	Чувашская Республика - Чувашия, р-н Чебоксарский, с/пос Синьяльское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала	327	Для огородничества	Земли сельскохозяйственного назначения
	21:21:000000:7513	Чувашская Республика - Чувашия, р-н Чебоксарский, с/пос Синьяльское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала	328	Для огородничества	Земли сельскохозяйственного назначения

						Проект межевания территории, ограниченной границей г.Новочебоксарска, ГК «Эдельвейс», границей д.Юраково Чебоксарского муниципального округа	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

21:21:076442:14	Чувашская Республика - Чувашия, р-н Чебоксарский, с/пос. Синьяльское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала	4998	Для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения
21:21:076442:1926	Чувашская Республика-Чувашия, Чебоксарский р-н	45483	Сельскохозяйственное использование	Земли сельскохозяйственного назначения
21:21:076442:1943	Чувашская Республика-Чувашия, Чебоксарский р-н, с/пос Синьяльское	6141	Производственная деятельность	Земли промышленности, энергетики, транспорта,
21:21:076442:1557	Чувашская Республика - Чувашия, р-н Чебоксарский, с/пос. Синьяльское	59	производственная деятельность, склады	Земли промышленности, энергетики, транспорта,
21:21:076442:1563	Чувашская Республика - Чувашия, р-н Чебоксарский, с/пос Синьяльское	3516	Для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения
21:21:076442:1927	Чувашская Республика-Чувашия, Чебоксарский р-н	10000	Сельскохозяйственное использование	Земли сельскохозяйственного назначения
21:21:076442:559	Чувашская Республика - Чувашия, р-н Чебоксарский, с/пос Синьяльское	1000	Для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения

21:21:076442:1878	Чувашская Республика-Чувашия, Чебоксарский муниципальный округ, Синьяльское сельское поселение	253	Растениеводство	Земли сельскохозяйственного назначения
-------------------	--	-----	-----------------	--

В границах территории, подлежащей межеванию, согласно сведений Филиала ФГБУ "ФКП Росреестра» по Чувашской Республике, находятся следующие ЗОУИТ (зоны с особыми условиями использования территории):

- 21:00-6.482 - Охранная зона объекта электросетевого хозяйства: Охранная зона инженерных коммуникаций (Силовые сети 10 кВ);

- 21:21-6.666 - Охранная зона электросетевого комплекса-ВЛИ 0,4 кВ к станции технического обслуживания автомобилей расположенной по адресу: ЧР, Чебоксарский р-н, д.Юраково, ул.Нагорная, д.130;

- 21:21-6.1215 - Охранная зона КТП-10/0,4 кВ для электроснабжения станции технического обслуживания автомобилей по адресу: Чувашская Республика, Чебоксарский район, д. Юраково, ул. Нагорная, д. 130;

- 21:21-6.1031 - Зона с особыми условиями использования территории (ВЛ-0,4 кВ и ВЛЗ-10 кВ, КТП-10/0,4 кВ для электроснабжения станции технического обслуживания автомобилей по адресу: Чувашская Республика, Чебоксарский район, д.Юраково, ул.Нагорная, д.130).

Согласно Генеральному плану Чебоксарского муниципального округа (карта ограничений использования территорий) проектируемый объект входит в зону с особым условием использования территории - приаэродромную территорию аэродрома Чебоксары (3, 4, 5, 6 подзоны (3.2.3.б, 3.2.4.б, 4.10.17, 4.10.18) в соответствии с Приказом Федерального агентства воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации (Росавиации) от 31.12.2020 г. № 1896-П.

1.3. ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ

Документация по планировке территории (проект межевания территории), ограниченной границей г.Новочебоксарска, ГК «Эдельвейс», границей д.Юраково Чебоксарского муниципального округа, выполнялась по результатам анализа ранее созданных и ранее сформированных земельных участков в границах межевания.

Границы проектируемых земельных участков установлены в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости. В общую площадь земельного участка 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.

Виды разрешенного использования образуемого земельного участка, характеристики земельного участка приведены в табл.1.3.1 и 1.3.2

						Проект межевания территории, ограниченной границей г.Новочебоксарска, ГК «Эдельвейс», границей д.Юраково Чебоксарского муниципального округа	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Таблица 1.3.1. Характеристики образуемого земельного участка (1 этап)

№ участка	Вид разрешенного использования	Площадь по проекту межевания, кв.м.	Способ образования ЗУ
1	2	3	5
ЗУ1, в т.ч.	6.9. Склады	5879	Перераспределение
:ЗУ1/1		540	
:1865/п1		5339	

Оставшаяся после перераспределения земельного участка с К№ 21:21:076442:1865 часть отходит в земли (п.1 ст.11.7 Земельного кодекса РФ): :1865//п2 – 190 кв.м.

Таблица 1.3.2. Характеристики образуемого земельного участка (2 этап)

№ участка	Вид разрешенного использования	Площадь по проекту межевания, кв.м.	Способ образования ЗУ
1	2	3	5
ЗУ2	6.9. Склады	1405	Образование из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности

1.4. ОБОСНОВАНИЕ ПРИНЯТЫХ РЕШЕНИЙ ПО ПРОЕКТУ МЕЖЕВАНИЯ

Проектом межевания определены площадь и границы земельного участка, занимаемого складами.

Первым этапом кадастровых работ предусмотрено образование земельного участка :ЗУ1 путем перераспределения земельного участка с К№ 21:21:076442:1865 с землями, собственность на которые не разграничена, с целью исключения нерационального использования территории, потери полезной площади участка, а так же включения фактически используемой территории в границы участка.

После образования земельного участка :ЗУ1 на высвободившейся территории вторым этапом предусмотрено образование земельного участка :ЗУ2 с целью вовлечения его в хозяйственный оборот.

Красные линии

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

На данной территории, расположенной вне границ населенного пункта. Проектом межевания не предусмотрено установление красных линии.

						Проект межевания территории, ограниченной границей г.Новочебоксарска, ГК «Эдельвейс», границей д.Юраково Чебоксарского муниципального округа	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

1.5. КАТАЛОГИ КООРДИНАТ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ФОРМИРУЕМЫХ И УТОЧНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Каталоги координат формируемых земельных участков и их частей

ЗУ 1

№ точек	Координаты	
	X	Y
1	2	3
1	405005,82	1244334,98
2	404997,68	1244436,66
3	404980,97	1244435,78
4	404971,20	1244435,26
5	404915,73	1244334,71
6	404916,98	1244334,71
7	404945,71	1244334,67
1	405005,82	1244334,98

Площадь участка 5879 кв.м.

:ЗУ1/1

№ точек	Координаты	
	X	Y
1	2	3
6	404916,98	1244334,71
3	404980,97	1244435,78
4	404971,20	1244435,26
11	404915,73	1244334,71
6	404916,98	1244334,71

Площадь участка 540 кв.м.

:1865/п/1

№ точек	Координаты	
	X	Y
1	2	3
1	405005,82	1244334,98
2	404997,68	1244436,66
3	404980,97	1244435,78
6	404916,98	1244334,71
7	404945,71	1244334,67
1	405005,82	1244334,98

Площадь участка 5339 кв.м.

ЗУ 2

№ точек	Координаты	
	X	Y
1	2	3
2	404997,68	1244436,66
8	404995,87	1244459,30
9	404988,68	1244464,08
10	404970,08	1244441,08
11	404903,07	1244334,73
5	404915,73	1244334,71
4	404971,20	1244435,26
3	404980,97	1244435,78
2	404997,68	1244436,66

Площадь участка 1405 кв.м.

						Проект межевания территории, ограниченной границей г.Новочебоксарска, ГК «Эдельвейс», границей д.Юраково Чебоксарского муниципального округа	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

						Проект межевания территории, ограниченной границей г.Новочебоксарска, ГК «Эдельвейс», границей д.Юраково Чебоксарского муниципального округа	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

