ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЗЕМЛЯ»

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории I и II очереди проектирования набережной города Новочебоксарска Чувашской Республики

ТОМ III

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Директор С.В. Афанасьев

Чебоксары, 2023

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Номер п/п	Обозначение	Наименование	Примечание
1	50/22	Том I. «Проект планировки территории. Основная часть».	ООО «ПИ «Отделфинстройпроект»
2	50/22	Том II. «Проект планировки территории. Обосновывающая часть».	ООО «ПИ «Отделфинстройпроект»
3	222-137-К	Том III. «Проект межевания территории. Основная часть».	ООО «ЗЕМЛЯ»
4	222-137-К	Том IV. «Проект межевания территории. Материалы по обоснованию»	ООО «ЗЕМЛЯ»
5	10402-ИГИ	Технический отчет. Инженерно-геологические изыскания.	ООО «Головной институт изысканий»
6	10402-ИГДИ	Технический отчет. Инженерно-геодезические изыскания	ООО «Головной институт изысканий»

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	222-137-К			
Разраб.		Агельский			2023	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	Стадия	Лист	Листов
							ПМТ		
Директор		Афанасьев			2023		ООО «ЗЕМЛЯ»		

Содержание

Введение 4

Раздел 1. «Текстовая часть проекта межевания территории».....6

1.1. Основные положения и проектные решения по межеванию территории. 6

1.2. Характеристика территории, подлежащей межеванию.....7

1.3. Обоснование принятых решений по проекту межевания территории.....7

1.4. Характеристика границ образуемых земельных участков 9

1.5. Каталог поворотных точек земельных участков. 11

1.6. 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. 12

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. 12

Раздел 2. «Графическая часть проекта межевания территории».....13

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	222-137-К		
Разраб.		Агельский			2023	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	Стадия	Лист	Листов
							ПМТ		
Директор		Афанасьев			2023		ООО «ЗЕМЛЯ»		

Введение

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории I и II очереди проектирования набережной города Новочебоксарска Чувашской Республики, разработанного ООО «Проектный институт «Отделфинстройпроект» по заданию ООО «СЗ «СМУ-60».

Основанием для разработки проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории является постановление администрации города Новочебоксарска от 11.10.2022 г. №1282 «О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории I и II очереди проектирования набережной города Новочебоксарска Чувашской Республики».

Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории.

Подготовка проекта межевания осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного элементов планировочной структуры, ограниченного улицей Парковая, улицей Жени Крутовой и территорией БУ «СШОР №4» Минспорта Чувашии, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны Ц-1 - Зона делового, общественного и коммерческого назначения, подцентр городского округа, границах установленной генеральным планом функциональной зоны «Обществнно-деловая зона».

Проект межевания территории подготовлен ООО «ЗЕМЛЯ» в соответствии с договором от 01.12.2022 г. №137-К, заключенным с ООО «Проектный институт «Отделфинстройпроект».

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 г. №221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
4. Федеральный закон от 13.07.2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
5. Приказ Росреестра от 10.11.2020 г. №П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков";
6. 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);
7. Генеральный план городского округа Новочебоксарск, утвержденный решением

Новочебоксарского городского Собрания депутатов от 29.12.2005 №18-3 (в актуальной редакции);

8. Правила землепользования и застройки Новочебоксарского городского округа, утвержденные решением Новочебоксарского городского Собрания депутатов от 18.12.2006 №С 18-3 (в актуальной редакции);

9. Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа – города Новочебоксарска Чувашской Республики, утвержденные решением Новочебоксарского городского Собрания депутатов от 28.06.2018 года № С47-5;

Раздел 1. «Текстовая часть. Пояснительная записка»

1.1. Основные положения и проектные решения по межеванию территории.

Основными задачами проекта межевания территории являются:

– анализ существующей и запроектированной 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:

- проект планировки территории, подготовленный ООО «Отделфинстройпроект»;
- технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий на объекте «Оценка устойчивости склона для определения границы безопасной застройки группы жилых домов, ограниченных ул. Жени Крутовой и ул. Набережная микрорайона города Новочебоксарска Чувашской Республики» шифр 10402-ИГИ, ООО "Головной институт изысканий", подготовленный в 2022 г.
- технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий на объекте «Оценка устойчивости склона для определения границы безопасной застройки группы жилых домов, ограниченных ул. Жени Крутовой и ул. Набережная микрорайона города Новочебоксарска Чувашской Республики» шифр 10402 – ИГДИ, ООО "Головной институт изысканий", подготовленный в 2022 г.
- 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. Границы формируемых земельных участков установлены в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости и земельных участков, проездов, проходов к ним, путем установления границ территории общего пользования.

Чертеж межевания территории выполнен в масштабе 1:1000 и представлен в графических материалах.

На территории проектирования существует установления система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат – кадастрового округа. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения кадастровых работ для

установления границ земельных участков на местности.

1.2. Характеристика территории, подлежащей межеванию

Территория разработки проекта межевания расположена в северной части города Новочебоксарск и ограничена с севера улицей Парковой, с востока и юга – улицей Жени Крутовой, с западной стороны – территорией БУ «СШОР №4» Минспорта Чувашии. Территория в границах разработки проекта межевания территории свободна от существующей застройки.

В границах территории разработки проекта межеванию, по данным генерального плана Новочебоксарского городского отсутствуют:

– объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия;

– особо охраняемые природные территории;

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

1. по данным ЕГРН:

– реестровый номер 21:02-6.1510 – охранная зона Новочебоксарских городских тепловых сетей;

– реестровый номер 21:02-6.1511 - охранная зона городских распределительных тепловых сетей г. Новочебоксарска;

– реестровый номер 21:02-6.338 - охранная зона линии электропередачи КЛп0.4кв ТП-11-диспеч.трл, С03002857;

– реестровый номер 21:02-6.1519 - зона публичного сервитута.

Территория проектирования водных объектов не пересекает.

Предложений по установлению публичных сервитутов не предусмотрено.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования земельных участков, характеристики участков предназначенных для размещения проектируемых объектов приведены в табл. 1.4.2.

1.3. Обоснование принятых решений по проекту межевания территории

Проектом межевания территории предусмотрено образования земельных участков под размещение проектируемых многоквартирных домов, а также проектируемой автомобильной парковки, размещение которой, в том числе, предполагается на существующем земельном участке с кадастровым номером 21:02:010202:32. Для этой цели необходимо изменить вид разрешенного использования существующего земельного участка с кадастровым номером

21:02:010202:32 на вид разрешенного использования 2.6. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

Основные характеристики образуемых земельных участков, способ их образования указаны в таблице 1.4.2. Характеристика образуемых земельных участков.

Местоположение границ образуемых земельных участков определено в соответствии с границами зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установленными проектом планировки территории, являющимся основанием для подготовки проекта межевания территории.

Мероприятия по образованию земельных участков осуществляются в соответствии с положениями Градостроительного Кодекса РФ, Земельного Кодекса РФ и 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Образование земельных участков производится в границах установленной Правилами землепользования и застройки Новочебоксарского городского округа территориальной зоны Ц-1 - Зона делового, общественного и коммерческого назначения, подцентр городского округа. Предельные размеры образуемых земельных участков и параметры разрешенного строительства соответствуют требованиям градостроительного регламента указанной территориальной зоны.

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 ($м^2$.)	Вид разрешенного использования исходного земельного участка	Правообладатель/ Вид права
1	2	3	4	5	6	7
1	21:02:010202:227	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Чувашская Республика - Чувашия, г Новочебоксарск, ул Ж.Крутовой	Земли населенных пунктов	5409 +/- 17	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Чувашская Республика Собственность - данные о правообладателе отсутствуют. Аренда (в том числе, субаренда) 25.11.2021, 21:02:010202:229-21/042/2021-1 с 01.11.2021 по 31.12.2030, Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "СМУ-60", ИНН: 2129056902,
2	21:02:010202:229	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Чувашская Республика - Чувашия, г Новочебоксарск, ул Ж.Крутовой	Земли населенных пунктов	5590 +/- 17	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
3	21:02:010202:230	Чувашская Республика - Чувашия, г Новочебоксарск, ул Ж.Крутовой	Земли населенных пунктов	7995 +/- 29	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
4	21:02:010202:347	Чувашская Республика - Чувашия, г. Новочебоксарск, ул. Ж.Крутовой	Земли населенных пунктов	5380 +/- 15	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	

Характеристика образуемых земельных участков представлена в таблице 1.4.2.

Таблица 1.4.2. Характеристика образуемых земельных участков.

№ образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Исходные земельные участки	Способ образования земельного участка
1	2	3	4	5
:ЗУ1	2.6.Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	**7009**	21:02:010202:229 21:02:010202:230	Перераспределение исходных земельных участков между собой
:230/п1		3148		
:229/п1		3861		
:ЗУ2	2.6.Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	**7121**	21:02:010202:227 21:02:010202:230 21:02:010202:347	Перераспределение исходных земельных участков между собой
:227/п1		971		
:347/п1		1304		
:230/п2		4846		
:ЗУ3	2.6.Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	**7052**	21:02:010202:227 21:02:010202:229 21:02:010202:230	Перераспределение исходных земельных участков между собой
:227/п2		4438		
:347/п2		885		
:229/п2		1729		
:ЗУ4	2.6.Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	**3190**	21:02:010202:347	Перераспределение исходных земельных участков между собой
:347/п3		3190		

1.5. Каталог поворотных точек земельных участков.

Каталог координат поворотных точек границ образуемых земельных участков представлен ниже.

Таблица 5.5.1 Каталог координат поворотных точек границ образуемых земельных участков (частей)

Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
:ЗУ1		
1	407943,60	1246888,30
2	408009,79	1246875,20
3	408014,34	1246878,77
4	408041,41	1246899,99
5	408027,22	1246971,11
6	407997,09	1246965,22
7	407986,15	1246963,04
8	407955,65	1246956,95
9	407954,24	1246956,67
10	407949,84	1246928,39
1	407943,60	1246888,30
:ЗУ2		
5	408027,22	1246971,11
11	408007,47	1247069,99
12	407987,21	1247123,65
13	407978,80	1247121,92
14	407986,66	1247046,42
15	407964,59	1247042,16
16	407957,02	1247040,71
17	407943,71	1247038,12
18	407948,61	1247013,57
19	407953,33	1246989,94
20	407949,23	1246989,12
8	407955,65	1246956,95
7	407986,15	1246963,04
6	407997,09	1246965,22
5	408027,22	1246971,11
:ЗУ3		
10	407949,84	1246928,39
9	407954,24	1246956,67
8	407955,65	1246956,95
20	407949,23	1246989,12
19	407953,33	1246989,94
18	407948,61	1247013,57
17	407943,71	1247038,12
21	407906,42	1247030,89
22	407890,50	1247009,72
23	407879,26	1246994,77
24	407863,34	1246957,68
25	407872,49	1246956,52
26	407870,52	1246940,85
10	407949,84	1246928,39
:ЗУ4		
23	407879,26	1246994,77
22	407890,50	1247009,72
21	407906,42	1247030,89
27	407907,88	1247054,05

28	407907,10	1247057,18
29	407911,78	1247108,12
30	407879,46	1247101,47
31	407887,83	1247052,61
32	407864,18	1247047,71
33	407871,14	1247015,50
34	407849,66	1247010,77
35	407848,64	1247008,90
23	407879,26	1246994,77

1.6. 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.

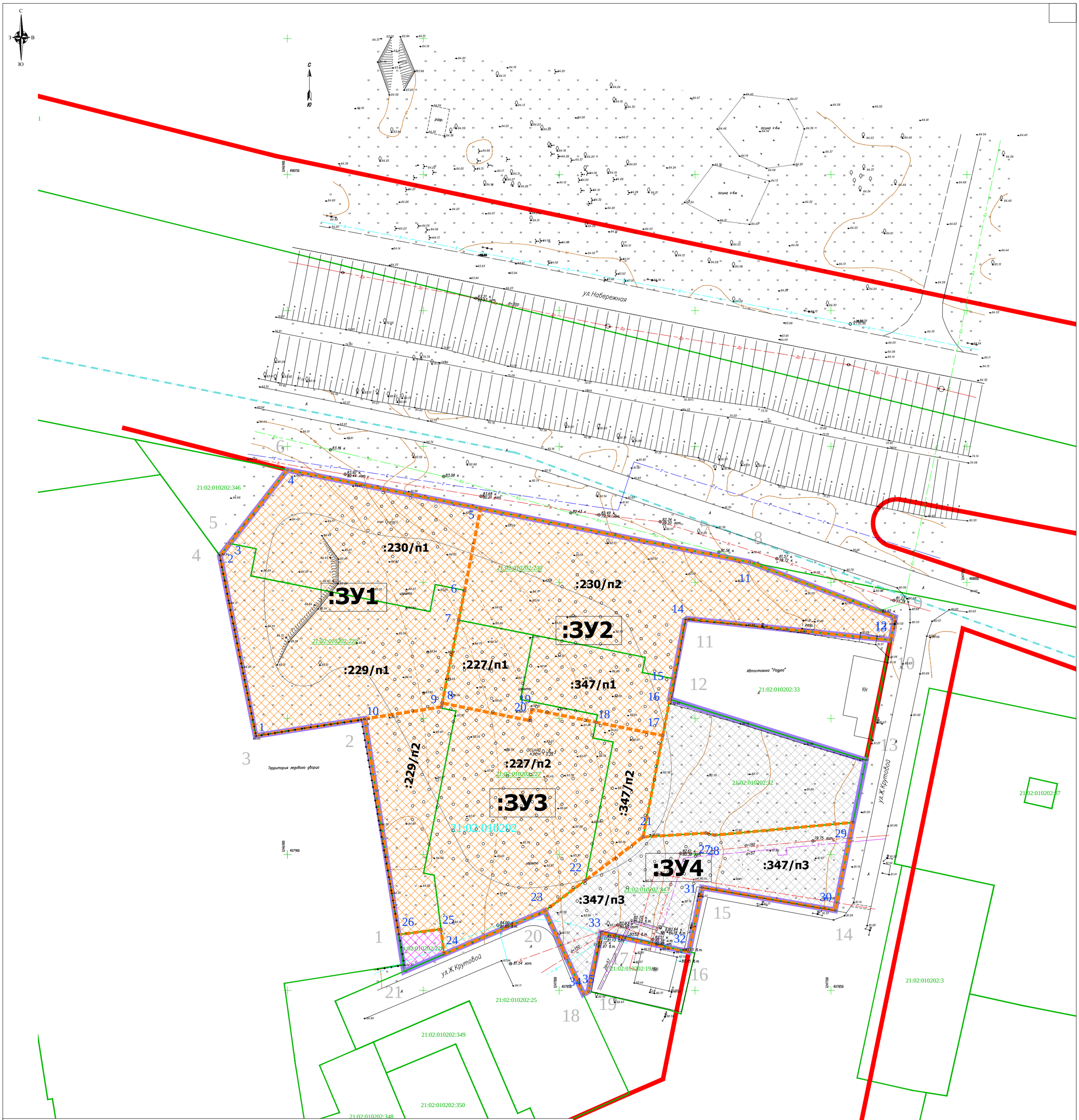
Граница территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания территории, располагается на категории земель - землях населенных пунктов. В связи с чем, целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов не указывается.

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 проекта межевания территории.

Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
1	407870,52	1246940,85
2	407949,84	1246928,39
3	407943,60	1246888,30
4	408009,79	1246875,20
5	408014,34	1246878,77
6	408041,41	1246899,99
7	408011,24	1247051,15
8	408007,48	1247069,99
9	407987,21	1247123,64
10	407978,81	1247121,93
11	407986,67	1247046,42
12	407957,02	1247040,71
13	407934,61	1247112,82
14	407879,46	1247101,47
15	407887,83	1247052,61
16	407864,18	1247047,71
17	407871,14	1247015,50
18	407849,66	1247010,77
19	407848,64	1247008,90
20	407879,26	1246994,77
21	407857,02	1246942,96

Раздел 2. «Графическая часть проекта межевания территории»



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- -граница подготовки проекта межевания территории
- 10 -номера характерных точек границы подготовки проекта межевания территории
- -границы существующих земельных участков , учтенных в ЕГРН
- 21:02:010202:230 -номера земельных участков, учтенных в ЕГРН
- 21:02:010202:185 -номера исходных земельных участков , прекращающих существование
- 21:02:010202 -номера кадастровых кварталов
- -границы кадастровых кварталов
- :ЗУ1 -условные номера образуемых земельных участков
- :347/п2 -обозначение территорий, включаемых в состав образуемых земельных участков
- -границы образуемых земельных участков
- 10 -номера характерных точек образуемых и уточняемых земельных участков
- -существующие красные линии
- -линии отступа от красных линий

Зоны планируемого размещения объектов апитального строительства (согласно ППТ):

- -многоэтажная жилая застройка
- -хранение автотранспорта
- -коммунальное обслуживание

Примечание:
1. Резервирование и (или) изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд не планируется.
2. Границы публичных сервитутов отсутствуют .
3. Сведения по лесным участкам не предоставляются, т.к. территория проектирования размещается на землях населенных пунктов .

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	222-137-К
						Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания I и II очереди проектирования набережной города Новочебоксарска Чувашской Республики.
Директор		Афанасьев				Основная часть проекта межевания территории — Стадия: ПМТ; Лист: 1; Листов: 1
Нач. отд.						
Исполн.		Агельский				
Н. контр.						Чертеж межевания территории М1:1000 — ООО "ЗЕМЛЯ"

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Формат А2