

**ООО**  
**Кадастровый Инженер**

*Межевой план, технический план, геодезия и картография, судебные землеустроительные экспертизы*

**Заказчик - С.В. Яковлев**

**Документация по планировке территории (проект межевания территории), ограниченной улицами Совхозная, Спортивная.**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**Проект межевания территории.**

**Основная часть.**

**ПМТ 1**

**Том 1**

2023 г.

**Заказчик - С.В. Яковлев**

**Документация по планировке территории (проект межевания территории), ограниченной улицами Совхозная, Спортивная.**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**Проект межевания территории.**

**Основная часть.**

**ПМТ 1**

**Том 1**

Директор

С.А. Моргунов

2023 г.



**Состав документации по планировке территории**

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
Проект межевания территории. Основная часть			
1	ПЗ-ПМТ 1	Проект межевания территории. Текстовая часть	
	ПМТ 1	Проект межевания территории. Графическая часть	
Материалы по обоснованию проекта межевания территории			
2	ПМТ 2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть	

Взам. инв. №								
	Подп. и дата							
Инв. № подл.								
	<i>Изм.</i>	<i>Кол.уч.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подп.</i>	<i>Дата</i>		
	Директор	Моргунов С.А.						
	Разработал	Усова А.А.						
<i>Состав документации по планировке территории</i>						<i>Стадия</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
						<i>Р</i>	<i>3</i>	
						ООО «Кадастровый инженер»		

СП

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №						ПЗ-ПМТ 1	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата				

## 1. Общие положения

### 1.1 Введение

Документация по подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории), ограниченной улицами Совхозная, Спортивная выполнена в соответствии со следующими техническими и нормативно-правовыми документами:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ;

- Земельного Кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ;

- Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

- Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости";

- Местные нормативы градостроительного проектирования «Градостроительство. Планировка и застройка Чебоксарского городского округа» утвержденные Советом депутатов г. Чебоксары Чувашской Республики от 25.12. 2018 года №1517.

Проект разработан на основе генерального плана Чебоксарского городского округа, утвержденного решением Чебоксарского городского Собрания депутатов Чувашской Республики от 23 декабря 2014г. №1787 и правил землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, утвержденных решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 03 марта 2016г. №187;

- Методических рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства (утв. Росземкадастром 17.02.2003).

Документация по планировке территории (проект межевания территории) состоит из текстовой и графической частей.

Графический материал включает в себя:

1. Чертеж межевания территории (М 1:1000).

### 1.2 Основные положения:

Формирование земельных участков на территории проектирования с учетом:

- видов разрешенного использования земельных участков (согласно Приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков");

- предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, согласно Правилам землепользования и застройки Чебоксарского городского округа;

- красных линий в границах элемента планировочной структуры.

- ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

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.

Установление границ земельных участков:

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ, Федерального Закона 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", Методическими рекомендациями по проведению межевания объектов землеустройства (утв. Росземкадастром 17.02.2003), а также в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов, действующих на территории Российской Федерации.

Порядок установления границ на местности предполагает выполнение следующих видов работ:

- полевое обследование и оценка пунктов опорной межевой сети- опорных межевых знаков;

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Взам. инв. №	Подпись и дата	Инва. № подл.	ПЗ-ПМТ 1		Лист
											5

- 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.
  - определение характерных поворотных точек границ земельных участков;
  - определение площади земельных участков;
  - составление чертежа границ земельных участков;
  - контроль и приемка результатов межевания производителем работ, формирование межевых планов;
  - осуществление постановки образуемых земельных участков 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.

### 1.3 Опорно-межевая сеть на территории проектирования.

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат – кадастрового округа МСК-21. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности.

Исходной планово-картографической основой для разработки проекта межевания территории являются материалы геодезической съемки, выполненные ООО «Кадастровый инженер» в 2022 году.

### 1.4 Структура территории, образуемая в результате межевания.

Данной документацией по подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории), ограниченной улицами Совхозная, Спортивная предусматривается:

- изменение существующих красных линий;
  - образование земельного участка путем раздела земельного участка с К№21:01:011101:443 с сохранением исходного в измененных границах;
  - Перераспределение земельных участков с К№ 21:01:011101:775, :443:3У1 и земель, государственная собственность на которые не разграничена;
- Рассматриваемые земельные участки расположены в границах Чебоксарского городского округа в кадастровом квартале 21:01:011101.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Изменяемые земельные участки находятся в границах территориальной зоны: Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».

По сведениям ЕГРН граница проектирования попадает в зоны действия зон с особыми условиями использования территории:

- Охранная зона ВЛ-35 кВ Катраси-Чандрово-Хыркасы.
- Охранная зона производственно-технологического комплекса (ПТК) «Газораспределительные сети и сооружения от газораспределительных станций АГРС-АКБ-160 и АГРС-4 г.Чебоксары Чувашской Республики.
- Охранная зона сети ВЛЗ 10 кВ по кп "Тихая слобода".
- Охранная зона воздушной высоковольтной линии электропередачи - 10кВ №1 "Чандрово" от ПС "Чандровская" 35/10 кВ.
- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - воздушной линии электропередачи ВЛИ-0,4 кВ от КТП№539/63 д.Чандрово Чебоксарский городской округ.
- Охранная зона ВЛ-0,4 кВ от КТП №151 ул.Междуреченская, ВЛ-0,4 кВ от КТП №150 артскважина (в составе воздушной высоковольтной линии электропередачи-10 кВ №1 «Чандрово» от ПС «Чандровская» 35/10 кВ).

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
			ПЗ-ПМТ 1						
Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата				

- Охранная зона переноса воздушной линии 10 кВ от опоры №101 ВЛ-10 кВ №1 "Чандрово" от ПС-35/10 кВ "Чандрово" до опоры №1 ПКУ -10 кВ, путем прокладки кабельной линии 10кВ в земельном участке с кадастровым номером 21:01:011101:61 в загородном коттеджном поселке «Тихая слобода», д. Чандрово, г. Чебоксары.

- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства:строительство ВЛИ-0,4 кВ для электроснабжения жилого дома по адресу:Чувашская Республика, городской округ город Чебоксары, д.Чандрово, ул.Совхозная, д.10А.

- Зона санитарной охраны III пояса водозаборной скважины №1/10, расположенный по адресу:Чувашская Республика, г.Чебоксары, п.Чандрово.

- Зона санитарной охраны III пояса водозаборной скважины №2/10, расположенный по адресу:Чувашская Республика, г.Чебоксары, п.Чандрово.

- Зона санитарной охраны III пояса водозаборной скважины №1/74, расположенный на территории СОК «Чайка» ЗАО «ТУС» в Чебоксарском районе Чувашской Республики.

В границах элемента планировочной структуры расположены земельные участки с кадастровыми номерами: 21:01:011101:773, 21:01:011101:774, 21:01:011101:775, 21:01:011101:428, 21:01:011101:823, 21:01:011101:824, 21:01:011101:95, 21:01:011101:465, 21:01:011101:466, 21:01:011101:467, 21:01:011101:93, 21:01:011101:92, 21:01:011101:838, 21:01:011101:855, 21:01:011101:80, 21:01:011101:81, 21:01:011101:487, 21:01:011101:79, 21:01:011101:843, 21:01:011101:844, 21:01:011101:845, 21:01:011101:87, 21:01:011101:855, 21:01:011101:975, 21:01:011101:80, 21:01:011101:81, 21:01:011101:79, 21:01:011101:487, 21:01:011101:488, 21:01:011101:75, 21:01:011101:76, 21:01:011101:77, 21:01:011101:74, 21:01:011101:72, 21:01:011101:68, 21:01:011101:11, 21:01:011101:527, 21:01:011101:429, 21:01:011101:273, 21:01:011101:414, 21:01:011101:396, 21:01:011101:840, 21:01:011101:691, 21:01:011101:1036, 21:01:011101:54, 21:01:011101:443.

### 1.5 Координаты границы разработки документации по планировке территории.

Координаты границы внесения изменений в документацию по планировке территории отражены в таблице 1.

Таблица 1

Площадь		83551м <sup>2</sup>	
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		
	X	Y	
1	2	3	
1	407721,94	1220624,48	
2	407756,47	1220702,32	
3	407775,51	1220754,89	
4	407846,19	1220990,39	
5	407791,53	1221027,84	
6	407775,18	1221039,20	
7	407753,04	1221046,91	
8	407745,89	1221050,87	
9	407729,88	1221053,41	
10	407718,93	1221050,17	

11	407707,85	1221039,42
12	407707,68	1221009,46
13	407706,87	1220991,46
14	407687,07	1220933,00
15	407674,30	1220885,62
16	407658,23	1220833,32
17	407647,27	1220810,79
18	407626,55	1220767,70
19	407608,55	1220732,79
20	407582,91	1220679,88
21	407520,50	1220548,25
22	407524,37	1220544,03
23	407569,34	1220492,91
24	407635,43	1220426,89
25	407658,91	1220481,42
1	407721,94	1220624,48

### 1.6 Координаты поворотных точек проектируемой красной линии.

Отмена существующих красных линий и проектирование новых красных линий осуществляется с учетом местных нормативов градостроительного проектирования Чебоксарского городского округа (утв. решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 25 декабря 2018г. №1517).

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

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

Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	ПЗ-ПМТ 1	Лист
							7



Данным проектом межевания предусмотрено изменение установленных красных линий с целью упорядочивания частной застройки, учитывая фактические границы землепользования и отделения их от территорий общего пользования.

Существующие инженерные коммуникации остаются в границах земельного участка с видом разрешенного использования «улично-дорожная сеть».

Координаты поворотных точек проектируемой красной линии указаны в таблице 2.

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	407721,94	1220624,48
2	407756,47	1220702,32
3	407775,51	1220754,89
4	407846,19	1220990,39
5	407791,53	1221027,84
6	407775,18	1221039,20
7	407753,04	1221046,91
н8	407748,35	1221050,03
н9	407745,06	1221051,71
н10	407741,97	1221052,58
н11	407730,01	1221053,79
н12	407727,19	1221053,57
н13	407724,30	1221053,11
н14	407716,72	1221050,02

Таблица 2

н15	407714,52	1221048,36
н16	407712,50	1221046,61
н17	407706,85	1221037,73
н18	407707,45	1221027,52
н19	407707,65	1221008,76
20	407706,87	1220991,46
21	407687,07	1220933,00
22	407674,30	1220885,62
23	407658,23	1220833,32
24	407647,27	1220810,79
25	407626,55	1220767,70
26	407608,55	1220732,79
27	407582,91	1220679,88
28	407520,50	1220548,25
29	407524,37	1220544,03
30	407569,34	1220492,91
31	407635,43	1220426,89
32	407658,91	1220481,42
1	407721,94	1220624,48

### 1.7 Координаты поворотных точек изменяемых земельных участков.

Координаты характерных точек границ образуемых земельных участков :443:3У1, :3У1, :3У2 указаны в Таблице 3.

Условный номер земельного участка		:443:3У1	
Площадь земельного участка		8256м <sup>2</sup>	
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		
	X	Y	
1	2	3	
1	407610,61	1220734,82	
2	407615,87	1220745,69	
3	407623,83	1220762,18	
4	407631,30	1220777,63	
5	407654,95	1220826,61	
6	407685,71	1220932,85	
7	407706,29	1220985,82	
8	407707,59	1220999,87	
9	407707,64	1221007,47	
10	407707,78	1221029,14	
11	407707,85	1221039,42	
12	407707,68	1221044,73	
13	407704,76	1221047,55	
14	407703,92	1221048,36	
15	407693,73	1221037,93	

Таблица 3

16	407694,21	1220992,43
17	407682,82	1220963,30
18	407678,22	1220951,53
19	407672,80	1220937,64
20	407663,16	1220906,17
21	407646,18	1220850,76
22	407640,67	1220832,84
23	407626,03	1220803,30
24	407609,74	1220770,44
25	407594,30	1220739,30
26	407584,42	1220719,38
27	407575,95	1220702,29
28	407576,46	1220702,00
29	407574,39	1220698,05
30	407573,96	1220698,29
31	407564,52	1220679,25
32	407547,03	1220643,98
33	407512,63	1220574,60
34	407520,50	1220548,25
1	407610,61	1220734,82
Условный номер земельного участка		:3У1
Площадь земельного участка		8249м <sup>2</sup>

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

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ПЗ-ПМТ 1	Лист 8

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	407610,61	1220734,82
2	407615,87	1220745,69
3	407623,83	1220762,18
4	407631,30	1220777,63
5	407654,95	1220826,61
6	407685,71	1220932,85
7	407706,29	1220985,82
8	407707,59	1220999,87
9	407707,64	1221007,47
10	407707,78	1221029,14
35	407707,36	1221029,14
36	407706,85	1221037,73
37	407707,85	1221039,30
11	407707,85	1221039,42
12	407707,68	1221044,73
13	407704,76	1221047,55
14	407703,92	1221048,36
15	407693,73	1221037,93
16	407694,21	1220992,43
17	407682,82	1220963,30
18	407678,22	1220951,53
19	407672,80	1220937,64
20	407663,16	1220906,17
21	407646,18	1220850,76
22	407640,67	1220832,84
23	407626,03	1220803,30
24	407609,74	1220770,44
25	407594,30	1220739,30
26	407584,42	1220719,38

27	407575,95	1220702,29
28	407576,46	1220702,00
29	407574,39	1220698,05
30	407573,96	1220698,29
31	407564,52	1220679,25
32	407547,03	1220643,98
33	407512,63	1220574,60
34	407520,50	1220548,25
1	407610,61	1220734,82
Условный номер земельного участка		:3У2
Площадь земельного участка		837м <sup>2</sup>
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
38	407750,08	1221028,86
39	407741,23	1221051,84
40	407740,90	1221052,69
41	407730,01	1221053,79
42	407727,19	1221053,57
43	407724,30	1221053,11
44	407716,72	1221050,02
45	407714,52	1221048,36
46	407712,50	1221046,61
47	407708,05	1221039,61
37	407707,85	1221039,30
36	407706,85	1221037,73
35	407707,36	1221029,14
10	407707,78	1221029,14
38	407750,08	1221028,86

### 1.8 Характеристики изменяемых земельных участков.

Формирование земельных участков приведено в таблице 4.

Таблица 4

№ участка	Вид разрешенного использования	Площадь по ПМТ, кв.м	Способ образования ЗУ
:443:ЗУ1	12.0.1 - Улично- дорожная сеть	8256	Раздел земельного участка с кадастровым номером 21:01:011101:443 с сохранением исходного в измененных границах
:ЗУ1	12.0.1 - Улично- дорожная сеть	8249	перераспределение земельного участка с кадастровым номером 21:01:011101:775, :443:ЗУ1 и земель, государственная собственность на которые не разграничена.
:ЗУ2	2.1 – Для индивидуального жилищного строительства	837	

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

**Доступ к образуемому земельному участку** :ЗУ2 обеспечен земельным участком :ЗУ1 с видом разрешенного использования - 12.0.1 «Улично-дорожная сеть».

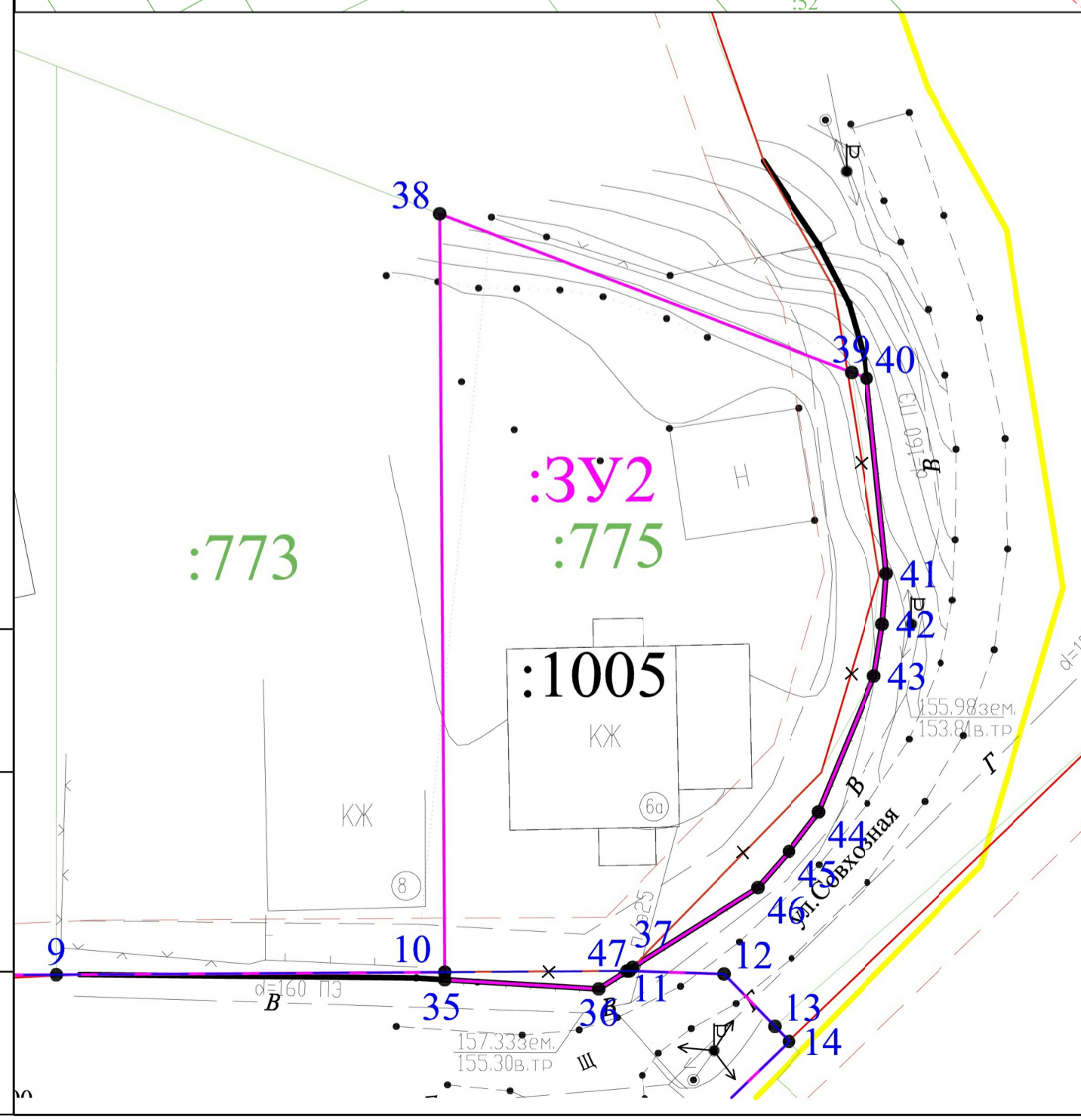
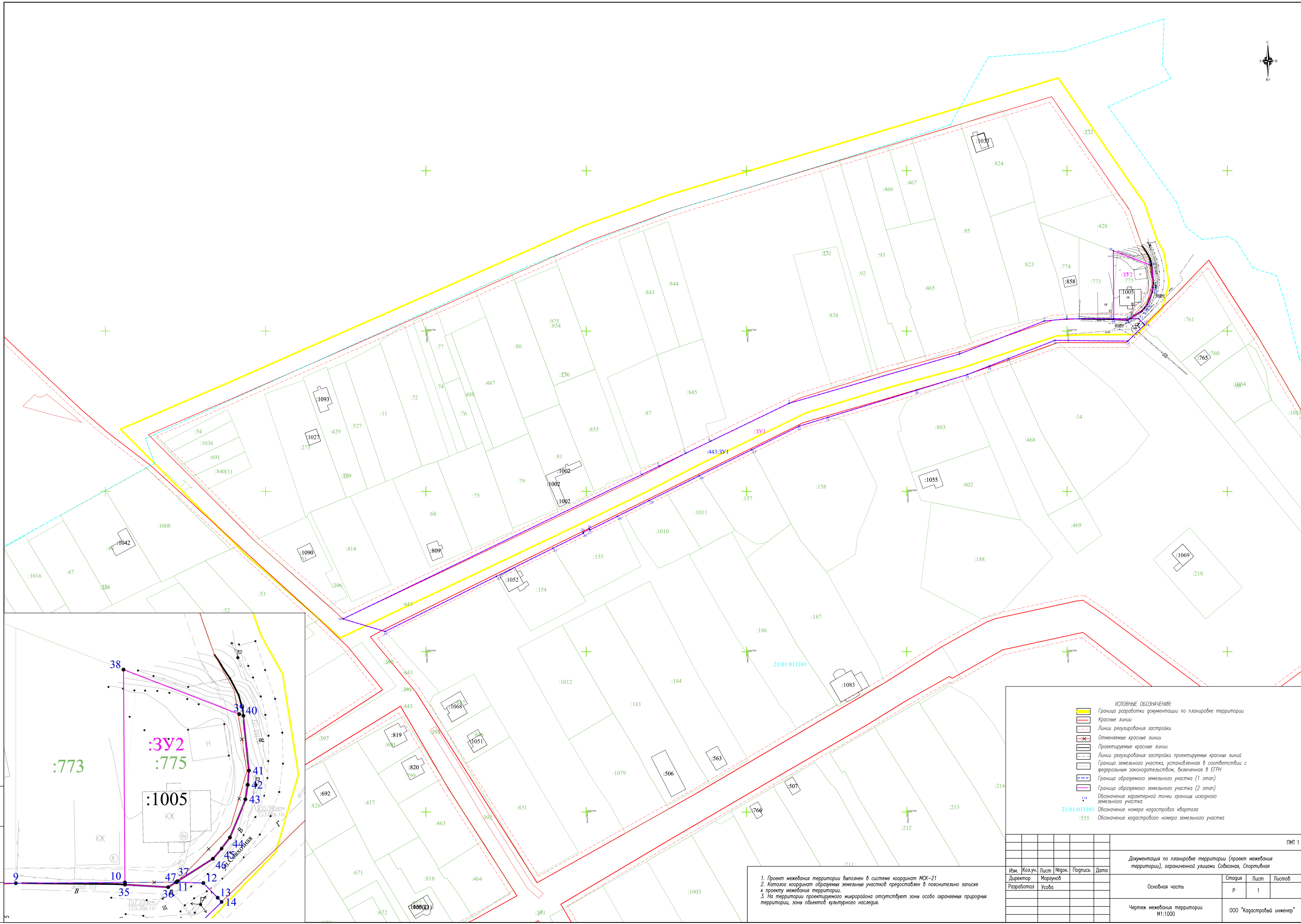
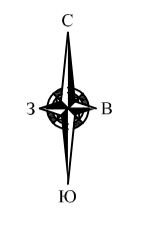
В связи с формированием земельного участка для индивидуального жилищного строительства **расчет площади нормируемых элементов дворовой территории и расчет мест хранения автотранспорта** не проводились.

В границе элемента планировочной структуры **публичные сервитуты** не установлены, **объекты культурного наследия** отсутствуют, **границы зон особо охраняемых территорий** отсутствуют.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	ПЗ-ПМТ 1			10

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №						ПЗ-ПМТ 1	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата				



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**
- Граница разработки документации по планировке территории
  - Красные линии
  - Линии регулирования застройки
  - Отменяемые красные линии
  - Проектируемые красные линии
  - Линии регулирования застройки проектируемых красных линий
  - Граница земельного участка, установленная в соответствии с федеральным законодательством, включенная в ЕГРН
  - Граница образуемого земельного участка (1 этап)
  - Граница образуемого земельного участка (2 этап)
  - Обозначение характерной точки границы исходного земельного участка
  - Обозначение номера кадастрового квартала
  - Обозначение номера кадастрового номера земельного участка

1. Проект межевания территории выполнен в системе координат МСК-21  
 2. Каталог координат образуемых земельных участков предоставлен в пояснительно записке к проекту межевания территории.  
 3. На территории проектируемого микрорайона отсутствуют зоны особо охраняемых природных территорий, зоны объектов культурного наследия.

						ПМТ 1		
						Документация по планировке территории (проект межевания территории), ограниченной улицами Советская, Спортивная		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№доп.	Подпись	Дата	Основная часть		
Разработана	Усова							
						Р	1	
						Чертеж межевания территории М1:1000		
						000 "Кадастровый инженер"		

М.б. и подп.   
 Подп. и дата   
 Взам. инв. №