



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

**Заказчик:** Камалетдинова Р.Ф.

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

**Место разработки:** Чувашская Республика, г. Чебоксары

**Документация по внесению изменений в проект межевания территории, ограниченной улицами Цветочной, Моисея Спиридонова, Айзмана, Алексея Кокеля, утвержденный постановлением администрации города Чебоксары от 20.04.2020 № 795**

Основная часть

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ.  
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.

г. Чебоксары  
2022 г.



НАУЧНО-  
ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ  
ПРЕДПРИЯТИЕ  
**ИНЖЕНЕР**

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

**Заказчик:** Камалетдинова Р.Ф.

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

**Место разработки:** Чувашская Республика, г. Чебоксары

**Документация по внесению изменений в проект межевания территории, ограниченной улицами Цветочной, Моисея Спиридонова, Айзмана, Алексея Кокеля, утвержденный постановлением администрации города Чебоксары от 20.04.2020 № 795**

Основная часть

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ.  
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.

**Договор:** № 271 от 13.05.2022 г.

Генеральный директор

Л. И. Токмолаева

г. Чебоксары  
2022 г.



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

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ВВЕДЕНИЕ</b> .....	5
<b>РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЯ О МЕЖЕВАНИИ ТЕРРИТОРИИ</b> .....	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 1:500	Лист 1

						Документация по внесению изменений в проект межевания территории, ограниченной улицами Цветочной, Моисея Спиридонова, Айзмана, Алексея Кокеля, утвержденный постановлением администрации города Чебоксары от 20.04.2020 г. № 795	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		4

## ВВЕДЕНИЕ

Документация по внесению изменений в проект межевания территории, ограниченной улицами Цветочной, Моисея Спиридонова, Айзмана, Алексея Кокеля, утвержденный постановлением администрации города Чебоксары от 20.04.2020 г. № 795, разработана в соответствии с договором подряда от 13.05.2022 г. № 271, заключенным с Камалетдиновой Розалией Фоатовной.

**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;
- 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 городского округа Чебоксары Чувашской Республики;
4. Правила землепользования и застройки городского округа Чебоксары 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. Местные нормативы градостроительного проектирования Чебоксарского городского округа 25.12.2018 г. № 1517.
9. СНиП -11-04-2003 (в части, не противоречащей градостроительному кодексу).
10. Федеральный закон №218-ФЗ от 13.07.2015г. «О государственной регистрации недвижимости».
11. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".

						Документация по внесению изменений в проект межевания территории, ограниченной улицами Цветочной, Моисея Спиридонова, Айзмана, Алексея Кокеля, утвержденный постановлением администрации города Чебоксары от 20.04.2020 г. № 795	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		5

## РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЯ О МЕЖЕВАНИИ ТЕРРИТОРИИ

Документация по внесению изменений в проект межевания территории, ограниченной улицами Цветочной, Моисея Спиридонова, Айзмана, Алексея Кокеля, утвержденный постановлением администрации города Чебоксары от 20.04.2020 г. № 795, выполняется по результатам анализа ранее созданных и ранее сформированных земельных участков в границах межевания.

Документация разработана в целях определения местоположения границ образуемого земельного участка, в том числе изменяемого земельного участка общего пользования в соответствии со сложившейся застройкой, существующими земельными участками.

При подготовке Документация по внесению изменений в проект межевания территории, ограниченной улицами Цветочной, Моисея Спиридонова, Айзмана, Алексея Кокеля, утвержденный постановлением администрации города Чебоксары от 20.04.2020 г. № 795, определено местоположение границ образуемого земельного участка для частной застройки, а также изменено местоположения границы земельного участка общего пользования.

Графическая часть Проекта межевания территории выполнена в масштабах 1:1000, 1:500 и представлена в графических материалах.

### 1.1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ

В качестве исходных данных для подготовки Документация по внесению изменений в проект межевания территории, ограниченной улицами Цветочной, Моисея Спиридонова, Айзмана, Алексея Кокеля, утвержденный постановлением администрации города Чебоксары от 20.04.2020 г. № 795, использовались следующие сведения и материалы:

- сведения Филиала ФГБУ "ФКП Росреестра» по Чувашской Республике;
- координаты существующих красных линий, утвержденных постановлением администрации гор.Чебоксары от 31.07.2017 г.

Исходной планово–картографической основой для разработки проекта межевания явились материалы топографической съемки в масштабе 1:500, выполненные ООО «НПП «Инженер», 2022 г.

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

### 1.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ, ПОДЛЕЖАЩЕЙ МЕЖЕВАНИЮ

Проектируемая территория является южной частью г.о. Чебоксары, ограниченной с севера улицей Цветочной, с востока – улицей Моисея Спиридонова, с юга – улицей Айзмана, с запада – улицей Алексея Кокеля. Категория земель: земли населенных пунктов, 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 внесению изменений в проект межевания территории, согласно Карте градостроительного зонирования находится в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) . Градостроительный регламент данной территориальной зоны предполагает минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства равный 300 кв.м.

						Документация по внесению изменений в проект межевания территории, ограниченной улицами Цветочной, Моисея Спиридонова, Айзмана, Алексея Кокеля, утвержденный постановлением администрации города Чебоксары от 20.04.2020 г. № 795	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Сведения о границе территории, в отношении которой предусмотрено внесение изменений

№ точек	Координаты	
	X	Y
1	2	3
1	402146,75	1235096,87
2	402138,06	1235013,18
3	402302,57	1234996,54
4	402313,12	1235083,50
1	402146,75	1235096,87

Характеристика земельных участков, затрагиваемых при разработке Документации, представлена ниже (таблица 1.2.1)

Таблица 1.2.1. Характеристика существующих земельных участков, границы которых затронуты при разработке проектных решений

№ п/п	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь участка, кв.м.	Разрешенное использование
1	21:01:030707:91	Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, в центральной части кадастрового квартала по ул. Ухсяя, по ул.Айзмана, под улицы и проезды, по ул.Спиридонова, по ул.Кокеля, по ул.Цветочная, по ул.Юннатская, по ул.Алексеева, по ул.Декоративная, по ул.Родионова	31992	Земли общего пользования, ограниченные красными линиями улиц, для их содержания и благоустройства
2	21:01:030707:348	Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, ул. Моисея Спиридонова, д.1В, кв 2	749	Для индивидуального жилищного строительства
3	21:01:030707:177	Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары, ул Алексея Кокеля, д 3	1017	для обслуживания индивидуального жилого дома

В границах территории, подлежащей межеванию, согласно сведений Филиала ФГБУ "ФКП Росреестра» по Чувашской Республике, находятся следующие ЗОУИТ (зоны с особыми условиями использования территории):  
 - 21:01-6.977 - Охранная зона ВЛ-0,4КВ от ТП-477 до опоры 3-1;

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Документация по внесению изменений в проект межевания территории, ограниченной улицами Цветочной, Моисея Спиридонова, Айзмана, Алексея Кокеля, утвержденный постановлением администрации города Чебоксары от 20.04.2020 г. № 795	Лист

- 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".

Согласно Генеральному плану Чебоксарского городского округа (карта ограниченной использования территорий) проектируемый объект входит в зону с особым условиями использования территории - приаэродромную территорию аэродрома Чебоксары (подзоны 3.3.1, 4.1.5, 5, 6) в соответствии с Приказом Федерального агентства воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации (Росавиации) от 31.12.2020 г. № 1896-П, также входит в санитарно-защитную зону от места размещения ДМРЛ-С, в санитарно-защитную зону.

### 1.3. ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ

Документация по внесению изменений в проект межевания территории, ограниченной улицами Цветочной, Моисея Спиридонова, Айзмана, Алексея Кокеля, утвержденный постановлением администрации города Чебоксары от 20.04.2020 г. № 795, 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.

Таблица 1.3.1. Характеристики образуемого земельного участка

№ участка	Вид разрешенного использования	Площадь по проекту межевания, кв.м.	Способ образования ЗУ
1	2	3	5
<b>ЗУ1, в т.ч.</b>	2.1. Для индивидуального жилищного строительства	<b>956</b>	Перераспределение
ЗУ1/1		207	
21:01:030707:348		749	
<b>ЗУ2, в т.ч.</b>	2.1. Для индивидуального жилищного строительства	<b>1117</b>	Перераспределение
ЗУ2/1		73	
Т/п1		27	
21:1:030707:177		1017	

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

Проектом межевания определены площадь и границы земельных участков индивидуальной жилой застройки, образуемых путем перераспределения земельных участков частной собственности с землями и земельным участком, собственность на которые не разграничена, с целью включения фактически занимаемой территории в границы участков.

Первым этапом кадастровых работ предусмотрена процедура раздела земельного участка с К№ 21:01:030707:91 с сохранением исходного в измененных границах. Образуемый участок :91:ЗУ1 является промежуточным с целью дальнейшего перераспределения и образования земельных участков :ЗУ1 и :ЗУ2.

Проект межевания территории подготовлен в рамках **п.п.3 п.1 ст.39.28:** перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в собственности граждан и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства, при условии, что площадь земельных участков, находящихся в собственности граждан, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

##### Красные линии

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

Координаты существующих красных линий, утверждены постановлением администрации гор.Чебоксары от 31.07.2017 г. и отражены на Чертеже межевания.

Данным проектом межевания предусмотрено изменение установленных красных линий.

Изменение красных линий ул.Цветочная – ул.Спиридонова обоснована существующим положением жилой застройки и действительной проезжей частью, с целью устранения земель, не вовлеченных в оборот. Территория у границы земельного участка с К№21:01:030707:40 отделена с целью возможности вовлечения ее в территорию указанного земельного участка.

Со стороны ул.Алексея Кокеля ширина улицы в красных линиях после внесения изменений составит 12 м, что не противоречит Генеральному плану г.о. Чебоксары.

Проведение процедуры образования земельных участков :ЗУ1 и :ЗУ2 путем перераспределения будет возможно после того, как будет проведена процедура раздела земельного участка с К№ 21:01:030707:91. Земельный участок, образованный до проектной красной линии улицы путем раздела земельного участка с К№ 21:01:030707:91 с сохранением исходного в измененных границах, образован для последующего перераспределения.

Каталог поворотных точек устанавливаемых красных линий представлен ниже  
Таблица 1.4.1 Поворотные точки устанавливаемых красных линий

№ точек	Координаты	
	X	Y
1	2	3
к1	402325.44	1235078.3
к2	402322.98	1235096.42
к3	402289.49	1235095.14
к4	402305.09	1235067.38
к5	402307.71	1235079.34

к6	402305.82	1235082.18
к7	402289.44	1235082.37
к8	402283.5	1235078.95
к9	402296.68	1235004.46
к10	402296.35	1235001.95
к11	402148.8	1235017.94
к12	402148.94	1235019.36

						Документация по внесению изменений в проект межевания территории, ограниченной улицами Цветочной, Моисея Спиридонова, Айзмана, Алексея Кокеля, утвержденный постановлением администрации города Чебоксары от 20.04.2020 г. № 795	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

#### ЗУ1

№ точек	Координаты	
	X	Y
1	2	3
1	402305.09	1235067.38
2	402307.71	1235079.34
3	402305.82	1235082.18
4	402289.44	1235082.37
5	402283.5	1235078.95
6	402272.61	1235072.22
7	402261.18	1235073.21
8	402260.78	1235069.21
9	402259.44	1235054.22
10	402279.29	1235052.43
11	402293.71	1235060.17
12	402300.17	1235063.63
13	402300.38	1235065.39
1	402305.09	1235067.38

Площадь участка 956 кв.м.

#### ЗУ1/1

№ точек	Координаты	
	X	Y
1	2	3
1	402305.09	1235067.38
2	402307.71	1235079.34
3	402305.82	1235082.18
4	402289.44	1235082.37
5	402283.5	1235078.95
1	402305.09	1235067.38

Площадь участка 207 кв.м.

#### ЗУ2

№ точек	Координаты	
	X	Y
1	2	3
14	402262.77	1235007.87
15	402262.86	1235008.78
16	402266.25	1235038.44
17	402258.11	1235039.29
18	402232.1	1235041.61
19	402229.22	1235011.95
20	402229.15	1235011.27
21	402228.93	1235009.25
22	402262.51	1235005.61
14	402262.77	1235007.87

Площадь участка 1117 кв.м.

**ЗУ2/1**

№ точек	Координаты	
	X	Y
1	2	3
22	402262.51	1235005.61
14	402262.77	1235007.87
20	402229.15	1235011.27
21	402228.93	1235009.25
22	402262.51	1235005.61

Площадь участка 73 кв.м.

**Т/п1**

№ точек	Координаты	
	X	Y
1	2	3
14	402262.77	1235007.87
15	402262.86	1235008.78
19	402229.22	1235011.95
20	402229.15	1235011.27
14	402262.77	1235007.87

Площадь участка 27 кв.м.

**:91:ЗУ1**

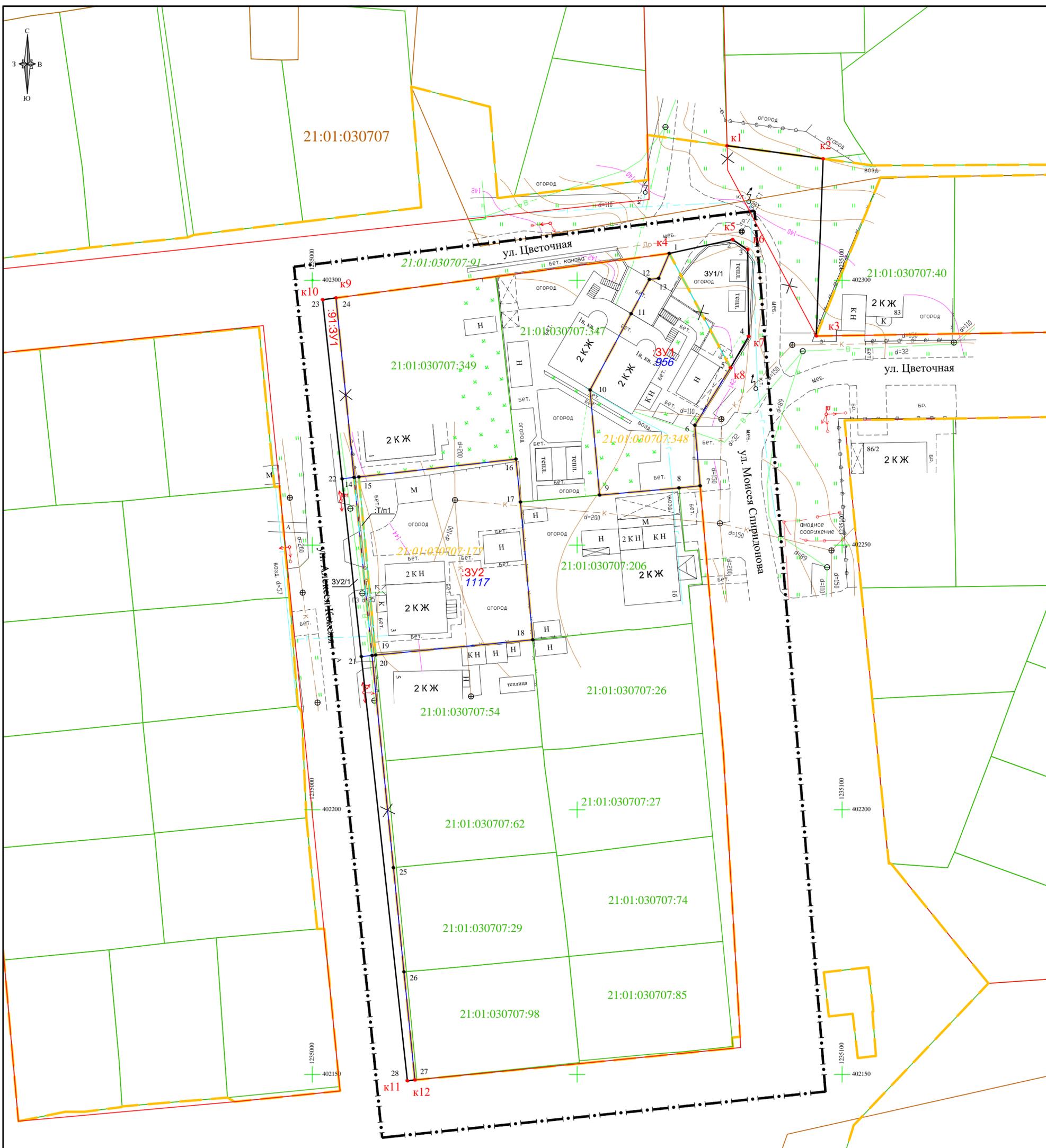
№ точек	Координаты	
	X	Y
1	2	3
1	402305.09	1235067.38
2	402307.71	1235079.34
3	402305.82	1235082.18
4	402289.44	1235082.37
5	402283.5	1235078.95
1	402305.09	1235067.38
23	402296.35	1235001.95
24	402296.68	1235004.46
14	402262.77	1235007.87
25	402189.06	1235015.31
26	402169.37	1235017.3
27	402148.94	1235019.36
28	402148.8	1235017.94
21	402228.93	1235009.25
22	402262.51	1235005.61
23	402296.35	1235001.95

Площадь участка 501 кв.м.

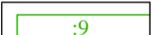
						Документация по внесению изменений в проект межевания территории, ограниченной улицами Цветочной, Моисея Спиридонова, Айзмана, Алексея Кокеля, утвержденный постановлением администрации города Чебоксары от 20.04.2020 г. № 795	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

## ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

						Документация по внесению изменений в проект межевания территории, ограниченной улицами Цветочной, Моисея Спиридонова, Айзмана, Алексея Кокеля, утвержденный постановлением администрации города Чебоксары от 20.04.2020 г. № 795	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



Условные обозначения:

-  Граница территории, в отношении которой предусмотрено внесение изменений
-  Граница кадастрового квартала
-  Красные линии существующие
-  Красные линии устанавливаемые
-  Красные линии отменяемые
-  Линия регулирования застройки
-  Граница образуемого земельного участка
-  Граница учтенного в ЕГРН земельного участка, преобразуемого в процессе межевания
-  Граница части формируемого земельного участка
-  Граница учтенного в ЕГРН земельного участка, его номер
-  15 Поворотные точки формируемого земельного участка
-  К1 Поворотные точки устанавливаемой красной линии

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

						Заказчик: Камалетдинова Р.Ф.			
						Документация по внесению изменений в проект межевания территории, ограниченной улицами Цветочной, Моисея Спиридонова, Айзмана, Алексея Кокеля, утвержденный постановлением администрации города Чебоксары от 20.04.2020 г. № 795			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
				Кириллова А.В.		Основная часть	ПП	1	1
				Кириллова В.А.		Чертеж межевания территории			
				Токмолаева И.И.		Масштаб 1:500			ООО "НПП "Инженер"