

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЗЕМЛЯ»**

Документация по внесению изменений в проект межевания территории,
ограниченной ул.Чернышевского, ул.Гражданская, ул.Энтузиастов,
утвержденный постановлением администрации г.Чебоксары от 01.11.2019
№ 2682.

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
проекта межевания территории**

Г64-ПМТ-ОЧ

Заказчик: Степанова Валентина Васильевна.

Директор

С.В. Афанасьев

Чебоксары 2024

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

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Обозначение	Наименование	Примечание
Г64-ПМТ-ОЧ	Основная часть проекта межевания территории Раздел 1. «Текстовая часть проекта межевания территории». Раздел 2. «Графическая часть проекта межевания территории».	
Г64-ПМТ-МО	Материалы по обоснованию проекта межевания территории Раздел 3. «Графическая часть материалов по обоснованию проекта межевания территории».	

Согласовано			

Взам. инв. №	
Подпись и дата	

Инв. № подл.	
--------------	--

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Г64-ПМТ-ОЧ			
Директор	Афанасьев				2024	Документация по внесению изменений в проект межевания территории, ограниченной ул.Чернышевского, ул.Гражданская, ул.Энтузиастов, утвержденный постановлением администрации г.Чебоксары от 01.11.2019 №2682.	Стадия	Лист	Листов
							ОЧ		
Разработал	Агельский				2024		ООО «ЗЕМЛЯ»		

Введение

Документация по внесению изменений в проект межевания территории, ограниченной ул.Чернышевского, ул.Гражданская, ул.Энтузиастов, выполнена на основании постановления администрации города Чебоксары от 21.03.2024 г. №933 «О подготовке документации по внесению изменений в проект межевания территории, ограниченной ул.Чернышевского, ул.Гражданская, ул.Энтузиастов, утвержденный постановлением администрации города Чебоксары от 01.11.2019 №2682».

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.Чернышевского, ул.Гражданская, ул.Энтузиастов. Граница территории, в отношении которой вносятся изменения в проект межевания территории, включает в себя земельный участок с К№21:01:010803:156, в границах территориальной зоны Ж-5 «Зона застройки жилыми домами смешанной этажности», установленной Правилами землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, и в границах функциональной зоны «Жилая зона», 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 образуемых и изменяемых земельных участков;
- пересмотр границ земель общего пользования с целью упорядочивания границ существующих землепользований;
- изменение, отмена красных линий при необходимости на указанной территории, в связи с образованием и изменением земельных участков, расположенных в границах данной территории. В границах указанной территории не планируется размещение новых объектов капитального строительства.

В качестве исходных данных для выполнения проекта межевания использовались следующие сведения и материалы:

- технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий, выполненный ООО «ЗЕМЛЯ» в 2024 г.;
- материалы топографической съемки, ООО «ЗЕМЛЯ», 2024 г.;
- координаты существующих красных линий, утвержденных постановлением администрации г.Чебоксары от 31.07.2017 г. №1861;
- 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 образуемых земельных участков устанавливаются с учетом фактического использования их правообладателями земельных участков, нахождения объектов капитального строительства, в соответствии с требованиями Земельного Кодекса Российской Федерации, Градостроительного Кодекса Российской Федерации, Правил землепользования и застройки

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

Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

Чебоксарского городского округа.

Формирование земельных участков на территории проектирования проводится с учетом:

- видов разрешенного использования земельных участков (основное, вспомогательное и условно разрешенные);
- предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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 21:01:010803.

Проектируемая территория располагается в юго-западной 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:

- 21:01-6.4688 - Охранная зона городских распределительных тепловых сетей г.

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Чебоксары;

– 21:00-6.143 - Охранная зона газораспределительной сети Чувашской Республики – производственно-технологический комплекс (ПТК) «Газораспределительные сети и сооружения от газораспределительных станций АГРС-АКБ-160 и АГРС-4 г. Чебоксары Чувашской Республики»;

– 21:01-6.3621 - Охранная зона газораспределительной сети - газопровод низкого давления;

– 21:01-6.4547 - Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - КЛ-0,4 кВ от ВРУ-1 до ВРУ-2 ж/д 35 по ул.Энтузиастов (ТП-522);

– 21:01-6.4612 - Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - КЛ-0,4 кВ от ТП-522 до ВРУ-1 ж/д 35 по ул.Энтузиастов;

– 21:01-6.4548 - Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - КЛ-0,4 кВ от ТП-522 до ВРУ ж/д 5 по ул.Чернышевского;

– 21:01-6.4265 - Охранная зона объекта теплотрассы - сети теплоснабжения Чап. пос. ЮЗР от котельной до ТК-12 ЦТП 4;

– 21:01-6.4617 - Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - КЛ-0,4 кВ от ТП-522 до ВРУ женской консультации, ул.Чернышевского,3;

– 21:01-6.515 - Охранная зона для эксплуатации кабельной линии КЛ-6КВ от ТП-522 до ТП-523;

– 21:01-6.538 - Охранная зона для эксплуатации кабельной линии КЛ-0,4КВ от ТП-523 до ВРУ д/с5 по ул.Социалистическая, 13б;

– 21:01-6.4614 - Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - КЛ-0,4 кВ от ТП-523 до ВРУ ж/д 13 к1 по ул.Социалистическая;

– 21:01-6.3569 - Охранная зона газораспределительной сети - газопровод 67-квартирного жилого дома в III-А м/р ЮЗР (ул.Социалистическая, д.№13/1);

– 21:01-6.738 - Охранная зона для эксплуатации кабельной линии КЛ-0,4КВ от ТП-523 до ВРУ ж/д92 по ул.Гражданская

– 21:01-6.4671 - Охранная зона газораспределительной сети - газопровод низкого давления: газопровод к 64-квартирному жилому дому по ул.Социалистическая, 21;

– 21:01-6.785 - Охранная зона для эксплуатации кабельной линии КЛ-6КВ от РП-23 яч.11 до ТП-522

– 21:01-6.674 - Охранная зона трансформаторной подстанции ТП 522, г.Чебоксары, ул.Социалистическая, д.21а

– 21:01-6.675 - Охранная зона трансформаторной подстанции ТП 523, г.Чебоксары,

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

Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

ул.Социалистическая, д.216

– 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.

2. по данным Правил землепользования и застройки Чебоксарского городского округа:

- санитарно-защитная зона общая;
- граница приаэродромной территории, границы полос воздушных подходов международного аэропорта Чебоксары.

1.3. Обоснование принятых решений по проекту межевания территории.

Территория разработки проекта межевания расположена в следующих территориальных зонах:

- зона застройки жилыми домами смешанной этажности Ж-5.

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 предусмотрено образование земельного участка с условным номером :ЗУ1, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 21:01:010803:156, который находится в частной собственности, и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в границах территориальной зоны Ж-5. Границы образуемого земельного участка сформированы с учетом объекта капитального строительства, находящегося на данном земельном участке, в частности, с целью включения в границы образуемого земельного участка существующего тамбура и входных узлов по обе стороны здания путем присоединения к существующему участку территорий с обозначением :Т/п1 площадью 46 м² и :Т/п2 площадью 31 м². В границах территории :Т/п2 располагается существующее анодное сооружение, размещение которого предусмотрено проектной документацией «Газоснабжение котельной гаража Степановой В.В. по ул.Чернышевского, 9Б, в г. Чебоксары, ЧР» (приложение 1 материалов по обоснованию ПМТ).

Образование земельного участка :ЗУ1 осуществляется в соответствии с положением пп.2 п.1 статьи 39.28 Земельного Кодекса РФ в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Виды разрешенного использования образуемого земельного участка:

- бытовое обслуживание (код по классификатору 3.3).

1.4. Характеристика границ образуемых и уточняемых земельных участков

Ведомость существующих (исходных) земельных участков представлены 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
1	2	3	4	5	6
1	21:01:010803:156	Чувашская Республика - Чувашия, г Чебоксары, ул Чернышевского, д 9Б	Земли населенных пунктов	250	обслуживание автотранспорта

Характеристика образуемых земельных участков представлена в таблице 1.4.2.

Таблица 1.4.2. Характеристика образуемых земельных участков

№ участка	Наименование вида разрешенного использования образуемого (уточняемого) земельного участка	Площадь образуемого (уточняемого) земельного участка (м ²)	Способ образования земельного участка
1	2	3	6
:ЗУ1	3.3 Бытовое обслуживание	327	Перераспределение земель и земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности (ст.39.28 ЗК РФ)
21:01:010803:156		250	
:Т/п1		46	
:Т/п2		31	

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									9
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Г64-ПМТ-ОЧ			

1.5. Каталог поворотных точек границ образуемых и уточняемых земельных участков

Каталог поворотных точек границ образуемого земельного участка представлен в таблице 1.5.1.

Таблица 1.5.1. Каталог поворотных точек границ образуемых земельных участков.

Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
:ЗУ1		
1	406573,62	1227056,68
2	406574,80	1227055,38
3	406586,13	1227065,63
4	406571,55	1227081,52
5	406560,35	1227071,37
6	406572,70	1227057,69
1	406573,62	1227056,68

1.6. Красные линии

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

Красные линии в границах разработки документация по внесению изменений в проект межевания территории, ограниченной ул.Чернышевского, ул.Гражданская, ул.Энтузиастов, утверждены постановлением администрации г. Чебоксары от 31.07.2017 г. №1861.

Проектом межевания территории не предусмотрено изменение существующих красных линий.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Г64-ПМТ-ОЧ	Лист
			Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		10

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 утвержденной документации по планировке территории (проект межевания территории).

Номер точки	Координаты, м.	
	X	Y
1	406640,96	1226922,28
2	406777,22	1227046,84
3	406631,64	1227207,21
4	406495,77	1227350,98
5	406357,96	1227225,02
1	406640,96	1226922,28

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Г64-ПМТ-ОЧ

Лист

11

Раздел 2. Графическая часть проекта межевания территории

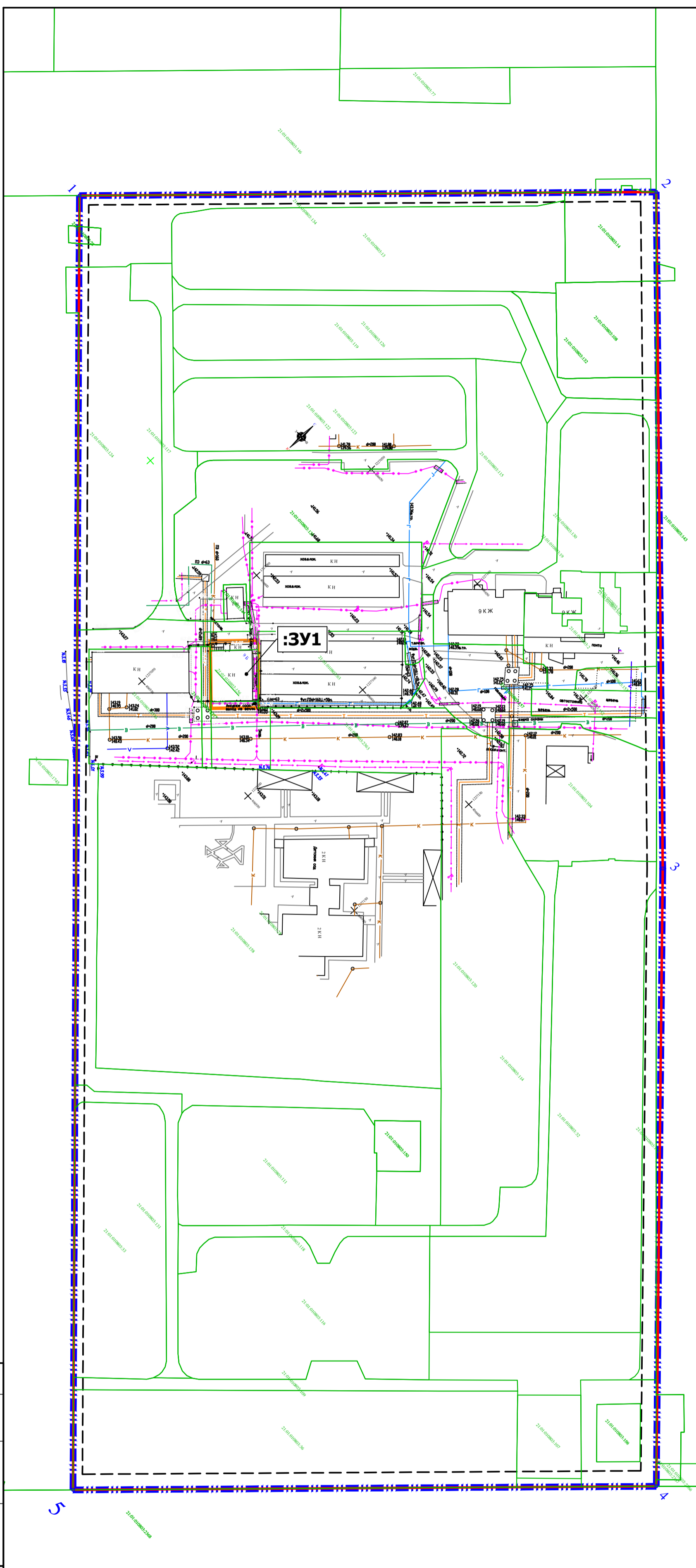
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата



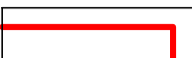
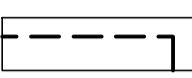



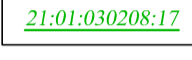

Г64-ПМТ-ОЧ

Лист

12

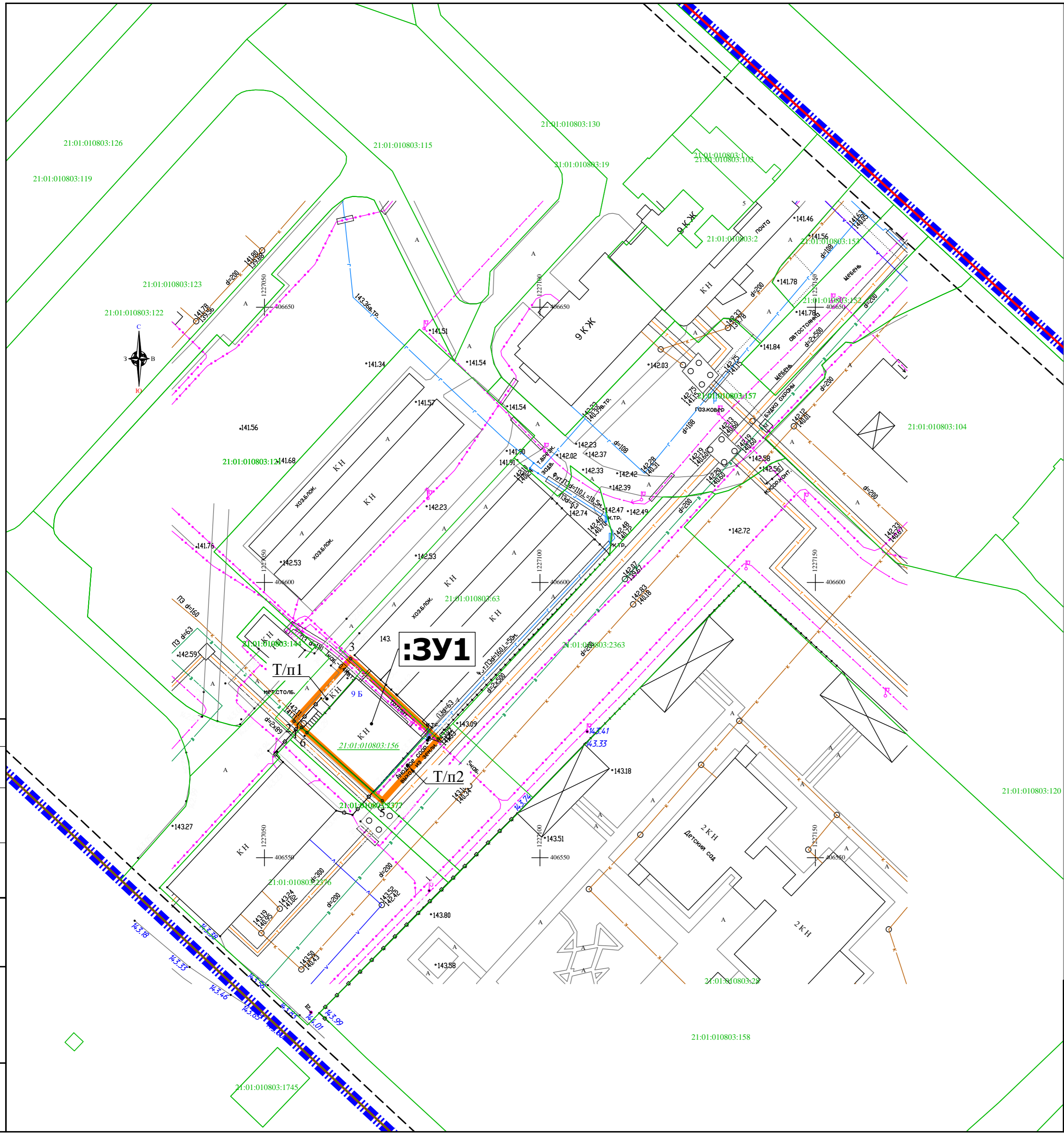



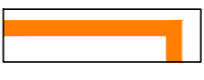
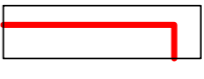
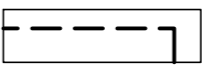
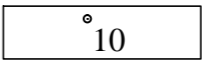
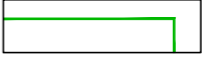
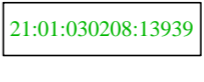
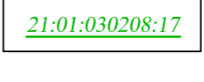

Условные обозначения:

-  - граница разработки документации по планировке территории
-  - границы образуемых земельных участков
-  - существующие красные линии
-  - граница допустимого размещения объектов капитального строительства. Отступы от "красных линий" составляют: от магистральных улиц - 5 м, от улиц и дорог местного значения - 3 м.
-  - номера характерных точек границ разработки документации по планировке территории
-  - границы существующих земельных участков, учтенных в ЕГРН
-  - кадастровые номера существующих земельных участков
-  - кадастровые номера земельных участков, прекращающих свое существование
-  - условные номера образуемых земельных участков

Согласовано	
Инв. № подл.	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	

Г64-ПМТ-04					
Документация по внесению изменений в проект межевания территории, ограниченной ул.Чернышевского, ул.Гражданская, ул.Энтузиастов.					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Директор		Афанасьев			2024
Исполн.		Агельский			2024
				Основная часть проекта межевания территории	Стадия
					Лист
					Листов
				04	1
				2	
				Чертеж межевания территории М1:1000	000 "ЗЕМЛЯ"



-  - граница разработки документации по планировке территории
-  - границы образуемых земельных участков
-  - существующие красные линии
-  - граница допустимого размещения объектов капитального строительства. Отступы от "красных линий" составляют: от магистральных улиц - 5 м, от улиц и дорог местного значения - 3 м.
-  10 - номера характерных точек границ образуемых земельных участков
-  - границы существующих земельных участков, учтенных в ЕГРН
-  21:01:030208:13939 - кадастровые номера существующих земельных участков
-  21:01:030208:17 - кадастровые номера земельных участков, прекращающих свое существование
-  :3У1 - условные номера образуемых земельных участков

Согласовано	
Инв. № подл.	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	

Г64-ПМТ-04					
Документация по внесению изменений в проект межевания территории, ограниченной ул.Чернышевского, ул.Гражданская, ул.Энтузиастов.					
Изм.	Кол.уч.	Лист № док.	Подп.	Дата	
				2024	Основная часть проекта межевания территории
Исполн.	Агельский			2024	Чертеж межевания территории М1:1000
				Стадия	Лист
				04	2
				Листов	
				2	
ООО "ЗЕМЛЯ"					
Формат А2					