АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ
428000 г.Чебоксары,
ул. Гражданская, 5, оф. 12
тел.:(8352) 22-31-60

m-gorod@mail.ru
www.gorod-ch.ru

Свидетельство № П-108-2130129584-323
от 29 июня 2016г.

Заказчик: ООО «Специализированный застройщик «СФ «Комплекс»

«Проект внесения изменений в проект планировки территории II микрорайона Западного жилого района города Новочебоксарска Чувашской Республики»

Часть III

Проект межевания территории.
Основная часть.

Раздел 1.
«Пояснительная записка»
Раздел 2.
«Чертеж межевания территории»

03/2026-ПМТ1

Том 5.

2026

ООО “АМ “МОЙ ГОРОД”

Свидетельство № П-108-2130129584-323
от 29 июня 2016г.

Заказчик: ООО «Специализированный застройщик «СФ «Комплекс»

«Проект внесения изменений в проект планировки территории II микрорайона Западного жилого района города Новочебоксарска Чувашской Республики»

Часть III

Проект межевания территории.
Основная часть.

Раздел 1.
«Пояснительная записка»
Раздел 2.
«Чертеж межевания территории»

03/2026-ПМТ1

Том 5.

Директор _____ Трофимов И.Ю.

Главный инженер проекта _____ Мясников Е.В.

2026

Содержание тома

Обозначение	Наименование	Приме-чание
03/2026-ПМТ1-С	Содержание тома	
03/2026-СД	Состав документации по планировке территории	
03/2026-ПМТ1	Раздел 1. «Пояснительная записка. Чертежи межевания территории»	

Согласовано:

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	03/2026-ПМТ1-С		
Разраб.		Трофимов				Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
Н. контр.		Мясников							
ГИП		Мясников							

Мой город

Состав документации

№№ томов	Обозначение	Наименование	Примечание
Проект планировки территории			
Основная часть			
1.	03/2026-ППТ1	Раздел 1 «Чертежи планировки территории»	
2.	03/2026-ППТ2	Раздел 2 «Положения о размещении объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, характеристиках планируемого развития территории»	
Материалы по обоснованию проекта планировки территории			
3.	03/2026-ППТ3	Раздел 3 «Материалы в графической форме»	
4.	03/2026-ППТ4	Раздел 4 «Пояснительная записка»	
Проект межевания территории			
5.	03/2026-ПМТ1	Раздел 1 «Пояснительная записка. Чертежи межевания территории»	
6.	03/2026-ПМТ2	Раздел 2 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории»	

Согласовано:

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

03/2026-СД

Разраб.	Трофимов		
Н. контр.	Мясников		

Состав документации по планировке территории

Стадия	Лист	Листов
П	1	1

Мой город

Проект межевания территории.

Пояснительная записка. Чертежи межевания территории.

Согласовано:

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подп.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	03/2026-ПМТ1		
Разраб.		Мурзенкова				**Пояснительная записка. Чертежи межевания территории.**	Стадия	Лист	Листов
							П	1	
Н. контр.		Мясников							
ГИП		Мясников							

СОДЕРЖАНИЕ

Введение 3

1. Положения о межевании территории 4

1.1. Основные положения 4

1.2. Установление границ земельных участков на местности 5

1.3. Каталог поворотных точек участка межевания 6

1.4. Каталог поворотных точек границ жилого микрорайона 7

1.5. Перечень мероприятий по проекту территории межевания 7

1.6. Каталог поворотных точек формируемых земельных участков 7

Введение.

1) В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГК РФ) подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Порядок подготовки документации по планировке территории регламентируется ст. 46 ГК РФ.

2) Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории II микрорайона Западного жилого района города Новочебоксарск Чувашской Республики разработан на основании:

- Постановления администрации города Новочебоксарска Чувашской Республики от 13.04.2026 г. № 698 «О подготовке проекта внесений изменений в проект планировки территории и проект межевания территорииII микрорайона Западного жилого района города Новочебоксарска Чувашской Республики » и технического задания на разработку проекта внесения изменений в проект планировки территории.

В основу проекта положен отведенный для проектирования участок и Генеральный план городского округа Новочебоксарск ЧР, утвержденный решением Новочебоксарского городского Собрания депутатов ЧР от 29.12.2005 № 8-5 (с изменениями и дополнениями).

Корректировка выполнена на основе:

- «Проекта планировки и проект межевания территории II микрорайона Западного жилого района города Новочебоксарска Чувашской Республики» от 24.11.2023 №1587;
- «Проекта внесения изменений в проект планировки территории II микрорайона Западного жилого района города Новочебоксарска Чувашской Республики» от 23.07.2024 №1044;
- «Проекта внесения изменений в проект планировки территории II микрорайона Западного жилого района города Новочебоксарска Чувашской Республики» от 13.03.2026 г. №465;
- Топографической съемке М 1:500.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Проект межевания выполнен в соответствии с действующим законодательством и нормативно-технической документацией РФ и Чувашской Республики:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190–ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ;
- Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 г. № 200-ФЗ;
- Федеральный закон Российской Федерации от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;

- Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

- Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

- Федеральный закон от 24.06.1998 г. №89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;

- Постановление Правительства РФ от 13 марта 2020 года N 279 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;

- РДС 35-201-99 «Порядок реализации требований доступности для инвалидов к объектам социальной инфраструктуры»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. № 74;

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;

- «Республиканские нормативы градостроительного проектирования Чувашской Республики»;

- «Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа - города Новочебоксарска Чувашской Республики»;

- «Правила землепользования и застройки в городском округе Новочебоксарск Чувашской Республики», утвержденные решением Новочебоксарского городского Собрания депутатов ЧР от18.12.2006г. №С 18-3.

Проект межевания территории выполнен в границах кадастровых кварталов №21:02:010108 и №21:02:010115, границы которых установлены в соответствии с кадастровым делением территории г.Новочебоксарск.

Раздел 1. Положения о межевании территории.

1.1. Основные положения.

Формирование земельных участков на территории проектирования проводится с учетом:

- видов разрешенного использования земельных участков (основные, вспомогательные 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.

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

В общую площадь земельных участков под объектами недвижимости включается площадь, непосредственно занятая этими объектами, и площадь прилегающей терри-

тории, необходимая для обеспечения функционирования (обслуживания, эксплуатации) конкретного объекта недвижимости в соответствии с установленными нормами.

Земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов капитального строительства (газовых сетей и линий электропередач), формируются в границах охранных зон этих объектов. Аналогичным образом выделяются земельные участки под существующими линейными объектами.

1.2. Линии градостроительного регулирования.

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с Методическими рекомендациями по проведению межевания объектов землеустройства (утв. Росземкадастром 17.02.2003, ред. от 18.04.2003), а также в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов по землеустройству, действующих на территории Российской Федерации. Порядок установления границ на местности предполагает выполнение следующих видов работ:

- полевое обследование и оценка состояния пунктов опорной межевой сети – опорных межевых знаков;
- составление технического проекта (задания) межевания земель;
- 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;
- сдача пунктов ОМС на наблюдение за сохранностью;
- определение координат пунктов ОМС и межевых знаков;
- определение площади земельных участков;
- составление чертежа границ земельных участков;
- контроль и приемка результатов межевания производителем работ, государственный контроль над установлением и сохранностью межевых знаков, формирование межевых дел;
- утверждение межевых дел в установленном порядке;
- осуществление постановки границ земельного участка 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. Границы земельных участков устанавливаются одновременно с выносом красных линий.

Территория разработки проекта межевания расположена на землях муниципального образования г.Новочебоксарск.

На территории расположены сформированные земельные участки:

- 21:02:000000:38612 общей площадью 42994,0кв.м.,(парковка)
- 21:02:000000:38615 общей площадью 30610,0 кв.м.,(проезд)

- 21:02:000000:38616 общей площадью 352,0 кв.м.,(ТП)
- 21:02:000000:38638 общей площадью 14899,0 кв.м., (поз.8)
- 21:02:000000:38640 общей площадью 7715,0 кв.м., (поз.14)
- 21:02:000000:38652 общей площадью 9254,0 кв.м.,(поз.1)
- 21:02:000000:38670 общей площадью 17018,0 кв.м., (поз.9)
- 21:02:000000:38671 общей площадью 7344,0 кв.м., (бульвар)
- 21:02:010115:119 общей площадью 10514,0 кв.м., (поз.3)
- 21:02:010115:120 общей площадью 9734,0 кв.м., (поз.4)
- 21:02:010115:121 общей площадью 10995,0 кв.м., (поз.5)
- 21:02:010115:122 общей площадью 7842,0 кв.м., (поз.13)
- 21:02:010115:124 общей площадью 17540,0 кв.м., (поз.6)
- 21:02:010115:125 общей площадью 14164,0 кв.м., (поз.10)
- 21:02:010115:126 общей площадью 14198,0 кв.м., (поз.11)
- 21:02:010115:127 общей площадью 9522,0 кв.м., (поз.12)
- 21:02:010115:128 общей площадью 307,0 кв.м., (ТП)
- 21:02:010115:129 общей площадью 352,0 кв.м.,(ТП)
- 21:02:010115:130 общей площадью 10693,0 кв.м.,(д/с)
- 21:02:010115:131 общей площадью 91,0 кв.м.,(ПНС)
- 21:02:010115:132 общей площадью 9150,0 кв.м.,(поз.2)
- 21:02:010108:371 общей площадью 179,0 кв.м., (ТП)

Участок включает различные зоны правового градостроительного регулирования согласно Карте градостроительного зонирования муниципального образования городского округа Новочебоксарск Чувашской Республики: Ж-6 (Зона застройки многоэтажными жилыми домами), Ц-1 (Зона делового, общественного и коммерческого назначения, подцентр городского округа), зона ПК-11 (Зона транспортной инфраструктуры) и территория, для которой градостроительный регламент не устанавливается.

1.3. Каталог поворотных точек участка межевания.

Формирование земельных участков на территории проектирования проводится в зоне Ж-6 (Зона застройки многоэтажными жилыми домами) и зоне Ц-1 (Зона делового, общественного и коммерческого назначения, подцентр городского округа) в границах красных линий микрорайона, см. таб.1.

Таблица 1.

№ точек	**X, м**	**Y, м**
1	**2**	**3**
1а	407370.19	1243626.44
2а	407736.40	1243676.07
3а	407731.71	1244112.24
4а	407308.66	1244052.01
1а	407370.19	1243626.44

1.4. Каталог поворотных точек границ жилого микрорайона.

Таблица 2.

№ точек	**X, м**	**Y, м**
1	**2**	**3**
1а	407370.19	1243626.44
2а	407736.40	1243676.07
3а	407731.71	1244112.24
5ц	407396.68	1244064.62
4а	407308.66	1244052.01
1ц	407314.15	1244014.03
2ц	407333.22	1243882.16
3ц	407338.71	1243844.22
1а	407370.19	1243626.44

Площадь проектируемой территории в границах красных линий микрорайона - 171866,0 м2.

1.5. Перечень мероприятий по проекту территории межевания.

Проект внесения изменений в проектпланировки территориии проект межевания территорииII микрорайона Западного жилого района города Новочебоксарска Чувашской Республики выполнен в местной системе координат, так как на территории города государственный кадастровый учет ведется в местной системе координат.

Описание формируемых земельных участков:

Земельный участок ЗУ1 общей площадью 9083,4 кв.м., образуемый путем раздела земельного участка с кадастровым номером 21:02:010115:132,(поз.2).

Земельный участок ЗУ2 общей площадью 66,6 кв.м., образуемый путем раздела земельного участка с кадастровым номером 21:02:010115:132,(поз.26).

Земельный участок ЗУ3 общей площадью 41894,0кв.м., образуемый путем раздела земельного участка с кадастровым номером 21:02:000000:38612,(парковка).

Земельный участок ЗУ4 общей площадью 199,0 кв.м., образуемый путем раздела земельного участка с кадастровым номером 21:02:000000:38612,(поз.24).

Земельный участок ЗУ5 общей площадью 901,0 кв.м., образуемый путем раздела земельного участка с кадастровым номером 21:02:000000:38612,(поз.25).

1.6. Каталог поворотных точек формируемых земельных участков.

Таблица 3

№ точек	X, м	Y, м
1	**2**	**3**
Земельные участки ЗУ1		
Наименование вида разрешенного использования земельного участка: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) – код 2.6 **Описание вида разрешенного использования земельного участка**: Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома		
Земельный участок ЗУ1		
Описание:S =9083,4м2		
1	407325.30	1243936.90
4н	407331.39	1243894.83
3н	407340.18	1243896.08
2н	407341.22	1243888.64
1н	407332.46	1243887.39
2ц	407333.22	1243882.16
3ц	407338.71	1243844.22
4ц	407426.64	1243856.32
2	407414.56	1243940.34
3	407411.78	1243959.62
4	407332.77	1243948.18
5	407334.21	1243938.18
1	407325.30	1243936.90
Земельный участок ЗУ2		
Наименование вида разрешенного использования земельного участка: Коммунальное обслуживание – код 3.1 Объекты дорожного сервиса - код 4.9.1* **Описание вида разрешенного использования земельного участка:** Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2 Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1-4.9.1.4*		
Земельный участок ЗУ2		
Описание: S = 66,6 м2		
1н	407332.46	1243887.39
2н	407341.22	1243888.64
3н	407340.18	1243896.08
4н	407331.39	1243894.83

1н	407332.46	1243887.39

Земельный участок ЗУ3

Наименование вида разрешенного использования земельного участка:
Хранение автотранспорта - код 2.7.1
Описание вида разрешенного использования земельного участка: Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9

Земельный участок ЗУ3

Описание:S = 41894,0м2

6	407765.04	1243679.95
7	407841.02	1243690.25
8	407837.60	1244038.94
9	407836.76	1244133.45
10	407836.26	1244175.62
11	407829.76	1244176.71
12	407820.93	1244178.19
13	407776.84	1244177.98
14	407776.64	1244262.86
15	407820.99	1244260.79
16	407835.92	1244260.08
17	407836.49	1244299.40
18	407829.25	1244308.21
19	407825.94	1244319.67
20	407824.20	1244300.41
21	407792.62	1244296.69
22	407787.46	1244296.06
23	407739.83	1244290.26
24	407760.93	1244147.06
6	407765.04	1243679.95
5н	407773.65	1244107.38
6н	407821.80	1244107.49
7н	407821.75	1244130.33
8н	407791.28	1244130.27
9н	407773.60	1244130.23
10н	407773.63	1244118.97
5н	407773.65	1244107.38

Земельные участки ЗУ4, ЗУ5

Наименование вида разрешенного использования земельного участка:
Коммунальное обслуживание – код 3.1
Описание вида разрешенного использования земельного участка: Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2

Земельный участок ЗУ4

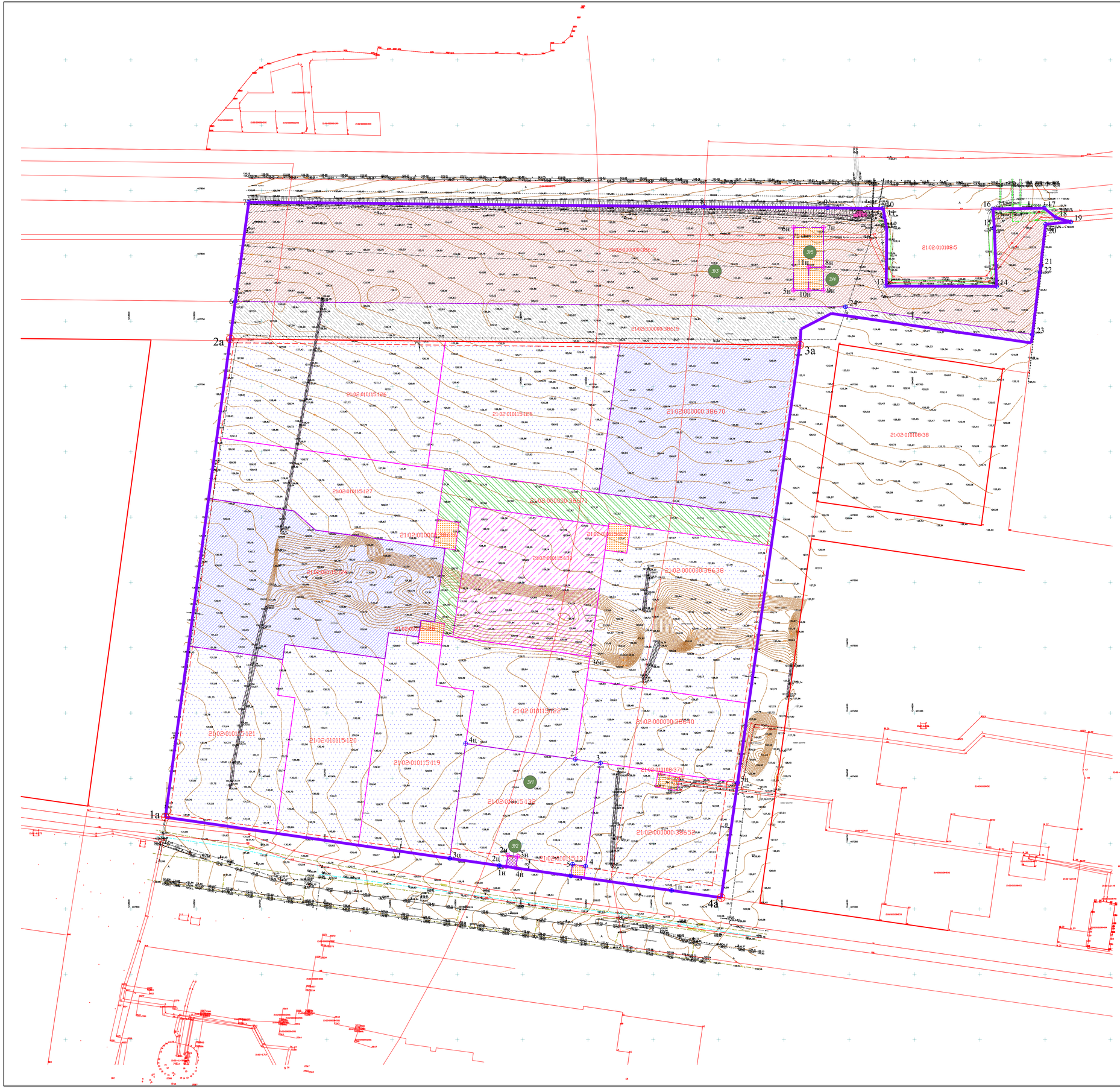
Описание: S = 199,0 м2

10н	407773.63	1244118.97
11н	407791.30	1244119.01
8н	407791.28	1244130.27

9н	407773.60	1244130.23
10н	407773.63	1244118.97
Земельный участок ЗУ5		
Описание: S = 901,0 м2		
5н	407773.65	1244107.38
6н	407821.80	1244107.49
7н	407821.75	1244130.33
8н	407791.28	1244130.27
11н	407791.30	1244119.01
10н	407773.63	1244118.97
5н	407773.65	1244107.38

Примечание:

* - для формируемого земельного участка ЗУ2 вид разрешенного использования «Объекты дорожного сервиса» (код 4.9.1) принимается при условии получения разрешения на условно разрешенный вид использования участка согласно ст. 39 Градостроительного кодекса РФ.



Каталог координат точек планируемых красных линий микрорайона

N участка	N точки	Координаты	
		X	Y
	1а	407370.19	1243626.44
	2а	407736.40	1243676.07
	3а	407731.71	1244112.24
	4а	407308.66	1244052.01

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница территории проектирования
- 21:02:010108:371 — Границы сформированного земельного участка, установленная в соответствии с Федеральным законом, включенные в ГКН
- Границы внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории
- Границы охранных зон объектов коммунального обслуживания
- Красные линии застройки микрорайона
- Граница отступа от красных линий 3,0м и 8,0м

Земельные участки, планируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства и эксплуатации зданий и сооружений под:

- – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) код 2.6
- – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) код 2.6; хранение автотранспорта код 2.7.1
- – дошкольное, начальное и среднее общее образование код 3.5.1
- – объекты коммунального обслуживания код 3.1
- – земельные участки (территории) общего пользования код 12.0 (бульвар)
- – территория общего пользования код 12.0 (улично–дорожная сеть код 12.0.1)
- – хранение автотранспорта код 2.7.1
- – объекты коммунального обслуживания код 3.1 (объекты дорожного сервиса код 4.9.1)*

- 1а — поворотная точка красной линии (с указанием порядкового номера точки).
- 1ц — поворотная точка земельного участка зона Ц–1 (Зона делового, общественного и коммерческого назначения, подцентр городского округа) с указанием порядкового номера точки.
- 1н — поворотная точка граница формируемого земельного участка (с указанием порядкового номера точки)
- ЗУ1 — номер формируемого земельного участка

ПРИМЕЧАНИЕ:

1. Проект межевания территории выполнен в координатах МСК–21.
2. Каталог координат предоставлен в пояснительной записке к проекту межевания территории.

* – для формируемого земельного участка ЗУ2 вид разрешенного использования «Объекты дорожного сервиса» (код 4.9.1) принимается при условии получения разрешения на условно разрешенный вид использования участка согласно ст. 39 Градо–строительного кодекса РФ.

Изм.	Кол.	Лист	Nдок.	Подпись	Дата	03/2026–ПМТ		
						Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории II микрорайона Западного жилого района города Новочебоксарск Чувашской Республики		
						Проект межевания территории.	Стадия: ПМТ	Лист: 1 / Листов: 1
ГИП		Маснков						
Архитектор		Мурзенкова				Чертеж межевания территории М1:1000.	Мой город	

а А0