

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ЗЕМЛЯ»**

Документация по внесению изменений в проект межевания территории, ограниченной пр-кт Тракторостроителей, в пределах границ территориальной зоны П-1 «Производственная зона», утвержденный постановлением администрации г.Чебоксары от 24.11.2023 № 4293.

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ  
проекта межевания территории**

52-К-ПМТ-ОЧ

**Заказчик: Петров Николай Иванович.**

Директор

С.В. Афанасьев

Чебоксары 2024

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

**СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

Обозначение	Наименование	Примечание
52-К-ПМТ-ОЧ	Основная часть проекта межевания территории Раздел 1. «Текстовая часть проекта межевания территории». Раздел 2. «Графическая часть проекта межевания территории».	
52-К-ПМТ-МПО	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	<b>52-К-ПМТ-ОЧ</b>			
						Документация по внесению изменений в проект межевания территории, ограниченной пр-кт Тракторостроителей, в пределах границ территориальной зоны П-1 «Производственная зона», утвержденный постановлением администрации г.Чебоксары от 24.11.2023 №4293.	Стадия	Лист	Листов
							ПМТ		
							<b>ООО «ЗЕМЛЯ»</b>		
	Директор	Афанасьев			2024				
	Разработал	Агельский			2024				



## Введение

Документация по внесению изменений в проект межевания территории, ограниченной пр-кт Тракторостроителей, в пределах границ территориальной зоны П-1 «Производственная зона», утвержденный постановлением администрации г.Чебоксары от 24.11.2023 №4293, выполнена на основании постановления администрации города Чебоксары от 27.02.2024 г. №615.

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 Собрании депутатов от 23.12.2014 №1787;
6. Правила землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, утвержденные Решением Чебоксарского городского Собрании 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, ограниченной пр-кт Тракторостроителей, в пределах границ территориальной зоны П-1 «Производственная зона». Граница территории, в отношении которой вносятся изменения в проект межевания территории, ограничена Марпосадским шоссе, границей территориальной зоны П-2, ж/д путями, и включает в себя земельный участок с К№21:01:030303:33, в границах территориальной зоны П-1 «Производственная зона», установленной Правилами землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, и в границах функциональной зоны «Зона производственного использования», 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;
- изменения, отмены красных линий 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 2023г.;
- материалы топографической съемки, ООО «ЗЕМЛЯ», 2023 г.;
- координаты существующих красных линий, утвержденных постановлением администрации г.Чебоксары от 31.07.2017 г. №1861 (в редакции постановления администрации г.Чебоксары от 24.11.2023 №4293);
- 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

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

Изм.	Колуч.	Лист	№доку.	Подпись	Дата

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 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 21:01:030303.

Проектируемая территория располагается в восточной 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

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

использования территории:

1. по данным ЕГРН:

– К№21:01-6.3016 – Санитарно-защитная зона Чувашского филиала ООО "Татнефть - АЗС Центр" АЗК №3, расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Чебоксары, проезд Автозаправочный, д. 26, а, б.;

– К№21:01-6.3009 – Санитарно-защитная зона для мусороперегрузочной станции с элементами сортировки филиала АО "Управление отходами" по адресу: Чувашская Республика, г.Чебоксары, Марпосадское шоссе, д.24;

– К№21:01-7.2 – Коммунально-складская зона (П-2) Чебоксарского городского округа;

– К№21:01-6.88 – Охранная зона ВЛ-110 Теплоэлектроцентраль-2-Катраси с отпайками на электрическую подстанцию Светлая, на электрическую подстанцию Луч;

– К№21:01-6.65 – Зона с особыми условиями использования территорий (охранная зона объекта электросетевого хозяйства-воздушной линии электропередачи ВЛ-110 кВ Чебоксары - 1-2 с отпайками на электрическую подстанцию Светлая, электрическую подстанцию Спутник (от опоры № 1 до опоры № 33));

– К№21:01-6.107 – Граница охранной зоны объекта электросетевого хозяйства - электроснабжение внешнее 1,3 ВЛ-110 «Трактор»;

– К№21:00-6.93 – Воздушная высоковольтная линия электропередачи 220 кВ Чебоксарская гидроэлектростанция-1;

– К№21:01-6.114 – Граница охранной зоны объекта электросетевого хозяйства - внешнее электроснабжение ВЛ-110 кВ "Трактор", инв.номер 01-236;

– К№21:01-6.1883 – Охранная зона трубопровода (шламопровода) кислотной промывки ЧТЭЦ-2 по адресу г.Чебоксары, Чувашской Республики;

– К№21:01-6.1920 – Охранная зона кабельной линии КЛ-6 кВ от яч.205 ЗРУ-6 кВ ТЭЦ-2 до ТП-6/0,4 кВ базы "ЮРАТ" г.Чебоксары Чувашской Республики;

– К№21:01-6.4114 – Публичный сервитут в целях обеспечения безопасной эксплуатации инженерного сооружения – производственно-технологического комплекса «Теплосетевой комплекс г. Чебоксары»;

– К№21:01-6.3086 – Публичный сервитут устанавливается, в целях размещения безопасной эксплуатации и ремонта инженерного сооружения-тепловых сетей Производственно-технологического комплекса «Теплосетевой комплекс г. Чебоксары», в отношении земельного участка с кадастровым номером: 21:01:000000:7;

– К№21:01-6.39 – Охранная зона для эксплуатации магистральных тепловых сетей г.Чебоксары;

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

Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

- К№21:01-6.1988 – Охранная зона пункта государственной нивелирной сети "п.п. 4306";
- 2. по данным Генерального плана Чебоксарского городского округа:
- зона санитарной защиты источников питьевого водоснабжения;
- 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:

- производственная зона П-1;

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 21:01:030303:33, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен в аренду третьему лицу (договор аренды от 30.09.2019 г. №139/6102-К), и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в границах территориальной зоны П-1 «Производственная зона». Граница образуемого земельного участка сформирована с учетом необходимости расположения объекта капитального строительства, находящегося на данном земельном участке, в пределах границ образуемого земельного участка.

Образование земельного участка :ЗУ1 осуществляется в соответствии с положением пп.4 п.1 статьи 39.27 Земельного Кодекса РФ, согласно которому границы земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления, и земель и земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, не предоставлены гражданам и юридическим лицам и не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута, приводятся в соответствие с утвержденным проектом межевания территории (в том числе для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы) при условии, что площадь земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, увеличивается в результате

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Виды разрешенного использования образуемого земельного участка:

- склад (код по классификатору 6.9).

#### 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	21:01:030303:33	Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, р-н Калининский, ш. Марпосадское, дом 22а	Земли населенных пунктов	5446	Для завершения строительства и эксплуатации нежилого здания

Характеристика образуемых земельных участков представлены 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 <sup>2</sup> )	Способ образования земельного участка
1	2	3	6
:ЗУ1	6.9 Склад	5784	Перераспределение земель и земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой (ст.39.27 ЗК РФ)
21:01:030303:33		5446	
:Т/п1		338	

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

## 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
<b>:ЗУ1</b>		
1	407703,88	1236197,03
2	407779,77	1236274,81
3	407786,03	1236270,25
4	407794,59	1236270,98
5	407794,92	1236271,00
6	407795,20	1236270,99
7	407794,58	1236278,61
8	407794,45	1236280,22
9	407793,64	1236290,02
10	407789,34	1236291,23
11	407779,62	1236293,95
12	407782,86	1236304,27
13	407788,60	1236322,63
14	407789,53	1236324,21
15	407793,63	1236331,18
16	407792,43	1236330,98
17	407777,10	1236322,13
18	407764,28	1236314,81
19	407762,72	1236314,40
20	407757,96	1236309,67
21	407758,20	1236309,43
22	407739,27	1236289,23
23	407735,52	1236293,00
24	407691,54	1236245,98
25	407695,32	1236242,56
26	407674,55	1236221,26
27	407684,26	1236213,00
1	407703,88	1236197,03

## 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 пр-кт Тракторостроителей, в пределах границ территориальной зоны П-1 «Производственная зона», утверждены постановлением администрации г. Чебоксары от 31.07.2017 г. №1861 (в редакции постановления администрации

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

Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

г.Чебоксары от 24.11.2023 №4293).

Проектом межевания территории не предусмотрено изменение существующих красных линий.

**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) (постановление администрации г.Чебоксары от 24.11.2023 №4293).*

Номер точки	Координаты, м.	
	X	Y
57	407477,54	1236075,97
58	407499,64	1236060,20
59	407500,79	1236061,36
9	407556,91	1236114,00
10	407590,17	1236108,07
11	407619,74	1236101,93
12	407624,41	1236100,96
13	407683,57	1236088,66
14	407687,49	1236088,13
15	407718,53	1236082,42
16	407725,63	1236081,11
17	407727,05	1236080,85
18	407761,16	1236074,50
19	407761,11	1236074,05
20	407763,90	1236073,63
21	407768,04	1236073,00
22	407767,24	1236067,01
23	407772,65	1236065,66
24	407773,13	1236072,23
25	407775,76	1236071,84
26	407776,15	1236071,97
27	407776,30	1236072,35
28	407775,84	1236077,57
29	407779,36	1236077,79
30	407779,53	1236075,02
31	407780,28	1236074,28
32	407785,53	1236074,64
33	407786,22	1236075,44
34	407786,06	1236078,19
35	407794,13	1236078,62
36	407794,63	1236070,65
37	407795,39	1236069,88
38	407800,37	1236069,58
39	407818,55	1236068,49
40	407880,50	1236065,25

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

Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

41	407883,12	1236069,54
42	407892,99	1236086,94
43	407935,09	1236163,53
44	407941,80	1236175,39
45	407952,80	1236193,67
46	407959,20	1236207,24
47	407960,73	1236211,97
48	407965,53	1236238,01
49	407966,01	1236241,16
50	407967,70	1236240,86
51	407967,64	1236244,95
52	408025,53	1236233,48
53	408023,14	1236237,52
54	408017,83	1236246,46
55	408032,20	1236277,92
56	408104,81	1236287,47
60	408084,75	1236503,66
61	408062,06	1236725,45
62	408038,17	1236983,01
63	408005,62	1237347,15
64	407938,99	1238082,42
65	407930,71	1238110,36
66	407911,35	1238323,23
67	407909,93	1238338,82
68	407907,48	1238366,69
69	407851,58	1238361,55
70	407724,54	1238349,99
75	407631,76	1238341,50
76	406522,24	1238240,16
77	406524,96	1238210,00
78	406526,49	1238192,80
79	406550,02	1237928,44
80	406551,33	1237913,64
81	406569,25	1237712,14
82	406570,55	1237697,42
83	406597,89	1237388,26
84	406599,06	1237375,21
85	406655,26	1236743,77
86	406687,79	1236378,29
87	406690,14	1236351,99
88	406691,87	1236328,84
89	406694,84	1236329,19
90	406705,97	1236237,86
91	406710,50	1236200,20
92	406723,60	1236201,89
93	406726,41	1236203,46
94	406764,60	1236198,94
95	406776,14	1236198,10
96	406807,93	1236195,83
97	406894,87	1236200,40
98	406896,59	1236177,22
99	406979,22	1236161,80
100	407023,70	1236153,50

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

101	407024,17	1236156,14
102	407029,89	1236188,02
103	407030,70	1236192,78
104	407046,34	1236193,40
105	407052,19	1236227,30
106	407087,46	1236215,08
107	407104,25	1236209,26
108	407155,20	1236189,46
109	407243,50	1236155,14
110	407254,04	1236148,24
111	407267,24	1236136,97
112	407285,49	1236119,82
113	407295,34	1236108,36
114	407295,94	1236107,79
115	407316,90	1236112,69
116	407325,75	1236097,63
57	407477,54	1236075,97

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

52-К-ПМТ-ОЧ

Лист

13

## Раздел 2. Графическая часть проекта межевания территории

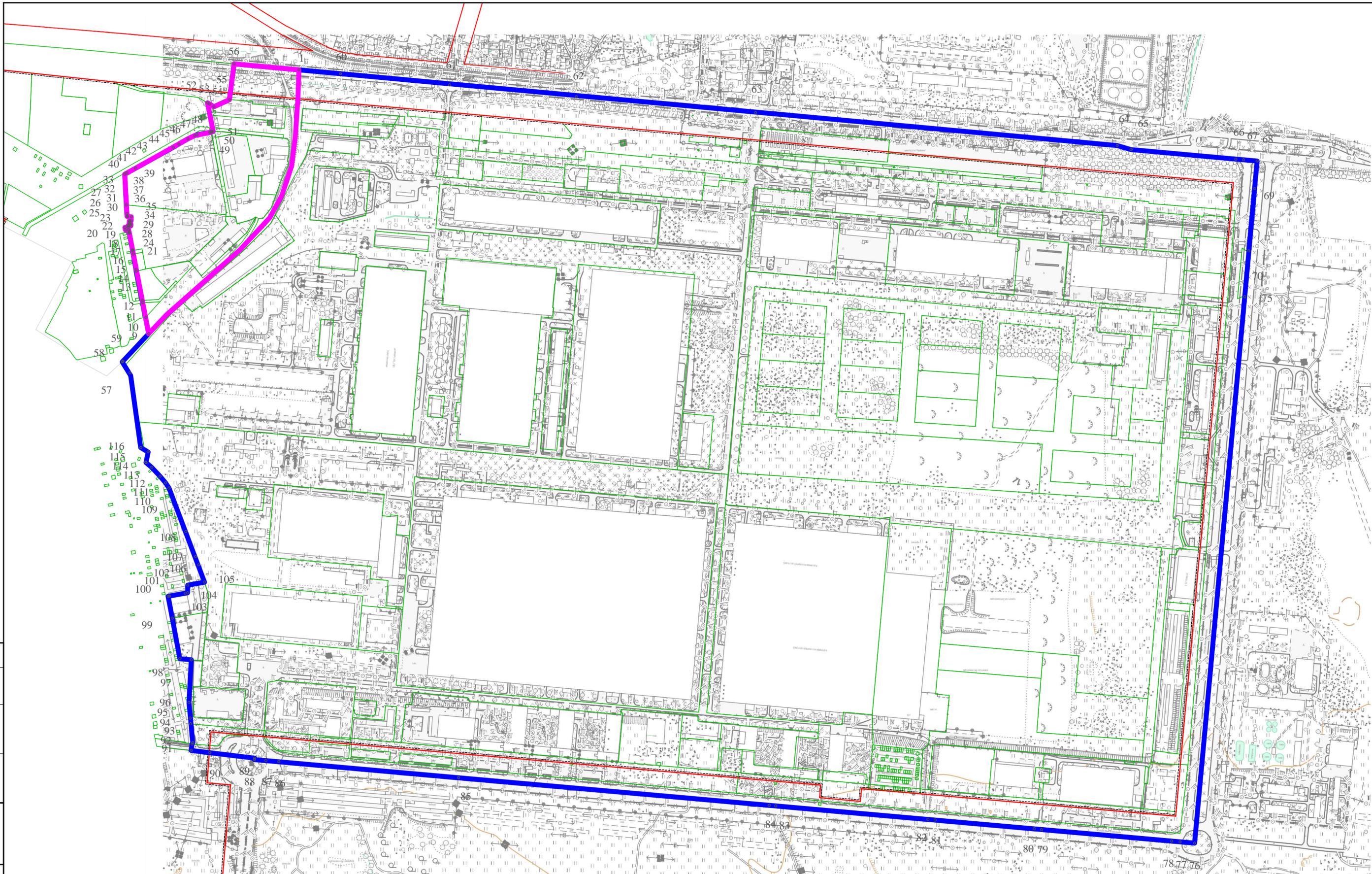
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

52-К-ПМТ-ОЧ

Лист

14



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

- граница утвержденной документации по планировке территории (проект межевания территории)
- границы земельных участков, учтенных в ЕГРН
- существующие красные линии, утвержденные постановлением администрации города Чебоксары от 31.07.2017 №1861
- линии отступа от красной линии
- граница подготовки документации по внесению изменений в проект межевания территории
- 60 - номера характерных точек границы утвержденной документации по планировке территории (проект межевания территории)

**52-К-ПМТ-04**

Документация по внесению изменений в проект межевания территории, ограниченной пр-кт Тракторостроителей, в пределах границ территориальной зоны П-1 «Производственная зона»

Изм.	Кол. уч.	Лист № док.	Подп.	Дата
			Афанасьев	2024
			Агельский	2024

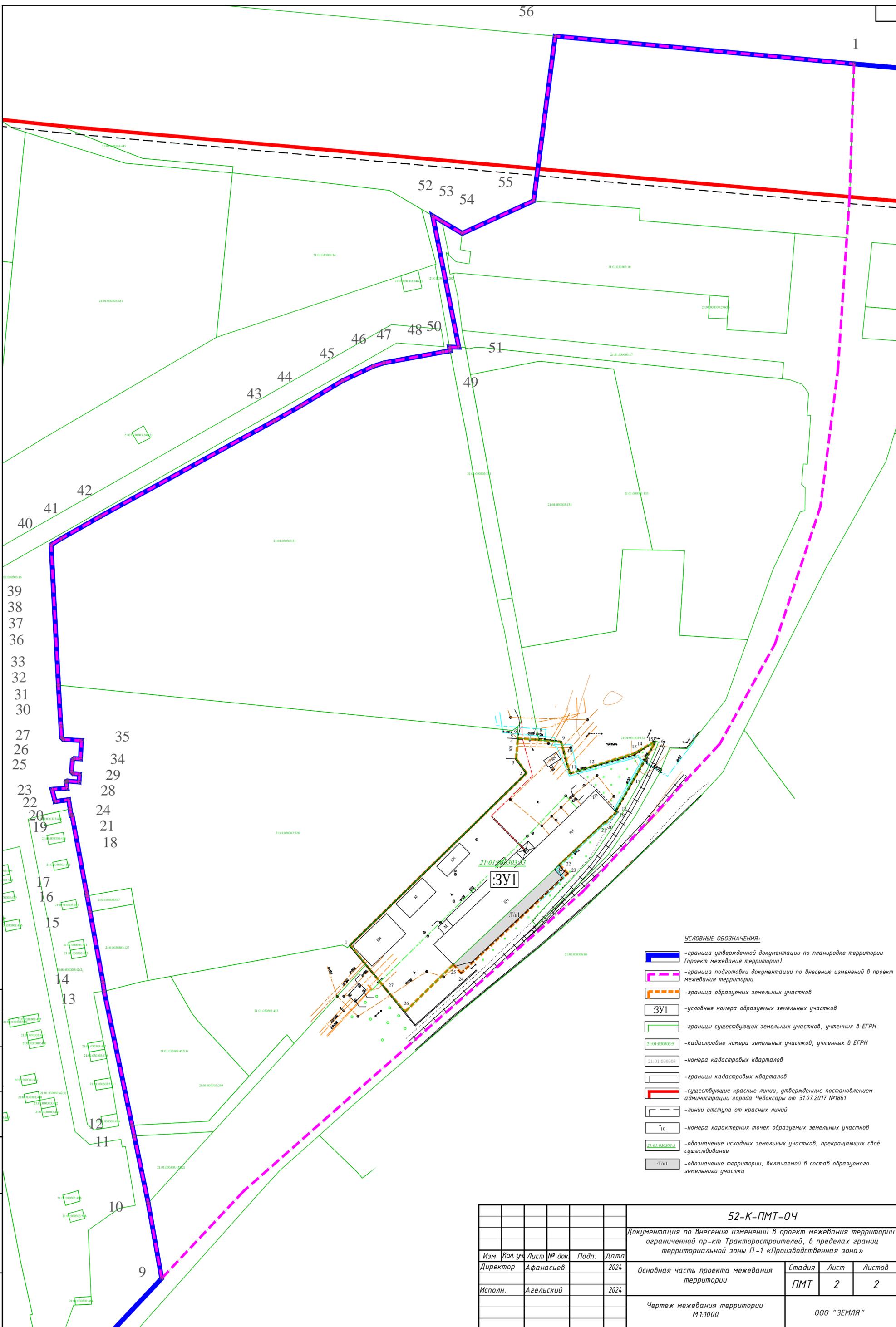
Основная часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
	ПМТ	1	2

Чертеж межевания территории М1:5000

ООО "ЗЕМЛЯ"

Формат А2

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



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

- граница утвержденной документации по планировке территории (проект межевания территории)
- граница подготовки документации по внесению изменений в проект межевания территории
- граница образуемых земельных участков
- ЗУ1 - условные номера образуемых земельных участков
- границы существующих земельных участков, учтенных в ЕГРН
- 21:01:030303-5 - кадастровые номера земельных участков, учтенных в ЕГРН
- 21:01:030303 - номера кадастровых кварталов
- границы кадастровых кварталов
- существующие красные линии, утвержденные постановлением администрации города Чебоксары от 31.07.2017 №1861
- линии отступа от красных линий
- 10 - номера характерных точек образуемых земельных участков
- 21:01:030303-5 - обозначение исходных земельных участков, прекращающих своё существование
- Т/п1 - обозначение территории, включаемой в состав образуемого земельного участка

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

<b>52-К-ПМТ-04</b>					
Документация по внесению изменений в проект межевания территории, ограниченной пр-кт Тракторостроителей, в пределах границ территориальной зоны П-1 «Производственная зона»					
Изм.	Кол. уч.	Лист № док.	Подп.	Дата	Основная часть проекта межевания территории
			Афанасьев	2024	ПМТ
			Агельский	2024	Лист 2
					Листов 2
Чертеж межевания территории М1:1000					ООО "ЗЕМЛЯ"