



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

Заказчик - О.Н. Кондратьева

**Документация по внесению изменений в проект межевания
территории, ограниченной ул. П.Н.Осипова, пр. Авторемонтный,
ГСК "Луч", утвержденный постановлением администрации
города Чебоксары от 28.08.2018 №1575**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Проект межевания территории.

Основная часть

ПМТ 1

Том 1

Заказчик - О.Н. Кондратьева

**Документация по внесению изменений в проект межевания
территории, ограниченной ул. П.Н.Осипова, пр. Авторемонтный,
ГСК "Луч", утвержденный постановлением администрации
города Чебоксары от 28.08.2018 №1575**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Проект межевания территории.

Основная часть

ПМТ 1

Том 1

Директор

С.А. Моргунов

Содержание тома 1

Обозначение	Наименование	Примечание
С-ПМТ 1	Содержание тома 1	2
СП	Состав документации по планировке территории	3
ПЗ-ПМТ 1	ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	5
ПЗ-ПМТ 1	1. Общие положения	5
ПЗ-ПМТ 1	1.1. Введение	5
ПЗ-ПМТ 1	1.2. Основные положения	5
ПЗ-ПМТ 1	1.3. Опорно-межевая сеть на территории проектирования	6
ПЗ-ПМТ 1	1.4. Структура территории, образуемая в результате межевания	6
ПЗ-ПМТ 1	1.5. Координаты границы разработки документации по планировке территории	7
	1.5.1. Координаты границы внесения изменений в документацию по планировке территории	7
ПЗ-ПМТ 1	1.6. Координаты поворотных точек изменяемых земельных участков	8
ПЗ-ПМТ 1	1.7. Характеристики изменяемых земельных участков	8
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	10
ПМТ 1	Чертеж межевания территории М 1:500	

Взам. инв. №	Подп. и дата								
Инв. № подл.							С-ПМТ1		
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Содержание тома 1		
	Директор		Моргунов С.А.						
	Разработал		Усова А.А.						
						Стадия	Лист	Листов	
						Р	2		
						000 «Кадастровый инженер»			

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.	Директор	Моргунов С.А.				Состав документации по планировке территории	Стадия	Лист	Листов
	Разработал	Усова А.А.					Р	З	
							ООО «Кадастровый инженер»		

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					ПЗ-ПМТ 1	Лист
								4
			Изм.	Колуч.	Лист	№док.		Подпись

1 Общие положения

1.1 Введение

Документация по внесению изменений в проект межевания территории, ограниченной ул. П.Н.Осипова, пр. Авторемонтный, ГСК "Луч", утвержденный постановлением администрации города Чебоксары от 28.08.2018 №1575, выполнена на основании:

- Постановления администрации города Чебоксары от 08.04.2024г. №1200 «О подготовке документации по внесению изменений в проект межевания территории, ограниченной ул. П.Н.Осипова, пр. Авторемонтный, ГСК "Луч", утвержденный постановлением администрации города Чебоксары от 28.08.2018 №1575».

- 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";

- Генерального плана Чебоксарского городского округа (утв. решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 23.12.2014 №1787);

- Правил землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, разработанные АО «РосНИПИУрбанистики» в 2015 году (утв. решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 03 марта 2016г. №187);

- Местных нормативов градостроительного проектирования Чебоксарского городского округа (утв. решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 25 декабря 2018г. №1517);

- 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 1:500).

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 2020г. №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.

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

Взам. инв. №							Лист 5
Подпись и дата							
Инв. № подл.							
<p>пределъных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, согласно Правилам землепользования и застройки Чебоксарского городского округа;</p> <p>-красных линий в границах элемента планировочной структуры.</p> <p>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.</p> <p>Установление границ земельных участков:</p> <p>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</p>							
						ПЗ-ПМТ 1	
Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		

(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;
- 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 установления 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 2024 году.

1.4 Структура территории, образуемая в результате межевания.

Данной документацией по внесению изменений в проект межевания территории, ограниченной ул. П.Н.Осипова, пр. Авторемонтный, ГСК "Луч", утвержденный постановлением администрации города Чебоксары от 28.08.2018 №1575, предусматривается:

- образование земельного участка (:ЗУ1) путем перераспределения земельного участка с К№21:01:020704:41 и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Изменяемый земельный участок с К№21:01:020704:41 находится в границах территориальной зоны: Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами Чебоксарского городского округа» (21:01-7.4).

В границах разработки проекта межевания расположены земельные участки с кадастровыми номерами: 21:01:020704:646, 21:01:020704:79, 21:01:020704:80, 21:01:020704:83, 21:01:020704:1165, 21:01:020704:38, 21:01:020704:1162, 21:01:020704:1161, 21:01:020704:41, 21:01:020704:42, 21:01:020704:1163, 21:01:020704:1158, 21:01:020704:1156, 21:01:020704:46, 21:01:020704:1160, 21:01:020704:48, 21:01:020704:1164, 21:01:020704:49, 21:01:020704:1166, 21:01:020704:1192.

Изменяемый земельный участок расположен в границах Чебоксарского городского округа в кадастровом квартале 21:01:020704.

Взам. инв. №	участка с кадастровым номером 21:01:020704:1162, расположенная на территории, которая не разграничена.							
	Изменяемый земельный участок с К№21:01:020704:41 находится в границах территориальной зоны: Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами Чебоксарского городского округа» (21:01-7.4).							
Подпись и дата	В границах разработки проекта межевания расположены земельные участки с кадастровыми номерами: 21:01:020704:646, 21:01:020704:79, 21:01:020704:80, 21:01:020704:83, 21:01:020704:1165, 21:01:020704:38, 21:01:020704:1162, 21:01:020704:1161, 21:01:020704:41, 21:01:020704:42, 21:01:020704:1163, 21:01:020704:1158, 21:01:020704:1156, 21:01:020704:46, 21:01:020704:1160, 21:01:020704:48, 21:01:020704:1164, 21:01:020704:49, 21:01:020704:1166, 21:01:020704:1192.							
	Изменяемый земельный участок расположен в границах Чебоксарского городского округа в кадастровом квартале 21:01:020704.							
Инв. № подл.							ПЗ-ПМТ 1	Лист
	Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		6

Категория земель: земли населенных пунктов.

По сведениям Единого государственного реестра недвижимости, в границу проектирования попадают зоны с особыми условиями использования территории:

- Охранная зона воздушной линии ВЛ-0,4кВ от ТП-455 по ул.Осипова;
- Охранная зона газораспределительной сети - газопровод низкого давления;
- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - КЛ-6 кВ от ПС "Кировская" Л.614 до ТП-569;
- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства: Воздушная линия электропередачи - 6 кВ №111 "Теплица-1" от подстанции 110/6 кВ "Южная";
- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства: воздушная линия электропередачи - 6 кВ № 207 «Теплица-II» от подстанции 110/6 кВ «Южная»
- Зона санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения г. Новочебоксарска II и III пояса;
- 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;
- 3 (сектор 3.1, 3.2.4а), 4 (сектор 4.10.17), 5, 6 подзоны приаэродромной территории г. Чебоксары.

1.5 Координаты границы разработки документации по планировке территории.

Таблица 1

Площадь <u>19603м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
7	405793,35	1230619,02
8	405802,41	1230625,29
9	405817,16	1230635,48
10	405819,61	1230637,20
11	405828,17	1230645,39
12	405835,94	1230653,83
13	405835,65	1230656,22
14	405831,31	1230673,83
15	405829,38	1230683,02
16	405827,94	1230688,94
17	405821,58	1230715,18
18	405818,77	1230726,95
19	405818,75	1230726,99
20	405817,01	1230734,15
21	405807,86	1230772,04
22	405803,30	1230791,00

23	405798,72	1230809,96
24	405794,16	1230828,91
25	405789,58	1230847,87
26	405785,00	1230866,84
27	405780,43	1230885,78
28	405775,84	1230904,75
29	405771,26	1230923,75
30	405766,69	1230942,66
31	405762,12	1230961,60
32	405758,82	1230975,33
33	405752,97	1230999,53
34	405749,14	1231015,41
35	405747,82	1231020,90
36	405745,39	1231020,31
37	405745,11	1231021,44
38	405744,69	1231023,21
39	405713,33	1231013,43
40	405704,44	1231010,66
41	405699,18	1231009,30
42	405704,37	1230987,84
7	405793,35	1230619,02

1.5.1 Координаты границы внесения изменений в документацию по планировке территории.

Таблица 2

Площадь <u>782м²</u>		
Обозначение характерных точек	Координаты, м	
	Х	У

Взам. инв. №		Подпись и дата		Инв. № подл.		<div>ПЗ-ПМТ 1</div>					Лист
											7
Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата						

границы		
1	2	3
1	405793,58	1230788,66
2	405789,00	1230807,62
3	405758,87	1230800,36
4	405750,05	1230798,52
5	405754,69	1230779,28
6	405763,44	1230781,39
1	405793,58	1230788,66

1.6 Координаты поворотных точек изменяемых земельных участков.

Координаты характерных точек границ образуемого земельного участка :ЗУ1 указаны в Таблице 3. Границы земельного участка формируются с учетом существующего на местности землепользования, с целью вовлечения в хозяйственный оборот неиспользуемых земель.

Таблица 3. Поворотные точки образуемых земельных участков

Условный номер земельного участка :ЗУ1		
Площадь земельного участка 780м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
1	405793,58	1230788,66
2	405789,00	1230807,62
3	405758,87	1230800,36
4	405750,11	1230798,25
5	405754,69	1230779,28
6	405763,44	1230781,39
1	405793,58	1230788,66

1.7 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
:ЗУ1*	2.1 - Для индивидуального жилищного строительства	780	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с К№21:01:020704:41 и земель, государственная собственность на которые не разграничена

*** Образуемые земельные участки частично попадают в охранную зону ВЛ-6 кВ. В действующем законодательстве отсутствуют нормы, запрещающие формирование земельного участка в охранной зоне инженерных коммуникаций.**

Взам. инв. №							
	Подпись и дата						
Инв. № подл.							
Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ПЗ-ПМТ 1	Лист
							8

Охранная зона инженерных сетей накладывает на земельный участок только ограничение на использование. Размещение новых объектов капитального строительства в охранной зоне не планируется.

Согласно п.10 «Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденным постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160, в охранных зонах допускается размещение зданий и сооружений при соблюдении следующих параметров:

а) размещаемое здание или сооружение не создает препятствий для доступа к объекту электросетевого хозяйства (создаются или сохраняются, в том числе в соответствии с требованиями нормативно-технических документов, проходы и подъезды, необходимые для доступа к объекту электроэнергетики обслуживающего персонала и техники в целях обеспечения оперативного, технического и ремонтного обслуживания оборудования, зданий и сооружений объектов электроэнергетики, проведения работ по ликвидации аварий и устранению их последствий на всем протяжении границы объекта электроэнергетики);

д) расстояние по горизонтали от элементов зданий и сооружений до проводов воздушных линий электропередачи напряжением свыше 1 кВ (при наибольшем их отклонении) должно быть не менее:

- 2 метров - при проектном номинальном классе напряжения до 20 кВ;
- 4 метров - при проектном номинальном классе напряжения 35 - 110 кВ;
- 5 метров - при проектном номинальном классе напряжения 150 кВ;
- 6 метров - при проектном номинальном классе напряжения 220 кВ;
- 20 метров (8 метров до ближайших частей непроизводственных и производственных зданий и сооружений электрических станций и подстанций) - при проектном номинальном классе напряжения 330 - 400 кВ;
- 30 метров (10 метров до ближайших частей непроизводственных и производственных зданий и сооружений электрических станций и подстанций) - при проектном номинальном классе напряжения 500 кВ;
- 40 метров (10 метров до ближайших частей непроизводственных и производственных зданий и сооружений электрических станций и подстанций) - при проектном номинальном классе напряжения 750 кВ.

Из вышеперечисленного следует, что основания для отказа в перераспределении земельного участка с КN_{21:01:020704:41} с муниципальной землей отсутствуют, так как из данной территории невозможно сформировать самостоятельный земельный участок для вовлечения его в оборот и пополнения бюджета города Чебоксары путем проведения аукционных процедур. Перераспределение на данной территории является наиболее оптимальным способом пополнения бюджета города Чебоксары и рациональным способом использования земель и вовлечения их в хозяйственный оборот. Участок увеличивается до границы территориальной зоны.

Доступ к образуемому земельному участку :ЗУ1 обеспечен земельным участком с кадастровым номером 21:01:020704:203 с видом разрешенного использования «Земли общего пользования».

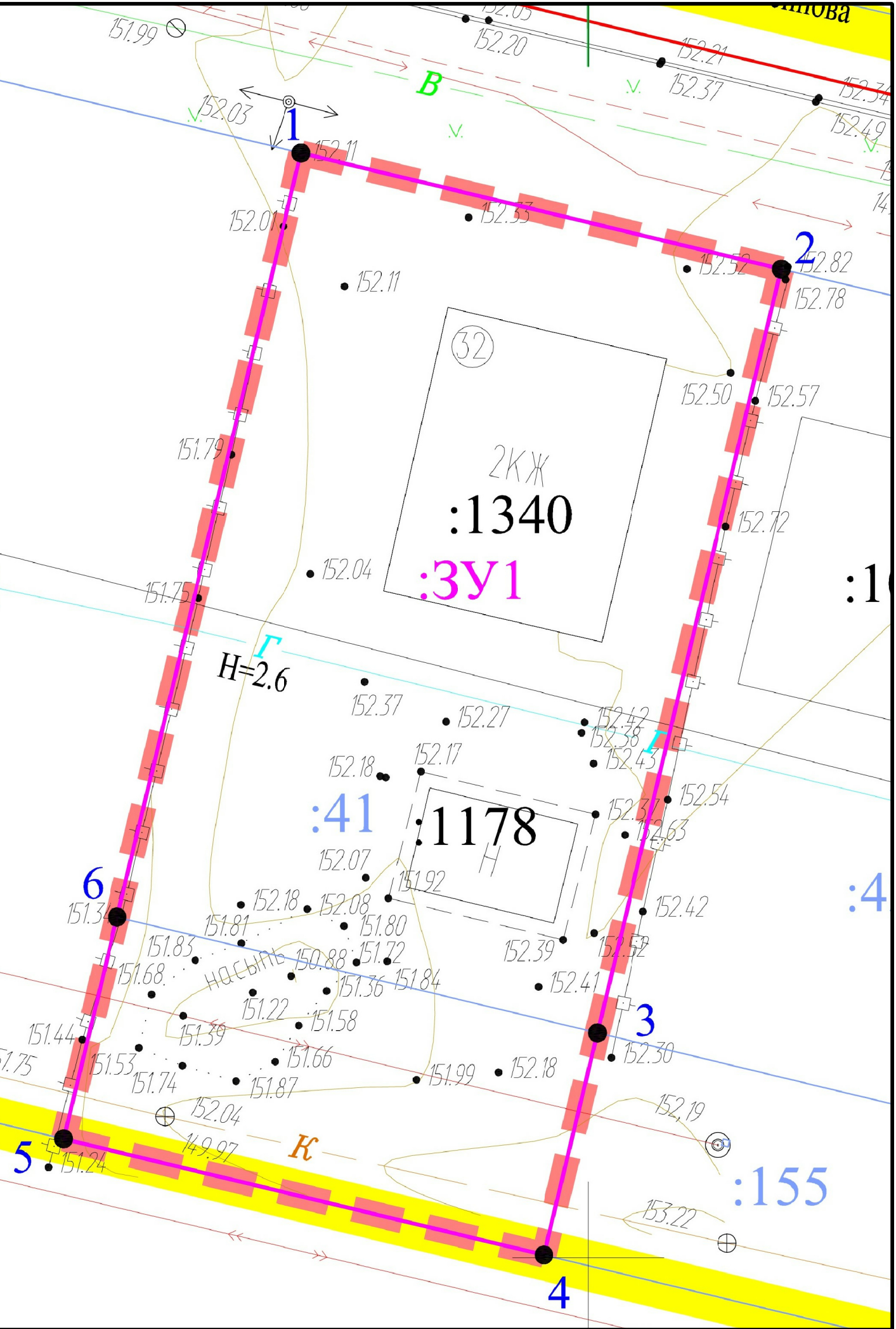
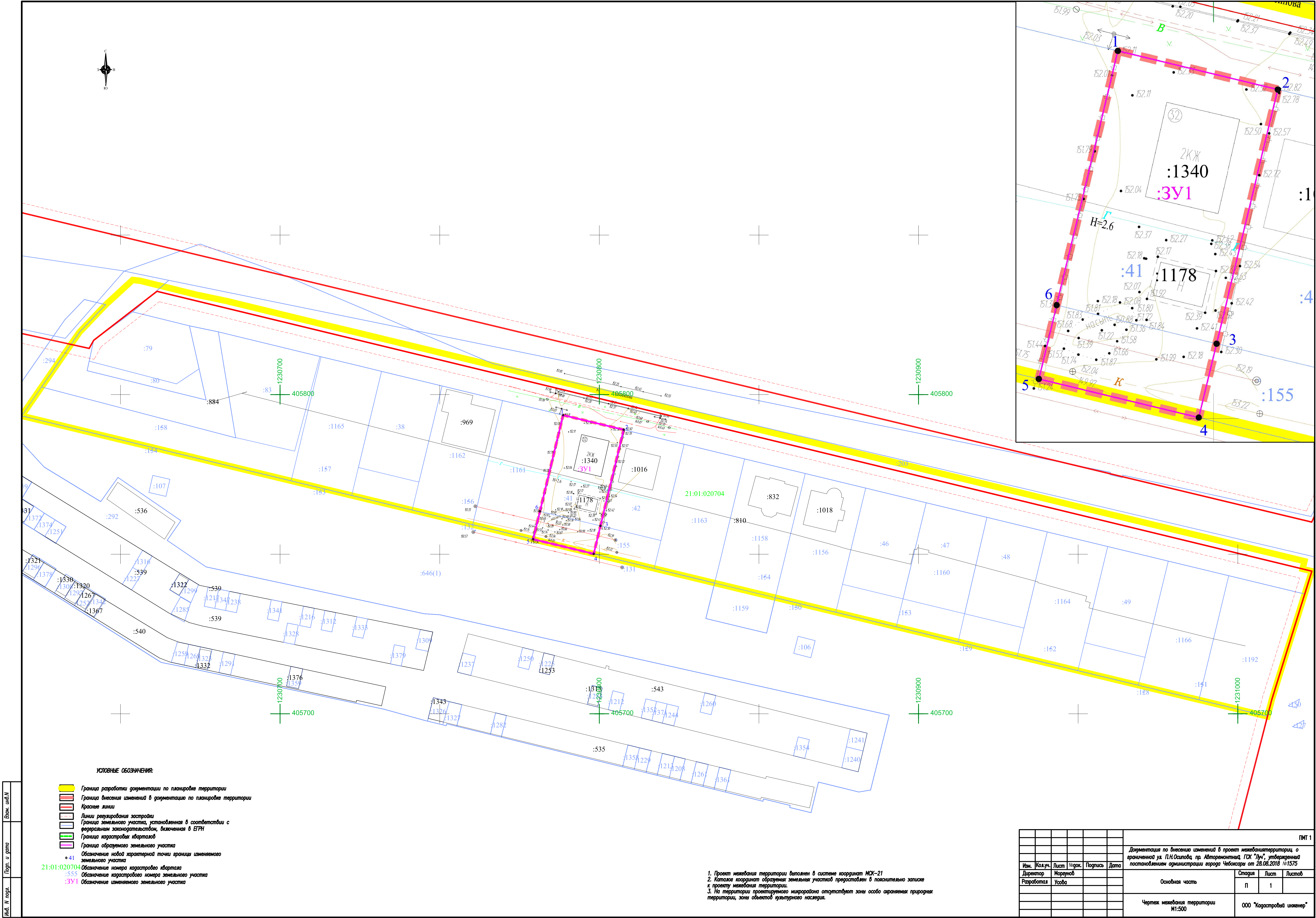
В связи с формированием земельного участка для индивидуального жилищного строительства **расчет площади нормируемых элементов дворовой территории и расчет мест хранения автотранспорта** не проводились.

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

Взам. инв. №	<p>Доступ к образуемому земельному участку :ЗУ1 обеспечен земельным участком с кадастровым номером 21:01:020704:203 с видом разрешенного использования «Земли общего пользования».</p> <p>В связи с формированием земельного участка для индивидуального жилищного строительства расчет площади нормируемых элементов дворовой территории и расчет мест хранения автотранспорта не проводились.</p> <p>В границе элемента планировочной структуры публичные сервитуты не установлены, объекты культурного наследия отсутствуют, границы зон особо охраняемых территорий отсутствуют.</p>							
Подпись и дата								
Инв. № подл.								
							ПЗ-ПМТ 1	Лист
								9
	Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

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



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница разработки документации по планировке территории
- Граница внесения изменений в документацию по планировке территории
- Красные линии
- Линии реулирования застройки
- Граница земельного участка, установленная в соответствии с федеральным законодательством, включенная в ЕГРН
- Граница кадастровых кварталов
- Граница образуемого земельного участка
- Обозначение новой характерной точки границы изменяемого земельного участка
- 21:01:020704:41 Обозначение номера кадастрового квартала
- 555 Обозначение кадастрового номера земельного участка
- 3Y1 Обозначение изменяемого 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 территории, зоны объектов культурного наследия.

						Лист 1		
						ПМТ 1		
						Документация по внесению изменений в проект межевания территории, о границах ул. П.Н.Осипова, пр. Авторемонтный, ГСК "ЛуЧ", утвержденная постановлением администрации города Чебоксары от 28.08.2018 №1575		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная часть		
Директор	Морозов							
Разработчик	Усова					Чертеж межевания территории М1:500		
						Страница	Лист	Листов
						П	1	
						000 "Кадастровый инженер"		