

Документация по планировке территории (проект межевания территории), ограниченной ул. Б. Хмельницкого, ул. Кочубея, ул. 2-ой Заречной, ул. Заречной, переулком Ягодным выполнен на основании постановления Администрации города Чебоксары от 26.10.2021 № 1896 «О подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории), ограниченной ул. Б. Хмельницкого, ул. Кочубея, ул. 2-ой Заречной, ул. Заречной, переулком Ягодным».

Основными задачами проекта межевания территории являются:

- анализ существующей застройки с определением границ землепользований в границах разработки проектных решений и смежных территорий;
- подготовка проектных предложений по межеванию территории в границах элемента планировочной структуры.

Проект межевания территории выполнен в соответствии с требованиями следующих правовых и нормативно-технических документов:

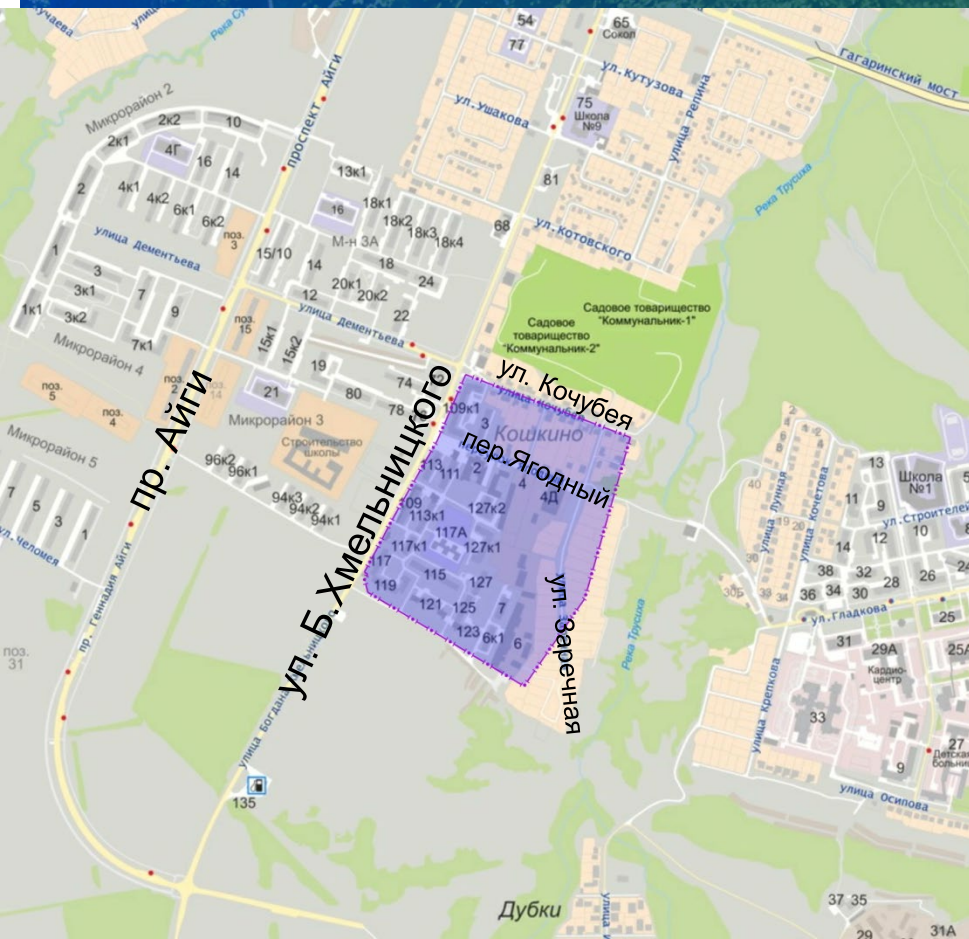
1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ,
2. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ,
3. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ
4. Генеральный план городского округа Чебоксары Чувашской Республики;
5. Правила землепользования и застройки городского округа Чебоксары Чувашской Республики;
6. РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».
7. Местные нормативы градостроительного проектирования Чебоксарского городского округа от 25.12.2018 г. № 1517.
8. Федеральный закон №218-ФЗ от 13.07.2015г. «О государственной регистрации недвижимости».
9. Приказ Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".

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

- 1) постановление Администрации города Чебоксары от 26.10.2021 № 1896 «О подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории), ограниченной ул. Б. Хмельницкого, ул. Кочубея, ул. 2-ой Заречной, ул. Заречной, переулком Ягодным».
- 2) Сведения Единого государственного реестра недвижимости по Чувашской Республике;
- 3) 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, выполненной ООО «НПП «Землемер» в 2022 г.

ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ, ПОДЛЕЖАЩЕЙ МЕЖЕВАНИЮ



Проектируемая территория расположена в центральной части г. Чебоксары в границах кадастровых кварталов 21:01:020208, 21:01:020211, 21:01:020210.

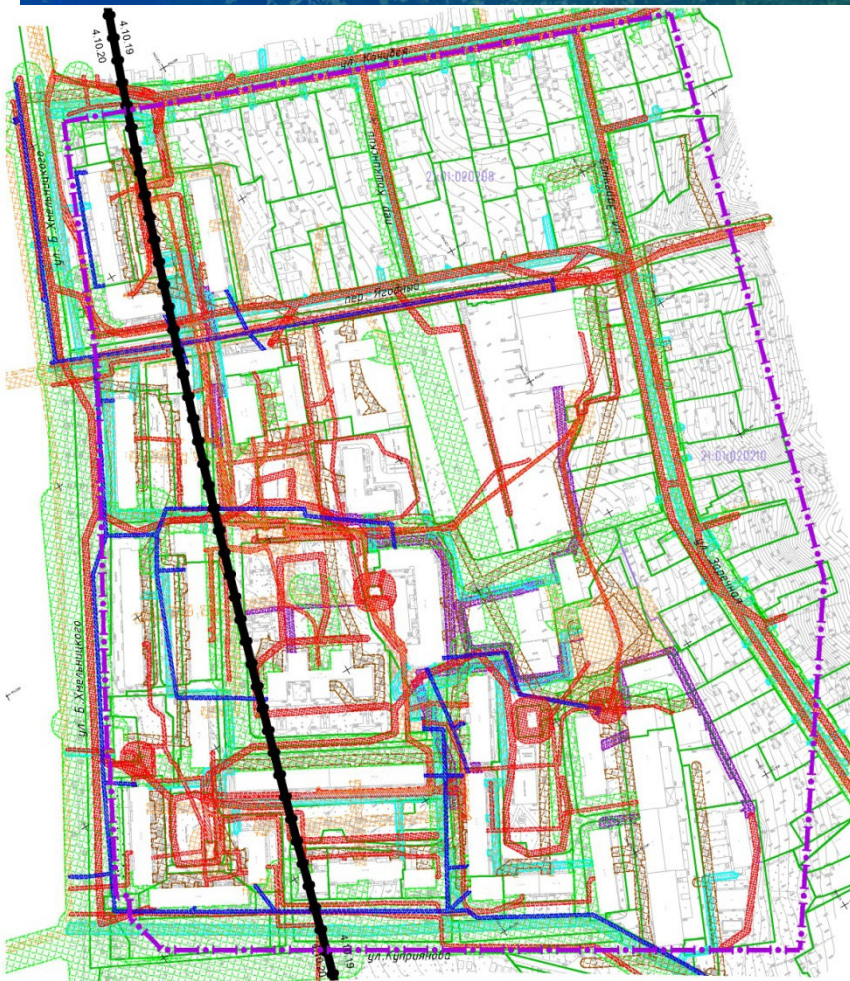
Категория земель: земли населенных пунктов.

Общая площадь проектируемой территории - 258093 кв.м.

На территории разработки проекта межевания объекты культурного наследия отсутствуют, особо охраняемые природные территории отсутствуют.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков, не относящихся к лесным участкам. Границы лесничеств, лесопарков, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов, отсутствуют.

Ограничения использования территории



Согласно сведениям ЕГРН имеются ограничения на использование территории:

- 21:01-6.1788 - Охранная зона ВЛ-0,4КВ от ТП-429;
 - 21:01-6.2453 - Охранная зона КЛ-0,4КВ от ТП-429 до ВРУ ж/д 109/2 ;
 - 21:01-6.2262 - Охранная зона КЛ-0,4КВ от ТП-429 до сущ. опоры №15-4 ВЛ-0,4КВ ;
 - 21:01-6.1040 - Охранная зона трансформаторной подстанции ТП 429;
 - 21:01-6.2293 - Охранная зона КЛ-0,4КВ от ТП-429 до ж/д Б.Хмельницкого 109 корп.1;
 - 21:01-6.3236 - Охранная зона КЛ-6КВ ОТ РП-26 ДО ТП-39;
 - 21:01-6.1788 - Охранная зона ВЛ-0,4КВ от ТП-429;
 - 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";
 - 21:01-6.850 - Охранная зона для эксплуатации кабельной линии КЛ-6КВ от п/ст "Кировская" до РП-КНС-6.
 - 21:01-6.1226 - Охранная зона трансформаторной подстанции ТП 451,
 - 21:01-6.3675 - Санитарно-защитная зона котельной 1-К ООО "Коммунальные технологии",
 - 21:01-6.1900 - Охранная зона КЛ-0,4КВ от РП-26 до д.127, б.Хмельницкого,
 - 21:01-6.1851 - Охранная зона КЛ-0,4КВ от д.127 до д.125, б.Хмельницкого РП-26,
 - 21:01-6.1594 - Охранная зона КЛ-0,4КВ от РП-26 до д.115, б.Хмельницкого,
 - 21:01-6.3572 Охранная зона газораспределительной сети - газопровод 72-квартирного жилого дома по улице Б.Хмельницкого,
 - 21:01-6.1113 Охранная зона трансформаторной подстанции ТП-457, ул.Б.Хмельницкого, д.119а, г.Чебоксары,
 - 21:01-6.3564 Охранная зона газораспределительной сети - газопровод 60-квартирного жилого дома по ул.Б.Хмельницкого , 117,
 - 21:01-6.1728 Охранная зона КЛ-0,4КВ от РП-26 до маг-базы в д.113.1, б.Хмельницкого,
 - 21:01-6.1607 -Охранная зона КЛ-0,4КВ от РП-26 до д.113.1, б.Хмельницкого,
 - 21:01-6.1552 Охранная зона КЛ-0,4КВ от РП-26 до яс-118, б.Хмельницкого, 117,
 - 21:01-6.858 Охранная зона распределительной подстанции РП 26, г.Чебоксары, рядом с д/с №118 по ул.Б.Хмельницкого, д.117а,
 - 21:01-6.2167 -Охранная зона КЛ-0,4КВ от РП-26 до б.Хмельницкого, 111,
 - 21:01-6.1810 Охранная зона КЛ-0,4КВ от РП-26 до маг-базы в д.113.1, б.Хмельницкого
 - 21:01-6.3377 Охранная зона КЛ-6КВ.ОТ РП-26 ДО ТП-42
 - 21:01-6.1559 Охранная зона КЛ-0,4КВ от РП-26 до столовой №12 мсх, пер.Ягодный, 2
 - 21:01-6.1579 Охранная зона КЛ-0,4КВ от РП-26 до вв.1 адм.зд. мсх,п. Ягодный, 2
- Граница проектируемой территории полностью в границы приаэродромной территории аэродрома Чебоксары (в 5; 6; 3.1 подзоны полностью , 4.10.19, 4.10.20 частично).

ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ

Согласно Техническому заданию на оказание услуг по разработке Проекта межевания территории ограниченной ул. Б. Хмельницкого, ул. Кочубея, ул. 2-ой Заречной, ул. Заречной, переулком Ягодным, его целью является установление границ территорий общего пользования и образование земельных участков под существующими многоквартирными домами и входящими в состав домов объектов недвижимого имущества.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и градостроительной деятельности.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество, а так же земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами благоустройства и озеленения, иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Межевание территории

| № п/п | Условный номер участка | Вид разрешенного использования | Площадь, кв.м. | Способ образования ЗУ | 6 | | Среднеэтажная жилая застройка (2.5) | 3980 | перераспределение | | |
|-------|--|---|------------------------|--|-----------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | :ЗУ6 | Среднеэтажная жилая застройка (2.5) | 1940 | 21:01:020211:58 | | |
| | | | | | | :ЗУ6/1 | | 455 | раздел 21:01:020211:745 | | |
| | | | | | | :ЗУ6/2 | | 370 | 21:01:020211:57 | | |
| | | | | | | :ЗУ6/3 | | 1215 | 21:01:020211:59 | | |
| 1 | 3 | Для индивидуального жилищного строительства (2.1) | 571 | перераспределение | 7 | :ЗУ7 | Среднеэтажная жилая застройка (2.5) | 5232 | перераспределение | | |
| | | | | | | :ЗУ7/1 | | 3142 | 21:01:020211:97 | | |
| | | | | | | :ЗУ7/2 | | 454 | раздел 21:01:020211:745 | | |
| | | | | | | :ЗУ7/3 | | 376 | 21:01:020211:98 | | |
| 2 | 3 | Для индивидуального жилищного строительства (2.1) | 177 | земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности | 8 | :ЗУ7/4 | Среднеэтажная жилая застройка (2.5) | 1260 | 21:01:020211:76 | | |
| | | | | | | :ЗУ8 | | 3322 | перераспределение | | |
| | | | | | | :ЗУ8/1 | | 1809 | 21:01:020211:70 | | |
| | | | | | | :ЗУ8/2 | | 314 | раздел 21:01:020211:64 | | |
| 3 | 3 | Для индивидуального жилищного строительства (2.1) | 179 | земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности | 9 | :ЗУ8/3 | Среднеэтажная жилая застройка (2.5) | 1199 | раздел 21:01:020211:111 | | |
| | | | | | | :ЗУ9 | | 3518 | перераспределение | | |
| | | | | | | :ЗУ9/1 | | 1658 | 21:01:020211:73 | | |
| | | | | | | :ЗУ9/2 | | 37 | раздел 21:01:020211:745 | | |
| 3 | 3 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка (2.6) | 2632 | перераспределение | 10 | :ЗУ9/3 | Благоустройство (12.0.2) | 310 | 21:01:020211:66 | | |
| | | | | | | :ЗУ9/4 | | 1510 | 21:01:020211:69 | | |
| | | | | | | :ЗУ9/5 | | 3 | раздел 21:01:020211:745 | | |
| | | | | | | :ЗУ10 | | 2207 | раздел 21:01:020211:748 | | |
| | | | | | | :ЗУ11 | | 28111 | перераспределение | | |
| | | | | | 11 | Улично-дорожная сеть (12.0.1) | :ЗУ11/1 | 191 | раздел 21:01:020208:95 | | |
| | | | | | | | :ЗУ11/2 | 27920 | раздел 21:01:020208:99 | | |
| | | | | | | | 12 | Улично-дорожная сеть (12.0.1) | :ЗУ12 | 11383 | перераспределение |
| | | | | | | | | | :ЗУ12/1 | 10449 | раздел 21:01:020211:745 |
| | | | | | | | | | :ЗУ12/2 | 54 | раздел 21:01:020211:748 |
| | | | | | | | | | :ЗУ12/3 | 131 | земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности |
| | | | | | | | | | :ЗУ12/4 | 358 | 21:01:020211:2004 |
| 4 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка (2.6) | 3609 | перераспределение | 13 | :ЗУ12/5 | Среднеэтажная жилая застройка (2.5) | 136 | раздел 21:01:020211:748 | | | |
| | | | | | :ЗУ12/6 | | 597 | раздел 21:01:020211:746 | | | |
| | | | | | :ЗУ12/7 | | 16 | раздел 21:01:020211:747 | | | |
| | | | | | :ЗУ13**** | | 8122 | перераспределение | | | |
| 5 | Среднеэтажная жилая застройка (2.5) | 4636 | перераспределение | 13 | :ЗУ13/1 | Среднеэтажная жилая застройка (2.5) | 1995 | 21:01:020211:94 | | | |
| | | | | | :ЗУ13/2 | | 512 | Раздел 21:01:020211:748 | | | |
| | | | | | :ЗУ13/3 | | 1951 | 21:01:020211:68 | | | |
| | | | | | :ЗУ13/4 | | 1653 | 21:01:020211:60 | | | |
| | | | | | :ЗУ13/5 | | 1467 | 21:01:020211:99 | | | |
| 5 | Среднеэтажная жилая застройка (2.5) | 2253 | раздел 21:01:020208:87 | 13 | :ЗУ13/6 | Среднеэтажная жилая застройка (2.5) | 220 | 21:01:020211:93 | | | |
| | | | | | :ЗУ13/7 | | 203 | 21:01:020211:62 | | | |
| | | | | | :ЗУ13/8 | | 121 | 21:01:020211:65 | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|----|------------|--|---------|--|-----|-------------------------|---|---------|--|--|--|
| 14 | :ЗУ14*** | Среднеэтажная жилая застройка (2.5) | 3308 | перераспределение | 20 | :ЗУ20 | Улично-дорожная сеть (12.0.1) | 1431 | перераспределение | | |
| | :ЗУ14/1 | | 1733 | 21:01:020211:63 | | :ЗУ20/1 | | 535 | 21:01:020211:116 | | |
| | :ЗУ14/2 | | 324 | 21:01:020211:72 | | :ЗУ20/2 | | 896 | раздел 21:01:020211:117 | | |
| | :ЗУ14/3 | | 1251 | раздел 21:01:020211:117 | | | | | | | |
| 15 | :ЗУ15***** | Среднеэтажная жилая застройка (2.5) Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка (2.6)) | 10243 | объединение | 21 | :ЗУ21 | Улично-дорожная сеть (12.0.1) Благоустройство (12.0.2) | 2460 | раздел 21:01:020211:117 | | |
| | :ЗУ15/1 | | 1578 | 21:01:020211:61 | | | | | | | |
| | :ЗУ15/2 | | 434 | 21:01:020211:75 | | | | | | | |
| | :ЗУ15/3 | | 2188 | 21:01:020211:126 | | | | | | | |
| | :ЗУ15/4 | | 213 | 21:01:020211:123 | | | | | | | |
| | :ЗУ15/5 | | 152 | 21:01:020211:124 | | | | | | | |
| | :ЗУ15/6 | | 5112 | 21:01:020211:74 | | | | | | | |
| | :ЗУ15/7 | | 566 | 21:01:020211:77 | | | | | | | |
| 16 | :ЗУ16***** | Среднеэтажная жилая застройка (2.5) | 16421 | перераспределение | 22 | :ЗУ22 | Улично-дорожная сеть (12.0.1) | 2876 | перераспределение | | |
| | :ЗУ16/1 | | 2213 | 21:01:020211:56 | | :ЗУ22/1 | | 2840 | раздел 21:01:020211:747 | | |
| | :ЗУ16/2 | | 1167 | 21:01:020211:92 | | :ЗУ22/2 | | 14 | раздел 21:01:020211:746 | | |
| | :ЗУ16/3 | | 1602 | 21:01:020211:104 | 23 | :ЗУ23 | Улично-дорожная сеть (12.0.1) | 339 | перераспределение | | |
| | :ЗУ16/4 | | 2511 | 21:01:020211:106 | | :ЗУ23/1 | | 311 | 21:01:020211:79 | | |
| | :ЗУ16/5 | | 614 | 21:01:020211:84 | | :ЗУ23/2 | | 28 | земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности | | |
| | :ЗУ16/6 | | 1498 | 21:01:020211:105 | | | | | | | |
| | :ЗУ16/7 | | 4566 | 21:01:020211:100 | | 24 | | :ЗУ24 | 899 | перераспределение | |
| | :ЗУ16/8 | | 97 | земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности | | | | :ЗУ24/1 | 600 | 21:01:020208:761 | |
| | :ЗУ16/9 | | 2153 | 21:01:020211:67 | | | | :ЗУ24/2 | 299 | земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности | |
| | 17 | | :ЗУ17 | Улично-дорожная сеть (12.0.1) | 400 | перераспределение | 27 | :чзу1 | Для организации проезда | 184 | Образование части 21:01:020211:97:чзу1 |
| | | | :ЗУ17/1 | | 9 | раздел 21:01:020211:745 | | | | | |
| | | | :ЗУ17/2 | | 391 | 21:01:020211:91 | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| 18 | :ЗУ18 | Улично-дорожная сеть (12.0.1) | 1729 | перераспределение | 28 | :чзу2 | Для организации проезда | 42 | Образование части 21:01:020211:97:чзу1 | | |
| | :ЗУ18/1 | | 1591 | раздел 21:01:020211:111 | | | | | | | |
| | :ЗУ18/2 | | 138 | раздел 21:01:020211:64 | | | | | | | |
| 19 | :ЗУ19 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка (2.6)) | 3515 | перераспределение | 29 | :чзу3 | Для организации проезда | 566 | Образование части 21:01:020211:77:чзу1 | | |
| | :ЗУ19/1 | | 1536 | раздел 21:01:020208:92 | | | | | | | |
| | :ЗУ19/2 | | 1979 | 21:01:020208:81 | | | | | | | |

* Через земельный участок осуществляется доступ к ЗУ с КN№1 1:01:020208:14, 21:01:020208:106;

** Через земельный участок осуществляется доступ к ЗУ с КN№21:01:020208:66;

***Через земельный участок осуществляется доступ к ЗУ с КN№21:01:020211:52;

****Через земельный участок осуществляется доступ к ЗУ сКN№21:01:020211:18

*****Через земельный участок осуществляется доступ к ЗУ с КN№ 21:01:020211:125

*****Через земельный участок осуществляется доступ к ЗУ с КN№ 21:01:020211:102, 21:01:020211:44.

Образуемые земельные участки, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд отсутствуют

ОБОСНОВАНИЕ ПРИНЯТЫХ РЕШЕНИЙ ПО ПРОЕКТУ МЕЖЕВАНИЯ

Согласно сведениям ЕГРН все земельные участки, сформированные под многоэтажную жилую застройку (МКД), дворовые территории и подъезды к ним на проектируемой территории поставлены на кадастровый учет. Проектом межевания территории сформированы границы (п.4 ст.16 «О введении в действие жилищного кодекса») земельных участков, включающие общую долевую собственность жителей многоквартирных домов в один участок, с учетом изменяемых красных линий по ул. Б Хмельницкого.

Минимальные площади образуемых земельных участков под многоэтажную жилую застройку, в отношении которых предусмотрена разработка проектной документации, согласно Правилам землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, составляют:

(ЗУ3) $0,92 \times 18 / 30 \times 4029$ кв.м. = 2224 кв.м.

(ЗУ4) $0,92 \times 18 / 30 \times 5517$ кв.м. = 3045 кв.м.

(ЗУ5) $0,92 \times 18 / 25 \times 2763$ кв.м = 1830 кв.м.

(ЗУ6) $0,92 \times 18 / 25 \times 2853$ кв.м. = 1890 кв.м.

(ЗУ7) $0,92 \times 18 / 25 \times 3144$ кв.м. = 2083 кв.м.

(ЗУ8) $0,92 \times 18 / 25 \times 3182$ кв.м. = 2108 кв.м.

(ЗУ9) $0,92 \times 18 / 25 \times 2996$ кв.м. = 1985 кв.м.

(ЗУ13) $0,92 \times 18 / 25 \times (2708 + 2791 + 1728)$ кв.м = 4787 кв.м.

(ЗУ15) $0,92 \times 18 / 25 \times (3856 + 6150)$ кв.м. = 6628 кв.м.

(ЗУ16) $0,92 \times 18 / 25 \times (2537 + 3340 + 2194 + 1872 + 2660)$ кв.м. = 8348 кв.м.

(ЗУ19) $0,92 \times 18 / 30 \times 3640$ кв м = 2009 кв.м.

(ЗУ25) $0,92 \times 18 / 25 \times 3841 = 2544$ кв.м

Показатель общей площади жилых помещений в многоквартирном доме приняты на основании данных открытого портала ЖКХ МБУ "Управление жилфондом г. Чебоксары".

Земельные участки ЗУ13, ЗУ15 и ЗУ16 сформированы под группы жилых домов, имеющих общие проезды и общую дворовую территорию.

Земельный участок ЗУ17 образуется с целью исключения черезполосицы между земельными участками 21:01:020211:91 и 21:01:020211:745 на территории.

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.

Данным Проектом межевания территории предусмотрен перенос красных линий вдоль ул. Б. Хмельницкого, обусловленный пересечением действующих красных линий границ земельных участков многоэтажной жилой застройки. Изменение красных линий влечет за собой изменение границ территории общего пользования.

Границы красных линий отображены на Чертеже межевания.

ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СООТВЕТСТВИИ С ПРОЕКТОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Территория разработки проекта межевания согласно Карте градостроительного зонирования находится в территориальных зонах Ж-1, Ж-5.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с правилами землепользования и застройки г. Чебоксары:

- для индивидуального жилищного строительства (2.1),
- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка (2.6),
- среднеэтажная жилая застройка (2.5),
- улично-дорожная сеть (12.0.1),
- благоустройство (12.0.2),

Градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-5 минимальный размер земельного участка с видами разрешенного использования:

- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка (2.6),
- Среднеэтажная жилая застройка (2.5)

определяется по формуле:

$S_{min} = 0,92 \times S_{общ.пл.}$, где:

- 0,92 - удельный показатель земельной доли для жилых зданий разной этажности (при норме жилищной обеспеченности - 18 кв. м на чел). Для иной нормы согласно расчету: $0,92 \times 18 / h$, где h - расчетная жилищная обеспеченность, принятая в документации по планировке территории, но не менее минимальной нормы обеспеченности общей площадью жилых помещений, установленной нормативно-правовыми документами Чебоксарского г.о.
- $S_{общ.пл.}$ - общая площадь жилых помещений в жилом здании, кв. м.

Для земельных участков с видом разрешенного использования:

- 12.0.1 Улично-дорожная сеть,
- 12.0.2 Благоустройство территории предельные размеры не подлежат установлению.

Градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-1

минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования Для индивидуального жилищного строительства установлен в размере 0,03 га.

Предельная этажность зданий, строений, сооружений – 3 этажа.

