



Документация по планировке территории под размещение объекта
«Строительство пристроя на 500 ученических мест и дошкольной группы на 40
мест в МБОУ «Цивильская СОШ №2» в г. Цивильск, ул. Рогожкина, д. 59».

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Том 3. Основная часть

Заказчик: ООО «ГРАЖДАНПРОЕКТ»

Директор



С.В. Афанасьев

Чебоксары 2023

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

**СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Том 1. Основная часть	
Раздел 1.	«Текстовая часть».
Раздел 2.	«Графическая часть».
Том 2. Материалы по обоснованию	
Раздел 3.	«Текстовая часть».
Раздел 4.	«Графическая часть».

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ


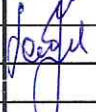
Том 3. Основная часть	
Раздел 1.	«Текстовая часть».
Раздел 2.	«Графическая часть».
Том 4. Материалы по обоснованию	
Раздел 3.	«Графическая часть».

Согласовано	

Взам. инв. №	
--------------	--

Подпись и дата	
----------------	--

Инв. № подл.	
--------------	--

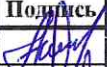
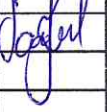
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ					
Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разраб.		Агельский			2023
Нач. отдела.		Гаврилов			2023
Том 3. Основная часть					
			Стадия	Лист	Листов
			ПМТ		
ООО «ЗЕМЛЯ»					

Содержание

Введение	4
Раздел 1. «Текстовая часть»	6
1.1. Основные положения и проектные решения по межеванию территории.....	6
1.2. Характеристика территории, подлежащей межеванию	7
1.3. Обоснование принятых решений по проекту межевания территории	8
1.4. Характеристика границ образуемых земельных участков	9
1.5. Каталог поворотных точек границ образуемых земельных участков	10
1.6. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов.....	12
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	12
Раздел 2. «Графическая часть»	13

Согласовано				

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

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ						Стадия	Лист	Листов
Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Том 3. Основная часть	ПМТ	
Разраб.		Агельский			2023			
Нач. отдела.		Гаврилов			2023	ООО «ЗЕМЛЯ»		

Введение

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Видами документации по планировке территории являются:

- 1) проект планировки территории;
- 2) проект межевания территории.

Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 5 статьи 41 Градостроительного Кодекса РФ. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

Проект межевания территории разработан ООО «ЗЕМЛЯ» по заданию на выполнение работ по подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), являющемуся неотъемлемой частью договора от 14.09.2022 г. №105-К, заключенного с ООО «ГРАЖДАНПРОЕКТ».

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. Правила землепользования и застройки Цивильского городского поселения Цивильского района Чувашской республики, утверждены решением Собрании депутатов Цивильского городского поселения Цивильского района Чувашской Республики от 16 декабря 2021 года № 13/3;

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

Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

6. Приказ Росреестра от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

7. 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);

8. 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);

9. Местные нормативы градостроительного проектирования Цивильского городского поселения Цивильского района Чувашской Республики, утверждены решением Собрании депутатов Цивильского городского поселения от «01» августа 2018 г. № 07/1.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Том 3. Основная часть	

Раздел 1. «Текстовая часть».

1.1. Основные положения и проектные решения по межеванию территории.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории под размещения объекта «Строительство пристроя на 500 ученических мест и дошкольной группы на 40 мест в МБОУ «Цивильская СОШ №2» в г. Цивильск, ул. Рогожкина, д. 59». Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного элемента планировочной структуры, ограниченного улицами Рогожкина, Первомайской, Гагарина, Никитина, границах определенной правилами землепользования и застройки Цивильского городского поселения территориальной зоны О-1 «Зона делового, общественного и коммерческого назначения» и границах установленной генеральным планом Цивильского городского поселения функциональной зоны «Общественно-деловая зона».

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:

- техническое задание на выполнение работ по подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), являющееся неотъемлемой частью договора от 14.09.2022 г. №105-К, заключенного между ООО «ЗЕМЛЯ» и ООО «ГРАЖДАНПРОЕКТ»;
- технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий на объекте «Строительство пристроя на 500 ученических мест и дошкольной группы на 40 мест в МБОУ «Цивильская СОШ №2» в г. Цивильск, ул. Рогожкина, д. 59», выполненный ООО «Изыскатель» в августе – октябре 2022 г;

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

– технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий на объекте «Строительство пристроя на 500 ученических мест и дошкольной группы на 40 мест в МБОУ «Цивильская СОШ №2» в г. Цивильск, ул. Рогожкина, д. 59», выполненный ООО «Изыскатель» в августе – октябре 2022 г;

– технический отчет по результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий на объекте «Строительство пристроя на 500 ученических мест и дошкольной группы на 40 мест в МБОУ «Цивильская СОШ №2» в г. Цивильск, ул. Рогожкина, д. 59», выполненный ООО «Изыскатель» в августе – октябре 2022 г;

– технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканий на объекте «Строительство пристроя на 500 ученических мест и дошкольной группы на 40 мест в МБОУ «Цивильская СОШ №2» в г. Цивильск, ул. Рогожкина, д. 59», выполненный ООО «Изыскатель» в августе – октябре 2022 г;

– 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 формируемых земельных участков установлены в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости и земельных участков, проездов, проходов к ним, путем установления границ территории общего пользования.

На территории проектирования существует установления система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат – кадастрового округа. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения кадастровых работ для установления границ земельных участков на местности.

1.2. Характеристика территории, подлежащей межеванию

Территория, в отношении которой разрабатывается проект межевания, расположена в пределах кадастрового квартала 21:20:100138. Проектируемая территория располагается в центральной части города Цивильск.

В границах разработки проекта межевания территории под размещения объекта «Строительство пристроя на 500 ученических мест и дошкольной группы на 40 мест в МБОУ «Цивильская СОШ №2» в г. Цивильск, ул. Рогожкина, д. 59» отсутствуют:

– объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации;

– особо охраняемые природные территории.

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

Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

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:

– реестровый номер – 21:20-6.359 – зона санитарной охраны III пояса водозаборной скважины АО ДО «ДЮСШ «Асамат» расположенной на юго-восточной окраине г. Цивильск Цивильского района;

– реестровый номер – 21:20-6.406 – зона санитарной охраны II пояса водозаборной скважины АО ДО «ДЮСШ «Асамат» расположенной на юго-восточной окраине г. Цивильск Цивильского района;

– реестровый номер – 21:20-6.206 – охранный зона газораспределительных сетей – газопровод к ж/д ул. Первомайская 1-4, ул. Молодежная, 5, г. Цивильск, Цивильский район Чувашской Республики (инвентарный номер Р20/1548);

– реестровый номер – 21:20-6.407 – Производственно-технологический комплекс - газораспределительные сети сооружения Цивильского района Чувашской Республики от газораспределительной станции № 3 г. Цивильска;

– реестровый номер – 21:00-6.426 – Охранный зона объекта: "Волоконно-оптическая линия связи - Участок "Цивильск – Козловка".

1.3. Обоснование принятых решений по проекту межевания территории.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

Проектом межевания территории предусмотрено образования земельных участков из земельных участков, находящихся в частной собственности, а также из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Местоположение границ образуемых земельных участков определено в соответствии с границами зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установленными проектом планировки территории, являющимся основанием для подготовки проекта межевания территории.

Образование земельных участков производится в границах установленной Правилами

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

землепользования и застройки Цивильского городского поселения территориальной зоны О-1 «Зона делового, общественного и коммерческого назначения». Предельные размеры образуемых земельных участков и параметры разрешенного строительства соответствуют требованиям градостроительного регламента указанных территориальных зон.

1.4. Характеристика границ образуемых земельных участков

Ведомость существующих (исходных) земельных участков представлена в таблице 1.4.1.

Таблица 1.4.1. Ведомость существующих (исходных) земельных участков.

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Почтовый ад-рес/ориентир	Категория земель	Площадь земельного участка по сведениям ЕГРН (кв.м.)	Вид разрешенного использования исходного земельного участка
1	2	3	4	5	6
1	21:20:100138:28	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Чувашская Республика - Чувашия, р-н Цивильский, г. Цивильск, ул. Рогожкина, дом 59.	Земли населенных пунктов	18132 +/- 47	Для размещения зданий и сооружений МОУ "Цивильская средняя общеобразовательная школа №2" Цивильского района Чувашской Республики
2	21:20:100138:8	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Чувашская Республика - Чувашия, р-н Цивильский, г. Цивильск, ул. Первомайская, дом 62.	Земли населенных пунктов	5674 +/- 26	Для размещения зданий и сооружений
3	21:20:100138:26	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Чувашская Республика - Чувашия, р-н Цивильский, г. Цивильск, ул. Рогожкина, дом 59 "а".	Земли населенных пунктов	18 +/- 1	Для содержания и обслуживания здания трансформаторной подстанции-9
4	21:20:100138:149	Чувашская Республика - Чувашия, р-н Цивильский, г. Цивильск, ул. Рогожкина, дом 59	Земли населенных пунктов	191 +/- 5	Образование и просвещение
5	21:20:100138:27	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание МОУ "Цивильская СОШ 2". Участок находится примерно в 26 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Чувашская Республика - Чувашия, р-н Цивильский, г. Цивильск, ул. Рогожкина, дом 59.	Земли населенных пунктов	48 +/- 2	Для размещения и обслуживания газораспределительного пункта

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

6	21:20:100138:23	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Чувашская Республика - Чувашия, р-н Цивильский, г. Цивильск	Земли населенных пунктов	0 +/- 0.03 кв. м	Для размещения объектов энергетики
---	-----------------	--	--------------------------	------------------	------------------------------------

Характеристика образуемых земельных участков (частей) представлена в таблице 1.4.2.

Таблица 1.4.2. Характеристика образуемых земельных участков (частей)

№ участка	Наименование вида разрешенного использования земельного участка, обозначение части земельного участка	Площадь образуемого земельного участка (части) (кв.м.)	Способ образования земельного участка
1	2	3	4
1 Этап			
:28:ЗУ1	3.1 Коммунальное обслуживание	474	Образование земельного участка путем раздела земельного участка с сохранением исходного земельного участка в измененных границах.
:28:ЗУ2	3.1 Коммунальное обслуживание	229	Образование земельного участка путем раздела земельного участка с сохранением исходного земельного участка в измененных границах.
:28:ЗУ3	3.1 Коммунальное обслуживание	123	Образование земельного участка путем раздела земельного участка с сохранением исходного земельного участка в измененных границах.
2 Этап			
ЗУ1	3.5 Образование и просвещение	23172	Образование земельного участка путем объединения земельных участков.
:28		17289	
:8		5674	
:26		18	
:149		191	
ЗУ2	3.1 Коммунальное обслуживание	170	Образование земельного участка путем объединения земельных участков
:27		48	
:28:ЗУ3		122	

1.5. Каталог поворотных точек границ образуемых земельных участков

Каталог поворотных точек границ образуемых земельных участков 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		
13	379213.80	1245900.21
14	379199.03	1245904.61

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	--------	------	--------	---------	------

15	379196.18	1245905.49
16	379196.36	1245906.03
17	379193.18	1245906.97
18	379195.49	1245913.94
19	379201.50	1245912.15
20	379216.34	1245907.73
21	379233.16	1245957.63
22	379192.82	1245971.74
23	379092.87	1246006.94
24	379089.21	1245997.50
25	379086.63	1245990.82
26	379077.01	1245953.41
27	379052.26	1245962.61
28	379038.88	1245924.62
29	379035.08	1245913.83
30	379032.13	1245905.43
31	379026.42	1245889.17
32	379040.90	1245884.25
33	379036.13	1245870.22
34	379042.79	1245868.00
35	379051.69	1245894.47
36	379067.80	1245889.05
37	379058.92	1245862.64
12	379186.80	1245820.12
13	379213.80	1245900.21
3У2		
13	379213.80	1245900.21
20	379216.34	1245907.73
19	379201.50	1245912.15
18	379195.49	1245913.94
17	379193.18	1245906.97
16	379196.36	1245906.03
15	379196.18	1245905.49
14	379199.03	1245904.61
13	379213.80	1245900.21
:28:3У1		
37	379058.92	1245862.64
36	379067.80	1245889.05
35	379051.69	1245894.47
34	379042.79	1245868.00
37	379058.92	1245862.64
40	379055.98	1245892.01
41	379055.89	1245891.77
38	379056.13	1245891.68
39	379056.22	1245891.92
40	379055.98	1245892.01
:28:3У2		
33	379036.13	1245870.22
32	379040.90	1245884.25
31	379026.42	1245889.17
42	379021.47	1245875.09
33	379036.13	1245870.22

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

:28:ЗУЗ		
13	379213.80	1245900.21
20	379216.34	1245907.73
19	379201.50	1245912.15
43	379199.51	1245906.10
14	379199.03	1245904.61
13	379213.80	1245900.21

1.6. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов.

Граница размещения линейного объекта располагается на землях населенных пунктов, в связи с чем, целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов не указывается.

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 1.8.1. Перечень координат характерных точек границ подготовки документации по планировке территории (проект межевания территории).

Номер точки	Координаты, м.	
	X	Y
1	379195.59	1245797.78
2	379247.14	1245961.11
3	379085.46	1246016.55
4	378992.80	1246053.05
5	378876.61	1246089.40
6	378849.71	1246090.08
7	378806.93	1245998.21
8	378891.09	1245917.19
9	378921.73	1245874.84
10	378945.95	1245877.16
11	379019.34	1245859.03
1	379195.59	1245797.78

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 2. «Графическая часть»

Графическая часть проекта межевания территории представлена чертежом межевания территории.

На чертежах межевания территории отображаются:

1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

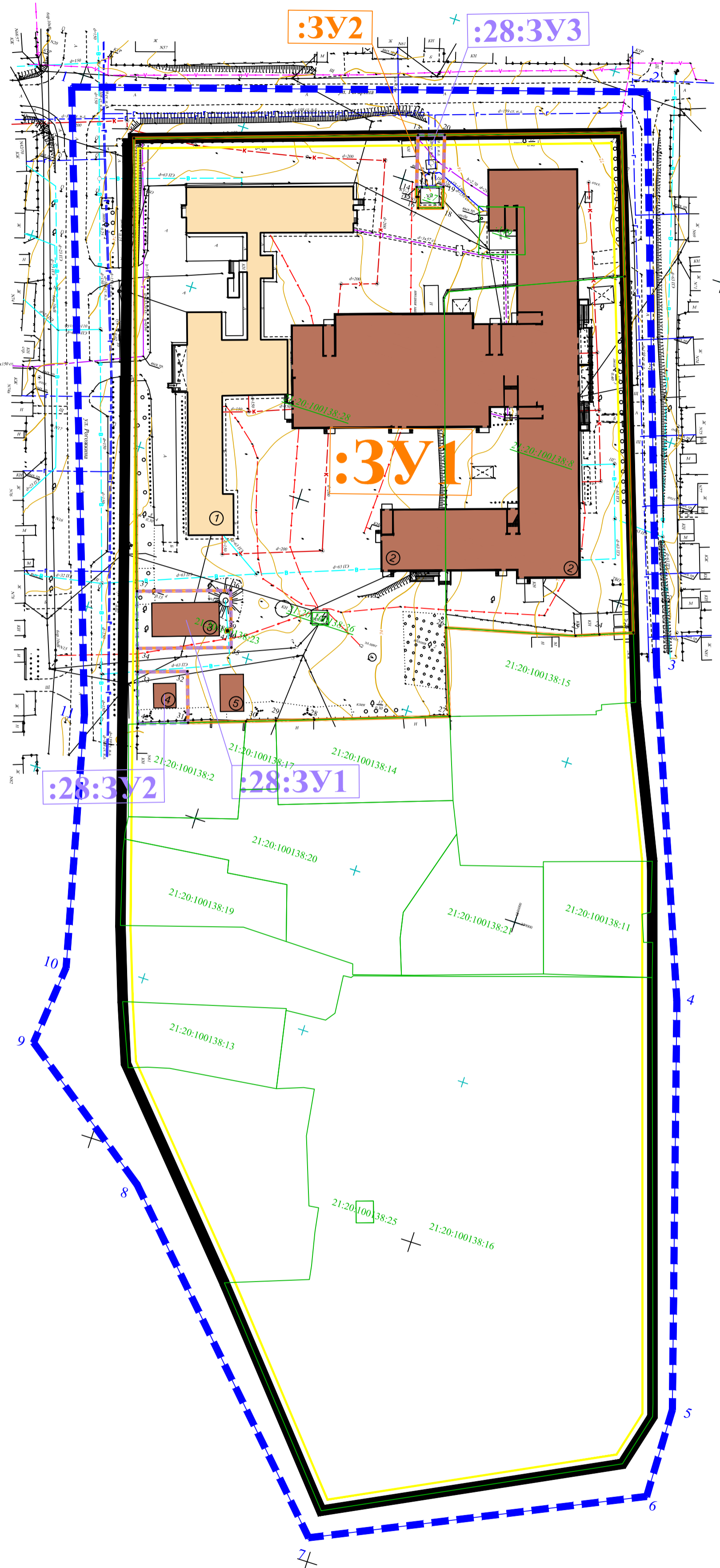
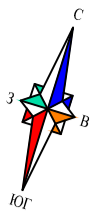
2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 43 Градостроительного Кодекса РФ;

3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

5) границы публичных сервитутов.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
			Том 3. Основная часть				
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



N	Обозначение	Наименование
1		Проектируемые здания
2		Существующее здание
3		Граница подготовки проекта межевания территории
4		Номера характерных точек границы подготовки проекта межевания территории
5		Границы земельных участков, образуемых путем объединения
6		Условные номера земельных участков, образуемых путем объединения
7		Границы земельных участков, образуемых путем раздела
8		Условные номера земельных участков, образуемых путем раздела
9		Номера характерных точек образуемых земельных участков
10		Границы существующих земельных участков, учтенных в ЕГРН
11		Кадастровые номера земельных участков, учтенных в ЕГРН
12		Обозначение исходных земельных участков, прекращающих свое существование
13		Номер кадастрового квартала
14		Граница кадастрового квартала
15		Устанавливаемые красные линии
16		Линии отступа от красных линий

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Документация по планировке территории (проект межевания территории) под размещение объекта «Строительство пристроя на 500 ученических мест и дошкольной группы на 40 мест в МБОУ «Цивильская СОШ №2» в г. Цивильск, ул. Рогожкина, д. 59».			
Основная часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
	ПМТ	1	1
Чертеж межевания территории М1:1000		ООО "ЗЕМЛЯ"	

Система координат : МСК-21
 Система высот: Балтийская 1977г.
 Сплошные горизонталы проведены через 0,5 м