



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЗЕМЛЯ»**

**Документация по планировке территории (проект межевания территории),
ограниченной улицами Сурикова, Яблоневой, Чехова, Репина.**

Г177-ПМТ-ОЧ

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
проекта межевания территории**

Заказчик: Гурина Надежда Валерьевна

Директор

С.В. Афанасьев

Чебоксары 2024

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

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Обозначение	Наименование	Примечание
Г177-ПМТ-ОЧ	Основная часть проекта межевания территории Раздел 1. «Текстовая часть проекта межевания территории». Раздел 2. «Графическая часть проекта межевания территории».	
Г177-ПМТ-МО	Материалы по обоснованию проекта межевания территории Раздел 3. «Графическая часть материалов по обоснованию проекта межевания территории».	

Согласовано									
-------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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

						Документации по планировке территории (проект межевания территории), ограниченной улицами Сурикова, Яблонево́й, Чехова, Репина.					
Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Г177-ПМТ-ОЧ			Стадия	Лист	Листов
									ПМТ		
Директор.		Афанасьев			2024				ООО «ЗЕМЛЯ»		
Разработал		Агельский			2024						

Введение

Документация по планировке территории (проект межевания территории), ограниченной улицами Сурикова, Яблоневой, Чехова, Репина, выполнена ООО «ЗЕМЛЯ» на основании постановления администрации города Чебоксары от 18.03.2024 №867 «О подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории), ограниченной улицами Сурикова, Яблоневой, Чехова, Репина».

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 Собрания депутатов от 23.12.2014 №1787;
6. Правила землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, утвержденные Решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 03.03.2016 №187;
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.	Кодуч.	Лист	№ док.	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, ограниченного улицами Сурикова, Яблоневого, Чехова, Репина, и включающего в себя территорию существующей индивидуальной застройки. Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории, включает в себя земельный участок с кадастровым номером 21:01:020203:224, относящийся к землям общего пользования, на котором расположена улично-дорожная сеть, а также земельный участок частного землепользования по улице Сурикова в границах территориальной зоны Ж-1 "Зона застройки индивидуальными жилыми домами", установленной Правилами землепользования и застройки Чебоксарского городского округа и в границах функциональной зоны "Жилая зона", 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 инженерно-геодезическим изысканиям, выполненный ООО «ЗЕМЛЯ» в 2022 г.;
- материалы топографической съемки, ООО «ЗЕМЛЯ», 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 образуемых земельных участков частного землепользования устанавливаются с учетом фактического использования их правообладателями земельных участков.

Формирование земельных участков на территории проектирования проводится с учетом:

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

- 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 квартала 21:01:020203. Проектируемая территория располагается в центральной части города Чебоксары.

В границах разработки проекта межевания территории, ограниченной ул. Сурикова, Яблоневой, Чехова, Репина, отсутствуют:

- объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации;
- особо охраняемые природные территории.

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 использования территории:

по данным ЕГРН:

- реестровый номер 21:00-6.143 – охранный зона производственно-технологического комплекса (ПТК) "Газораспределительные сети и сооружения от газораспределительных станций АГРС-АКБ-160 и АГРС-4 г. Чебоксары Чувашской Республики";

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

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

- реестровый номер 21:01-6.1747 – Охранная зона воздушной линии ВЛ-0,4КВ от ТП-38 ул.Сурикова;
 - реестровый номер 21:01-6.3199 – Охранная зона КЛ-6КВ ОТ ТП-38 ДО ТП-33;
 - реестровый номер 21:01-6.691 – Охранная зона трансформаторной подстанции ТП 38, г.Чеоксары, ул.Сурикова, д.3а;
 - реестровый номер 21:01-6.3226 - Охранная зона КЛ-6КВ от ТП-38 до ТП-531/КТПН-ХЕЛХЕМ/ ПО ул.Б.Хмельницкого;
 - реестровый номер 21:01-6.4221 – Прибрежная защитная полоса реки Трусиха.
- по данным Генерального плана Чебоксарского городского округа:
- 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 зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).

Первым этапом работ предусмотрено уточнение границ земель общего пользования с целью приведения границ уточняемого земельного участка с К№21:01:020203:224 в соответствии с требованиями земельного законодательства. Формирование границ уточняемого земельного участка произвести по установленным границам смежных землепользователей, а также с учетом их фактического землепользования.

Вторым этапом предусмотрено перераспределение земельного участка, находящегося в частной собственности, и земель, находящихся в муниципальной собственности. Образование земельных участков осуществляется согласно положению пп.3 п.1 статьи 39.28 Земельного Кодекса РФ, согласно которому допускается перераспределение земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в собственности граждан и предназначенных для индивидуального жилищного строительства, при условии, что площадь земельных участков, находящихся в собственности граждан, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Формирование границ образуемого земельного участка осуществляется по фактическому землепользованию путем присоединения к существующему земельному участку с кадастровым номером 21:01:020203:146, находящегося в частной собственности, земель, фактически занятых частным землепользованием, находящихся в ведении администрации г.Чебоксары. Территория, включаемая в состав образуемого земельного участка, располагается не со стороны улицы Сурикова. Таким образом, не изменяется фактическая ширина улицы Сурикова, которая в

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

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

настоящее время составляет в диапазоне от 3 до 5, что не соответствует расчетным параметрам улиц и дорог местного значения.

Формирование проектных границ земельных участков выполнено с соблюдением следующих принципов:

- учет существующей градостроительной ситуации и фактического использования территории;
- обеспечение доступа к формируемым земельным участкам путем установления границ территорий общего пользования, в том числе внутри красных линий;
- учет границ земельных участков, зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости.

Мероприятия по формированию земельных участков осуществлены в соответствии с требованиями Земельного Кодекса РФ.

Проектом межевания определены основные параметры образуемых земельных участков в соответствии с требованиями градостроительного регламента для территориальной зоны Ж-1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков:

- Для индивидуального жилищного строительства (код по классификатору 2.1).

1.4. Характеристика границ образуемых и уточняемых 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 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	21:01:020203:146	Чувашская Республика-Чувашия , г Чебоксары, ул. Сурикова, д.3	Земли населенных пунктов	764 +/- 9 кв.м	Для обслуживания индивидуального жилого дома
4	21:01:020203:224*	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары	Земли населенных пунктов	3485 кв.м	Земли общего пользования

*- граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.

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

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
:ЗУ1	2.1. Для индивидуального жилищного строительства	859	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности, с землями находящимися в государственной или муниципальной собственности
:Т/п1		96	
:146		764 +/- 9	

Характеристика уточняемого земельного участка.

Площадь уточняемого земельного участка общего пользования с К№ 21:01:020203:224 = 3314 м².

1.5. Каталог поворотных точек границ образуемых и уточняемых 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		
1	408391,30	1230585,07
2	408391,10	1230583,76
3	408390,75	1230581,63
4	408390,68	1230577,85
5	408406,77	1230573,70
6	408420,83	1230603,35
7	408417,65	1230604,67
8	408419,85	1230609,97
9	408420,04	1230610,41
10	408406,08	1230615,15
11	408397,25	1230617,31
12	408396,21	1230610,96
13	408393,41	1230595,35
14	408391,58	1230586,32
1	408391,30	1230585,07

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

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Таблица 1.5.2. Каталог поворотных точек границ уточняемых земельных участков.

21:01:020203:224		
55	408423,06	1230602,42
6	408420,83	1230603,35
5	408406,77	1230573,70
4	408390,68	1230577,85
3	408390,75	1230581,63
2	408391,10	1230583,76
15	408369,85	1230590,29
16	408365,23	1230591,70
17	408359,33	1230593,52
18	408361,30	1230587,90
19	408361,16	1230584,38
20	408360,74	1230571,90
21	408360,49	1230561,58
22	408359,40	1230561,64
23	408357,94	1230561,71
24	408357,78	1230558,68
25	408358,86	1230558,74
26	408358,87	1230556,85
27	408359,18	1230556,86
28	408367,28	1230557,07
29	408370,17	1230555,69
30	408393,10	1230544,83
31	408379,36	1230515,86
32	408367,24	1230490,29
33	408372,79	1230489,18
34	408398,06	1230542,47
35	408399,63	1230541,73
36	408402,61	1230540,32
37	408420,57	1230531,80
38	408426,04	1230529,20
39	408426,03	1230529,09
40	408426,49	1230528,90
41	408438,32	1230553,82
42	408441,96	1230561,50
43	408434,99	1230564,80
44	408432,88	1230560,93
45	408432,49	1230560,89
46	408412,02	1230569,70
47	408414,49	1230574,52
48	408413,48	1230575,00
49	408444,57	1230640,55
50	408439,26	1230643,49
51	408437,71	1230638,89
52	408423,73	1230609,44
53	408425,64	1230608,64
54	408425,26	1230607,72
55	408423,06	1230602,42

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

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

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 по ул. Сурикова не установлены.

1.7. 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 населенного пункта, 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.

1.8. 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).

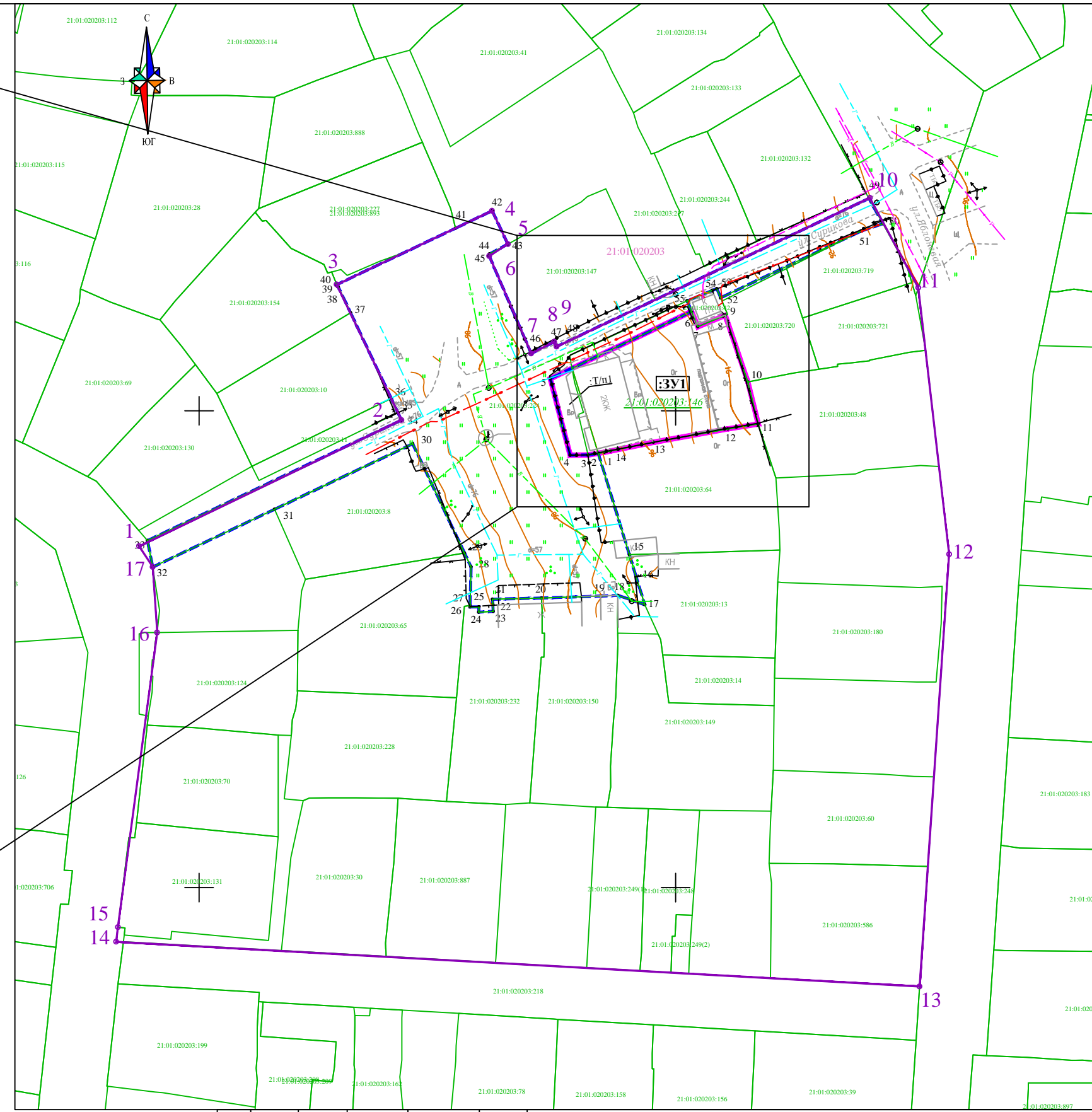
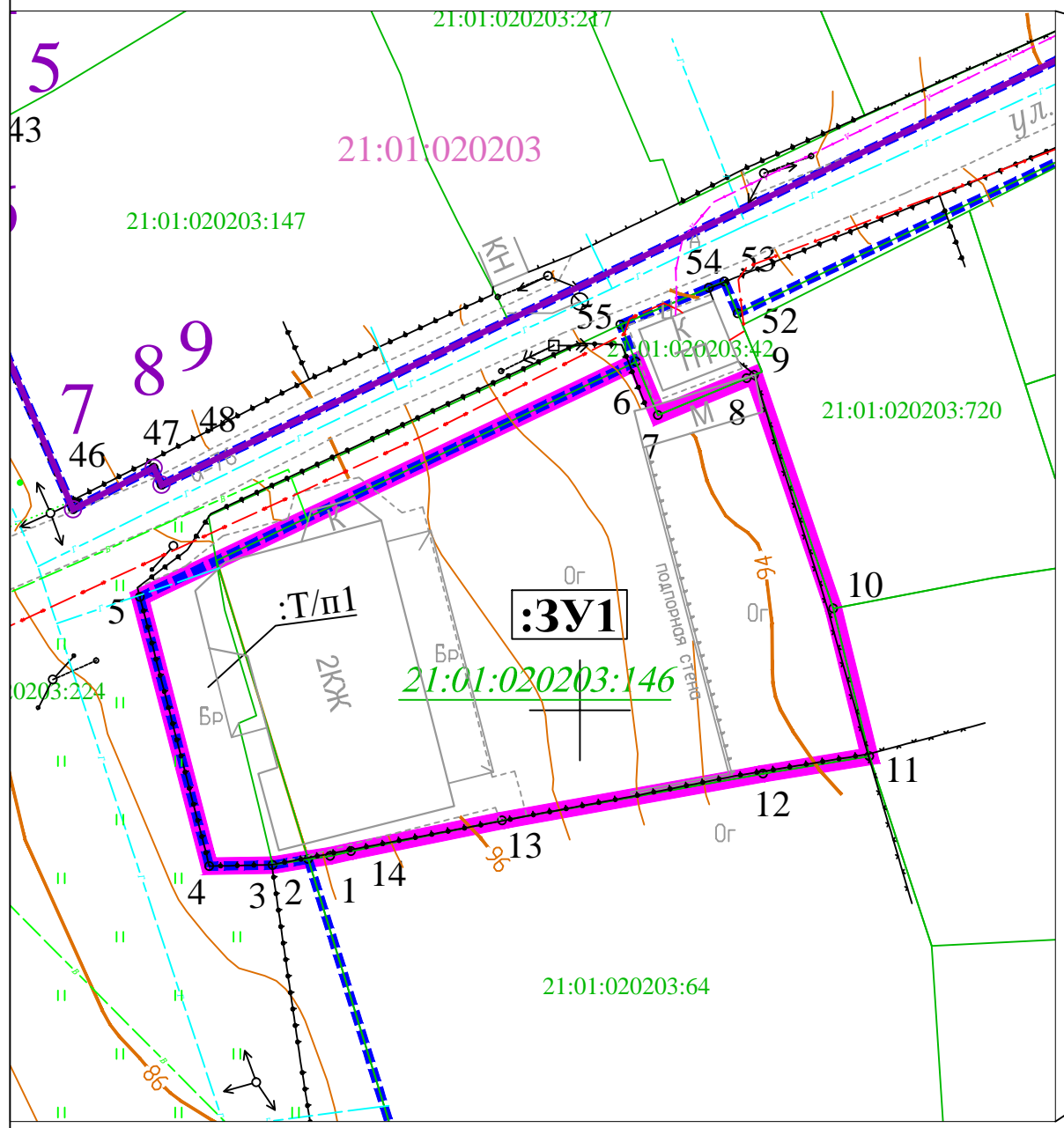
Номер точки	Координаты, м.	
	X	Y
1	408371,59	1230487,43
2	408398,06	1230542,47
3	408426,49	1230528,90
4	408441,96	1230561,49
5	408434,99	1230564,80
6	408432,49	1230560,89
7	408412,02	1230569,70
8	408414,49	1230574,52
9	408413,48	1230575,00
10	408444,66	1230640,75
11	408425,85	1230650,91
12	408369,92	1230657,38
13	408279,25	1230651,19
14	408288,63	1230482,62
15	408291,70	1230482,98
16	408353,51	1230491,22
17	408367,24	1230490,29
1	408371,59	1230487,43

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

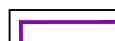
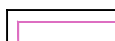

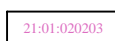

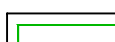

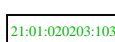

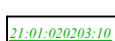
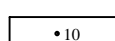
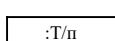
Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Раздел 2. Графическая часть проекта межевания территории

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Г177-ПМТ-ОЧ	Лист
			Изм.	Колуч.	Лист	№ док.		Подпись



Условные обозначения:

- | | |
|---|---|
|  Граница разработки документации по планировке территории (ПМТ) |  Граница кадастрового квартала |
|  Номера характерных точек границы подготовки документации по планировке территории (ПМТ) |  Номер кадастрового квартала |
|  Граница образуемого путем перераспределения земельного участка |  Границы существующих земельных участков, учтенных в ЕГРН |
|  Граница уточняемого земельного участка |  Номера земельных участков, учтенных в ЕГРН |
|  Условный номер образуемого земельного участка |  Обозначение исходных земельных участков, прекращающих существование |
|  Номера характерных точек образуемых и уточняемых земельных участков |  Обозначение территорий, включаемых в состав образуемых земельных участков |

Система координат : МСК-21
Система высот : Балтийская 1977г.
Сплошные горизонталы проведены через 0.5 м

						Г177- ПМТ-ОЧ			
						Документация по планировке территории (проект межевания территории), ограниченной улицами Сурикова, Яблоневой, Чехова, Репина.			
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Основная часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Директор		Афанасьев					ПП	1	1
Разработал		Агельский				Чертеж межевания территории М 1:1000	ООО "ЗЕМЛЯ" 2024 г.		