

СОДЕРЖАНИЕ

ЧАСТЬ I. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	2
РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЯ О МЕЖЕВАНИИ ТЕРРИТОРИИ.....	5
1.1 ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	5
1.2 УСТАНОВЛЕНИЕ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА МЕСТНОСТИ	5
1.3 КАТАЛОГ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	9

ЧАСТЬ II. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ

Наименование		Масштаб
1	Чертеж межевания территории	1:1000

ВВЕДЕНИЕ

В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГК РФ) подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов. Порядок подготовки документации по планировке и межеванию территории регламентируется ст. 46 ГК РФ.

- 1) Проект межевания территории, ограниченной улицами Гражданская, Грибоедова, Островского и Шмидта в г. Чебоксары (далее – Проект) разработаны ООО «Отделфинстройпроект», (далее - Исполнитель) по заданию на проектирование от АО «Группа компаний «Регионжилстрой» (далее Заказчик) согласно договора № 178/15 от 06.11.2015 г.
- 2) Основанием для разработки Проекта является:
 - Ранее согласованный ППТ и ПМТ (проект планировки территории и проект межевания территории) «Группы жилых домов с предприятиями обслуживания по ул. Гражданская в районе ул. Грибоедова, ул. Островского, ул. Крылова и ул. Шмидта в г. Чебоксары», выданный в 2014 году.
- 3) Необходимость в проекте межевания территории, ограниченной улицами Гражданская, Грибоедова, Островского, Шмидта в г. Чебоксары возникла из-за вопросов по земельным вопросам, которые не были окончательно решены в первоначальном варианте. Первоначальная граница территории, отведенная администрацией города для разработки жилой группы, охватывала площадь 3,8562 га. По ходу работы, из-за сложностей с выкупом земельных участков, большая часть которых принадлежит частным лицам, было принято сократить площадь территории в два раза, включив в площадь проектирования только часть участков с ветхим жилым фондом, земли общего пользования и часть участков индивидуальных жилых зданий, которые готовы были к продаже. В результате, общая площадь территории проектирования составила 1,7707 га. На данный момент снова возникли вопросы с некоторыми земельными участками, в результате чего, по заданию заказчика было принято рассмотреть возможность планировки территории жилой группы без измене-

ния ранее согласованного объемно-планировочного решения жилых зданий. Новый вариант проекта межевания жилой группы выполнена с учетом земельных участков, которые на данный момент формируют окончательную границу проектирования территории, ограниченной улицами Гражданская, Грибоедова, Островского, Шмидта в г. Чебоксары. Площадь территории межевания после корректировки проекта составляет 1,7314 га.

- 4) Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
- 5) Градостроительный план земельного участка.
- 6) Технические условия на подключение к инженерным сетям
- 7) Проект разработан на основе технического задания, утвержденного Заказчиком.
- 8) Проект разработан в соответствии со следующими техническими и нормативно-правовыми документами:
- 9) Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
- 10) Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- 11) Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ;
- 12) Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 г. № 200-ФЗ;
- 13) Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- 14) Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- 15) СП4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- 16) Федеральный закон от 24.06.1998 г. №89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;
- 17) Постановление Правительства РФ от 09.06.2006 г. № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;
- 18) РДС 35-201-99 «Порядок реализации требований доступности для инвалидов к объектам социальной инфраструктуры»;
- 19) СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. № 74;
- 20) СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

- 21) СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления»;
- 22) СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- 23) Местные нормативы градостроительного проектирования «Градостроительство. Планировка и застройка Чебоксарского городского округа».

РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЯ О МЕЖЕВАНИИ ТЕРРИТОРИИ

1.1 ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Формирование земельных участков на территории проектирования проводится с учетом:

- видов разрешенного использования земельных участков (основные, вспомогательные 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.

Земельные участки формируются в соответствии с требованиями эколого-ландшафтной организации территории.

В общую площадь земельных участков 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.

1.2 УСТАНОВЛЕНИЕ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА МЕСТНОСТИ

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с Методическими рекомендациями по проведению межевания объектов землеустройства (утв. Росземкадастром 17.02.2003, ред. от 18.04.2003), а также в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов по землеустройству, действующих на территории Российской Федерации.

Порядок установления границ на местности предполагает выполнение следующих видов работ:

- полевое обследование и оценка состояния пунктов опорной межевой сети – опорных межевых знаков;
- составление технического проекта (задания) межевания земель;
- 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;
- сдача пунктов ОМС на наблюдение за сохранностью;
- определение координат пунктов ОМС и межевых знаков;
- определение площади земельных участков;
- составление чертежа границ земельных участков;
- контроль и приемка результатов межевания производителем работ, государственный контроль над установлением и сохранностью межевых знаков, формирование межевых дел;
- утверждение межевых дел в установленном порядке;
- осуществление постановки границ земельного участка 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. Границы земельных участков устанавливаются одновременно с выносом красных линий.

По данным, предоставленным заказчиком от 28 июня 2013г и данным публичной кадастровой карты кадастровый номер проектируемого земельного участка относится к номеру:

21:01:010603 и состоит из следующих участков:

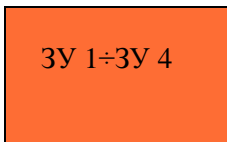
25, 154, 146, 82, 156, 190, 192, 174÷176, 184÷189, 142, 178, 179 и нескольких незарегистрированных участков (условно обозначенных У-1÷У-5), расположенных вдоль ул. Гражданская. В настоящее время вышеперечисленные участки не свободны от застройки, часть занята ветхими жилыми домами, часть – индивидуальными, а на некоторых участках размещены постройки нежилого назначения.

Площадь общей территории земельного участка с учетом жилых улиц, пересекающих проектируемый участок составляет – 1,7314 га.

Общее количество участков межевания составляет 9. Разделение территории жилой группы на участки выполнено согласно схеме планировки территории, с учетом размещения жилых, общественных, коммунально-складских зданий, улично-дорожной сети. Площади земельных участков под жилые здания отведены с учетом размещения здания, необходимых спортивных, игровых, хозяйственных площадок, площадок для гостевых автостоянок.

Проектируемые земельные участки состоят из ранее сформированных земельных участков и части некоторых земельных участков, формируемых при разделении территории для каждой позиции. Подробные данные по каждому участку представлены в таблице 1.2 Каталог координат земельных участков в границах отведенной территории, в которой указаны координаты поворотных точек проектируемых участков, площадь формируемого участка и номера ранее сформированных земельных участков или части участка (:139.1, :139.2, У-2.1, У-2.2, У-3.1, У-3.2, У-5.1, У-5.2), из которого состоит новый земельный участок. Подробнее с границами и размещением всех участков можно ознакомиться в графической части материала по межеванию территории.

Согласно приказу Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", земельные участки, отведенные в границах проектируемого микрорайона, относятся к следующим видам разрешенного использования земельного участка.

 <p>ЗУ 1÷ЗУ 4</p>	<p>Наименование вида разрешенного использования земельного участка: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)</p> <p>Описание вида разрешенного использования земельного участка: Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные); Обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади.</p> <p>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка: 2.6</p>
--	--

<p style="text-align: center;">ЗУ6, ЗУ 7</p>	<p>Наименование вида разрешенного использования земельного участка: Размещение объектов коммунального обслуживания</p> <p>Описание вида разрешенного использования земельного участка: Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвода канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции)</p> <p>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка: 3.1</p>
<p style="text-align: center;">ЗУ 5</p>	<p>Наименование вида разрешенного использования земельного участка: Обслуживание автотранспорта</p> <p>Описание вида разрешенного использования земельного участка: Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей.</p> <p>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка: 4.9</p>
<p style="text-align: center;">ЗУ 8, ЗУ9</p>	<p>Наименование вида разрешенного использования земельного участка: Зона общего пользования</p> <p>Описание вида разрешенного использования земельного участка: Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы</p> <p>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка: 12.0</p>

При разделении земельных участков учтены условия эксплуатации земельных участков в перспективе. Часть земельных участков выделена для предоставления юридическим и физическим лицам для строительства, часть земельных участков - для эксплуатации улично-дорожной. Участки общего пользования, в частности территории жилых улиц, выделенные красными линиями, предлагаются к установлению публичного сервитута. Подробные данные показаны ниже (таблица 1.1)

Перечень участков межевания (Таблица 1.1)

<i>Перечень участков межевания</i>			
<i>Номер участка</i>	<i>Наименование земельных участков</i>	<i>Площадь участка, м²</i>	<i>Примечание</i>
3У 1	<i>Земельный участок, формируемый для предоставления юридическим и физическим лицам для строительства</i>	2822.30	<i>Строительство и эксплуатация многоквартирного жилого дома со встроенным детским садом поз.1</i>
3У 1а	<i>Земельный участок, формируемый для эксплуатации объектов капитального строительства</i>	788.37	<i>Эксплуатация территории детского сада, встроенного в жилой дом поз.1</i>
3У 2	<i>Земельный участок, формируемый для предоставления юридическим и физическим лицам для строительства</i>	2808.78	<i>Строительство и эксплуатация многоквартирного жилого дома со встроенными объектами обслуживания и подземной автостоянкой поз.2</i>
3У 3	<i>Земельный участок, формируемый для предоставления юридическим и физическим лицам для строительства</i>	2756.16	<i>Строительство и эксплуатация многоквартирного жилого дома со встроенными объектами обслуживания поз.3</i>
3У 4	<i>Земельный участок, формируемый для предоставления юридическим и физическим лицам для строительства</i>	4147.11	<i>Строительство и эксплуатация многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными объектами обслуживания поз.4</i>
3У 5	<i>Земельный участок, формируемый для предоставления юридическим и физическим лицам для строительства</i>	2151.97	<i>Строительство и эксплуатация закрытой автостоянки поз.5</i>
3У 6	<i>Земельный участок, формируемый для предоставления юридическим и физическим лицам для строительства</i>	109.21	<i>Строительство и эксплуатация распределительной трансформаторной подстанции (РТП) поз.6</i>
3У 7	<i>Земельный участок, формируемый для предоставления юридическим и физическим лицам для строительства</i>	119.13	<i>Строительство и эксплуатация газорегуляторного пункта (ГРП) поз.7</i>
3У 8	<i>Земельный участок, формируемый для эксплуатации зоны общего пользования и предлагаемый к установлению публичного сервитута</i>	631.58	<i>Реконструкция и эксплуатация существующей улично-дорожной сети</i>
3У 9	<i>Земельный участок, формируемый для эксплуатации зоны общего пользования и предлагаемый к установлению публичного сервитута</i>	979.65	<i>Реконструкция и эксплуатация существующей улично-дорожной сети</i>

1.3 КАТАЛОГ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Каталог поворотных точек планируемых земельных участков представлен ниже

(Таблица 1.2)

Каталог координат земельных участков в границах отведенной территории					
Номер проектируемого ЗУ	Номер поворотной точки	Координаты точек		Площадь участка, м ²	Номер существующего ЗУ/части ЗУ 21:01:010603:
		X	Y		
ЗУ 1	1	408560.75	1229562.69	2822.30	:179, :142, 4-5.1
	2	408551.54	1229572.50		
	3	408552.18	1229573.07		
	4	408549.61	1229576.09		
	5	408547.45	1229578.41		
	6	408539.95	1229586.49		
	7	408542.44	1229589.05		
	8	408540.77	1229590.76		
	9	408542.03	1229591.99		
	10	408539.05	1229595.39		
	11	408541.76	1229598.22		
	12	408541.27	1229598.84		
	13	408527.29	1229615.31		
	14	408517.60	1229607.08		
	15	408511.45	1229601.78		
	16	408493.32	1229586.17		
	17	408489.02	1229582.46		
	18	408516.27	1229548.51		
	19	408526.69	1229535.53		
	20	408556.33	1229559.17		
ЗУ 1а	21	408519.89	1229624.02	788.37	:178, 4-5.2
	22	408508.58	1229622.97		
	23	408505.59	1229620.45		
	24	408495.12	1229611.61		
	25	408497.60	1229609.19		
	26	408487.02	1229599.75		
	27	408480.35	1229593.25		
	28	408481.17	1229592.24		
	29	408487.90	1229583.85		
	17	408489.02	1229582.46		
	16	408493.32	1229586.17		
	15	408511.45	1229601.78		
	14	408517.60	1229607.08		
	13	408527.29	1229615.31		
ЗУ 2	30	408494.56	1229506.62	2808.78	:174+176, :184+189, 4-4
	31	408476.12	1229528.62		
	32	408475.13	1229527.71		
	33	408463.53	1229517.20		
	34	408456.10	1229525.35		
	35	408457.50	1229526.57		
	36	408453.95	1229525.56		
	37	408447.43	1229519.94		
	38	408444.70	1229517.87		
	39	408430.04	1229506.46		
	40	408437.92	1229495.25		

	41	408434.23	1229491.73		
	42	408414.32	1229475.89		
	43	408416.57	1229471.88		
	44	408421.48	1229466.25		
	45	408433.31	1229452.19		
	46	408437.85	1229456.22		
	47	408438.51	1229456.75		
	48	408445.92	1229463.35		
	49	408456.64	1229472.88		
	50	408458.24	1229474.30		
	51	408469.79	1229484.58		
	52	408473.00	1229487.44		
	53	408475.45	1229489.62		
39 3	54	408410.40	1229481.56	2756.16	:190, :192, 4-3.1
	55	408408.04	1229484.25		
	56	408388.01	1229465.84		
	57	408376.52	1229481.39		
	58	408367.17	1229473.04		
	59	408365.59	1229471.75		
	60	408363.38	1229470.00		
	61	408362.64	1229469.34		
	62	408359.87	1229466.82		
	63	408367.27	1229458.68		
	64	408359.50	1229451.62		
	65	408366.72	1229444.59		
	66	408379.09	1229430.02		
	67	408381.55	1229427.13		
	68	408391.53	1229415.44		
	69	408407.37	1229429.17		
	70	408409.57	1229431.13		
	71	408412.58	1229433.81		
	45	408433.31	1229452.19		
	44	408421.48	1229466.25		
	43	408416.57	1229471.88		
	42	408414.32	1229475.89		
39 4	72	408383.81	1229408.99	4147.11	4-1, :82, :156, 4-2.1
	73	408357.09	1229438.34		
	74	408350.26	1229432.17		
	75	408342.11	1229441.25		
	76	408328.24	1229430.19		
	77	408331.54	1229425.62		
	78	408323.48	1229418.98		
	79	408315.05	1229412.20		
	80	408298.53	1229398.07		
	81	408293.25	1229392.90		
	82	408288.68	1229389.16		
	83	408319.97	1229352.15		
	84	408321.21	1229350.69		
	85	408346.19	1229373.96		

РАЗДЕЛ 1

	86	408356.12	1229383.21		
	87	408364.38	1229390.89		
34 5	88	408280.91	1229383.12	2151.97	:25, :154, :146
	89	408263.50	1229368.11		
	90	408273.18	1229357.84		
	91	408269.99	1229354.04		
	92	408264.75	1229347.24		
	93	408264.00	1229344.10		
	94	408272.10	1229337.31		
	95	408288.08	1229323.66		
	96	408288.64	1229323.17		
	97	408290.12	1229321.73		
	98	408307.84	1229337.60		
	99	408316.40	1229345.64		
	84	408321.21	1229350.69		
	83	408319.97	1229352.15		
82	408288.68	1229389.16			
34 6	100	408349.25	1229446.95	109.21	4-2.2
	101	408345.89	1229444.26		
	75	408342.11	1229441.25		
	74	408350.26	1229432.17		
	73	408357.09	1229438.34		
34 7	102	408351.61	1229459.31	119.13	4-3.2
	64	408359.50	1229451.62		
	63	408367.27	1229458.68		
	62	408359.87	1229466.82		
34 8	68	408391.53	1229415.44	631.58	:139.1
	67	408381.55	1229427.13		
	66	408379.09	1229430.02		
	65	408366.72	1229444.59		
	64	408359.50	1229451.62		
	102	408351.61	1229459.31		
	103	408344.17	1229452.53		
	100	408349.25	1229446.95		
	73	408357.09	1229438.34		
72	408383.81	1229408.99			
34 9	19	408526.69	1229535.53	979.65	:139.2
	18	408516.27	1229548.51		
	17	408489.02	1229582.46		
	29	408487.90	1229583.85		
	28	408481.17	1229592.24		
	27	408480.35	1229593.25		
	104	408468.38	1229585.86		
	105	408487.44	1229563.30		
	106	408500.58	1229547.75		
	107	408517.79	1229527.29		

Определение координат поворотных точек земельных участков выполнено в системе координат МСК-21.