Общество с ограниченной ответственностью
«БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ КАНАШСКОГО РАЙОНА»
429330, Чувашская Республика, Канаш, ул. Железнодорожная, д. 89,
г. Чебоксары, ул. Ярославская 76, оф. 208, тел. (факс) (835333)4-18-61, 8-967-791-77-59

Заказчик:
Акционерное общество "Специализированный застройщик "Строительный трест №3"

Проект планировки и межевания территории

в границах земельного участка с кадастровым номером 21:04:050501:6119 Поле № 3 г. Канаш Чувашской Республики

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ТОМ 4Материалы по обоснованию
№01-2104/01-2022

Канаш 2022

Общество с ограниченной ответственностью
«БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ КАНАШСКОГО РАЙОНА»

Проект планировки и межевания территории

в границах земельного участка с кадастровым номером 21:04:050501:6119 Поле № 3 г. Канаш Чувашской Республики

ТОМ 4МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

№01-2104/01-2022

Директор	Иванов В.В.
Гл. инженер	Груздева С.В.
Инженер	Максимова М.А

Из	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
Директор		В.В.Иванов		
ГИП		С.В.Груздева		
Разработал		М.Максимова		
Н. контр.				
Утв.				

Проект планировки и межевания территории в границах земельного участка с кадастровым номером 21:04:050501:6119 Поле № 3 г. Канаш Чувашской Республики

Проект межевания территории. ТОМ 4Материалы по обоснованию. Пояснительная записка №01-2104/01-2022

Лит.	Лист	Листов
	1	

ООО "БТИ Канашского района"

Полп. и лата | Инв. № публ. | Взам. Инв. № | Полп. и лата | Инв. № полл.

Общество с ограниченной ответственностью
«БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ КАНАШСКОГО РАЙОНА»

Проект планировки и межевания территории

в границах земельного участка с кадастровым номером 21:04:050501:6119 Поле № 3 г. Канаш Чувашской Республики

ТОМ 4МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

№01-2104/01-2022

Директор	Иванов В.В.
Гл. инженер	Груздева С.В.
Инженер	Максимова М.А

Инв. № подл. | Подп. и дата | Взам. Инв. № | Инв. № дубл. | Подп. и дата

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
Директор		В.В.Иванов		
ГИП		С.В.Груздева		
Разработал		М.Максимова		
Н. контр.				
Утв.				

Проект планировки и межевания территории в границах земельного участка с кадастровым номером 21:04:050501:6119 Поле № 3 г. Канаш Чувашской Республики

Проект межевания территории. ТОМ 4Материалы по обоснованию. Пояснительная записка №01-2104/01-2022

Лит.	Лист	Листов
	1	

ООО 'БТИ Канашского района '

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ.

Номер	Наименование	Лист
1.	*ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА*	3
		Масштаб
	ЧЕРТЕЖ КРАСНЫХ ЛИНИИ	1:1000
	ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	1:1000

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.

В административном отношении проектируемая территория площадью 5.96 га расположена на юго-западной части города Канаш. Начальной точкой для описания проектируемой территории является западная часть г. Канаш: ул. Машиностроителей д. 6А ООО «Канашский Хлебозавод 2». Далее территория идёт на восток вдоль школы №7, далее проектируемая территория идёт на север к городскому парку, затем на запад вдоль границы городского парка к ул. Машиностроителей.

Проектируемый объект расположен в кадастровом квартале 21:04:050501, на земельном участке с кадастровым номером 21:04:050501:6119, площадью границы которого установлены в соответствии с земельным законодательством и сведения о котором содержатся в ЕГРН.

Формирование земельных участков осуществляется из земель муниципальной собственности города Канаш Чувашской Республики. Категория земель:населенные пункты. Вид разрешенного использования: вцелях комплексного многоэтажного жилищного строительства.

Согласно сведениям, полученным из Росреестра, КПТ №КУВИ-002/2021-142870203 от 26.10.2021г. земельный участок входит в границу территории опережающего социально-экономического развития "Канаш".

Площадь территории в границах разработки проекта составляет 59607 м^2. В настоящее время территория разработки проекта свободна от застройки и инженерных сооружений.

С учетом произведенных измерений и результате анализа имеющихся документов об объектах недвижимости, расположенных в кадастровом квартале 21:04:050501:6619 проектом предлагается сформировать 7 земельных участков, образованных путем раздела с сохранением в измененных границах исходного земельного участка с кадастровым номером 21:04:050501:6619, адрес:Чувашская Республика - Чувашия, г Канаш, поле № 3.

В соответствии с Градостроительным регламентом "Правил землепользования и застройки Канашского городского округа", утвержденных решением Собрания депутатов города Канаш от 17.02.2021 г. N 7/4 (с изменениями от 27.08.2021 г. № 14/5), внесение изменений №17/3 от 03.12.2021г. проектируемая территория расположена в территориальной зоне Ж-4-Зона застройки многоэтажными жилыми домами.

Земельный участокс условным кадастровым номером 21:04:050501:6119:ЗУ1 формируется под межквартальной транспортной инфраструктурой, земельный участок с условным кадастровым номером 21:04:050501:6119:ЗУ2 формируется под проездами, земельные участки с условными кадастровыми номерами 21:04:050501:6119:ЗУ3-21:04:050501:6119:ЗУ5 образуются под жилую застройку с элементами благоустройства, земельный участок с условным кадастровым номером 21:04:050501:6119:ЗУ6 под ТП, земельный участок с условным кадастровым номером 21:04:050501:6119:ЗУ7 под ГРП.

Инв № подл | Подп и дата | Взам Инв № | Инв № публ | Подп и дата

Данным проектом межевания территории предусматривается изменение вида разрешенного использования образуемых земельных участков с условными кадастровыми номерами 21:04:050501:6119:ЗУ3-21:04:050501:6119:ЗУ5с "В целях комплексного многоэтажного жилищного строительства" в "Среднеэтажная жилая застройка", для приведения в соответствие с действующим классификатором видов разрешенного использования земельных участков для территориальной зоны Ж-4.

Остальные земельные участки сохраняют вид разрешенного использования как у изменяемого земельного участка с кадастровым номером 21:04:050501:6119. В последующем собственник или землепользователь(арендатор) земельного участка может изменить вид разрешенного использования образованных земельных участков в соответствии с целевым назначением объекта с учетом градостроительного регламента для территориальной зоны Ж-4.

Ведомость формируемых земельных участков приведен в таблице 1

Таблица 1.

N/N	Номера земельных участков	Разрешенное использование земельных участков	Площадь, м^2	
			по проекту межевания	по проекту планировки
1	21:04:050501:6119:ЗУ1	В целях комплексного многоэтажного жилищного строительства"	6901	6901
2	21:04:050501:6119:ЗУ2	В целях комплексного многоэтажного жилищного строительства"	14939	14939
3	21:04:050501:6119:ЗУ3	Среднеэтажная жилая застройка	10654	10654
4	21:04:050501:6119:ЗУ4	Среднеэтажная жилая застройка	14948	14948
5	21:04:050501:6119:ЗУ5	Среднеэтажная жилая застройка	9463	9463
6	21:04:050501:6119:ЗУ6	В целях комплексного многоэтажного жилищного строительства"	76	76
7	21:04:050501:6119:ЗУ7	В целях комплексного многоэтажного жилищного строительства"	19	19

Градостроительным регламентом Канашского городского округа для вида разрешенного использования "Среднеэтажная жилая застройка" минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых: площади озелененных территорий,

площади для размещения машино-мест, проездов и иных необходимых в соответствии с настоящими правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

Линия регулирования застройки установлена в отношении многоквартирных жилых домов, учреждений и предприятий обслуживания в размере 5 метров от красных линий проездов, внутриквартальные дома – не менее 1 м от внутриквартальных местных проездов, от границ соседних участков – не менее 3,0 м в соответствии с ПЗЗ.

Доступ к формируемым земельным участкам будет обеспечиваться через изменяемый земельный участок с кадастровым номером 21:04:050501:6119.

В соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости в пределах границ проектируемого объекта проектирования публичные сервитуты не установлены.

Особо охраняемые природные территории в границах проектирования отсутствуют.

Проектируемая территория располагается вне границ территорий объектов культурного наследия. В соответствии с этим границы территорий объектов культурного наследия

В непосредственной близости от полосы отвода проектируемых объектов наличие скотомогильников не зарегистрировано.

Территории разработки проекта межевания территории имеют обременения с зонами с особым условием использования территории (далее ЗОУИТ), установлены охранные зоны:

21:04-12.1- Охранная зона электросетевого комплекса - фидер "ЮЗР-1" и "ЮЗР-2" от ПС "Тормозная" г.Канаш Чувашской Республики

21:00-6.311- Охранная зона газораспределительной сети-производственно-технологического комплекса - газораспределительные сети и сооружения Канашского района Чувашской Республики от газораспределительной станции г. Канаш.

Правилами землепользования и застройки Канашского городского округа №7/4 от 17.02.2021г. на территории проектируемого участка установлена прибрежная и водоохранная зоны, которая в ширине составляет 50 м. Строительство жилой застройки на проектируемом участке не запрещается при условии соблюдения условий п.16 ст.65 Водного Кодекса РФ от 03.06.2006 №74-ФЗ (ред. от 30.12.2021).

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации Проектом межевания территории установлены красные линии, отделяющие территорию жилой застройки от земель общего пользования.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения объектов данным проектом межевания устанавливаются в соответствии с Градостроительным регламентом "Правил землепользования и застройки Канашского городского округа", утвержденных решением Собрания депутатов города Канаш от 17.02.2021 г. N 7/4 (с

изменениями от 27.08.2021 г. № 14/5), внесение изменений №17/3 от 03.12.2021г.

Координаты красных линий в системе координат МСК 21.

Элемент планировочной структуры – квартал. В виду того, что проектируемая территория не застроена, установленных границ красных линий не имеется.

Каталог поворотных точек проектируемой красной линии представлен в таблице 2 (только красные линии местного проезда)

Таблица 2

Обозначение характерных точек границ	**Координаты, м**	
	X	**Y**
1	337 666,36	1 245 581,61
2	337 672,42	1 245 634,72
3	337 676,19	1 245 636,91
4	337 679,26	1 245 663,72
5	337 684,71	1 245 751,42
6	337 684,65	1 245 750,43
7	337 693,12	1 245 886,69
8	337 677,48	1 245 887,63
9	337 669,67	1 245 888,22
10	337 655,84	1 245 665,78
11	337 647,51	1 245 592,85
1	337 666,36	1 245 581,61

21:04:050501

ПРУД

Условные обозначения

- Граница земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН
- :050501 — Номер кадастрового квартала
- Граница кадастрового квартала
- Граница проектируемой красной линии установленная при проведении кадастровых работ
- .1 — Характерная точка границы красных линий
- Проектируемые многоквартирные жилые дома
- Улица жилой застройки
- Местные проезды
- Внутридворовые проезды
- Пешеходные тротуары
- Газон

X=337676.19
Y=1245636.91

X=337672.42
Y=1245634.72

X=337666.36
Y=1245581.61

X=337647.51
Y=1245592.85

X=337655.84
Y=1245665.78

X=337684.11
Y=1245751.42

X=337684.65
Y=1245750.43

X=337693.12
Y=1245886.69

X=337669.67
Y=1245888.22

				ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ Основная часть			
ДОЛЖНОСТЬ	ФИО	Подпись	Дата				
ГИП	Грудцева С.В.			Графическая часть	МАСШТАБ	ЛИСТ	ЛИСТОВ:
Разработал	Максимова М.А.				1:1000		
				Чертеж красных линий	ООО "БТИ Канашского района"		

21:04:050501

пруд

пруд

пруд

ул. 8 Марта

ул. Чистые Пруды

пер. школы №7

спорт.пл.

Условные обозначения

- Граница земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН
- :050501 - Номер кадастрового квартала
- Граница кадастрового квартала
- Граница образуемого земельного участка, установленная при проведении кадастровых работ
- н1 - Характерная точка границы земельного участка, установленная при проведении кадастровых работ
- :6119:ЗУ1 - Обозначение образуемого земельного участка
- Граница охранной зоны газопровода
- Граница охранной зоны линии электропередачи
- Проектируемые многоквартирные жилые дома
- Проектируемая улица жилой застройки
- Проектируемые местные проезды
- Проектируемые внутридворовые проезды
- Проектируемые пешеходные тротуары
- Граница проектируемой красной линии установленная при проведении кадастровых работ
- Газон
- Канализация

ДОЛЖНОСТЬ	ФИО	Подпись	Дата
ГИП	Грудцова С.В.		
Разработал	Максимова М.А.		

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

	МАСШТАБ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
Материалы по обоснованию	1:1000	1	1
Чертеж межевания территории	ООО "БТИ Канашского района"		