

**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ**  
**МИНУЛЛИН ИЛНАР НЕБИУЛЛОВИЧ**  
ИНН 210800071482                      ОГРНИП 319213000063371

Утверждена

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
ОБЪЕКТА**

Территория застройки торгового центра с объектами благоустройства  
по адресу: Чувашская Республика, Батыревский район,  
с. Батырево, ул. О. Кошевого, д. **31**

05/22- ППТ/ПМТ

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТА**

«Территория застройки торгового центра с объектами благоустройства  
по адресу: Чувашская Республика, Батыревский район,  
с. Батырево, ул. О. Кошевого, д. **31**»

**ЗАКАЗЧИК:** Халитов Ильдар Зоферович

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

**ИП Минуллин И. Н.**

2022 г.

# 1.ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

## • 1.1. Общие положения.

Проектная документация на формирование земельного участка под строительство торгового центра с объектом благоустройства , расположенного по адресу : Чувашская Республика, Батыревский район, с. Батырево, ул. О. Кошевого. д. 31 разработана проектной организацией ООО «Град Строй Проект» по заказу Халитова И. З.

Согласно ст. 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190- ФЗ (ред. 14.07.2022) при утверждении проекта планировки утверждаются:

- красные линии;
- предложения по трассировке дорог, улиц;
- места размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;
- предложения по установлению границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства и реконструкции.

## 1.2. Исходные данные.

Проект планировки территории торгового центра с объектом благоустройства разрабатывается в целях формирования земельных участков для размещения: 1) Торгового центра; 2) Объекта благоустройства.

Местоположение объектов: Российская Федерация, Чувашская Республика, Батыревский район, Батыревское сельское поселение, с. Батырево, ул. О. Кошевого, д. 31.

*Нормативные правовые и нормативно- технические документы:*

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (с изменениями);
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (с изменениями);
3. Федеральный закон "О землеустройстве" от 18.06.2001 № 78- ФЗ;
4. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 № 218- ФЗ;
5. СП 42.13330.2011.Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.;

6.Правила землепользования и застройки Батыревского сельского поселения Батыревского района Чувашской Республики, утв. Решением Собрания депутатов Батыревского сельского поселения Батыревского района Чувашской Республики от 11.09.2020 № 42/3 (с изменениями на 2022 г.).

В качестве исходных материалов и документов использовались:

-техническое задание на разработку проекта планировки и межевания территории застройки торгового центра с. Батырево, расположенного по адресу: Чувашская Республика, Батыревский район, с. Батырево, ул. О. Кошевого, д. 31;  
-сведения государственного кадастра недвижимости: кадастровый план территории 21:08:240212 (№ КУВИ-001/2022-140830464 от 16.08.2022, выдан филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Чувашской Республике- Чувашии).

### **1.3. Цель разработки проекта планировки территории**

Документация по планировке территории выполнена в целях определения границ земельного участка, занимаемого объектом благоустройства, а также в целях: установления линий градостроительного регулирования; установления границ земельных участков, на которых расположены объекты строительства; установления границ и разрешенного использования определяемых земельных участков.

### **1.4 Сведения о планируемой территории**

*Существующее положение:*

Территория проектирования расположена в западной части с. Батырево и ограничена существующими местными проездами и территориями, прилегающими к общественным зданиям:  
с северной стороны - земельным участком с кадастровым № 21:08:240212:116(категория не установлена, адрес: автомобильная дорога «Калинино-Батырево-Яльчики», в составе единого землепользования 21:08:000000:148),  
с восточной стороны- улица О. Кошевого, неразграниченные земли Батыревского сельского поселения,  
с южной стороны- земельный участок с кадастровым номером 21:08:240212:504 (земельный участок торгового центра),  
с западной стороны- земельный участок с кадастровым номером 21:08:240212:344 (земли населенных пунктов, общее пользование территории; улично- дорожная сеть с. Батырево, проезд по ул. О. Кошевого)  
Площадь территории в границах проектирования – 0,1281 га.  
Площадь в границах существующих красных линий – 0,1281 га.

На момент обследования территории, объект градостроительного развития фактически частично занят застройкой объектами капитального строительства. Объекты капитального строительства жилого назначения отсутствуют.

На проектируемой территории находятся:

1. Линия электропередач ВЛ-0,4 кВ;
2. Подземные кабельные сети связи;
3. Пешеходные дорожки (тротуар) общего пользования с. Батырево;

Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры.

Улично-дорожная сеть.

В проекте принята классификация улично-дорожной сети с учетом функционального назначения улиц и дорог, интенсивности движения транспорта на отдельных участках и положения улиц в транспортной схеме с. Батырево и Батыревского района.

Территория проектирования граничит:

с севера – автомобильной дорогой регионального значения «Калинино- Батырево- Яльчики»;

с запада- автомобильной дороги местного значения по ул. О. Кошевого.

С учетом проектных решений количество въездов и выездов с улично-дорожной сети на территорию проектирования подлежит согласованию в установленном порядке..

Детальная разработка проекта объекта благоустройства подлежит согласованию с Заказчиком на стадии разработки рабочий проект.

#### **1.5. Предложения по установлению линий градостроительного регулирования**

Задачей разработки проекта планировки территории является установление красных линий, составляющих внутренний каркас проектируемой территории с целью ее устойчивого развития, а также выделения территории общего пользования (территории, которой беспрепятственно может пользоваться неограниченный круг лиц, в том числе площади, улицы, проезды и т. д.).

#### **1.6. Предложения по установлению границ разрешенного использования земельного участка**

Для формирования земельного участка, проектируемого под строительство торгового центра по адресу: Чувашская Республика, Батыревский район, Батыревское с/пос., с. Батырево, ул. О. Кошевого, д. 31 предусматривается установление границ с учетом кадастровой выписки на земельный участок с кадастровым номером 21:08:240212:504.

Для размещения объекта благоустройства образуется земельный участок 21:08:240212:3У1 с разрешенным использованием «Благоустройство территории» из земель населенных пунктов, земли неразграниченной государственной (муниципальной) собственности.

Проектные предложения

Табл. 1

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Категория земель	Разрешенное использование	Проектное предложение: категория, вид разрешенного использования	Площадь, кв.м
1	:ЗУ1	Земли населенных пунктов	Не установлено	Земли населенных пунктов/ Благоустройство территорий	1281
Все го					1281

Проектируемый участок предлагается разместить в зоне Ж1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами) в соответствии с Правилами землепользования и застройки Батыревского сельского поселения.

**Статья 33. Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными жилыми домами(Ж-1)**

Указанная зона включает территории, предназначенные для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства и огородничества, социального и коммунально-бытового назначения.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства отображены на карте градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории. Границы зон с особыми условиями использования территории и их характеристики устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и другими нормативными правовыми актами. Общие требования градостроительного регламента в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в статье 32 настоящих Правил.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и другие параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны Ж-1:

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж		Предельные размеры земельных участков (мин. - макс.), га	Максимальный процент застройки, %
				1	2		
1	2	3	4	5	6		

**Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	3	0,05 - 0,15, в отдельных случаях 0,20 (п.п. 1, 2 примечания)	40
2	2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок в границах населенного пункта)	3	0,1 - 0,50, в отдельных случаях 0,30 (п.п. 1, 2 примечания)	40
3	2.1.1	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	4	мин.0,25 (п.8 примечания)	50
4	2.3	Блокированная жилая застройка	3	мин.0,005 (п.8 примечания)	40
5	2.7.1	Хранение автотранспорта	1	мин.0,002	80
6	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	1	мин.0,0001	80

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства		
7	3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	2	мин.0,01	80
8	3.2.2	Оказание социальной помощи населению	2	мин.0,15	70
9	3.2.3	Оказание услуг связи	2	мин. 0,01	80
10	3.2.4	Общезития	3	мин.0,05	80
11	3.3	Бытовое обслуживание	2	мин. 0,01	80
12	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	2	мин.0,005	80
13	3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	2	мин. 0,4	70
14	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	2	мин.0,2	40
15	3.8.1	Государственное управление	4	мин. 0,05	80
16	3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	не подлежат установлению		
17	4.4	Магазины	2	мин. 0,01	60
18	4.5	Банковская и страховая деятельность	2	мин.0,01	80
18	5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	2	мин.0,02	80
19	5.1.3	Площадки для занятий спортом	не подлежат установлению		
20	6.8	Связь (за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3)	не подлежат установлению		
21	7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования	не подлежат установлению		
22	8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	2	мин.0,02	80
23	12.0.1	Улично-дорожная сеть	град. регламент не распространяется		
24	<b>12.0.2</b>	<b>Благоустройство территории</b>	<b>град. регламент не распространяется</b>		
25	13.0	Земельные участки общего пользования	1	мин.0,002	90
26	13.1	Ведение огородничества	0	0,01- 0,10 (п.2 примечания)	0
27	13.2	Ведение садоводства	2	0,03- 0,15 (п.2 примечания)	30
<b>Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>					
28	3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	2	мин. 0,12	80
29	3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	2	мин.0,10	80
30	3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	1	мин.0,03	80
31	4.6	Общественное питание	2	0,01	80
32	4.8.1	Развлекательные мероприятия	не подлежат установлению		
33	4.9	Служебные гаражи	1	мин.0,01	80
34	4.9.1.1	Заправка транспортных средств	1	мин. 0,04	80
35	4.9.1.3	Автомобильные мойки	1	мин.0,01	80
36	4.9.1.4	Ремонт автомобилей	2	мин.0,01	80
37	7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 7.6	не подлежат установлению		
<b>Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>					

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства		
38	6.9	Склады	1	мин.0,005 (п.13 примечания)	80

**Примечания:**

1. В отдельных случаях при наличии земель в целях учета особенностей сложившейся застройки, рационального использования территории, исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы, вовлечения в оборот неиспользуемых земельных участков максимальная площадь земельного участка может составлять:
  - для индивидуального жилищного строительства до 0,20 га (включительно);
  - для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок в границах населенного пункта) до 0,30 га (включительно).
 В случае если фактические размеры земельных участков для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), находящиеся на праве собственности и ином праве у граждан (до введения в действие настоящих Правил), превышают максимальные размеры, установленные в настоящем пункте, максимальная площадь земельного участка принимается в соответствии с правоустанавливающими документами.
2. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность (за плату или бесплатно), в аренду из земель находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства, дачного строительства, садоводства, огородничества, устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.
3. К индивидуальному жилищному строительству относится отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия "объект индивидуального жилищного строительства", "жилой дом" и "индивидуальный жилой дом" применяются в одном значении. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, в том числе размещаемым на приусадебных земельных участках личных подсобных хозяйств в границах населенного пункта, садовых земельных участках, если иное не предусмотрено федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.
4. Под этажностью следует понимать количество надземных этажей, в том числе технического этажа, мансардного, а также цокольного этажа, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем 2 м.
5. Минимальная ширина земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) по уличному фронту рекомендуется не менее – 18 метров.
6. В условиях сложившейся индивидуальной застройки, при реконструкции индивидуального жилого дома допускается сохранение существующего отступа от границ соседнего земельного участка без увеличения площади застройки жилого дома.
7. Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от красных линий улиц, красных улиц проездов составляет:
  - а) для блокированных, малозэтажных многоквартирных жилых домов, среднетэтажных жилых домов, общественных зданий, отдельно стоящих учреждений и предприятий обслуживания (за исключением индивидуальных жилых домов, жилых домов на приусадебном земельном участке для ведения личного подсобного хозяйства, жилых домов со встроенно-пристроенными предприятиями обслуживания, детских дошкольных и общеобразовательных учреждений), производственных зданий:
    - от красных линий улиц - 5 метров, от красных линий проездов - 3 метра;
    - б) для индивидуальных жилых домов, жилых домов на приусадебном земельном участке для ведения личного подсобного хозяйства, многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными предприятиями обслуживания :
      - от красных линий улиц - 3 метра, от красных линий проездов - 3 метра;
      - в) для детских дошкольных и общеобразовательных учреждений:
        - от красных линий улиц - 25 метров, от красных линий проездов - 3 метра.
  - 8. Минимальный размер земельного участка для жилых зданий определяется по формуле:  $S_{min} = 0,92 \times \text{Собщ.пл.ш.}$ , где 0,92 -удельный показатель земельной доли для жилых зданий разной этажности, при норме жилищной обеспеченности 18 кв.м.на человека. Для иной нормы согласно расчету:  $0,92 \times 18/p$ , где p - принятая в документации по планировке территории норма жилищной обеспеченности, Собщ.пл.ш. - общая площадь жилых помещений в жилом здании, кв.м.
  - 9. Требования к ограждениям земельных участков индивидуальных жилых домов:
    - а) максимальная высота ограждений – 2 метра;
    - б) ограждение в виде декоративного озеленения – 1,2 м;
  - 10. Высота гаражей – не более 5 метров.
  - 11. К садовому земельному участку относится земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей (вводится с 1.01.2019 в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 №217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации").
  - 12. К огородному земельному участку относится земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур (вводится с 1.01.2019 в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 №217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации").
  - 1. В составе указанной зоны допускается размещение вспомогательных объектов, необходимых для осуществления предпринимательской деятельности.
  - 14. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос осуществлять в соответствии с требованиями статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации.

**Примечания:**

1. Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от красных линий улиц, красных улиц проездов составляет:
  - а) для блокированных, малозэтажных многоквартирных жилых домов, среднетэтажных жилых домов, общественных зданий, отдельно стоящих учреждений и предприятий обслуживания (за исключением жилых домов со встроенно-пристроенными предприятиями обслуживания, детских дошкольных и общеобразовательных учреждений), производственных зданий:
    - от красных линий улиц - 5 метров, от красных линий проездов - 3 метра;
    - б) для многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными предприятиями обслуживания :
      - от красных линий улиц - 3 метра, от красных линий проездов - 3 метра;
      - в) для детских дошкольных и общеобразовательных учреждений:
        - от красных линий улиц - 25 метров, от красных линий проездов - 3 метра.
  - 2. Минимальный размер земельного участка для жилых зданий определяется по формуле:  $S_{min} = 0,92 \times \text{Собщ.пл.ш.}$ , где 0,92 -удельный показатель земельной доли для жилых зданий разной этажности, при норме жилищной обеспеченности 18 кв.м.на человека. Для иной нормы согласно расчету:  $0,92 \times 18/p$ , где p - принятая в документации по планировке территории норма жилищной обеспеченности, Собщ.пл.ш. - общая площадь жилых помещений в жилом здании, кв.м.
  - 3. В составе указанной зоны допускается размещение вспомогательных объектов, необходимых для осуществления предпринимательской деятельности.

Рассмотрев приложенные таблицы, следует вывод:

- 1) Правилами землепользования и застройки Батыревского сельского поселения размещение объектов благоустройства разрешено в территориальной зоне Ж1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами) в основных видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, при этом на параметры разрешенного строительства градостроительный регламент не устанавливается;
- 2) освоение проекта позволит проектируемые объекты капитального строительства на рассматриваемой территории без дополнительных затрат оформить по назначению.

#### **1.7. Приложения:**

**Чертеж 1, Чертеж 2, Чертеж 3, Чертеж 4.**



## 2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

### 2.1. Общие положения

Проект межевания территории торгового центра с объектом благоустройства, расположенного по адресу: Чувашская Республика, Батыревский район, Батыревское сельское поселение, с. Батырево, ул. О. Кошевого, д. 31 разработан в соответствии с градостроительными, техническими регламентами с целью образования земельного участка для улучшения доступа посетителей к магазину и улучшения качества обслуживания и подготовлен в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительства и архитектуры и нормативно- правовыми актами, методическими указаниями, принятыми в рамках действующего законодательства.

Проект межевания территории выполнен в соответствии с действующей законодательно- нормативной и методической документации:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136- ФЗ (с изменениями);
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190- ФЗ (с изменениями);
3. Федеральный закон «О землеустройстве» от 18.06.2001 № 78- ФЗ;
4. Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 28.07.2007 № 221-ФЗ;
5. СП 42.13330.2011. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89;
6. Правила землепользования и застройки Батыревского сельского поселения Батыревского района Чувашской Республики;
7. Кадастровый план территории 21:08:240212 № № КУВИ-001/2022-140830364 от 16.08.2022, выдан Филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Чувашской Республике- Чувашии.

### 2.2. Пояснительная записка

Проект межевания разработан в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Положением о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 02.02.1996 и иной нормативно- технической документацией.

В соответствии с ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. От 14.07.2022):

1. 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.

2. Подготовка проекта межевания территории осуществляется для: 1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков; 2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

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.

Установление границ и другие действия по формированию земельных участков являются составной частью формирования недвижимого имущества для целей государственной регистрации прав на него, разработки градостроительных планов земельных участков.

Сформированный земельный участок должен обеспечить:

- возможность полноценной реализации права собственности на объект недвижимого имущества, для которого формируется земельный участок, включая возможность полноценного использования этого имущества в соответствии с тем назначением, и теми эксплуатационными качествами, которые присущи этому имуществу на момент межевания;
- возможность долгосрочного использования земельного участка, предполагающая, в том числе, возможность многовариантного пространственного развития недвижимости в соответствии с правилами землепользования и застройки, градостроительными нормативами;
- структура землепользования в пределах территории межевания, сформированная в результате межевания должна обеспечить условия для наиболее эффективного использования и развития этой территории.

Проект межевания разработан в границах элементов планировочной структуры.

В процессе межевания решаются следующие задачи:

- установление границ сложившихся объектов недвижимости;
- формирование земельных участков под новыми объектами недвижимости в сложившейся застройке;
- установление границ земельных участков под планируемое строительство.

Площади земельных участков, вынесенных в натуру, могут отличаться от проектных площадей. Расхождение площадей обусловлено точностью закрепления земельных участков на местности.

### 2.3. Формирование земельного участка под объект благоустройства

Проектом предусматривается:

формирование земельного участка 21:08:240212:ЗУ1 для размещения объекта благоустройства, расположенного по адресу: Чувашская Республика, Батыревский район, Батыревское сельское поселение, с. Батырево, ул. О. Кошевого, общей площадью 1281 кв.м;

Формируемый земельный участок проектом предлагается расположить в территориальной зоне Ж1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами). Градостроительным регламентом данной зоны в основных разрешенных функциях допускается размещения объектов благоустройства. При этом на параметры разрешенного строительства градостроительный регламент не распространяется.

### 2.4. Таблица координат поворотных точек формируемых земельных участков

Обозначение характерных точек границ	Координаты, X	Координаты, Y
	<b>21:08:240212:ЗУ1</b>	
47	289590.99	1252576.78
50	289596.17	1252590.49
49	289601.26	1252603.61
51	289612.38	1252632.96
н1	289613.30	1252635.52
н2	289609.10	1252641.70
н3	289610.53	1252645.39
н4	289604.72	1252648.15
н5	289603.08	1252648.87
н6	289599.04	1252654.70
н7	289582.27	1252605.26
н8	289585.53	1252604.26
н9	289584.05	1252600.49

н10	289580.98	1252601.46
1	289574.44	1252582.18
н11	289577.24	1252583.04
н12	289578.95	1252582.03
3	289580.80	1252583.01
2	289584.80	1252583.01
1	289584.80	1252579.01
47	289590.99	1252576.78

### **2.5.Опорно- межевая сеть на территории проектирования**

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат- МСК- 21, зона 1. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности.

### **2.6.Рекомендации по порядку установления границ на местности**

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведения межевания.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнить в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ. Установление границ земельных участков на местности должно быть выполнено в комплексе работ по одновременному выносу красных линий.

### **2.7. Приложения:**

**Чертеж 1., Чертеж 2**

**Состав исполнителей проекта:**

Руководитель проекта	ИП Минуллин Илнар Небиулович, квалификационный аттестат № 21-2014-4, СРО «Балтийское объединение кадастровых инженеров», реестр. № 2791.01-210800071482-КИ-005 от 21.12.2021		
Главный инженер проекта	Кадастровый инженер Дикин Иван Алексеевич, квалификационный аттестат № 21-13-42 от 20.12.2013		
Нормоконтроль	Помощник кадастрового инженера Кошкин Алексей Александрович		.
Исполнитель	Инженер Кудряшов Сергей Васильевич		

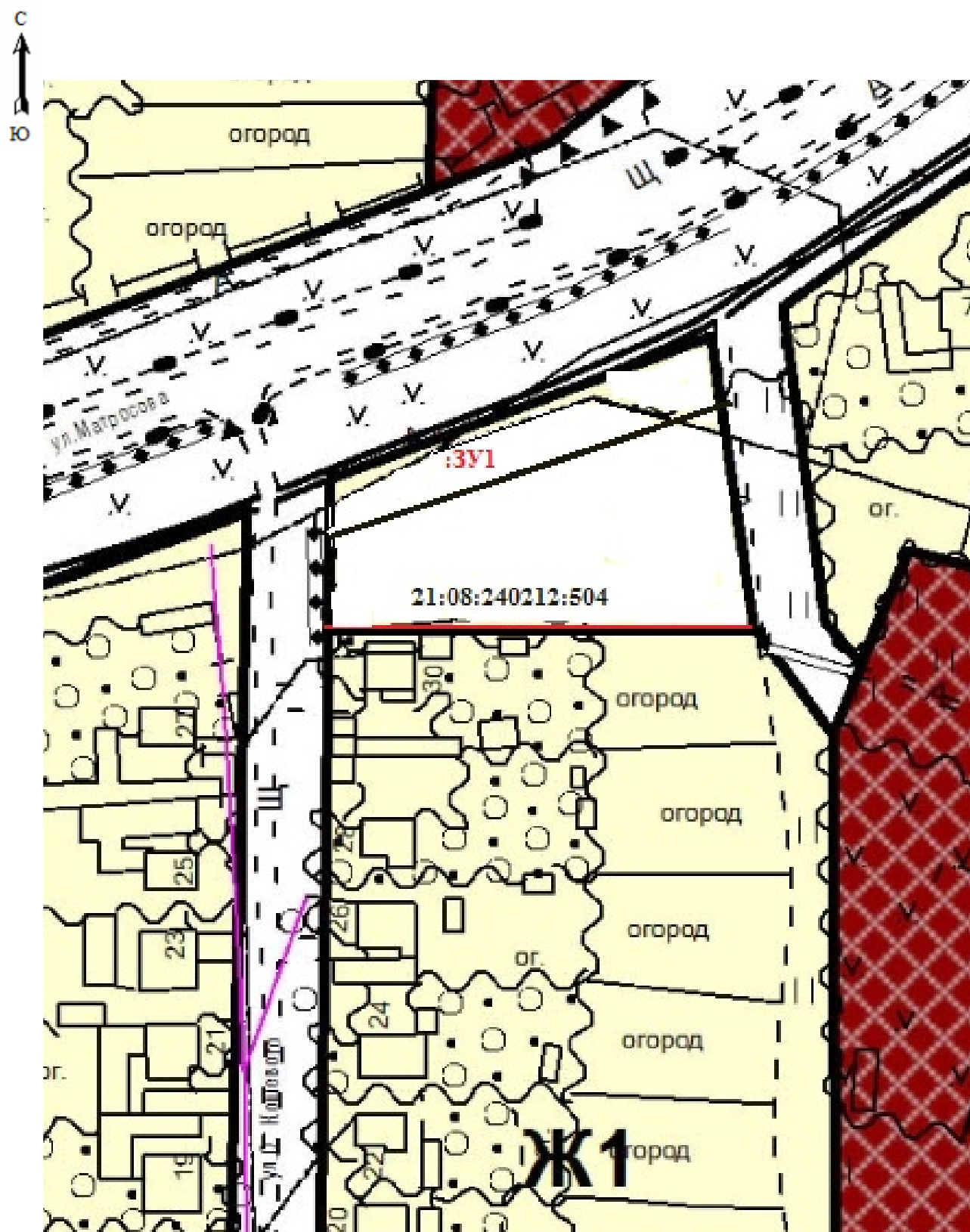
Проект планировки территории. Схема расположения ЗУ1 в адресной карте с. Батырево.  
Чертеж 1.



Проект планировки территории. Схема расположения ЗУ1 . Чертеж 2.


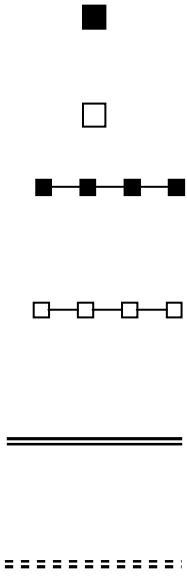




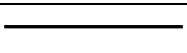
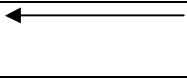


Проект планировки территории. Схема расположения ЗУ1 в территориальных зонах.  
Чертеж 3.





**Условные обозначения:**

№ п/п	Название условного знака	Изображение	Описание изображения
1	2	3	4
1	<b>Земельный участок</b> , размеры которого могут быть переданы в масштабе разделов графической части		для изображения применяются условные знаки №3, №4
2	<b>Земельный участок</b> , размеры которого не могут быть переданы в масштабе разделов графической части <sup>1</sup> : а) земельный участок, имеющиеся в ЕГРН сведения о границе которого достаточны для определения ее положения на местности; б) земельный участок, имеющиеся в ЕГРН сведения о границе которого недостаточны для определения ее положения на местности; в) ранее учтенный земельный участок, представляющий собой единое землепользование с преобладанием обособленных участков, имеющиеся в ЕГРН сведения о границах которых достаточны для определения их положения на местности; г) ранее учтенный земельный участок, представляющий собой единое землепользование с преобладанием обособленных участков, имеющиеся в ЕГРН сведения о границах которых недостаточны для определения их положения на местности; д) ранее учтенный земельный участок, представляющий собой единое землепользование с преобладанием условных участков, имеющиеся в ЕГРН сведения о границах которых достаточны для определения их положения на местности; е) ранее учтенный земельный участок, представляющий собой единое землепользование с преобладанием условных участков, имеющиеся в ЕГРН сведения о границах которых недостаточны для определения их положения на местности		квадрат черного цвета с длиной стороны 3 мм  квадрат с длиной стороны 3 мм, очерченный линией черного цвета, толщиной 0,2 мм  квадраты черного цвета с длиной стороны 2 мм, соединенные штрихами черного цвета, толщиной 0,2 мм  квадраты с длиной стороны 2 мм, очерченные линией черного цвета, толщиной 0,2 мм, соединенные штрихами черного цвета, толщиной 0,2 мм  сплошные параллельные линии толщиной 0,2 мм и расстоянием между ними 1 мм  пунктирные параллельные линии с расстоянием между ними 1 мм. Интервал между штрихами – 1 мм, длина штриха – 2 мм, толщина – 0,2 мм
3	<b>Часть границы:</b> а) существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения; б) вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения; в) существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой недостаточны для определения ее местоположения; г) вновь образованная часть границы, сведения о которой недостаточны для определения ее местоположения		сплошная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм  сплошная линия красного цвета, толщиной 0,2 мм (допускается линия черного цвета, выделенная маркером красного цвета, шириной до 3 мм)  пунктирная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм и интервалом между штрихами 1 мм  пунктирная линия красного цвета, толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм и интервалом между штрихами 1 мм (допускается линия черного цвета, выделенная маркером красного цвета, шириной до 3 мм)
4	<b>Характерная точка границы:</b> а) характерная точка границы, сведения о которой не позволяют однозначно определить ее положение на местности б) характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности		окружность диаметром 1,5 мм  круг черного цвета диаметром 1,5 мм
5	<b>Пункт геодезической основы:</b> а) пункт государственной геодезической сети б) пункт опорной межевой сети		равносторонний треугольник со стороной 3,0 мм с точкой внутри квадрат со стороной 2,0 мм с точкой внутри
6	<b>Точка съёмочного обоснования</b>		окружность диаметром 2,0 мм с точкой внутри
7	<b>Направления геодезических построений при создании съёмочного обоснования</b>		сплошная линия черного цвета толщиной 0,5 мм
8	<b>Направления геодезических построений при определении координат характерных точек границ земельного участка</b>		сплошная линия черного цвета со стрелкой толщиной 0,2 мм

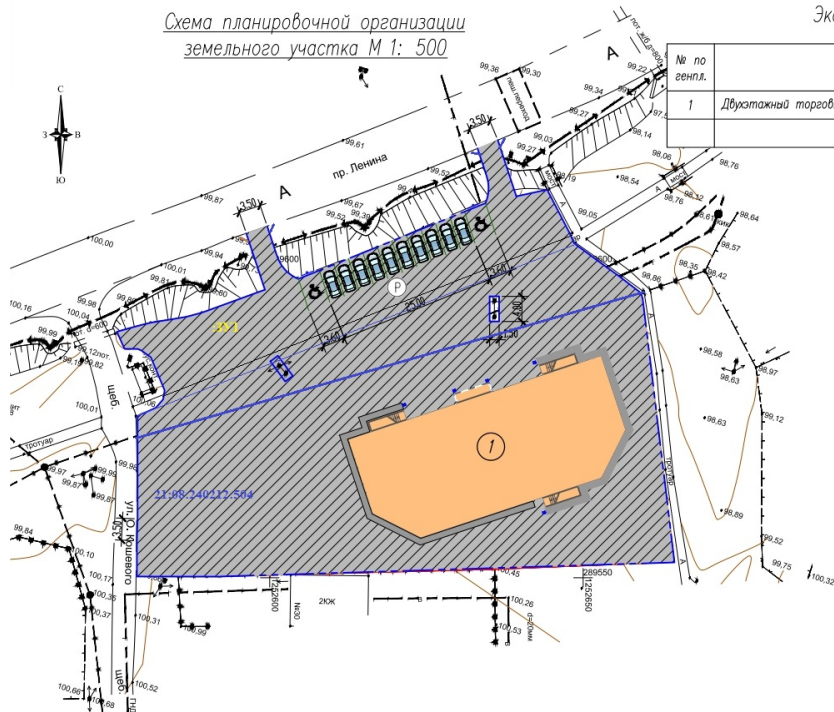
<sup>1</sup> Для обозначения образуемых земельных участков, размеры которых не могут быть переданы в масштабе разделов графической части, применяются условные знаки №2 (а, б), выполненные красным цветом (допускается знак, выполненный черным цветом, выделять маркером красного цвета)

# Проект планировки территории. Схема благоустройства земельного участка ЗУ1. Чертеж 4.



*Схема планировочной организации  
земельного участка М 1: 500*

*Экспликация зданий и сооружений*

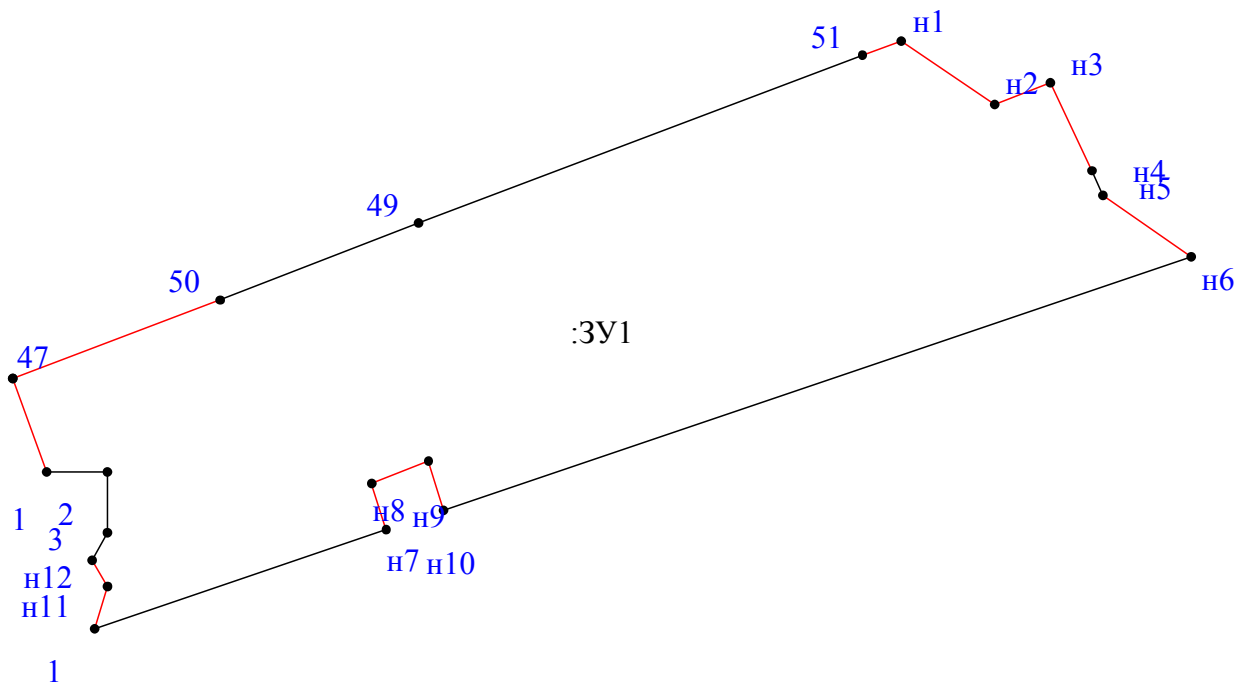


№ по генпл.	Наименование	Примечание
1	Двухэтажный торговый центр	проект.

*Условные обозначения:*


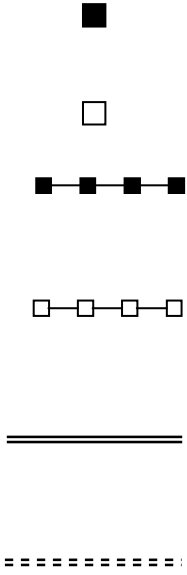






- Границы земельного участка
- Здания осн;
- Отметка;
- Проезд Тип 1;
- Бортовой камень БР 100.30.15

Проект межевания территории. Чертеж земельного участка ЗУ1. Чертеж 1.



Масштаб 1:500

**Условные обозначения:**

№ п/п	Название условного знака	Изображение	Описание изображения
1	2	3	4
1	<b>Земельный участок</b> , размеры которого могут быть переданы в масштабе разделов графической части		для изображения применяются условные знаки №3, №4
2	<b>Земельный участок</b> , размеры которого не могут быть переданы в масштабе разделов графической части <sup>1</sup> : а) земельный участок, имеющиеся в ЕГРН сведения о границе которого достаточны для определения ее положения на местности; б) земельный участок, имеющиеся в ЕГРН сведения о границе которого недостаточны для определения ее положения на местности; в) ранее учтенный земельный участок, представляющий собой единое землепользование с преобладанием обособленных участков, имеющиеся в ЕГРН сведения о границах которых достаточны для определения их положения на местности; г) ранее учтенный земельный участок, представляющий собой единое землепользование с преобладанием обособленных участков, имеющиеся в ЕГРН сведения о границах которых недостаточны для определения их положения на местности; д) ранее учтенный земельный участок, представляющий собой единое землепользование с преобладанием условных участков, имеющиеся в ЕГРН сведения о границах которых достаточны для определения их положения на местности; е) ранее учтенный земельный участок, представляющий собой единое землепользование с преобладанием условных участков, имеющиеся в ЕГРН сведения о границах которых недостаточны для определения их положения на местности		квадрат черного цвета с длиной стороны 3 мм  квадрат с длиной стороны 3 мм, очерченный линией черного цвета, толщиной 0,2 мм  квадраты черного цвета с длиной стороны 2 мм, соединенные штрихами черного цвета, толщиной 0,2 мм  квадраты с длиной стороны 2 мм, очерченные линией черного цвета, толщиной 0,2 мм, соединенные штрихами черного цвета, толщиной 0,2 мм  сплошные параллельные линии толщиной 0,2 мм и расстоянием между ними 1 мм  пунктирные параллельные линии с расстоянием между ними 1 мм. Интервал между штрихами – 1 мм, длина штриха – 2 мм, толщина – 0,2 мм
3	<b>Часть границы:</b> а) существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения; б) вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения;  в) существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой недостаточны для определения ее местоположения; г) вновь образованная часть границы, сведения о которой недостаточны для определения ее местоположения		сплошная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм  сплошная линия красного цвета, толщиной 0,2 мм (допускается линия черного цвета, выделенная маркером красного цвета, шириной до 3 мм)  пунктирная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм и интервалом между штрихами 1 мм  пунктирная линия красного цвета, толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм и интервалом между штрихами 1 мм (допускается линия черного цвета, выделенная маркером красного цвета, шириной до 3 мм)
4	<b>Характерная точка границы:</b> а) характерная точка границы, сведения о которой не позволяют однозначно определить ее положение на местности б) характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности		окружность диаметром 1,5 мм  круг черного цвета диаметром 1,5 мм
5	<b>Пункт геодезической основы:</b> а) пункт государственной геодезической сети б) пункт опорной межевой сети		равносторонний треугольник со стороной 3,0 мм с точкой внутри квадрат со стороной 2,0 мм с точкой внутри
6	<b>Точка съемочного обоснования</b>		окружность диаметром 2,0 мм с точкой внутри
7	<b>Направления геодезических построений при создании съемочного обоснования</b>		сплошная линия черного цвета толщиной 0,5 мм
8	<b>Направления геодезических построений при определении координат характерных точек границ земельного участка</b>		сплошная линия черного цвета со стрелкой толщиной 0,2 мм

<sup>1</sup> Для обозначения образуемых земельных участков, размеры которых не могут быть переданы в масштабе разделов графической части, применяются условные знаки №2 (а, б), выполненные красным цветом (допускается знак, выполненный черным цветом, выделять маркером красного цвета)

Проект межевания территории. Схема расположения земельного участка ЗУ1 на кадастровом плане территории. Чертеж 2.

