



Общество с ограниченной ответственностью
“Бюро технической инвентаризации”
Ибресинского муниципального округа Чувашской
Республики”

429700, Чувашская Республика, пгт. Ибреси, ул. Комсомольская, д.13

Тел.8(83538)2-20-76, e-mail: ibrbti@cbx.ru

Заказчик: Администрация Красноармейского муниципального округа
Чувашской Республики

Место разработки: пгт. Ибреси

Договор подряда: № 74 от 05.11. 2025 г.

ТОМ II

Проект межевания территории

**Проект планировки и межевания территории под индивидуальное
жилищное строительство земельных участков с кадастровыми номерами
21:14:000000:2104 и 21:14:090901:1062, расположенных: Чувашская
Республика-Чувашия, Красноармейский муниципальный округ**

пгт. Ибреси

2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ЧАСТЬ 1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

- 1.1 Введение
- 1.2 Основные положения
- 1.3 Установление границ земельных участков
- 1.4 Опорно-межевая сеть на территории проектирования
- 1.5 Структура территории, образуемая в результате межевания
- 1.6 Координаты поворотных точек проектируемой красной линии
- 1.7 Сведения об исходных земельных участках на кадастровом плане территории
- 1.8 Сведения об образуемых (проектируемых) земельных участках на кадастровом плане территории

ЧАСТЬ 2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

- 2.1 Чертеж межевания территории

ЧАСТЬ 3. МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

- 3.1 Основания для проектирования
- 3.2 Сведения о земельных участках
- 3.3 Обоснование мероприятий по оформлению земель

1.1. Введение

Проект межевания территории разработан согласно постановлению Администрации Красноармейского муниципального округа Чувашской Республики от 18.11.2025г. № 1058 «О подготовке проекта планировки и межевания территории под индивидуальное жилищное строительство земельных участков с кадастровыми номерами 21:14:000000:2104 и 21:14:090901:1062, расположенных: Чувашская Республика-Чувашия, Красноармейский муниципальный округ.

Земельные участки: категория – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – сельскохозяйственное использование и для ведения личного подсобного хозяйства.

Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации при утверждении проекта планировки территории 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.

Проектная документация разработана в соответствии с правилами землепользования и застройки Красноармейского муниципального округа Чувашской Республики утвержденного «Собранием депутатов Красноармейского муниципального округа № С-37/1 от 22.12.2023 г.

Исходные данные и условия для подготовки проектной документации:

- Цифровые топографические карты открытого опубликования масштаба 2000, созданные ООО «Научно-производственным аэрогеодезическим предприятием «Меридиан+», выданные Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике, особые отметки.
- Градостроительный кодекс Российской Федерации";
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Лесной кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 24.12.2004 года № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»;
- Федеральный закон от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

- 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 (зарегистрировано в Минюсте РФ 25.01.2008 г. № 10995);
- «Свод правил СП 42.13330.2011 Градостроительство. «Планировка и застройка городских и сельских поселений», Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89, утвержден Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 г. № 820;
- Федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25 октября 2001г. №137-ФЗ;
- Законом РФ от 10.01.2002г. №7-ФЗ «Об охране окружающей природной среды».
- Основными положениями по восстановлению земель, нарушенных при разработке и проведении строительных работ;
- Нормами отвода земель для автомобильных дорог СН 467-77, утвержденными Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 19 декабря 1974г.;
- Постановлением Правительства РФ от 16 февраля 2008г. №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;
- Правила землепользования и застройки Красноармейского муниципального округа Чувашской Республики
- Внесение изменений в генеральный план Красноармейского муниципального округа Чувашской Республики

1.2. Основные положения

Формирование земельных участков на территории проектирования с учетом:

- видов разрешенного использования земельных участков (согласно Приказу Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 г. №540 "Об утверждении классификаторов видов разрешенного использования земельных участков");
- предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
- 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.

- Основные задачи проекта:
- создание безопасной и благоприятной среды для жизнедеятельности населения.
- обеспечение пространственной целостности территории, функциональной проработке планировочного решения;
- сохранения природного наследия;
- обеспечение рационального использования территории и территориальных ресурсов в целом.
- определение границ зон ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду;
- разработка концепции развития улично-дорожной сети и движения транспорта
- развитие инженерной инфраструктуры
- расчет баланса территории
- определение основных технико-экономических показателей застройки.
- разработка мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности (ГО и ЧС).

1.3. Установление границ земельных участков:

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ, Федерального Закона от 24.07.2007 №221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", методическими рекомендациями по проведению межевания объектов землеустройства (утв. Росземкадастром 17.02.2003), а также в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов, действующих на территории Российской Федерации.

Порядок установления границ на местности предполагает выполнение следующих видов работ:

- полевое обследование и оценка пунктов опорной межевой сети – опорных межевых знаков;
- 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.

- определение координат образуемых земельных участков;
- определение площади земельных участков;
- составление чертежа границ земельных участков;
- утверждение дел в установленном порядке;

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.

1.4. 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 – кадастрового округа (МСК-21). Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности.

1.5. Структура территории, образуемая в результате межевания

Проект планировки территории разработан для образования земельных участков, расположенных по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, Красноармейский муниципальный округ, д. Васнары.

Рассматриваемая территория расположена в границах земельных участков с кадастровыми номерами 21:14:000000:2104 и 21:14:090901:1062.

1.6. Координаты поворотных точек проектируемой красной линии

Таблица.1 Координаты проектируемой красной линии

№	Координата X	Координата Y	№	Координата X	Координата Y	№	Координата X	Координата Y	№	Координата X	Координата Y
1	368666.86	1224522.01	39	368778.95	1225088.96	77	368832.02	1224997.74	115	368735.41	1224664.34
2	368910.54	1224907.76	40	368768.08	1225071.00	78	368803.86	1224953.10	116	368752.05	1224690.73
3	368938.21	1224892.22	41	368750.51	1225041.97	79	368787.21	1224926.71	117	368768.70	1224717.12
4	368922.76	1224866.52	42	368738.05	1225021.38	80	368770.57	1224900.32	118	368785.34	1224743.50
5	368907.32	1224840.83	43	368725.50	1225000.65	81	368753.92	1224873.93	119	368801.96	1224769.86
6	368891.89	1224815.16	44	368712.85	1224979.76	82	368737.28	1224847.54	120	368818.61	1224796.28
7	368876.02	1224788.75	45	368700.11	1224958.71	83	368720.63	1224821.16	121	368835.27	1224822.67
8	368917.63	1224760.64	46	368687.28	1224937.51	84	368703.98	1224794.77	122	368851.92	1224849.02
9	368943.11	1224743.43	47	368674.35	1224916.15	85	368687.33	1224768.37	123	368868.53	1224875.41
10	368975.15	1224721.79	48	368661.31	1224894.62	86	368670.69	1224741.98	124	368885.17	1224901.81
11	368996.02	1224753.43	49	368648.18	1224872.92	87	368654.04	1224715.59	125	368897.98	1224922.13
12	369015.96	1224783.67	50	368634.94	1224851.05	88	368637.40	1224689.21	126	368795.93	1225069.50
13	369035.11	1224812.70	51	368621.59	1224829.00	89	368620.76	1224662.83	127	368813.14	1225049.78
14	369053.53	1224840.65	52	368608.14	1224806.77	90	368609.31	1224644.66	128	368830.58	1225029.80
15	369071.32	1224867.63	53	368594.57	1224784.35	91	368602.16	1224633.21	129	368848.27	1225009.53
16	369088.54	1224893.73	54	368580.88	1224761.74	92	368634.12	1224593.89	130	368866.12	1224989.08
17	369091.11	1224897.63	55	368567.08	1224738.93	93	368644.82	1224610.85	131	368883.77	1224968.85
18	369104.01	1224920.42	56	368553.15	1224715.93	94	368649.92	1224618.94	132	368901.20	1224948.88
19	369119.41	1224947.60	57	368545.29	1224702.94	95	368661.44	1224637.20	133	368918.42	1224929.15
20	369134.93	1224975.02	58	368534.30	1224684.79	96	368678.08	1224663.58	134	368943.44	1224912.35
21	369107.84	1225021.91	59	368582.10	1224657.77	97	368694.73	1224689.97	135	368934.84	1224789.35
22	369090.63	1225051.70	60	368600.65	1224687.17	98	368711.37	1224716.35	136	368950.23	1224815.04
23	369063.54	1225098.60	61	368615.00	1224709.93	99	368728.01	1224742.73	137	368965.65	1224840.75
24	369033.32	1225053.11	62	368629.23	1224732.48	100	368744.64	1224769.13	138	368981.06	1224866.47
25	369016.96	1225028.49	63	368643.33	1224754.84	101	368761.30	1224795.52	139	368991.32	1224883.66
26	369001.08	1225004.58	64	368657.31	1224777.00	102	368777.94	1224821.90	140	369018.61	1224930.44
27	368985.63	1224981.33	65	368671.18	1224798.99	103	368794.58	1224848.29	141	369032.58	1224953.56
28	368970.43	1224958.44	66	368684.93	1224820.79	104	368811.23	1224874.68	142	369046.77	1224977.55
29	368949.75	1224980.90	67	368698.57	1224842.42	105	368827.87	1224901.07	143	369061.37	1225002.22
30	368932.15	1225000.00	68	368712.11	1224863.87	106	368880.89	1224941.72	144	369076.39	1225027.63
31	368914.33	1225019.34	69	368725.54	1224885.16	107	368853.41	1224973.22	145	368962.44	1224776.10
32	368896.29	1225038.93	70	368738.86	1224906.29	108	368830.23	1224936.47	146	368980.92	1224807.35
33	368885.03	1225051.16	71	368752.09	1224927.25	109	368844.52	1224927.46	147	368998.65	1224837.33
34	368878.37	1225059.25	72	368765.21	1224948.07	110	368864.11	1224915.11	148	369015.72	1224866.19
35	368861.11	1225080.22	73	368778.24	1224968.72	111	368666.15	1224554.55	149	369032.20	1224894.05
36	368844.09	1225100.91	74	368791.18	1224989.22	112	368685.48	1224585.16	150	369048.15	1224921.01
37	368827.30	1225121.31	75	368804.02	1225009.58	113	368702.13	1224611.58	151	369063.85	1224947.55
38	368810.72	1225141.45	76	368811.43	1225021.33	114	368718.77	1224637.96	152	369079.74	1224974.40

1.7. Сведения исходных земельных участков на кадастровом плане территории

Кадастровые номера	Площадь, кв.м	Правообладатель	Адрес	Категория земель	Вид разрешенного использования
21:14:000000:2104	146737	Администрация Красноармейского Муниципального округа Чувашской Республики (муниципальная собственность)	Чувашская Республика - Чувашия., Красноармейский р-н, с/п Красноармейское	Земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование
21:14:090901:1062	6111	Павлов Леонид Вениаминович (собственность)			Для ведения личного подсобного хозяйства

1.8. Сведения образуемых (проектируемых) земельных участков на кадастровом плане территории

Условные номера :ЗУ	Площадь, кв.м	Вид разрешенного использования в соответствии с классификатором	Адрес	Категория земель	Территориальная зона в соответствии с ПЗЗ
1-8 11-17 20-27 29-41 44-55 57-72	1500	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код 2.2)	Чувашская Республика - Чувашия, Красноармейский муниципальный округ, д. Васнары	Земли населенных пунктов	Зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1)
9	2057				
10	1611				
18	2025				
19	1690				
28	1353				
42	1035				
43	1035				
56	1382				
73	691	Магазины (код 4.4)			
74	3000	Отдых (рекреация) (код 5.0)			
75	40969	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)			
Всего	152848 кв.м				

ЧАСТЬ 2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

ЧАСТЬ 3. МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

3.1. Основания для проектирования

Проект межевания территории разработан согласно «Градостроительного кодекса Российской Федерации» применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры. Проект межевания устанавливает границы земельного участка.

Проектная документация разработана в соответствии с правилами землепользования и застройки Красноармейского муниципального округа Чувашской Республики утвержденного «Собранием депутатов Красноармейского муниципального округа № С-37/1 от 22.12.2023 г.

Проект межевания территории входит в состав проекта планировки территории объекта.

В проекте межевания территории отражены:

- 1) границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположен объект;
- 2) границы формируемого земельного участка, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- 3) границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Проект межевания территории предназначен для размещения объекта местного значения и включает чертежи межевания территории, на которых отображаются границы существующих и подлежащего образованию земельного участка, в т.ч. предлагаемых к изъятию для муниципальных нужд.

Отображение всей информации выполнено согласно требований Статьи 43 «Проекты межеваний территорий» Федерального закона № 190 от 29.12.2004 «Градостроительный кодекс Российской Федерации».

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.

ПОЛОЖЕНИЯ О МЕЖЕВАНИИ ТЕРРИТОРИИ 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.

Земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов капитального строительства (газовых сетей и линий электропередач), формируются в границах охранных зон этих объектов. Аналогичным образом выделяются земельные участки под существующими линейными объектами.

Планировочные ограничения.

Планировочные ограничения на территории разработки проекта межевания представлены техническими зонами инженерных коммуникаций.

Охранные зоны инженерных коммуникаций - территории, предназначенные для эксплуатации подземных и надземных инженерных коммуникаций, определяющие (в соответствии со СНиП 2.07.01-89*) минимальный отступ от коммуникаций до фундаментов зданий и сооружений.

Непосредственные подключения отдельных объектов к инженерным сетям (и соответственно определение локальных технических зон) будут выполнены на последующих стадиях проектирования.

При установлении границ публичных сервитутов предусмотрено обеспечение прав других лиц на пользование необходимыми для них объектами в границах земельного участка:

- частями наземного и подземного пространства, занятыми или предназначенными для размещения магистральных инженерных коммуникаций;
- пешеходными проходами и проездами к объектам, расположенными за пределами участка, если иной доступ к ним невозможен.

3.2. Сведения о земельном участке

По проекту формируются:

- Земельные участки общей площадью 108188 кв.м в количестве 72 шт. с видом разрешенного использования - «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)»
- Земельный участок площадью 691 кв.м с видом разрешенного использования - «Магазины»,
- Земельный участок площадью 3000 кв.м с видом разрешенного использования - «Отдых (рекреация)»
- Земельный участок площадью 40969 кв.м с видом разрешенного использования - «Земельные участки (территории) общего пользования»

Зоны с особыми условиями использования территории:

№	Название зоны	Реестровый номер границы
1	Зона санитарной охраны III водозаборной скважины №8 расположенный в с. Красноармейское Чувашской Республики	21:10-6.339
2	Зона санитарной охраны III водозаборной скважины №14/7	21:14-6.241
3	Охранная зона объекта электросетевого хозяйства воздушной линии электропередачи ВЛЗ-10 кВ №104 Туруново, ВЛИ-0,4 кВ от СТП №481 д.Васнары ул. Полевая Красноармейского района	21:14-6.65

Территориальная зона:

Зона сельскохозяйственного использования (СХ-1).

3.3. Обоснование мероприятий по оформлению земель

Проект межевания территории выполняется по результатам анализа ранее созданных и сформированных земельных участков в границах межевания согласно разработанному проекту планировки.

На основании проектной документации провести:

- изменение границы д. Васнары,
- изменение территориальной зоны на Ж-1
- кадастровые работы по разделу земельных участков с кадастровыми номерами 21:14:000000:2104 и 21:14:090901:1062
- изменение видов разрешенного использования образованных земельных участков.