



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: ibr.bti@cbx.ru

Заказчик: Администрация Ибресинского муниципального округа Чувашской Республики

Место разработки: пгт. Ибреси

Договор подряда: № 7 от 30.01.2026 г.

ТОМ II

Проект межевания территории

**Проект планировки и проект межевания территории земельного участка (территории) общего пользования, расположенного по адресу:
Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский муниципальный округ, д. Нижние Абакасы (улично-дорожная сеть)**

пгт. Ибреси
2026 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 и образуемых земельных участках на кадастровом плане территории

ЧАСТЬ 2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

- 2.1 План красных линий
- 2.2 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

ЧАСТЬ 1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1.1. Введение

Проект межевания территории разработан согласно постановлению Администрации Ибресинского муниципального округа Чувашской Республики от 02.02.2026 г. №54 «О подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории земельного участка (территории) общего пользования, расположенного по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский муниципальный округ, д. Нижние Абакасы (улично-дорожная сеть)».

Земельный участок: категория – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – Улично-дорожная сеть (код по классификатору 12.0.1).

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.

Согласно ч.1 п.3 ст.36 ГрК РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования.

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" от 29.12.2004 N 190-ФЗ;
- "Водный кодекс Российской Федерации" от 03.06.2006 N 74-ФЗ;
- "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ;
- "Лесной кодекс Российской Федерации" от 04.12.2006 N 200-ФЗ;
- 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»;

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 размещения объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, пешеходных тротуаров, пешеходных переходов, проездов и объектов инженерной инфраструктуры.

Рассматриваемая территория расположена в конце ул. Ленина д. Нижние Абакасы Ибресинского муниципального округа Чувашской Республики.

Координаты поворотных точек проектируемой красной линии

Координаты проектируемой красной линии представлен в таблице:

Каталог координат

№ мз	координата X	координата Y	дирекционные углы	длины линий
1	328441.05	1221471.01	87°3'31"	25.48
2	328442.36	1221496.45	53°18'15"	202.33
3	328563.27	1221658.69	143°35'34"	30.00
4	328539.12	1221676.49	233°18'15"	211.27
5	328412.87	1221507.09	267°3'31"	25.75
6	328411.55	1221481.37	340°38'40"	31.27
1	328441.05	1221471.01		

1.6. Сведения об образуемом земельном участке на кадастровом плане территории

Кадастровые (условные номера)	Адрес	Категория земель	Вид разрешенного использования в соответствии с классификатором	Территориальная зона в соответствии с ПЗЗ	Площадь, кв.м
:ЗУ1	Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский муниципальный округ, д. Нижние Абакасы	Земли населенных пунктов	Улично-дорожная сеть (код по классификатору 12.0.1)	Территориальная зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1). Реестровый номер 21:10-7.83	6972

Зоны ЕГРН



Охранная зона объекта производственно-технологического комплекса(ПТК) – воздушная линия электропередачи ВЛ-10 кВ “Трудовик” от ПС 110/10 кВ “Ибреси”; ВЛИ ВЛ 0,4 кВ: ВЛ-0,4 кВ от КТП №1 “д.Шидежечи”, ВЛ-0,4 кВ от КТП № 2 “д.Б.Абакасы”, ВЛ-0,4 кВ от КПП №18 “д.Б. Абакасы”, ВЛ-0,4 кВ от КПП №19 “д. Б. Абакасы”, ВЛ-0,4 кВ от КПП №3 “д. Б. Абакасы”, ВЛ-0,4 кВ от КПП №4 “д. Шоркасы”, ВЛ-0,4 кВ от КПП №5, расположенная в Ибресинском районе, пгт. Ибреси Чувашской Республике.

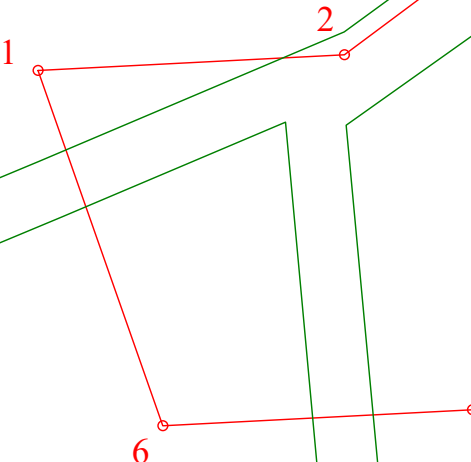
Реестровый номер 21:10-6.60

Зона сельскохозяйственных угодий

:3У1

Территориальная зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1)
21:10-7.83

Зона сельскохозяйственных угодий



						Администрация Ибресинского муниципального округа Чувашской Республики					
						Проект планировки и проект межевания территории земельного участка (территории) общего пользования, расположенного по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский муниципальный округ, д. Нижние Абакасы (улично-дорожная сеть)					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ уч.	Подпись	Дата						
Ген.директор	Кузнецов В.В.				06.26	Зоны ЕГРН			Стадия	Лист	Листов
Исполнитель	Петров А.В.				06.26				П	1	1
	Ильин А.В.				06.26	Масштаб 1:500			ООО "БТИ" Ибресинского муниципального округа Чувашской Республики" пгт. Ибреси		

Чертеж межевания территории

№ мз	координата X	координата Y	дирекционные углы	длины линий
1	328441.05	1221471.01	87°3'31"	25.48
2	328442.36	1221496.45	53°18'15"	202.33
3	328563.27	1221658.69	143°35'34"	30.00
4	328539.12	1221676.49	233°18'15"	211.27
5	328412.87	1221507.09	267°3'31"	25.75
6	328411.55	1221481.37	340°38'40"	31.27
1	328441.05	1221471.01		

Площадь участка = 6972 кв.м.



21:10:040101

21:10:040202

:3Y1

Условные обозначения

сущ.

проект.

Границы:

земельных участков ЕГРН

кадастровых кварталов ЕГРН

деревни Нижние Абакасы

красных линий с характерны

образцемых земельных участков

21:10:000000:6619

21:10:060101



:3Y

A horizontal scale bar with a black line and vertical tick marks at each end. The number '0' is at the left end and '50m' is at the right end.

						Администрация Ибресинского муниципального округа Чувашской Республики			
						Проект планировки и проект межевания территории земельного участка (территории) общего пользования, расположенного по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский муниципальный округ, д. Нижние Абакасы (улично-дорожная сеть)			
Изм.	Колуч	Лист	№ ч	Подпись	Дата				
Ген.директор	Кузнецов В.В.		06.26			Чертеж межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Исполнители	Петров А.В.		06.26				П	1	1
	Ильин А.В.		06.26						
						Масштаб 1:500	ООО "БИ" Ибресинского муниципального округа Чувашской Республики" г.п.т. Ибреси		

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 Ибресинского муниципального округа Чувашской Республики утвержденного «Собранием депутатов Ибресинского муниципального округа от 15.05.2026 № 40/5.

Основанием для разработки проектной документации является постановление Администрации Ибресинского муниципального округа Чувашской Республики от 02.02.2026 г. №54 «О подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории земельного участка (территории) общего пользования, расположенного по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский муниципальный округ, д. Нижние Абакасы (улично-дорожная сеть)».

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 требованиям 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 земельных участках, предназначенных для размещения автомобильной дороги

Граница земельного участка под территорией общего пользования, расположенного по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский муниципальный округ, д. Нижние Абакасы (улично-дорожная сеть) проходит по внешнему контуру полосы отвода и расположена в пределах границы кадастровых кварталов 21:10:040101 и 21:10:040202.

Начало проектируемой территории – конец улицы Ленина д. Нижние Абакасы. Конец проектируемой территории – северо-восточная граница населенного пункта д. Нижние Абакасы.

На проектируемом земельном участке расположена охранная зона объекта производственно-технологического комплекса(ПТК) - воздушная линия электропередачи ВЛ-10 кВ "Трудовик" от ПС 110/10 кВ "Ибреси"; ВЛИ ВЛ 0,4 кВ: ВЛ-0,4 кВ от КТП №1 "д.Шибегечи", ВЛ-0,4 кВ от КТП № 2 "д.Б.Абакасы", ВЛ-0,4 кВ от КПП №18 "д.Б. Абакасы", ВЛ-0,4 кВ от КПП №19 "д. Б. Абакасы", ВЛ-0,4 кВ от КПП №3 "д. Б. Абакасы", ВЛ-0,4 кВ от КПП №4 "д. Шоркасы", ВЛ-0,4 кВ от КПП №5, расположенная в Ибресинском районе, пгт. Ибреси Чувашской Республике. Реестровый номер 21:10-6.60.

Характеристика образуемого земельного участка:

Кадастровые (условные номера)	Адрес	Категория земель	Вид разрешенного использования в соответствии с классификатором	Территориальная зона в соответствии с ПЗЗ	Площадь, кв.м
:3У1	Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский муниципальный округ, д. Нижние Абакасы	Земли населенных пунктов	Улично-дорожная сеть (код по классификатору 12.0.1)	Территориальная зона застройки индивидуальными жилими домами (Ж1). Реестровый номер 21:10-7.83	6972

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:

- 1) Провести кадастровые работы по образованию земельного участка, расположенного по адресу: Чувашская Республика – Чувашия, Ибресинский муниципальный округ, д. Нижние Абакасы.
- 2) Присвоить адрес.