



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: ООО «Дормаш»

Договор подряда: № 88 от 06 ноября 2024 г.

ТОМ II
Проект межевания территории

**Проект планировки и межевания территории линейного объекта
«Автомобильная дорога для эксплуатации котельной ТКУ-1000»,
расположенного по адресу: Чувашская Республика - Чувашия,
Ибресинский муниципальный округ, пгт. Ибреси, ул.
Кооперативная, д.27**

пгт. Ибреси
2024 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 планировки территории разработан согласно постановления Администрации Ибресинского муниципального округа Чувашской Республики от 13.11.2024 г. №1219 «О подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории» для размещения линейного объекта «Автомобильная дорога для эксплуатации котельной ТКУ-1000», расположенного по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский муниципальный округ, пгт. Ибреси, ул. Кооперативная, д.27.

Земельный участок: категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - Автомобильный транспорт (код по классификатору 7.2).

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.4 п.3 ст.36 ГрК РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами

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 образования двух земельных участков, расположенных по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский муниципальный округ, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 21:10:160213.

1.6. Координаты поворотных точек проектируемой красной линии

Таблица.1 Координаты проектируемой красной линии:

Имя точки	X, м	Y, м	S, м
:ЗУ1 (площадь 1 062 кв.м.)			
2	314 931,94	1 217 694,74	
н5	314 917,31	1 217 706,49	18,76
н6	314 909,05	1 217 709,65	8,84
н7	314 893,79	1 217 708,29	15,33
н8	314 884,73	1 217 705,97	9,35
н9	314 877,46	1 217 699,00	10,08
н10	314 858,71	1 217 660,27	43,02
н11	314 853,11	1 217 648,95	12,64
н12	314 849,18	1 217 644,16	6,19
н13	314 830,07	1 217 632,82	22,22
н14	314 810,33	1 217 619,65	23,73
н15	314 801,51	1 217 613,28	10,88
н16	314 805,21	1 217 608,55	6,00
н17	314 813,75	1 217 614,72	10,54
н18	314 833,27	1 217 627,74	23,46
н19	314 853,15	1 217 639,54	23,12
н20	314 858,18	1 217 645,67	7,93
н21	314 864,10	1 217 657,63	13,35
н22	314 882,39	1 217 695,41	41,97
н23	314 887,74	1 217 700,55	7,42
н24	314 894,80	1 217 702,35	7,28
н25	314 908,21	1 217 703,55	13,46
н26	314 914,29	1 217 701,22	6,51
н27	314 928,38	1 217 689,92	18,07
2	314 931,94	1 217 694,74	5,99
:214:ЗУ1 (площадь 289 кв.м.)			
н1	314 957,64	1 217 692,64	
1	314 953,32	1 217 697,94	6,84
2	314 931,94	1 217 694,74	21,62
3	314 927,00	1 217 688,04	8,32
н2	314 933,77	1 217 679,75	10,70
н3	314 945,38	1 217 689,25	15,00
н4	314 948,62	1 217 685,28	5,12
н1	314 957,64	1 217 692,64	11,64

1.7. Сведения об исходных и образуемых земельных участках 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
21:10:160213:214	Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский р-н, Ибреси пгт, Кооперативная ул, д 27	Земли населенных пунктов	Коммунальное обслуживание	Зона инженерной инфраструктуры (И-1)	715
21:10:160213:214:ЗУ1	Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский муниципальный округ, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники	Земли населенных пунктов	Автомобильный транспорт (код по классификатору 7.2)	Зона инженерной инфраструктуры (И-1)	289
:ЗУ1	Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский муниципальный округ, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники	Земли населенных пунктов	Автомобильный транспорт (код по классификатору 7.2)	Зона инженерной инфраструктуры (И-1)	1062

План красных линий

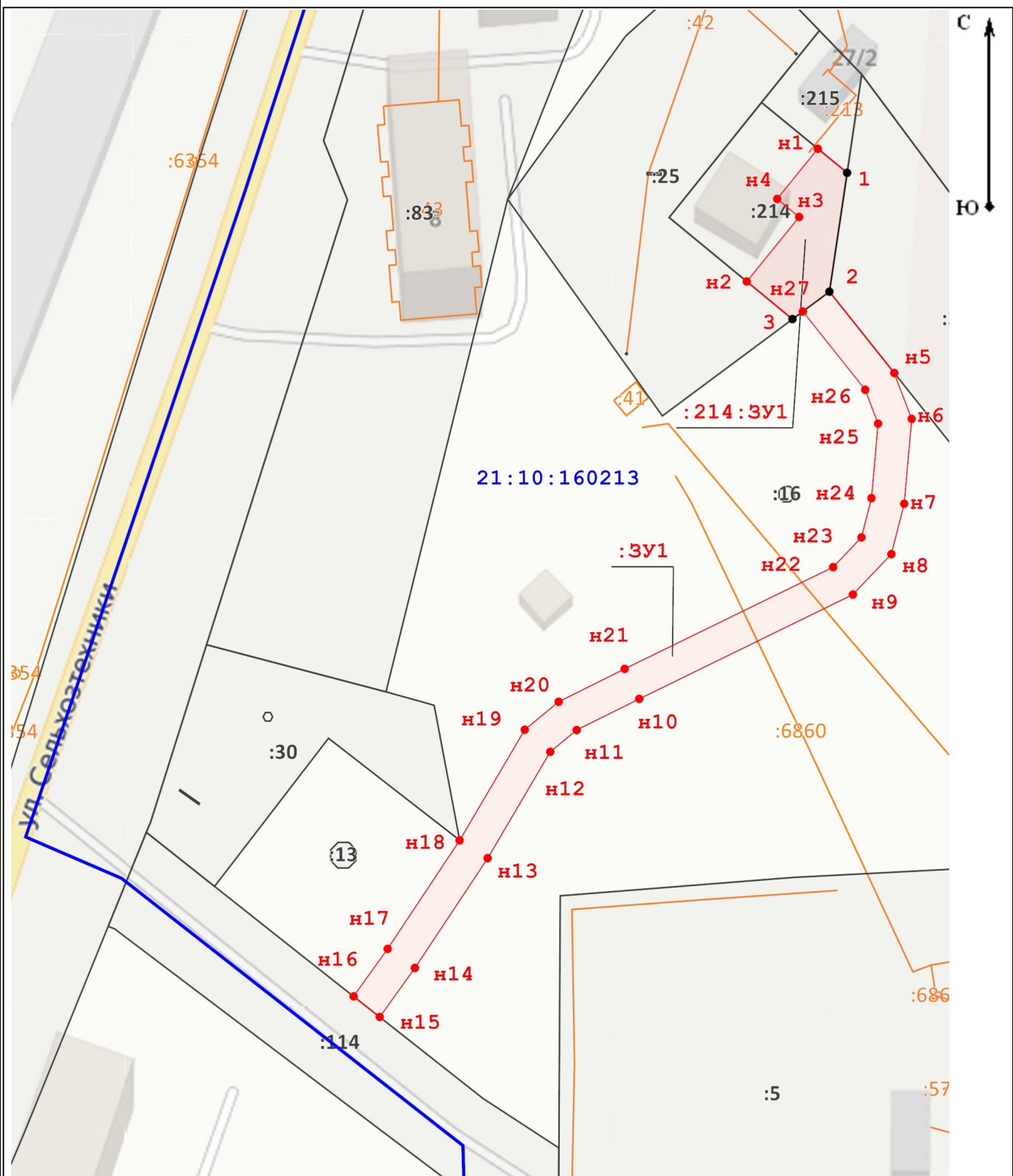


Масштаб 1:1 000

Условные обозначения:

 - образуемый земельный участок

Чертеж межевания территории



Масштаб 1:1 000

Условные обозначения:

- :ЗУ1 - образуемый земельный участок
- 21:10:010101:1 - земельные участки ЕГРН
- 21:10:000000 - кадастровые кварталы ЕГРН
- 21:11:111111:1 - ОКСы ЕГРН

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 27.12.2023г. № 20/3.

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 два земельных участка с видами разрешенного использования: Автомобильный транспорт (код по классификатору 7.2)

Охранные зоны:

- Зона санитарной охраны II пояса водозаборной эксплуатационной скважины №132 МУП "Водоканал Ибресинского района" (21:10-6.238);
- Зона санитарной охраны III пояса водозаборной эксплуатационной скважины №137 МУП "Водоканал Ибресинского района" (21:10-6.239).

Территориальная зона:

- Зона инженерной инфраструктуры (И-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 кадастровые работы:

- 1) по образованию земельного участка, расположенного по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, Ибресинский муниципальный округ, пгт. Ибреси, ул. Сельхозтехники
- 2) по образованию земельного участка путем раздела с сохранением в измененных границах исходного ЗУ с кадастровым номером 21:10:160213:214.