



**АРХИТЕКТУРНАЯ  
МАСТЕРСКАЯ** 428005, г.Чебоксары,  
ул.Гражданская, 5, оф. 12  
тел. (8352) 22-31-60

[m-gorod@mail.ru](mailto:m-gorod@mail.ru)  
[www.gorod-ch.ru](http://www.gorod-ch.ru)

**Чувашская Республика  
Ибресинский район**

**БОЛЬШЕАБАКАСИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**

**ПРОЕКТ  
внесения изменений  
в генеральный план**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ  
ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА В ТЕКСТОВОЙ ФОРМЕ**

Обозначение:  
23/2019

Чебоксары, 2019 год

ООО «АМ «Мой город»

**Чувашская Республика  
Ибресинский район**

**БОЛЬШЕАБАКАСИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**

**ПРОЕКТ  
внесения изменений  
в генеральный план**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ  
ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА В ТЕКСТОВОЙ ФОРМЕ**

Обозначение:  
23/2019

Директор

И.Ю.Трофимов

Руководитель группы

Р.К.Рахимов

Разработал

Р.К.Рахимов

Чебоксары, 2019 год

## **СОСТАВ ПРОЕКТА ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

### **I. Генеральный план**

- 1. Положение о территориальном планировании**
- 2. Карта границ населенных пунктов, входящих в состав поселения**
- 3. Карта функциональных зон поселения**

Приложения:

Копия карты границ населенных пунктов в растровом формате

Копия карты функциональных зон поселения в растровом формате

### **II. Материалы по обоснованию генерального плана**

- 1. Материалы по обоснованию генерального плана в текстовой  
форме**

## СОДЕРЖАНИЕ:

Введение .....	4
<b>Раздел 1. Краткая информация о сельском поселении</b>	
1.1. Общие сведения.....	5
1.2. Демографическая ситуация .....	7
1.3. Объекты культурного наследия.....	7
1.4. Особо охраняемые природные территории .....	8
<b>Раздел 2. Проектные решения по внесению изменений в генеральный план</b>	
<i>2.1. Изменение № 1. Подготовка карты границ населенных пунктов, входящих в состав поселения.....</i>	8
<i>2.2. Изменение № 2. Подготовка карты функциональных зон поселения.....</i>	9
<i>2.3. Изменение № 3. Изменение границ деревни Нижние Абакасы ....</i>	9
<i>2.4. Изменение № 4. Изменение функциональной зоны земельного участка с кадастровым номером 21:10:000000:6799.....</i>	12

## ВВЕДЕНИЕ

Проект внесения изменений в генеральный план Большеабакасинского сельского поселения Ибресинского района Чувашской Республики подготовлен на основании договора № 23/2019, заключенного между администрацией Большеабакасинского сельского поселения и ООО «Архитектурная мастерская «Мой город».

Действующий генеральный план Большеабакасинского сельского поселения разработан ГУП ЧР «Проектный институт «Чувашгражданпроект» в 2007 году и утвержден решением собрания депутатов Большеабакасинского сельского поселения от 26 ноября 2008 г. № 28/1.

Целью подготовки проекта внесения изменений в генеральный план является изменение функциональной зоны сельскохозяйственных угодий на зону застройки индивидуальными жилыми домами в границах деревни Нижние Абакасы с последующим изменением категории земель с категории «земли сельскохозяйственного назначения» в категорию «земли населенных пунктов».

При подготовке проекта внесения изменений в генеральный план использованы следующие материалы и документы:

1. Сводная схема (основной чертеж) генерального плана Большеабакасинского сельского поселения в масштабе 1:10000;
2. Материалы Схемы территориального планирования Чувашской Республики, утвержденной постановлением Кабинета Министров Чувашской Республики от 25.12.2017 № 522;
3. Материалы Схемы территориального планирования Ибресинского района Чувашской Республики;
4. Кадастровые паспорта земельных участков;
5. Нормативные правовые акты:
  - Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
  - Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
  - Закон Чувашской Республики от 4 июня 2007 г. № 11 «О регулировании градостроительной деятельности в Чувашской Республике»;

Постановление Кабинета Министров Чувашской Республики от 28.06.2018 № 254 «Об утверждении Стратегии социально-экономического развития Чувашской Республики до 2035 года»;

санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная квалификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция» (введены в действие постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74);

«Порядок включения земельных участков в границы населенных пунктов. Изменение границ населенных пунктов в порядке утверждения или изменения генерального плана», утвержденный Министром Чувашской Республики (основной порядок действует с 01.01.2013).

местные нормативы градостроительного проектирования Большеабакасинского сельского поселения, утвержденные решением Собрания депутатов Большеабакасинского сельского поселения от 28.12.2010 № 4/2.

Графические материалы (карты) подготовлены с использованием компьютерной программы MapInfo на цифровой топографической подоснове, представленной администрацией Ибресинского района, в соответствии с Требованиями к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 09.01.2018 № 10.

## **Раздел 1. Краткая информация о сельском поселении**

### **1.1. Общие сведения**

Большеабакасинское сельское поселение расположено в северной части Ибресинского района и граничит:

- с севера, северо-востока и северо-запада – с Вурнарским районом;
  - с юго-востока, юга и запада - с Ибресинским городским поселением.
- Анклавная территория сельского поселения ограничена:
- с северо-востока и востока – с Канашским районом;
  - с юга – с Климовским сельским поселением;
  - с юго-запада – с Ибресинским городским поселением;
  - с запада и севера – Вурнарским районом.

Большеабакасинское сельское поселение образовано и наделено статусом сельского поселения Законом Чувашской Республики от 24.11.2004 г. № 37 «Об установлении границ муниципальных образований

Чувашской Республики и наделении их статусом городского, сельского поселения, муниципального района и городского округа». Границы территории Большеабакасинского сельского поселения установлены указанным законом Чувашской Республики.

Территорию Большеабакасинского сельского поселения составляют исторически сложившиеся земли населенных пунктов, прилегающие к ним земли общего пользования, территории традиционного природопользования населения Большеабакасинского сельского поселения, рекреационные земли, земли для развития сельского поселения, независимо от форм собственности и целевого назначения, находящиеся в пределах границ сельского поселения.

В состав территории Большеабакасинского сельского поселения входят деревни Большие Абакасы, Нижние Абакасы, Шибегечи, Шоркасы и пос. Молния, в которых на 1 января 2018 года проживали, по данным Чувашстата, 1263 чел. Связь населенных пунктов сельского поселения с районным и республиканским центрами осуществляется по автомобильной дороге регионального значения Калинино-Батырево-Яльчики и автомобильным дорогам местного значения.

Градостроительное развитие сельского поселения осуществляется на основании генерального плана, разработанного ГУП ЧР «Проектный институт «Чувашгражданпроект» в 2007 году и утвержденного решением собрания депутатов от 26.11.2008 № 28/1. В соответствии с указанным генеральным планом разработаны и утверждены Правила землепользования и застройки.

Из объектов обслуживания населения имеются общеобразовательная школа на 100 мест (используется 60), дошкольное образовательное учреждение на 45 мест, дом культуры и клубы, библиотеки, предприятия торговли, медицинские организации, отделения связи, спортивные сооружения. Все населенные пункты электрифицированы, газифицированы и телефонизированы. Централизованная система водоснабжения отсутствует, забор воды для хозяйственно-бытовых целей осуществляется из шахтных колодцев и индивидуальных скважин. Отсутствует также централизованная система водоотведения.

По территории сельского поселения проходят автомобильная дорога регионального значения 97 ОП РЗ 97К-004 «Калинино-Батырево-Яльчики»,

по юго-восточной границе протекает река Кошлаушка, по северной границе – ее приток р.Потаушка.

Административным центром сельского поселения является деревня Большие Абакасы, которое расположено на расстоянии 106 км от Чебоксар и 10 км от районного центра п.Ибреси. Жители чуваша, до 1866 года государственные крестьяне; занимались земледелием, животноводством, пчеловодством, мукомольным, кузнечным производством, лесопилением, забоем скота и сбытом мяса. В 1889 году открыта школа грамоты, в 1894 году – церковно-приходская школа. В начале XX в. действовали ветряная, две водяные мельницы, кузница. В 1928-1960 гг. функционировала артель «Вильдрень». В 1930 году образован колхоз «Победа». В XIX в.-1927 г. входила в состав Байсубаковской, Кошлоушской, Тойсинской волостей Ядринского уезда, в 1927 г.-1928 гг. и в 1962-1965 гг. в составе Вурнарского района, в 1928-1962 и 1965 г. – в составе Ибресинского района.

## 1.2. Демографическая ситуация

Таблица № 1

### Численность населения Большеабакасинского сельского поселения \*)

(по состоянию на 1 января года)

Наименование поселения	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год
1	2	3	4	5	6	7
Большеабакасинское сельское поселение	1441	1421	1380	1277	1277	1263

\*) <http://www.gks.ru/dbscripts/munst/munst97/DBInet.cgi>

Как видно из таблицы численность населения в сельском поселении, как и в целом в Ибресинском районе, снижается.

## 1.3. Объекты культурного наследия

На территории Большеабакасинского сельского поселения объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, отсутствуют.



## **1.4. Особо охраняемые природные территории**

На территории Большеабакасинского сельского поселения особо охраняемые природные территории, включенные в Перечень особо охраняемых природных территорий регионального и местного значения по Чувашской Республике, утвержденный приказом Министерства природных ресурсов и экологии Чувашской Республики от 15.01.2018 г., отсутствуют.

## **Раздел 2. Проектные решения по внесению изменений в генеральный план**

### **2.1. Изменение № 1. Подготовка карты границ населенных пунктов, входящих в состав поселения**

Карта границ населенных пунктов, входящих в состав поселения, подготовлена в соответствии со статьей 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в составе действующего генерального плана такая карта отсутствует).

На карте границ населенных пунктов, входящих в состав поселения, отображены:

существующая граница сельского поселения (код объекта 601010307);

существующие границы населенных пунктов (код объектов 601010400);

планируемые границы населенных пунктов (код объектов 601010400).

Все границы на картах отображены в соответствии с их кадастровыми планами и обозначены условными знаками, предусмотренными Требованиями к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

На карте границ населенных пунктов, входящих в состав сельского поселения, также отображены существующие и планируемые земли населенных пунктов (код объекта 702010100).

## ***2.2. Изменение № 2. Подготовка Карты функциональных зон поселения***

Карта функциональных зон поселения подготовлена в соответствии со статьей 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в составе действующего генерального плана такая карта отсутствует).

На карте функциональных зон поселения отображены существующие и планируемые функциональные зоны, расположенные как в пределах границ населенных пунктов, так и за их пределами:

зона застройки индивидуальными жилыми домами (код объекта 701010101);

многофункциональная общественно-деловая зона (код объекта 701010301);

зона специализированной общественной застройки (код объекта 701010302);

зона транспортной инфраструктуры (код объекта 701010405);

производственная зона сельскохозяйственных предприятий (код объекта 701010503);

зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) (код объекта 701010601);

зона кладбищ (код объекта 701010701);

зона складирования и захоронения отходов (код объекта 701010702).

## ***2.3. Изменение № 3. Изменение границ деревни Нижние Абакасы***

Изменяемые границы д.Нижние Абакасы на картах генерального плана отображены по границам земельного участка с кадастровым номером 21:10:000000:6799.

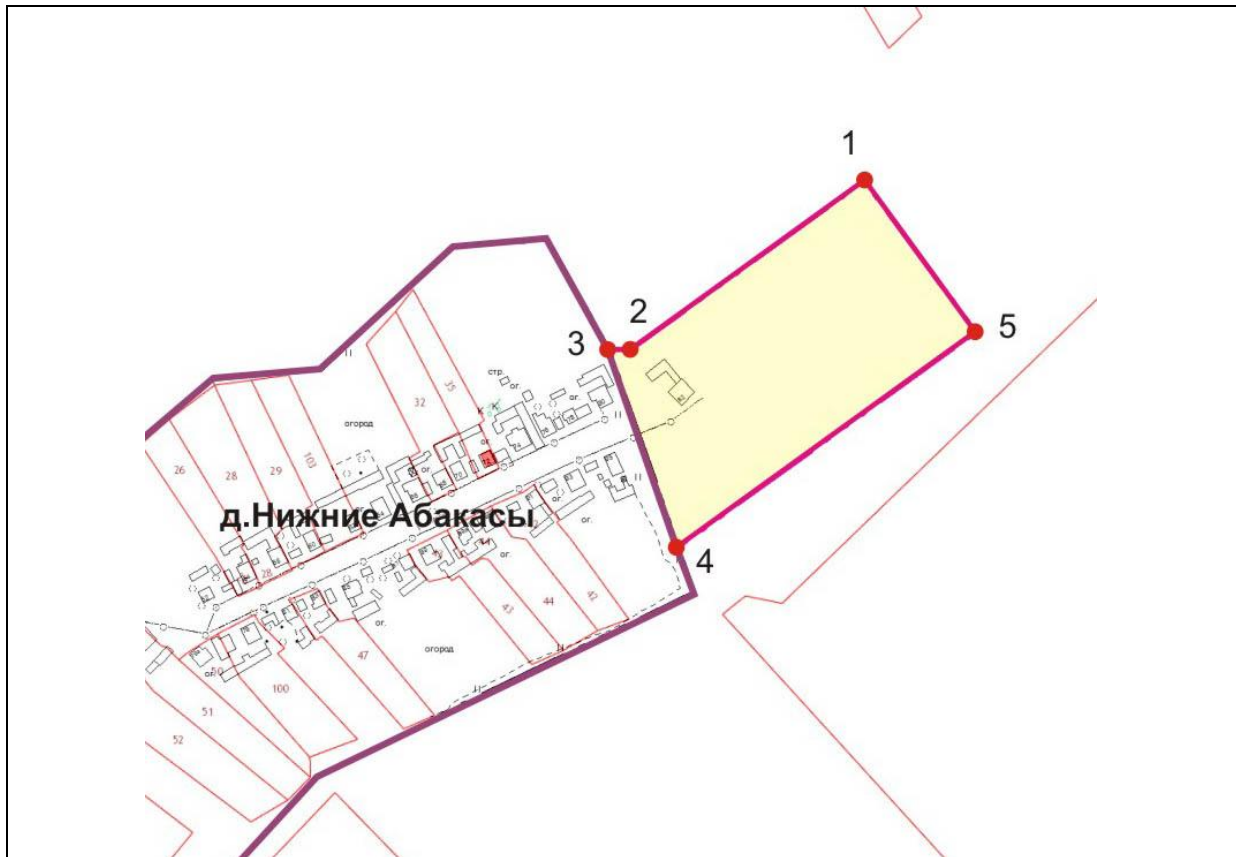


Рис. 1. Границы земельного участка с кадастровым номером 21:10:000000:6799

Таблица №2

**Перечень координат характерных точек  
изменяемой части границ д.Нижние Абакасы  
в системе координат МСК 21**

Обозначение характерных точек	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	328604.36	1221628.38
2	328490.10	1221470.43
3	328489.69	1221453.92
4	328355.44	1221501.08
5	328502.09	1221703.80

Таблица № 3

### Перечень земельных участков, которые включаются в границы д.Нижние Абакасы

№№ п.п.	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, кв.м	Категория земель	Виды разрешенного использования
1	21:10:000000:6799	29400	Земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование
	<b>Итого:</b>	<b>29400</b>		

Земельные участки, включаемые в границы д.Нижние Абакасы, предполагается использовать в целях градостроительного развития населенного пункта в соответствии с эскизным проектом планировки территории, одобренным на заседании Градостроительного совета Министра Чувашской Республики 20 сентября 2018 г.

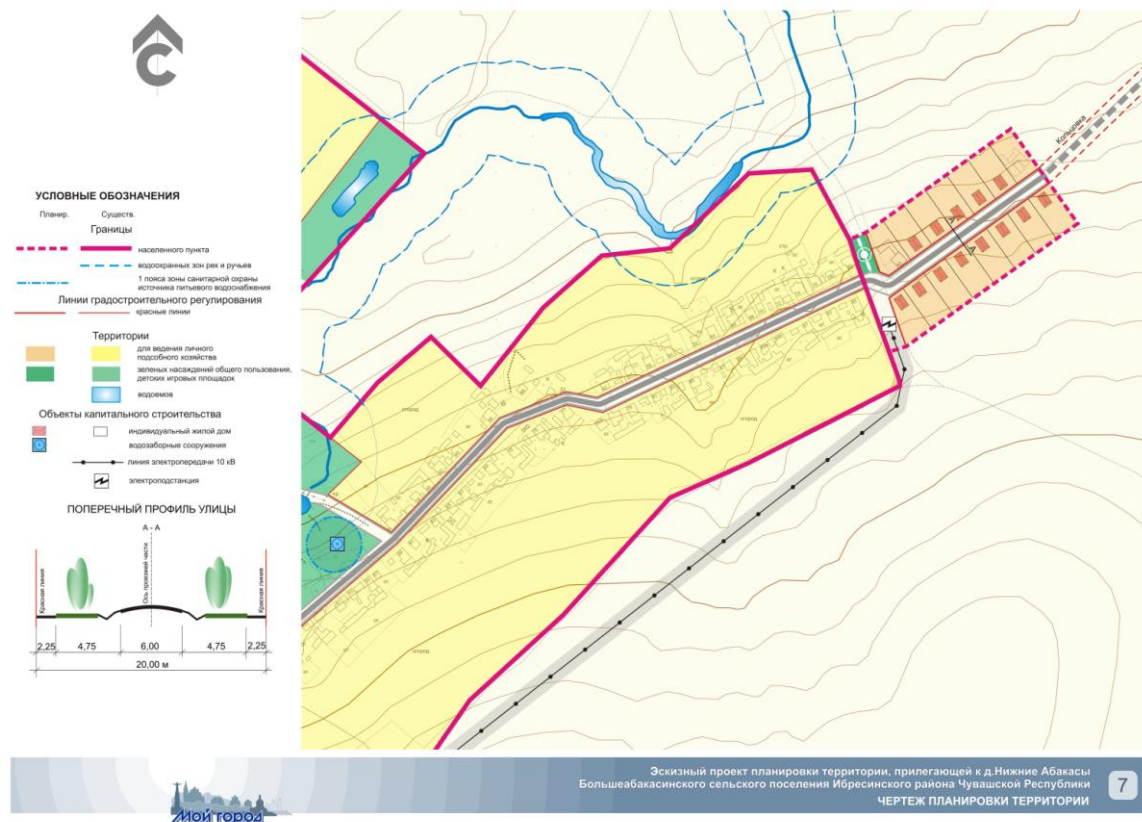


Рис. 2. Эскизный проект планировки территории, прилегающей к д.Нижние Абакасы

#### **2.4. Изменение № 4. Изменение функциональной зоны земельного участка с кадастровым номером 21:10:000000:6799**

Настоящим проектом предусматривается изменение функциональной зоны земельного участка с кадастровым номером 21:10:000000:6799, включаемого в границы д.Нижние Абакасы с зоны сельскохозяйственных угодий (код объекта 701010501) на зону застройки индивидуальными жилыми домами (код объекта 701010101). Данное изменение возможно при условии перевода земельных участков из категории «земли сельскохозяйственного назначения» в категорию «земли населенных пунктов». Перевод земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую осуществляется в соответствии с федеральным законом № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

В создаваемой функциональной зоне застройки индивидуальными жилыми домами размещение объектов федерального значения и объектов регионального значения не планируется. Из объектов местного значения в указанной зоне на соответствующих земельных участках планируется размещать объекты, допускаемые Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540.

Указанным Классификатором установлены виды разрешенного использования таких земельных участков, приведенные в таблице № 4.

*Таблица № 4*

#### **Виды разрешенного использования земельного участка, включаемого в границы д.Нижние Абакасы**

<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Код (числовое обозначение) разрешенного вида использования земельного участка</b>
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещения вспомогательного использования, предназначенных для	2.1

	удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2
Общественное использование объектов капитального строительства	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека	3.0
Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности	4.0
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования	12.0