

**Проект планировки и проект межевания  
территории для размещения линейного объекта  
«Газоснабжение с. Чернорицкое Ирбитского  
района Свердловской области»**

**Том 4. Материалы по обоснованию проекта межевания  
территории**

**Шифр – ППиМТ-1-01-2021**

### Список разработчиков

Должность	Фамилия	Подпись
Директор	Арзамасова А. П.	
Главный руководитель проекта	Савина Е. В.	

**Состав документации по планировке территории:**  
**Проект планировки и проект межевания территории для размещения линейного объекта**  
**«Газоснабжение с. Чернорицкое Ирбитского района Свердловской области»**  
**Шифр – ППиМТ-1-01-2021**

Номер тома	Наименование	Масштаб	Количество листов	Гриф секретности
1	2	3	4	5
<b>Основная часть проекта планировки территории линейного объекта</b>				
I	Текстовая часть			
1	Основная часть. Том 1. Положение о размещении линейного объекта	-	26	н/с
II	Графическая часть			
2	Чертеж границ зон планируемого размещения линейного объекта	1:2000	3	н/с
<b>Материалы по обоснованию проекта планировки территории</b>				
I	Текстовая часть			
1	Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории	-	47	н/с
II	Графическая часть			
2	Схема расположения элементов планировочной структуры	1:20000	1	н/с
3	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории	1:2000	3	н/с
4	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта, схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	1:2000	3	н/с
5	Схема границ зон с особыми условиями использования территории, границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, схема конструктивных и планировочных решений	1:2000	3	н/с
<b>Основная часть проекта межевания территории</b>				
I	Текстовая часть			
1	Том 3. Сведения об образуемых и изменяемых земельных участках и их частях	-	32	н/с
II	Графическая часть			
2	Чертеж межевания территории	1:2000	3	н/с
<b>Материалы по обоснованию проекта межевания территории</b>				
I	Текстовая часть			
1	Том 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории	-	11	н/с
II	Графическая часть			
2	Чертеж фактического использования территории	1:2000	3	н/с

*Схема границ территорий объектов культурного наследия не предусмотрена в связи отсутствием объектов культурного наследия в границах рассматриваемой территории.*

## Оглавление

<b>Введение .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Краткая характеристика территории.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Зоны с особыми условиями использования территории .....</b>	<b>6</b>
<b>3. Методические подходы, применяемые при разработке проектных решений по формированию земельных участков .....</b>	<b>9</b>
<b>4. Анализ сведений о земельных участках, расположенных в границах проектирования.....</b>	<b>10</b>
<b>5. Сведения о земельных участках образуемых, сохраняемых и преобразуемых .....</b>	<b>10</b>
<b>Приложение 1. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельные участки</b>	

## **Введение**

Документация по планировке территории для линейного объекта «Газоснабжение с. Чернорицкое Ирбитского района Свердловской области» (далее – документация по планировке территории) разработана в целях установления границ земельных участков для размещения линейного объекта, внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости, оформления разрешения на строительство объекта и дальнейшего его ввода в эксплуатацию.

При разработке проекта планировки и проекта межевания территории учтены и использованы следующие нормативные правовые акты и документы:

- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Лесной кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

Исходные данные, используемые при разработке проекта планировки и проекта межевания территории:

- Кадастровый план территории (66:11:6910002, 66:11:5001001, 66:11:6911003, 66:11:6914002);
- Материалы инженерных изысканий, выполненные ООО «УралГеоИнфо» в 2021 г.

В материалах по обоснованию проекта межевания территории приведены выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельные участки (Приложение 1).

По содержанию проект планировки и проект межевания отвечает требованиям статей 41-43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Документация по планировке территории выполнена в местной системе координат Свердловской области (далее – МСК-66 1 зона).

### **1. Краткая характеристика территории**

Территория проектирования линейного объекта расположена в границах территории Ирбитского муниципального образования Свердловской области, занимает площадь 24,84 га и расположена в четырех кадастровых кварталах: 66:11:6910002, 66:11:5001001, 66:11:6911003, 66:11:6914002.

Общая протяженность планируемого линейного объекта составляет 13147,1 м.

Планируемый линейный объект состоит из газопровода высокого давления, газопровода низкого давления, 2 газорегуляторных пунктов.

На проектируемой территории предусмотрена зона планируемого размещения линейного объекта, обозначающая границы территории, предназначенные для строительства линейного объекта. Размер зоны планируемого размещения линейного объекта составляет 70430 кв. м. Проектом предусмотрено установление охранной зоны проектируемой сети газоснабжения.

В границах территории проектирования объекты культурного наследия отсутствуют. Рассматриваемый участок изысканий не попадает в контуры

территорий, связанных с памятниками историко-культурного наследия, либо их охранными зонами.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

При проектировании и строительстве газопровода предусмотрены мероприятия по охране окружающей среды в соответствии с действующим законодательством.

## **2. Зоны с особыми условиями использования территории**

Зоны с особыми условиями использования территории – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации. Учтены зоны с особыми условиями использования территории, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости и утвержденных документах территориального планирования.

На рассматриваемой территории расположены охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры.

### *Охранная зона объектов электросетевого хозяйства*

По территории проектирования проходят воздушные линии электропередачи высокого напряжения, для которых в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» устанавливаются охранные зоны:

для подземных кабельных линий в размере 1 метра в каждую сторону от крайних кабелей;

для напряжения 0,4 кВ в размере 2 метров в каждую сторону от крайних проводов;

для напряжения 1-20 кВ в размере 10 метров в каждую сторону от крайних проводов;

для напряжения 110 кВ в размере 20 метров в каждую сторону от крайних проводов;

для подстанций в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства, ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру, применительно к высшему классу напряжения подстанции.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

### *Охранная зона линий связи*

Правила охраны линий и сооружений связи Российской Федерации (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 9.06.1995 № 578) устанавливают охранные зоны для воздушных линий связи в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от крайних проводов воздушных линий связи не менее чем на 2 метра с каждой стороны.

### *Охранная зона хозяйственно-бытовой канализации*

Согласно СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» (СП 42.13330.2016 (таблица 12.5)): Охранная зона сетей хозяйственно-бытовой канализации устанавливается не менее 5 метров от стенок трубопровода.

### *Охранная зона сетей водоснабжения*

Для сетей водоснабжения в соответствии с СП 31.1330.2012. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» и СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» (таблица 12.5), регламентируемое расстояние по горизонтали (в свету) до сетей водоснабжения, можно принять охранную зону от осей водопровода с каждой стороны по 5 метров.

### *Охранная зона тепловых сетей*

Согласно Приказу Минстроя РФ от 17.08.1992 № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей» (п. 4) охранные зоны тепловых сетей устанавливаются вдоль трасс прокладки тепловых сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

Также для сетей теплоснабжения в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» (таблица 15) и СП 124.13330.2012 «Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003» (табл. А 3) регламентируют расстояние по горизонтали от строительных конструкций тепловых сетей или оболочки изоляции трубопроводов при бесканальной прокладке до зданий, сооружений и инженерных сетей.

### *Охранная зона сети газоснабжения*

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» установлены размеры охранных зон газопроводов:

- вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода устанавливаются в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метра - с противоположной стороны;

- вдоль трасс межпоселковых газопроводов, проходящих по лесам и древесно-кустарниковой растительности, - в виде просек шириной 6 метров, по 3 метра с каждой стороны газопровода;

- вокруг газорегуляторных пунктов устанавливается охранная зона в размере 10 метров от границ объекта.

Проектом предложено установление охранной зоны сети газоснабжения, подлежащей формированию в связи с размещением линейного объекта, для газопровода высокого давления шириной 6 метров, газопровода низкого давления шириной 5 метров, для газораспределительных пунктов шириной 10 метров.

Зоны с особыми условиями использования территории, отраженные в генеральном плане городского округа Ирбитское муниципальное образование.

В соответствии с утвержденным Генеральным планом в границах проектирования установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

*Санитарно-защитные зоны производственных и коммунальных объектов I-V классов опасности*

В соответствии с Генеральным планом, рядом с. Чернорицкое установлены санитарно-защитные зоны от объектов размещения отходов (3 объекта планируемых к ликвидации) в размере 500 метров, а также санитарно-защитная зона от скотомогильника в размере 1000 метров, расположенного в южной части села Чернорицкое.

*Водоохранные зоны*

В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ, статья 65, водоохранные зоны должны соответствовать параметрам:

- ширина водоохранной зоны водного объекта составляет 50-200 метров;

- ширина прибрежной защитной полосы 50 метров.

- ширина береговой полосы 5 метров.

В границах проектирования расположены водные объекты:

- река Черная: водоохранная зона – 100 метров, прибрежная защитная полоса – 50 метров и береговая полоса шириной 20 метров;

- река Ольховка: водоохранная зона – 100 метров, прибрежная защитная полоса – 50 метров и береговая полоса шириной 20 метров;

- река Рубашиха: водоохранная зона – 50 метров, прибрежная защитная полоса – 50 метров и береговая полоса шириной 5 метров.

В границах водоохранных зон запрещается:

- использование сточных вод для удобрения почв;

- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.



В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными для водоохранной зоны ограничениями запрещаются:

- распашка земель;
- размещение отвалов размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Береговая полоса предназначена для общего пользования.

*Граница придорожной полосы автомобильной дороги*

На территории Ирбитского района подлежат установлению границы придорожной полосы от автомобильных дорог:

- от автомобильной дороги местного значения «Подъезд к с. Чернорицкое от автомобильной дороги г. Камышлов - г. Ирбит - г. Туринск - г. Тавда» граница придорожной полосы в размере 25 метров от края дорожного полотна проезжей части;

- от автомобильной дороги регионального значения «г. Камышлов - г. Ирбит - г. Туринск - г. Тавда» граница придорожной полосы в размере 50 метров от края дорожного полотна проезжей части;

- от автомобильной дороги регионального значения «г. Невьянск - г. Реж - г. Артёмовский - с. Килачевское» граница придорожной полосы в размере 50 метров от края дорожного полотна проезжей части.

### **3. Методические подходы, применяемые при разработке проектных решений по формированию земельных участков**

Результатом проекта межевания территории является определение местоположения проектных границ земельного участка для размещения линейного объекта, установления границ публичного сервитута и земельных участков, в отношении которых планируется установление публичного сервитута. Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемого земельного участка.

При разработке проекта межевания предусматривается решение организации рациональной планировочной структуры территории, возникающей в результате межевания.

Под рациональной планировкой территории понимается:

- создание планировочной структуры территории, включающей в себя все элементы градостроительного обустройства территории в соответствии с градостроительной документацией;

- выявление территориальных ресурсов, которые могут быть использованы для создания новых объектов недвижимого имущества или для развития существующих, включая имущество, предназначенное для общественного использования.

В соответствии с действующими нормативными правовыми актами проект межевания территории включает в себя чертеж межевания территории, на котором отображаются:

- 1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории;

3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

5) границы зон действия публичных сервитутов.

#### **4. Анализ сведений о земельных участках, расположенных в границах проектирования**

Чертеж межевания территории для размещения линейного объекта подготовлен на основании имеющихся данных, с учетом сохранения границ ранее образованных земельных участков, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН).

Границы образуемых земельных участков и образуемых частей земельных участков на период проведения строительных работ настоящим проектом установлены в границах зоны планируемого размещения линейного объекта, с учетом сведений ЕГРН о наличии существующих земельных участков в границах территории проектирования.

#### **5. Сведения о земельных участках образуемых, сохраняемых и преобразуемых**

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков. Проектом межевания определены площади и границы земельных участков, необходимых для строительства линейного объекта.

В соответствии с правилами выделения объекта недвижимого имущества, для линейного объекта должен быть сформирован земельный участок, обеспечивающий беспрепятственную его прокладку и дальнейшую эксплуатацию.

Проектом межевания предусмотрено образование частей земельных участков и земельных участков для строительства сети газоснабжения либо установление публичного сервитута для строительства линейного объекта.

Настоящим проектом предусмотрено:

- образование многоконтурного земельного участка 66:11:0000000:3У1 из земель, собственность на которые не разграничена, состоящего из 36 контуров, площадью 40362 кв. м, категорией земель – Земли населённых пунктов (в границах с. Чернорицкое);

- образование многоконтурного земельного участка 66:11:0000000:3У2 из земель, собственность на которые не разграничена, состоящего из 9 контуров, общей площадью 19420 кв. м, категорией земель – Земли сельскохозяйственного назначения;

- образование земельного участка 66:11:0000000:3У3 площадью 342 кв. м из земель, собственность на которые не разграничена, категорией земель – Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны,

безопасности и земли иного специального назначения. Данный земельный участок установлен с учетом ширины полосы отвода автомобильной дороги регионального значения «г. Камышлов – г. Ирбит – г. Туринск – г. Тавда» (нормативная полоса отвода 57 метра) в соответствии с техническими условиями от ГКУ СО «Управление автомобильных дорог»;

- образование части земельного участка 66:11:6910002:497 площадью 943 кв. м;

- образование части земельного участка 66:11:6911003:515 площадью 237 кв. м;

- образование многоконтурной части земельного участка 66:11:6911003:483 площадью 5036 кв. м;

- образование части земельного участка 66:11:5001001:114 площадью 244 кв. м;

- образование части земельного участка 66:11:5001001:24 площадью 63 кв. м;

- образование части земельного участка 66:11:5001001:8 площадью 34 кв. м;

- образование части земельного участка 66:11:5001001:84 площадью 35 кв. м;

- образование части земельного участка 66:11:5001001:25 площадью 12 кв. м;

- образование части земельного участка 66:11:5001001:88 площадью 35 кв. м;

- образование части земельного участка 66:11:5001001:5 площадью 19 кв. м;

- образование части земельного участка 66:11:5001001:81 площадью 60 кв. м;

- образование части земельного участка 66:11:6914002:256 площадью 39 кв. м;

- образование части земельного участка 66:11:6914002:250 площадью 23 кв. м;

- образование части земельного участка 66:11:5001001:251 площадью 41 кв. м;

- образование многоконтурной части земельного участка 66:11:5001001:105 площадью 442 кв. м;

- образование многоконтурной части земельного участка 66:11:5001001:245 площадью 515 кв. м;

- образование многоконтурной части земельного участка 66:11:5001001:243 площадью 575 кв. м;

- образование многоконтурной части земельного участка 66:11:5001001:293 площадью 1546 кв. м;

- образование многоконтурной части земельного участка 66:11:5001001:307 площадью 407 кв. м.

Общая площадь отвода земель под строительство линейного объекта составляет – 70430 кв. м (7,04 га).

На период строительства линейного объекта предусматривается установление сервитута для использования земельных участков с целью размещения линейного объекта системы газоснабжения. Границы зоны действия публичного сервитута устанавливаются по границе зоны планируемого размещения линейного объекта. Площадь зоны действия публичного сервитута составляет 70430 кв. м.