

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ  
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**  
д. Дубовая Чайковского района Пермского края в границах  
кадастрового квартала 59:12:0740014  
**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**ТОМ 4**  
**Проект межевания территории**  
**Материалы по обоснованию**

**Заказчик: Комитет градостроительства и развития инфраструктуры  
администрация Чайковского муниципального района**

Генеральный директор ООО «Центр проектирования»

Главный специалист



г.Пермь , 2017 г.

 Ермилов В.Ю.

Василов У.В.

## Состав материалов по обоснованию

№п/п	Наименование документов		Примечание
1	2	3	4
	<b>Текстовые материалы</b>		
1	<b>ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b> д. Дубовая Чайковского района Пермского края в границах кадастрового квартала 59:12:0740014 Пояснительная записка. <b>Проект межевания территории</b> Материалы по обоснованию	Том 4	
	<b>Графические материалы</b>		
1	Границы существующих земельных участков. Границы зон с особыми условиями территорий Местоположение существующих объектов капитального строительства Границы особо охраняемых природных территории Границы территории объектов культурного наследия	Лист 1	М1:2000

## ***1. Общая часть.***

Проект межевания территории д. Дубовая Чайковского района Пермского края в границах кадастрового квартала 59:12:0740014 разработан на основании "муниципального контракта №0856300008417000043-0706222-01 от 18 мая 2017 года.

В основу разработки принят генеральный план Марковского сельского поселения и проект планировки территории.

Проект межевания территории подготовлен в целях обеспечения развития данной территории.

Площадь территории в утвержденных границах проектирования составляет 61.6 га .

Проектируемый участок расположен на землях населенных пунктов и отведен для застройки индивидуальными жилыми домами для предоставления земельных участков многодетным семьям в Пермском крае в соответствии с Законом Пермского края от 01.12.2011 г. №871-ПК.

## ***2. Межевание территории.***

Подготовка проекта межевания подлежащих застройке территорий, осуществлена в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для индивидуального жилищного строительства, объектов инженерной инфраструктуры и проектными предложениями по параметрам застройки территории в соответствии с проектом планировки.

Размеры земельных участков в границах подлежащих застройке территорий установлены с учетом Технического задания на выполнение работ по разработке проекта планировки территории и проекта межевания территории (Приложение к муниципальному контракту №0856300008417000043-0706222-01 от 18 мая 2017 года и градостроительных нормативов и правил, действующих на период застройки указанных территорий, проектируемых красных линий.

## ***3. Материалы по обоснованию***

В соответствии с статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:

- 1) границы существующих земельных участков;
- 2) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 3) местоположение существующих объектов капитального строительства;
- 4) границы особо охраняемых природных территорий;
- 5) границы территорий объектов культурного наследия.



### 3.1 Границы существующих земельных участков

В соответствии с информацией Росреестра на проектируемой территории имеются объекты недвижимости, состоящие на государственном кадастровом учете:

- земельные участки с кадастровыми номерами:
  - 59:12:0740014:2 Для огородничества с правом возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений (земли запаса) 2019 метра
  - 59:12:0740014:3 Для коллективного садоводства (земли запаса) 127 981 кв. м.
- Охранные зоны коммуникаций:
  - линии электропередачи (ЛЭП) Вл 110 кВ, Вл 110 кВ, Вл 500 кВ.
  - кабельной линии электропередачи Кл 6 кВ
  - магистрального газопровода высокого давления;
  - газопровода низкого давления

### 3.2. Границы зон с особыми условиями использования территорий

*Зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), 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.*

#### *Распределительные газопроводы*

Охранная зона газораспределительной сети- территория с особыми условиями использования, устанавливаемая вдоль трасс газопроводов и вокруг других объектов газораспределительной сети в целях обеспечения нормальных условий ее эксплуатации и исключения возможности ее повреждения.

Хозяйственная деятельность и использование земельных участков, на территории которых или вблизи них находятся газопроводы, происходит на особых условиях. Связано это с тем, что в соответствии с законодательством РФ газораспределительные сети относятся к категории опасных производственных объектов. Это обусловлено взрыво- и пожароопасными свойствами транспортируемого по ним газа.

Для исключения возможности повреждения трубопроводов (при любом виде их прокладки) устанавливаются охранные зоны.

В охранных зонах трубопроводов запрещается производить всякого рода действия, могущие нарушить нормальную эксплуатацию трубопроводов либо привести к их повреждению, в частности:

- 1) перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно - измерительные пункты;
- 2) открывать люки, калитки и двери необслуживаемых усилительных пунктов кабельной связи, ограждений узлов линейной арматуры, станций катодной и дренажной защиты, линейных и смотровых колодцев и других линейных устройств, открывать и закрывать

краны и задвижки, отключать или включать средства связи, энергоснабжения и телемеханики трубопроводов;

3) устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей;

4) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения;

5) бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралями, производить дноуглубительные и землечерпальные работы;

6) разводить огонь и размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня.

В охранных зонах газопроводов без письменного разрешения запрещается:

- возводить любые постройки и сооружения;

- высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновязи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопой, производить колку и заготовку льда;

- сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды;

- производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;

- производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта. Письменное разрешение на производство взрывных работ в охранных зонах трубопроводов выдается только после представления предприятием, производящим эти работы, соответствующих материалов, предусмотренных действующими Едиными правилами безопасности при взрывных работах;

- производить геологосъемочные, геолого-разведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).

#### *Магистральные газопроводы высокого давления*

Охранные зоны устанавливаются вокруг объектов газопровода по представлению проектной организации актами органов исполнительной власти или местного самоуправления и наносятся на районные карты землепользования. Соблюдение ограничений на деятельность в охранных зонах предусматривается Земельным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом «О газоснабжении в Российской Федерации».



В соответствии с требованиями ст. 28 ФЗ от 31.03.1999 N 69-ФЗ "О газоснабжении в Российской Федерации", а также Правил охраны магистральных трубопроводов, утвержденных Постановлением Госгортехнадзора России от 22.04.1992 N 9, для исключения возможности повреждения трубопроводов (при любом виде их прокладки) устанавливаются охранные зоны: вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих природный газ, - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 25 метрах от оси трубопровода с каждой стороны. Границы охранных зон, на которых размещены объекты системы газоснабжения, определяются на основании строительных норм и правил, правил охраны магистральных трубопроводов, других утвержденных в установленном порядке нормативных документов. На указанных земельных участках при их хозяйственном использовании не допускается строительство каких бы то ни было зданий, строений, сооружений в пределах установленных минимальных расстояний до объектов системы газоснабжения. Согласно пункту 3.16 СНиП 2.05.06-85\* "Расстояния от оси подземных и наземных (в насыпи) трубопроводов до населенных пунктов, отдельных промышленных и сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений должны приниматься в зависимости от класса и диаметра трубопроводов, степени ответственности объектов и необходимости обеспечения их безопасности, но не менее значений, указанных в таблице 4. Согласно таблице 4 СНиП 2.05.06-85\* минимальное расстояние от оси газопроводов до границы земельного участка должно составлять 100 м.

#### *Линии электропередачи*

В соответствии с СНиП 2.01.07-89 "воздушные линии электропередачи напряжением 110 кВ и выше следует размещать за пределами селитебной территории".

Выделение охранных зон (ОЗ) вдоль ВЛ всех классов напряжения входит в комплекс мероприятий, направленных на создание нормальных условий эксплуатации, обеспечения сохранности ВЛ и предотвращения несчастных случаев. Для этих же целей регламентируются минимально допустимые расстояния от проводов ВЛ до зданий и сооружений, до транспортных средств и др., а также прорубаются просеки для ВЛ, проходящих через лесные массивы. Земельные участки, входящие в охранные зоны ВЛ, а также отведенные для строительства, реконструкции, технического перевооружения и ремонта ВЛ (зоны отчуждения), не изымаются из оборота, но используются с ограничениями, установленными режимом землепользования охранной зоны, и при условии наложения сервитутов на землю.

Ограничения землепользования в зонах отчуждения и охранных зонах ВЛ направлены на:

- организацию свободного доступа эксплуатирующего и ремонтного персонала;
- предотвращение механических повреждений ВЛ;
- предотвращение нарушений нормальной работы ВЛ из-за перекрытий воздушной изоляции на здания, сооружения, растительность, транспортные средства и т.д.;
- исключения травмоопасности для населения при авариях на ВЛ (обрывах проводов, расцеплении изоляторов и т.д.), при остановках транспортных средств под ВЛ и т.д.

Санитарно-защитные зоны (СЗЗ) устанавливаются в целях защиты населения от воздействия электромагнитного поля (ЭМП), создаваемого ВЛ переменного тока 110 кВ и выше.

Земельные участки, входящие в санитарно-защитные зоны ВЛ, не изымаются из оборота, но используются с ограничениями в режиме землепользования санитарно-защитной зоны ВЛ. Ограничения землепользования в санитарно-защитных зонах связаны с необходимостью:

- сокращения времени пребывания людей в электромагнитном поле частоты 50 Гц для уменьшения его непосредственного (биологического) воздействия;



- предотвращения несчастных случаев (из-за воздействия электрических разрядов и тока стекания при контакте человека с металлическими объектами вблизи ВЛ, имеющими электрический потенциал, отличный от потенциала тела человека);
- предотвращения воспламенения паров горючих материалов и смесей (из-за электрических разрядов, появляющихся при контакте человека с машинами и механизмами, и появления короны на концах веток деревьев).

Режим землепользования для охранной зоны ВЛ изложен в ПУЭ (гл. 2.5), для санитарно-защитной зоны ВЛ – в СанПиН 2971-84.

По данным топографических изысканий по территории проектирования проходят

- линии электропередачи (ЛЭП) Вл 110 кВ, Вл 110 кВ, Вл 500 кВ..
- кабельная линии электропередачи Кл 6 кВ
- магистральный газопровод высокого давления;
- газопровод низкого давления

Границы охранных зон коммуникаций и границы минимальных расстояний от газопровода до зданий и сооружений установлены в соответствии с требованием законодательства РФ и состоят на государственном кадастровом учете.

***Размеры охранных, санитарно-защитных зон и минимальных расстояний для объектов***

Объект	Охранная зона (м)	Санитарно-защитная зона (м)	Минимальные расстояния до зданий и сооружений (м)
Магистральный газопровод высокого давления	25	-	100
Газопровод среднего давления	10	-	7
Газопровод низкого давления	2-3	-	10
Вл 110 кВ	20	20	-
Вл 500 кВ	30	30	-
Вл 04 кВ	2	-	-

Размещение земельных участков в береговых полосах не предусматривается.

Проектом межевания не устанавливаются границы зон с особыми условиями использования территорий и границы зон действия публичных сервитутов в связи с тем, что земельные участки, формируемые под линии электропередачи, газопроводы, линии связи не запрещают использование земельных участков по их назначению и не ограничивают права собственников земельных участков.

В соответствии с ст. 90 ЗК РФ на земельные участки, где размещены подземные объекты трубопроводного транспорта, относящиеся к линейным объектам, оформление прав собственников объектов трубопроводного транспорта в порядке, установленном ст. 90 ЗК РФ не требуется. У собственников земельных участков возникают ограничения прав в связи с установлением охранных зон таких объектов.

### 3.3 Местоположение существующих объектов капитального строительства

На период подготовки проекта межевания на территории проектирования имеются объекты недвижимости, состоящие на государственном кадастровом учете:

- линии электропередачи (ЛЭП) Вл 110 кВ, Вл 110 кВ, Вл 500 кВ.
- кабельная линия электропередачи Кл 6 кВ
- магистральный газопровод высокого давления;
- газопровод низкого давления

Расположение указанных объектов нанесено на схеме «Местоположение существующих объектов капитального строительства».

### 3.4 Границы особо охраняемых природных территорий

*К особо охраняемым природным территориям (ООПТ) относятся: природные заказники, памятники природы, заповедные участки леса, национальные парки, заповедники. Основное назначение этих территорий – охрана ценных природных объектов: ботанических, зоологических, гидрологических, геологических, комплексных, ландшафтных*

В соответствии с утвержденным генеральным планом Марковского сельского поселения особо охраняемые природные территории в границах проектирования отсутствуют.

### 3.5 Границы территорий объектов культурного наследия

*Объект культурного наследия (памятник истории и культуры)» в соответствии с статьей 3 Закона №73-ФЗ. к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) относятся: объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.*

В соответствии с утвержденным генеральным планом Марковского сельского поселения территорий объектов культурного наследия в границах проектирования отсутствуют



Чертежи проекта межевания с:

- Границами существующих земельных участков.
- Границами зон с особыми условиями территорий.
- Местоположения существующих объектов капитального строительства.
- Границами особо охраняемых природных территорий.
- Границами территории объектов культурного наследия.

выполнены на одном чертеже, т.к. оформление чертежей обеспечивает читаемости линий и условных обозначений графических материалов.

Чертеж выполнен на топографической основе в масштабе 1:2000

Генеральный директор ООО «Центр проектирования»



В.Ю.Ермилов