

**Документация о подготовке проекта планировки и проекта межевания  
территории для размещения линейного объекта: «Проектирование и  
строительство локальных очистных сооружений с напорным  
коллектором АО “Уралбройлер” в п. Ишалино, железнодорожная  
станция, Аргаяшский район, Челябинская область»**

Основная часть проекта межевания территории

Текстовая часть

**02/2022-683-ППТ**

Главный инженер проекта \_\_\_\_\_ /Демина/

Заказчик \_\_\_\_\_ / ООО «ГлавПроект»

**02.2022**

## СОСТАВ ПРОЕКТА

02/2022-683-ПМТ

### Основная часть проекта:

1. Текстовая часть
2. Графическая часть

| № | Наименование чертежей                          | Лист                   | Масштаб |
|---|--|------------------------|---------|
| 1 | Чертеж межевания территории. Чертеж сервитутов | 02/2022-683-ПМТ<br>л.1 | 1:1000  |

### Материалы по обоснованию проекта:

1. Текстовая часть

### Список исполнителей

Архитектор

Нормоконтролер

Главный инженер проекта

Соснина

Демина

Демина

|      |      |      |       |         |      |               |      |
|------|------|------|-------|---------|------|---------------|------|
|      |      |      |       |         |      | 07/21-617-ПМТ | Лист |
|      |      |      |       |         |      |               | 2    |
| Изм. | Кол. | Лист | № док | Подпись | Дата |               |      |

## Содержание

|   |   |
|---|---|
| 1. Подготовка проекта межевания.....  | 3 |
| 1.1 Характеристика территории.....  | 3 |
| 2.Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе<br>возможные способы их образования..... | 4 |
| 3 Информация об установлении зон с особыми условиями использования территории....                                   | 6 |
| 4 Предложения по установлению сервитутов.....   | 6 |

### 1 Подготовка проекта межевания

#### 1.1 Характеристика территории

Проектируемая территория находится в границах кадастровых кварталов 74:02:0601007, 74:02:0601006, 74:02:0602001, 74:02:0603001, 74:02:0603002, 74:02:0708002, 74:02:0708001, расположенных в Аргаяшском районе Челябинской области. Рассматриваемая территория расположена в пределах краевой западной части Западно-Сибирской низменности, ограниченной на западе линией восточных предгорий Урала, холмами Зауральского плато. В структурно-геологическом отношении западная часть Западно-Сибирской низменности представляет собой краевую часть Западно-Сибирской плиты, фундамент которой постепенно погружается по мере удаления от горных поднятий Урала. С поверхности, собранные в складки, метаморфизованные породы представленные гнейсами, сланцами а также средне-палеозойскими осадочно-вулканогенными толщами с включениями интрузивных пород, перекрыты толщей рыхлых и слабосцементированных морских верхнемеловых и палеогеновых образований, залегающих горизонтально, и большей частью представленных песчаниками, суглинками и глинами переслаивающимися песками. Карстовые явления в пределах рассматриваемой части Западно-Сибирской низменности отмечаются на локальных площадях и в пределах исследуемой территории не проявляются.

Плоская поверхность низменности пересечена долинами притоков Тобола. Высота междуречий не превышает 130-150м, понижения имеют отметки менее 100м. Обширные заболоченные территории сочетаются с озерами самой разнообразной формы, большей частью мелководными.

Преобладающий ландшафт – волнисто-увалисто-равнинная лесостепь с березовыми колками, лесными массивами, пашнями и неглубокими долинами малых рек и озер различной формы и площади, окаймленных галерейными тополевыми ивняками или черноольшаниками.

|      |      |      |       |         |      |               |      |
|------|------|------|-------|---------|------|---------------|------|
|      |      |      |       |         |      | 07/21-617-ПМТ | Лист |
|      |      |      |       |         |      |               | 3    |
| Изм. | Кол. | Лист | № док | Подпись | Дата |               |      |

Исследуемая территория расположена в лесостепной природно-ландшафтной зоне отличающейся значительной пестротой почвенного покрова. На приречных, хорошо дренированных участках сочетаются оподзоленные и выщелоченные черноземы с серыми лесными почвами. На плохо дренированных междуречных равнинных территориях развиты комплексы лугово-черноземных и серых лесных почв. По механическому составу почвы, как правило, тяжелосуглинистого и глинистого состава.

Основной фон естественного растительного покрова составляют луговые степи с березовыми колками. В долинах рек, на отложениях приречных песков, местами встречаются массивы сосновых боров. Участок изысканий относится к водосбору р. Зюзелга. Густота речной сети на водосборе составляет 1,2 км/км<sup>2</sup>. Район изысканий характеризуется хорошо развитой гидрографической сетью представленной реками, прудами, озерами, а также развитой овражнобалочной сетью.

Рельеф поверхности участка работ относительно ровный. В ситуационном отношении участок работ является застроенной территорией с наличием подземных коммуникаций и наземных сооружений. Уклон местности наблюдается в юго-западном направлении. Углы наклона местности достигают 1°. Абсолютные отметки изменяются от 237.32 до 256.84м.

При рекогносцировочном обследовании внешние формы геологических и ин-женерно-геологических процессов (карст, оползни, овраги и др.) на участке проектируемого строительства и вблизи не обнаружены.

На период проведения изысканий на территории проектируемого строительства свободна от застройки. Участок работ расположен в водоохранной зоне и прибрежных полос (р.Зюзелга (ВОЗ 100м, ПЗП 50 м).

По классификации Зайкова реки района работ относятся к рекам с четко-выраженным весенним половодьем, зимней и летней меженью, нарушаемой дождевыми паводками. Условия формирования максимальных расходов весеннего половодья благоприятные. Иногда на малых площадях водосборов, со значительными уклонами тальвегов и склонов водосборов все же превышает дождевой сток над равнообеспеченным весенним.

## **2.Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования**

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемого земельного участка (пункт 2 статьи 43 Градостроительного кодекса).

В целях реализации постановки на кадастровый учет земельных участков, в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Земельным кодексом Российской Федерации в проекте межевания территории

|      |      |      |       |         |      |               |      |
|------|------|------|-------|---------|------|---------------|------|
|      |      |      |       |         |      | 07/21-617-ПМТ | Лист |
|      |      |      |       |         |      |               | 4    |
| Изм. | Кол. | Лист | № док | Подпись | Дата |               |      |

предусматривается образование многоконтурного земельного участка, сформированного в границах зоны планируемого размещения линейного объекта, установленных проектом планировки территории. Образование земельного участка для размещения линейного объекта предлагается из территорий общего пользования.

Общая площадь образуемого земельного участка составляет: 39444,5 кв.м.

Образуемый земельный участок приведен на листе «Чертеж межевания территории».

Перечень образуемых земельных участков приведен в таблице 1.

*Таблица 1. Перечень образуемых земельных участков*

| Условный номер образуемого земельного участка/ кадастровый номер изменяемого земельного участка | Способы образования земельного участка   | Площадь, м2 | Адрес  | Вид разрешенного использования согласно сведениям из ЕГРН   | Наименование вида разрешенного использования земельного участка (приведено в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска) |
|---|--|-------------|--|---|--|
| ЗУ1 (контур 1)  | Образование земельного участка происходит из земель неразграниченной государственной собственности | 57,00       | Российская Федерация, Челябинская область, район Аргаяшский, поселок Ишалино | Для размещения линейного объекта - канализации (трубопровод очищенного стока), в отношении которого выполняется проект межевания территории | Коммунальное обслуживание  |
| ЗУ1 (контур 2)  |  | 369,00      |  |   |  |
| ЗУ1 (контур 3)  |  | 524,00      |  |   |  |
| ЗУ1 (контур 4)  |  | 43,00       |  |   |  |
| ЗУ1 (контур 5)  |  | 284,00      |  |   |  |
| ЗУ1 (контур 6)  |  | 18,00       |  |   |  |
| ЗУ1 (контур 7)  |  | 1406,00     |  |   |  |
| ЗУ1 (контур 8)  |  | 330,00      |  |   |  |
| ЗУ1 (контур 9)  |  | 8020,00     |  |   |  |
| ЗУ1 (контур 10)   |  | 398,00      |  |   |  |
| ЗУ1 (контур 11)   |  | 180,00      |  |   |  |
| ЗУ1 (контур 12)   |  | 3597,00     |  |   |  |
| ЗУ1 (контур 13)   |  | 1143,50     |  |   |  |
| ЗУ1 (контур 14)   |  | 5080,00     |  |   |  |
| ЗУ1 (контур 15)   |  | 1343,00     |  |   |  |
| ЗУ1 (контур 15.1)   |  | 16,00       |  |   |  |
| ЗУ1 (контур 16)   |  | 195,50      |  |   |  |
| ЗУ1 (контур 16.1)   |  | 7,00        |  |   |  |
| ЗУ1 (контур 17)   |  | 175,00      |  |   |  |
| ЗУ1 (контур 18)   |  | 2710,00     |  |   |  |
| ЗУ1 (контур 19)   |  | 11314,00    |  |   |  |
| ЗУ1 (контур 20)   |  | 122,00      |  |   |  |

|      |      |      |       |         |      |               |      |
|------|------|------|-------|---------|------|---------------|------|
|      |      |      |       |         |      | 07/21-617-ПМТ | Лист |
|      |      |      |       |         |      |               | 5    |
| Изм. | Кол. | Лист | № док | Подпись | Дата |               |      |

|                 |  |         |  |  |  |
|-----------------|--|---------|--|--|--|
| ЗУ1 (контур 21) |  | 2112,50 |  |  |  |
|-----------------|--|---------|--|--|--|

Земельные участки относятся к категории земель – земли населенных пунктов.

Система координат – МСК-74.

### 3 Информация об установлении зон с особыми условиями использования территории

*Охранные зоны объектов водоснабжения и водоотведения.*

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» Новая редакция (с изменениями и дополнениями) размер санитарно-защитной зоны очистных сооружений принят согласно п. 7.1.13 таблица 7.1.2 -размер СЗЗ от локальных очистных сооружений принят 20 м (при расчетной производительности 0,2-50 тыс м3/сут). (см. п.5.2.3 раздела 113.2020-ООС.ПЗ). В соответствии с размером охранных зон для сетей водоснабжения и водоотведения определена охранный зона для проектируемого напорного коллектора– 5 метров в каждую сторону от оси сети.

### 4 Предложения по установлению сервитутов

В проекте межевания территории устанавливаются сервитуты для обслуживания и эксплуатации линейных объектов системы водоотведения, их неотъемлемых технологических частей, если указанные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения, либо необходимы для организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения, подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно- технического обеспечения, либо переносятся в связи с изъятием земельных участков, на которых они ранее располагались, для государственных или муниципальных нужд (далее также - инженерные сооружения) (пункт 1, статья 39.37 Земельного кодекса Российской Федерации).

Проектом межевания территории предусмотрено установление границ сервитутов на земельных участках, принадлежащих третьим лицам, по которым проходит ось проектируемого линейного объекта.

|      |      |      |       |         |      |               |      |
|------|------|------|-------|---------|------|---------------|------|
|      |      |      |       |         |      | 07/21-617-ПМТ | Лист |
|      |      |      |       |         |      |               | 6    |
| Изм. | Кол. | Лист | № док | Подпись | Дата |               |      |