

## **Введение.**

Проект межевания территории подготовлен в связи с образованием одного земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 21:04:050203:17 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Проект межевания разработан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 02.08.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.11.2019) а также в соответствии со следующими нормативно правовыми актами в сфере архитектуры и градостроительства:

- Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001г. № 136-ФЗ (ред. от 02.08.2019г.);
- СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- Федеральный закон 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Генеральный план города Канаш от 15 сентября 2005 г № 40/12;
- Правила землепользования и застройки города Канаш Чувашской Республики от 14 июля 2017 года №28/8 (с изменениями);
- Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 №87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию";
- Федеральный закон № 221-ФЗ от 24.07.2007 (ред. от 03.07.2016) "О кадастровой деятельности";
- 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;
- Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон";
- Постановление Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. № 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей";
- Постановление Правительства РФ от 12 октября 2006 г. № 611 "О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог".

Для выполнения графической части планировочной документации использовались цифровые топографические планы открытого опубликования в электронном виде М1:2000, составленные в 2008

года ООО «Научно-производственным аэрогеодезическим предприятием «Меридиан +».

Картографическая основа получена в государственном фонде данных Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике- Чувашии.

Система координат - МСК-21.

## 1.1. Природные условия

Расположен в 77 км от города Чебоксары. Канаш — железнодорожная столица Чувашии. На карте Чувашской Республики город Канаш занимает очень выгодное географическое положение. Он расположен почти в самом центре республики.

Канаш находится в возвышенной части водораздела рек Малого Цивилия и Кубни и занимает территорию в 1720 га. Прилегающий к городу район имеет форму прямоугольника. С севера на юг он простирается на 70 км, с запада на восток — на 40. Рельеф — полого-холмистое плато, расчлененное оврагами и долинами. По территории района протекает 18 малых рек и ручьев. Вблизи города имеются залежи глины и суглинков, строительного песка. Район богат лесами. В лесах произрастают берёза, клён, дуб, ель, сосна, липа, осина, лещина, черёмуха, рябина красная, шиповник, ясень, ива, другие деревья и кустарники, водятся лоси, волки, зайцы, лисицы, барсуки, кабаны, тетерева, рябчики, различная водоплавающая дичь, в водоёмах — ондатра, бобры.

### **Климат.**

Климат континентальный с умеренно жарким летом и холодной зимой, с неустойчивой погодой, с частыми осадками в виде дождей и снега, туманами и ясными солнечными днями. Летом температура в среднем 25-35 градусов тепла, зимой — минус 15-20, иногда ниже -35. Однако с каждым годом зима становится мягче, тепло в основном несут южные и юго-западные ветры, дожди и холода — северные и северо-западные циклоны.

В инженерно-геологическом отношении территория города изучена неравномерно и недостаточно. Изыскания проводились преимущественно на промышленных площадках, по трассам инженерных коммуникаций, а также под отдельные капитальные здания и сооружения.

### **Инженерно-геологическая характеристика.**

#### Рельеф

Город расположен в пределах водораздельного плато, которое представляет собой полого-волнистую равнину, расчлененную неглубокими долинами ручьев, оврагами и балками. Абсолютные отметки поверхности изменяются в пределах от 175 до 200 м, уклоны поверхности в среднем составляют 2-3%.

Практически все овраги имеют направление близкое к меридиональному. Часть из них, расположенные к северу от железной дороги, относятся к бассейну р. М. Цивиль; овраги, расположенные к югу от нее, относятся к бассейну р. Кубни. В плане овраги извилистые, глубина вершин оврагов не превышает 1-2 м и увеличивается до 5-6 м, а в отдельных случаях и до 15-20 м (в северной части города) в устьевых частях. Ширина оврагов по верху достигает 200-250 м. Склоны оврагов, как правило, задернованы. Во многих оврагах сделаны небольшие запруды.

В геологическом строении территории, рассматриваемой настоящим проектом, принимают участие коренные породы пермского и юрского возраста, повсеместно перекрытые чехлом четвертичных отложений.

Верхнепермские отложения, представленные осадками казанского и татарского ярусов, вскрываются на глубине 50-60 м и более. В основании отложений казанского яруса преобладают терригенные образования – глины, алевролиты мергели, которые вверх по разрезу сменяются карбонатными породами – известняками и доломитами с прослоями гипса и песчаника.

Отложения татарского яруса характеризуются значительной изменчивостью литологического состава как по простиранию, так и по разрезу - преобладают пестроцветные мергели и глины, песчаники, известняки и конгломераты.

На размытой поверхности верхнепермских отложений залегают плотные глины и алевролиты с прослоями песков и мергелей юрского возраста мощностью до 50,0 м.

Непосредственно с поверхности повсеместно до глубины 5-9 м, редко более, залегают элювиально-делювиальные суглинки и глины, содержащие в нижней части щебенку коренных пород. Суглинки и глины на отдельных участках лессовидные.

Подземные воды приурочены как к четвертичным, так и к коренным образованиям. Однако обильные водоносные горизонты с пресными водами отсутствуют, что объясняется:

- расположением города в наиболее повышенной части водораздельного плато, где верхние водоносные горизонты сдренированы;
- наличием достаточно мощного (до 50 м) сплошного водоупора – юрских глин, препятствующих инфильтрации атмосферных осадков в нижние горизонты;
- отсутствием выдержанных по площади и мощности водоносных слоев.

К элювиально-делювиальным отложениям приурочены грунтовые воды, типа верховодки, локального распространения. Глубина залегания вод изменяется от долей метра до 3,0-5,0 м. Питание горизонта осуществляется исключительно за счет атмосферных осадков, чем и объясняется амплитуда колебания уровней до 1,5 м, в зависимости от сезона года. Наиболее близкое залегание грунтовых вод отмечается в апреле-мае месяцах. Неорганизованный поверхностный сток на территории города способствует более широкому по площади распространению верховодки. Водообильность четвертичных отложений низкая, горизонт не имеет практического значения. По химическому составу воды гидрокарбонатно-кальциевые, пресные – минерализация 0,3-0,6 г/л. Воды агрессивны по отношению к металлоконструкциям.

Юрские отложения (плотные глины) рассматриваются как региональный водоупорный комплекс. Подземные воды локального распространения, приурочены они к линзам песков. Воды юрских отложений практического значения не имеют – водоносный горизонт спорадического распространения, слабОВОдообильный.

Водоносный горизонт, приуроченный к татарским отложениям, связан с прослоями песков и песчаников, а также с трещиноватыми известняками и доломитами. Горизонт невыдержан как по мощности, так и по простираению. Скважинами вскрывается до четырех водоносных прослоев, связанных гидравлически между собой. Воды напорные. В районе города скважины вскрывают водоносный горизонт на глубинах 56-60 м. Производительность скважин незначительна – до 1,0 л/с. Воды пресные, минерализация их 0,3-0,4 г/дм<sup>3</sup>, редко до 1,0 г/дм<sup>3</sup>, по химическому составу воды гидрокарбонатно-магниево-кальциевые. Водоносный горизонт в силу недостаточной водообильности в пределах города не может рассматриваться в качестве источника для централизованного водоснабжения города. Он используется посредством одиночных скважин небольшими водопотребителями.

Воды казанских отложений, вскрытые на глубинах до 200 м и приуроченные к известнякам и доломитам, характеризуются высокой минерализацией – 15-39 г/дм<sup>3</sup> и непригодны для хозяйственных и технических целей.

В связи с отсутствием в г.Канаше как поверхностных, так и подземных источников, пригодных для организации централизованного водоснабжения города, на прилегающих территориях в Канашском и Янтиковском районах проведены гидрогеологические изыскания. На шести участках Канашского месторождения подземных вод проведены разведочные работы и утверждены запасы подземных вод в количестве 60,3 тыс.м<sup>3</sup>/сут. Запасы утверждены – ГКЗ СССР, протокол № 10962 от 23.11.1990 г. Все разведанные участки расположены на значительном удалении от города – от 6 до 28 км.

Суммарный водоотбор подземных вод на эксплуатируемых участках Канашского месторождения за 2001 г. составил 18,3 тыс.м<sup>3</sup>/сут. Бахтиаровский и Высоковский участки эксплуатируются МПУ «Водоканал», Ухманский участок – Канашским вагоноремонтным заводом, Чиршкасинский – Канашским сыродельным комбинатом.

В настоящее время ведется строительство Высоковского водозабора и водовода. При окончании строительства (2003-2004 гг.) производительность водозабора составит 10,0 тыс.м<sup>3</sup>/сут.

На перспективу покрытие потребностей города в воде может осуществляться за счет запасов подземных вод Поваркасинского и Надеждинского участков Канашского месторождения.

По инженерно-геологическим условиям с учетом характера рельефа, геологического строения и гидрогеологических условий, значительная часть территории благоприятна для градостроительного освоения (см.схему «Системный анализ и комплексная оценка территории», масштаб 1:5000). Это участки водораздельного плато, характеризующиеся полого-волнистым рельефом с уклонами поверхности 2-3%. Естественным основанием для фундаментов зданий и сооружений будут служить элювиально-делювиальные суглинки и глины. Грунты устойчивые, расчетное сопротивление грунтов основания, согласно СНиП 2.02.01-83 1995 г., может составлять 3,0-3,5 кГс/см<sup>2</sup>. Лессовидные

разности грунтов, имеющие локальное распространение и небольшую мощность, могут обладать просадочными свойствами, что необходимо учитывать при строительстве.

Факторами, осложняющими градостроительное освоение части территории, являются: близкое залегание грунтовых вод, типа верховодки, и овраги.

Участки с близким залеганием грунтовых вод, расположенные в южном и юго-западном районах города, ограниченно благоприятны для освоения. Здесь необходима тщательная организация поверхностного стока. Грунты устойчивы.

Овраги, имеющие довольно широкое распространение в городе, неблагоприятны для освоения. Склоны оврагов характеризуются уклонами поверхности 10-20% и более и, как правило, задернованы и стабилизированы. Однако нарушение растительного покрова – распашка склонов, неорганизованный сброс сточных вод и др. могут привести к нарушению естественного равновесия и вызвать рост оврагов.

## 1.2. Обоснование определения границы зоны размещения объекта

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 архитектурно-планировочной 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.

Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в случае перераспределения таких земель и (или) земельных участков в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков. Земельный участок с кадастровым номером 21:04:050203:17 располагается по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, г Канаш, ул. Красноармейская, д 8. Вид разрешенного использования земельного участка - Обслуживание застройки жилой (размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны). Территориальная зона, в которой находится объект - Ж-4 зона застройки многоэтажными жилыми домами. Максимальные размеры земельного участка в данной территориальной зоне для данного вида разрешенного использования не регламентируются, минимальный размер составляем 0,03га.

На исходном земельном участке с кадастровым номером 21:04:050203:17 располагается объект капитального строительства сведения о котором не содержатся в ЕГРН так как вышеупомянутый объект выходит за пределы земельного участка с кадастровым номером 21:04:050203:17 было

принято решение о межевании земельного участка путем перераспределения. Образование :Т/п1 только под выступающей частью ОКС приводит к изломанности границы :ЗУ1, в связи с этим конфигурация :Т/п1 представлена в данном проекте именно в таком виде.

1.3. Протокол перераспределения земельных участков

**Кадастровые номера и площади исходных земельных участков (номер кадастрового квартала, категория и площадь земель)**

<b>№п/п</b>	<b>Кадастровый номер земельного участка (номер кадастрового квартала)</b>	<b>Площадь земельного участка (категория и площадь), м<sup>2</sup></b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1	21:04:050203:17	536 м <sup>2</sup> Земли населенных пунктов
2	21:04:050203	521 м <sup>2</sup> Земли населенных пунктов

**Раздел исходных земельных участков на части**

<b>№п/п</b>	<b>Кадастровый номер земельного участка (номер кадастрового квартала)</b>	<b>Количество образуемых частей</b>	<b>Обозначения образуемых частей</b>	<b>Площадь земельного участка (категория и площадь), м<sup>2</sup></b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
1	21:04:050203:17	1	:17/п1	536 м <sup>2</sup> Земли населенных пунктов
2	21:04:050203	1	: Т/п1	521 м <sup>2</sup> Земли населенных пунктов

**Образование земельных участков путем объединения частей**

<b>№п/п</b>	<b>Обозначение образуемого земельного участка</b>	<b>Состав образуемого земельного участка</b>	<b>Площадь образуемого земельного участка, м<sup>2</sup></b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
1	: 3У1	:17/п1 +: Т/п1	536+521=1057

1.4. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Чрезвычайная ситуация (ЧС) - обстановка на определенной территории, сложившаяся в результате аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, которые могут повлечь или повлекли за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью людей или окружающей природной среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей.

Возможными источниками чрезвычайных ситуаций техногенного и природного характера для проектируемого объекта могут являться:

- авария на сети газоснабжения;
- авария на линии электропередачи;
- отклонения климатических условий от ординарных (сильные морозы, снежные заносы, паводки, ураганные ветры, смерчи и пр.).

Авария - опасное техногенное происшествие, создающее на объекте, определенной территории или акватории угрозу жизни и здоровью людей и приводящее к разрушению зданий, сооружений, оборудования и транспортных средств, нарушению производственного или транспортного процесса, а также к нанесению ущерба, окружающей природной среде (по ГОСТ Р 22.0.05).

В рамках проекта планировки предлагается осуществление мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций по следующим основным направлениям:

*Защита населения в чрезвычайных ситуациях:*

- расширение зоны действия общегородской системы оповещения, с учетом новой жилой застройки района;
- установка элементов озвучивания территории (громкоговорителей, сирен);
- обеспечение 100% охвата территории теле и радиовещанием;
- развитие и создание на территории города защитных сооружений гражданской обороны;
- развитие и модернизация лечебно-оздоровительных учреждений на территории, создание резервов медикаментов на случай возможных ЧС.

*Предупреждение возможных ЧС в техногенной сфере:*

- работа по предупреждению чрезвычайных ситуаций и снижению потерь и материального ущерба в случае аварии в техногенной сфере проводится на конкретных объектах и производствах;
- проводится анализ и прогнозирование возможности возникновения ЧС, выполняются заблаговременные мероприятия по недопущению возникновения чрезвычайных ситуаций и устранению причин их возникновения, обеспечивается готовность сил и средств городского звена ТП РСЧС и подготовка их к ликвидации последствий ЧС;

– обеспечению безопасности территории жилого района способствует создание систем мониторинга окружающей среды в зонах расположения опасных объектов для оценки и оперативного прогнозирования возможных зон загрязнения (поражения) при чрезвычайной ситуации и сопряжение данных систем с единой дежурно-диспетчерской службой города, локальными системами оповещения и силами реагирования на уровне объекта, на местном и территориальном уровнях;

– соблюдение правил при проведении работ в границах охранных и санитарно-защитных зон.

### **Охранная зона воздушной линии электропередачи**

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 настоящих Правил, запрещается:

– складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

– размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

– использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

– бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

– осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

– строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

– горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

– посадка и вырубка деревьев и кустарников;

– дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

– проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через

водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);
- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

### **Охранная зона газопровода**

На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается лицам, указанным в пункте 2 настоящих Правил:

- строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;
- сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;
- разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;
- перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;
- устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;
- огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;
- разводить огонь и размещать источники огня;
- рыть погребов, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;

- открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;
- набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;
- самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

## 1.5. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

### **Охрана атмосферного воздуха.**

Определены санитарные требования и мероприятия по контролю и оздоровлению атмосферного воздуха дачного поселка:

- снижение пылевой нагрузки путем благоустройства и озеленения территории, повышения качества дорожного покрытия;
- проведение экологического мониторинга и контроля качества атмосферного воздуха, включающего регулярные наблюдения и лабораторные исследования;
- контроль за своевременной санитарной очисткой территории, организацией полива в летний период;
- обязательное проведение экологического обоснования и государственной экологической экспертизы при размещении объектов, включающих источники вредных выбросов в атмосферу;
- для минимизации вредных выбросов теплоснабжение (отопление и горячее водоснабжение) дачного поселка проектируется от подомовых газовых и электрических водонагревателей.

### **Охрана почвенно-растительного покрова.**

Для предотвращения загрязнения почвенно-растительного покрова предусмотрен ряд мероприятий:

- организация системы санитарной очистки и утилизации твердых бытовых отходов;
- организация системы поверхностного водоотвода.