

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ЛИНЕЙНОГО ОБЪЕКТА

«Автомобильная дорога «М-4 «Дон» -
п. Отрадное» -г. Воронеж (ул. Урывского)» - ул.
Автодорожная в п. Отрадное Новоусманском
муниципальном районе Воронежской области».

Том 4. Материалы по обоснованию проекта
межевания территории

Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта
межевания территории.

Графическая часть

Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта
межевания территории.

Текстовая часть

5SG-P242-ППТ.4

Общество с ограниченной ответственностью «Группа Пятый Сезон»
Свидетельство СРО (N 0241.3-2015-3666153502-II-139 от 25.05.2015)

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ЛИНЕЙНОГО ОБЪЕКТА

«Автомобильная дорога «М-4«Дон» -
п. Отрадное» -г. Воронеж (ул. Урывского)» - ул.
Автодорожная в п. Отрадное Новоусманском
муниципальном районе Воронежской области».

Том 4. Материалы по обоснованию проекта
межевания территории

Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта
межевания территории.

Графическая часть

Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта
межевания территории.

Текстовая часть

5SG-P242-ППТ.4

Директор:

Осицкий С.С.

ГИП:

Нечаев С.И.

Гл. специалист:

Кандаурова Н. А.

Номер раздела	Обозначение	Наименование	Примечание
Том 1. Основная часть проекта планировки территории			
1	5SG-P242-ППТ.1	Раздел 1. Проект планировки территории. Графическая часть	
2	5SG-P242-ППТ.1	Раздел 2. Положение о размещении линейных объектов	
Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории			
3	5SG-P242-ППТ.2	Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть	
4	5SG-P242-ППТ.2	Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка	
Том 3. Основная часть проекта межевания территории			
1	5SG-P242-ППТ.3	Раздел 1. Проект межевания территории. Графическая часть	
2	5SG-P242-ППТ.3	Раздел 2. Проект межевания территории. Текстовая часть	
Том 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории			
3	5SG-P242-ППТ.4	Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть	
4	5SG-P242-ППТ.4	Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка	

Взаим. инв. №									
Подп. и дата									
Инв. № подл.							5SG-P242-ППТ-СП		
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
	Разработал	Иншакова					Стадия	Лист	Листов
	ГИП	Нечаев					П	1	1
Н.контр.	Кандаурова					ООО «Группа Пятый Сезон»			
Состав документации проекта планировки территории линейного объекта									

Обозначение	Наименование	Примечание
5SG-P242-ППТ.4-С	Содержание тома	1
Раздел 3		
5SG-P242-ППТ.4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть	1
Лист 1	Межевание территории (Обосновывающая часть) М 1:2000	1
Раздел 4		
5SG-P242-ППТ.4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Текстовая часть	7

Инв. №	Подп. и дата	Взаим. инв.	5SG-P242-ППТ.4-С						Инв. №	Подп. и дата	Взаим. инв.	Стадия	Лист	Листов
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата						
			Разработал	Иншакова			Содержание тома				ООО «Группа Пятый Сезон»			
			ГИП	Нечаев										
			Н.контр.	Кандаурова										

Содержание пояснительной записки

№ п/п	Наименование раздела, листа	Лист
а)	Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков	2
б)	Обоснование способа образования земельного участка	4
в)	Обоснование определения размеров образуемого земельного участка	5
г)	Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	6

Взаим. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал		Иншакова			
ГИП		Нечаев			
Н.контр.		Кандаурова			

5SG-P242-ППТ.4-ПЗ		
Пояснительная записка	Стадия	Лист
	П	1
		7
ООО «Группа Пятый Сезон»		

а) обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков

Проект межевания территорий разрабатывается в соответствии с градостроительной документацией и градостроительными регламентами правил землепользования и застройки соответствующими органами местного самоуправления или по заявкам собственников, владельцев, пользователей объектов недвижимости с целью обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков.

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа. При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

Цель проекта:

- анализ фактического землепользования в районе проектирования;
- определение в соответствии с нормативными требованиями площадей земельных участков исходя из фактически сложившейся планировочной структуры района проектирования;
- обеспечение условий эксплуатации автомобильной дороги, расположенной в районе проектирования в границах формируемых земельных участков;
- выделение элементов планировочной структуры, установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, установление границ территории общего пользования;
- установление красных линий, обозначающих дороги, улицы, проезды;
- местоположения границ ранее образованных земельных участков,

Взаим. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подп.	Дата

5SG-P242-ППТ.4-ПЗ

Лист

2

зарегистрированных в Государственном кадастре недвижимости;
 -определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков, принимая во внимание уже действующие объекты и уровень их функционального взаимодействия с новым.

При обосновании местоположения границ земельных участков в соответствии с требованиями части 4 статьи 43 Градостроительного Кодекса РФ учитывались как особенности фактического использования, так и расчетного обоснования размеров земельных участков.

Образуемый земельный участок расположен в пределах кадастрового квартала 36:16:5400001. Категория земель: земли населенных пунктов.

Согласно Правил землепользования и застройки Отрадненского сельского поселения Новоусманского района Воронежской области, предельные параметры размеров земельного участка для линейного объекта не подлежат установлению.

Границы образуемых земельных участков не пересекают границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.

Выбранные участки под строительство не являются ценными из земель сельскохозяйственного назначения согласно Земельному кодексу РФ.

Настоящим проектом выполнено:

- образование границ земельного участка, отведённого под полосу отвода дороги.

Образуемые границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию полосы отвода в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.

Земельные участки, сформированные настоящим проектом, определены для их оформления после окончания строительства и признания объектами недвижимости в установленном законом порядке.

В проекте межевания территории учтены интересы третьих лиц.

Взаим. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подп.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подп.	Дата

5SG-P242-ППТ.4-ПЗ

б) Обоснование способа образования земельного участка

Для размещения проектируемого линейного объекта проектом межевания территории предусмотрено образование 15 земельных участков с условными номерами: ЗУ №1, ЗУ №2, ЗУ №3, ЗУ №4, ЗУ №5, ЗУ №6, ЗУ №7, ЗУ №8, ЗУ №9, ЗУ №10, ЗУ №11, ЗУ №11/1, ЗУ №12, ЗУ №13, ЗУ №14, ЗУ №15.

Проектом межевания территории предусматривается:

- сохранение земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет, границы которых соответствуют решениям проекта планировки и не требуют преобразования;
- изменение границ существующих земельных участков, поставленных на кадастровый учет, с учетом установленных в проекте планировки красных линий и зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определение границ образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования.

Согласно сведениям Единого Государственного реестра недвижимости, на территории проектирования расположено 15 земельных участков, поставленных на кадастровый учет, частично или полностью попадающих в границы проектирования.

Проекты межевания территорий в виде графических и текстовых материалов являются основанием для выноса в натуру (на местность) границ земельных участков, установления публичных сервитутов (при необходимости), выдачи кадастровых карт (планов) земельных участков и формирования объектов недвижимости.

К планировочным ограничениям данной территории отнесены охранные зоны и санитарные разрывы инженерных коммуникаций.

Площадь и границы участков указаны с графической точностью по плану М 1:2000 и подлежат уточнению землеустроительным межеванием при оформлении земельно-правовых документов.

Земельные участки для размещения проектируемой автомобильной дороги образуются путем раздела существующих земельных участков, категория которых:

Взаим. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подп.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подп.	Дата

5SG-P242-ППТ.4-ПЗ

Лист

4

- земли населенных пунктов для сельскохозяйственного производства,
- для проектирования и строительства торгово-развлекательного комплекса,
- для проектирования и строительства жилищного комплекса индивидуальной жилой застройки,

в) обоснование определения размеров образуемого земельного участка

Проектом межевания определены площади и границы образуемых земельных участков:

- земельный участок № 1 площадью 9899,56 кв. м;
- земельный участок № 2 площадью 1176,49 кв. м.;
- земельный участок № 3 площадью 2862.4289 кв. м.;
- земельный участок № 4 площадью 391.749 кв. м.;
- земельный участок № 5 площадью 3491.2192 кв. м.
- земельный участок № 6 площадью 62098.3563 кв. м.
- земельный участок № 7 площадью 23504,5243 кв. м.
- земельный участок № 8 площадью 200.041 кв. м.
- земельный участок № 9 площадью 3007,1989 кв. м.
- земельный участок № 10 площадью 50661.1644 кв. м.
- земельный участок № 11 площадью 189.8258 кв. м.
- земельный участок № 11/1 площадью 87.4182 кв. м.
- земельный участок № 12 площадью 73995,58 кв. м.
- земельный участок № 13 площадью 307,95 кв. м.
- земельный участок № 14 площадью 4 526.9276 кв. м.
- земельный участок № 15 площадью 3 842.00 кв. м.

В соответствии с «Земельным кодексом Российской Федерации» земельные участки с условным обозначением ЗУ №1, ЗУ №2, ЗУ №3, ЗУ №4, ЗУ №5, ЗУ №6, ЗУ №7, ЗУ №8, ЗУ №9, ЗУ №10, ЗУ №11, ЗУ №11/1, ЗУ №12, ЗУ №13, ЗУ №14 (общей площадью 231 432,54м²) будут отнесены к территориям общего пользования.

Земельный участок №15 площадью 3 842.00 кв. м. является частной собственностью.

Вз/им. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подп.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подп.	Дата

5SG-P242-ППТ.4-ПЗ

Образование земельных участков выполнено по границам размещения линейного объекта в соответствии с нормами отвода земельных участков.

Размеры образуемых земельных участков учитывают требования к расчетным параметрам улично-дорожной сети.

Принцип расчета площадей земельных участков объектов проектирования, и образованию границ, основан на необходимости создания благоприятной среды, обеспечения гражданских прав, условий доступа к объектам, их содержания и обслуживания.

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков в соответствии с рекомендациями Постановления Правительства РФ от 02.09.2009г. № 717 «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса» (с изменениями и дополнениями), а также с учетом рекомендаций СП 42.13330.2016 (СНиП 2.07.01-89) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СП 34.13330.2021 (СНиП 2.05.02-85*) «Автомобильные дороги».

г) Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации

При разработке проекта межевания уточняются публичные сервитуты (при необходимости), в соответствии с которыми землепользователи обязаны обеспечить:

- безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего пользования (пешеходные и автомобильные дороги);
- возможность размещения межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- наличия путей доступа к участкам инфраструктур с целью их ремонта или реконструкции;
- характеристика территории, в отношении которой происходит межевание;
- указание на особенности процесса, обоснование принятых решений.

Взв.им. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подп.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подп.	Дата

5SG-P242-ППТ.4-ПЗ

ПМТ обязательно должен содержать в своей структуре предложения по установлению таких сервитутов (при необходимости).

Учитываются такие моменты, как влияние объекта на:

- развитие территории в плане частоты застройки;
- социально-экономическое развитие района;
- инженерного обеспечения;
- доступности к общественному транспорту.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом:

- фактического землепользования;
- градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

В соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости в пределах границ проектируемого объекта публичные сервитуты не установлены.

Предложений по установлению публичных сервитутов в данном проекте не предусмотрено.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подп.	Дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подп.	Дата

5SG-P242-ППТ.4-ПЗ