



Общество с ограниченной ответственностью
«Группа Пятый Сезон»

Заказчик: ИП Чурсин А.Н.

Изменения в документацию по планировке территории
(проект планировки и проект межевания),
для размещения линейного объекта
«Коллектор ливневой канализации расположенный по
адресу: Воронежская область Новоусманский район,
юго-восточная часть
кадастрового квартала 36:16:5500001, 36:16:0102011»

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-P260_ПМТ4



Общество с ограниченной ответственностью
«Группа Пятый Сезон»

Свидетельство СРО (N 0241.3-2015-3666153502-II-139 от 25.05.2015)

Изменения в документацию по планировке территории
(проект планировки и проект межевания),
для размещения линейного объекта
«Коллектор ливневой канализации расположенный по
адресу: Воронежская область Новоусманский район,
юго-восточная часть
кадастрового квартала 36:16:5500001, 36:16:0102011»

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-P260_ПМТ4

Директор:

Осицкий С.С.

ГИП:

Дякин Р.В.

Гл. специалист:

Кандаурова Н. А.

Обозначение	Наименование	Примечание
5SG-P260_ПМТ4_С	Содержание тома	1
Раздел 3		
5SG-P260_ПМТ4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть	1
Листы 1.1, 1.2	Схема границ постоянного отвода территории для установления сервитута М 1:1000	На 2-х листах
Раздел 4		
5SG-P260_ПМТ4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Текстовая часть	6

Инв. №	Подп. и дата	Взaim.	Инв.	5SG-P260_ПМТ4_С						Стадия	Лист	Листов	
				Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Инв. №	Подп. и дата	Взaim.	Инв.	Разработал	Демидов					Содержание тома	П	1	1
				ГИП	Дякин								
				Н.контр.	Кандаурова								
ООО «Группа Пятый Сезон»													

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 частного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	6

Взаим., инв. №													
Подп. и дата													
Инв. № подл.								5SG-P260_ПМТ.4_ПЗ					
		Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Пояснительная записка					
		Разработал		Демидов							Стадия	Лист	Листов
		ГИП		Дякин							П	1	7
		Н.контр.		Кандаурова							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 ливневого коллектора, расположенного 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;
- местоположения границ ранее образованных земельных участков,

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подп.	Дата

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, 36:16:0102011. Категория земель: земли населенных пунктов.

Согласно Правил землепользования и застройки Отрадненского и Усманского 1-го сельских поселений Новоусманского района Воронежской области, предельные параметры размеров земельного участка для линейного объекта не подлежат установлению.

Настоящим проектом выполнено:

- образование границ земельного участка, отведённого под полосу отвода коллектора ливневой канализации;
- установление границ сервитута.

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

б) Обоснование способа образования земельного участка

Для размещения проектируемого линейного объекта проектом межевания территории предусмотрено образование 5-ти земельных участков с условными номерами: ЗУ1.001, ЗУ1.002, ЗУ1.003, ЗУ1.004, ЗУ1.005.

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 5 земельных участков, частично 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 частных сервитутов, 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 1:1000 и подлежат уточнению землеустроительным межеванием при оформлении земельно-правовых документов.

Земельные участки для размещения проектируемого ливневого коллектора образуются путем раздела существующих земельных участков, категория которых - земли населенных пунктов с разрешенным использованием:

- для сельскохозяйственного производства.
- складские площадки.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подп.	Дата

5SG-P260_ПМТ.4_ПЗ

Лист

4

в) обоснование определения размеров образуемого земельного участка

Проектом межевания определены площади и границы образуемых земельных участков:

:ЗУ1, площадью 6277 кв. м., состоящий из:

- ЗУ1.001, площадью 3995 кв. м;
- ЗУ1.002, площадью 2 кв. м;
- ЗУ1.003, площадью 6 кв. м.
- ЗУ1.004, площадью 886 кв. м.
- ЗУ1.005, площадью 1388 кв. м.

Согласно Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11 2020г. №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями и дополнениями). Приложение. «Классификатор видов разрешенного использования земельных участков», земельный участок с условным обозначением ЗУ1 общей площадью 6277 м² будет отнесен к виду разрешенного использования земельного участка «Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)

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 территории общего пользования.

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 12.05.2012г.(ред. 26.08.2020) № 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании документации по

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подп.	Дата

планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов», а также с учетом рекомендаций СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СП 32.13330.2018 «Канализация. Наружные сети и сооружения».

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

При разработке проекта межевания уточняются частные сервитуты в соответствии с которыми землепользователи обязаны обеспечить:

- безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего пользования;
- 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.

ПМТ обязательно должен содержать в своей структуре предложения по установлению таких сервитутов.

Учитываются такие моменты, как влияние объекта на:

- развитие территории в плане частоты застройки;
- социально-экономическое развитие района;
- инженерного обеспечения.

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 частные сервитуты ранее установлены не были.

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

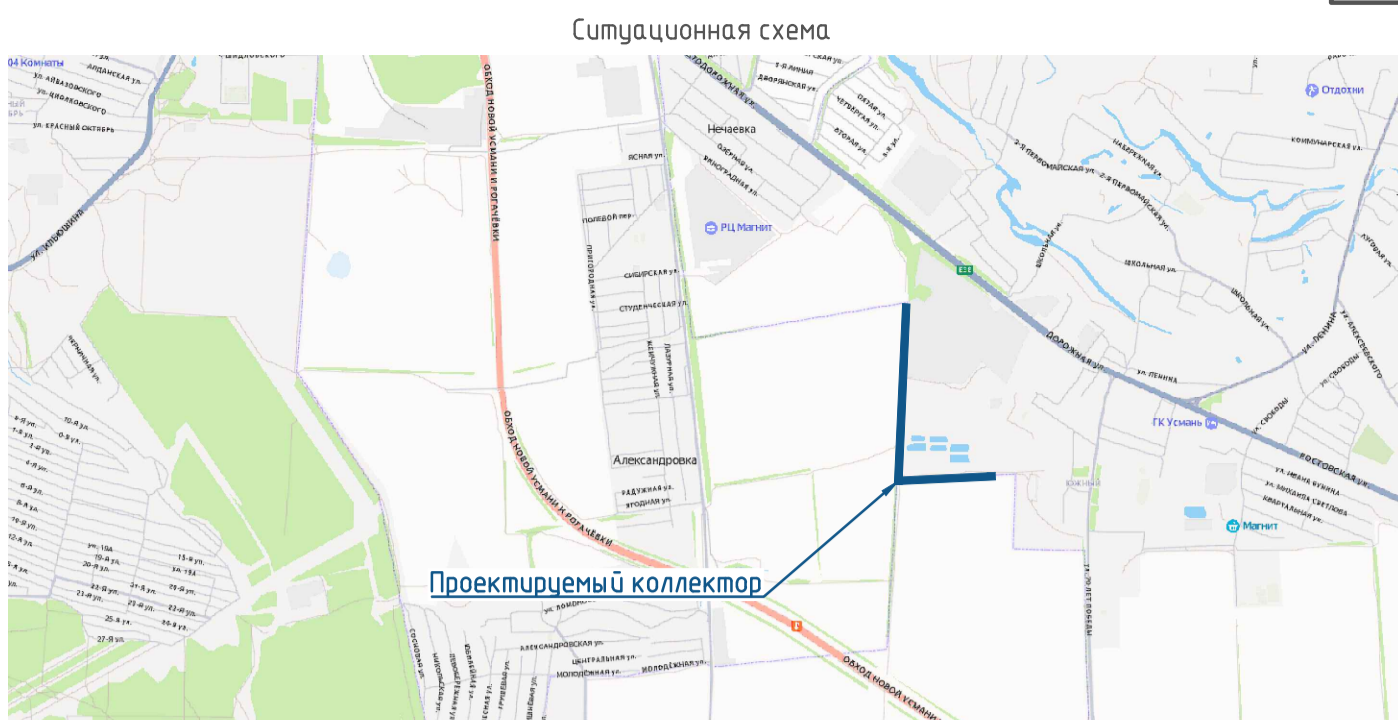
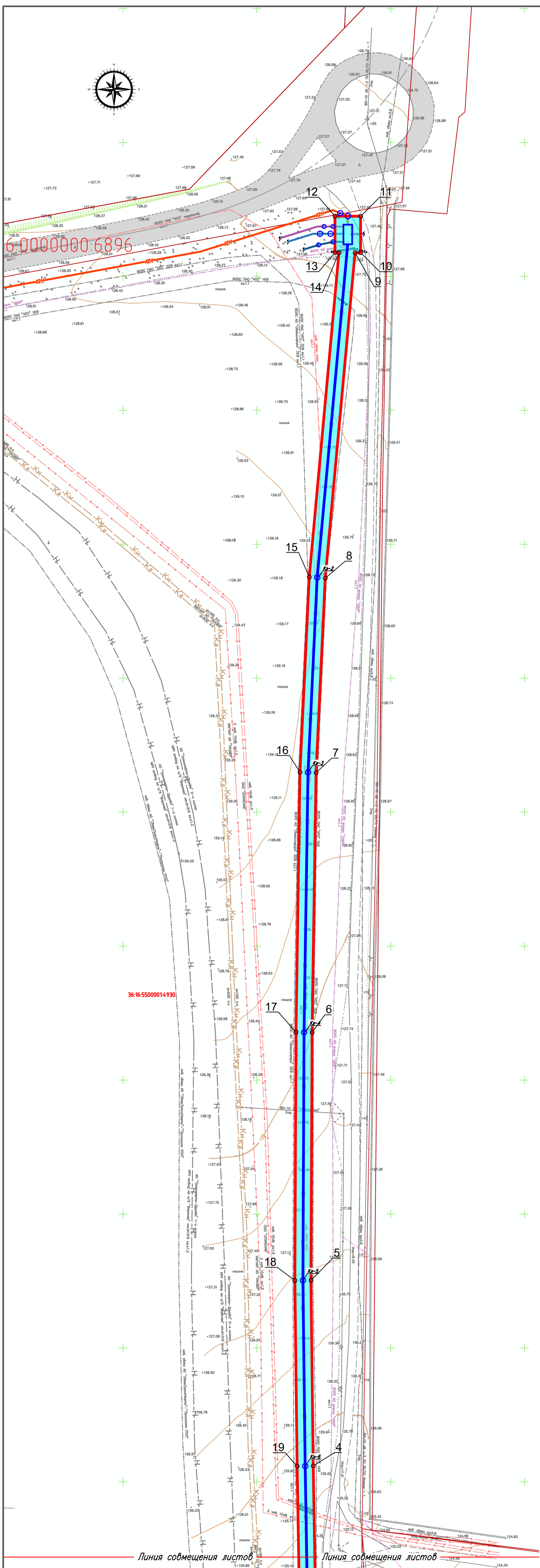
Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подп.	Дата

В соответствии со ст. 39.37 «Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 №136-ФЗ (действ. редакция), частный сервитут устанавливается для использования земельных участков в целях размещения, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта. частный сервитут устанавливается по границе зоны планируемого размещения коллектора ливневой канализации.

Инв.№ ПОДП.	Подп. и дата	Вз/Им.Инв.№

Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подп.	Дата

5SG-P260_ПМТ.4_ПЗ



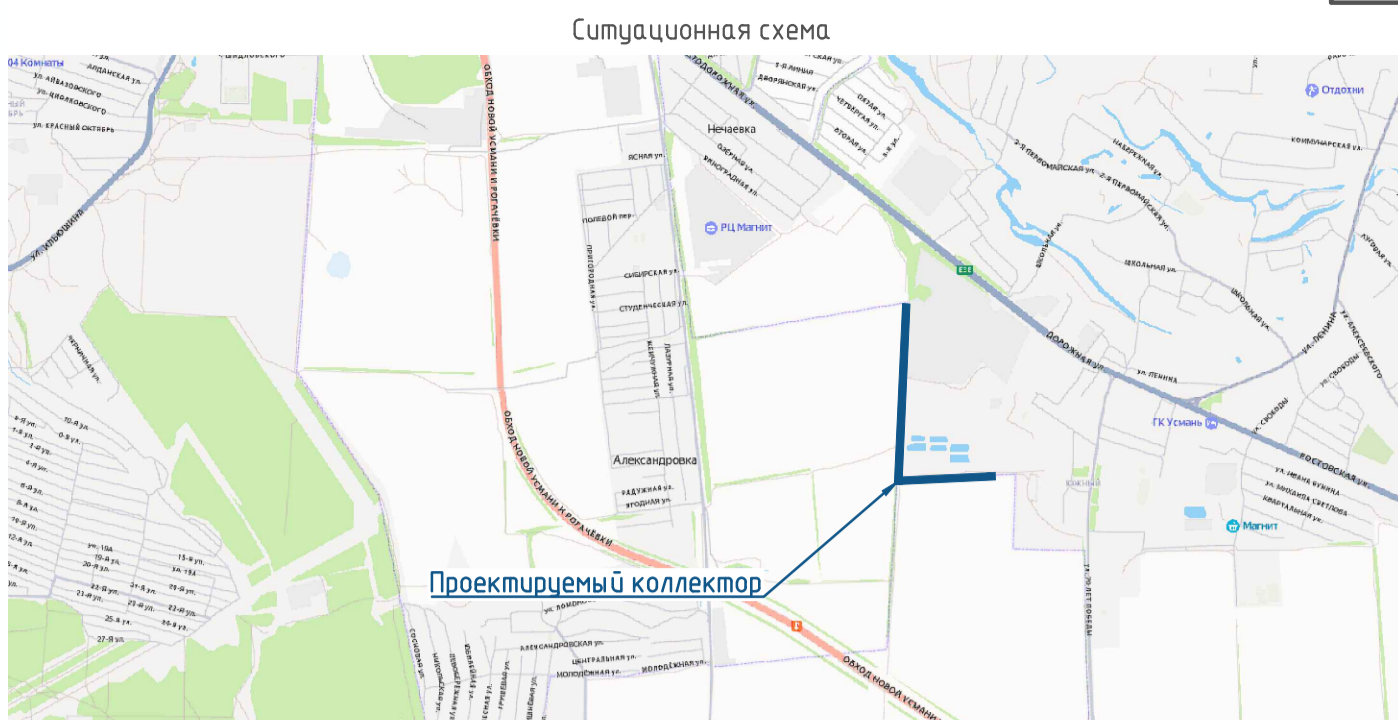
Условные обозначения

Обозначения	Название
	Кадастровые границы участков
	Граница постоянного отвода территории для установления сервитута
	Существующие дороги
	Поворотные точки образуемого земельного участка
	Линия электропередач воздушная
	Кабельная линия электропередач
	Газопровод высокого давления
	Канализация ливневая
	Канализация ливневая напорная
	Сети связи
	Колодец

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы и образования

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь первоначального з/у, м ²	Площадь образуемого з/у, м ²	Возможный способ образования земельного участка	Категория земель	Вид разрешенного использования земельного участка
34.001	1528751	3995	Раздел 36:16:5500001:4930 часть з/у	Земли населенных пунктов	Для сельскохозяйственного производства
34.002	100	2	Раздел 36:16:5500001:992 часть з/у	Земли населенных пунктов	Для сельскохозяйственного производства
34.003		6	36:16:0102011:341 (образование из НГС)	Земли населенных пунктов	Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)
34.004	103952	886	Раздел 36:16:0102011:1714 часть з/у	Земли населенных пунктов	Складские площадки
34.005	291836	1388	Раздел 36:16:5500001:4790 часть з/у	Земли населенных пунктов	Для сельскохозяйственного производства

						SSG-P260-ПМТ.4				
						Коллектор ливневой канализации расположенный по адресу: Воронежская область Новоусманский район, юго-восточная часть кадастрового квартала 36:16:5500001, 36:16:0102011				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					
Разраб.	Щекланова					Материалы по обоснованию проекта межевания территории		Стадия	Лист	Листов
Провер.	Котлярова					Схема границ постоянного отвода территории для установления сервитута М1:1000		п	1.1	2
Н.контр.	Кандаурова									
						ООО "Группа Пятой Сезон"				
						Формат А2				



Условные обозначения

Обозначения	Название
	Кадастровые границы участков
	Граница постоянного отвода территории для установления сервитута
	Существующие дороги
2 2	Поворотные точки образуемого земельного участка
	Линия электропередач воздушная
	Кабельная линия электропередач
	Газопровод высокого давления
	Канализация ливневая
	Канализация ливневая напорная
	Сети связи
	Колодец

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы и образования

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь первоначального з/у, м ²	Площадь образуемого з/у, м ²	Возможный способ образования земельного участка	Категория земель	Вид разрешенного использования земельного участка
34.001	1528751	3995	Раздел 36:16:5500001:4930 часть з/у	Земли населенных пунктов	Для сельскохозяйственного производства
34.002	100	2	Раздел 36:16:5500001:1992 часть з/у	Земли населенных пунктов	Для сельскохозяйственного производства
34.003		6	36:16:0102011:341 (образование из НГС)	Земли населенных пунктов	Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)
34.004	103952	886	Раздел 36:16:0102011:1714 часть з/у	Земли населенных пунктов	Складские площадки
34.005	291836	1388	Раздел 36:16:5500001:4:790 часть з/у	Земли населенных пунктов	Для сельскохозяйственного производства

SSG-P260-ПМТ.4					
Коллектор ливневой канализации расположенный по адресу: Воронежская область Новоусманский район, юго-восточная часть кадастрового квартала 36:16:5500001, 36:16:0102011					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Щекланова			Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
Провер.	Котлярова			Стадия	
Н.контр.	Кандаурова			Лист	
				12	
				000 "Группа Пятой Сезон"	
				Формат А2	