



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «САДИ»

Регистрационный номер в государственном реестре
саморегулируемых организаций
СРО-И-035-26102012



ЗАКАЗЧИК

МКУ «УЗЗА и Г» муниципального района Сергиевский
Самарской области

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО
ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ
ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ
ЛИНЕЙНОГО ОБЪЕКТА

«Малоэтажная застройка пос. Светлодольск муниципального
района Сергиевский Самарской области»
(система водоснабжения)

Том 4. Проект межевания территории.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Самара, 2022 г.





ЗАКАЗЧИК

МКУ «УЗЗА и Г» муниципального района Сергиевский Самарской области

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ЛИНЕЙНОГО ОБЪЕКТА**

«Малоэтажная застройка пос. Светлодольск муниципального района Сергиевский Самарской области» (система водоснабжения)

**Том 4. Проект межевания территории.
Материалы по обоснованию проекта межевания территории**

Согласовал
Директор ООО «СДИ»
Назин А.С.

Самара, 2022 г.

М.П.

СОСТАВ ПРОЕКТА

Номер тома	Наименование	Примечание
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ		
Основная часть проекта планировки территории		
Раздел 1 «Проект планировки территории. Графическая часть»		
Том 1	Проект планировки территории. Графическая часть	
Раздел 2 «Положение о размещении линейных объектов»		
Том 1	Положение о размещении линейных объектов	
Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
Раздел 3 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть»		
Том 2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть	
Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка»		
Том 2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка	
«Приложения»		
Том 2	Приложения	
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ		
Основная часть проекта межевания территории		
Раздел 1 «Проект межевания территории. Графическая часть»		
Том 3	Проект межевания территории. Графическая часть	
Раздел 2 «Проект межевания территории. Текстовая часть»		
Том 3	Проект межевания территории. Текстовая часть	
Материалы по обоснованию проекта межевания территории		
Раздел 3 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть»		
Том 4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть	
Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка»		
Том 4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	

СОДЕРЖАНИЕ:

Раздел 3 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть»

Чертеж по обоснованию проекта межевания территории М 1:2000_____ 6

Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка»

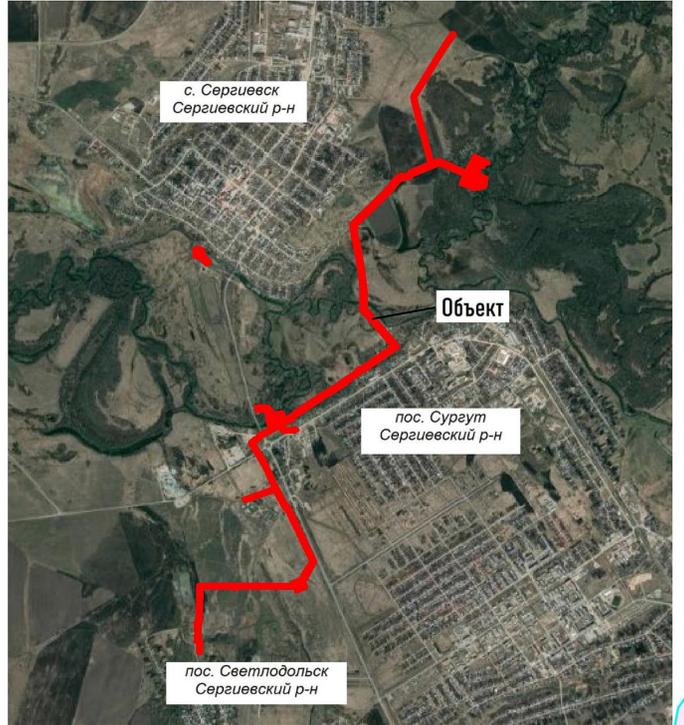
- а) обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков_____ 10
- б) обоснование способа образования земельного участка_____ 10
- в) обоснование определения размеров образуемого земельного участка_____ 11
- г) обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации_____ 12

**Раздел 3 «Материалы по обоснованию
проекта межевания территории.
Графическая часть»**



с. Сергиевск
Сергиевский р-н

Обзорная схема расположения проектируемого объекта



Линия совоски с листом №2

- Условные обозначения**
- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории
 - границы публичных сервитутов, подлежащих установлению
 - границы земельных участков, учтенных в ЕГРН
 - существующие объекты капитального строительства, в том числе линейные, зарегистрированные в ЕГРН
 - граница населенного пункта
 - граница муниципального образования
- Зоны с особыми условиями использования территории**
- водоохранная зона
 - береговая полоса
 - границы объекта археологического наследия - "Сургут 3"
 - границы объекта археологического наследия - "Земной вал "Ново-Ваванская черта" XVIII в. Красноармейский и Сергиевский районы" (участки №17 и №19)
 - границы публичного сервитута
 - охранные зоны инженерных коммуникаций
 - границы санитарно-защитной зоны АЭС
 - граница санитарно-защитной зоны проектируемых водозаборов
 - граница ЗСО насосной станции



ПРИМЕЧАНИЕ:
 Границы зон с особыми условиями использования территорий, подлежащие установлению, изменению в связи с размещением линейных объектов, подлежащих реконструкции и изменению в связи с их переводом из зон планируемого размещения линейных объектов либо в границах зон планируемого размещения линейных объектов - отсутствуют.
 Объекты особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значения отсутствуют.
 Границы территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера - отсутствуют.
 Охранные зоны гидротехнических сооружений определить отдельным проектом.

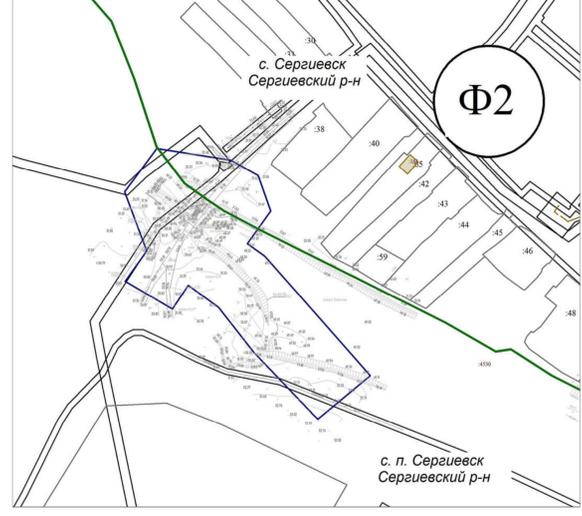
ДПТ - ПМТ					
«Малотонная застройка пос. Светлодольск муниципального района Сергиевский Свердловской области (система водоснабжения)»					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Полн.	Дата
Проверил	Шептугов А.С.	8/8	08.2022		08.2022
Исполнитель	Крылов В.В.	1/1	08.2022		08.2022
Проект межевания территории			Страница	Лист	Листов
Обосновывающая часть			ПМТ	1	3
<small>ЧЕРТЕЖ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ ПРОЕКТА № 14/2022 от 08.08.2022 Миссия 1:2000 (Формат А3)</small>					



Ф1

с. Сергиевск
Сергиевский р-н

Линия сводки с листом №2



с. п. Сергиевск
Сергиевский р-н

с. п. Сураут
Сергиевский р-н

пос. Сураут
Сергиевский р-н

Линия сводки с листом №3



Условные обозначения

- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории
- границы публичных сервитутов, подлежащих установлению
- границы земельных участков, учтенных в ЕГРН
- существующие объекты капитального строительства, в том числе линейные, зарегистрированные в ЕГРН
- граница населенного пункта
- граница муниципального образования

Зоны с особыми условиями использования территории

- водоохранная зона
- береговая полоса
- границы объекта археологического наследия - "Сураут 3"
- границы объекта археологического наследия - "Земной вал "Ново-Валовская черта" XVIII в. Красноярский и Сергиевский районы" (участки №17 и №19)
- границы публичного сервитута
- охранные зоны инженерных коммуникаций
- границы санитарно-защитной зоны АЭС
- граница санитарно-защитной зоны проектируемых водозаборов
- граница ЗСО насосной станции

ПРИМЕЧАНИЕ:

Границы зон с особыми условиями использования территорий, подлежащие установлению, изменению в связи с размещением линейных объектов, подлежащих реконструкции и изменению в связи с их переводом из зон планируемого размещения линейных объектов либо в границах зон планируемого размещения линейных объектов - отсутствуют.

Объекты особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значения отсутствуют.

Границы территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера - отсутствуют.

Охранные зоны гидротехнических сооружений определить отдельным проектом.

Изм.					ДТП - ПМТ					
№	Колуч.	Лист	№ док.	Полн.	Дата	«Масштабная застройка пос. Сураутского муниципального района Сергиевский Самарской области (система водоснабжения)»				
Проверил	Шептугов А.С.	08	2022			Проект межевания территории Обосновывающая часть	Страна	Лист	Листов	
Исполнитель	Крылов В.В.	08	2022				ПМТ	2	3	

ЧЕРТЕЖ ПО ОБСЛУЖИВАЮЩЕЙ ЧАСТИ
Масштаб 1:2000 (Формат А3)



с. п. Сергиевск
Сергиевский р-н

Φ1

Φ2

пос. Светлодольск
Сергиевский р-н

с. п. Сургут
Сергиевский р-н



- Условные обозначения**
- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории
 - границы публичных сервитутов, подлежащих установлению
 - границы земельных участков, учтенных в ЕГРН
 - существующие объекты капитального строительства, в том числе линейные, зарегистрированные в ЕГРН
 - граница населенного пункта
 - граница муниципального образования
- Зоны с особыми условиями использования территории**
- водоохранная зона
 - береговая полоса
 - границы объекта археологического наследия - "Сургут 3"
 - границы объекта археологического наследия - "Земельный вал "Ново-Валовская черта" XVIII в. Красноярский и Сергиевский районы" (участки №137 и №139)
 - границы публичного сервитута
 - охраняемые зоны инженерных коммуникаций
 - границы санитарно-защитной зоны АЭС
 - граница санитарно-защитной зоны проектируемых водозаборов
 - граница ЗСО насосной станции

ПРИМЕЧАНИЕ:

Границы зон с особыми условиями использования территории, подлежащие установлению, изменению в связи с размещением линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с их переводом из зон планируемого размещения линейных объектов либо в границах зон планируемого размещения линейных объектов - отсутствуют.

Объекты особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значения отсутствуют.

Границы территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера - отсутствуют.

Охраняемые зоны гидротехнических сооружений определить отдельным проектом.

Изм.				ДТП - ПМТ				
№	Колуч.	Лист	№ док.	Полн.	Дата	Статус	Лист	Листов
Проверил	Шептугов А.С.	08.2022				Проект межевания территории Обновляемая часть	3	3
Исполнитель	Крылов В.В.	08.2022					ПМТ	

ЧЕРТЕЖ ПО ОСНОВАННОМУ ПРОЕКТУ
Масштаб 1:2000 (Формат А3)

**Раздел 4 «Материалы по обоснованию
проекта межевания территории.
Пояснительная записка»**

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 территории осуществляется в целях:

- обеспечения устойчивого развития территорий;
- выделения элементов планировочной структуры, установления (определения) границ зон планируемого размещения линейного объекта;
- установления границ земельных участков, на которых размещаются линейные объекты инженерной инфраструктуры.

Граница зоны планируемого размещения объекта позволяет обеспечить необходимые условия строительства и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры.

Границы образуемых земельных участков для размещения объекта определены в соответствии с проектом организации строительства как фактическая площадь, требуемая для производства строительно-монтажных работ на объекте «Малозэтажная застройка пос. Светлодольск муниципального района Сергиевский Самарской области» (система водоснабжения).

Определение местоположения границ земельных участков формируется с учетом:

- границ планируемого размещения объектов капитального строительства, отображенных в проекте планировки территории;
- границ земельных участков, стоящих на государственном кадастровом учете;
- границ земель водного фонда.
- границ объектов культурного наследия

Руководствуясь п. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации образование земельных участков выполняется без учета местоположения территориальных зон и установленных градостроительных регламентов. Предельные максимальные и минимальные размеры земельных участков, установленные градостроительным регламентом, не применяются.

Б) ОБОСНОВАНИЕ СПОСОБА ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Способ образования земельного участка осуществляется в целях установления границ земельных участков линейных объектов, земельных участков, которые могут быть сформированы на неиспользуемых территориях из состава неразделенных городских земель, с указанием установленных ограничений и обременений использования всех перечисленных видов участков, а также в целях обоснования необходимых условий предоставления земельных участков, в т.ч. установления зон действия публичных сервитутов, иных обременений, установления условий неделимости земельного участка.

В соответствии с Земельным кодексом РФ Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки (исходные земельные участки), прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки в

порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Проектом межевания территории применяются следующие способы образования земельных участков:

1. Образование земельного участка из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности. Образованию подлежат следующие земельные участки:

Усл. №	Условный номер образуемого земельного участка	S кв.м.	Код/ наименование вида разрешенного использования
1	63:31:0000000:3У6	22162	(7.2.1)/ Размещение автомобильных дорог
2	63:31:0703004:3У7	17174	(11.3)/ Гидротехнические сооружения
3	63:31:0704003:3У8	5876	
4	63:31:0702041:3У9	1380	
5	63:31:1101001:3У10	3978	
6	63:31:1101001:3У11	16181	
7	63:31:0000000:3У12	6432	
8	63:31:0703004:3У15	1980	
9	63:31:0704003:3У16	2439	
10	63:31:1101001:3У17	111	
11	63:31:0000000:3У18	1511	
12	63:31:1010002:3У13	9560	
13	63:31:1010002:3У14	7337	(12.0.1)/ Улично-дорожная сеть

2. Раздел земельного участка. Образованию подлежат следующие земельные участки:

- 63:31:0703004:2/ЗУ1 площадью 2771 м²;
- 63:31:0000000:5042/ЗУ1 площадью 622 м².

3. Раздел земельного участка с последующим изъятием для государственных и (или) муниципальных нужд:

- 63:31:0703004:1/ЗУ1 площадью 10878 м²;

В) ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРОВ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Размеры земельных участков определены с учетом действующей нормативной документации, норм действующего законодательства, а также разработанного проекта организации строительства.

Параллельно с документацией по планировке территории, ведётся разработка проектной документации с разделом в её составе «Проект организации строительства».

Таким образом, размеры образуемых земельных участков, приняты в соответствии с проектом организации строительства разработанного в 2022 году в рамках проектной документации.

**Г) ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ПУБЛИЧНОГО СЕРВИТУТА, ПОДЛЕЖАЩЕГО
УСТАНОВЛЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ**

В целях строительства объекта «Малоэтажная застройка пос. Светлодольск муниципального района Сергиевский Самарской области» (система водоснабжения) проектом предусмотрено установление публичных сервитутов.

В соответствии с приказом Министерства транспорта Российской Федерации (Минтранс России) № 297 от 10.08.2020 «Об утверждении Порядка подачи и рассмотрения заявления об установлении публичного сервитута в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог (за исключением частных автомобильных дорог) в целях прокладки, переноса, переустройства инженерных коммуникаций и их эксплуатации, а также требований к составу документов, прилагаемых к заявлению об установлении такого публичного сервитута, и требований к содержанию решения об установлении такого публичного сервитута» необходимо будет обратиться к собственникам пересекаемых автомобильных дорог с заявлением об установлении публичного сервитута.

Проектируемый объект располагается в полосе отвода следующих автомобильных дорог:

- Автодорога "Урал" – Сергиевск;
- Автодорога "Урал" - Сергиевск - Челно-Вершины (км 0 - км 42,7);
- Автодорога Обход с. Сергиевска.

Границы публичных сервитутов установлены по границе зоны планируемого размещения линейного объекта «Малоэтажная застройка пос. Светлодольск муниципального района Сергиевский Самарской области» (система водоснабжения).

Перечень публичных сервитутов, подлежащих установлению приведен в Книге 3, Раздел 6. Пояснительная записка, таблице №18.