

**Документация по планировке территории для строительства линейного
объекта регионального значения «Строительство автомобильной дороги
«Подъезд к с. Курская Васильевка от автомобильной дороги Секретарка-
Дымка в Северном районе Оренбургской области»**

28-01/01-2021ю

**Раздел 7. «Материалы по обоснованию проекта межевания территории.
Графическая часть».**

**Раздел 8. «Материалы по обоснованию проекта межевания территории.
Пояснительная записка»**

ООО «Строительно-земельный центр»

УТВЕРЖДЕНО
Распоряжением Министерства строительства,
жилищно-коммунального и дорожного
хозяйства Оренбургской области

от «___» _____ 20__ г. № _____

СОГЛАСОВАНО:

_____/_____/_____
«___» _____ 20__ года

**Документация по планировке территории для строительства линейного
объекта регионального значения «Строительство автомобильной дороги
«Подъезд к с. Курская Васильевка от автомобильной дороги Секретарка-
Дымка в Северном районе Оренбургской области»**

28-01/01-2021ю

**Раздел 7. «Материалы по обоснованию проекта межевания территории.
Графическая часть».**

**Раздел 8. «Материалы по обоснованию проекта межевания территории.
Пояснительная записка»**

Директор
ООО «Строительно-земельный центр»

Третьякова Н.В.

г. Оренбург, 2021

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ:

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Раздел 1. «Проект планировки территории. Графическая часть».

№ п/п	Наименование	Масштаб	Листов
1	Чертеж красных линий.	M1:1000	3
2	Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов. Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения	M1:1000	3

Раздел 2. «Положение о размещении линейных объектов».

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

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

№ п/п	Наименование	Масштаб	Листов
1	Схема расположения элементов планировочной структуры (территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов).	M1:10000	1
2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории.	M1:1000	3
3	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта.	M1:1000	3
4	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории.	M1:1000	3
5	Схема границ территорий объектов культурного наследия	В связи с отсутствием объектов культурного наследия схема не формировалась.	
6	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, особо охраняемых природных территорий, лесничеств.	M1:1000	3
7	Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (пожар, взрыв, химическое, радиоактивное заражение, затопление, подтопление,	Согласно генеральному плану территории, подверженных риску	

	оползень, карсты, эрозия и т.д.).	возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера отсутствуют. Схема не формировалась.	
8	Схема конструктивных и планировочных решений.	M1:1000	3

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

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Раздел 5. «Проект межевания территории. Графическая часть».

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Масштаб</i>	<i>Листов</i>
1	Чертеж межевания территории с отображением границ образуемых (изменяемых) земельных участков, в отношении которых предполагается изъятие для государственных нужд	M1:10000	1
2	Чертеж межевания территории	M1:1000	3

Раздел 6. «Проект межевания территории. Текстовая часть».

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Раздел 7. «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть».

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Масштаб</i>	<i>Листов</i>
1	Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории.	M1:1000	3

Раздел 8. «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка».

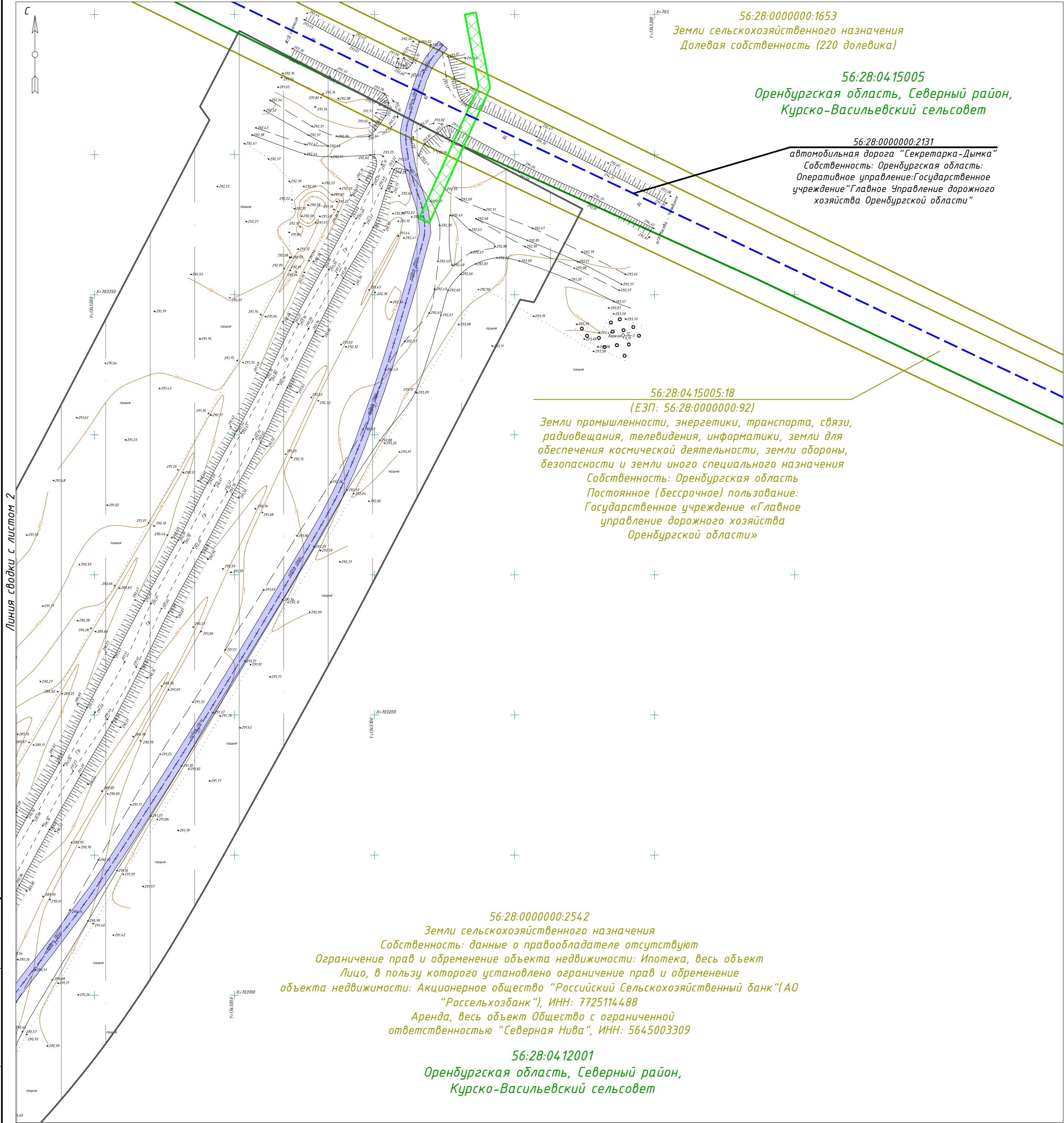
СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 7. «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть»

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Масштаб</i>	<i>Листов</i>
1	Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории.	М1:1000	3

РАЗДЕЛ 8. «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка».

1. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка.....	9
--	---



С

Схема сводки листов

3

2

1

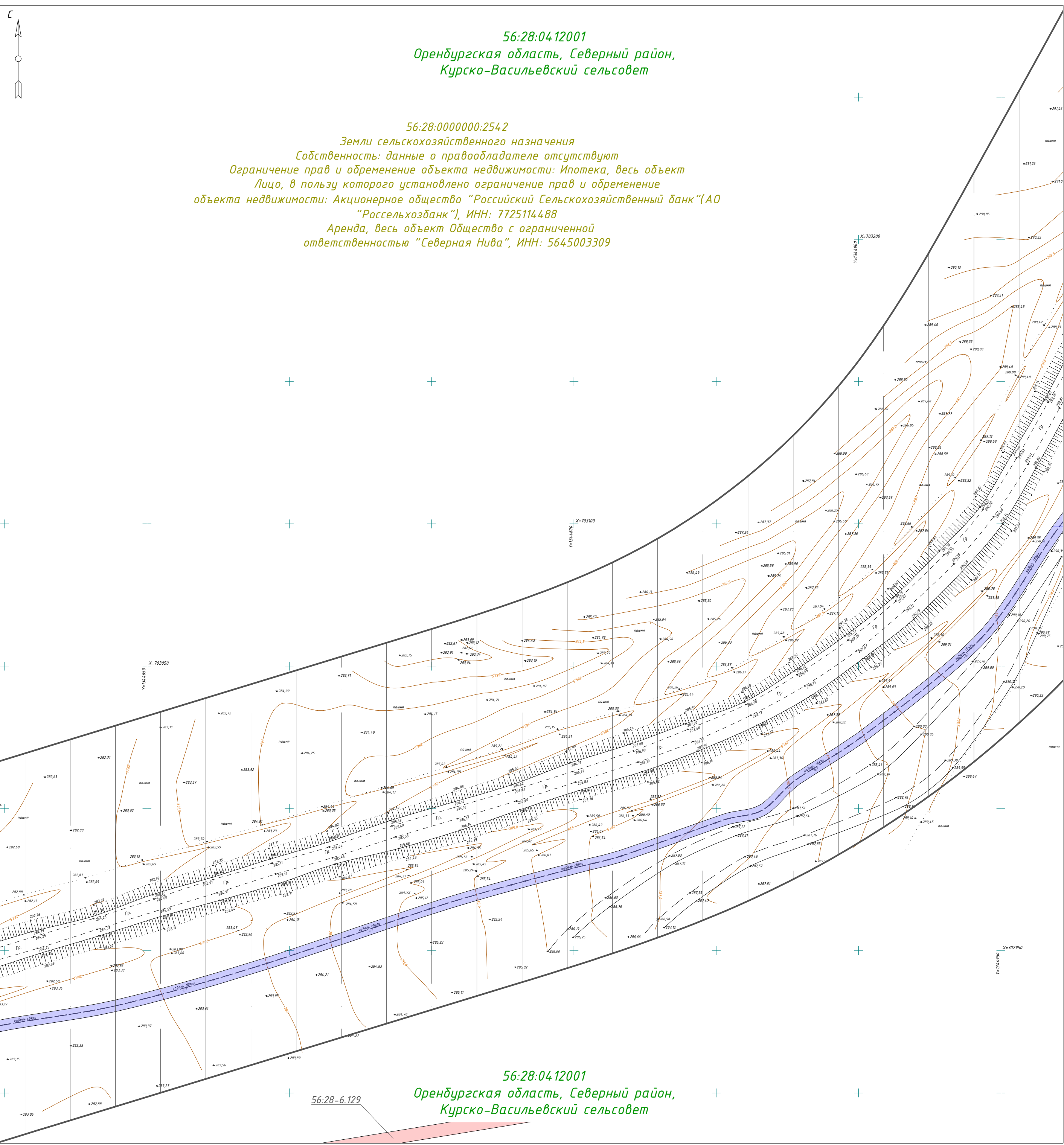
Примечания:
Существующие сервитуты отсутствуют.
Планируемые сервитуты отсутствуют.
В границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории отсутствуют:

- границы зон существующих охраняемых и режимных объектов;
- границы зон санитарной охраны источников водоснабжения;
- границы санитарно-защитных зон существующих промышленных объектов и производств и (или) их комплексов;
- границы приаэродромной территории;
- объекты культурного наследия;
- границы иных зон с особыми условиями использования территорий в границах подготовки проекта планировки территории, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Условные обозначения

	- граница кадастрового квартала согласно сведений ЕГРН
	- номер кадастрового квартала согласно сведений ЕГРН
	- граница земельного участка согласно сведений ЕГРН
	- кадастровый номер земельного участка согласно сведений ЕГРН
	- охранный зона объектов электроэнергетики
	- охранный зона линий и сооружений связи
	- устанавливаемая придорожная полоса
	- устанавливаемая охранная зона кабеля связи в связи с переносом из зоны планируемого размещения
	- номер утвержденной в установленном порядке границы зон с особыми условиями использования территории
	- граница объектов капитального строительства (сооружение) по сведениям ЕГРН
	- граница населенного пункта

						28-01/01-2021	ю.07		
						Документация по планировке территории для строительства линейного объекта регионального значения «Строительство автомобильной дороги «Подъезд к с. Курская Васильевка от автомобильной дороги Секретарка-Дымка в Северном районе Оренбургской области»			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания. Графическая часть	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Третьякова				05.21		п	1	3
Разработал	Мачнев				05.21	Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории	ООО «Строительно-земельный центр»		
							М1:1000		



56:28:0412001
Оренбургская область, Северный район,
Курско-Васильевский сельсовет

56:28:0000000:2542
Земли сельскохозяйственного назначения
Собственность: данные о правообладателе отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Ипотека, весь объект
Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение
объекта недвижимости: Акционерное общество "Российский Сельскохозяйственный банк"(АО
"Россельхозбанк"), ИНН: 7725114488
Аренда, весь объект Общество с ограниченной
ответственностью "Северная Нива", ИНН: 5645003309

56:28:0412001
Оренбургская область, Северный район,
Курско-Васильевский сельсовет

56:28-6.129

Схема сводки листов

3

2

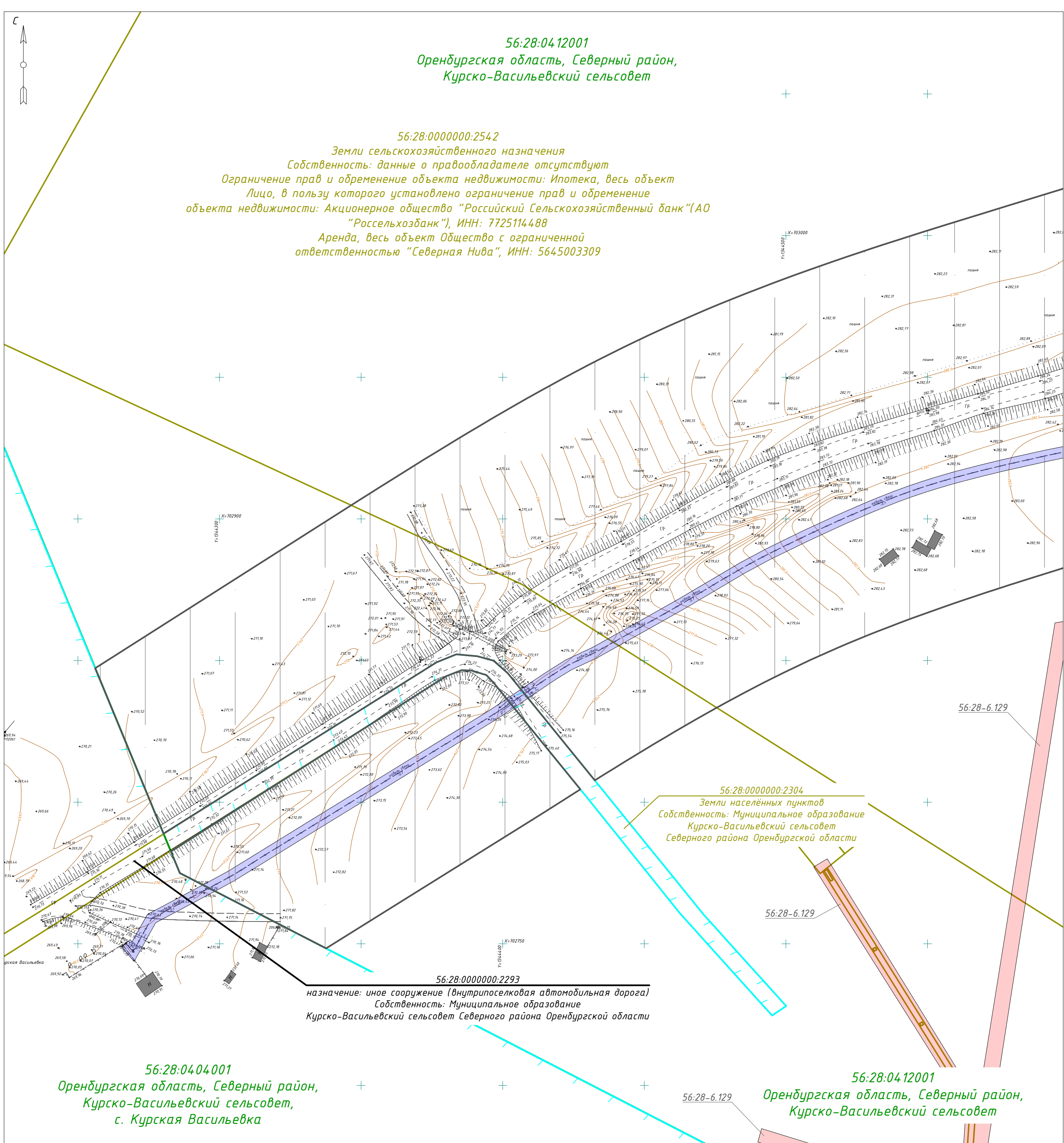
1

Примечания:
Существующие сервитуты отсутствуют.
Планируемые сервитуты отсутствуют.
В границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории отсутствуют:
- границы зон существующих охраняемых и режимных объектов;
- границы зон санитарной охраны источников водоснабжения;
- границы санитарно-защитных зон существующих промышленных объектов и производств и (или) их комплексов;
- границы приаэродромной территории;
- объекты культурного наследия;
- границы иных зон с особыми условиями использования территорий в границах подготовки проекта планировки территории, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Условные обозначения

	- граница кадастрового квартала согласно сведений ЕГРН
	- номер кадастрового квартала согласно сведений ЕГРН
	- граница земельного участка согласно сведений ЕГРН
	- кадастровый номер земельного участка согласно сведений ЕГРН
	- охранный зона объектов электроэнергетики
	- охранный зона линий и сооружений связи
	- устанавливаемая придорожная полоса
	- устанавливаемая охранный зона кабели связи в связи с переносом из зоны планируемого размещения
	- номер утвержденной в установленном порядке границы зон с особыми условиями использования территории
	- граница объектов капитального строительства (сооружение) по сведениям ЕГРН
	- граница населенного пункта

							28-01/01-2021	ю.07
							Документация по планировке территории для строительства линейного объекта регионального значения «Строительство автомобильной дороги «Подъезд к с. Курская Васильевка от автомобильной дороги Секретарка-Дымка в Северном районе Оренбургской области»	
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания. Графическая часть		
Проверил	Третьякова				05.21	Стадия	Лист	Листов
						п	2	3
Разработал	Мачнев				05.21	Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории		
						М1:1000		
						ООО «Строительно-земельный центр»		



С

Схема сводки листов

321

Линия сводки с листом 2

56:28-6.129

56:28-6.129

56:28-6.129

Примечания:

Существующие сервитуты отсутствуют.

Планируемые сервитуты отсутствуют.

В границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории отсутствуют:

– границы зон существующих охраняемых и режимных объектов;

– границы зон санитарной охраны источников водоснабжения;

– границы санитарно-защитных зон существующих промышленных объектов и производств и (или) их комплексов;

– границы приэрозной территории;

– объекты культурного наследия;

– границы иных зон с особыми условиями использования территорий в границах подготовки проекта планировки территории, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Условные обозначения

– граница кадастрового квартала согласно сведений ЕГРН

00:00:0000000 – номер кадастрового квартала согласно сведений ЕГРН

– граница земельного участка согласно сведений ЕГРН

00:00:000000:0 – кадастровый номер земельного участка согласно сведений ЕГРН

– охранный зона объектов электроэнергетики

– охранный зона линий и сооружений связи

– устанавливаемая придорожная полоса

– устанавливаемая охранная зона кабели связи в связи с переносом из зоны планируемого размещения

– номер утвержденной в установленном порядке границы зон с особыми условиями использования территории

– граница объектов капитального строительства (сооружение) по сведениям ЕГРН

– граница населенного пункта

28-01/01-2021ю.07

Документация по планировке территории для строительства линейного объекта регионального значения «Строительство автомобильной дороги «Подъезд к с. Курская Васильевка от автомобильной дороги Секретарка-Дымка в Северном районе Оренбургской области»

Изм.

Кол. уч.

Лист

№ док.

Подп.

Дата

Материалы по обоснованию проекта межевания. Графическая часть

Проверил

Третьякова

05.21

Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории

Разработал

Мачнев

05.21

М1:1000

Стадия

Лист

Листов

п

3

3

ООО «Строительно-земельный центр»

Раздел 8. «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка».

1. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка.

Подготовка проекта межевания территории осуществлена применительно к застроенным и подлежащим застройке территории, расположенным в границах элементов планировочной структуры для строительства линейного объекта регионального значения «Строительство автомобильной дороги «Подъезд к с. Курская Васильевка от автомобильной дороги Секретарка-Дымка в Северном районе Оренбургской области».

Планируемая к строительству автомобильная дорога «Подъезд к с. Курская Васильевка от автомобильной дороги Секретарка-Дымка в Северном районе Оренбургской области» относится к автомобильным дорогам общего пользования регионального значения, что подтверждается постановлением Правительства Оренбургской области от 23.01.2007 № 13 «О классификации автомобильных дорог в Оренбургской области».

Разработка и подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков.

Подготовка проекта межевания территории проводится в соответствии с утвержденными распоряжением Министерства строительства, жилищно-коммунального, дорожного хозяйства и транспорта Оренбургской области от 30.12.2020 № 121-р «О подготовке документации по планировке территории» (далее- Распоряжение).

Согласно Распоряжения подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории.

Проект разработан с учетом положений Градостроительного, Земельного кодексов Российской Федерации, Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 №101-ФЗ, Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ, Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 №218-ФЗ, постановления Правительства РФ "Об утверждении Положения о составе и содержании документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов" от 12.05.2017 № 564, постановления Правительства РФ "О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса" от 02.09.2009 № 717, приказа Федеральной Службы Государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"

Проект межевания территории является основанием для проведения кадастровых работ по постановке земельных участков на государственный кадастровый учет в отношении линейного объекта в соответствии со ст. 11.3

Земельного кодексов Российской Федерации. Проект межевания территории включается в себя план межевания, координирование формируемых земельных участков с подробным описанием каждого контура, координат контура, площади, принадлежности к кадастровому кварталу или кадастровому номеру земельного участка.

В административном отношении район работ для строительства линейного объекта регионального значения «Строительство автомобильной дороги «Подъезд к с. Курская Васильевка от автомобильной дороги Секретарка-Дымка в Северном районе Оренбургской области» расположен на территории муниципального образования Курско-Васильевский сельсовет Северного района Оренбургской области.

Формируемые земельные участки для строительства линейного объекта будут отнесены к категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности или земель иного специального назначения, на основании Земельного кодекса Российской Федерации, Федерального Закона № 341-ФЗ от 03.08.2018г., и земель населенных пунктов.

Земельный отвод для строительства линейного объекта регионального значения «Строительство автомобильной дороги «Подъезд к с. Курская Васильевка от автомобильной дороги Секретарка-Дымка в Северном районе Оренбургской области» сформирован в соответствии с нормами отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса, утвержденные постановлением Правительства РФ от 02.09.2009 г. № 717. Проектные решения не выходят за границы постоянного отвода.

Общая площадь земель, занимаемых в постоянное пользование для размещения линейного объекта регионального значения автомобильной дороги «Подъезд к с. Курская Васильевка от автомобильной дороги Секретарка-Дымка в Северном районе Оренбургской области», составляет 32389 кв.м..

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, то для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки занятые линейными объектами (статья 36 градостроительный регламент ГК РФ), также не распространяются применение минимальных размеров образуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в целях их изъятия для государственных или муниципальных нужд и последующего изменения целевого назначения земель (статья 4 Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ (ред. от 06.06.2019) "Об

обороте земель сельскохозяйственного назначения") и Закона Оренбургской области от 17.03.2003 N 118/16-III-ОЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Оренбургской области".

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельного участка 56:28:0000000:2304:3У1 путем раздела с сохранением в измененных границах земельного участка 56:28:0000000:2304 - внутрипоселковая автомобильная дорога по ул. Комсомольская. В пределах земельного участка расположен объект недвижимости с кадастровым номером 56:28:0000000:2293. В отношении существующей автомобильной дороги местного значения – внутрипоселковой автомобильной дороги по ул. Комсомольская, на участке ПК 0+96, предусматривается демонтаж участка существующей автомобильной дороги. В связи с демонтажем участка существующей автомобильной дороги будут проводиться кадастровые работы в части раздела объекта недвижимости с кадастровым номером 56:28:0000000:2293 с изменением его протяженности.

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельных участков из земель, право собственности на которые не разграничено, образование земельного участка путем раздела с сохранением в измененных границах, в отношении которых предполагается изъятие для государственных нужд, в соответствии с требованиями Земельного Кодекса РФ, Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ, Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ.

Проектом межевания территории предусматривается образование земельных участков, в отношении которых предполагается резервирование земель для государственных нужд в соответствии с требованиями со ст.71 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ.

Проектом не предусмотрено образование земельных участков из земель лесного и водного фонда, так как земельный отвод, предназначенный для строительства линейного объекта регионального значения «Строительство автомобильной дороги «Подъезд к с. Курская Васильевка от автомобильной дороги Секретарка-Дымка в Северном районе Оренбургской области» не проходит через земли лесного и водного фонда.

Проектом межевания территории не предусмотрено образование частей земельных участков, в отношении которых предполагается установление публичного сервитута в порядке, предусмотренном ЗК РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ.

Разрешенное использование формируемых земельных участков для строительства линейного объекта устанавливается в соответствии с классификатором, утвержденным приказом Федеральной Службы Государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков, предназначенных для размещения линейного объекта регионального значения автомобильной дороги «Подъезд к с. Курская Васильевка от автомобильной дороги Секретарка-Дымка в Северном районе Оренбургской области»:

за границами населенных пунктов - код 7.2 «Автомобильный транспорт»,
в границах населенных пунктов – код 12.0 «Земельные участки (территории)
общего пользования».