



**КРАСНОЯРСК
ГРАЖДАНПРОЕКТ**

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ
ИНСТИТУТ

Акционерное общество
«Территориальный градостроительный институт
«Красноярскгражданпроект»

Шифр: 1245-22

Заказчик: **администрация Назаровского района**

Наименование " **Разработка проекта планировки и
объекта: межевания территории для размещения
линейного объекта «Водопровод,
водозаборное сооружение с
устройством водоочистного комплекса
в
п. Красная Сопка "**

ТОМ II
Раздел 4

Материалы по обоснованию проекта межевания территории.
Пояснительная записка

Красноярск 2022 г

Акционерное общество
«Территориальный градостроительный институт
«Красноярскгражданпроект»

Шифр: 1245-22

Заказчик: **администрация Назаровского района**

Наименование " **Разработка проекта планировки и**
объекта: **межевания территории для размещения**
линейного объекта «Водопровод,
водозаборное сооружение с
устройством водоочистного комплекса
в
п. Красная Сопка "

ТОМ II
Раздел 4

Материалы по обоснованию проекта межевания территории.
Пояснительная записка

Главный градостроитель

Т. П. Лисиенко

Главный инженер проекта

Д. Б. Тугужаков

Красноярск 2022 г

Проект разработан авторским коллективом мастерской градостроительного проектирования.

Начальник МГП

М. В. Волков

Главный инженер проекта

Д. Б. Тугужаков

Архитектурная часть:

Ведущий архитектор-градостроитель

Е. О. Вовк

Экономическая часть:

Эксперт-экономист градостроительства

Е. С. Справцева

Транспортная инфраструктура:

Эксперт транспортного развития территории

Н.В. Неня

Инженерная инфраструктура:

Главный инженер проекта

Д. Б. Тугужаков

Мероприятия по охране окружающей среды:

Эксперт-эколог градостроительства

В.И. Васильева

Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций (ИТМ ГОЧС):

Главный градостроитель
транспортного развития территории

Л.М. Резвых

Эксперт градостроительства

А. А. Солдаев

Состав проекта:

А. Проект планировки территории

Том 1. Раздел 1. Проект планировки территории. Графическая часть. 17/20668-1

№№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Номер листа	Инвентарный номер
1	Чертеж красных линий	1:5000	1	17/20668
2	Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов	1:5000	2	17/20669

Том I. Раздел 2. Положение о размещении линейных объектов.

Инв. № 17/20670

Том II. Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта планировки. Графическая часть. Инв. № 17/20671-1

№№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Номер листа	Инвентарный номер
3	Схема расположения элементов планировочной структуры	1:25 000	3	17/20671
4	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории	1:5000	4	17/20672
5	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта. Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	1:5000	5	17/20673
6	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий	1:5000	6	17/20674
7	ИТМ ГОЧС. Карта размещения прилегающих территорий	1:5000	7	17/20675
8	ИТМ ГОЧС. Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	1:5000	8	17/20676
9	Схема конструктивных и планировочных решений	1:5000	9	17/20677

Том II. Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки. Пояснительная записка.

Инв. № 17/20678

Том II. Раздел 5. Приложение 17 (изыскания)

Инв. № б/н

Б. Проект межевания территории

Том 1. Раздел 1. Проект межевания территории. Графическая часть. Инв. № 17/20679-1

№№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Номер листа	Инвентарный номер
-----------	----------------------	---------	----------------	----------------------

1	Схема межевания территории (основная часть)	1:5000	1	17/20679
---	---	--------	---	----------

Том 1. Раздел 2. Проект межевания территории. Текстовая часть. Инв. № 17/20680

Том II. Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

Инв. № 17/20681-1

Графическая часть.

№№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Номер листа	Инвентарный номер
2	Схема межевания территории (обосновывающая часть)	1:5000	2	17/20681-1

Том II. Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка. Инв. № 17/20682

В. Электронная версия CD

Инв. № 1701д

Содержание:

Введение	7
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	9
Б. Обоснование способа образования земельного участка.....	14
В. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка.....	14
Г. обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации.....	16

Введение

Подготовка проекта планировки и межевания территории линейного объекта осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения линейного объекта.

Проектной документацией предусматривается территория для размещения водопровода, водозаборного сооружения с устройством водоочистного комплекса в п. Красная Сопка.

Градостроительном кодексом РФ п.10.1 линейные объекты определены как линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Проект планировки территории линейного объекта выполнен АО «ТГИ «Красноярскгражданпроект» в соответствии с муниципальным контрактом №0819300000122000068 на оказание услуг по разработке проекта планировки и проекта межевания территории для размещения линейного объекта: «Разработка проекта планировки и межевания территории для размещения линейного объекта «Водопровод, водозаборное сооружение с устройством водоочистного комплекса в п. Красная Сопка» от 25.07.2022 г.

Целью подготовки проекта планировки территории линейного объекта «Водопровод, водозаборное сооружение с устройством водоочистного комплекса в п. Красная Сопка» является: обеспечение устойчивого развития территории, установление границ территорий общего пользования, установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определение характеристик и очередности планируемого развития территории, определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков и установление, изменение, отмена красных линий.

Проектируемый линейный объект располагается: РФ, Красноярский край, Назаровский район, п. Красная Сопка, ул. Тракторная/ул. Юбилейная. Территория планируемого размещения объекта расположена на землях Красносопкинского сельсовета в кадастровых кварталах 24:27:6202004, 24:27:2701003, 24:27:2701002 и 24:27:6202005.

Разрабатываемый Проект планировки территории состоит из 2 Томов, включающих 4 Раздела (согласно «Положения о составе и содержании документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов», утвержденного Постановлением Правительства РФ от 12.05.2017 N 564).

Проект планировки территории объекта выполнен в соответствии с действующей законодательно-нормативной и методической документацией:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее-РФ) от 29.12.2004 №190-ФЗ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ;
- Действующие законодательные и нормативные акты об охране объектов культурного наследия;
- Федеральный Закон РФ от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Закон Красноярского края № 6-2143 от 01.11.2018 «Об отдельных вопросах правового регулирования подготовки и утверждения документации по планировке территории в Красноярском крае»;
- Федеральный Закон РФ от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;

- «Положение о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов», утвержденное Постановлением Правительства РФ от 12.05.2017 N 564;

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;

- РДС 30-201-98 «Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».

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

Территория расположена в Красноярском крае, Назаровском районе, от п. Красная Сопка, ул. Тракторная/ул. Юбилейная, до п. Березовая Роща и далее, участок представляет собой территорию, проходящую вдоль автомобильных дорог внутри населенных пунктов и за пределами их границ.

Площадь в границах проектирования составляет 28,3 га.

Территория строительства располагается на:

- территории вне земель природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного и историко-культурного назначения;
- территории, не требующей дорогостоящих планировочных работ.

Рельеф участка - равнинный, без выраженных уклонов. На территории (в границах проектирования) опасные природные и техногенные процессы не выявлены.

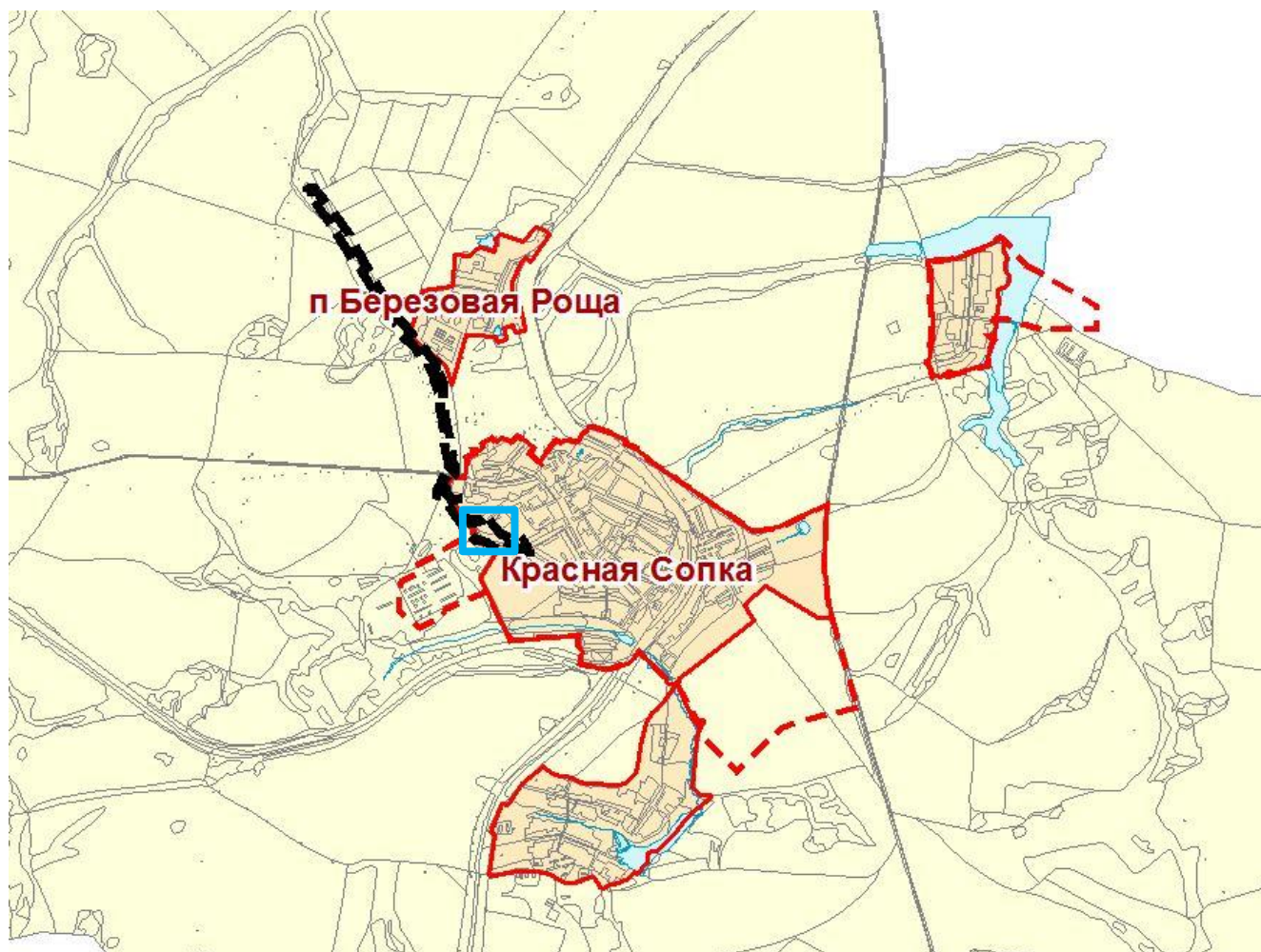


Рисунок 1 – Положение рассматриваемой территории.

Утвержденным генеральным планом Красносопкинского сельсовета на рассматриваемой территории размещение объектов местного значения не предусмотрено.

По данным Схемы территориального планирования Красноярского края на рассматриваемой территории размещение объектов регионального значения не предусмотрено.

Действующими документами территориального планирования РФ строительство объектов федерального значения на рассматриваемой территории не предусмотрено.

Рассматриваемая территория, в соответствии с Генеральным планом Красносопкинского сельсовета относится к следующим функциональным зонам:

- Зона рекреационного назначения (Р-1);
- Зона Транспортная (Т).

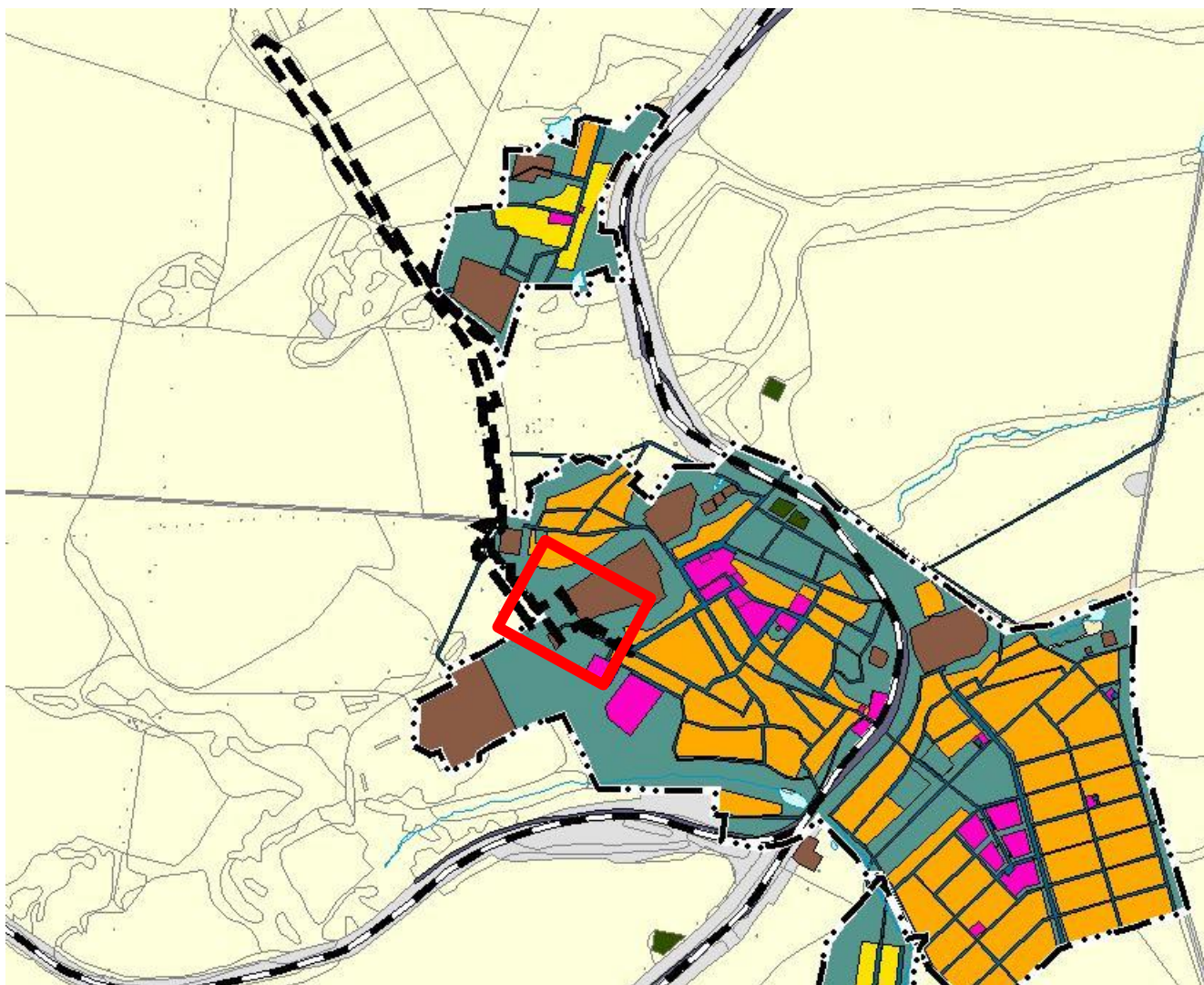


Рисунок 2 - Фрагмент «Карта функциональных зон населенных пунктов Красносопкинского сельсовета. Фрагмент

Правила землепользования и застройки Красносопкинского сельсовета, утвержденные решением Красносопкинского сельского Совета депутатов от 24.05.2013 №36-96.

Согласно утвержденным правилам землепользования и застройки МО Красносопкинский сельсовет в границах рассматриваемой территории расположены: Зона «ландшафтная» (Р-5); Зона «автомобильный транспорт» (Т-1).



Рисунок 3 – Карта градостроительного зонирования территории Красносопкинского сельсовета.
Фрагмент.

*Анализ земельных участков стоящих на кадастровом учёте и находящиеся в границе
рассматриваемой территории*

Таблица 1 - Перечень сформированных земельных участков, стоящих на кадастровом учете и расположенных в границах рассматриваемой территории

№ п/п	Кадастровый номер ЗУ	Площадь ЗУ, м².	Адрес	Разрешенное использование (по документу)	Собственность	Правообладатель (правообладатели)	Вид права	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
1	24:27:6202004:71	88818	Красноярский край, р-н. Назаровский	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
2	24:27:6202007:81 (Земельный участок в составе ЕЗП)	87599	Красноярский край, р-н. Назаровский	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
3	24:27:0000000:2190 (3)	28750000	Назаровский район, пос. Красная Сопка, пос. Березняки, пос. Березовая Роща, с. Большая Сосновка, д. Глядень, д. Каргала, д. Новая Сокса	для сельскохозяйственного использования	собственность	Данные отсутствуют	№ 24:27:0000000:2190-24/114/2018-6 от 10.01.2018 (Собственность)	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 29.03.2022
4	24:27:6202005:1	2231303	Красноярский край, р-н Назаровский, в 6-7 км северо-восточнее п. Красная Сопка в 5 км севернее д. Захаринка	для Назаровской сортоиспытательной станции	собственность	Государственная федеральная	№ 24:27:6202005:1-24/104/2020-1 от 24.03.2020 (Собственность)	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации

№ п/п	Кадастровый номер ЗУ	Площадь ЗУ, м².	Адрес	Разрешенное использование (по документу)	Собственность	Правооблада тель (правооблад атели)	Вид права	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
								Федерации от 21.05.2021

Примечание: информация представлена по данным публичной кадастровой карты, кадастровой выписке о земельном участке, свидетельства о регистрации права.

Б. Обоснование способа образования земельного участка

Для проекта межевания Градостроительным кодексом РФ статьей 43, установлено следующее:

1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

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

3. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

4. 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.

В составе проекта выполнен чертеж межевания территории, на котором отображены:

- 1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- 2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 3) границы образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков;
- 4) границы зон с особыми условиями использования территорий;

В. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

При строительстве водопровода не требуется создание объектов капитального строительства, входящих в состав линейного объекта в границах зон планируемого размещения, для которых требуется установление предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

Согласно примечанию 2 Приложение к приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

Таблица 2 - Перечень и сведения о площади образуемых, включая образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд. Возможные способы их образования вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Условный номер образуемого участка	Кадастровый номер земельного участка/условный номер земельного участка (образован из)	Площадь образуемого/изменяемого земельного участка, части земельного участка, кв.м.	Площадь исходного земельного участка, кв.м.	Категория земель	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Способ образования	Участки под территории и общего пользования (да, нет)	Изъятие для государственный или муниципальных нужд (да, нет)
ЗУ1	НС	30019	0	Земли населенных пунктов	Коммунальное обслуживание (код 3.1), Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	нет	нет
ЗУ 2	24:27:6202005:1	3295	2231303	Земли сельскохозяйственного назначения	Коммунальное обслуживание (код 3.1), Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)	выдел	нет	да
ЗУ 3	НС	36	0	Земли населенных пунктов	Коммунальное обслуживание (код 3.1), Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	нет	нет

Примечание: «НС» - земли неразграниченной государственной и (или) муниципальной собственности.

Г. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации

Проектом межевания территории предусматривается установление публичного сервитута на основании п.1 статьи 39.37 Земельного кодекса Российской Федерации (размещение объектов электросетевого хозяйства, тепловых сетей, водопроводных сетей, сетей водоотведения, линий и сооружений связи, линейных объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, их неотъемлемых технологических частей, если указанные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения, либо необходимы для организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения, подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, либо переносятся в связи с изъятием земельных участков, на которых они ранее располагались, для государственных или муниципальных нужд (далее также – инженерные сооружения).

Границы публичного сервитута в целях, предусмотренных подпунктами 1, 3 и 4 статьи 39.37 Земельного Кодекса Российской Федерации, определяются в соответствии с установленными документацией по планировке территории границами зон планируемого размещения объектов, а в случае, если для размещения инженерных сооружений, автомобильных дорог, железнодорожных путей разработка документации по планировке территории не требуется, в пределах, не превышающих размеров соответствующих охранных зон. Обременение земельного участка сервитутом, публичным сервитутом не лишает правообладателя такого земельного участка прав владения, пользования и (или) распоряжения таким земельным участком.

Срок публичного сервитута определяется решением о его установлении. Деятельность, для обеспечения которой устанавливается публичный сервитут, может осуществляться на земельном участке независимо от его целевого назначения и разрешенного использования, за исключением случаев, если осуществление данной деятельности не допускается в границах определенных зон, земель и территорий в соответствии с их режимом.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации на чертежах межевания территории отображены:

- 1) границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры;
- 2) красные линии;
- 3) границы зон действия публичных сервитутов.

На графическом материале проекте межевания отображены участки публичного сервитута, предлагаемые к установлению для размещения трассы водопровода.
Система координат МСК-166.

Таблица 3 – Каталог координат сервитутов.

Наименование	Номер поворотной точки	X	Y
Сервитут 1	1	634964,90	108359,26
	2	634958,89	108366,62
	3	634955,27	108364,85
	4	634950,84	108365,33
	5	634901,82	108359,91
	6	634811,88	108412,44
	7	634573,08	108547,61
	8	634640,04	108499,25
	9	634727,01	108437,23
	10	634820,88	108366,63
	11	634867,55	108343,51
	12	634876,70	108335,02
	13	634888,67	108293,21
	14	634939,03	108285,10
	15	635008,38	108330,61
	16	635019,60	108344,04
	17	635035,99	108350,77
	18	635057,27	108298,97
	19	635066,00	108313,68
	20	635070,99	108360,06
	21	635069,55	108371,17
	22	635062,10	108412,90
	23	635014,27	108392,12
	24	634980,31	108366,51
Сервитут 2	1	634964,90	108359,26
	1	635080,19	108373,61
	2	635072,35	108429,61
	3	635061,23	108431,08
	4	635065,60	108408,00
	5	635071,52	108364,97
	6	635072,30	108372,20
	1	635080,19	108373,61
Сервитут 3	1	635088,34	108375,08
	2	635081,42	108428,41
	3	635072,35	108429,61
	4	635080,19	108373,61
	5	635088,34	108375,08
	1	635088,34	108375,08
Сервитут 4	1	637704,44	107131,32
	2	637632,17	107234,24

3	637560,39	107278,71
4	637417,24	107388,50
5	637285,27	107488,61
6	637178,74	107538,94
7	637195,63	107521,22
8	637208,01	107494,23
9	637215,75	107466,79
10	637226,01	107445,02
11	637236,89	107424,62
12	637249,13	107403,90
13	637259,14	107379,40
14	637259,79	107375,58
15	637347,62	107319,36
16	637612,77	107118,80
17	637628,97	107138,58
18	637627,85	107140,52
19	637631,97	107142,87
20	637635,15	107146,47
21	637643,81	107139,46
22	637645,92	107142,07
23	637637,26	107149,08
24	637650,50	107165,45
25	637681,48	107140,40
26	637674,46	107129,26
27	637685,27	107117,54
28	637683,91	107108,72
29	637681,70	107109,05
30	637674,24	107098,30
31	637659,42	107081,07
32	637685,03	107107,62
1	637704,44	107131,32