

ООО «Региональный институт комплексного проектирования»

Заказчик ООО «СПГ Проект Инжиниринг»

«Подключение к газопроводу – отводу проектируемой автомобильной газонаполнительной компрессорной станции (АГНКС) с комплексом СПГ вблизи АГРС-АО «Уралэлектромедь» в пос. Садовый»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(проект планировки территории совмещенный с проектом межевания территории)

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

176-21-00-ПМТ8

Том 8

2023 г

ООО «Региональный институт комплексного проектирования»

Заказчик ООО «СПГ Проект Инжиниринг»

«Подключение к газопроводу – отводу проектируемой автомобильной газонаполнительной компрессорной станции (АГНКС) с комплексом СПГ вблизи АГРС-АО «Уралэлектромедь» в пос. Садовый»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(проект планировки территории совмещенный с проектом межевания территории)

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

176-21-00-ПМТ8

Том 8

ГИП



Р.К. Нурманов

2023 г

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

ООО «Региональный институт комплексного проектирования»

Заказчик ООО «СПГ Проект Инжиниринг»

«Подключение к газопроводу – отводу проектируемой автомобильной газонаполнительной компрессорной станции (АГНКС) с комплексом СПГ вблизи АГРС-АО «Уралэлектромедь» в пос. Садовый»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(проект планировки территории совмещенный с проектом межевания территории)

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

176-21-00-ПМТ8

Том 8

ГИП

Р.К. Нурманов

2023 г

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

Состав проекта	
Номер тома	Наименование
<u>Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории</u>	
ТОМ 1	Раздел 1 «Проект планировки территории. Графическая часть»
ТОМ 2	Раздел 2 «Положение о размещении линейных объектов»
Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
ТОМ 3	Раздел 3 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть»
ТОМ 4	Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка»
<u>Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории</u>	
ТОМ 5	Раздел 1 «Проект межевания территории. Графическая часть»
ТОМ 6	Раздел 2 «Проект межевания территории . Текстовая часть»
Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
ТОМ 7	Раздел 3 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть»
ТОМ 8	Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка»

						176-21-00-ПМТ8			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разработал		Михайлова			01.23	Документация по планировке территории	Стадия	Лист	Листов
							П	2	
ГИП		Нурманов			01.23		ООО «РИКП»		

Содержание

1. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	4
1.1 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	4
1.2 Обоснование способа образования земельного участка	4
1.3 Обоснование определения размеров образуемого земельного участка	5
1.4 Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	5

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						Лист
							176-21-00-ПМТ8	3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

1. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка

1.1 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

Расчет размеров земельных участков, отводимых в краткосрочное и долгосрочное пользование для размещения временного строительного хозяйства и зоны производства работ, выполнен в соответствии с действующими нормативными документами и решениями, принятыми технологическими отделами.

Выбор земельного участка осуществлен в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации при непосредственном участии правообладателей земель.

В соответствии со ст.38 Градостроительного Кодекса от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 11.01.202023) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС включают в себя:

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Проектируемые сети газопровода проложены в пределах выделенных границ для строительства. Ширина полосы земель, отводимых во временное краткосрочное пользование на период строительства одного магистрального подземного трубопровода, установлена согласно СН 452-73 «Нормы отвода земель для магистральных трубопроводов» п.3 Таблица 1 (ширина полосы земель для одного подземного трубопровода составляет 20м).

В соответствии с проектными решениями необходимо снимать плодородный слой почвы с последующим его восстановлением. Границы полосы отвода определены с учетом размещения строительной техники, раскрытия выемки, размещения отвалов минерального грунта и отвалов с растительным слоем.

Расчётные размеры ширины полосы отвода позволяют свободно маневрировать строительно-монтажной и транспортной техники в пределах отводимой полосы, обеспечивая поточность работ и соблюдение охраны труда.

1.2 Обоснование способа образования земельного участка

Основным документом регулирующим образование земельных участков является Земельный кодекс Российской Федерации № 136-ФЗ (Земельный кодекс от 25.10.2001 № 136-ФЗ, - введ. с 25.10.2001. - офиц.текст: в редакции, действ. с 01.01.2023г).

В соответствии со ст. 11.3 Земельного кодекса РФ, образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального и местного значения, осуществляется в соответствии с проектом межевания

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

176-21-00-ПМТ8					
----------------	--	--	--	--	--

Лист
4

территории, утвержденным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, путем координирования границ и определения площадей образуемых земельных участков.

В соответствии со ст. 11.4 Земельного кодекса РФ, проектом предусмотрено образование земельных участков способом раздела земельного участка, путем координирования границ и определения площадей образуемых земельных участков. При разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование, за исключением случаев, указанных в п.п 4 и 6 настоящей статьи, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами.

Проектом предусмотрено образование частей в существующих земельных участках путем координирования границ частей и определения площадей частей земельных участков с целью дальнейшего использования данных участков и/или частей для оформления соглашений о пользовании данными участками или их частями с целью осуществления строительства объекта.

1.3 Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых земельных участков и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

Проектом межевания предусмотрено выделение земельных участков для размещения объектов капитального строительства и его инженерной инфраструктуры. В соответствии с правилами выделения объекта недвижимого имущества, для проектируемого объекта должен быть сформирован земельный участок, обеспечивающий беспрепятственное его строительство, прокладку и дальнейшую эксплуатацию.

Сформированные земельные участки должны обеспечить:

- возможность полноценной реализации права собственности на объект недвижимого имущества, для которого формируется земельный участок, включая возможность полноценного использования этого имущества в соответствии с тем назначением, и теми эксплуатационными качествами, которые присущи этому имуществу на момент межевания;
- возможность долгосрочного использования земельного участка, предполагающая, в том числе, возможность многовариантного пространственного развития недвижимости в соответствии с правилами землепользования и застройки, градостроительными нормативами; структуру землепользования в пределах территории межевания, сформированная в результате межевания должна обеспечить условия для наиболее эффективного использования и развития этой территории.

Границы указанных земельных участков установлены по границам зон планируемого размещения линейного объекта.

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

Согласно требованиям ст. 39.37 Земельного кодекса РФ установление публичного сервитута возможно в следующих целях:

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

176-21-00-ПМТ8					
----------------	--	--	--	--	--

Лист
5

- 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);
- складирование строительных и иных материалов, размещение временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы) и (или) строительной техники, которые необходимы для обеспечения строительства, реконструкции, ремонта объектов транспортной инфраструктуры федерального, регионального или местного значения, на срок указанных строительства, реконструкции, ремонта;
- устройство пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с железнодорожными путями общего пользования на земельных участках, находящихся в государственной собственности, в границах полос отвода железных дорог, а также устройство пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с автомобильными дорогами или примыканий автомобильных дорог к другим автомобильным дорогам на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в границах полосы отвода автомобильной дороги;
- размещение автомобильных дорог и железнодорожных путей в туннелях; проведение инженерных изысканий в целях подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов федерального, регионального или местного значения, проведение инженерных изысканий для строительства, реконструкции указанных объектов, а также сооружений, предусмотренных п.п 1 настоящей статьи.

Согласно требованиям статьи 39.45 Земельного кодекса РФ, публичный сервитут устанавливается на срок от десяти до сорока девяти лет в случае установления публичного сервитута в целях, предусмотренных п.п 1, 3 и 4 ст.39.37 и на срок строительства, реконструкции, ремонта объектов транспортной инфраструктуры федерального, регионального или местного значения в случае установления публичного сервитута в целях, предусмотренных п.п 2 ст. 39.37.

Границы публичного сервитута в целях, предусмотренных п.п 1, 3 и 4 ст. 39.37 Земельного Кодекса, 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 (п. 6 ст. 39.41 Земельного кодекса РФ).

Данный проект межевания территории не предусматривает установление публичного сервитута.

Ив. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист 6
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	176-21-00-ПМТ8			