

**ООО НПШ «Ресурсы Черноземья»**

## **Проект межевания территории**

### **Материалы по обоснованию проекта межевания территории**

«Внешние сети водоотведения к мясохладобойне - предприятию по убою, переработке и хранению животноводческой продукции свиноводческого комплекса АГРОЭКО. Напорный трубопровод»

Директор



Жмак Н.С.

Воронеж  
2024

### Состав проекта планировки территории

	<b>Наименование разделов</b>
Основная часть проекта межевания территории	Раздел 1 «Проект межевания территории. Графическая часть»
	Раздел 2 «Проект межевания территории. Текстовая часть»
Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Раздел 3 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть»
	Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка»

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ

Раздел 3

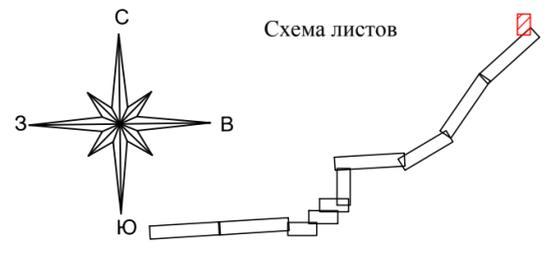
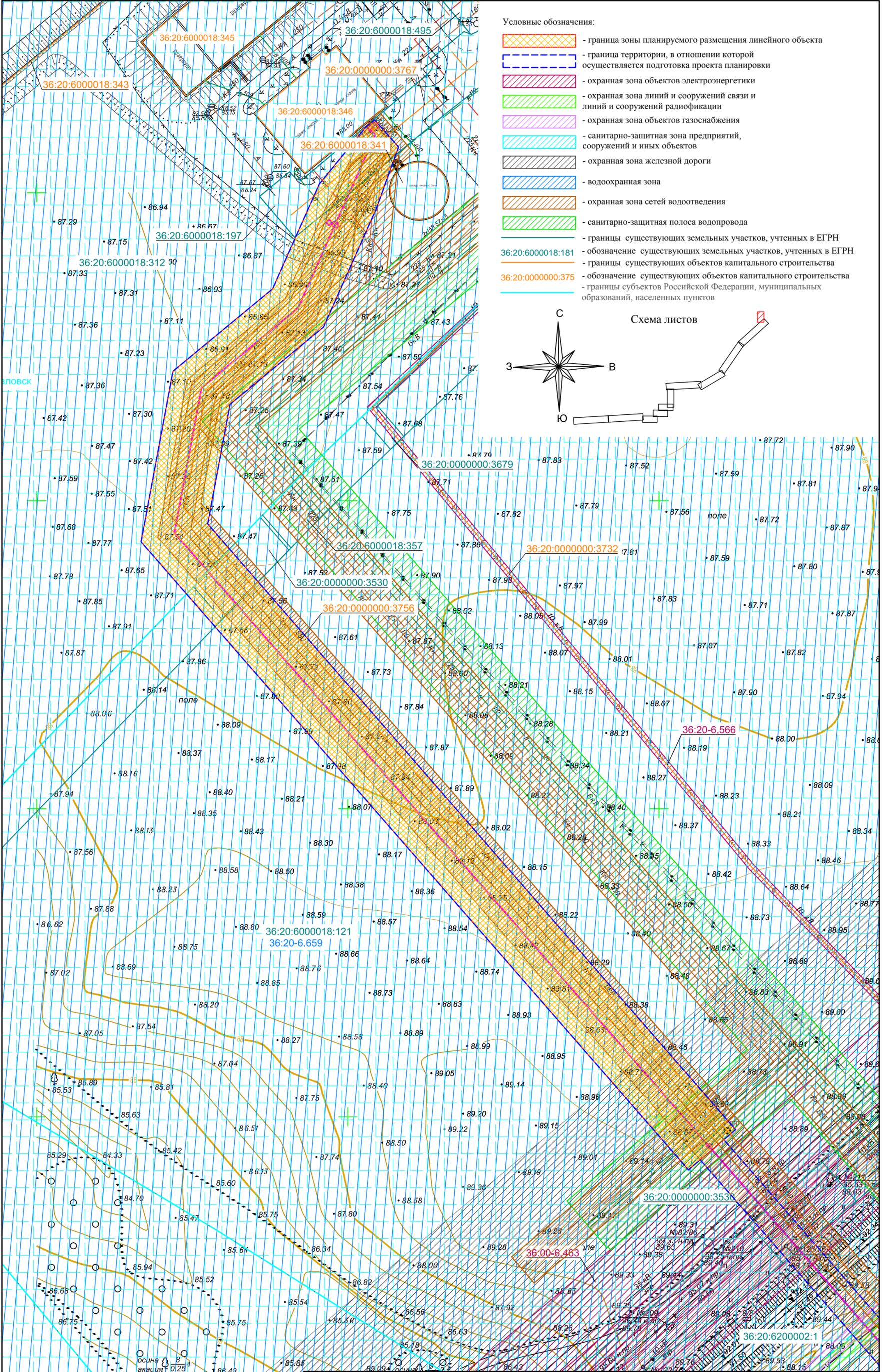
«Материалы по обоснованию проекта межевания территории.  
Графическая часть»

## Содержание

### Графическая часть

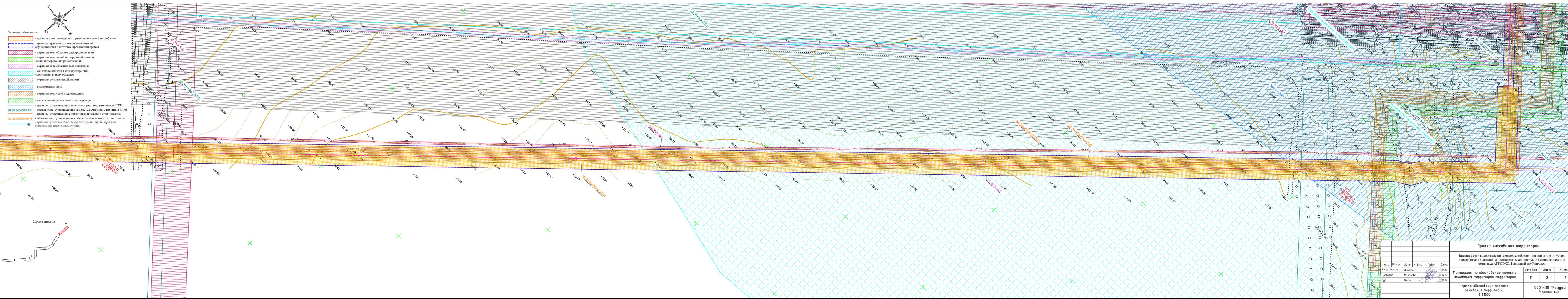
Чертеж обоснования проекта межевания

Инв. N подл.	Подл. и дата	Взам. инв. N



Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата
Разработал	Лопатин				02.04.24
Проверил	Мирнова				02.04.24
ГИП	Жмак				02.04.24

<b>Проект межевания территории</b>					
Внешние сети водоотведения к мясохладобойне - предприятию по убою, переработке и хранению животноводческой продукции свиноводческого комплекса АГРОЭКО. Напорный трубопровод.					
Материалы по обоснованию проекта межевания территории территории			Стадия	Лист	Листов
			п	1	11
Чертеж обоснования проекта межевания территории М 1:1000			ООО НПП "Ресурсы Черноземья"		



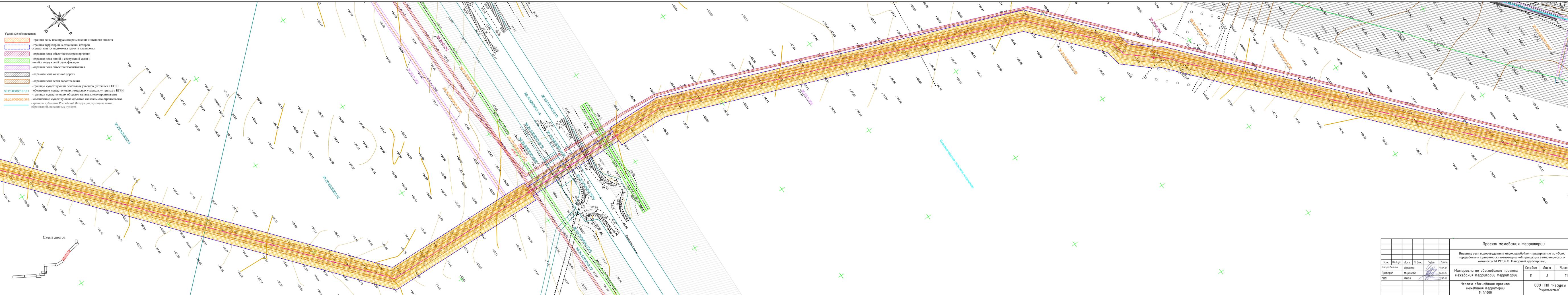
- Условные обозначения:
- граница зоны планируемого размещения линейного объекта
  - граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
  - охранный зона объектов электроэнергетики
  - охранный зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиотелевизионной
  - охранный зона объектов газоснабжения
  - санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов
  - охранный зона железной дороги
  - водоохранная зона
  - охранный зона сетей водоснабжения
  - санитарно-защитная полоса водопровода
  - границы существующих земельных участков, учтенных в ЕГРН
  - обозначение существующих земельных участков, учтенных в ЕГРН
  - границы существующих объектов капитального строительства
  - границы субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, населенных пунктов

36-20-6000018:181  
36-20-0000000:375



Имя, N подл.	Имя, N подл.
Подл. и дата	Взам. инв. N

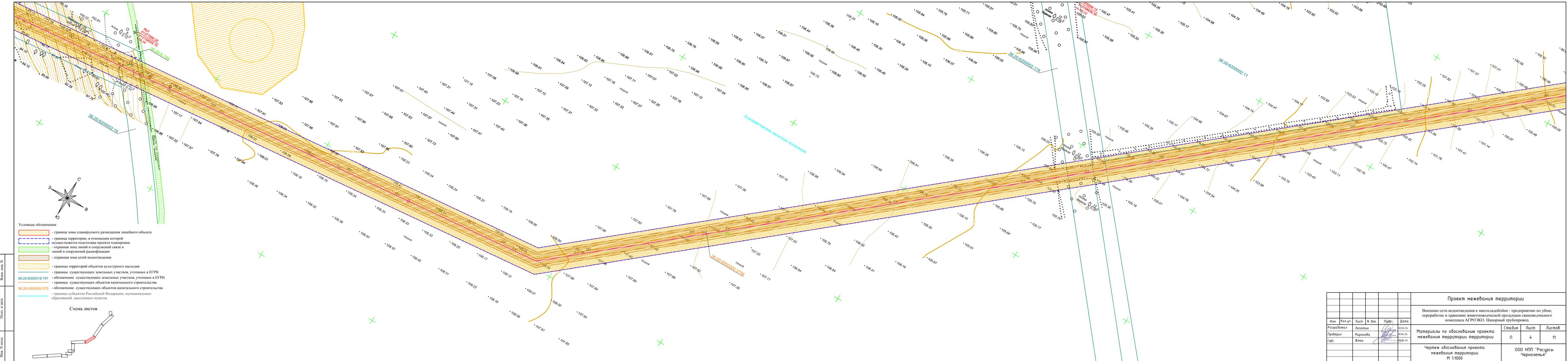
Проект межевания территории					
Внешние сети водоснабжения к мясокомбинату - предприятию по убою, переработке и хранению животноводческой продукции свиноводческого комплекса АГРОЭКО. Напорный трубопровод.					
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Лопатин				02.04.24
Проверил	Мирнова				02.04.24
ГИП	Жмак				02.04.24
Материалы по обоснованию проекта межевания территории					Стация
Чертеж обоснования проекта межевания территории М 1:1000					Лист
					Листов
					000 НПП "Ресурсы Черноземья"
					11



- Условные обозначения:
- граница зоны планируемого размещения линейного объекта
  - граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
  - охранная зона объектов электроэнергетики
  - охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиотелевизионной радиорелейной связи
  - охранная зона объектов газоснабжения
  - охранная зона железной дороги
  - охранная зона сетей водоснабжения
  - границы существующих земельных участков, учтенных в ЕГРН
  - обозначение существующих земельных участков, учтенных в ЕГРН
  - границы существующих объектов капитального строительства
  - обозначение существующих объектов капитального строительства
  - границы субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, населенных пунктов

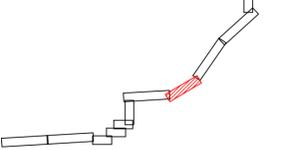


Проект межевания территории					
Внешние сети водоснабжения к мясокомбинату - предприятию по убою, переработке и хранению животноводческой продукции свиноводческого комплекса АГРОЭКО. Напорный трубопровод.					
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Латышев				03.04.24
Проверил	Миронова				02.04.24
ГИП	Жмак				02.04.24
Материалы по обоснованию проекта межевания территории				Этадия	Лист
Чертеж обоснования проекта межевания территории М 1:1000				П	З
				Листов	11
				ООО НПФ "Ресурсы Черноземья"	

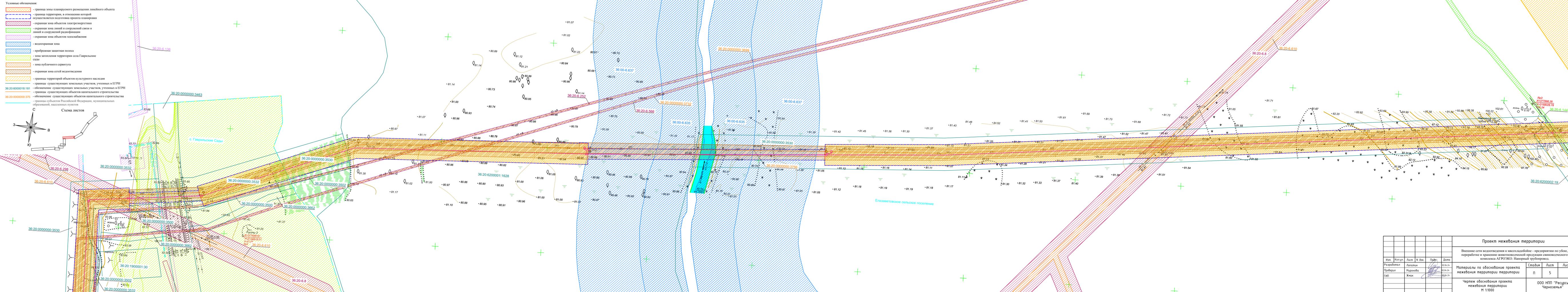


- Условные обозначения:
- граница зоны планируемого размещения линейного объекта
  - граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
  - охранный зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радификации
  - охранный зона сетей водоснабжения
  - границы территорий объектов культурного наследия
  - границы существующих земельных участков, учтенных в ЕГРН
  - обозначение существующих земельных участков, учтенных в ЕГРН
  - границы существующих объектов капитального строительства
  - обозначение существующих объектов капитального строительства
  - границы субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, населенных пунктов

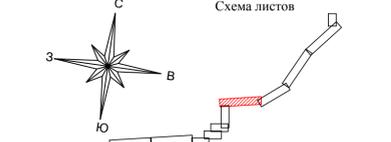
Схема листов



Проект межевания территории					
Внешние сети водоснабжения к мясокомбинат - предприятию по убою, переработке и хранению животноводческой продукции свиноводческого комплекса АГРОЭКО. Напорный трубопровод.					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Лопатин				02.04.24
Проверил	Миронова				02.04.24
ГИП	Жмак				02.04.24
Материалы по обоснованию проекта межевания территории территории				Стадия	Листов
Чертеж обоснования проекта межевания территории М 1:1000				П	4 / 11
				ООО НПФ "Ресурсы Черноземья"	

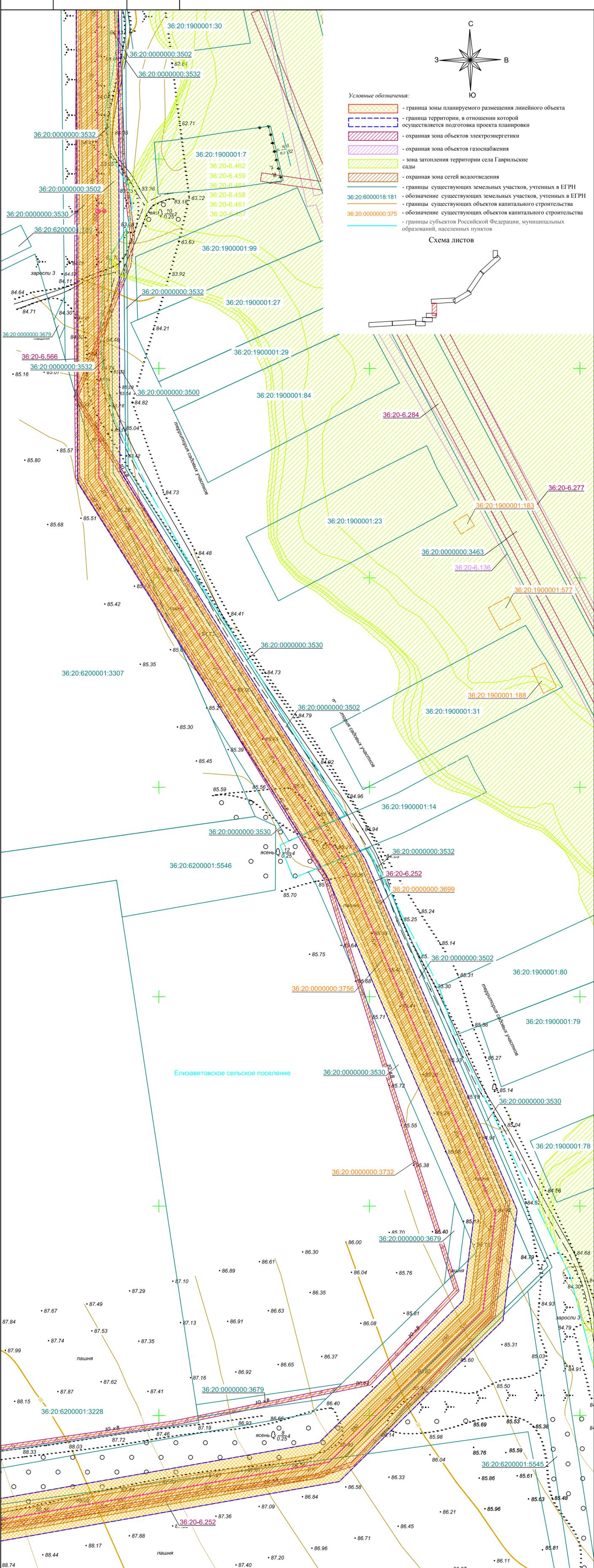


- Условные обозначения:
- граница зоны планируемого размещения линейного объекта
  - граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
  - охранный зона объектов электроэнергетики
  - охранный зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиоразвязки
  - охранный зона объектов газоснабжения
  - водоохранная зона
  - прибрежная защитная полоса
  - зона затопления территории села Гаврильские сады
  - зона публичного сервитута
  - охранный зона сетей водоотведения
  - границы территорий объектов культурного наследия
  - границы существующих земельных участков, учтенных в ЕГРН
  - обозначение существующих земельных участков, учтенных в ЕГРН
  - границы существующих объектов капитального строительства
  - обозначение существующих объектов капитального строительства
  - границы субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, населенных пунктов



Проект межевания территории					
Внешние сети водоотведения к мясокомбинату - предприятию по убою, переработке и хранению животноводческой продукции свиноводческого комплекса АГРОЭКО. Напорный трубопровод.					
Изм.	Кол.чч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Лепатин				02.04.24
Проверил	Миронова				02.04.24
Гип	Жмак				02.04.24
Материалы по обоснованию проекта межевания территории территории			Станд	Лист	Листов
			п	5	11
Чертеж обоснования проекта межевания территории М 1:1000			000 НПП "Ресурсы Черноземья"		

Инв. N подл.	Подл. и дата	Взам. инв. N



Условные обозначения:

- граница зоны планируемого размещения линейного объекта
- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- охранный зона объектов электроэнергетики
- охранный зона объектов газоснабжения
- зона затопления территории села Гаврильские сады
- охранный зона сетей водоснабжения
- границы существующих земельных участков, учтенных в ЕГРН
- обозначение существующих земельных участков, учтенных в ЕГРН
- обозначение существующих объектов капитального строительства
- границы субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, населенных пунктов

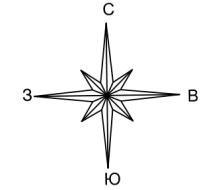
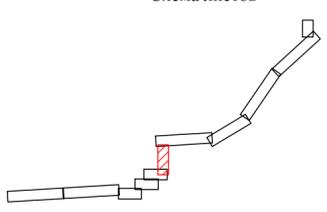


Схема листов

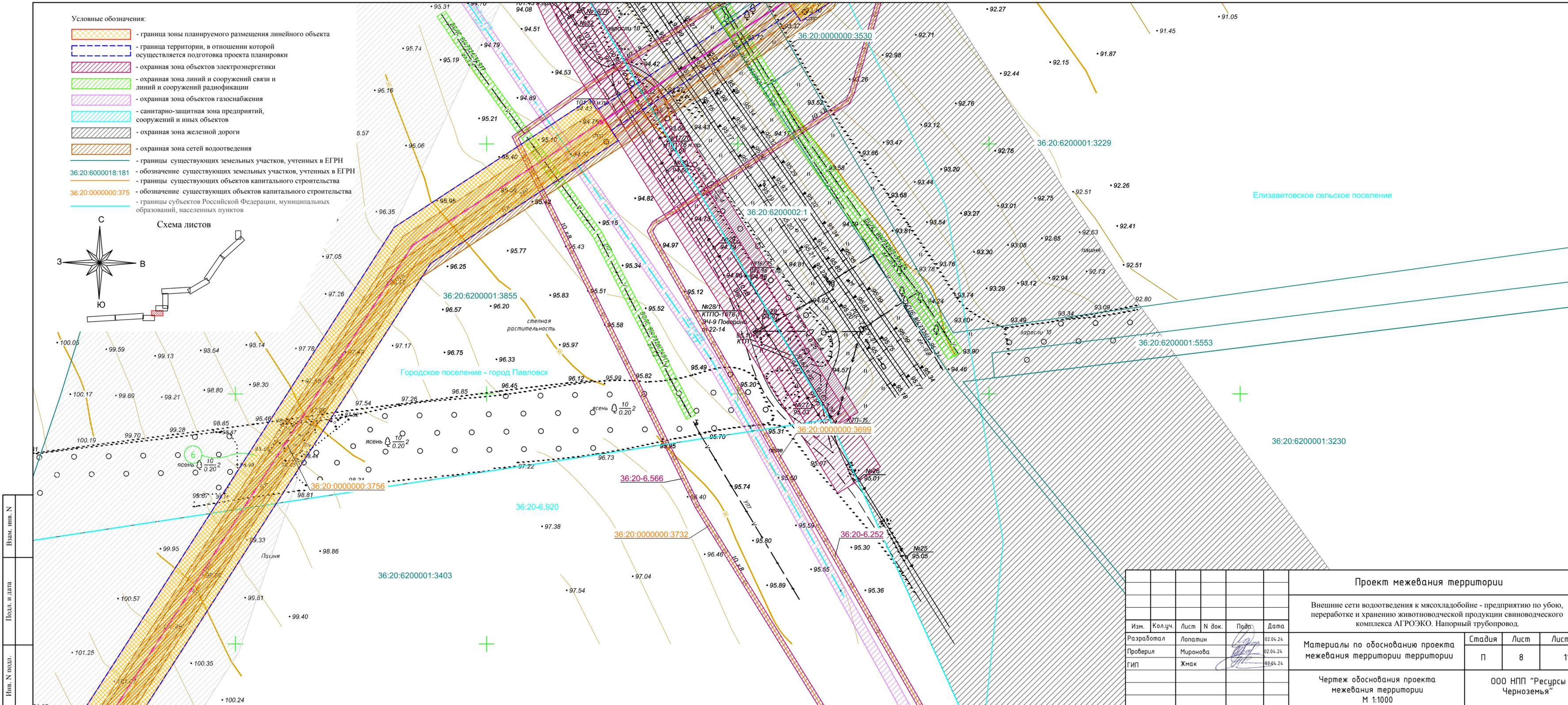
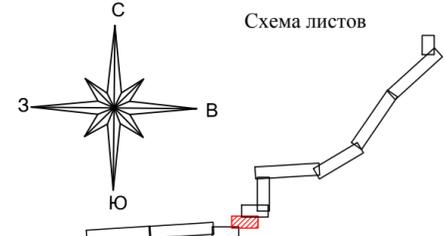


Проект межевания территории						Стадия	Лист	Листов
Внедрение сети и хранения животноводческой продукции свиноводческого комплекса АГРОЭКО. Напорный трубопровод.						П	6	11
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Разработал		Лопатин			02.04.24	ООО НПП "Ресурсы Черноземья"		
Проверил		Миронова			02.04.24	Чертеж обоснования проекта межевания территории М 1:1000		
Гипер		Жмак			02.04.24	Формат А4х4		



Условные обозначения:

- граница зоны планируемого размещения линейного объекта
- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- охранный зона объектов электроэнергетики
- охранный зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радификации
- охранный зона объектов газоснабжения
- санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов
- охранный зона железной дороги
- охранный зона сетей водоотведения
- границы существующих земельных участков, учтенных в ЕГРН
- 36:20:6000018:181 - обозначение существующих земельных участков, учтенных в ЕГРН
- 36:20:0000000:375 - обозначение существующих объектов капитального строительства
- границы субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, населенных пунктов



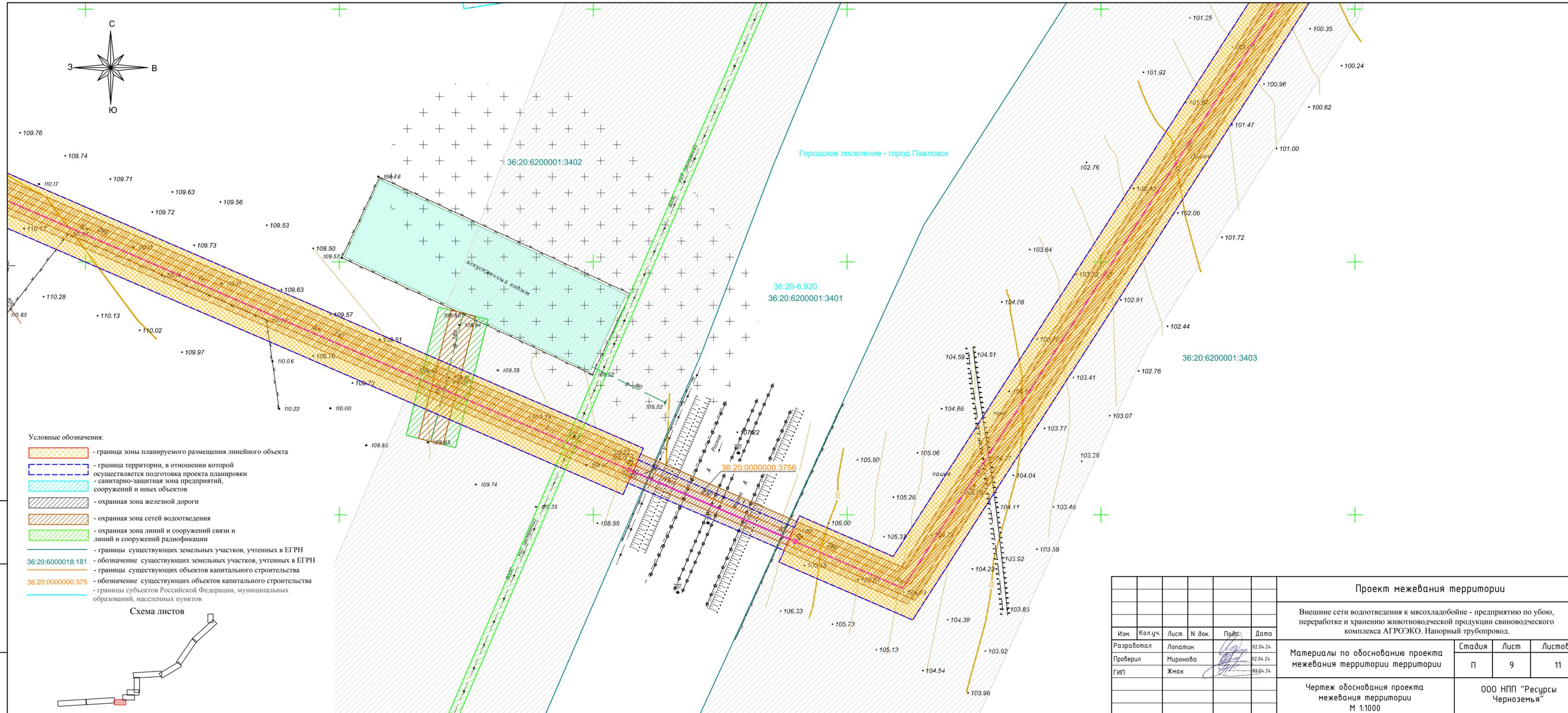
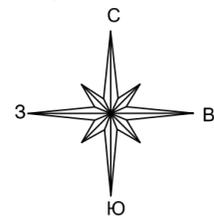
Елизаветовское сельское поселение

Городское поселение - город Павловск

36:20:6200001:3230

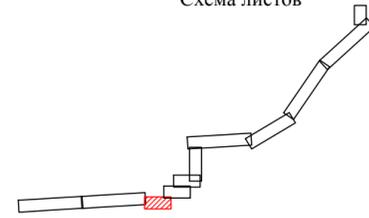
Изм. N подл. Подл. и дата Взам. лив. N

Проект межевания территории					
Внешние сети водоотведения к мясохладобойне - предприятию по убою, переработке и хранению животноводческой продукции свиноводческого комплекса АГРОЭКО. Напорный трубопровод.					
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата
Разработал	Лопатин				02.04.24
Проверил	Миронова				02.04.24
ГИП	Жмак				02.04.24
Материалы по обоснованию проекта межевания территории территории				Стадия	Лист
				п	8
Чертеж обоснования проекта межевания территории М 1:1000				Листов	
				11	
				ООО НПП "Ресурсы Черноземья"	



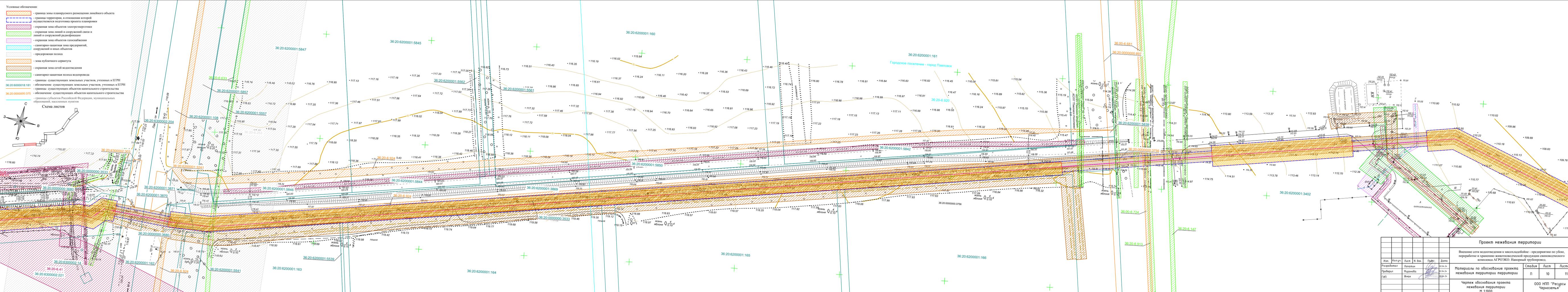
- Условные обозначения:
- граница зоны планируемого размещения линейного объекта
  - граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
  - санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов
  - охранный зона железной дороги
  - охранный зона сетей водоотведения
  - охранный зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радификации
  - границы существующих земельных участков, учтенных в ЕГРН
  - обозначение существующих земельных участков, учтенных в ЕГРН
  - границы существующих объектов капитального строительства
  - обозначение существующих объектов капитального строительства
  - границы субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, населенных пунктов

Схема листов



Ивл. N подл. Подл. и дата. Взам. инв. N

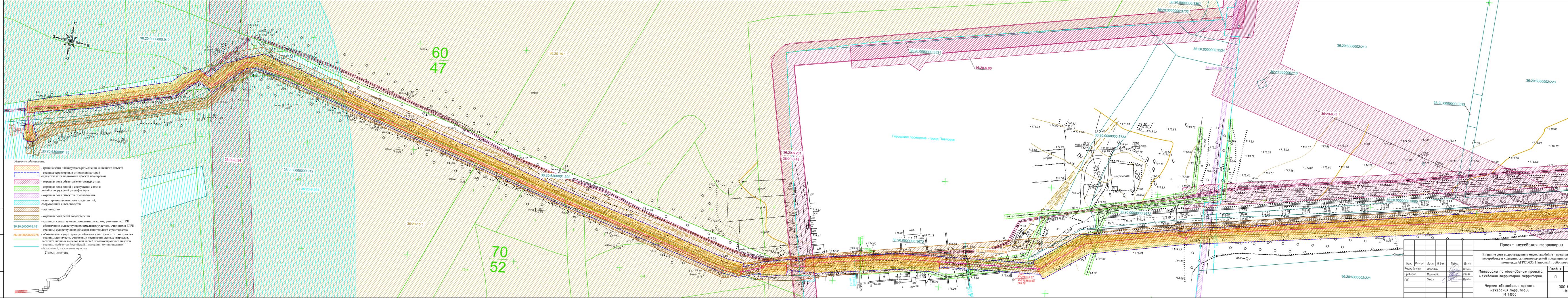
Проект межевания территории					
Внешние сети водоотведения к мясохладобойне - предприятию по убою, переработке и хранению животноводческой продукции свиноводческого комплекса АГРОЭКО. Напорный трубопровод.					
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата
Разработал	Лопатин				02.04.24
Проверил	Миронова				02.04.24
ГИП	Жмак				02.04.24
Материалы по обоснованию проекта межевания территории территории				Стадия	Лист
				П	9
Чертеж обоснования проекта межевания территории М 1:1000				000 НПП "Ресурсы Черноземья"	



- Условные обозначения:
- граница зоны планируемого размещения линейного объекта
  - граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
  - охранная зона объектов электроэнергетики
  - охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиотехники
  - охранная зона объектов газоснабжения
  - санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов
  - придорожная полоса
  - зона публичного сервитута
  - охранная зона сетей водоснабжения
  - санитарно-защитная полоса водоевода
  - границы существующих земельных участков, учтенных в ЕГРН
  - обозначение существующих земельных участков, учтенных в ЕГРН
  - границы существующих объектов капитального строительства
  - обозначение существующих объектов капитального строительства
  - границы субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, населенных пунктов



Проект межевания территории				
Внешние сети водоснабжения к мясохолодильной - предприятию по убою, переработке и хранению животноводческой продукции свиноводческого комплекса АГРОЭКО. Напорный трубопровод.				
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Дата
Разработал	Лопатын			22.04.24
Проверил	Миронова			22.04.24
ГИП	Жмак			22.04.24
Материалы по обоснованию проекта межевания территории				Стация
Чертеж обоснования проекта межевания территории				Лист
М 1:1000				Листов
ООО НПЦ "Ресурсы Черноземья"				11



- Условные обозначения:**
- граница зоны планируемого размещения линейного объекта
  - граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
  - охранный зона объектов электроэнергетики
  - охранный зона линии и сооружений связи и линий и сооружений радиосвязи
  - охранный зона объектов газоснабжения
  - санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов
  - лесничество
  - охранный зона сетей водоотведения
  - границы существующих земельных участков, учтенных в ЕГРН
  - обозначение существующих земельных участков, учтенных в ЕГРН
  - границы существующих объектов капитального строительства
  - обозначение существующих объектов капитального строительства
  - границы лесничества, участков лесничества, лесных кварталов, лесотасованных выделов или частей лесотасованных выделов
  - границы субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, населенных пунктов
- Схема листов**
- 

Проект межевания территории				
Внешние сети водоотведения к мясохолодильно-предприятию по убою, переработке и хранению животноводческой продукции свиноводческого комплекса АГРОЭКО. Нагорный трубопровод.				
Изм.	Коллич.	Лист	№ док.	Дата
Разработал	Лопатын			03.04.24
Проверил	Миронова			02.04.24
ГИП	Жнак			03.04.24
Материалы по обоснованию проекта межевания территории			Стандия	Лист
Чертеж обоснования проекта межевания территории			П	Лист
			11	11
			ООО НПЦ "Ресурсы Черномылья"	

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ

Раздел 4

«Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

Пояснительная записка»

## Содержание

Введение.....	3
Цели и задачи проекта планировки и проекта межевания территории .....	5
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.....	6
Обоснование способа образования земельного участка.....	7
Обоснование определения размеров образуемого земельного участка.....	7
Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации.....	7

## **Введение**

Документация по планировке территории линейного объекта «Внешние сети водоотведения к мясохладобойне-предприятию по убою, переработке и хранению животноводческой продукции свиноводческого комплекса АГРОЭКО. Напорный трубопровод» разработана на основании Постановления администрации Павловского муниципального района Воронежской области от 28.03.2024 г. №209.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры и определения зон планируемого размещения линейного объекта и установления параметров планируемого развития этих зон.

Картографический материал выполнен в системе координат МСК-36, система высот – Балтийская.

Документация по планировке территории линейного объекта «Внешние сети водоотведения к мясохладобойне - предприятию по убою, переработке и хранению животноводческой продукции свиноводческого комплекса АГРОЭКО. Напорный трубопровод», соответствует требованиям действующего законодательства Российской Федерации, а именно:

- Градостроительному кодексу Российской Федерации;
- Земельному кодексу Российской Федерации;
- Областному закону от 07.07.2006 № 61-ОЗ (ред. 30.12.2014) «О регулировании градостроительной деятельности в Воронежской области»;
- СН 456-73 «Нормы отвода земель для магистральных водоводов и канализационных коллекторов»;
- Федеральному закону от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Техническому регламенту о требованиях пожарной безопасности № 123-ФЗ от 22.07.2008 г.;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07-01-89»;
- СНиП 11-04-2003 Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации;
- Региональным и местным нормативам градостроительного проектирования;
- Постановлению Правительства Российской Федерации «Об утверждении Положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов» от 12.05.2017 г. №564.

Исходные данные для подготовки документации по планировке территории объекта:

- генеральный план Елизаветовского сельского поселения Павловского муниципального района Воронежской области;
- правила землепользования и застройки Елизаветовского сельского поселения Павловского муниципального района Воронежской области;
- генеральный план городского поселения – город Павловск Павловского муниципального района Воронежской области;
- правила землепользования и застройки городского поселения – город Павловск Павловского муниципального района Воронежской области;
- техническое задание на подготовку документации по проекту планировки территории под размещение линейного сооружения;
- постановление о подготовке документации по проекту планировки территории линейного объекта;
- инвентаризационные данные по землепользованию, информация о земельных участках, прошедших государственный кадастровый учет;
- топографическая съемка масштаба 1:1000;
- сведения о состоянии окружающей среды, ее компонентов, источниках негативного воздействия на окружающую среду (картографический материал и сведения о сопредельных территориях с объектами оказывающими воздействие на проектируемую территорию и на которые будет оказываться воздействие проектируемыми объектами; оценочная характеристика выбросов загрязняющих веществ от существующих объектов);
- сведения о состоянии и использовании природных и озелененных территорий;
- сведения о состоянии и использовании территорий объектов культурного наследия, исторических территорий, территорий зон охраны объектов культурного наследия;
- сведения об использовании территорий в границах санитарно-защитных зон, водоохранных зон, прибрежных и береговых полос;
- сведения о состоянии, использовании, правовом режиме использования объектов капитального строительства;
- сведения о состоянии инженерного обеспечения территории и наличия резервных мощностей объектов инженерно-технического обеспечения, технические условия все виды инженерного обеспечения;

- сведения о состоянии транспортной инфраструктуры.

Проект выполнен в объеме, необходимом для определения размещения проектируемого линейного объекта на соответствующей территории с учетом инженерно-технических и юридических аспектов.

### **Цели и задачи проекта планировки и проекта межевания территории**

Главная цель настоящего проекта - выделение элементов планировочной структуры, определение зон планируемого размещения линейного объекта и установление параметров планируемого развития этих зон.

Для обеспечения поставленной цели, необходима ориентация на решение следующих задач:

- выявление территории, занятой линейным объектом;
- установление границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейного объекта;
- выявление объектов, расположенных на прилегающей территории, охранных зон, которые пересекают зону под строительство проектируемого линейного объекта, а также иные существующие объекты, для функционирования которых устанавливаются ограничения на использование земельных участков в границах зоны под строительство проектируемого объекта;
- выявление территории его охранной зоны, устанавливаемой на основании действующего законодательства;
- указание существующих и проектируемых объектов, функционально связанных с проектируемым линейным объектом;
- выявление зон различного функционального назначения в соответствии с генеральным планом муниципального образования;
- определение границ территорий общего пользования.

## **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 для строительства линейного объекта «Внешние сети водоотведения к мясохладобойне - предприятию по убою, переработке и хранению животноводческой продукции свиноводческого комплекса АГРОЭКО. Напорный трубопровод» разработан на основании проекта планировки территории для размещения линейного объекта.

Проектом межевания территории предусмотрено:

- определение границ образуемых частей земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН;
- установление границ образуемых земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейного объекта.

Согласно административно-территориальному делению проектируемый линейный объект расположен в границах городского поселения город Павловск, Елизаветовского сельского поселения, г. Павловск и с. Гаврильские Сады, на территории кадастровых кварталов 36:20:6000018, 36:20:6100015, 36:20:6200002, 36:20:6200001, 36:20:1900001, 36:20:6300002, 36:20:0100040 и 36:20:6300001.

Категория земель, по которым проходит проектируемый линейный объект – земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов и земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального.

Красные линии на рассматриваемой территории генеральным планом не установлены и соответствуют фактическим границам жилой застройки. Территория проектируемого линейного объекта расположена на территории и за пределами границ населенного пункта.

По данным единого государственного реестра недвижимости известно, что границы городского поселения город Павловск, Елизаветовского сельского поселения, г. Павловск и с. Гаврильские Сады установлены в соответствии с действующим земельным законодательством. Публичные сервитуты отсутствуют.

## **Обоснование способа образования земельного участка**

Проектом определяются площади и границы образуемых земельных участков и частей земельных участков. Проектом предлагается:

- образовать два земельных участка из земель государственная собственность, на которые не разграничена, с разрешенным использованием – коммунальное обслуживание; категория земель – земли сельскохозяйственного назначения;

- образовать один земельный участок из земель государственная собственность, на которые не разграничена, с разрешенным использованием – коммунальное обслуживание; категория земель – земли населенных пунктов;

- образовать части земельных участков, уже учтенных в государственном кадастре недвижимости.

### **Обоснование определения размеров образуемого земельного участка**

В соответствии с п.3 ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ (далее Кодекса) действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами. В данном случае участок формируется для строительства линейного объекта (сети водоотведения), следовательно, предельные минимальные и максимальные размеры для него не устанавливаются.

### **Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации**

Проектом межевания территории не предусмотрено образование публичного сервитута.