



ГрадИнжинирингПроект

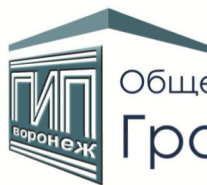
ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ КОТТЕДЖНОГО ПОСЕЛКА «ТИХИЙ ДОН»
В ГРАНИЦАХ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 36:31:4000004
В С. ГРЕМЯЧЬЕ ГРЕМЯЧЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ХОХОЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

49-09-23-ПМТ.Т4

ТОМ IV

Воронеж 2023



Общество с ограниченной ответственностью
ГрадиИнжинирингПроект

Заказчик - Есипов Денис Владимирович

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ КОТТЕДЖНОГО ПОСЕЛКА «ТИХИЙ
ДОН» В ГРАНИЦАХ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА
36:31:4000004 В С. ГРЕМЯЧЬЕ ГРЕМЯЧЕНСКОГО
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ХОХОЛЬСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Адрес объекта: Воронежская область, Хохольский
муниципальный район, Гремяченское сельское поселение
с. Гремячье**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

49-09-23-ПМТ.Т4

ТОМ IV

Генеральный директор ООО «ГИП»



В.Л. Морозова





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

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

Состав документации по планировке территории

Обозначение	Наименование	Примечание
Проект планировки территории		
49-09-23-ППТ.Т1	Том I. Проект планировки территории. Основная часть	
49-09-23-ППТ.Т2	Том II. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
Проект межевания территории		
49-09-23-ПМТ.Т3	Том III. Проект межевания территории. Основная часть	
49-09-23-ПМТ.Т4	Том IV. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории	

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

						49-09-23-СП			
Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Кузнецова				09.23		ПМТ	2	10
Проверил	Амбарная				09.23				
Н. контр.	Амбарная				09.23				
							 Общество с ограниченной ответственностью "ГрадИнжинирингПроект" г. Воронеж		

Содержание

Раздел 1. Графическая часть

1. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. М 1:1000 (1 лист)	4
--	---

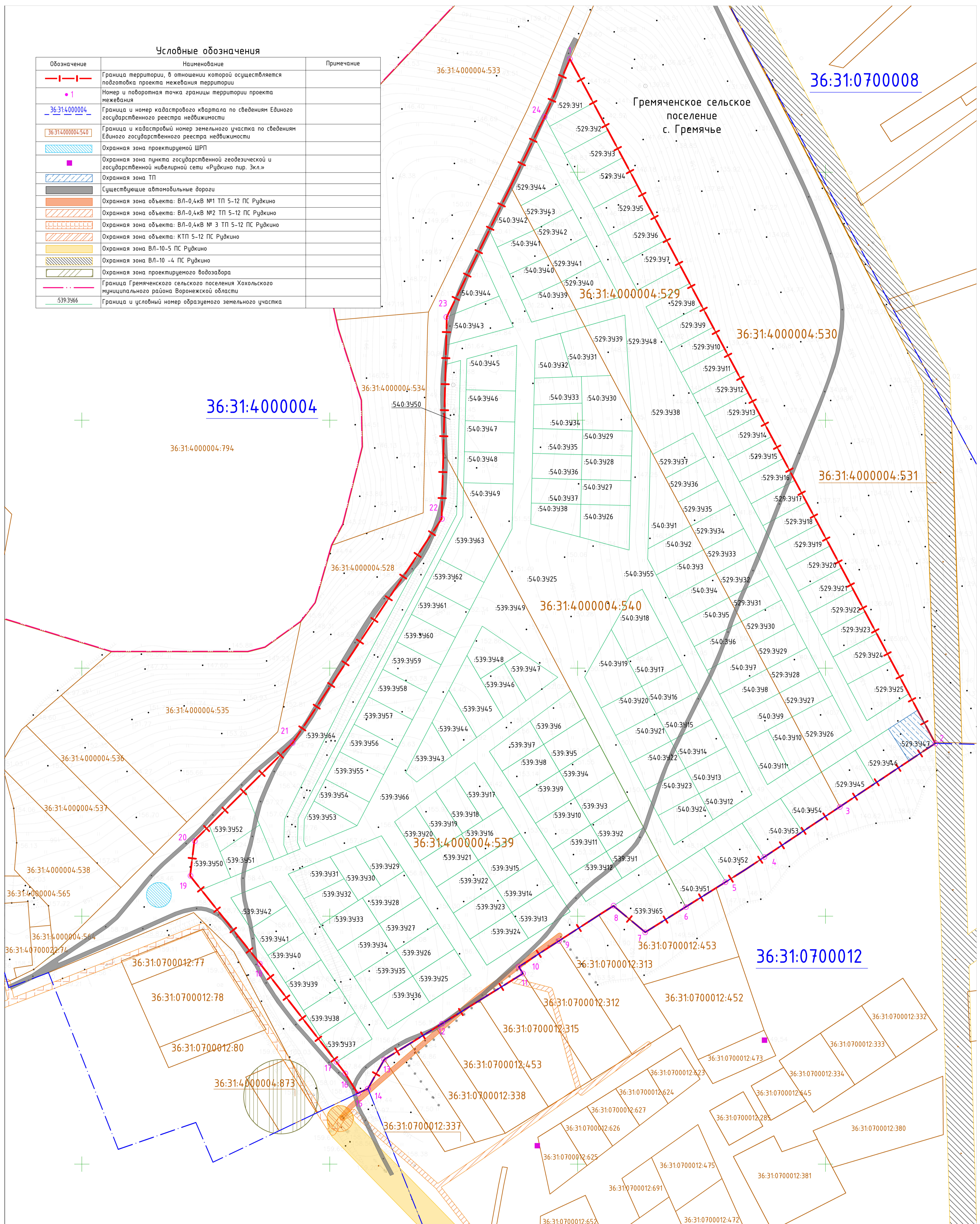
Раздел 2. Текстовая часть

1. Общие сведения.....	5
2. Нормативно-правовые документы, используемые для подготовки проекта межевания территории.....	5
3. 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
4. Обоснование способа образования земельных участков.....	7
5. Обоснование определения размеров образуемых земельных участков	7
6. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	8
7. Таблица 1. Сведения о существующем земельном участке, попадающем в границы проектирования.....	9
8. Таблица регистрации изменений.....	10

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					49-09-23-ПМТ.Т4	Лист	
			Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	3

Условные обозначения

Обозначение	Наименование	Примечание
	Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории	
	Номер и поворотная точка границы территории проекта межевания	
	Граница и номер кадастрового квартала по сведениям Единого государственного реестра недвижимости	
	Граница и кадастровый номер земельного участка по сведениям Единого государственного реестра недвижимости	
	Охранная зона проектируемой ШРП	
	Охранная зона пункта государственной геодезической и государственной нивелирной сети «Рудкино пир. Экл.»	
	Охранная зона ТП	
	Существующие автомобильные дороги	
	Охранная зона объекта: ВЛ-0,4кВ №1 ТП 5-12 ПС Рудкино	
	Охранная зона объекта: ВЛ-0,4кВ №2 ТП 5-12 ПС Рудкино	
	Охранная зона объекта: ВЛ-0,4кВ №3 ТП 5-12 ПС Рудкино	
	Охранная зона объекта: КТП 5-12 ПС Рудкино	
	Охранная зона ВЛ-10-5 ПС Рудкино	
	Охранная зона ВЛ-10 -4 ПС Рудкино	
	Охранная зона проектируемого водозабора	
	Граница Гремячenskого сельского поселения Хохольского муниципального района Воронежской области	
	Граница и условный номер образуемого земельного участка	



36:31:0700008

36:31:4000004

36:31:0700012

49-09-23-ППТ.Т4						Стандия		Лист		Листов	
Изм.	Кол.	Лист	№	Подпись	Дата	Проект планировки территории					
Разраб.	Куркина	№	09/23		09/23	п 1					
Проб.	Анвария	№	09/23		09/23	Материалы обоснования проекта межевания территории М 12000					
Н. контр.	Анвария	№	09/23		09/23	Область с ограниченной ответственностью "ГеоИнформационные Технологии" г. Воронеж					

1. Общие сведения

Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертеж, на котором отображены:

- границы существующих земельных участков;
- границы зон с особыми условиями использования территории;
- местоположение существующих объектов капитального строительства.

Сведения о существующих земельных участках, попадающих в границы проектирования, приведены в таблице 1.

2. Нормативно-правовые документы, используемые для подготовки проекта межевания территории

Проект межевания территории выполнен в соответствии со следующими нормативно-правовыми документами:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
3. Инструкция по межеванию земель, М., Роскомзем, 1996 г.;
4. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
5. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
6. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве».

При подготовке проекта межевания использовались следующие материалы:

1. Генеральный план Гремяченского сельского поселения, утвержденный утвержденные решением Совета народных депутатов Гремяченского сельского поселения Хохольского муниципального района Воронежской области от 05.12.2016 № 44.

2. Правила землепользования и застройки Гремяченского сельского поселения, утвержденные приказом департамента архитектуры и градостроительства Воронежской области от 02.06.2020 № 45-01-04/396.

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

3. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. от 20.10.2022) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

4. Сведения Единого государственного реестра недвижимости о проектируемой территории;

5. Топографическая съемка М 1:1000.

6. Классификатор видов разрешенного использования земельных участков утвержденный приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412.

3. 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 межевания расположена на территории села Гремячье Гремяченского сельского поселения Хохольского муниципального района Воронежской области.

Проектируемая территория расположена на землях населенных пунктов.

В настоящее время планируемая территория свободна от застройки.

На планируемой территории отсутствуют особо охраняемые природные территории, земли гослесфонда, запасы полезных ископаемых и объекты историко-культурного наследия.

В соответствии с Генеральным планом Гремяченского сельского поселения планируемая территория расположена в трех функциональных зонах:

- зоне индивидуальной жилой застройки;
- зоне инженерной и транспортной инфраструктуры;
- зоне рекреационного назначения.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Гремяченского сельского поселения планируемая территория расположена в

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

								49-09-23-ПМТ.Т4	Лист
Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата				6

территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами села
Гремяче- Ж1/1.

4. Обоснование способа образования земельных участков

Формирование земельных участков выполнено с учетом существующей градостроительной ситуации, границ земельных участков, предоставленных физическим и юридическим лицам под различные виды деятельности, фактического использования территории.

В соответствии с планировочными решениями определено местоположение границ образуемых земельных участков.

Проектом предлагается образовать 169 земельных участков :

- 48 (:529:ЗУ1–:529:ЗУ48) земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 36:31:4000004:529;
- 55 (:540:ЗУ1 - :540:ЗУ55) земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 36:31:4000004:540;
- 66 (:539:ЗУ1 - :539:ЗУ66) земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 36:31:4000004:539;

5. Обоснование определения размеров образуемых земельных участков

Для образуемых земельных участков с условными номерами :529:ЗУ1 - :529:ЗУ38, :529:ЗУ40 - :529:ЗУ46, :540:ЗУ1- :540:ЗУ43, :540:ЗУ45 - :540:ЗУ 48, :540:ЗУ51- :540:ЗУ54, : 539:ЗУ1 - :539:ЗУ48, :539:ЗУ50 - :539:ЗУ62, :539:ЗУ65 проектом установлен вид разрешенного использования - для индивидуального жилищного строительства, полностью соответствуют установленным Правилами землепользования и застройки Гремяченского сельского поселения параметрам размеров земельных участков: минимальный размер земельного участка - 300 кв.м.; максимальный размер земельного участка - 5000 кв.м.

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

							49-09-23-ПМТ.Т4	Лист
Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата			7

Для образуемых земельных участков с условными номерами :540:3У25 и :539:3У49 установить вид разрешенного использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование» (код 3.5.1).

Для образуемых земельных участков с условными номерами :540:3У49 и :539:3У63 установить вид разрешенного использования «Магазин» (код 4.4).
 Параметры данных земельных участков полностью соответствуют параметрам размеров земельных участков установленным ПЗЗ: минимальный размер земельного участка - 200 кв.м.; максимальный размер земельного участка - 5000 кв.м.

Для образуемого земельного участка с условным номером :529:3У47 установить вид разрешенного использования «Предоставление коммунальных услуг» (код 3.1.1).

Для образуемых земельных участков с условными номерами :540:3У44, :540:3У50, :540:3У55, :529:3У39, :529:3У48, :539:3У64, :539:3У66 вид разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования» (код.12.0).

Разрешенное использование земельных участков, входящих в состав функциональных зон, определено согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412.

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

Проектом межевания территории образование публичного сервитута, подлежащего установлению в связи с размещением индивидуальной жилой застройки не предусмотрено.

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

Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	49-09-23-ПМТ.Т4	Лист
							8

Таблица 1

Сведения о существующем земельном участке, попадающем в границы проектирования

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес (местоположение) по сведениям Единого государственного реестра недвижимости	Категория земель	Вид разрешенного использования по сведениям Единого государственного реестра недвижимости	Общая площадь земельного участка, кв. м	Вид права	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
1	2	3	4	5	6	8	9
1	36:31:4000004:529	Воронежская область, Хохольский район, юго-восточная часть кадастрового квартала 36:31:4000004	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	54321	Частная собственность	Не зарегистрировано
2	36:31:4000004:540	Воронежская область, Хохольский район, юго-восточная часть кадастрового квартала 36:31:4000004	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	75396	Частная собственность	Не зарегистрировано
3	36:31:4000004:539	Воронежская область, Хохольский район, юго-восточная часть кадастрового квартала 36:31:4000004	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	93986	Частная собственность	Охранная зона инженерных коммуникаций

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

Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

49-09-23-ПМТ.Т4

Таблица регистрации изменений

Изм.	Номера листов				Всего листов в док.	Номер разрешения	Подпись	Дата
	измененных	замененных	новых	аннулированных				

Изм. № подл.	Взам. инв. №
Изм. № подл.	Взам. инв. №
Изм. № подл.	Взам. инв. №
Изм. № подл.	Взам. инв. №
Изм. № подл.	Взам. инв. №
Изм. № подл.	Взам. инв. №
Изм. № подл.	Взам. инв. №
Изм. № подл.	Взам. инв. №
Изм. № подл.	Взам. инв. №
Изм. № подл.	Взам. инв. №
Изм. № подл.	Взам. инв. №
Изм. № подл.	Взам. инв. №
Изм. № подл.	Взам. инв. №
Изм. № подл.	Взам. инв. №
Изм. № подл.	Взам. инв. №
Изм. № подл.	Взам. инв. №
Изм. № подл.	Взам. инв. №
Изм. № подл.	Взам. инв. №
Изм. № подл.	Взам. инв. №
Изм. № подл.	Взам. инв. №
Изм. № подл.	Взам. инв. №
Изм. № подл.	Взам. инв. №
Изм. № подл.	Взам. инв. №

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	49-09-23-ПМТ.Т4	Лист 10
------	--------	------	--------	---------	------	-----------------	------------