Общество с ограниченной ответственностью
«Газпром проектирование»

Регистрационный номер записи в государственном реестре СРО – СРО-П-125-26012010.
Регистрационный номер члена СРО – 042
Регистрационный номер записи в государственном реестре СРО – СРО-И-125-26012010.
Регистрационный номер члена СРО – 036

Заказчик – ПАО «Газпром» (Агент – ООО «Газпром инвест»)

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

«ГАЗОПРОВОД – ОТВОД К ГРС П. АФИПСКИЙ»

Проект межевания территории

Том 8

Материалы по обоснованию проекта межевания территории
Пояснительная записка

1730.001.П.0/0.0106-ПЗ2.3.8

2022

Общество с ограниченной ответственностью
«Газпром проектирование»

Регистрационный номер записи в государственном реестре СРО – СРО-П-125-26012010.
Регистрационный номер члена СРО – 042
Регистрационный номер записи в государственном реестре СРО – СРО-И-125-26012010.
Регистрационный номер члена СРО – 036

Заказчик – ПАО «Газпром» (Агент – ООО «Газпром инвест»)

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

«ГАЗОПРОВОД – ОТВОД К ГРС П. АФИПСКИЙ»

Проект межевания территории

Том 8
Материалы по обоснованию проекта межевания территории
Пояснительная записка

Главный инженер
Санкт-Петербургского филиала — Н.Е. Кривенко

Главный инженер проекта — В.Н. Зайцев

2022

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

Акционерное общество «Сахалинский трест инженерно-строительных изысканий»

СРО «НП «Центризыскания»
№ СРО-И-003-14092009 от «09» сентября 2009г.

Заказчик – АО «ГАЗПРОЕКТИНЖИНИРИНГ»

«ГАЗОПРОВОД – ОТВОД К ГРС П. АФИПСКИЙ»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки территории, содержащий проект межевания территории

Том 8

Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка

15638.ПМТ8

Управляющий
АО «СахалинТИСИЗ» Е.В. Замиховский

Содержание тома 8

Обозначение	Наименование	Примечание
15638.ПМТ8-С	Содержание тома 8	1
15638.ДПТ - СД	Состав документации по планировки территории	1
15638.ПМТ8.Т	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	4
	Всего листов:	6

Взам. инв.№

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	15638.ПМТ8-С		
Разраб.		Замиховский Е.В.			20042022	Содержание тома 8	Стадия	Лист	Листов
							ПМТ	1	1
							АО «СахалинТИСИЗ»		

Состав документации по планировке территории

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	15638.ППТ1	Том 1. Основная часть проекта планировки территории. Положение о размещении линейных объектов.	
2	15638.ППТ2	Том 2. Основная часть проекта планировки территории. Графическая часть.	
3	15638.ППТ3	Том 3 Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка	
4	15638.ППТ4	Том 4 Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть	
5	15638.ПМТ5	Том 5 Основная часть проекта межевания территории. Графическая часть	
6	15638.ПМТ6	Том 6 Основная часть проекта межевания территории. Текстовая часть	
7	15638.ПМТ7	Том 7 Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть	
8	15638.ПМТ8	Том 8 Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разраб.		Замиховский Е.В.			20042022

15638.ДПТ - СД

Состав документации по планировке территории

Стадия	Лист	Листов
ПМТ	1	1

АО «СахалинТИСИЗ»

Содержание

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……2

2. Обоснование способа образования земельного участка……3

3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка……...4

4. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации…….....4

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	15638.ПМТ8.Т		
Разраб.		Замиховский Е.В.			20042022	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	Стадия: ПМТ; Лист: 1; Листов: 4	
							АО «СахалинТИСИЗ»	

1. Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требования к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным размерам земельных участков

Образуемый земельный участок для строительства и эксплуатации проектируемого газопровода состоит из земельных участков, образуемых в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса РФ из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в пределах кадастровых кварталов 23:26:0206002, 23:26:0206000, 23:26:0901000, и частей земельных участков с КН 23:26:0000000:13, 23:26:0000000:3658, 23:26:0000000:70, 23:26:0201000:385, 23:26:0201000:74, 23:26:0206000:114, 23:26:0206000:118, 23:26:0206000:119, 23:26:0206000:124, 23:26:0206000:619, 23:26:0206000:129, 23:26:0206000:145, 23:26:0206000:230, 23:26:0206000:69, 23:26:0206002:153, 23:26:0206002:17, 23:26:0206002:266, 23:26:0901000:1261, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства и внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Данная территория располагается в границах хутора Водокачка Афипского городского поселения Северского района Краснодарского края, хутора Восточный Афипского городского поселения Северского района Краснодарского края, Афипского городского поселения Северского района Краснодарского края, Новодмитриевского сельского поселения Северского района Краснодарского края.

Размеры занимаемых земельных участков для строительства сооружений определены, исходя из технологической целесообразности с учетом действующих норм и правил проектирования.

Границы образуемых земельных участков, не пересекают границы лесничеств, лесопарков.

В соответствии с п. 3 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ, действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

В соответствии с п. 2 ч. 6 ст. 30 Градостроительного Кодекса РФ, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываются в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны.

В соответствии с п. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с Земельным Кодексом, другими федеральными законами.

Под строительство и эксплуатацию проектируемых сооружений проектом определены земельные участки общей площадью 225 825 кв.м.

При образовании нового земельного участка должны соблюдаться следующие требования земельного законодательства Российской Федерации:

1) пригодность земель для предполагаемого (разрешенного) использования;

2) недопущение создания недостатков в расположении (вклинивание, чересполосица, вкрапливание, дальноземелье, изломанность и неудобства в использовании);

3) соблюдение условий доступа к дорогам общего пользования для образуемых новых и существующих земельных участков.

2. Обоснование способа образования земельного участка

В рамках проекта межевания территории возможные способы образования земельных участков предлагаются путем проведения следующих видов кадастровых работ:

- образование частей земельных участков из земельных участков, находящихся в собственности физических и юридических лиц
- образование частей земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в случае, если указанные земельные участки представлены физическим или юридическим лицам;
- образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в случае, если указанные земельные участки не представлены физическим или юридическим лицам;
- образование частей земельных участков на пересечениях с полосами отвода автомобильных дорог, сведения о которых внесены в ЕГРН.

В соответствии с п. 3 ст. 11.3 Земельного кодекса РФ для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

В соответствии с п. 2 ст. 78 Земельного кодекса РФ использование земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель, предоставляемых на период осуществления строительства, реконструкции дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, и использование таких земельных участков и (или) земель для строительства, реконструкции, капитального или текущего ремонта, эксплуатации сооружений, указанных в подпункте 1 статьи 39.37 настоящего Кодекса, на основании публичного сервитута осуществляется при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель для нужд сельского хозяйства без перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий.

На период строительства объекта целесообразно образовать части земельных участков, находящихся в собственности или аренде земельного участка, так как период строительства занимает небольшой промежуток времени и в дальнейшем на этой же территории будут образованы земельные участки для эксплуатации линейных объектов с уточненным местоположением.

3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

Проектом межевания территории определены площадь и границы образуемых земельных участков. Образование земельных участков выполнено по границам зоны планируемого размещения линейного объекта, по границам зоны планируемого размещения временных зданий и сооружений, по границам зоны планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции, в связи с изменением их местоположения, в соответствии с нормами отвода земельных участков.

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

Согласно статье 39.37 Земельного Кодекса Российской Федерации публичный сервитут устанавливается для использования земельных участков и (или) земель в целях размещения линейного объекта: «Газопровод – отвод к ГРС п. Афипский».

Границы публичного сервитута устанавливаются по границе зоны планируемого размещения линейного объекта: «Газопровод – отвод к ГРС п. Афипский», согласно ст. 39.41 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно статье 23 Земельного кодекса РФ публичный сервитут должен устанавливаться и осуществляться на условиях, наименее обременительных для использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием.