

ООО «Черноморская технологическая компания»

Заказчик: ООО «Краснодар Водоканал»

«Реконструкция коллектора по ул. Тихорецкой, ул. им.
Филатова в районе ул. Восточно-Кругликовской с
устройством 2 камер»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Проект межевания территории

**Материалы по обоснованию
Раздел 4
Пояснительная записка
ТОМ 4**

ИЗМ.	№ДОК	ПОДП	ДАТА

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

2021

ООО «Черноморская технологическая компания»

Заказчик: ООО «Краснодар Водоканал»

«Реконструкция коллектора по ул. Тихорецкой, ул. им.
Филатова в районе ул. Восточно-Кругликовской с
устройством 2 камер»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Проект межевания территории

**Материалы по обоснованию
Раздел 4
Пояснительная записка
ТОМ 4**

Директор



Головко А.А.

Исполнитель



Норкина А. Э.



2021

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

Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Пояснительная записка

1. Сведения о проекте межевания территории

Основные положения о межевании территории изложены в ст. Градостроительного Кодекса Российской Федерации и Нормативах градостроительного проектирования Краснодарского края.

Проект межевания территории подготовлен с учетом требований главы V «Состав проекта межевания территории, подготавливаемого в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа», положения о составе и содержании документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов, утвержденного Постановлением правительства РФ от 12.05.2017 №564 (в ред. 26.08.2020 №1285) , а также установление публичного сервитута в рамках инвестиционной программы ООО «Краснодар Водоканал» по строительству, реконструкции и модернизации объектов централизованной системы холодного водоснабжения и водоотведения муниципального образования город Краснодар на 2004-2025 годы.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

Подготовка данного проекта межевания территории осуществляется для установление публичного сервитута на основании п.1 статьи 39.37 ЗК РФ (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).

Разработка проектной документации выполнена на основании следующих нормативно-правовых документов:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»
- Постановление Госстроя РФ от 29.10.2002 № 150 «Об утверждении инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»
- Решение городской Думы Краснодара № 19 п.6 от 30.01.2007 «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар»
- Свод правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв. Приказом Министерства строительства жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2016 г. №1034/пр.).

Проект межевания территории разработан в соответствии с требованиями действующих нормативных актов и законов РФ, состоит из

основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 23:43:0304074, 23:43:0000000, 23:43:0401021, 23:43:0145032, 23:43:0412001, 23:43:0145032, 23:43:0142047, 23:43:0143022, 23:43:0142047, в зоне застройки многоэтажными жилыми домами – (Ж.2), центральной общественно-деловой зоне (ОД.1), общественно-деловой зоне местного значения (ОД.2), производственной зоне (П), зоне инженерной и транспортной структуры (ИТ).

Устанавливаемый публичный сервитут расположен вне зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия.

Границы территорий объектов культурного наследия в районе работ отсутствуют, в связи с чем не отображены на чертеже межевания.

2. 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

Данным проектом межевания территории не предусмотрено образование земельных участков, в связи с чем 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 отсутствует.

3. Обоснование способа образования земельного участка

Данным проектом межевания территории не предусмотрено образование земельных участков, в связи с чем обоснование способа образования земельного участка отсутствует.

4. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

Данным проектом межевания территории не предусмотрено образование земельных участков, в связи, с чем обоснование определения размеров образуемого земельного участка отсутствует.

5. 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 ЗК РФ (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).

Зона публичного сервитута, необходимая для размещения сетей водоотведения, представляет собой территорию вдоль запроектированной трассы, необходимую для выполнения комплекса подготовительных, земляных и строительно-монтажных работ, ограниченную условными линиями, проведенными параллельно осям линейного объекта.

Ширина и протяженность полосы отвода определяется в зависимости от назначения и категории земель вдоль трассы линейного объекта, материала и диаметра труб, способов их соединения и укладки, от физико-механических свойств грунта, глубины заложения, от способа и схемы обратной засыпки труб на основании исходных данных.

В связи с расположением строительства сети водоотведения в зоне проектирования многоэтажной жилой застройки и невозможности соблюдения необходимых норм полосы отвода для размещения строительных машин и механизмов, отвала минерального грунта, плети сваренной трубы, на период строительства предусмотрена полоса временного отвода земель шириной 25 метров.

В соответствии с действующим законодательством для сетей канализации охранные зоны не устанавливаются. Однако для канализационных очистных сооружений устанавливаются санитарно-защитные зоны (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

Согласно пункту 2.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" в целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30.03.1999 N 52-ФЗ вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования (далее - санитарно-защитная зона (СЗЗ)), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

В Градостроительном кодексе РФ (пункт 4 статьи 1) приведено общее понятие зон с особыми условиями использования территорий (включающее в свой состав и охранные зоны инженерных сетей), под которыми понимаются охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации,

водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Объезды строительной техники предусмотрены по существующим дорогам. Складирование материалов и изделий предусмотрено на базе подрядчика, в связи с этим отвод земель для складирования материалов не предусматривается.

Движение строительной техники и механизмов принято по существующим дорогам и в полосе отвода.

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.

Для определения координат точек земной поверхности и для установления границ публичного сервитута на местности использовался картометрический метод. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Образование земельных участков, 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 не предусматриваются данным проектом межевания территории.

С целью реализации проекта планировки территории в части размещения линейного объекта «Реконструкция коллектора по ул. Тихорецкой, ул. им. Филатова в районе ул. Восточно-Кругликовской с устройством 2 камер» настоящим проектом межевания предусмотрена процедура внесения в ЕГРН сведений о публичном сервитуте.