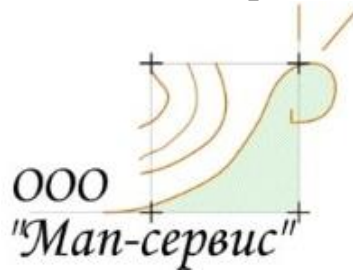


ООО «Мaп-сервис»



Экз. № _____

Объект: **№ 160/с**

Проект планировки территории и проект межевания:
для строительства водозабора из р. Ворбаза, станции
водоподготовки и магистральных сетей водоснабжения в с.
Березник Устьянского района Архангельской области;
для строительства сетей водоотведения, канализационных
очистных сооружений хозяйственно-бытовых стоков,
насосных станций и напорных коллекторов в с. Березник
Устьянского района Архангельской области

Подрядчик: ООО «Вологодское объединение проектировщиков и экспертов»

Заказчик: Ассоциация «Корпорация развития Устьянского района»

Том № 2: Проект межевания территории

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Директор

М. Н. Лаунер

Вологда
2020 год

Состав проекта

№ п.п.	Состав тома	Марка	Масштаб графического материала
Том 1. Проект планировки территории			
1	Раздел 1. Проект планировки территории. Графическая часть		
1.1	<i>Чертеж красных линий</i>	ПП-1	1:1000
1.2	<i>Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов</i>	ПП-2	1:1000
2	Раздел 2. Положение о размещении линейных объектов	ПП	
3	Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть		
3.1	<i>Схема расположения элементов планировочной структуры</i>	ПП-3	1:10000
3.2	<i>Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории</i>	ПП-4	1:1000
3.3	<i>Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, особо охраняемых природных территорий, лесничеств и границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера</i>	ПП-5	1:1000
3.4	<i>Схема конструктивных и планировочных решений</i>	ПП-6	1:1000
4	Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка	ПП	
Том 2. Проект межевания территории			
1	Раздел 1. Проект межевания территории. Графическая часть		
1.1	<i>Проект межевания территории</i>	ПМ-1	1:1000
2	Раздел 2. Проект межевания территории. Текстовая часть	ПМ	
3	Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть		
3.1	<i>Материалы по обоснованию проекта межевания территории</i>	ПМ-2	1:1000
4	Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	ПМ	
4.1	<i>Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка</i>		

В разработке проекта принимали участие:

Директор	Лаунер М.Н.
ГАП	Пьянкова Н.С.
Начальник отдела проектирования	Юркова С.В.
Ведущий инженер	Шерстянкин Г.Л.
Кадастровый инженер	Лаунер М.Н.
Кадастровый инженер	Цыкина М.Ю.
Помощник кадастрового инженера	Чадранцева Н.В.

Оглавление

Введение.....	5
Раздел 1. Проект межевания территории. Графическая часть	7
Раздел 2. Проект межевания территории. Текстовая часть	7
2.1 Перечень образуемых земельных участков.....	7
2.2 Перечень координат характерных точек образуемых земельных участков.....	12
2.3 Сведения о границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания	13
2.4 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов и объектов капитального строительства, проектируемых в составе линейного объекта, а также существующих земельных участков, занятых линейными объектами и объектами капитального строительства, входящими в состав линейных объектов, в соответствии с проектом планировки территории.....	15
Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть.....	16
Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка.....	16
4.1 Обоснование определения местоположения границ образуемых земельных участков с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам	16
4.2 Обоснование способа образования земельного участка	18
4.3 Обоснование определения размеров образуемого земельного участка	18
4.3.1 Размер образуемого земельного участка для строительства водозабора из р. Ворбаза и станции водоподготовки	18
4.3.2 Размер образуемого земельного участка под строительство канализационных очистных сооружений хозяйственно-бытовых стоков.....	19
4.4 Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	20

Введение

Данный проект выполнен на основании договора от 12.08.2020 года № 160/с, заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью «Вологодское объединение проектировщиков и экспертов» (ООО «ВОПЭ») и Обществом с ограниченной ответственностью «Мап-сервис» (ООО «Мап-сервис»).

Разработанная проектная документация выполнена с учетом требований:

1. Градостроительного кодекса Российской Федерации;
2. Земельного кодекса Российской Федерации;
3. Градостроительным кодексом Архангельской области;
4. Водного кодекса Российской Федерации;
5. Лесного кодекса Российской Федерации;
6. СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
7. Постановления Правительства РФ от 12.05.2017 № 564 "Об утверждении Положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов";
8. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
9. Постановления Правительства РФ от 3 марта 2018 г. № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон;
10. РДС 30-201-98. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации;
11. Документами территориального планирования;
12. Документами градостроительного зонирования;
13. Прочей нормативно-правовой документации.

Проект межевания разработан на основании:

1. Технического задания на разработку проекта планировки территории и проекта межевания территории: для строительства водозабора из р. Ворбаза, станции водоподготовки и магистральных сетей водоснабжения в с. Березник Устьянского района Архангельской области; для строительства сетей водоотведения, канализационных очистных сооружений хозяйственно-бытовых стоков, насосных станций и напорных коллекторов в с. Березник Устьянского района Архангельской области (Приложение №1 к договору 160/с от 12.08.2020 г., согласовано Ассоциацией «Корпорация развития

Устьянского района», Утверждено директором ООО «ВОПЭ» Гусевой Л.В.);

2. Технического задания на подготовку документации по планировке территории - проект планировки и проект межевания территории линейных объектов (согласовано Заместителем министра-начальника управления архитектуры и градостроительства министерства строительства и архитектуры Архангельской области Строгановой С.Ю. 04.09.2020г., Утверждено Главой Устьянского муниципального района Хоробровым А.А. 02.10.2020г.);

3. Проекта планировки территории.

Проект межевания территории разрабатывается параллельно с внесением изменений в Генеральный план муниципального образования «Березницкое» Устьянского муниципального района Архангельской области на основании Распоряжения министерства строительства и архитектуры Архангельской области №241-р от 03.08.2020 г., в котором будут отражены данные планировочные решения.

Проект межевания территории разрабатывается параллельно с внесением изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Березницкое» Устьянского муниципального района Архангельской области на основании Распоряжение министерства строительства и архитектуры Архангельской области №242-р от 03.08.2020 г. в котором будут отражены данные планировочные решения.

Проект межевания разработан на расчетный срок 10 лет, ориентировочно до 2030 года.

Площадь территории проекта межевания составляет – 574526 кв. м.

Раздел 1. Проект межевания территории. Графическая часть

Раздел 1 «Проект межевания территории. Графическая часть» представлен отдельной книгой.

Раздел 2. Проект межевания территории. Текстовая часть

2.1 Перечень образуемых земельных участков

Проектом предлагается образовать 2 земельных участка путем раздела с сохранением исходного земельного участка в измененных границах для строительства водозабора из р. Ворбаза, станции водоподготовки и канализационной очистной станции в с. Березник Устьянского района Архангельской области, входящих в состав линейных объектов в границах зон их планируемого размещения.

Перечень образуемых земельных участков представлен в таблице 2.1.1.

Таблица 2.1.1 – Перечень образуемых земельных участков

Условный номер земельного участка	Кадастровый номер исходного земельного участка	Площадь, кв.м.	Способ образования земельного участка	Сведения об отнесении (не отнесении) образуемых земельных участков к территории общего пользования	Категория земель	Сведения о необходимости перевода земельного участка из состава земель одной категории в другую
:ЗУ1	29:18:000000:2871	16519	раздела с сохранением исходного земельного участка в измененных границах	не относятся	земли сельскохозяйственного назначения	перевод не предусмотрен
:ЗУ2	29:18:071601:140	9763	раздела с сохранением исходного земельного участка в измененных границах	не относятся	земли сельскохозяйственного назначения	перевод не предусмотрен

Магистральные сети водоснабжения и сети водоотведения согласно проекту будут размещены на условиях публичного сервитута. Границы публичных сервитутов устанавливаются в соответствии с СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89*». Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» по охранным зонам от магистральных сетей водоснабжения и водоотведения и составляют по 5 метров от оси сетей в каждую сторону. Площадь публичного сервитута для размещения магистральных сетей водоснабжения составляет 49900 кв. м. Площадь публичного сервитута для размещения магистральных сетей водоотведения составляет 30002 кв. м. Перечень земельных участков, на которых магистральные сети водоснабжения и водоотведения будут размещены на условиях публичного сервитута, представлены в таблице 2.2.1

Таблица 2.2.1 – Перечень земельных участков, на которых линейный объект может быть размещен на условиях публичного сервитута

Кадастровый номер существующего земельного участка	Адрес или описание местоположения земельного участка	Кадастровый номер объекта недвижимого имущества, расположенного в пределах земельного участка	Адрес объекта недвижимого имущества, расположенного в пределах земельного участка
29:18:071401:258	участок находится примерно в 315 метрах по направлению на север от ориентира д. Задорье, расположенного за пределами земельного участка, адрес ориентира: Архангельская область, Устьянский муниципальный район, муниципального образования "Березницкое", д. Задорье	-	-
29:18:071401:32	Архангельская область, Устьянский муниципальный район, МО "Березницкое", дер. Задорье.	-	-
29:18:000000:2871	Архангельская область, Устьянский муниципальный р-н, с/п Березницкое, с Березник, участок находится примерно в 150 метрах по направлению на восток от ориентира, расположенного за пределами земельного участка, адрес ориентира:	-	-

	Архангельская область, Устьянский муниципальный район, МО «Березницкое», с. Березник		
29:18:000000:2870	участок находится примерно в 800 метрах по направлению на северо-восток от ориентира с. Березник, адрес ориентира: Архангельская область, Устьянский район, МО «Березницкое», с. Березник	-	-
29:18:000000:99	расположен примерно в 100 метрах по направлению на северо-запад от ориентира с. Березник, расположенного за пределами земельного участка, адрес ориентира: Архангельская область, Устьянский муниципальный район, МО "Березницкое", с. Березник	-	-
29:18:070802:454	участок находится примерно в 120 метрах по направлению на юго-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами земельного участка, адрес ориентира: Архангельская область, Устьянский муниципальный район, МО «Березницкое», с. Березник, ул. Заречная, дом 5	-	-
29:18:070802:321	Архангельская область, Устьянский муниципальный район, МО "Березницкое", с. Березник, ул. Заречная, участок 10	29:18:070802:452	Архангельская область, Устьянский муниципальный район, МО "Березницкое", с. Березник, ул. Заречная, д. 10
29:18:070802:316	Архангельская область, Устьянский муниципальный район, МО "Березницкое", с. Березник, ул. Молодежная	29:18:070802:318	Архангельская область, Устьянский муниципальный район, МО "Березницкое", с. Березник;
		29:18:070802:319	Архангельская область, Устьянский муниципальный район, МО "Березницкое", примерно в 50 метрах по направлению на запад от границы населенного пункта с. Березник
29:18:070801:72	обл. Архангельская, р-н Устьянский, с. Березник	-	-
29:18:070801:169	участок находится примерно в 80 метрах по направлению на северо-	-	-

	запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами земельного участка, адрес ориентира: Архангельская область, Устьянский муниципальный район, МО «Березницкое», с. Березник, ул. Молодёжная, дом 18		
29:18:070801:9	обл. Архангельская, р-н Устьянский, с/а Березницкая, с. Березник, ул. Молодежная, дом 14	29:18:070801:90	Архангельская область, р-н. Устьянский, с. Березник, ул. Молодежная, д. 14
29:18:070801:80	обл. Архангельская, р-н Устьянский, с. Березник, пер. Спортивный	-	-
29:18:070801:81	обл. Архангельская, р-н Устьянский, с. Березник, пер. Спортивный, дом № 9	-	-
29:18:070801:191	Архангельская область, Устьянский муниципальный район, МО "Березницкое", с. Березник, пер. Спортивный	-	-
29:18:070801:309	Архангельская область, Устьянский муниципальный район, МО «Березницкое», с. Березник	-	-
29:18:070801:82	Архангельская область, Устьянский муниципальный район, МО "Березницкое", с. Березник, пер. Спортивный, дом 10	-	-
29:18:070801:307	Участок находится примерно в 150 метрах по направлению на юго-запад от ориентира здание школы, расположенного за пределами земельного участка, адрес ориентира: Архангельская область, Устьянский муниципальный район, МО «Березницкое», с. Березник, ул. Центральная, д. 8	29:18:070801:159	Архангельская область, Устьянский муниципальный район, МО "Березницкое", с. Березник, ул. Центральная
29:18:070801:305	участок находится примерно в 230 метрах по направлению на юго-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами земельного участка, адрес ориентира: Архангельская область, Устьянский район, МО «Березницкое», с. Березник, ул. Центральная, д. 8	-	-
29:18:070801:147	Архангельская область, Устьянский район, муниципальное образование "Березницкое", с. Березник, ул. Центральная, автомобильная дорога "Шангалы-Квазеньга-Кизема"	-	-
29:18:070803:185	Архангельская область, Устьянский район, муниципальное образование "Березницкое", с. Березник, ул. Центральная, автомобильная дорога "Шангалы-Квазеньга-Кизема"	-	-

29:18:070803:208	участок находится примерно в 250 метрах по направлению на юго-запад от ориентира, расположенного за пределами земельного участка, адрес ориентира: Архангельская область, Устьянский муниципальный район, МО "Березницкое", с. Березник, ул. Центральная, д. 3	-	-
29:18:070801:148	Архангельская область, Устьянский район, муниципальное образование "Березницкое", автомобильная дорога "Шангалы-Квазеньга-Кизема"	-	-
29:18:070901:57	Архангельская область, Устьянский район, муниципальное образование "Березницкое", автомобильная дорога "Шангалы-Квазеньга-Кизема"	-	-
29:18:000000:2873	участок находится примерно в 270 метрах по направлению на юго-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами земельного участка, адрес ориентира: Архангельская область, Устьянский район, МО «Березницкое», дер. Горылец, д.19а	-	-
29:18:071601:22	Архангельская область, Устьянский район, муниципальное образование "Березницкое", автомобильная дорога "Шангалы-Квазеньга-Кизема"	29:18:000000:2555	Архангельская область, Устьянский район
29:18:071601:26	участок находится примерно в 400 метрах по направлению на юго-запад от ориентира, расположенного за пределами земельного участка, адрес ориентира: Архангельская область, Устьянский муниципальный район, МО "Березницкое", с. Березник	-	-

Проектом межевания территории не предусмотрено образование или изменение лесных участков.

Проектом межевания территории не предусмотрено резервирование земельных участков или изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

2.2 Перечень координат характерных точек образуемых земельных участков

Перечень координат характерных точек образуемого земельного участка, предназначенного для размещения объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов в границах зон их планируемого размещения – водозабора из р. Ворбаза и станции водоподготовки представлены в таблице 2.2.1. Площадь образуемого земельного участка для строительства водозабора из р. Ворбаза и станции водоподготовки составляет 16519 кв.м.

Таблица 2.2.1 – Перечень координат характерных точек образуемого земельного участка, предназначенного для размещения водозабора из р. Ворбаза, станции водоподготовки

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	282564,59	3377824,16
2	282584,22	3377845,26
3	282599,07	3377861,74
4	282572,78	3377916,06
5	282560,30	3377948,30
6	282558,02	3377973,30
7	282536,67	3378009,07
8	282492,75	3378073,51
9	282490,90	3378072,25
10	282481,40	3378065,77
11	282417,56	3378022,26
12	282463,45	3377954,91
13	282481,60	3377967,08
14	282518,77	3377992,00
15	282520,60	3377965,55
16	282529,39	3377886,24
17	282513,10	3377886,40
18	282513,11	3377842,26
19	282529,76	3377824,29
20	282537,34	3377824,26
21	282554,13	3377824,20
1	282564,59	3377824,16

Перечень координат характерных точек образуемого земельного участка, предназначенного для размещения объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов в границах зон их планируемого размещения – канализационная очистная станция представлен в таблице 2.2.2). Площадь образуемого земельного участка для строительства канализационная очистная станция составляет 9763 кв.м.

Таблица 2.2.2 – Перечень координат характерных точек образуемого земельного участка, предназначенного для размещения канализационной очистной станции

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	278087,32	3376307,26
2	278077,36	3376340,54
3	278064,23	3376378,35
4	278060,95	3376387,80
5	278053,63	3376408,89
6	277973,70	3376383,26
7	278011,05	3376266,47
8	278073,30	3376299,76
9	278086,20	3376306,66
1	278087,32	3376307,26

2.3 Сведения о границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания

Разрабатываемый проект межевания площадью 574526 кв м. располагается начиная в 0.5 км на север-восток от центральной части д. Задорье МО «Березницкое» Устьянского района Архангельской области, проходит по юго-западной части с. Березник МО «Березницкое» Устьянского района Архангельской области и заканчивая в 2,5 км на юго-запад от границы села у реки Устья. Водозабор будет находиться на реке Ворбаза (Верхняя Ворбаза) между селом Березник и деревней Задорье в 4,52 км от устья (впадение в реку Устья).

Сведения о координатах границы территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания, представлены в таблице 2.3.1.

Таблица 2.3.1 – Перечень координат характерных точек границы территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	282683,05	3377886,70
2	282630,32	3377921,79
3	282596,16	3377909,69
4	282574,96	3377943,19
5	282553,64	3378016,88
6	282529,54	3378040,77
7	282390,21	3378335,43
8	282200,65	3378591,66
9	282215,16	3378623,16
10	282209,13	3378658,69
11	282753,46	3379020,79
12	282966,01	3379573,98
13	282926,64	3379591,61
14	282722,08	3379051,06
15	282117,89	3378643,33
16	282312,69	3378350,13
17	282125,72	3378211,09
18	282025,17	3378155,13
19	281962,37	3378104,59
20	281914,28	3378083,14
21	281857,13	3378077,12
22	281855,75	3378068,82
23	281861,02	3378058,91
24	281860,41	3378018,90
25	281830,09	3378013,65
26	281828,43	3378001,37
27	281800,55	3377978,22

28	281755,24	3377948,38
29	281782,51	3377889,76
30	281504,06	3377672,70
31	281387,84	3377652,82
32	281326,14	3377658,86
33	281321,33	3377652,06
34	281283,76	3377663,86
35	281103,42	3377682,79
36	281089,47	3377654,69
37	280969,32	3377697,66
38	280928,23	3377642,46
39	280797,29	3377717,17
40	280676,36	3377816,71
41	280409,84	3377578,81
42	280333,40	3377623,71
43	280270,48	3377604,09
44	280258,51	3377620,94
45	280247,85	3377620,20
46	280219,14	3377643,53
47	280203,15	3377674,32
48	280207,81	3377685,16
49	280149,64	3377736,46
50	280130,37	3377723,29
51	280061,67	3377773,90
52	280027,28	3377820,07
53	279989,78	3377860,88
54	279956,30	3377835,71
55	280063,33	3377722,17
56	280075,04	3377672,83
57	280053,17	3377639,45
58	279968,05	3377543,01
59	279909,99	3377468,13
60	279908,40	3377469,36
61	279876,85	3377428,75
62	279856,32	3377401,94
63	279807,40	3377338,30
64	279739,97	3377254,69
65	279519,22	3376982,96
66	279450,37	3376906,59
67	279377,17	3376834,55
68	279297,60	3376763,38
69	279224,76	3376702,85
70	279144,67	3376644,67
71	278935,20	3376500,80
72	278925,04	3376520,94
73	278905,00	3376509,87
74	278733,63	3376779,60
75	278590,02	3376675,77
76	278529,72	3376687,01
77	278453,73	3376623,76
78	278313,66	3376548,48
79	278273,49	3376530,20
80	278231,14	3376516,27
81	278214,42	3376512,19
82	278205,47	3376504,52
83	278180,85	3376500,85

84	278168,95	3376498,05
85	278153,80	3376496,20
86	278083,06	3376486,54
87	277955,65	3376475,65
88	277954,85	3376291,16
89	277941,94	3376269,44
90	277950,67	3376237,31
91	277936,59	3376221,67
92	277943,91	3376206,60
93	278011,54	3376239,70
94	278031,74	3376236,12
95	278094,02	3376274,09
96	278102,41	3376265,56
97	278166,84	3376307,85
98	278172,86	3376300,27
99	278190,31	3376302,21
100	278205,20	3376326,30
101	278194,06	3376330,61
102	278194,20	3376351,91
103	278228,02	3376386,86
104	278248,49	3376427,99
105	278303,07	3376465,79
106	278408,37	3376523,69
107	278481,99	3376574,14
108	278557,86	3376600,99
109	278596,26	3376627,47
110	278648,02	3376672,06
111	278708,88	3376704,46
112	278921,58	3376399,54
113	278999,55	3376465,65
114	279286,51	3376678,22
115	279295,26	3376672,92
116	279404,92	3376765,08
117	279535,98	3376922,47
118	279561,47	3376934,32
119	279593,96	3376987,30
120	279602,44	3376997,69
121	279603,99	3377004,90
122	279819,85	3377266,87
123	279854,24	3377278,20
124	279895,39	3377344,99
125	279915,75	3377350,19
126	279998,35	3377326,95
127	280035,23	3377334,48
128	280020,79	3377456,62
129	280017,95	3377473,79
130	280024,75	3377522,70
131	280084,57	3377586,77
132	280140,58	3377587,99
133	280170,10	3377623,18
134	280196,63	3377594,14
135	280203,95	3377606,67
136	280252,43	3377571,52
137	280325,88	3377586,77
138	280420,18	3377543,82
139	280536,75	3377659,97

140	280672,28	3377760,07
141	280816,30	3377683,76
142	280842,97	3377666,07
143	280839,53	3377660,77
144	280922,73	3377605,29
145	280934,50	3377597,74
146	280950,10	3377622,87
147	280974,53	3377654,34
148	281047,81	3377629,74
149	281123,93	3377611,38
150	281153,03	3377616,28
151	281161,72	3377644,20
152	281364,89	3377618,12
153	281385,44	3377617,61
154	281399,31	3377618,95
155	281483,03	3377627,86
156	281510,22	3377636,64
157	281628,52	3377728,48
158	281690,52	3377768,19
159	281716,61	3377789,11
160	281766,48	3377785,51
161	281815,78	3377809,84
162	281866,25	3377892,07
163	281950,37	3377893,98
164	281979,30	3377954,11
165	282337,12	3378237,31

166	282354,13	3378232,11
167	282422,29	3378097,93
168	282400,54	3378078,58
169	282323,82	3378031,27
170	282288,94	3377990,38
171	282301,39	3377961,14
172	282334,37	3377948,71
173	282367,17	3377947,90
174	282427,80	3377903,12
175	282424,52	3377805,05
176	282428,97	3377753,53
177	282446,54	3377726,66
178	282455,46	3377707,22
179	282480,89	3377718,05
180	282501,89	3377732,20
181	282524,52	3377723,57
182	282560,93	3377747,80
183	282604,61	3377747,09
184	282639,27	3377757,94
185	282656,35	3377767,34
186	282667,19	3377782,72
187	282657,71	3377827,29
188	282666,92	3377838,22
189	282672,30	3377872,71
1	282683,05	3377886,70

2.4 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов и объектов капитального строительства, проектируемых в составе линейного объекта, а также существующих земельных участков, занятых линейными объектами и объектами капитального строительства, входящими в состав линейных объектов, в соответствии с проектом планировки территории

Согласно проекту межеванию земельные участки образуются для строительства водозабора из р. Ворбаза, станции водоподготовки и канализационной очистной станции в с. Березник Устьянского района Архангельской области, входящих в состав линейных объектов в границах зон их планируемого размещения. Виды разрешенного использования образуемых земельных участков представлены в таблице 2.4.1.

Таблица 2.4.1 – Перечень видов разрешенного использования образуемых земельных участков

Условный номер земельного участка	Кадастровый номер исходного земельного участка	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования исходного земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка согласно проекту межевания
:ЗУ1	29:18:000000:2871	16519	сельскохозяйственное	Предоставление

			использование	коммунальных услуг
:ЗУ2	29:18:071601:140	9763	сельскохозяйственное использование	Предоставление коммунальных услуг

Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть

Раздел 3 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть» представлены отдельной книгой.

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

4.1 Обоснование определения местоположения границ образуемых земельных участков с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам

Согласно статье 11.9. Земельного кодекса РФ не допускается образование земельных участков если:

- границы земельных участков пересекают границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов;
- их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости;
- это приводит к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушает требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами;
- границы земельных участков пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

Размещение линейного объекта «для строительства водозабора из р. Ворбаза, станции водоподготовки и магистральных сетей водоснабжения в с. Березник Устьянского района Архангельской области; для строительства сетей водоотведения, канализационных очистных сооружений хозяйственно-бытовых стоков, насосных станций и напорных коллекторов в с. Березник Устьянского района Архангельской области» определено в соответствии с текущими условиями развития и использования территории поселения,

документами территориального планирования МО «Березницкое» Устьянского района Архангельской области.

Границы зон планируемого размещения линейного объекта установлены в соответствии с Техническим заданием, согласованным Заместителем министра–начальника управления архитектуры и градостроительства министерства строительства и архитектуры Архангельской области Строгановой С.Ю., утверждены Главой Устьянского муниципального района Хоробровым А.А..

Границы зон планируемого размещения линейного объекта установлены в соответствии с нормами отвода земель, требованиями СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, с учетом существующих землепользований на территории проектирования.

Разрабатываемый проект межевания площадью 574526 кв.м. располагается начиная в 0.5 км на север-восток от центральной части д. Задорье МО «Березницкое» Устьянского района Архангельской области, проходит по юго-западной части с. Березник МО «Березницкое» Устьянского района Архангельской области и заканчивая в 2,5 км на юго-запад от границы села у реки Устья. Водозабор будет находиться на реке Ворбаза (Верхняя Ворбаза) между селом Березник и деревней Задорье в 4,52 км от устья (впадение в реку Устья).

Определение границ зон планируемого размещения линейного объекта обусловлено нормативными требованиями по отводу земельных участков для линейного объекта, наличием существующих объектов землепользования на прилегающей территории, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости, а также параметрами существующих объектов капитального строительства и их текущим состоянием.

В соответствии с ч. 4 ст. 36 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки: в границах территорий общего пользования; земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

В соответствии с ч. 6 ст. 30 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в градостроительном регламенте Правил землепользования и застройки для соответствующей территориальной зоны.

Согласно проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Березницкое» Устьянского муниципального района Архангельской области (на основании Распоряжения министерства строительства и архитектуры Архангельской области №242-р от 03.08.2020 г.) объекты капитального строительства, входящие в состав

линейных объектов в границах зон их планируемого размещения расположены на территориях, для которых градостроительный регламент не устанавливается.

4.2 Обоснование способа образования земельного участка

Проектом предлагается образовать 2 земельных участка путем раздела с сохранением исходного земельного участка в измененных границах для строительства водозабора из р. Ворбаза, станции водоподготовки и канализационной очистной станции в с. Березник Устьянского района Архангельской области, входящих в состав линейных объектов в границах зон их планируемого размещения.

Согласно статье 11.4. Земельного кодекса РФ при разделе земельного участка могут быть образованы один или несколько земельных участков с сохранением земельного участка, раздел которого осуществлен, в измененных границах в случае, если такой земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности.

Земельные участки с кадастровыми номерами 29:18:000000:2871, 29:18:071601:140 находятся в муниципальной собственности.

4.3 Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

4.3.1 Размер образуемого земельного участка для строительства водозабора из р. Ворбаза и станции водоподготовки

Администрацией с. Березник выделена площадка под строительство магистрального водовода на землях села Березник, а также на землях отведенных по строительству коттеджных поселков микрорайонов: «Междуречье», «Согра», «Лесоруб 21 века», «Заречье».

Проектируемые сооружения предназначены для водоснабжения населения с. Березник и новых строящихся микрорайонов.

Участок, отведенный под строительство объекта находится в с. Березник Устьянского района Архангельской области. Кадастровый номер участка 29:18:000000:2871. Площадь участка 154791+/- 3443 кв.м. Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения. Под строительство водозабора и станции водоподготовки используется участок площадью 16519 кв.м. (10.7 % от 154791 кв.м.).

Размер образуемого земельного участка под строительство водозабора из р. Ворбаза и станции водоподготовки определяется исходя из параметров и конструктивных особенностей производственных зданий, сооружений и сетей, проездов, площадок и ограждений участка и благоустройства территории.

На земельном участке должны быть размещены в соответствии с нормами:

- Водозабор с насосной станцией 1-го подъема;
- Станция водоподготовки;
- Необходимая инфраструктура на площадке (резервуары чистой воды (РЧВ), модульная котельная, КПП, КТП).

На территории предусматривается минимальная необходимая площадь асфальтобетонных покрытий, остальная часть территории благоустраивается и озеленяется посадкой травяного газона.

Проектом предусматривается один въезд-выезд на территорию. Ширина всех технологических проездов с твердым покрытием принята равной не менее 4,5 м согласно СП 34.13.330.2012. Проезды запроектированы с асфальтобетонным покрытием. Запроектированы разворотные площадки – с учетом возможности разворота и подъезда транспортных средств к фронтам погрузки и выгрузки.

4.3.2 Размер образуемого земельного участка под строительство канализационных очистных сооружений хозяйственно-бытовых стоков

Объект предназначен для очистки сточных вод до нормативов ПДК для сброса в рыбохозяйственные водоемы и в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».

Участок, отведенный под строительство объекта находится в с. Березник Устьянского района Архангельской области. Кадастровый номер участка 29:18:071601:140. Площадь участка 30000 +/- 1516 кв.м. Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения. Под строительство проектируемого объекта используется участок площадью 9763 кв.м. (32.5% от 30000 кв.м.). Эта часть участка расположена в западной части участка 29:18:071601:140. Проектной документацией предусматривается строительство необходимых зданий, сооружений и сетей, благоустройство, устройство ограждения на участке площадью 7644 кв.м в ограждении и 2119 кв.м – за пределами ограждения (откосы, подъезд).

Размер образуемого земельного участка под строительство канализационных очистных сооружений хозяйственно-бытовых стоков определяется исходя из параметров и конструктивных особенностей производственных зданий, сооружений и сетей, проездов, площадок и ограждений участка и благоустройства территории.

На земельном участке должны быть размещены в соответствии с нормами:

- Канализационные очистные сооружения (комплекс с АБК в едином здании);
- Сливная канализационная насосная станция;
- Площадки складирования обезвоженного песка и осадка;
- Необходимая инфраструктура на площадке (модульная котельная, КПП, КТП).

На территории предусматривается минимальная необходимая площадь асфальтобетонных покрытий, остальная часть территории благоустраивается и озеленяется посадкой травяного газона.

Проектом предусматривается один въезд и один выезд на территорию. Ширина всех технологических проездов с твердым покрытием принята равной не менее 4,5 м согласно СП 37.13330.2016. Проезды запроектированы с асфальтобетонным покрытием. Запроектированы разворотные площадки – с учетом возможности разворота и подъезда транспортных средств к фронтам погрузки и выгрузки.

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

Границы публичного сервитута планируемого размещения линейного объекта определены в соответствии с пунктом 1 статьи 39.37 Земельного кодекса Российской Федерации:

В порядке, предусмотренном главой V.7. Земельного кодекса РФ, публичный сервитут устанавливается для использования земель в целях размещения объектов водопроводных сетей, сетей водоотведения, которые являются объектами местного значения и необходимы для организации водоснабжения населения и водоотведения.

Границы публичных сервитутов для размещения магистральных сетей водоснабжения и сетей водоотведения установлены в соответствии с нормами отвода земель, требованиями СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», с учетом существующих землепользований на территории проектирования и составляет по 5 метров от оси в каждую сторону. Площадь публичного сервитута для размещения магистральных сетей водоснабжения составляет 49900 кв. м. Площадь публичного сервитута для размещения магистральных сетей водоотведения составляет 30002 кв. м.