

**Муниципальное бюджетное учреждение
«Центр пространственного развития городского округа Верхняя Пышма»**

МБУ «ЦПР ГО Верхняя Пышма»

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
ЛИНЕЙНОГО ОБЪЕКТА:
«ВОДОВОД ОТ СКВАЖИНЫ № 18 ДО СКВАЖИНЫ № 15
СОЛНЕЧНОГО ВОДОЗАБОРНОГО УЧАСТКА ВЕРХНЕ-АДУЙСКОГО
МПВ»**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

315-710-2024-ПМТ/ЦПР

г. Верхняя Пышма

2024 г.

**Муниципальное бюджетное учреждение
«Центр пространственного развития городского округа Верхняя Пышма»**

МБУ «ЦПР ГО Верхняя Пышма»

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
ЛИНЕЙНОГО ОБЪЕКТА:
«ВОДОВОД ОТ СКВАЖИНЫ № 18 ДО СКВАЖИНЫ № 15
СОЛНЕЧНОГО ВОДОЗАБОРНОГО УЧАСТКА ВЕРХНЕ-АДУЙСКОГО
МПВ»**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

315-710-2024-ПМТ/ЦПР

Директор _____



Г.Ш.Садриева

Начальник отдела

кадастровых работ _____



О.Р.Дьячкова

г. Верхняя Пышма

2024 г.

Состав проекта межевания

Том	Наименование	Масштаб	Количество листов
Проект межевания территории			
Раздел 1. Проект межевания территории. Графическая часть			
1	Чертежи межевания территории.	1:1000	1
Раздел 2. Проект межевания территории. Текстовая часть			
2	Текстовая часть		41
Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания. Графическая часть			
3	Чертеж межевания территории.	1:1000	1
Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания. Пояснительная записка.			
4	Пояснительная записка		13

Содержание

1.	Обоснование определения местоположения границ образуемых земельных участков для формирования публичного сервитута и для водовода от скважины № 18 до скважины № 15 Солнечного водозаборного участка Верхне-Адуйского МВП с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков.....	5
2.	Обоснование способа образования земельных участков.....	5
3.	Обоснование определения размеров образуемых земельных участков.....	6
4.	Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации.....	7
5.	Приложение 1.	7

1. Обоснование определения местоположения границ образуемых земельных участков для формирования публичного сервитута и для водовода от скважины № 18 до скважины № 15 Солнечного водозаборного участка Верхне-Адуйского МВП с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков

Конфигурация и местоположение образуемых земельных участков для формирования публичного сервитута и для формирования земельных участков для водовода от скважины № 18 до скважины № 15 Солнечного водозаборного участка Верхне-Адуйского МВП определены в границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания, в соответствии с:

- границами существующих земельных участков, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (перечень приведен в Приложении 1 материалов по обоснованию проекта межевания территории).

2. Обоснование способа образования земельных участков

Образование земельных участков проводится в соответствии с действующим законодательством.

Общие основания образования новых участков можно разделить на две группы:

- 1) образование нового участка путем изменения уже существующих участков;
- 2) образование нового участка путем формирования нового объекта недвижимого имущества из состава территорий, не обладающих признаками и свойствами земельного участка.

Исходя из указанных оснований, можно выделить основные способы образования новых участков земли:

- 1) раздел существующего участка на несколько новых – образуются несколько земельных участков. При этом исходный земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование. И в этой связи подлежит снятию с кадастрового учета после подтверждения прав на вновь образованные участки. По общему правилу новые участки приобретают целевое назначение и разрешенные виды пользования ранее существовавшего участка и им присваиваются новые уникальные кадастровые номера с внесением соответствующих сведений в ЕГРН;
- 2) объединение двух и более участков в один, т.е. образуется один новый земельный участок, а существование объединенных земельных участков прекращается.

- 3) перераспределение существующих земельных участков с образованием новых— образование двух и более новых смежных участков, при этом исходные земельные участки перестают существовать фактически и юридически.
- 4) выдел из существующего участка осуществляется в случае выдела доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности.
- 5) образование нового участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности –выдел из государственных или муниципальных земель и его границы устанавливаются впервые. Основанием для образования земельных участков из муниципальных и государственных земель является проект межевания территории. В некоторых случаях участок образуется исключительно по проекту межевания, схема расположения земельных участков на кадастровом плане территории, утвержденная уполномоченным органом.

3. Обоснование определения размеров образуемых земельных участков

Размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков.

Границы образуемых земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 12.05.2017 N 564 пп. 2.1 подготовка проекта межевания территории, предусматривающего размещение одного или нескольких линейных объектов, осуществляется по внешним границам земельных участков, подлежащих образованию, изменению в связи со строительством и (или) реконструкцией этих линейных объектов.

Размеры образуемого земельного участка и границы публичного сервитута определены проектом планировки территории, а также техническим заданием на разработку документации по планировке территории.

Подготовка проекта планировки территории, предусматривающего размещение одного линейного объекта, осуществляется по внешним границам максимально удаленных от планируемого маршрута прохождения линейных объектов зон с особыми условиями использования территорий, которые подлежат установлению в связи с размещением этих линейных объектов.

В соответствии с СанПиНом 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» граница первого пояса ЗСО находится на расстоянии 50 метров от скважин, ширина санитарно-

защитной полосы принимается по обе стороны от крайних линий водопровода по 10 метров при диаметре водоводов до 1000 мм.

Ширина санитарно-защитной полосы водовода принята 10 м по обе стороны от крайних линий водовода в соответствии с СанПиНом 2.1.4.1110-02 и Техническим заданием.

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

Размеры образуемого публичного сервитута определены проектом планировки территории, а также техническим заданием на разработку документации по планировке территории (таблица 2).

В соответствии с СанПиНом 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» граница первого пояса ЗСО находится на расстоянии 50 метров от скважин, ширина санитарно-защитной полосы принимается по обе стороны от крайних линий водопровода по 10 метров при диаметре водоводов до 1000 мм.

Ширина санитарно-защитной полосы водовода принята 10 м по обе стороны от крайних линий водовода в соответствии с СанПиНом 2.1.4.1110-02 и Техническим заданием.

Приложение 1.

Перечень и сведения о площади проектных земельных участков для оформления земельных участков и публичного сервитута представлены в таблице 1 и 2.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Таблица 1

Условный номер \ кадастровый номер исходного земельного участка	Адрес земельного участка	Вид разрешенного использования в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков*	Площадь земельного участка, м ²	Виды кадастровых работ
1 ЭТАП ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ				
:710:ЗУ3	Свердловская область, г. Верхняя Пышма	коммунальное обслуживание (3.1)	476	<p>Образование земельного участка в соответствии с действующим законодательством.</p> <p>Образование земельного участка путем раздела с земельного участка с КН 66:36:2903001:710</p> <p>Действие возможно при внесении изменений в ПЗЗ ГО Верхняя Пышма, а именно внесение изменений в части территориальной зоны на зону П «Зона производственного и коммунально-складского назначения»</p>
:710:ЗУ4	Свердловская область, г. Верхняя Пышма	коммунальное обслуживание (3.1)	151	<p>Образование земельного участка в соответствии с действующим законодательством.</p> <p>Образование земельного участка путем раздела с земельного участка с КН 66:36:2903001:710</p> <p>Действие возможно при внесении изменений в ПЗЗ ГО Верхняя Пышма, а именно внесение изменений в части территориальной зоны на зону П «Зона</p>

Условный номер \ кадастровый номер исходного земельного участка	Адрес земельного участка	Вид разрешенного использования в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков*	Площадь земельного участка, м ²	Виды кадастровых работ
				производственного и коммунально-складского назначения
:710:3У5	Свердловская область, г. Верхняя Пышма	коммунальное обслуживание (3.1)	41	<p>Образование земельного участка в соответствии с действующим законодательством.</p> <p>Образование земельного участка путем раздела с земельного участка с КН 66:36:2903001:710</p> <p>Действие возможно при внесении изменений в ПЗЗ ГО Верхняя Пышма, а именно внесение изменений в части территориальной зоны на зону П «Зона производственного и коммунально-складского назначения»</p>
:454:3У1 Многоконтурный участок :454:3У1(1)-189 кв.м. 454:3У1(2)-50 кв.м.	Свердловская область, г. Верхняя Пышма	коммунальное обслуживание (3.1)	239	<p>Образование земельного участка в соответствии с действующим законодательством.</p> <p>Образование земельного участка путем раздела с земельного участка с КН 66:36:2903001:454</p> <p>Действие возможно при внесении изменений в ПЗЗ ГО Верхняя Пышма, а именно внесение изменений в части территориальной зоны на зону П «Зона производственного и коммунально-складского назначения».</p>

Условный номер \ кадастровый номер исходного земельного участка	Адрес земельного участка	Вид разрешенного использования в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков*	Площадь земельного участка, м ²	Виды кадастровых работ
				Из участка с КН 66:36:2903001:454 сформирован земельный участок с КН 66:36:2903001:706. При оформлении прав на 66:36:2903001:706, образование земельного участка проводить путем раздела ЗУ с КН 66:36:2903001:706
2 ЭТАП ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ				
:ЗУ2.1	Свердловская область, г. Верхняя Пышма	коммунальное обслуживание (3.1)	8254	<p>Образование земельного участка в соответствии с действующим законодательством.</p> <p>Образование земельного участка путем объединения и (или) перераспределения земельных участков с кадастровым номером 66:36:2903001:513 и условным номером:710:ЗУ3</p> <p>Действие возможно при внесении изменений в ПЗЗ ГО Верхняя Пышма, а именно внесение изменений в части территориальной зоны на зону П «Зона производственного и коммунально-складского назначения»</p>
:ЗУ2.2	Свердловская область, г. Верхняя Пышма	коммунальное обслуживание (3.1)	8385	<p>Образование земельного участка в соответствии с действующим законодательством.</p> <p>Образование земельного участка</p>

Условный номер \ кадастровый номер исходного земельного участка	Адрес земельного участка	Вид разрешенного использования в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков*	Площадь земельного участка, м ²	Виды кадастровых работ
				<p>путем объединения и (или) перераспределения земельных участков с КН 66:36:2903001:514; 66:36:2903001:707 и условными номерами: :710:3У4; :710:3У5; :454:3У1</p> <p>Действие возможно при внесении изменений в ПЗЗ ГО Верхняя Пышма, а именно внесение изменений в части территориальной зоны на зону П «Зона производственного и коммунально-складского назначения»</p>

Публичный сервитут

Таблица 2

№	Номер участка	Площадь сервитута, м ²	Сведения о земельных участках (Публичные сервитуты)
1	Сервитут	4453	Использование части земельного участка для прохода и проезда через земельный участок, использование земельного участка в целях строительства и ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры.

Перечень существующих земельных участков, расположенных в границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания.

В границах проектирования расположены земельные участки, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости. Все земельные участки на рассматриваемой территории по категории земель относятся к землям населенных пунктов и земли сельскохозяйственного назначения.

Таблица 3

Сведения о земельных участках, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости

Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Адрес	Вид разрешенного использования	Право
66:36:2903001:513	7778	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, район с. Мостовское	Коммунальное обслуживание	Собственность публично-правовых образований
66:36:2903001:710	3090855	Российская Федерация, Свердловская область, г. Верхняя Пышма	для ведения сельскохозяйственного производства, сельскохозяйственное производство	Частная собственность
66:36:2903001:454	32555	Свердловская обл., МО Верхняя Пышма	для ведения сельскохозяйственного производства	Частная собственность

66:36:2903001:514	2282	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, район с. Мостовское	коммунальное обслуживание	Собственность публично-правовых образований
66:36:2903001:706	26883	Российская Федерация, Свердловская область, городской округ Верхняя Пышма	для ведения сельскохозяйственного производства	-
66:36:2903001:707	5672	Российская Федерация, Свердловская область, городской округ Верхняя Пышма, земельный участок № 26	коммунальное обслуживание	-
66:36:2903001:97	5100	обл. Свердловская, г. Верхняя Пышма, урочище Новый поселок	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	-