

ООО НПП «Ресурсы Черноземья»

Проект межевания территории

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

«Очистные сооружения мясохладобойни – предприятия
первичной и последующей (промышленной) переработки
свиней»

Директор



Жмак Н.С.

Воронеж
2026

Состав проекта планировки территории

	Наименование разделов
Основная часть проекта межевания территории	Раздел 1 «Проект межевания территории. Графическая часть»
	Раздел 2 «Проект межевания территории. Текстовая часть»
Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Раздел 3 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть»
	Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка»

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ

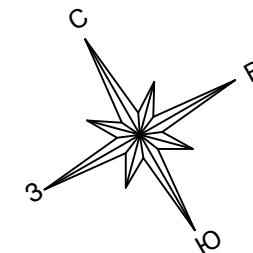
Раздел 3

«Материалы по обоснованию проекта межевания территории.
Графическая часть»

Содержание

Графическая часть

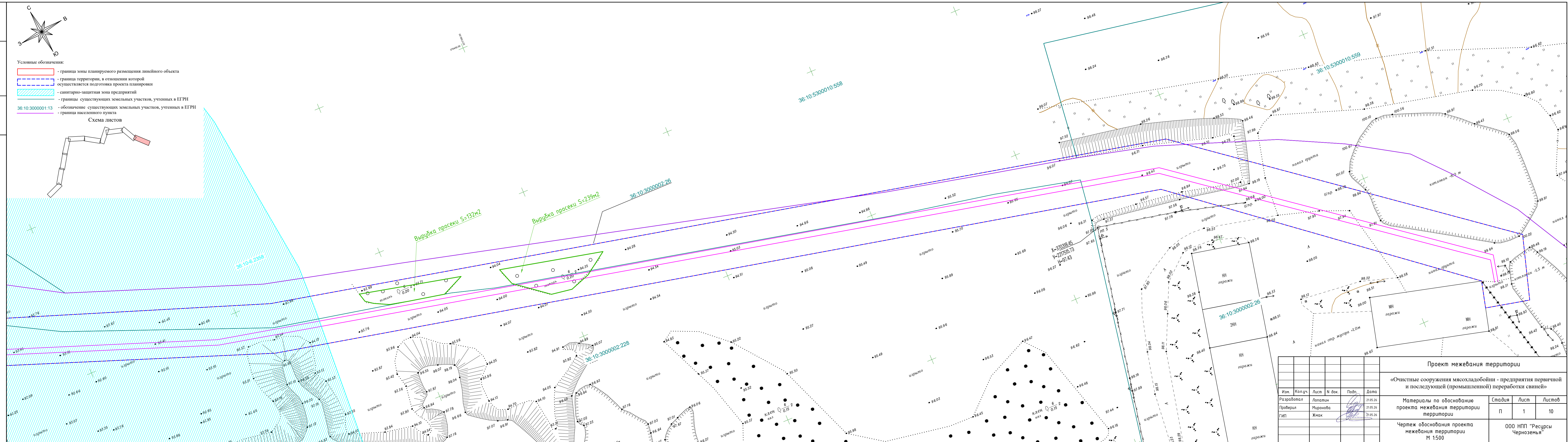
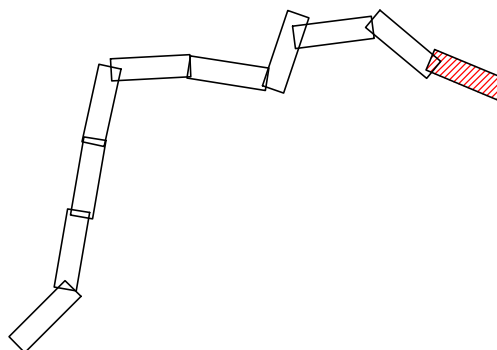
Чертеж обоснования проекта межевания



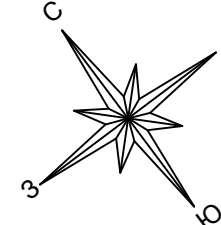
Условные обозначения:

-  - граница зоны планируемого размещения линейного объекта
 - граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
 - санитарно-защитная зона предприятий
 - границы существующих земельных участков, учтенных в ЕГРН
36:10:3000001:13 - обозначение существующих земельных участков, учтенных в ЕГРН
 - граница населенного пункта

Схема листов



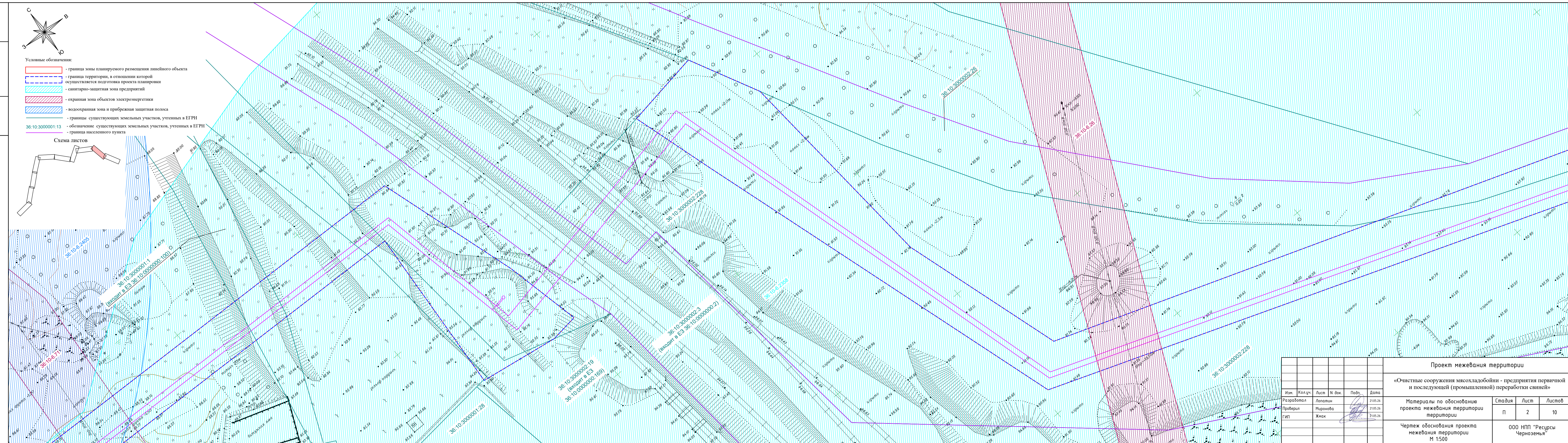
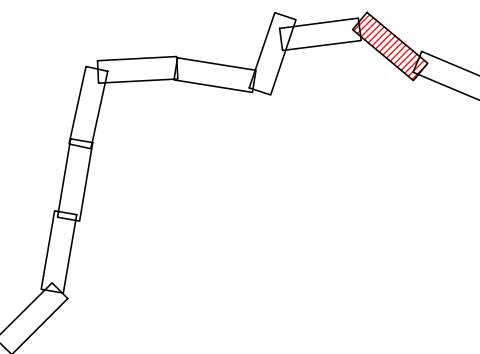
						Проект межевания территории				
						«Очистные сооружения мясохладобойни - предприятия первичной и последующей (промышленной) переработки свиней»				
Изм.	Колуч.	Лист	N док.	Подп.	Дата					
Разработал		Лопатин			21.05.26	Материалы по обоснованию проекта межевания территории территории		Стадия	Лист	Листов
Проверил		Миронова			21.05.26			П	1	10
ГИП		Жнак			21.05.26	Чертеж обоснования проекта межевания территории М 1:500		ООО НПП "Ресурсы Черноземья"		



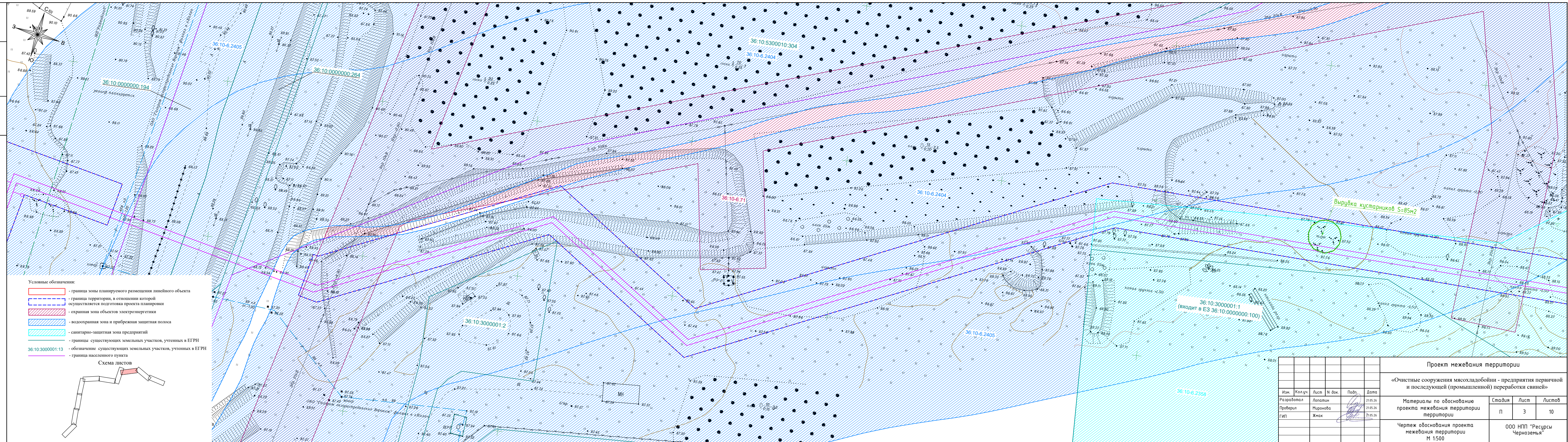
Условные обозначения

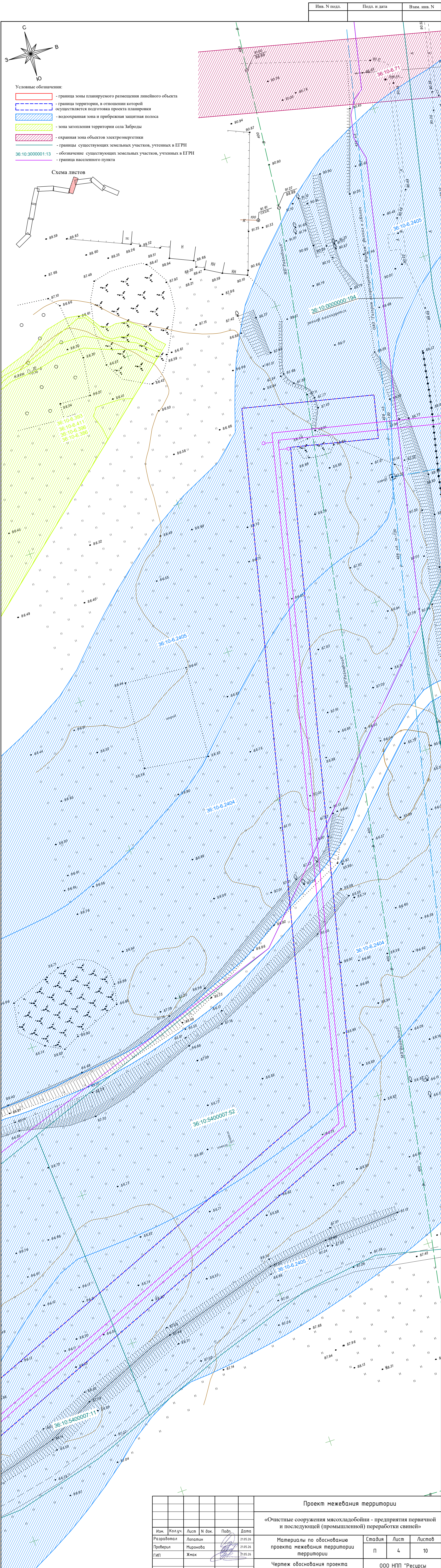
-  - граница зоны планируемого размещения линейного объекта
 - граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
 - санитарно-защитная зона предприятий
 - охранный зона объектов электроэнергетики
 - водоохранная зона и прибрежная защитная полоса
 - границы существующих земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости
 - обозначение существующих земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости
 - граница населенного пункта

Схема листов

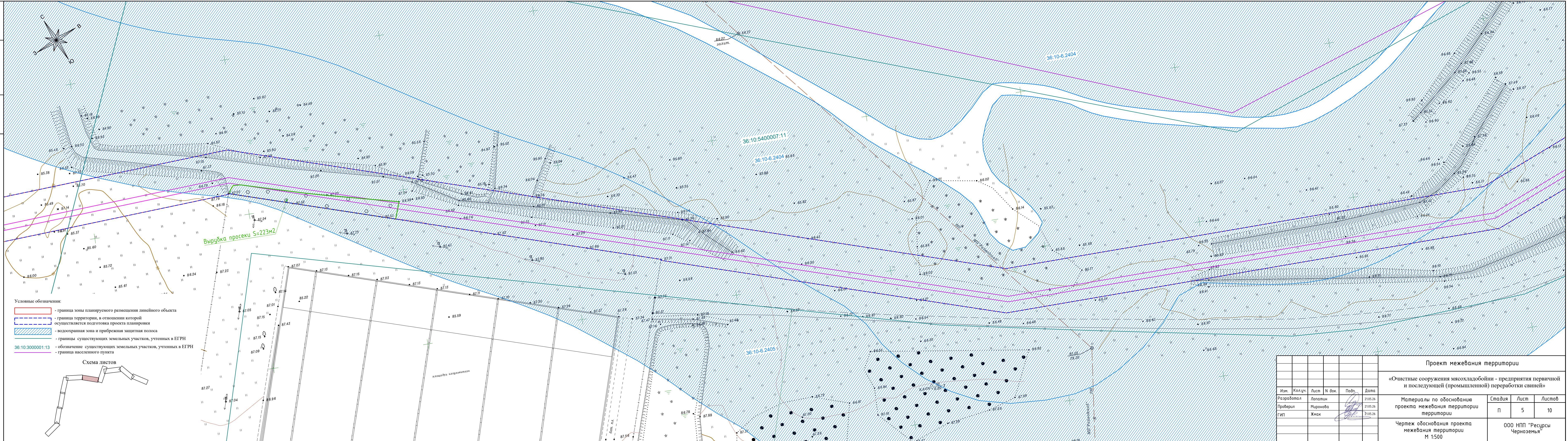


						Проект межевания территории				
						«Очистные сооружения мясохладобойни - предприятия первичной и последующей (промышленной) переработки свиней»				
Изм.	Колуч.	Лист	N док.	Подп.	Дата					
Разработал	Лопатин		21.05.26			Материалы по обоснованию проекта межевания территории		Стадия	Лист	Листов
Проверил	Миронова		21.05.26					П	2	10
ГИП	Жмак		21.05.26			Чертеж обоснования проекта межевания территории М 1:500		ООО НПП "Ресурсы Черноземья"		



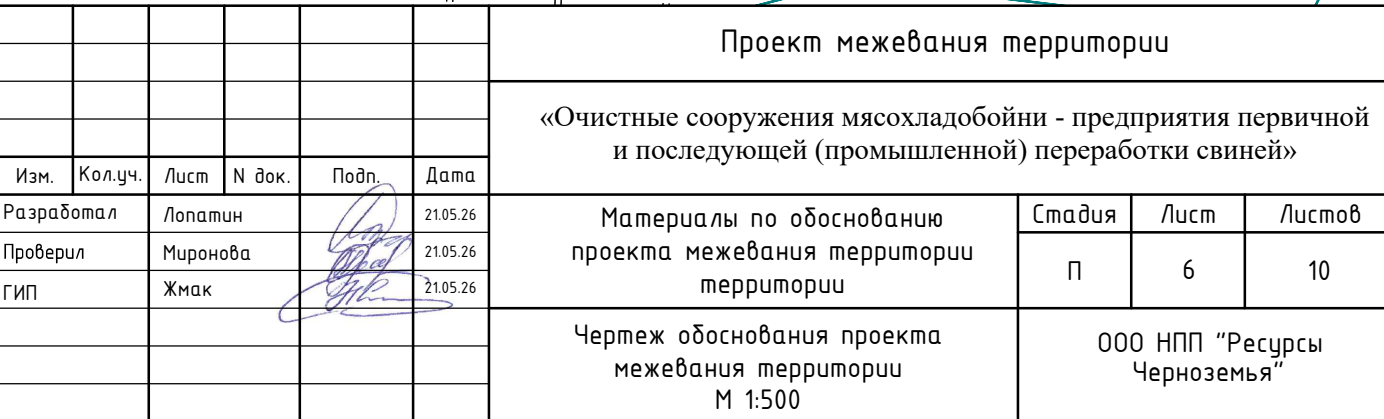


						Проект межевания территории			
						«Очистные сооружения мясохладобойни - предприятия первичной и последующей (промышленной) переработки свиней»			
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Лопатин			21.05.26		П	4	10
Проверил		Миронова			21.05.26				
ГИП		Жмак			21.05.26	Чертеж обоснования проекта межевания территории		ООО НПФ "Ресурсы Черноземья"	
						М 1:500			

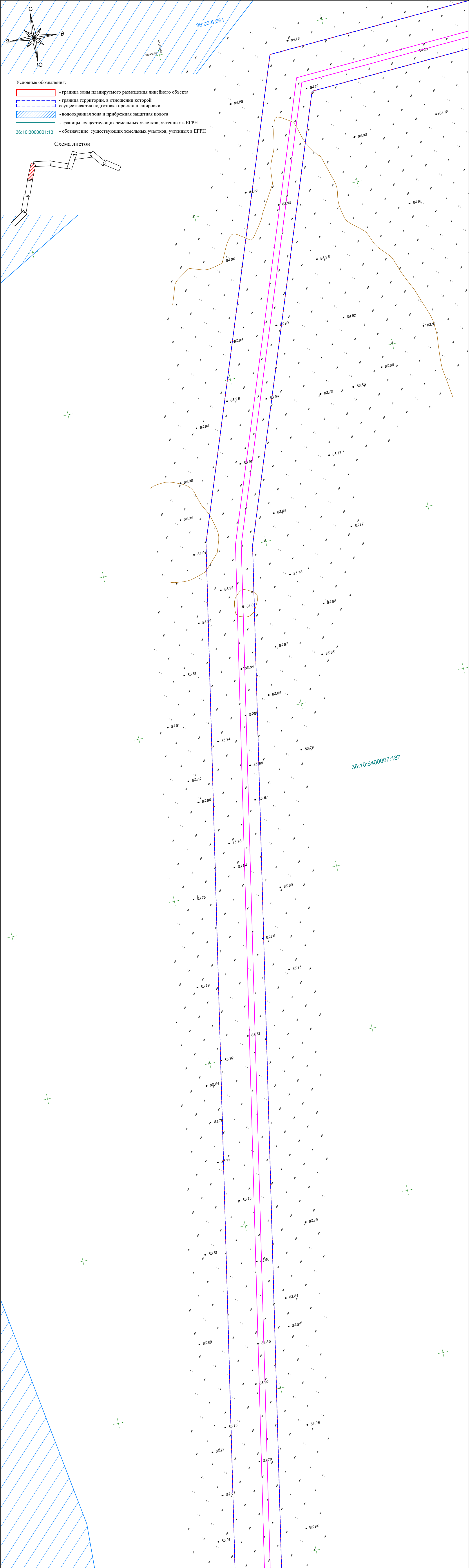


						Проект межевания территории			
						«Очистные сооружения мясохладобойни - предприятия первичной и последующей (промышленной) переработки свиней»			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разработал	Лопатин				21.05.26	Материалы по обоснованию проекта межевания территории		Стадия	Лист
Проверил	Миронова				21.05.26			п	5
Гип	Жнак				21.05.26			10	
						Чертеж обоснования проекта межевания территории М 1:500		ООО НПП "Ресурсы Черноземья"	

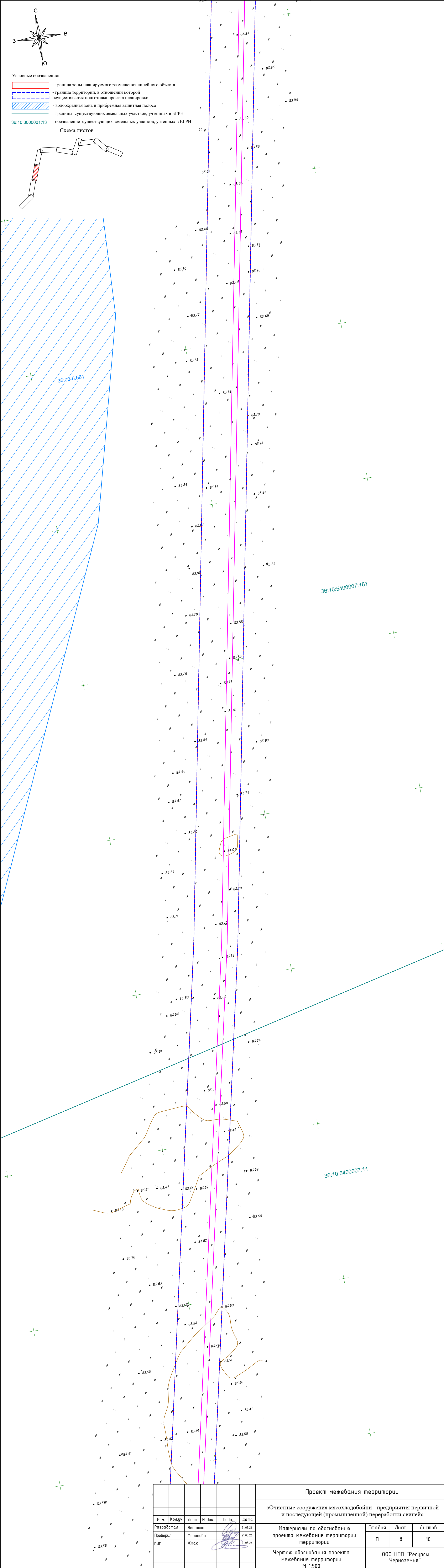
36:10:3000001:13 - обозначение существующих земельных участков, учтенных в ЕГРН

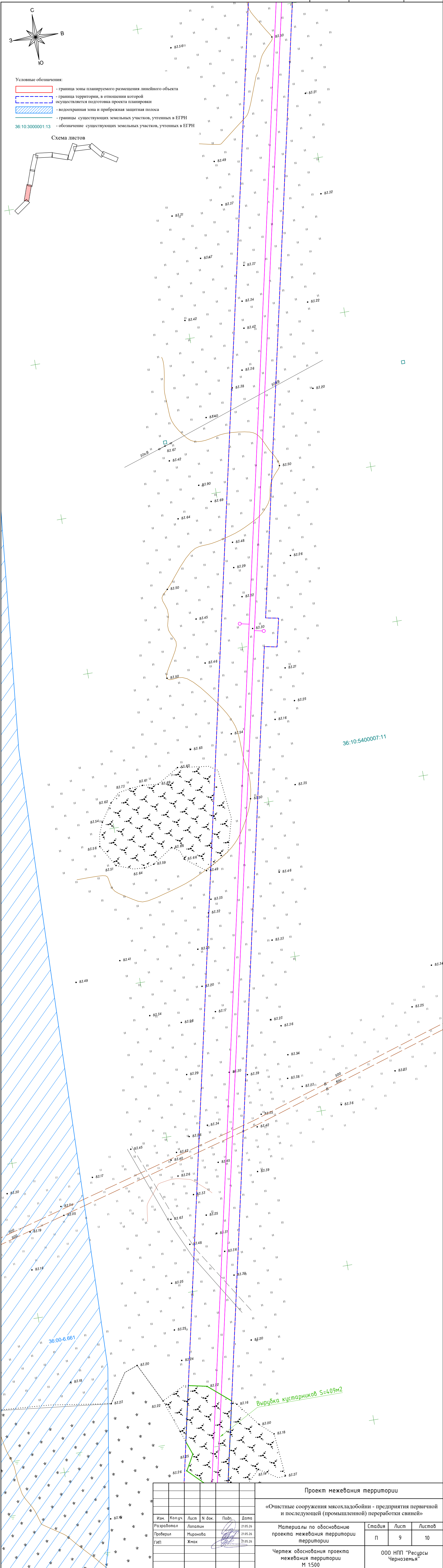


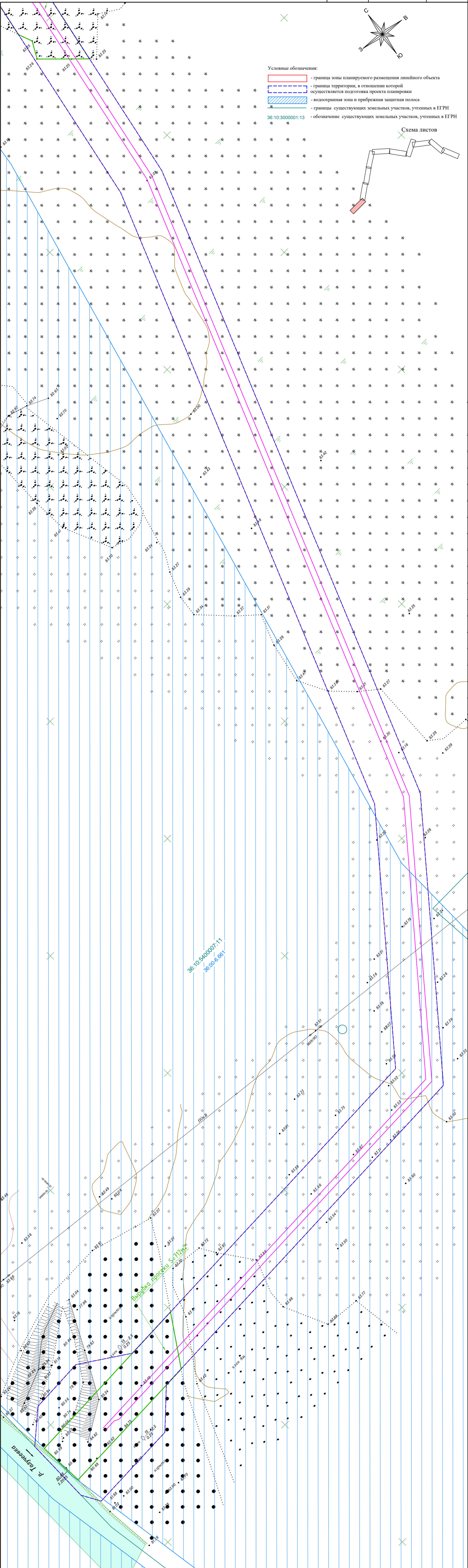
Инв. N подл.	Подл. и дата	Взам. инв. N



Проект межевания территории					
«Очистные сооружения мясохладобойни - предприятия первичной и последующей (промышленной) переработки свиней»					
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата
Разработал	Лопатин				21.05.26
Проверил	Миронова				21.05.26
ГИП	Жмак				21.05.26
Материалы по обоснованию проекта межевания территории				Стадия	Лист
Чертеж обоснования проекта межевания территории М 1:500				П	7
				Лист	10
				ООО НПП "Ресурсы Черноземья"	







Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата
Разработал	Лопатин				21.05.26
Проверил	Миронова				21.05.26
ГИП	Жмак				21.05.26

Проект межевания территории			
«Очистные сооружения мясохладобойни - предприятия первичной и последующей (промышленной) переработки свиней»			
Материалы по обоснованию проекта межевания территории территории	Стадия	Лист	Листов
	П	10	10
Чертеж обоснования проекта межевания территории М 1:500	ООО НПП "Ресурсы Черноземья"		

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ

Раздел 4

«Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

Пояснительная записка»

Содержание

Введение.....	3
Цели и задачи проекта планировки и проекта межевания территории	5
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.....	5
Обоснование способа образования земельного участка.....	6
Обоснование определения размеров образуемого земельного участка.....	6
Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации.....	6

Введение

Документация по планировке территории линейного объекта «Очистные сооружения мясохладобойни – предприятия первичной и последующей (промышленной) переработки свиней» разработана на основании Постановления администрации Калачеевского муниципального района Воронежской области №206 от 10.03.2026 г.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры и определения зон планируемого размещения линейного объекта и установления параметров планируемого развития этих зон.

Картографический материал выполнен в системе координат МСК-36.2, система высот – Балтийская.

Документация по планировке территории линейного объекта «Очистные сооружения мясохладобойни – предприятия первичной и последующей (промышленной) переработки свиней», соответствует требованиям действующего законодательства Российской Федерации, а именно:

- Градостроительному кодексу Российской Федерации;
- Земельному кодексу Российской Федерации;
- СН 456-73 «Нормы отвода земель для магистральных водоводов и канализационных коллекторов»;
- Федеральному закону от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07-01-89»;
- СНиП 11-04-2003 Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации;
- Региональным и местным нормативам градостроительного проектирования;
- СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий. Актуализированная редакция СНиП II-89-80»;
- Постановлению Правительства Российской Федерации «Об утверждении Положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов» от 12.05.2017 г. №564.

Исходные данные для подготовки документации по планировке территории объекта:

- генеральный план Заброденского сельского поселения Калачеевского муниципального района Воронежской области;

- правила землепользования и застройки Заброденского сельского поселения Калачеевского муниципального района Воронежской области;
- генеральный план Пригородного сельского поселения Калачеевского муниципального района Воронежской области;
- правила землепользования и застройки Пригородного сельского поселения Калачеевского муниципального района Воронежской области;
- техническое задание на подготовку документации по проекту планировки территории под размещение линейного сооружения;
- постановление о подготовке документации по проекту планировки территории линейного объекта;
- инвентаризационные данные по землепользованию, информация о земельных участках, прошедших государственный кадастровый учет;
- топографическая съемка масштаба 1:500;
- сведения о состоянии окружающей среды, ее компонентов, источниках негативного воздействия на окружающую среду (картографический материал и сведения о сопредельных территориях с объектами оказывающими воздействие на проектируемую территорию и на которые будет оказываться воздействие проектируемыми объектами; оценочная характеристика выбросов загрязняющих веществ от существующих объектов);
- сведения о состоянии и использовании природных и озелененных территорий;
- сведения о состоянии и использовании территорий объектов культурного наследия, исторических территорий, территорий зон охраны объектов культурного наследия;
- сведения об использовании территорий в границах санитарно-защитных зон, водоохранных зон, прибрежных и береговых полос;
- сведения о состоянии, использовании, правовом режиме использования объектов капитального строительства;
- сведения о состоянии инженерного обеспечения территории и наличия резервных мощностей объектов инженерно-технического обеспечения, технические условия все виды инженерного обеспечения;
- сведения о состоянии транспортной инфраструктуры.

Проект выполнен в объеме, необходимом для определения размещения проектируемого линейного объекта на соответствующей территории с учетом инженерно-технических и юридических аспектов.

Цели и задачи проекта планировки и проекта межевания территории

Главная цель настоящего проекта - выделение элементов планировочной структуры, определение зон планируемого размещения линейного объекта и установление параметров планируемого развития этих зон.

Для обеспечения поставленной цели, необходима ориентация на решение следующих задач:

- выявление территории, занятой линейным объектом;
- установление границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейного объекта;
- выявление объектов, расположенных на прилегающей территории, охранных зон, которые пересекают зону под строительство проектируемого линейного объекта, а также иные существующие объекты, для функционирования которых устанавливаются ограничения на использование земельных участков в границах зоны под строительство проектируемого объекта;
- выявление территории его охранный зоны, устанавливаемой на основании действующего законодательства;
- указание существующих и проектируемых объектов, функционально связанных с проектируемым линейным объектом;
- выявление зон различного функционального назначения в соответствии с генеральным планом муниципального образования;
- определение границ территорий общего пользования.

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

Проект межевания территории для строительства линейного объекта «Очистные сооружения мясохладобойни – предприятия первичной и последующей (промышленной) переработки свиней» разработан на основании проекта планировки территории для размещения линейного объекта. Местоположение границ зон образуемых земельных участков принято по границам зон планируемого размещения линейного объекта.

Общая площадь земельных участков, для размещения и строительства линейного объекта составляет – 67921 кв.м.

Красные линии на рассматриваемой территории генеральным планом не установлены и соответствуют фактическим границам жилой застройки.

По данным единого государственного реестра недвижимости известно, что границы с. Заброды, п. Пригородный, Заброденского сельского поселения и Пригородного сельского поселения, а также границы земельных участков, на которых предполагается размещение и строительство линейного объекта, установлены в соответствии с действующим земельным законодательством.

Обоснование способа образования земельного участка

Проектом определяются площади и границы образуемых земельных участков и частей земельных участков. Проектом предусматривается:

- образование земельных участков из земель, государственная собственность на которые не разграничена, с категорией земель – земли населенного пункта;
- образование частей земельных участков, учтенных в ЕГРН.

Резервирование или изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд проектом не предусмотрено.

Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

В соответствии с п.3 ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ (далее Кодекса) действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами. В данном случае участок формируется для строительства линейного объекта (сети канализации), следовательно, предельные минимальные и максимальные размеры для него не устанавливаются.

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

Публичный сервитут данным проектом не предусмотрен