

ООО "Геореестр"
СРО от 21.12.2016 г.
№ СРО-П-078-14122009

Проект внесения изменений в проект планировки территории для проектирования и строительства клубного посёлка «Панорама», общей площадью 15,6 га, ограниченного улицами Еловая, Изумрудная, Жемчужная, Маршала Бирюзова, д. Новопоклетное Рамонского муниципального района Воронежской области.

Том 4

Проект межевания территории
Материалы по обоснованию

Воронеж
2024

Проект внесения изменений в проект планировки территории для проектирования и строительства клубного посёлка «Панорама», общей площадью 15,6 га, ограниченного улицами Еловая, Изумрудная, Жемчужная, Маршала Бирюзова, д. Новопоклетное Рамонского муниципального района Воронежской области.

Том 4

Проект межевания территории
Материалы по обоснованию

ДПТ- 40-24г

Заказчик: ООО «Вит-Строй-Новопоклетное»

Исполнитель: ООО «Геореестр»

Руководитель

А.М Просвирин

Инженер-проектировщик

О.А. Кренева

Состав проекта

№ тома	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
Том 1	Основная часть. Пояснительная записка	
	Основная часть. Графические материалы	
	Лист 1 Чертеж планировки территории	М 1:2000
	Лист 2 Разбивочный чертеж красных линий	М 1:2000
	Лист 3 Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	М 1:2000
Том 2	Материалы по обоснованию проекта. Пояснительная записка	
	Материалы по обоснованию проекта. Графические материалы	
	Лист 1 Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории сельского поселения	Б.м.
	Лист 2 Схема организации движения транспорта и пешеходов, улично-дорожной сети	М 1:2000
	Лист 3 Схема границ зон с особыми условиями использования территории	М 1:2000
	Лист 4 Схема местоположения существующих объектов капитального строительства	М 1:2000
	Лист 5 Варианты планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории	М 1:2000
	Лист 6 Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	М 1:500
Том 3	Проект межевания. Пояснительная записка	
	Проект межевания. Графические материалы	
	Лист 1 Чертеж межевания территории	М 1:1000
Том 4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка.	
	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть.	
	Лист 1 Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории	М 1:1000

В границах проектирования отсутствуют объекты культурного наследия, схема границ территорий объектов культурного наследия не разрабатывалась

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			ДПТ- 40-24г						3
Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата				

Содержание

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	5
Анализ существующего положения	6
Планировочные ограничения проектируемого участка	8
Проектное решение	9
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.....	11

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №						Лист
							ДПТ- 40-24г	4
Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата			

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект межевания территории выполнен на основании проекта планировки территории.

Настоящий проект выполнен в соответствии с требованиями Градостроительного Кодекса РФ, иных нормативных актов Российской Федерации, Воронежской области, а также с учетом следующих документов:

1. Генеральный план Яменского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области, утвержденный Решением Совета народных депутатов Яменского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области от 04.12.2008 №136 (в редакции Решений от 08.06.2018 №124, от 15.07.2020 №208, от 20.05.2022 №64, от 28.02.2024 №139, от 15.5.2024 №149) (далее – Генеральный план);
2. Правила землепользования и застройки Яменского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области, утверждённые Приказом Департамента архитектуры и градостроительства Воронежской области от 25.12.2019 №45-01-04/892 (в редакции приказов от 04.08.2021 №45-01-04/892, от 28.10.2022 №45-01-04/1072, приказов министерства архитектуры и градостроительства Воронежской области от 27.12.2023 №45-01-04/1328, от 20.03.2024 №45-01-04/96 и от 28.06.2024 №45-01-04/229) (далее – ПЗЗ);
3. Проект планировки территории для проектирования и строительства клубного посёлка «Панорама», общей площадью 15,6 га, ограниченного улицами Еловая, Изумрудная, Жемчужная, Маршала Бирюзова, д. Новопоклетное Рамонского муниципального района, утвержденный постановлением администрации Яменского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области от 17.06.2019 №123 (далее – ранее утвержденная ДПТ);

Работы выполнены в местной системе координат МСК-36, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости на территории Воронежской области.

Проект межевания разработан в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков.

Проект межевания разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее ГрК РФ);
- Земельным кодексом Российской Федерации (далее ЗК РФ)
- Приком федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

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

						ДПТ- 40-24г
Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	

Лист
5

- Инструкцией по межеванию земель, утвержденная комитетом Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству от 08.04.1996;
- Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (далее СП 42.13330.2016).

При выполнении работ по разработке проекта межевания территории использованы следующие исходные материалы:

1. Топографическая съемка М 1:500;
2. Сведения Единого государственного реестра недвижимости о проектируемой территории.

Проект выполнен с применением компьютерных геоинформационных технологий в программе AutoCAD 2015.

Анализ существующего положения

Проектируемая территория, площадью 13 га, расположена в д. Новоподклетное Рамонского муниципального района Воронежской области.

Проектируемая территория относится к землям населенных пунктов. Территория включает в себя земельные участки, сведения о которых внесены в Единый Государственный Реестр Недвижимости: 36:25:6945031:3494, 36:25:6945031:7512, 36:25:6945031:7513, 36:25:6945031:7514, 36:25:6945031:7515, 36:25:6945031:7516, 36:25:6945031:7517, 36:25:6945031:7647, 36:25:6945031:7648, 36:25:6945031:7649, 36:25:6945031:7650, 36:25:6945031:7651, 36:25:6945031:7652, 36:25:6945031:7653, 36:25:6945031:7654, 36:25:6945031:3467, 36:25:6945031:3478, 36:25:6945031:3489, 36:25:6945031:7373, 36:25:6945031:7372, 36:25:6945031:7371, 36:25:6945031:7370, 36:25:6945031:7270, 36:25:6945031:7271, 36:25:6945031:7272, 36:25:6945031:7273, 36:25:6945031:7274, 36:25:6945031:7258, 36:25:6945031:7259, 36:25:6945031:7260, 36:25:6945031:7261, 36:25:6945031:7262, 36:25:6945031:7263, 36:25:6945031:7264, 36:25:6945031:7265, 36:25:6945031:7257, 36:25:6945031:7256, 36:25:6945031:7267, 36:25:6945031:7275, 36:25:6945031:7266, 36:25:6945031:7268, 36:25:6945031:7269, 36:25:6945031:7369, 36:25:6945031:7368, 36:25:6945031:7367, 36:25:6945031:7366, 36:25:6945031:7288, 36:25:6945031:7290, 36:25:6945031:7291, 36:25:6945031:7292, 36:25:6945031:7293, 36:25:6945031:7276, 36:25:6945031:7278, 36:25:6945031:7279, 36:25:6945031:7280, 36:25:6945031:7281, 36:25:6945031:7283, 36:25:6945031:7284, 36:25:6945031:7285, 36:25:6945031:7282, 36:25:6945031:7277, 36:25:6945031:7294, 36:25:6945031:7295, 36:25:6945031:7287, 36:25:6945031:7289, 36:25:6945031:7286, 36:25:6945031:7483, 36:25:6945031:7491, 36:25:6945031:7490,

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

						ДПТ- 40-24г	Лист
							6
Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		

36:25:6945031:7489, 36:25:6945031:7488, 36:25:6945031:7493, 36:25:6945031:7501,
36:25:6945031:7500, 36:25:6945031:7499, 36:25:6945031:7498, 36:25:6945031:7511,
36:25:6945031:7510, 36:25:6945031:7509, 36:25:6945031:7508, 36:25:6945031:7507,
36:25:6945031:7506, 36:25:6945031:7505, 36:25:6945031:7504, 36:25:6945031:7503,
36:25:6945031:7502, 36:25:6945031:7497, 36:25:6945031:7496, 36:25:6945031:7495,
36:25:6945031:7494, 36:25:6945031:7492, 36:25:6945031:7487, 36:25:6945031:7486,
36:25:6945031:7485, 36:25:6945031:7484, 36:25:6945031:7482, 36:25:6945031:7629,
36:25:6945031:7628, 36:25:6945031:7627, 36:25:6945031:7626, 36:25:6945031:7624,
36:25:6945031:7618, 36:25:6945031:7617, 36:25:6945031:7616, 36:25:6945031:7615,
36:25:6945031:7613, 36:25:6945031:7671, 36:25:6945031:7670, 36:25:6945031:7669,
36:25:6945031:7668, 36:25:6945031:7667, 36:25:6945031:7676, 36:25:6945031:7675,
36:25:6945031:7674, 36:25:6945031:7673, 36:25:6945031:7672, 36:25:6945031:7614,
36:25:6945031:7622, 36:25:6945031:7621, 36:25:6945031:7620, 36:25:6945031:7619,
36:25:6945031:7625, 36:25:6945031:7633, 36:25:6945031:7632, 36:25:6945031:7631,
36:25:6945031:7630, 36:25:6945031:7642, 36:25:6945031:7641, 36:25:6945031:7640,
36:25:6945031:7639, 36:25:6945031:7637, 36:25:6945031:7608, 36:25:6945031:7607,
36:25:6945031:7606, 36:25:6945031:7605, 36:25:6945031:7603, 36:25:6945031:7604,
36:25:6945031:7612, 36:25:6945031:7611, 36:25:6945031:7610, 36:25:6945031:7609,
36:25:6945031:7638, 36:25:6945031:7646, 36:25:6945031:7645, 36:25:6945031:7644,
36:25:6945031:7643, 36:25:6945031:8078, 36:25:6945031:8077, 36:25:6945031:8076,
36:25:6945031:8075, 36:25:6945031:8073, 36:25:6945031:8074, 36:25:6945031:8082,
36:25:6945031:8081, 36:25:6945031:8080, 36:25:6945031:8079, 36:25:6945031:8068,
36:25:6945031:8067, 36:25:6945031:8066, 36:25:6945031:8065, 36:25:6945031:8063,
36:25:6945031:8064, 36:25:6945031:8072, 36:25:6945031:8071, 36:25:6945031:8070,
36:25:6945031:8069, 36:25:6945031:8058, 36:25:6945031:8057, 36:25:6945031:8056,
36:25:6945031:8055, 36:25:6945031:8053, 36:25:6945031:8054, 36:25:6945031:8062,
36:25:6945031:8061, 36:25:6945031:8060, 36:25:6945031:8059, 36:25:6945031:8098,
36:25:6945031:8097, 36:25:6945031:8096, 36:25:6945031:8095, 36:25:6945031:8052,
36:25:6945031:8051, 36:25:6945031:8050, 36:25:6945031:8049, 36:25:6945031:8090,
36:25:6945031:8089, 36:25:6945031:8088, 36:25:6945031:8087, 36:25:6945031:8086,
36:25:6945031:8085, 36:25:6945031:8084, 36:25:6945031:8083, 36:25:6945031:8048,
36:25:6945031:8047, 36:25:6945031:8046, 36:25:6945031:8045, 36:25:6945031:8094,
36:25:6945031:8093, 36:25:6945031:8092, 36:25:6945031:8091, 36:25:6945031:4437,
36:25:6945031:4438, 36:25:6945031:4439, 36:25:6945031:4440, 36:25:6945031:4429,
36:25:6945031:4430, 36:25:6945031:4431, 36:25:6945031:4432, 36:25:6945031:4077,
36:25:6945031:4072, 36:25:6945031:4078, 36:25:6945031:4079, 36:25:6945031:4074,
36:25:6945031:4080, 36:25:6945031:4081, 36:25:6945031:4075, 36:25:6945031:4076,
36:25:6945031:4073, 36:25:6945031:4434, 36:25:6945031:4433, 36:25:6945031:4435,
36:25:6945031:4436, 36:25:6945031:4441, 36:25:6945031:4442, 36:25:6945031:4443,
36:25:6945031:4444, 36:25:6945031:4352, 36:25:6945031:4353, 36:25:6945031:4354,
36:25:6945031:4314, 36:25:6945031:4315, 36:25:6945031:4316, 36:25:6945031:4317,
36:25:6945031:4318, 36:25:6945031:4319, 36:25:6945031:4355, 36:25:6945031:4356,
36:25:6945031:4357, 36:25:6945031:6860, 36:25:6945031:6861, 36:25:6945031:6862,
36:25:6945031:6863, 36:25:6945031:6864, 36:25:6945031:6865, 36:25:6945031:6943,

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			ДПТ- 40-24г						
Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата				

36:25:6945031:6948, 36:25:6945031:6947, 36:25:6945031:6946, 36:25:6945031:6945,
 36:25:6945031:6944, 36:25:6945031:4112, 36:25:6945031:4113, 36:25:6945031:4114,
 36:25:6945031:4115, 36:25:6945031:4268, 36:25:6945031:4269, 36:25:6945031:4270,
 36:25:6945031:4271, 36:25:6945031:4272, 36:25:6945031:4273, 36:25:6945031:4274,
 36:25:6945031:4275, 36:25:6945031:4116, 36:25:6945031:4117, 36:25:6945031:4118,
 36:25:6945031:4111, 36:25:6945031:6928, 36:25:6945031:6929, 36:25:6945031:6930,
 36:25:6945031:6906, 36:25:6945031:6907, 36:25:6945031:6908, 36:25:6945031:6909,
 36:25:6945031:6910, 36:25:6945031:6911, 36:25:6945031:6931, 36:25:6945031:6932,
 36:25:6945031:6933, 36:25:6945031:6938, 36:25:6945031:6939, 36:25:6945031:6940,
 36:25:6945031:6912, 36:25:6945031:6913, 36:25:6945031:6914, 36:25:6945031:6915,
 36:25:6945031:6916, 36:25:6945031:6917, 36:25:6945031:6941, 36:25:6945031:6937,
 36:25:6945031:6942, 36:25:6945031:6921, 36:25:6945031:6922, 36:25:6945031:6923,
 36:25:6945031:6900, 36:25:6945031:6901, 36:25:6945031:6902, 36:25:6945031:6903,
 36:25:6945031:6904, 36:25:6945031:6899, 36:25:6945031:6924, 36:25:6945031:6925,
 36:25:6945031:6926, 36:25:6945031:4106, 36:25:6945031:4107, 36:25:6945031:4108,
 36:25:6945031:4481, 36:25:6945031:4482, 36:25:6945031:4483, 36:25:6945031:4484,
 36:25:6945031:4485, 36:25:6945031:4486, 36:25:6945031:4109, 36:25:6945031:4110,
 36:25:6945031:4105, 36:25:6945031:7300, 36:25:6945031:7934, 36:25:6945031:7933,
 36:25:6945031:7299.

В границах проектируемой территории имеются ОКС, сведения о которых внесены Единый Государственный Реестр Недвижимости.

В границах проектируемой территории отсутствуют особо охраняемые природные территории, разведанные запасы полезных ископаемых.

В границах проектируемой территории объекты культурного наследия отсутствуют.

Планировочные ограничения проектируемого участка

В границах проектирования имеются следующие планировочные ограничения:

- Приаэродромная территория аэродрома Воронеж (Чертовицкое) (часть 1);
- Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Воронеж (Чертовицкое);
- Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Воронеж (Чертовицкое) (часть 1);
- Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Воронеж (Чертовицкое);
- Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Воронеж (Чертовицкое);

Также имеются нормативные зоны с особыми условиями использования территории:

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

Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

- Охранная зона газопровода;
- Охранная зона объектов электроснабжения;
- Охранная зона от линий и сооружений связи;
- Зона минимально-допустимого расстояния от канализационной сети;
- Зона минимально-допустимого расстояния от водопроводной сети;
- Зона минимально-допустимого расстояния от линий и сооружений связи;
- Санитарно-защитная зона кладбища.

От воздушных линий электропередачи установлены охранные зоны по 2 м в каждую сторону от крайнего провода в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

От линий и сооружений связи установлена охранный зона 2 метра от провода с каждой стороны, в соответствии с «Правилами охраны линий и сооружений связи Российской Федерации», п.4 (а), утвержденными Постановлением правительства Российской Федерации от 09.06.1995 №578.

От канализационной сети установлена зона минимально допустимых расстояний до фундаментов зданий и сооружения, по 3 метра в каждую сторону в соответствии с «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

От водопроводной сети установлена зона минимально допустимых расстояний до фундаментов зданий и сооружения, по 5 метров в каждую сторону в соответствии с «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

От линий и сооружений связи установлена зона минимально допустимых расстояний до фундаментов зданий и сооружения по 0,6 метра в каждую сторону от кабеля, в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

От границы участка кладбища согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 установлена санитарно-защитная зона шириной 50 м.

Проектное решение

Проектом межевания учтены существующие красные линии, установленные в рамках ранее утвержденной ДПТ, а также изменения, внесенные томом I настоящего проекта внесения изменений.

Разработка проекта межевания осуществляется с целью установления границ образуемых земельных участков.

Границы и площади земельных участков определены в соответствии с ПЗЗ.

Параметры земельных участков позволяют размещать капитальные и некапитальные строения, элементы благоустройства и т. д.

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

									Лист
									9
Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата				

Красные линии

Красные линии установлены в рамках проекта планировки территории (том I настоящего проекта).

Земельные участки

Настоящим проектом межевания территории предлагается образовать земельные участки разделом земельного участка 36:25:6945031:7300.

:ЗУ1

Проектом межевания предлагается образовать земельный участок площадью **3347 кв.м** для строительства малоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями.

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка: **Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1).**

Границы образуемого земельного участка определены с учетом границ смежных земельных участков, стоящих на кадастровом учете и требований, установленных градостроительным регламентом.

:ЗУ2

Проектом межевания предлагается образовать земельный участок площадью **1440 кв.м** для строительства торгового центра.

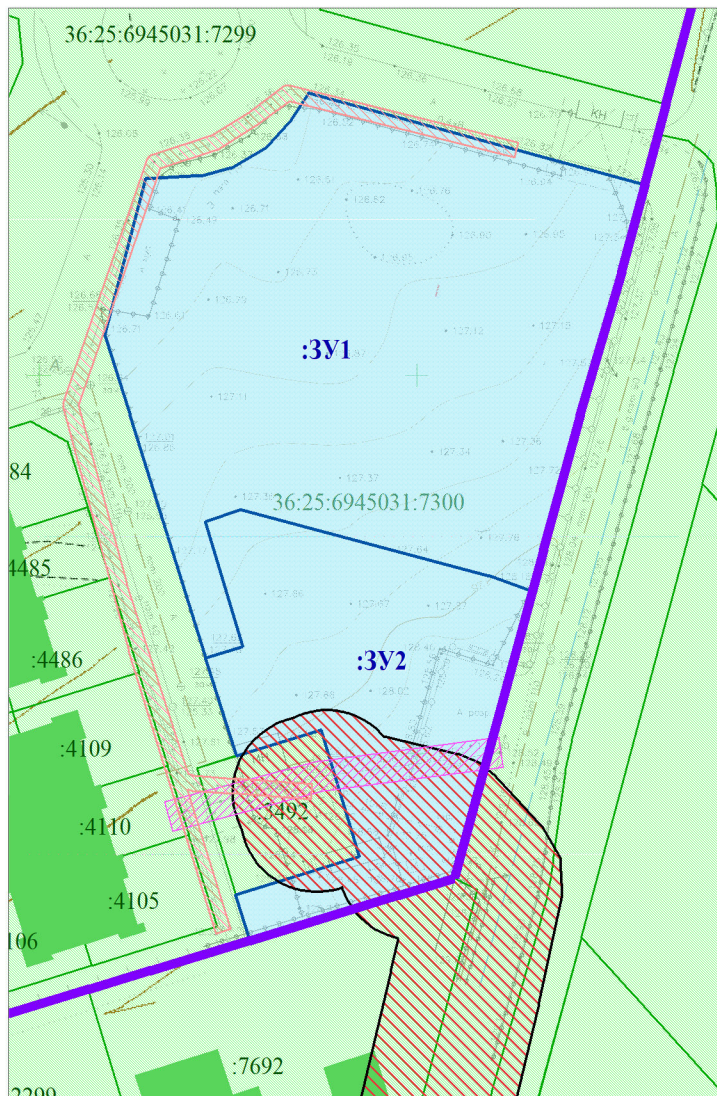
Вид разрешенного использования образуемого земельного участка: **Магазины (код 4.4).**

Границы образуемого земельного участка определены с учетом границ смежных земельных участков, стоящих на кадастровом учете и требований, установленных градостроительным регламентом.

Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	ДПТ- 40-24г		Лист
											10

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

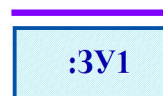
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
			ДПТ- 40-24г				
Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		



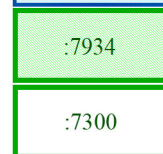
Условные обозначения

Обозначение

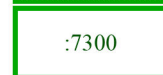
Наименование



Граница территории проектирования
Формируемый земельный участок и его условный номер



Граница и номер сохраняемого земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН



Граница и номер исходного/изменяемого земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН



ОКС, сведения о котором содержатся в ЕГРН



Охранная зона ЛЭП высокого напряжения и ТП



Охранная зона ЛЭП низкого напряжения



Охранная зона линий связи

Территория проектирования полностью находится в границах зон:

- Приаэродромная территория аэродрома Воронеж (Чертовицкое) (часть 1);
- Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Воронеж (Чертовицкое);
- Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Воронеж (Чертовицкое) (часть 1);
- Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Воронеж (Чертовицкое);
- Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Воронеж (Чертовицкое);
- Охранная зона объекта Электросетевой комплекс ВЛ-35 кВ 74 отпайка на ПС ЛИМП - ПС41 Аэропорт;
- Охранная зона ВКЛ-35 кВ №74 (12019366/С).

Особо охраняемые природные территории, территории объектов культурного наследия, а также участковые лесничества, лесные кварталы, лесотаксационные выделы или части лесотаксационных выделов в границах территории проектирования отсутствуют.

					ДПТ- 40-24г			
					Проект внесения изменений в проект планировки территории для проектирования и строительства клубного посёлка «Панорама», общей площадью 15,6 га, ограниченного улицами Еловая, Изумрудная, Жемчужная, Маршала Бирюзова, д. Новопоклетное Рамонского муниципального района			
Изм. №уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	Стадия	Лист	Листов
Директор	Просвирина		<i>[Подпись]</i>			ПМТ	1	1
Разработал	Кренева		<i>[Подпись]</i>					
Проверил	Золотарева		<i>[Подпись]</i>		Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории	ООО «Геореестр»		
					М 1:1000			