



Общество с ограниченной ответственностью
«МОСТДОРПРОЕКТ-ПЛЮС»

Заказчик: Муниципальное учреждение «Управление капитального строительства города Тулы» (МУ «УКС г. Тулы»)

СТРОИТЕЛЬСТВО АВТОПОДЪЕЗДА К МКР «КРАСНЫЕ ВОРОТА» В ЗАРЕЧЕНСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДА ТУЛЫ, В Т.Ч. ПИР» В РАМКАХ РЕАЛИЗАЦИИ ФЕДЕРАЛЬНОГО ПРОЕКТА "РЕГИОНАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ "ЖИЛЬЕ"", ВХОДЯЩЕГО В НАЦИОНАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ "НАЦИОНАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ "ЖИЛЬЕ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА""

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**Проект межевания территории.
Материалы по обоснованию**

237-ПМТ-МО

Том IV





Общество с ограниченной ответственностью
«МОСТДОРПРОЕКТ-ПЛЮС»

Заказчик: Муниципальное учреждение «Управление капитального строительства города Тулы» (МУ «УКС г. Тулы»)

СТРОИТЕЛЬСТВО АВТОПОДЪЕЗДА К МКР «КРАСНЫЕ ВОРОТА» В ЗАРЕЧЕНСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДА ТУЛЫ, В Т.Ч. ПИР» В РАМКАХ РЕАЛИЗАЦИИ ФЕДЕРАЛЬНОГО ПРОЕКТА "РЕГИОНАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ "ЖИЛЬЕ"", ВХОДЯЩЕГО В НАЦИОНАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ "НАЦИОНАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ "ЖИЛЬЕ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА""

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**Проект межевания территории.
Материалы по обоснованию**

237-ПМТ-МО

Том IV

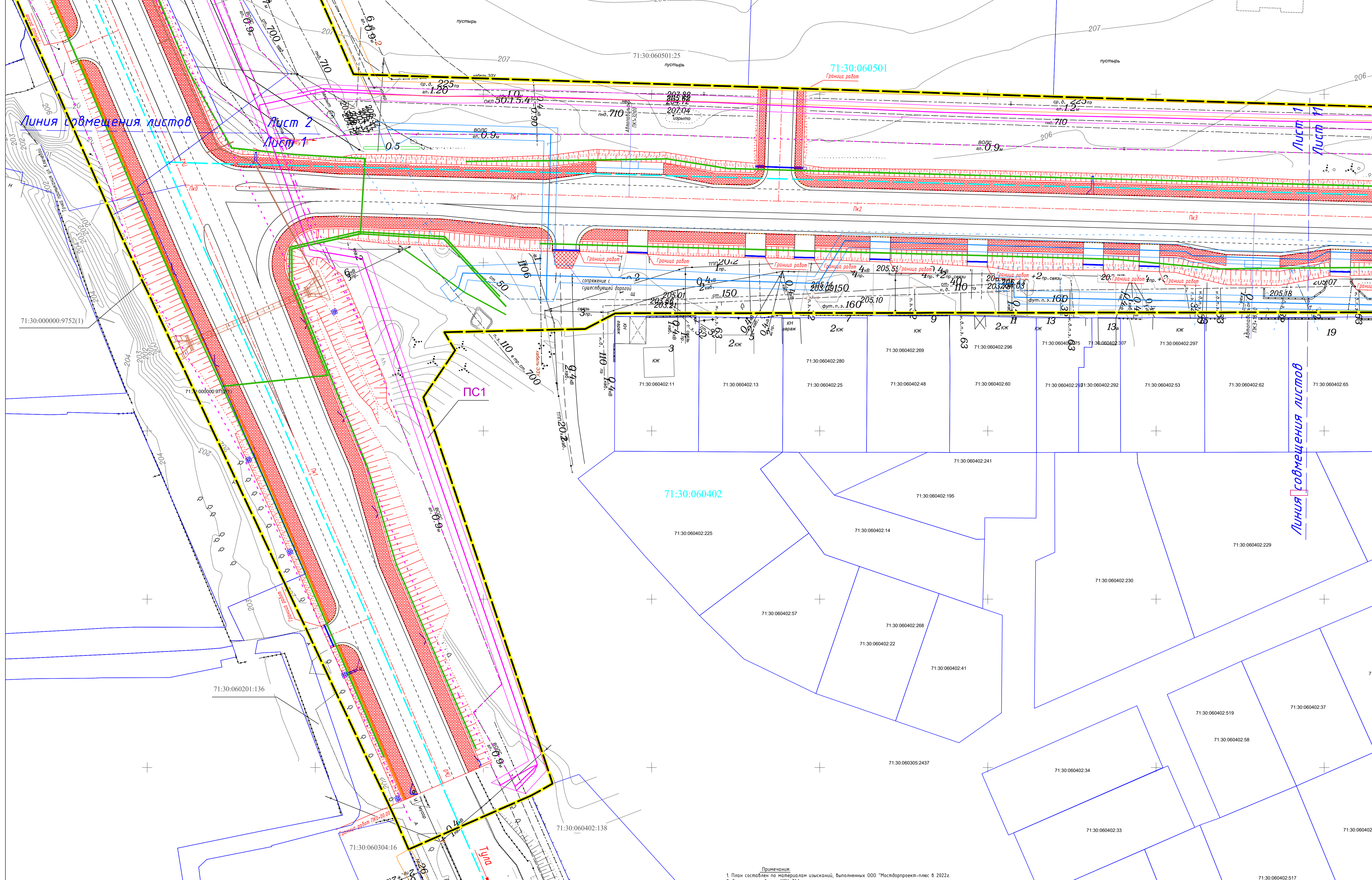
Генеральный директор

Главный инженер проекта



**Б.М. Сорока**
В.П. Хорошильцев

2022

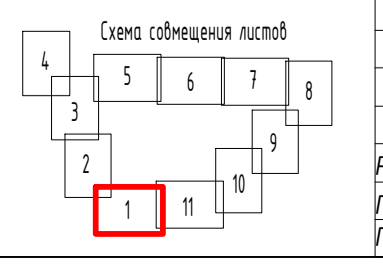


- Условные обозначения:**
- Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории
 - Граница зоны планируемого размещения линейного объекта (граница планируемого элемента планировочной структуры)
 - Границы кадастровых кварталов
 - Границы земельных участков по сведениям ЕГРН
 - 71:21:1440201:1 — Кадастровый номер земельного участка
 - 71:21:1440201 — Номер кадастрового квартала
 - Наружное освещение
 - Канализация

- ПС1**
- Границы публичных сервитутов и одновременно зон с особыми условиями использования территории, подлежащих установлению при размещении линии связи в связи с их реконструкцией
 - Линии связи, реконструируемые в связи с проведением проектных работ
 - Линии связи, ликвидируемые при проведении проектных работ
- ПС2**
- Границы публичных сервитутов и одновременно зон с особыми условиями использования территории, подлежащих установлению при размещении водопроводных сетей в связи с их реконструкцией
 - Водопровод, реконструируемый в связи с проведением проектных работ
 - Водопровод, ликвидируемый в связи с проведением проектных работ

- ПС3**
- Границы публичных сервитутов и одновременно зон с особыми условиями использования территории, подлежащих установлению при размещении канализации в связи с их реконструкцией
 - Канализация, реконструируемая в связи с проведением проектных работ
 - Канализация, ликвидируемая в связи с проведением проектных работ
 - Граница населенного пункта г. Тула
 - Границы территории выявленного объекта археологического наследия «Селище 2 у пос. Горелки»
 - Граница зоны с особыми условиями использования, установленной в соответствии с законодательством РФ

- Примечания:**
1. План составлен по материалам изысканий, выполненных ООО "Мостдорпроект-плюс" в 2022г.
 2. Система координат МСК-71.1.
 3. Система высот Балтийская 1977г.
 4. Сеченые рельефа горизонталями через 0,5 м.
 5. Масштаб 1:500.
 6. Публичные сервитуты, установленные в соответствии с законодательством РФ отсутствуют.
 7. Границы зон с особыми условиями использования территории, подлежащих установлению, изменение в связи с размещением линейного объекта «Строительство автоподъезда к МКР "Красные Ворота" в Зареченском районе города Тулы, в т.ч. ПИР» в рамках реализации Федерального проекта «Жилье и городская среда» отсутствуют.
 8. Существующие объекты капитального строительства отсутствуют.
 9. Особо охраняемые природные территории отсутствуют.
 10. Лесничество, участки лесничества, лесные кварталы, лесотаксационные выделы или их части отсутствуют.
 11. Территории объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия народов РФ, отсутствуют.



					231-ПМТ-МО			
					Строительство автоподъезда к МКР "Красные Ворота" в Зареченском районе города Тулы, в т.ч. ПИР" в рамках реализации Федерального проекта "Региональный проект "Жилье", входящего в Национальный проект "Жилье" и городская среда"			
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	1	11
Разработал	Моисенко				08.22	Проект межевания территории материалы по обоснованию		
Проверил	Трубинов				08.22	Чертеж межевания территории		
ГИП	Хорошильцев				08.22	ООО "МОСДОРПРОЕКТ-ПЛЮС"		

Линия совмещения листов

Лист 3
Лист 2

71:30:060501

71:30:060501:24

71:30:060204:100

71:30:060203:31

71:30:060203:111

71:30:060203:48

71:30:060202:66

71:30:060202:68

71:30:060202:606

71:30:060202:176

71:30:060202:178

71:30:060202

71:30:060501:25

Линия совмещения листов

Лист 2
Лист 1



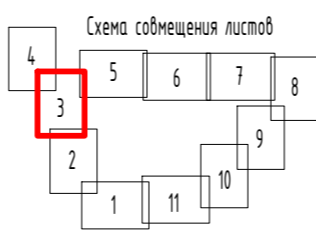
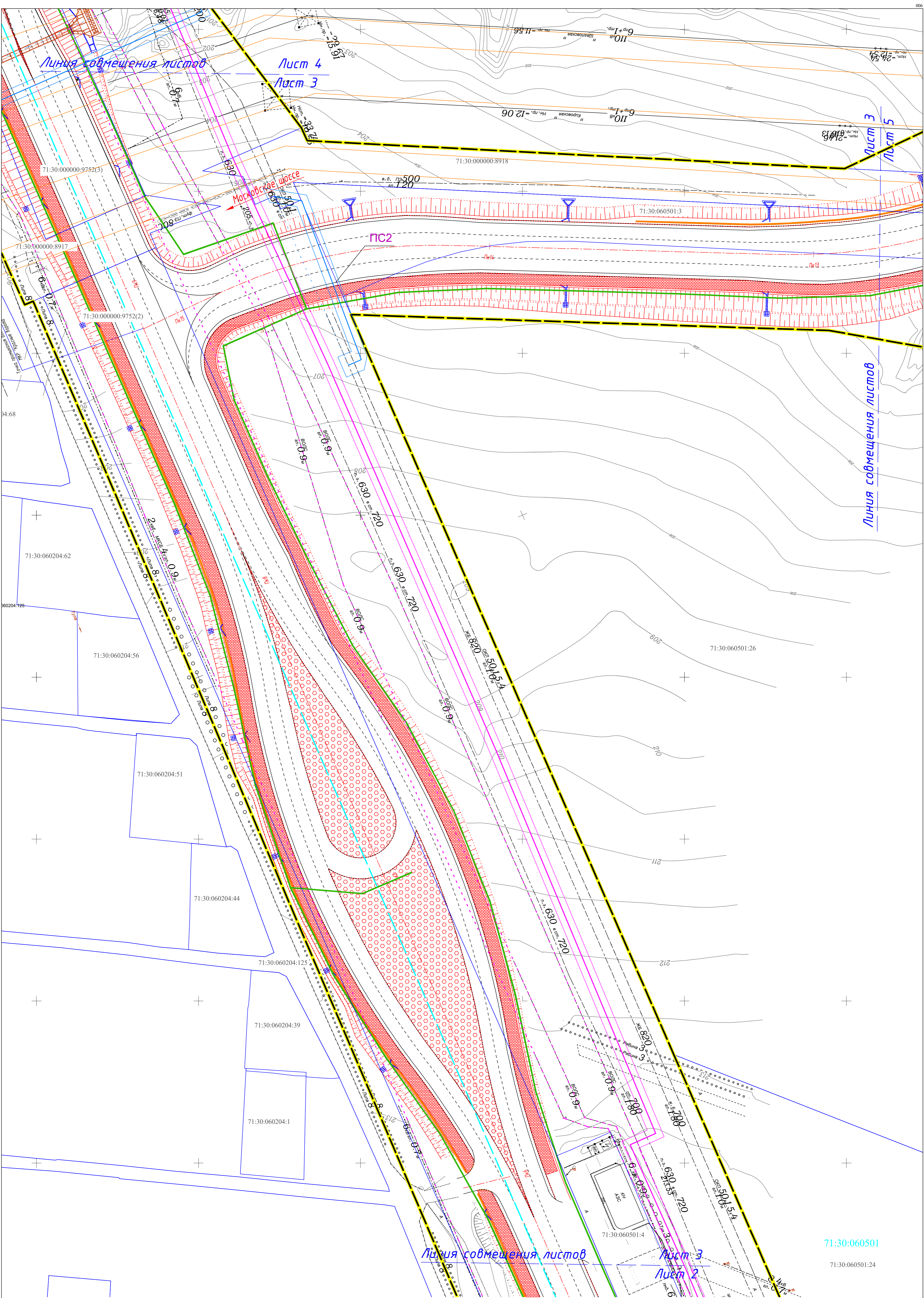
Примечания:
1. Условные обозначения приведены на листе 1

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

237-ПМТ-МО

Лист

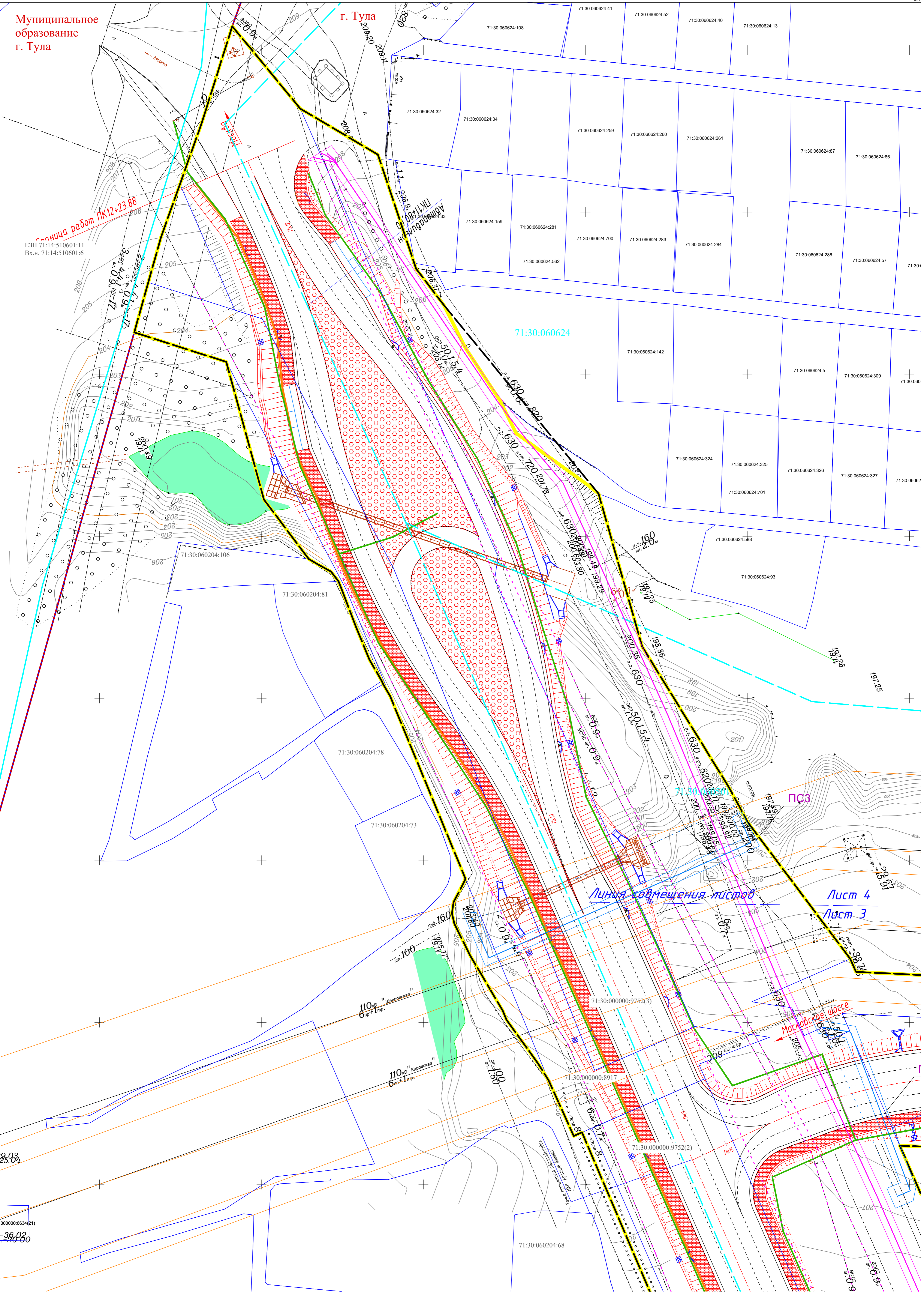
2



Примечания:
1. Условные обозначения приведены на листе 1

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

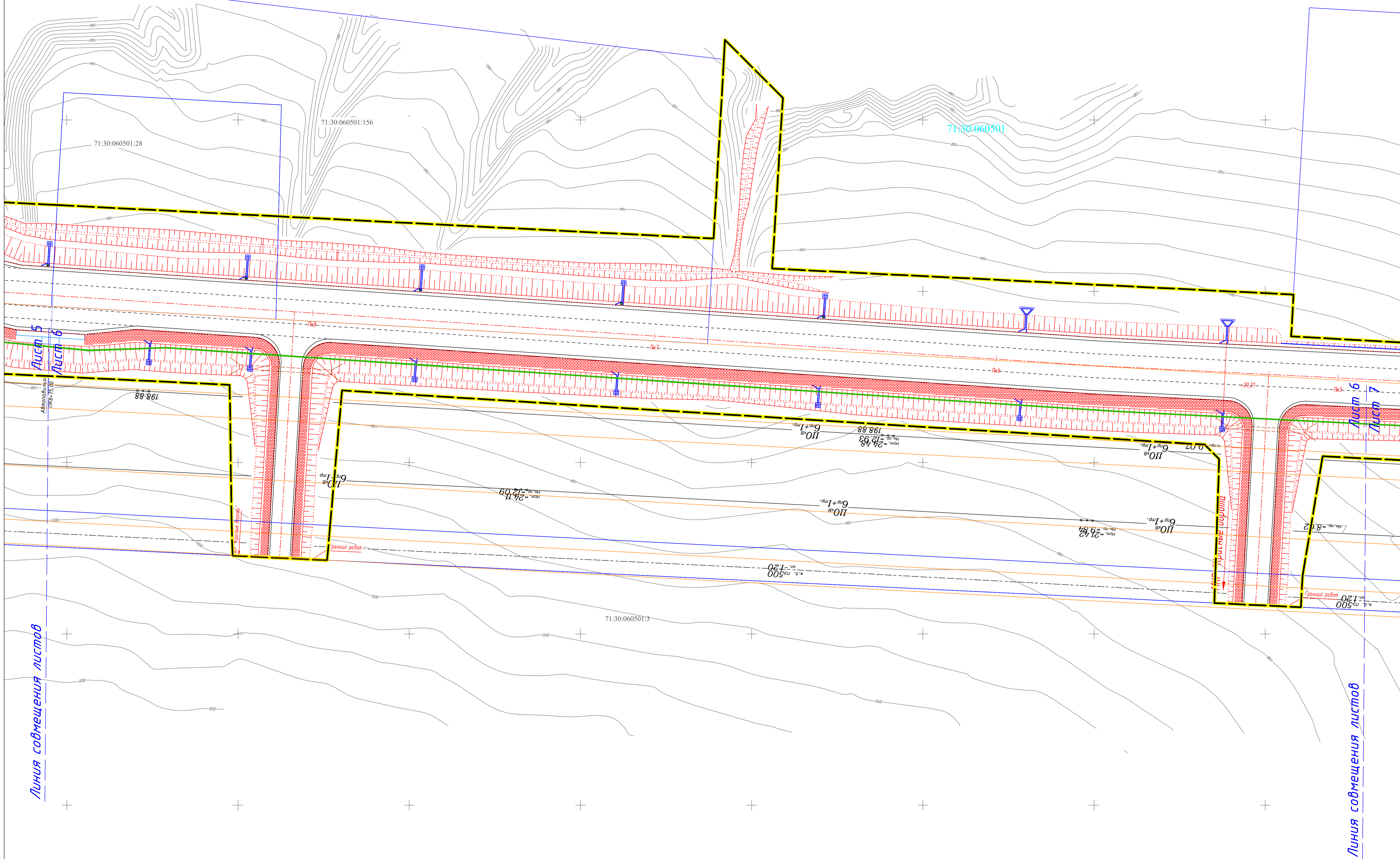
71:30:060501
71:30:060501:24



Смета работ ПК12+23.88
 ЕЗП 71:14:510601:11
 Вх.л. 71:14:510601:6



Примечания:
 1. Условные обозначения приведены на листе 1



Линия совмещения листов

Линия совмещения листов



Примечания:
1. Условные обозначения приведены на листе 1

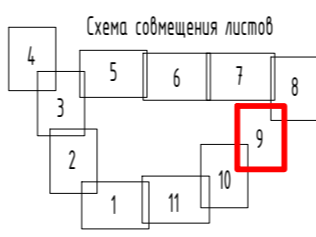
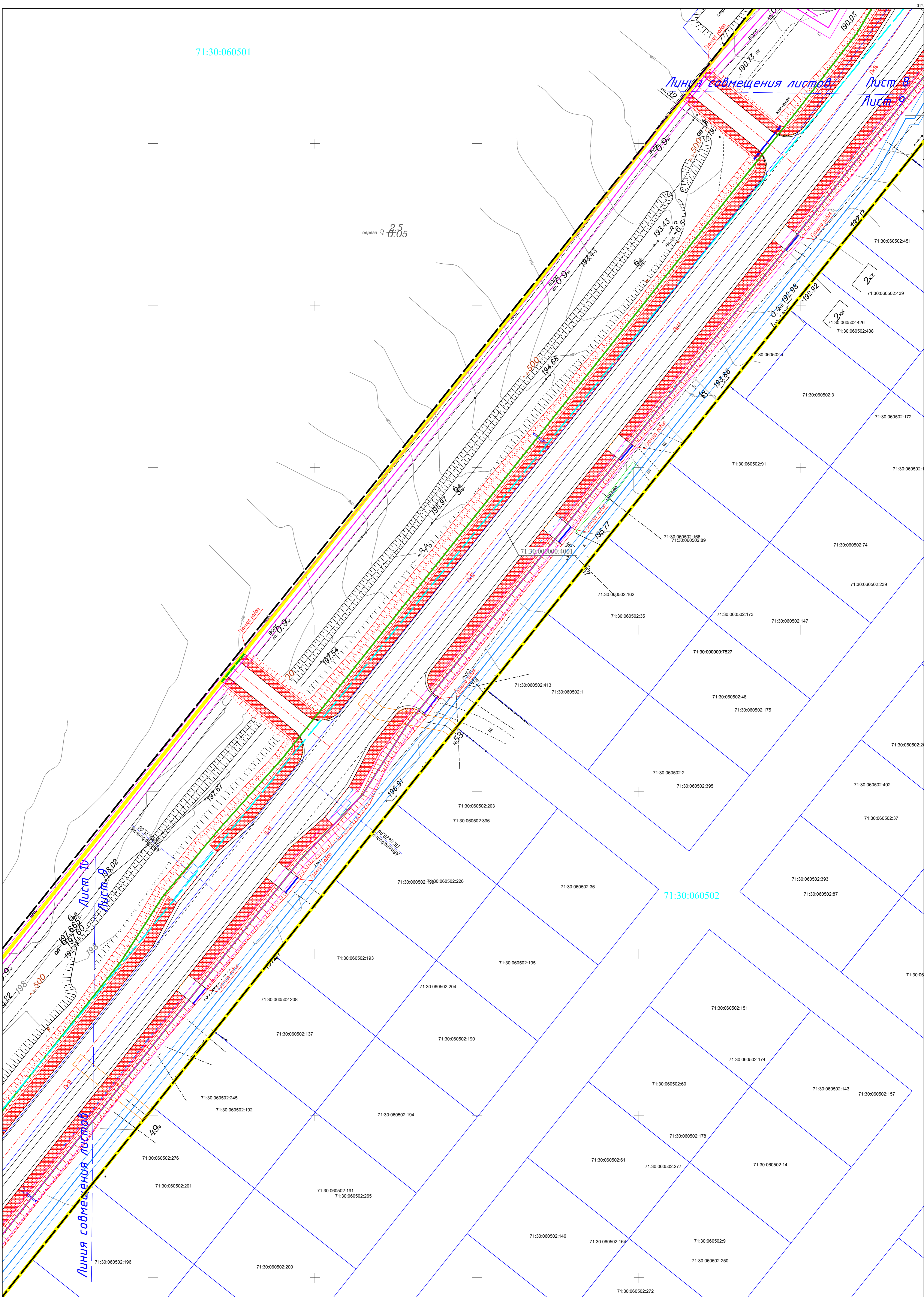
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	237-ПМТ-МО	Лист 6
------	--------	------	--------	---------	------	------------	-----------

71:30:060501

Линия совмещения листов

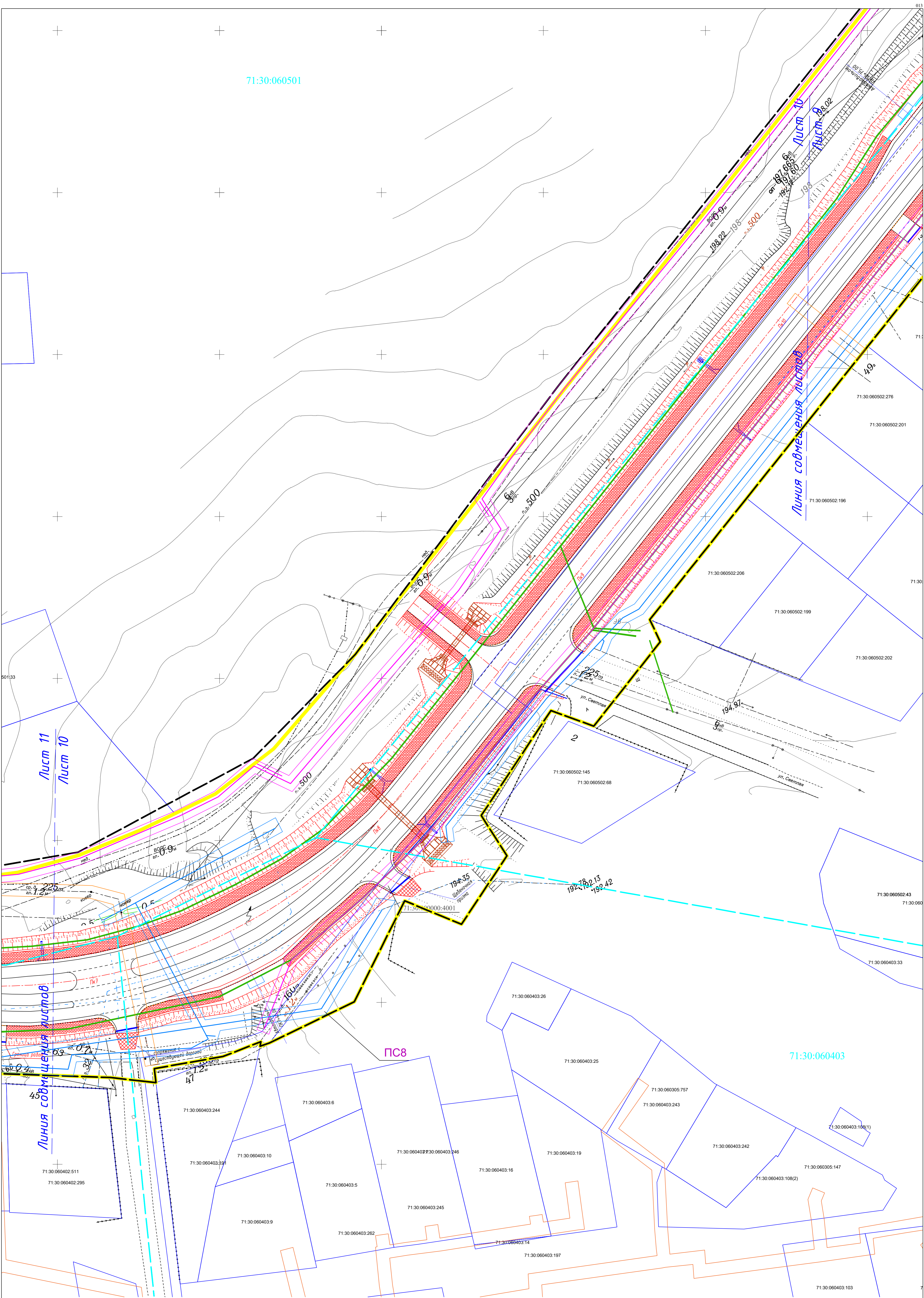
Лист 8
Лист 9

береза $\varnothing 25$



Примечания:
1. Условные обозначения приведены на листе 1

71:30:060501



Лист 11
Лист 10

Линия совмещения листов

Линия совмещения листов

ПС8

71:30:060403

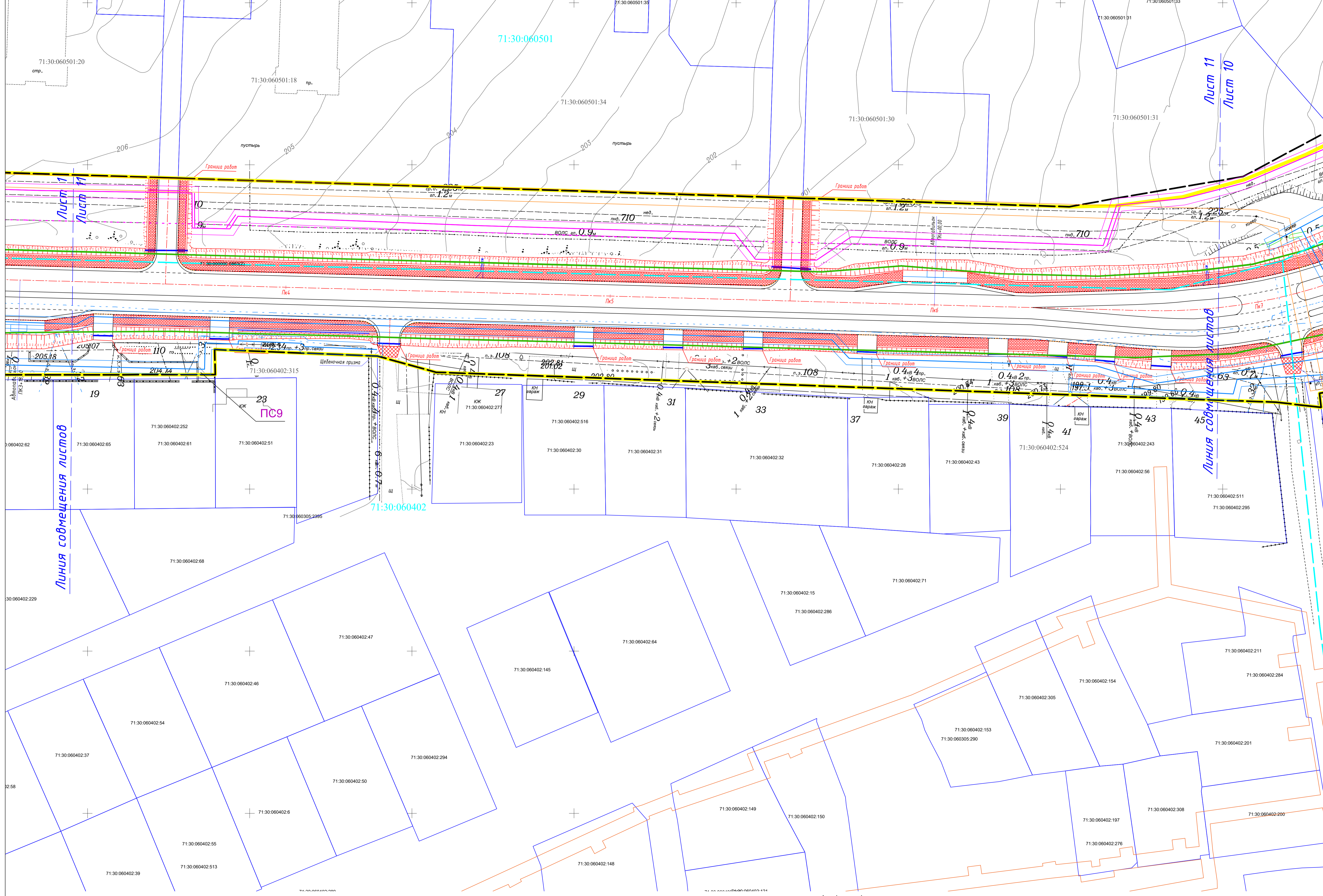


Примечания:
1. Условные обозначения приведены на листе 1

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

237-ПМТ-МО

Лист 10



Примечания:
1. Условные обозначения приведены на листе 1

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист
						11

Пояснительная записка

Проект межевания территории для размещения линейного объекта «Строительство автоподъезда к МКР «Красные ворота» в Зареченском районе города Тулы, в т.ч. ПИР» в рамках реализации Федерального проекта «Региональный проект «Жилье», входящего в национальный проект «Национальный проект «Жилье и городская среда» разработан в соответствии с муниципальным контрактом № ОК-2021.032237 от 06.12.2021г., заключенным с Муниципальным учреждением «Управление капитального строительства города Тулы» (МУ «УКС г. Тулы»).

Проект межевания территории разработан в соответствии с законодательной, нормативно – правовой и нормативно-технической документацией РФ с соблюдением технических условий, требований государственных стандартов, соответствующих норм и правил в области градостроительства Тульской области.


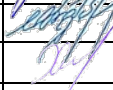

Проектные работы выполнены применительно к территории, необходимой для размещения линейного объекта на топографической съемке М 1:500 в системе координат МСК-71.1, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости на территории Тульской области.

Проект межевания территории разработан в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков в границах зоны планируемого размещения линейного объекта.

Проект межевания территории выполнен в соответствии со следующими нормативно-правовыми документами:

1. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
2. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ.
3. Инструкция по межеванию земель, М., Роскомзем, 1996 г.;
4. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».
5. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
6. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве».
7. Федеральный закон от 31.07.2020 № 254-ФЗ "Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях модернизации и расширения магистральной инфраструктуры и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ"
8. Постановление Правительства РФ от 12 мая 2017 № 564 «Об утверждении положения о составе и содержании документации по планировке территории, предусматривающей

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Проект межевания территории. Материалы по обоснованию								
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Пояснительная записка ООО «Мостдорпроект-плюс»		
Кад. инженер		Моисеенко			08.22			
Проверил		Трубников			08.22			
ГИП		Хорошильцев			08.22			
						Стадия	Лист	Листов
							1	7

размещение одного или нескольких линейных объектов».

9. Постановление Правительства РФ от 02.04.2022 № 575 "Об особенностях, подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию.

10. Приказ Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке".

11. Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".

12. Схема территориального планирования Тульской области, утвержденная постановлением Правительства Тульской области от 04.04.2012г №126. (в редакции постановления Правительства Тульской области от 18.06.2021 №356)

13. Генеральный план муниципального образования город Тула, утвержденный решением Тульской городской Думы от 23.12.2016 №33/838 (в редакции решения Тульской городской Думы от 20.07.2022 №38/830).

14. Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования город Тула, утвержденные постановлением администрации города Тулы от 11.05.2021 № 925.

1. Обоснование определения местоположения границ образуемых земельных участков с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков

Участки под размещение линейного объекта «Строительство автоподъезда к МКР «Красные ворота» в Зареченском районе города Тулы, в т.ч. ПИР» в рамках реализации Федерального проекта «Региональный проект «Жилье», входящего в национальный проект «Национальный проект «Жилье и городская среда» в административном отношении находятся на территории Тургеневского муниципального образования Чернского муниципального района Тульской области.

Образование земельных участков выполнено с учетом существующей градостроительной ситуации, существующих границ земельных участков и фактического использования территории в границах проектирования.

Согласно ст. 11.9 "Земельного кодекса РФ" от 25.10.2001 N 136-ФЗ установлены следующие требования к образуемым и измененным земельным участкам:

1. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

**Проект межевания территории
Материалы по обоснованию**

Лист

2

устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

2. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

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

4. Не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

5. Не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием.

6. Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

7. Не допускается образование земельного участка, границы которого 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.

Таким образом, все требования действующего законодательства РФ при образовании земельных участков для размещения линейного объекта соблюдены.

Согласно п. 9 ст. 1 "Градостроительного кодекса РФ" от 29.12.2004 N 190-ФЗ градостроительный регламент – это устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление

Ив. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
			Проект межевания территории				
			Материалы по обоснованию				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	3	

оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов имеют вид разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0).

Таким образом, вид разрешенного использования всех образованных под размещение линейного объекта земельных участков, расположенных в границах населенных пунктов - «Земельные участки (территории) общего пользования» (см. Таблицу 1 Проекта межевания территории. Основная часть).

2. Обоснование способа образования земельного участка

Под размещение конструктивных элементов линейного объекта «Строительство автоподъезда к МКР «Красные ворота» в Зареченском районе города Тулы, в т.ч. ПИР» в рамках реализации Федерального проекта «Региональный проект «Жилье», входящего в национальный проект «Национальный проект «Жилье и городская среда» (проезжая часть, обочины, откосы и кюветы, проектируемые искусственные сооружения), а также территории, предназначенной для обеспечения необходимых условий безопасности движения, производства работ по содержанию участков линейного объекта, проектом межевания территории предусмотрено формирование земельных участков.

Согласно данным таблицы 1 Проекта межевания территории. Основная часть проектом межевания территории предусмотрено:

1. Образование 10 земельных участков :ЗУ1 - :ЗУ10, общей площадью 212 864 кв. м. из земель, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с пп.5 п.3 статьи 11.3 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ. Все образуемые земельные участки подлежат резервированию для государственных нужд. В связи с размещением на них линейного объекта существует необходимость отнесения данных земельных участков к категории земель «Земли населенных пунктов» без принятия решения об отнесении земельного участка к определенной категории земель.

2. Образование земельных участков :26:ЗУ1, :8918:ЗУ1, :4001:ЗУ1, :8949:ЗУ1, :112930:ЗУ1 в соответствии с п. 6 статьи 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ. Данные земельные участки, образованные путем раздела с сохранением исходного земельного участка в измененных границах, подлежат резервированию для государственных нужд.

3. Образование земельных участков :3:ЗУ1, :156:ЗУ1, :28:ЗУ1 в соответствии с п. 6 статьи 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ. Данные

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

земельные участки, образованные путем раздела с сохранением исходного земельного участка в измененных границах, подлежат резервированию и изъятию для государственных нужд.

Резервированию для государственных нужд подлежат также:

1. Земельный участок с кадастровым номером 71:30:060501:5 (категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Инженерное сооружение, адрес: г. Тула, Зареченский район, по ул. Ключевая; собственность: Муниципальное образование город Тула;

2. земельный участок с кадастровым номером 71:30:060501:45 (категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Коммунальное обслуживание, адрес: Тульская область, г. Тула, Зареченский район; собственность: Муниципальное образование город Тула.

3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

Размеры образуемых земельных участков определены в соответствии с установленной проектом планировки территории зоной планируемого размещения линейного объекта «Строительство автоподъезда к МКР «Красные ворота» в Зареченском районе города Тулы, в т.ч. ПИР» в рамках реализации Федерального проекта «Региональный проект «Жилье», входящего в национальный проект «Национальный проект «Жилье и городская среда».

Зон планируемого размещения линейного объекта определена согласно постановления Правительства РФ «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса» №717 от 02.09.2009г.

В соответствии с п. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов, действие градостроительных регламентов не распространяется. Таким образом предельные (минимальные и (или) максимальные) требования к размерам образуемых земельных участков не применяются.

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

В соответствии с законодательством РФ проектом межевания территории не предусмотрено установление публичного сервитута под размещение линейного объекта «Строительство автоподъезда к МКР «Красные ворота» в Зареченском районе города Тулы, в т.ч. ПИР» в рамках реализации Федерального проекта «Региональный проект «Жилье», входящего в национальный проект «Национальный проект «Жилье и городская среда».

В соответствии со ст. 39.33 "Земельного кодекса РФ" от 25.10.2001 № 136-ФЗ проектными решениями также предусмотрено строительство временных или вспомогательных

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы), складирование строительных и иных материалов, техники для обеспечения строительства линейных объектов регионального значения без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута по разрешению на использование земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности (Стройплощадка).

Инв. № подл.	Взам. инв. №					Лист
	Подп. и дата					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	7