

**«Строительство автодорожного мостового перехода
через реку Упу, в т. ч. ПИР»**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
линейного объекта (автомобильная дорога)**

Проект межевания территории

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

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

26/2022-ПМТ

Том 6

2022

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ «ПРОЕКТНАЯ КОНТОРА»**

**«Строительство автодорожного мостового перехода
через реку Упу, в т. ч. ПИР»**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
линейного объекта (автомобильная дорога)**

Проект межевания территории

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

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

26/2022-ПМТ

Том 6

**Директор
ГАУ ТО «Проектная контора»**

А. А. Бессонов

Заместитель директора

Е.Ю. Фалеева



2022

Состав проектной документации

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
Проект планировки территории			
1	Основная часть проекта планировки территории	Том 1. Раздел 1 «Проект планировки территории. Графическая часть»	ГАУ ТО «Проектная контора»
		Том 2. Раздел 2 «Положение о размещении линейных объектов»	
2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Том 3. Раздел 3 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть»	ГАУ ТО «Проектная контора»
		Том 4. Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка»	
Проект межевания территории			
3	Основная часть проекта межевания территории	Том 5. Проект межевания территории Раздел 1 «Проект межевания территории. Графическая часть» Раздел 2 «Проект межевания территории. Текстовая часть»	ГАУ ТО «Проектная контора»
4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Том 6. 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»	ГАУ ТО «Проектная контора»

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. №подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
Разраб.		Гореликова			
Нач.отд.		Хохлов			
Н. контр		Барникова			
Кад. инж.		Маляренко			

Проектная документация по планировке территории

Состав проекта

Стадия	Лист	Листов
П	1	1

ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРОЕКТНАЯ КОНТОРА



Содержание раздела

Состав проектной документации.....	3
Содержание раздела.....	4
Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть	
Чертеж по обоснованию проекта межевания территории.....	5
Раздел 4 Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	
1. 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.....	6
2. Обоснование способа образования земельного участка.....	6
3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка.....	9
4. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации.....	10

Приложение

1. Постановление администрации города Тулы от 26.05.2022 № 313 «О подготовке документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) линейного объекта: «Строительство автодорожного мостового перехода через реку Уну, в т.ч. ПИР»;

2. Кадастровый план территории с кадастровым номером 71:30:010203 от 16.08.2022 № КУВИ-001/2022-141056447;

3. Кадастровый план территории с кадастровым номером 71:30:040101 № КУВИ-001/2022-141054486 выдан 16.08.2022;

4. Кадастровый план территории с кадастровым номером 71:30:040102 от 16.08.2022 № КУВИ-001/2022-141027494;

5. Кадастровый план территории с кадастровым номером 71:30:040103 № КУВИ-001/2022-141067123 выдан 16.08.2022;

6. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости с кадастровым номером 71:30:000000:9269 от 05.02.2021 № 99/2021/373902184;

7. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости с кадастровым номером 71:30:040101:7 от 29.04.2022 № 99/2022/464725775;

8. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости с кадастровым номером 71:30:040102:45 от 29.04.2022 № 99/2022/464742199;

9. Техническое задание № 7-2022 на выполнение проектных работ по разработке проекта планировки и проекта межевания объекта: «Строительство автодорожного мостового перехода через реку Уну, в т. ч. ПИР»;





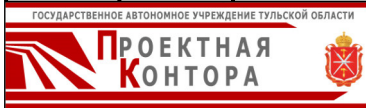
10. Сведения из государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности от 05.09.2022 № 7586-18.01, выданные управлением градостроительства и архитектуры администрации города Тулы.

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. №подл.

Проектная документация по планировке территории					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
		Н. контр..	Койнова		
		Нач.отд.	Хохлов		
		Разраб.	Гореликова		
		Кад. инж.	Маляренко		
Содержание раздела					
		Стадия	Лист	Листов	
		П	1	1	
					

1. 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

Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по строительству автодорожного мостового перехода через реку Упу в условиях сложившейся планировочной структуры. Проектируемый объект обеспечивает пешеходную и автомобильную связь населения от ул. Набережная Дрейера до ул. Мосина.

Протяжение трассы составляет 1133,63 м, в том числе съезда С1 – 219,99 м, съезда С2 – 409,32 м, съезда С3 – 79,01 м, кроме того, 0.315 км пешеходная дорожка. Согласно таблице 11.2 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и техническому заданию проектируемый объект в составе улично-дорожной сети г. Тулы, относится к магистральной улице общегородского значения 3 класса регулируемого движения. Число полос движения – четыре (по две полосы в каждом направлении).

Согласно п.4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов. В связи с чем, для образуемых участков не устанавливаются предельные максимальные и минимальные размеры площади земельных участков.

2. Обоснование способа образования земельных участков.

Проектной документацией по планировке территории, в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса РФ, предусматривается образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на основании утвержденного проекта межевания территории: «Строительство автодорожного мостового перехода через реку Упу, в т. ч. ПИР», раздел существующих земельных участков с кадастровыми номерами 71:30:000000:9269, 71:30:040101:7 и 71:30:040102:45 и последующее объединение четырех образованных земельных участков.

Определен перечень кадастровых кварталов, в границах которых расположены образуемые и земельные участки, предназначенные для размещения автодорожного мостового перехода через реку Упу. Получены сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее ЕГРН) на каждый квартал в виде кадастрового плана территории. Результаты приведены в таблице 1.

Таблица №1 – Перечень кадастровых кварталов, в границах которых расположена зона размещения линейного объекта

№ п/п	Номер кадастрового квартала	Реквизиты кадастрового плана территории
1	71:30:010203	№ КУВИ-001/2022-141056447 выдан 16.08.2022 филиалом ФГБУ "ФКП Росреестра" по Тульской обл.
2	71:30:040101	№ КУВИ-001/2022-141054486 выдан 16.08.2022 филиалом ФГБУ "ФКП Росреестра" по Тульской обл.
3	71:30:040102	№ КУВИ-001/2022-141027494 выдан 16.08.2022 филиалом ФГБУ "ФКП Росреестра" по Тульской обл.
4	71:30:040103	№ КУВИ-001/2022-141067123 выдан 16.08.2022 филиалом ФГБУ "ФКП Росреестра" по Тульской обл.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости в виде кадастровых планов территорий, зона планируемого размещения линейного объекта –

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.							Лист
			Материалы по обоснованию проекта межевания территории						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

автодорожного мостового перехода через реку Упу, пересекает границы существующих земельных участков с кадастровыми номерами: 71:30:000000:9269 (дата постановки на кадастровый учет 28.10.2019), 71:30:040101:7 (дата постановки на кадастровый учет 12.03.1999) и 71:30:040102:45 (дата постановки на кадастровый учет 28.10.2005).

Проектом межевания территории, предлагается образовать обособленный земельный участок, отнесенный к территории общего пользования, и предназначенный для размещения линейного объекта. В связи с частичным расположением зоны планируемого размещения линейного объекта на территории вышеуказанных существующих земельных участков, мероприятия по межеванию территории планируется выполнить в два этапа.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков первого этапа межевания территории, которые будут отнесены к территориям общего пользования, указаны в таблице 2.

Таблица №2 – Экспликация образуемых земельных участков на первом этапе межевания, которые будут отнесены к территориям общего пользования

№ п/п	Условный номер земельного участка	Планируемый для установления вид разрешенного использования / код (числовое обозначение)	Площадь, кв. м.	Способ образования
1	71:30:000000:ЗУ1	Улично-дорожная сеть / 12.0.1	11847	Образование многоконтурного земельного участка (6 контуров) из неразграниченных земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
2	71:30:000000:9269:ЗУ2	Улично-дорожная сеть / 12.0.1	10791	Образование многоконтурного земельного участка (2 контура) путем раздела с сохранением в измененных границах земельного участка 71:30:000000:9269
3	71:30:040101:7:ЗУ3	Улично-дорожная сеть / 12.0.1	84	Образование земельного участка путем раздела с сохранением в измененных границах земельного участка 71:30:040101:7
4	71:30:040102:45:ЗУ4	Улично-дорожная сеть / 12.0.1	693	Образование многоконтурного земельного участка (3 контура) путем раздела с сохранением в измененных границах земельного участка 71:30:040102:45

Общая площадь земель, расположенных в границах зоны планируемого размещения линейных объектов, составляет 34819 кв.м. Однако, в связи с тем, что образование земельных участков, не допускается на землях покрытых поверхностными водами (ст. 102 Земельного кодекса РФ, ст. 6 Водного кодекса), общая площадь образуемых земельных участков, за вычетом площади поверхностных вод, составит 23415 кв.м. (11847 + 10791 + 84 + 693 = 23415). Формирование земельных участков в границах береговых полос р. Воронка и р. Упа, обусловлено отнесением образуемых земельных участков к землям общего пользования, и так

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

						Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Лист
							3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

уже расположенных на территории предназначенной для общего пользования – береговой полосы водных объектов.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков второго этапа межевания территории, которые будут отнесены к территориям общего пользования, указаны в таблице 3.

Таблица №3 – Экспликация образуемых земельных участков на втором этапе межевания, которые будут отнесены к территориям общего пользования

№ п/п	Условный номер земельного участка	Планируемый для установления вид разрешенного использования / код (числовое обозначение)	Площадь, кв. м.	Способ образования
1	71:30:000000:3У5	Улично-дорожная сеть / 12.0.1	23419	Образование многоконтурного земельного участка (2 контура) путем объединения земельных участков сформированных на первом этапе межевания территории

Разночтения в 4 кв.м. с общей площадью образованных участков первого этапа межевания обусловлено, наличием чересполосиц минимальной ширины, образованной при разделе исходных земельных участков, и образовании смежных участков из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях исключения самопересечения образованных участков. При их объединении, данные чересполосицы будут ликвидированы и войдут в состав объединенного участка, увеличив его площадь на 4 кв.м. относительно суммы площадей исходных участков, что не противоречит ст. 11.6 Земельного кодекса РФ.

Указанные коды (числовые обозначения) и наименования видов разрешенного использования образуемых земельных участков отображены в соответствии с приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков». Вид разрешенного использования: Улично-дорожная сеть, включает в себя размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов.

Земельный участок 71:30:000000:3У5 частично располагается в единой зоне охраняемого природного ландшафта "ЗОЛ-1.1" и единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности "ЗРЗ-0.1". Данные зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности разрешают строительство технически необходимых сооружений инженерной инфраструктуры, каким является автодорожный мостовой переход через р. Упа. Таким образом, при условии выполнения обязательств наложенных вышеуказанными зонами с особыми условиями использования территории, возможно формирование земельного участка 71:30:000000:3У5 с пересечением границ таких зон

Изъятие земельных участков не предусмотрено.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов», определен список

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			Материалы по обоснованию проекта межевания территории						4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

объектов капитального строительства, размещение которых возможно без проведения работ по межеванию земельных участков, в границах зон их планируемого размещения. К таковым объектам, в частности относятся:

- Подземные линейные сооружения, а также их наземные части и сооружения, технологически необходимые для их использования, для размещения которых не требуется разрешения на строительство;
- Линии связи, линейно-кабельные сооружения связи и иные сооружения связи, для размещения которых не требуется разрешения на строительство;
- Водопроводы и водоводы всех видов, для размещения которых не требуется разрешения на строительство;
- Линейные сооружения канализации (в том числе ливневой) и водоотведения, для размещения которых не требуется разрешения на строительство;
- Линии электропередачи классом напряжения до 35 кВ, а также связанные с ними трансформаторные подстанции, распределительные пункты и иное предназначенное для осуществления передачи электрической энергии оборудование, для размещения которых не требуется разрешения на строительство;
- Тепловые сети всех видов, включая сети горячего водоснабжения, для размещения которых не требуется разрешения на строительство.

В свою очередь, постановлением Правительства РФ от 12.11.2020 № 1816 «Об утверждении перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории, перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, внесении изменений в перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации», разрешение на строительства не требуется в случаях строительства (реконструкции):

- линий связи и сооружений связи, не являющихся особо опасными, технически сложными объектами связи;
 - линий электропередачи классом напряжения до 35 кВ включительно, а также связанных с ними трансформаторных подстанций, распределительных пунктов;
 - тепловых сетей, транспортирующих водяной пар с рабочим давлением до 1,6 мегапаскаля включительно или горячую воду с температурой до 150°C включительно;
 - водопроводов и водоводов всех видов диаметром до 500 мм;
 - линейных сооружений водоотведения диаметром до 1000 мм;
- объектов капитального строительства, являющихся элементами обустройства автомобильных дорог и (или) защитными дорожными сооружениями и размещаемых в полосе отвода автомобильных дорог.

3. Обоснование определения размеров образуемых земельных участков.

Категория проектируемой улицы в составе улично-дорожной сети г. Тулы – магистральная улица общегородского значения 3 класса регулируемого движения. Число полос

Инд. № подл.	Подп. и дата					Взам. инв. №	
						Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		5

движения – четыре (по две полосы в каждом направлении). Класс сооружения по назначению – КС-2 (нормальный).

Зона планируемого размещения линейного объекта: автодорожный мостовой переход через реку Упу, определялась исходя из норм СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, в соответствии с таблицей 11.2 Расчетные параметры улиц и дорог городов. В соответствии с ней, ширина магистральных улиц в красных линиях принимается размером от 40 до 100 м.

За начало трассы принята точка примыкания к существующей кромке проезжей части Набережной Дрейера, что соответствует ПК0+61.87 проектируемой улицы.

Ширина полосы однополосных съездов принята 4.5 м без дополнительных уширений на кривых в плане. Протяжение трассы составляет 1133,63 м, в том числе съезда С1 – 219,99 м, съезда С2 – 409,32 м, съезда С3 – 79,01 м. Направление трассы увязано с проектом планировки территории линейного объекта.

Число полос движения транспортных средств – четыре, по две полосы в каждом направлении. Ширина крайней правой полосы движения принята 3.75 м, левой – 3.25 м. Краевые полосы не предусмотрены. В связи со стесненностью условий проектом не предусмотрена центральная разделительная полоса.

Сформированные границы земельных участков (см Том 5 Проект межевания территории, таблица №2) позволяют обеспечить необходимые требования по строительству объекта в условиях сложившейся планировочной структуры.

Общая площадь земель, расположенных в границах зоны планируемого размещения линейных объектов, составляет 34819 кв. м.

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

В зоне планируемого размещения проектируемого объекта установление публичных сервитутов не планируется.

Инва. № подл.						Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Лист
							6
Подп. и дата							
Взам. инв. №							
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

Приложение