



Общество с ограниченной ответственностью
«МОСТДОРПРОЕКТ-ПЛЮС»

Заказчик: Акционерное общество «Тулачермет» (АО «Тулачермет»)

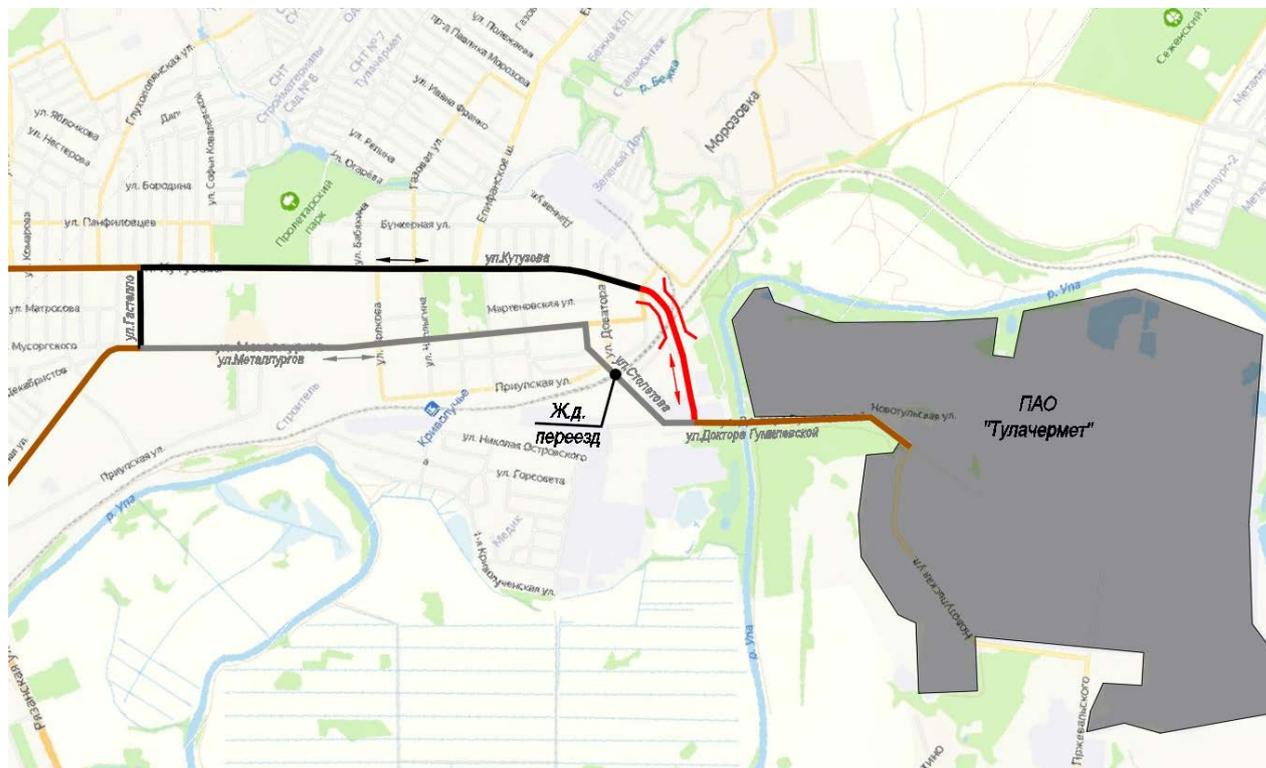
**Строительство магистральной улицы от улицы Кутузова до улицы
Доктора Гумилевской МО г. Тула**

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**Проект межевания территории.
Материалы по обоснованию**

376-ПМТ-МО

Том IV



2023



Общество с ограниченной ответственностью
«МОСТДОРПРОЕКТ-ПЛЮС»

Заказчик: Акционерное общество «Тулачермет» (АО «Тулачермет»)

**Строительство магистральной улицы от улицы Кутузова до улицы
Доктора Гумилевской МО г. Тула**

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**Проект межевания территории.
Материалы по обоснованию**

376-ПМТ-МО

Том IV

Генеральный директор

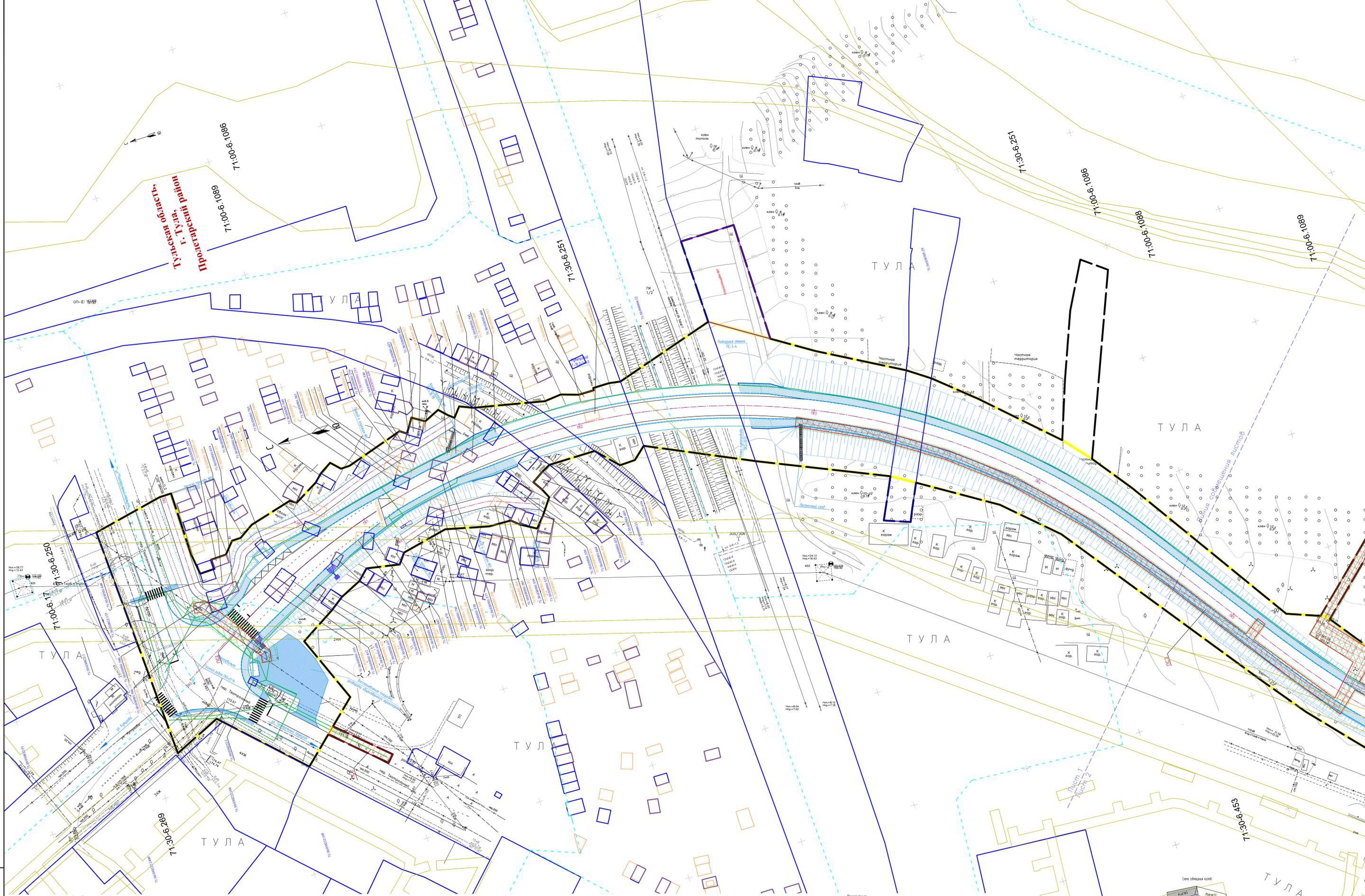
Главный инженер проекта



Б.М. Сорока

Т.И. Щекина

III
Подполковник
Т.А. Ткачев
Т.А. Ткачев
Т.А. Ткачев



ПСЗ

- Границы публичных сервитудов, подлежащих установлению в соответствии с п. 1 ст. 39.31 Земельного кодекса РФ
- Реконструированные линии связи
- Лицензионные линии связи
- Реконструированные водопроводы
- Лицензионные водопроводы
- Реконструированная канализация
- Лицензионная канализация
- Технологическое присоединение к ЭЭП
- Лицензионные ЭЭП

Г

- Границы и реперный номер зоны с особыми условиями использования территории, установленной в соответствии с законодательством РФ
- Границы зон с особыми условиями использования территории, подлежащие установлению в связи с размещением линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с их переносом

Д

- Проектируемые дороги, пешеходные дорожки
- Устройство малых водоемов на слое щебня
- Восстановление пешеходных связей
- Барьерная канализация
- Барьерное озеленение
- Бассейны
- Площадки
- Проветриваемые кровли
- Проветриваемый пролет
- Нужное озеленение

Примечания:

- План составлен по материалам съемки, выполненной ООО "ИсторПроект-Плюс" в 2022г.
- Система координат МСК-1511
- Система высот Балтийская 1977г.
- Степень рельефа упрощена через 0,5 м
- Планировочные территории, устройство в соответствии с законодательством РФ, отсутствуют
- На чертеже не показаны территории отпущены зоны с особыми условиями использования территории, которые находятся в пределах красной территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
- Любые изменения проектных параметров отсутствуют
- Канализация, участки лесных земель, лесные кварталы, лесохозяйственные выделы или их части отсутствуют
- Территория объектов культурного наследия, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия народов РФ, территории выделены объектами культурного наследия отсутствуют
- Масштаб 1:500

Имя	Фамилия	Лит	№Лист	Подпись	Дата
Разработчик	Моисеева				05.23
Проверенный	Ткачев				05.23
РДП	Шенкина				05.23

376-ПМТ-МО					
Специальность инженерный проект					
от улицы Кутурба до улицы Доктора Гумилевского МО г. Тула					
Проект планировки территории					
материалы по обоснованию					
Лист	Колон	Лит	№Лист	Подпись	Дата
1					
2					
3					
000	ИСТОПРОЕКТ-ПЛЮС				

Пояснительная записка

Проект межевания территории для размещения линейного объекта «Строительство магистральной улицы от улицы Кутузова до улицы Доктора Гумилевской МО г. Тула» разработан в соответствии с договором № 62376 от 16.03.2022г. на выполнение проектных работ, заключенным с Акционерное общество «Тулачермет» (АО «Тулачермет»).

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 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,

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Кад. инженер	Моисеенко				05.23
Проверил	Трубников				05.23
ГИП	Щекина				05.23

Проект межевания территории. Материалы по обоснованию					
Пояснительная записка			Стадия	Лист	Листов
				1	6
ООО «Мостдорпроект-плюс»					

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 17.02.2023 №77)

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 26.10.2022 №41/887).

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 магистральной улицы от улицы Кутузова до улицы Доктора Гумилевской МО г. Тула» в административном отношении находятся на территории г. Тула 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 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.

Изм. № подп.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

						Проект межевания территории Материалы по обоснованию	Лист
							2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

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 деятельности по комплексному развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

В соответствии с п. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов, действие градостроительных

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

**Проект межевания территории
Материалы по обоснованию**

Лист

3

регламентов не распространяется. Таким образом предельные (минимальные и (или) максимальные) требования к размерам образуемых земельных участков не применяются.

В соответствии с п. 2 ст. 3 Федерального закона "Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях модернизации и расширения магистральной инфраструктуры и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ" от 31.07.2020 № 254-ФЗ виды разрешенного использования земельных участков, предназначенных для размещения объектов инфраструктуры, определяются утвержденной документацией по планировке территории таких объектов инфраструктуры.

Разрешенное использование образуемых земельных участков устанавливается в соответствии с приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (далее - Приказ).

В соответствии с Приказом земельные участки, предназначенные для размещения автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; для размещения объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения, а также для размещения зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, для размещения стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту имеют вид разрешенного использования «Автомобильный транспорт» (код 7.2).

В соответствии с Приказом земельные участки, предназначенные для размещения объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; а также для размещения декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и 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 -

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

«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 магистральной улицы от улицы Кутузова до улицы Доктора Гумилевской МО г. Тула» (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 данных таблицы 1 Проекта межевания территории. Основная часть проектом межевания территории предусмотрено:

1. Образование 5 земельных участков :ЗУ1, :ЗУ50, :ЗУ64 - :ЗУ66 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 :29:ЗУ1, :29:ЗУ2, :26:ЗУ1, :36:ЗУ1 в соответствии с п. 1 статьи 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ. Данные земельные участки образованы путем раздела, подлежат резервированию и изъятию 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.

3. Оставшиеся земельные участки образованы 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 и изъятию 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.

3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

Ив. № подп.	Подп. и дата	Взам. инв. №
-------------	--------------	--------------

						Проект межевания территории Материалы по обоснованию	Лист
							5
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Размеры образуемых земельных участков определены в соответствии с установленной проектом планировки территории зоной планируемого размещения линейного объекта «Строительство магистральной улицы от улицы Кутузова до улицы Доктора Гумилевской МО г. Тула».

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.

Проектом межевания территории предусмотрено установление публичных сервитутов для переустройства инженерных коммуникаций в соответствии с п. 1 ст. 39.37 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ.

Строительство временных или вспомогательных 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 №1) предусмотрено в соответствии со ст. 39.33 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ.

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