



Общество с ограниченной ответственностью  
«МОСТДОРПРОЕКТ-ПЛЮС»

СРО-П-029-25092009

Заказчик – «Управление по транспорту и дорожному  
хозяйству администрации города Тулы»

**Реконструкция Привокзального моста через р. Воронка  
по Красноармейскому проспекту  
в муниципальном образовании г. Тула**

# ***ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ***

**Проект межевания территории.  
Материалы по обоснованию**

**МК-564-ПМТ-МО**

**Том 4**



**ВОРОНЕЖ 2023**



Общество с ограниченной ответственностью  
«МОСТДОРПРОЕКТ-ПЛЮС»

СРО-П-029-25092009

Заказчик – «Управление по транспорту и дорожному  
хозяйству администрации города Тулы»

**Реконструкция Привокзального моста через р. Воронка  
по Красноармейскому проспекту  
в муниципальном образовании г. Тула**

# ***ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ***

**Проект межевания территории.  
Материалы по обоснованию**

**МК-564-ПМТ-МО**

**Том 4**

**Генеральный директор**

**Главный инженер проекта**



**Б. М. Сорока**

**Д. В. Мухин**

**ВОРОНЕЖ 2023**





## Пояснительная записка

Проект межевания территории для размещения линейного объекта «Реконструкция Привокзального моста через р. Воронка по Красноармейскому проспекту в муниципальном образовании г. Тула» разработан в соответствии с муниципальным контрактом № 2022.088564 от 26.10.2022г, заключенным с Управлением по транспорту и дорожному хозяйству администрации города Тулы.

Проект межевания территории разработан в соответствии с законодательной, нормативно – правовой и нормативно-технической документацией Российской Федерации с соблюдением технических условий, требований государственных стандартов, соответствующих норм и правил в области градостроительства Липецкой 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 Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации 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 N 254-ФЗ "Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях модернизации и расширения магистральной инфраструктуры и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"
8. Постановление Правительства Российской Федерации 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 N 575 "Об особенностях, подготовки,

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

<b>Проект межевания территории. Материалы по обоснованию</b>					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Кад. инженер	Моисеенко				05.23
Проверил	Трубников				05.23
ГИП	Мухин				05.23
<b>Пояснительная записка</b>					
<b>ООО «Мостдорпроект-плюс»</b>					
		Стадия	Лист	Листов	
			<b>1</b>	<b>8</b>	

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 Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке».

11. 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).

12. 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).

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

При подготовке проекта межевания территории использовались данные генерального плана муниципального образования город Тула, схема территориального планирования Тульской области, местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования город Тула, а также сведения Единого государственного реестра недвижимости о проектируемой территории.

**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 реконструкцию автомобильной дороги в административном отношении находятся на территории города Тула Тульской области.

Для формирования полосы отвода линейного объекта «Реконструкция Привокзального моста через р. Воронка по Красноармейскому проспекту в муниципальном образовании г. Тула» образование земельных участков выполнено с учетом существующей градостроительной ситуации, существующих границ земельных участков и фактического использования территории в границах зоны планируемого размещения линейного объекта.

Для размещения линейного объекта проектом межевания территории предусмотрено образование земельных участков общей площадью 9 956 кв. м.

Сведения о существующих земельных участках, попадающих в границы зоны планируемого размещения линейного объекта, об образуемых земельных участках для размещения линейного объекта приведены в таблице 1 Проекта межевания территории.

Основная часть.

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

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



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

## 2. Обоснование способа образования земельного участка

В постоянный отвод линейного объекта «Реконструкция Привокзального моста через р. Воронка по Красноармейскому проспекту в муниципальном образовании г. Тула» путем резервирования для государственных нужд отводятся земельные участки для размещения ее конструктивных элементов (проезжая часть, обочины, откосы и кюветы, проектируемые искусственные сооружения), а также территории, предназначенные для обеспечения необходимых условий безопасности движения, производства работ по содержанию участков автомобильной дороги.

В соответствии с п.2 ст. 49 «Земельного Кодекса РФ» от 25.10.2001 №136-ФЗ изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется по основаниям, связанным со строительством, реконструкцией автомобильных дорог федерального, регионального или межмуниципального, местного значения.

Согласно п. 4 ст. 24 Федерального закона от 08.11.2007 N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" в целях создания условий для строительства или реконструкции автомобильных дорог федерального, регионального или межмуниципального, местного значения в порядке, установленном земельным законодательством (в соответствии с п.1 ст. 70.1 «Земельного Кодекса РФ» от 25.10.2001 №136-ФЗ), осуществляется резервирование земель или земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Также согласно п. 7 ст. 90 «Земельного Кодекса РФ» от 25.10.2001 №136-ФЗ в целях создания условий для строительства и реконструкции объектов автомобильного, водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта осуществляется резервирование земель.

Резервирование земель допускается в установленных документацией по планировке территории зонах планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения. (п.2 ст. 70.1 «Земельного Кодекса РФ» от 25.10.2001 №136-ФЗ)

В связи с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	<b>Проект межевания территории Материалы по обоснованию</b>	Лист
							4

участков могут быть ограничены в правах возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов; проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, агролесомелиоративные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды (в том числе образованные водоподпорными сооружениями на водотоках) и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями (п.1 ст. 70.1 «Земельного Кодекса РФ» от 25.10.2001 №136-ФЗ).

В соответствии с п.1 ст. 56.3 «Земельного Кодекса РФ» от 25.10.2001 №136-ФЗ изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения допускается, если указанные объекты предусмотрены утвержденными проектами планировки территории.

В соответствии с п.5 ст. 56.3 «Земельного Кодекса РФ» от 25.10.2001 №136-ФЗ изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, в результате которого прекращаются право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или право безвозмездного пользования таким земельным участком, может осуществляться независимо от формы собственности на такой земельный участок.

В соответствии со ст. 10 Федерального закона от 31.07.2020 N 254-ФЗ "Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях модернизации и расширения магистральной инфраструктуры и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" по 31 декабря 2024 года особенности отнесения земель или земельных участков в составе таких земель к определенной категории, установления публичных сервитутов, изъятия земельных участков в целях строительства, реконструкции объектов, предназначенных для модернизации и расширения магистральной инфраструктуры в соответствии с Федеральным законом "Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях модернизации и расширения магистральной инфраструктуры и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", устанавливаются указанным Федеральным законом."

В соответствии со ст. 4 Федеральный закон от 31.07.2020 N 254-ФЗ "Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях модернизации и расширения магистральной

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Изм. № подп.	Подп. и дата	Взам. инв. №	<p align="center"><b>Проект межевания территории</b> <b>Материалы по обоснованию</b></p>		Лист
											5

инфраструктуры и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" сведения об отнесении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, к категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности или земель иного специального назначения (за исключением случая, если такой земельный участок отнесен к категории земель населенных пунктов) в целях строительства, реконструкции объекта инфраструктуры вносятся в Единый государственный реестр недвижимости по заявлениям либо лица, которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен для целей размещения объекта инфраструктуры либо федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, принявшего решение об утверждении документации по планировке территории объекта инфраструктуры, на основании утвержденной документации по планировке территории. При этом принятие решения о переводе земельного участка из одной категории земель в другую или об отнесении земельного участка к определенной категории земель не требуется. Лица, указанные выше, вправе обратиться с заявлением о внесении в Единый государственный реестр недвижимости вышеуказанных сведений с даты утверждения документации по планировке территории в отношении земель и (или) земельных участков, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности, либо земель и (или) земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при условии, что такие земли и (или) земельные участки не обременены правами третьих лиц (за исключением сервитута, публичного сервитута).

В соответствии с п. 1, п. 2 ст. 11 Федерального закона от 03.08.2018 N 341-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов» предоставление земельных участков в целях размещения линейных объектов федерального, регионального и местного значения осуществляется в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории независимо от принадлежности таких земельных участков к той или иной категории земель, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом не допускается размещение таких линейных объектов в границах определенных земель, зон, на определенной территории. Одновременно с регистрацией права лица, которому предоставлен земельный участок, указанный выше, в Единый государственный реестр недвижимости вносятся сведения о принадлежности такого земельного участка к категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радио-вещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения

Ив. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	6	

космической деятельности, земель обороны, безопасности или земель иного специального назначения, за исключением случаев, если такой земельный участок отнесен к категории земель населенных пунктов. При этом принятие решения о переводе земельного участка из одной категории земель в другую категорию или об отнесении земельного участка к определенной категории земель не требуется.

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

1. Образование части земельного участка :18:ЗУ1 площадью 708 кв. м. из земельного участка с кадастровым номером 71:30:020601:18, (категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации комплекса нежилых зданий и сооружений, адрес: обл. Тульская, г. Тула, р-н Привокзальный, ул. Путейская, дом 5, Собственность: ООО "ИнтерКом-Торг", ИНН: 7107524578, в соответствии п. 1 статьи 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ. Земельный участок, образованный путем раздела, подлежит резервированию и изъятию для государственных нужд. В связи с размещением на нем линейного объекта существует необходимость его отнесения к категории земель «Земли населенных пунктов» без принятия решения о переводе земельного участка из состава одной категории в другую;

2. Образование земельного участка :ЗУ1 площадью 9 248 кв. м. из земель, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с пп.5 п.3 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ. Образуемый земельный участок подлежат резервированию для государственных нужд. В связи с размещением линейного объекта на участке :ЗУ1 существует необходимость его отнесения к категории земель «Земли населенных пунктов» без принятия решения об отнесении земельного участка к определенной категории земель.

### 3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

Размеры образуемых земельных участков определены в соответствии с установленной проектом планировки территории зоной планируемого размещения линейного объекта «Реконструкция Привокзального моста через р. Воронка по Красноармейскому проспекту в муниципальном образовании г. Тула».

Согласно п. 2 Постановления Правительства РФ «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса» №717 от 02.09.2009г определение границ полосы отвода в соответствии с нормами отвода земель не производится применительно к участкам автомобильных дорог, располагаемых на подходах к мостам, путепроводам и тоннелям. Таким образом границы зоны планируемого размещения линейного

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

						<b>Проект межевания территории Материалы по обоснованию</b>	Лист
							7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

объекта определялись с учетом проектной документации и результатов инженерных изысканий.

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 Российской Федерации.**

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.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	<b>Проект межевания территории Материалы по обоснованию</b>			<b>8</b>