

**РЕКОНСТРУКЦИЯ УЧАСТКА АВТОМОБИЛЬНОЙ ДОРОГИ  
ОППОЛА-РУСКЕАЛА, КМ 58 - КМ 68**

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО  
ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**Раздел 2. Проект межевания территории**

**Часть 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории**

**Книга 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.  
Пояснительная записка**

10с-ПИР/22-ПМТ2.2

**Том 2.2.2**

Обозначение	Наименование	Примечание
10с-ПИР/22-ПМТ2.2-С	Содержание тома 1.2.2	2
10с-ПИР/22-СДП	Состав документации по планировке территории	3
10с-ПИР/22-ПМТ2.2-ТЧ	Текстовая часть	4

Инв. № подл.	Н.контр.	Шанина	Дата	10с-ПИР/22-ПМТ2.2-С			Стадия	Лист	Листов
				Изм.	Кол.уч.	Лист			
	Разработал	Силина	14.11.22						1
	Н.контр.	Шанина	14.11.22						
Содержание тома 1.2.2							ООО ПИИ «Севзапдорпроект»		

Взам. инв. №

Подп. и дата

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
		<b>Раздел 1. Проект планировки территории</b>	
		Часть 1. Основная часть проекта планировки территории	
1.1.1	10с-ПИР/22-ППТ1.1	Книга 1. Проект планировки территории. Графическая часть	
1.1.2	10с-ПИР/22-ППТ1.2	Книга 2. Положение о размещении линейных объектов	
		Часть 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
1.2.1	10с-ПИР/22-ППТ2.1	Книга 1. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть.	
1.2.2	10с-ПИР/22-ППТ2.2	Книга 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка	
		<b>Раздел 2. Проект межевания территории</b>	
		Часть 1. Основная часть проекта межевания территории	
2.1.1	10с-ПИР/22-ПМТ1.1	Книга 1. Проект межевания территории. Графическая часть	
2.1.2	10с-ПИР/22-ПМТ1.2	Книга 2. Проект межевания территории. Текстовая часть	
		Часть 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
2.2.1	10с-ПИР/22-ПМТ2.1	Книга 1. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть.	
2.2.2	10с-ПИР/22-ПМТ2.2	Книга 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	

Взам. инв. №	Подп. и дата	10с-ПИР/22-СДП						Стадия	Лист	Листов
		Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			1
Инв. № подл.		Разработал	Силина			<i>С</i>	14.11.22	Состав документации по планировке территории	ООО ПИИ «Севзапдорпроект»	
		Проверил	Зайцева			<i>В</i>	14.11.22			
		Н. контр.	Шанина			<i>Ш</i>	14.11.20			

## СОДЕРЖАНИЕ

1	Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка.....	2
2	Обоснование способа образования земельных участков .....	5
3	Обоснование определения размеров образуемого земельного участка .....	6
4	Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством РФ .....	7

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	10с-ПИР/22-ПМТ2.2-ТЧ						Стадия	Лист	Листов
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
			Разработал	Силина	<i>С</i>	14.11.22	Текстовая часть	ООО ПИИ «Севзапдорпроект»			
			Проверил	Зайцева	<i>ИЗ</i>	14.11.22					
			Н. контр.	Шанина	<i>шанин</i>	14.11.22					

## 1 ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

На основании ст. 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания территории осуществляется для:

- 1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- 2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Испрашиваемая зона планируемого размещения участка автомобильной дороги Оппола - Рускеала, км 58 - км 68 (далее - Объект строительства) состоит из земель, занимаемых для реконструкции основной дороги, примыканий и транспортных развязок, размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения, в том числе во временное пользование на период строительства Объекта.

Граница зоны планируемого размещения, необходимая для размещения участка автомобильной дороги Оппола - Рускеала, км 58 - км 68, определена согласно Нормам отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.09.2009 № 717, и подтверждена продольным профилем и типовыми поперечными профилями земляного полотна дороги. Ширина полосы отвода, необходимая для размещения дороги и сооружений на ней, определяется исходя из ширины земляного полотна, высоты насыпей и глубины выемок, крутизны откосов, наличия искусственных сооружений, примыканий транспортных развязок, размещения водоотводных сооружений, а также обеспечения боковой видимости дороги (25 м от кромки проезжей части).

Образование земельных участков для размещения Объекта строительства осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории. Проект межевания территории разработан с учетом требований к образуемым и измененным земельным участкам, установленных земельным законодательством. Проектом межевания территории предусмотрено образование земельных участков путем раздела, в том числе с сохранением в измененных границах исходного, а также путем образования из земель, находящихся в государственной собственности.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата

10с-ПИР/22-ПМТ2.2-ТЧ

Лист

2

В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" от 10.11.2022 № П/0412, планируемый к установлению вид разрешенного использования земельных участков, попадающих в границы проектируемого Объекта строительства:

- для земельных участков, расположенных в границах населенных пунктов – «Улично-дорожная сеть», код 12.0.1 (размещение 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: отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека, а также извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо, стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств).

- для земельных участков, расположенных за границами населенных пунктов – «Размещение автомобильных дорог», код 7.2.1 (размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением: за исключением: отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека, а также извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо, стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения).

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата

10с-ПИР/22-ПМТ2.2-ТЧ

Лист

3

- для земельных участков, образуемых с целью размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения – «Предоставление коммунальных услуг», код 3.1.1 (Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега).

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Изм. № ориг.

10с-ПИР/22-ПМТ2.2-ТЧ

Лист

4

## 2 ОБОСНОВАНИЕ СПОСОБА ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Образование земельных участков для размещения Объекта строительства осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории. Проект межевания территории разработан с учетом требований к образуемым и измененным земельным участкам, установленных земельным законодательством.

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельных участков путем раздела, в том числе с сохранением в измененных границах исходного, а также путем образования из земель, находящихся в государственной собственности. Образованию подлежат земельные участки, которые попадают в зону планируемого размещения линейного объекта.

Площади и координаты образуемых земельных участков могут быть уточнены при выполнении кадастровых работ, при этом площадь образуемого земельного участка, указанного в межевом плане, не должна отличаться от площади такого же земельного участка, указанной в настоящем проекте межевания территории более, чем на 10%.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата

10с-ПИР/22-ПМТ2.2-ТЧ

Лист

5



### 3 ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРОВ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Пределные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства указываются в градостроительном регламенте правил землепользований и застройки. Согласно пункту 4 статье 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата

10с-ПИР/22-ПМТ2.2-ТЧ

Лист

6

#### 4 ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ПУБЛИЧНОГО СЕРВИТУТА, ПОДЛЕЖАЩЕГО УСТАНОВЛЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ

Согласно статье 23 Земельного кодекса Российской Федерации сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, а в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается в случаях:

1) размещение линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка;

2) проведение изыскательских работ;

3) ведение работ, связанных с пользованием недрами.

Публичный сервитут может устанавливаться для:

1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

2) размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним;

3) проведения дренажных и мелиоративных работ на земельном участке;

4) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

5) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

6) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

7) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);

8) использования земельного участка в целях:

– размещение объектов электросетевого хозяйства, тепловых сетей, водопроводных сетей, сетей водоотведения, линий и сооружений связи, линейных объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, их неотъемлемых технологических частей, если указанные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения, либо необходимы для организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения, подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, либо переносятся в связи с изъятием земельных участков, на которых они ранее распо-

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата

лагались, для государственных или муниципальных нужд (далее также - инженерные сооружения);

– складирование строительных и иных материалов, размещение временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы) и (или) строительной техники, которые необходимы для обеспечения строительства, реконструкции, ремонта объектов транспортной инфраструктуры федерального, регионального или местного значения, на срок указанных строительства, реконструкции, ремонта;

– устройство пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с железнодорожными путями общего пользования на земельных участках, находящихся в государственной собственности, в границах полос отвода железных дорог, а также устройство пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с автомобильными дорогами или примыкающий автомобильных дорог к другим автомобильным дорогам на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в границах полосы отвода автомобильной дороги;

– размещение автомобильных дорог и железнодорожных путей в туннелях;

– проведение инженерных изысканий в целях подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов федерального, регионального или местного значения, проведение инженерных изысканий для строительства, реконструкции указанных объектов, а также сооружений.

Публичный сервитут может быть установлен в отношении одного или нескольких земельных участков и (или) земель. Обременение земельного участка сервитутом, публичным сервитутом не лишает правообладателя такого земельного участка прав владения, пользования и (или) распоряжения таким земельным участком

Сервитут, публичный сервитут должны устанавливаться и осуществляться на условиях, наименее обременительных для использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием.

Наличие на земельном участке обременения не является препятствием для установления публичного сервитута в отношении такого земельного участка, за исключением случаев, если ранее установленные ограничения прав на земельный участок, публичный сервитут не допускают осуществление деятельности, для обеспечения которой устанавливается публичный сервитут.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата