

Общество с ограниченной ответственностью  
**«МОСТДОРПРОЕКТ-ПЛЮС»**

СРО-И-001-28042009

**Заказчик: Администрация Гвазденского сельского поселения  
Бутурлиновского муниципального района Воронежской  
области**

**Реконструкция участка автомобильной дороги на улице 1 Мая в  
с. Гвазда км 0+000 – км 0+300 с мостовым переходом через р. Осередь  
в Бутурлиновском муниципальном районе Воронежской области**

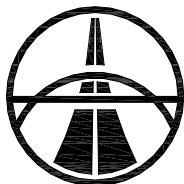
## **ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**Проект межевания территории  
Материалы по обоснованию**

**МК-118-ПМТ- МО**

**Том IV**





Общество с ограниченной ответственностью  
«МОСТДОРПРОЕКТ-ПЛЮС»

СРО-П-029-25092009

**Заказчик: Администрация Гвазденского сельского поселения  
Бутурлиновского муниципального района Воронежской  
области**

**Реконструкция участка автомобильной дороги на улице 1 Мая в  
с. Гвазда км 0+000 – км 0+300 с мостовым переходом через р. Осередь  
в Бутурлиновском муниципальном районе Воронежской области**

## **ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**Проект межевания территории  
Материалы по обоснованию**

**МК-118-ПМТ- МО**

**Том IV**

**Генеральный директор**


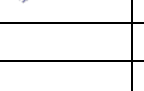


**Б.М.Сорока**

**Главный инженер проекта**

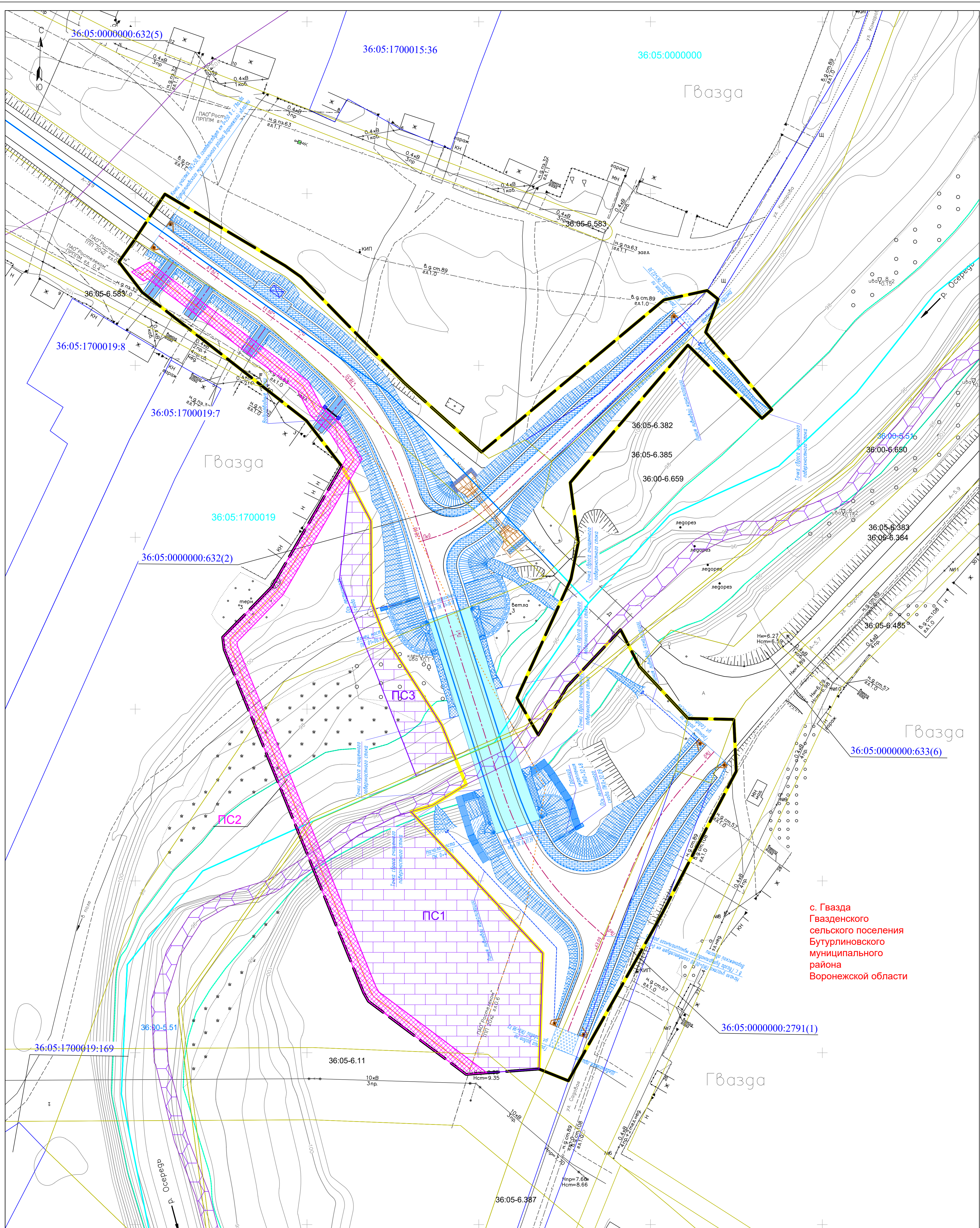
**А.А.Тарасов**

**2024**

Состав проекта										
ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ										
Наименование					Примечание					
Том 1. Основная часть проекта планировки территории.										
1	Чертеж красных линий				Не требуется постановление Правительства РФ №569 от 02.04.2022г.					
2	Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов				Разработан					
3	Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения				Объединен с: 2					
4	Положение о размещении линейных объектов				Разработан					
Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.										
1	Схема расположения элементов планировочной структуры				Разработан					
2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории				Разработан					
3	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта				Разработан					
4	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории				Разработан					
5	Схема границ территорий объектов культурного наследия				Не требуется (ОКН - отсутствуют.)					
6	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, особо охраняемых природных территорий, лесничеств				Разработан					
7	Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера				Не требуется (потенциально опасные объекты отсутствуют.)					
8	Схема конструктивных и планировочных решений				Разработан					
9	Положение о размещении линейного объекта				Разработан					
Том 3. Основная часть проекта межевания территории.										
1	Проект межевания территории. Графическая часть				Разработан					
2	Проект межевания территории. Текстовая часть				Разработан					
Том 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.										
1	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть				Разработан					
2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка				Разработан					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ				
										Разработал
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Проверил	Трубников		06.24	СОСТАВ ПРОЕКТА	Стадия	Лист	Листов
			ГИП	Тарасов		06.24				1
								ООО «Мостдорпроект-плюс»		

№ п.п.	Наименование документа	Страница
<b>Проект межевания территории. Материалы по обоснованию</b>		
Содержание		
	<b>Раздел 3. Графическая часть</b>	
	Чертеж межевания территории	5
	<b>Раздел 4. Пояснительная записка</b>	6
1	Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка	7
2	Обоснование способа образования земельного участка	9
3	Обоснование определения размеров образуемого земельного участка	10
4	Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством РФ	10

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №				<b>Проект межевания территории. Материалы по обоснованию</b>			
		Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.				
		Кад. инженер	Моисеенко		06.24	<b>СОДЕРЖАНИЕ</b>	Стадия	Лист	Листов
		Проверил ГИП	Трубников Тарасов		06.24				<b>1</b>
							ООО «Мостдорпроект-плюс»		



с. Гвазда  
Гвазденского поселения  
Бутурлиновского  
муниципального  
района  
Воронежской области

Условные обозначения:

- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории
- границы зоны планируемого размещения линейного объекта
- границы кадастровых кварталов
- границы земельных участков по сведениям ЕГРН
- кадастровый номер земельного участка
- номер кадастрового квартала
- 36:05:1700015:36
- 36:05:1700019
- ПС1
- граница и условный номер публичного сервитута для складирования строительных и иных материалов, возведение капитальных строений, сооружений (включая ограждения, вытопки, навесы) и (или) размещения инженерной техники, которые необходимы для обеспечения строительства, реконструкции, ремонта инженерных сооружений, объектов транспортной инфраструктуры федерального, регионального или местного значения согласно п. 2 ст. 39.37 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ
- граница и условный номер публичного сервитута, подлежащего установлению согласно п. 1, 6 ст. 39.37 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ и одновременно границы зон с особыми условиями использования территории, подлежащие установлению в связи с размещением линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с их переносом (охранная зона линий связи)
- реконструированные линии связи
- ликвидируемые линии связи
- 36:00-6.650
- 36:00-5.51
- граница и реестровый номер зоны с особыми условиями использования территории, установленной в соответствии с законодательством РФ
- граница и реестровый номер береговой линии (границы водного объекта), установленной в соответствии с законодательством РФ

- ПКД
- проектируемая ось автомобильной дороги
- граница проектируемых полос движения
- проектные бордюры
- линия линейной канализации
- укрепление монолитным бетоном на слое щебня
- блок БР100.30.18
- водосток на обочине
- ФАПС
- тротуар
- лестничный сход
- водопропускная труба

Примечания:

1. План составлен по материалам изысканий, выполненным ООО "Мастерпроект-ПЛС" в 2024 г.
2. Система координат МСК-38.
3. Система высот Балтийская 1972 г.
4. Сечение рельефа горизонтальными через 0,5 м.
5. Масштаб 1:500.
6. Публичные сервитуты, установленные в соответствии с законодательством РФ, отсутствуют.
7. Публичные сервитуты, подлежащие установлению в связи с размещением линейных объектов природоохранной категории отсутствуют.
8. Существующие объекты капитального строительства отсутствуют.
9. Особо охраняемые природные территории отсутствуют.
10. Территория объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия народов РФ, границы территорий выявленных объектов культурного наследия отсутствуют.
11. Лесничество, участки лесничества, лесные кварталы, лесопосадочные выделы или их части отсутствуют.

					МК-118-ПМТ-МО		
					Реконструкция участка автомобильной дороги на улице 1 Мая в с. Гвазда км 0+000 - км 0+300 с мостовым переходом через р. Осередь в Бутурлиновском муниципальном районе Воронежской области		
					Проект межевания территории материалы по обоснованию		
					Студия	Лист	Листов
					П	1	1
Изм.	Кол-во	Лист	№ док.	Подпись	Дата		
Разработал				Моисевко	06.24		
Проверил				Трудинов	06.24		
ГИП				Тарасов	06.24		

Имя и номер, Подпись и дата, Взаимные №.

## Пояснительная записка

Проект межевания территории для размещения линейного объекта «Реконструкция участка автомобильной дороги на улице 1 Мая в с. Гвазда км 0+000 – км 0+300 с мостовым переходом через р. Осередь в Бутурлиновском муниципальном районе Воронежской области» разработан в соответствии с муниципальным контрактом №0131300009023000118 от 26.12.2023г., заключенным с администрацией Гвазденского сельского поселения Бутурлиновского муниципального района Воронежской области.

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 Воронежской области.

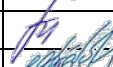
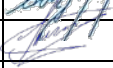
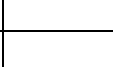
Проектные работы выполнены применительно к территории, необходимой для размещения линейного объекта на топографической съемке М 1:500 в системе координат МСК-36, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости на территории Воронежской области.

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».

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

Проект межевания территории. Материалы по обоснованию					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал	Моисеенко				06.24
Проверил	Трубников				06.24
ГИП	Тарасов				06.24

<b>Пояснительная записка</b>	Стадия	Лист	Листов
		<b>1</b>	<b>6</b>
<b>ООО «Мостдорпроект-плюс»</b>			

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".

**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**

Образование земельных участков под размещение линейного объекта «Реконструкция участка автомобильной дороги на улице 1 Мая в с. Гвазда км 0+000 – км 0+300 с мостовым переходом через р. Осередь в Бутурлиновском муниципальном районе Воронежской области» 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.

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

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

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 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

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							<p align="center"><b>Проект межевания территории</b> <b>Материалы по обоснованию</b></p>	Лист
										3
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



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 «Земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0). (см. Таблицу 1 Проекта межевания территории. Основная часть).

**2. Обоснование способа образования земельного участка**

Под размещение конструктивных элементов линейного объекта «Реконструкция участка автомобильной дороги на улице 1 Мая в с. Гвазда км 0+000 – км 0+300 с мостовым переходом через р. Осередь в Бутурлиновском муниципальном районе Воронежской области»

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата



коммуникаций (линии связи) - ПС2, перечень координат характерных точек границ которых сведен в таблицу 4 Проекта межевания территории. Основная часть.

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