

Документация по планировке территории объекта

**АВТОМОБИЛЬНАЯ ДОРОГА А-108 «МОСКОВСКОЕ
БОЛЬШОЕ КОЛЬЦО» ДМИТРОВ – СЕРГИЕВ ПОСАД –
ОРЕХОВО-ЗУЕВО – ВОСКРЕСЕНСК – МИХНЕВО –
БАЛАБАНОВО – РУЗА – КЛИН – ДМИТРОВ НА УЧАСТКЕ
КМ 388+000 – КМ 395+897, КАЛУЖСКАЯ ОБЛАСТЬ**

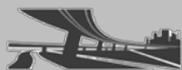
Том 4

**Проект межевания территории
Материалы по обоснованию**



Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечания
1	2	3	4
Документация по планировке территории			
1	40/23-ДПТ-2-ППТ-1	Проект планировки территории Основная (утверждаемая) часть	
2	40/23-ДПТ-2-ППТ-2	Проект планировки территории Материалы по обоснованию	
3	40/23-ДПТ-2-ПМТ-3	Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть	
4	40/23-ДПТ-2-ПМТ-4	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию	

Инд. № подл.	40/23-ДПТ-2-ППТ и ПМТ-СП						Стадия	Лист	Листов
	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ								
Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ООО «ГеоДорПроект» Санкт-Петербург
			Разработал	Керин				08.23	
Проверил	Маганев				08.23				
Н.контроль	Бабаева				08.23				



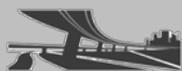
Обозначение	Наименование документа	Номер страницы
40/23-ДПТ-2-ППТиПМТ-СП	Состав документации по планировке территории	2
40/23-ДПТ-2-ПМТ-4-С	Содержание	3
	Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть	5
40/23-ДПТ-2-ПМТ-4-Р.3-ГЧ	Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории. М 1:1000	6
	Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	13
40/23-ДПТ-2-ПМТ-4-Р.4-ПЗ	1 Общие положения	14
	1.1 Основания для разработки документации по планировке территории	14
	1.2 Исходные данные	24
	1.3 Нормативная документация	24
	2 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	27
	3 Обоснование способа образования земельного участка	29
	4 Обоснование определения размера земельного участка	30

Взам. инв. №	
--------------	--

Подл. и дата	
--------------	--

Инв. № подл.	
--------------	--

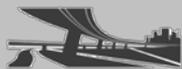
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	40/23-ДПТ-2-ПМТ-4-С			
Разработал	Керин			<i>W</i>	08.23	СОДЕРЖАНИЕ	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Маганев			<i>ММ</i>	08.23		П	1	2
Н.контроль	Бабаева			<i>Б</i>	08.23		ООО «ГеоДорПроект» Санкт-Петербург		



Обозначение	Наименование документа	Номер страницы
	5 Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	31

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

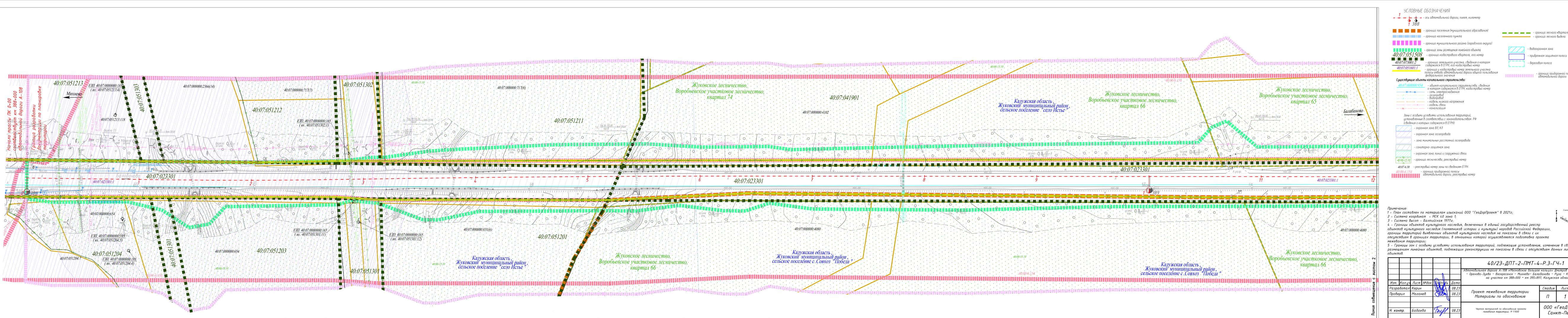
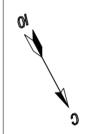
						40/23-ДПТ-2-ПМТ-4-С	Лист
							2
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



РАЗДЕЛ 3

Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

Графическая часть



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- ось автомобильной дороги, пункт, километр
 - граница поселения (муниципального образования)
 - граница населенного пункта
 - граница муниципального района (городского округа)
 - граница зоны размещения линейного объекта
 - граница кадастрового квартала, его номер
 - граница земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН, его кадастровый номер
 - граница и кадастровый номер земельного участка полосы отвода автомобильной дороги общего пользования федерального значения
 - граница лесного квартала
 - граница лесного выдела
 - водоохранная зона
 - прибрежная защитная полоса
 - верховодная полоса
 - граница придорожной полосы автомобильной дороги

- Существующие объекты капитального строительства:**
- объект капитального строительства, сведения о котором содержатся в ЕГРН, кадастровый номер
 - сеть электроснабжения
 - газопровод
 - водопровод
 - кабель низкого напряжения
 - кабель связи
 - канализация

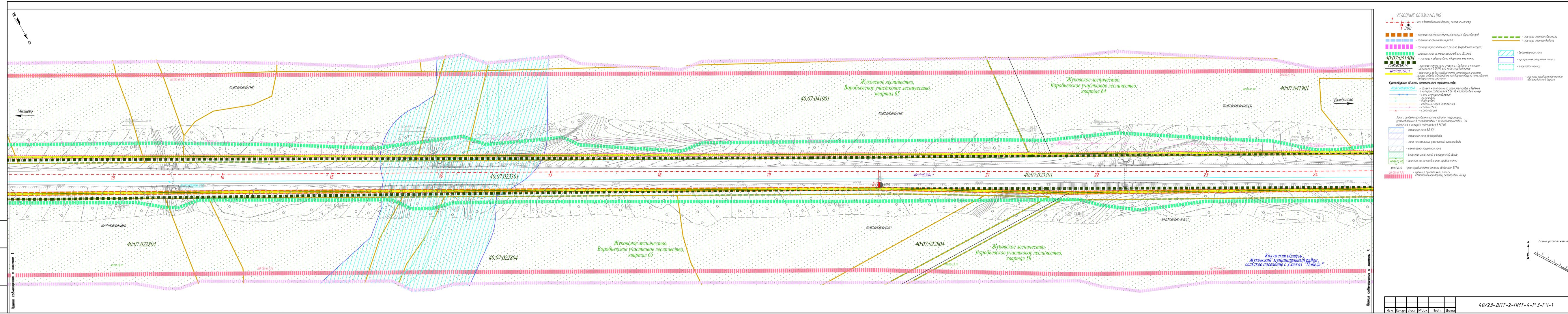
Зоны с особыми условиями использования территорий, установленные в соответствии с законодательством РФ (сведения о которых содержатся в ЕГРН):

- охранная зона ВЛ, КЛ
- охранная зона газопровода
- зона минимальных расстояний газопровода
- санитарно-защитная зона
- охранная зона линии и сооружений связи
- граница лесничества, реестровый номер
- реестровый номер зоны по сведениям ЕГРН
- граница придорожной полосы автомобильной дороги, реестровый номер

Примечание:

- 1 - План составлен по материалам изысканий ООО "ГеоДарПроект" в 2021г.
- 2 - Система координат - МСК 40 зона 1;
- 3 - Система высот - Балтийская 1972г.
- 4 - Границы объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границы территорий выявленных объектов культурного наследия не показаны в связи с их отсутствием в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории;
- 5 - Границы зон с особыми условиями использования территорий, подлежащие установлению, изменению в связи с размещением линейных объектов, подлежащих реконструкции не показаны в связи с отсутствием данных линейных объектов.

40/23-ДПТ-2-ПМТ-4-Р.3-ГЧ-1			
Автомобильная дорога А-108 «Московское большое кольцо» Дмитров - Гершево-Посад - Орехово-Зуево - Воскресенск - Михнево - Балабаново - Руза - Клин - Дмитров на участке км 388-000 - км 395-897, Калужская область			
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.
Разработал	Керин	08.23	
Проверил	Маганев	08.23	
Н. контр.	Бадаева	08.23	
Проект межевания территории		Страница	Лист
Материалы по обоснованию		П	1
Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории. И 1:1000		000 «ГеоДарПроект» Санкт-Петербург	



Листа совмещения с листом № 1
Листа совмещения с листом № 2

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

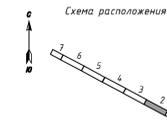
- ось автомобильной дороги, километр
- граница поселения (муниципального образования)
- граница населенного пункта
- граница муниципального района (городского округа)
- граница зоны размещения линейного объекта
- граница кадастрового квартала, его номер
- граница земельного участка, сведения о котором содержится в ЕГРН, его кадастровый номер
- граница и кадастровый номер земельного участка паласы автобана автомобильной дороги общего пользования федерального значения
- объект капитального строительства, сведения о котором содержится в ЕГРН, его кадастровый номер
- сеть электрооборудования
- газопровод
- водопровод
- кабель низкого напряжения
- кабель связи
- канализация
- граница лесного квартала
- граница лесного выдела
- водоохранная зона
- прибрежная защитная полоса
- береговая полоса
- граница придорожной полосы автомобильной дороги

Существующие объекты капитального строительства:

- объект капитального строительства, сведения о котором содержится в ЕГРН, его кадастровый номер
- сеть электрооборудования
- газопровод
- водопровод
- кабель низкого напряжения
- кабель связи
- канализация

Зоны с особыми условиями использования территорий, установленные в соответствии с законодательством РФ (сведения о которых содержатся в ЕГРН):

- охранная зона ВЛ, КЛ
- охранная зона газопровода
- зона минимальных расстояний газопровода
- санитарно-защитная зона
- охранная зона линии и сооружений связи
- граница лесничества, реестровый номер
- реестровый номер зоны по сведениям ЕГРН
- граница придорожной полосы автомобильной дороги, реестровый номер

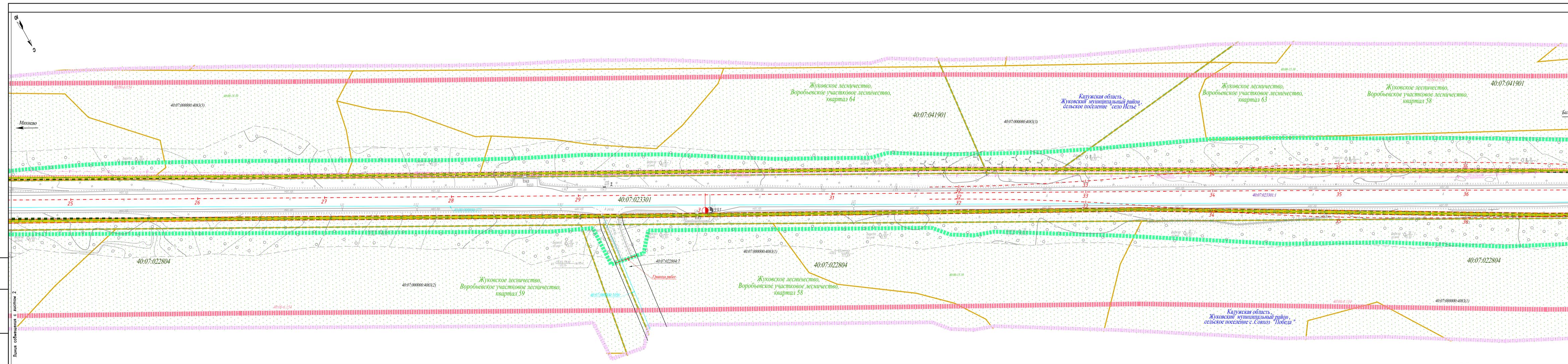


Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

40/23-ДПТ-2-ПМТ-4-Р.3-ГЧ-1

Лист 2

Формат А4Х7



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- ось автомобильной дороги, пункт, километр
 - граница поселения (муниципального образования)
 - граница населенного пункта
 - граница муниципального района (городского округа)
 - граница зоны размещения линейного объекта
 - граница кадастрового квартала, его номер
 - граница земельного участка, сведения о котором содержится в ЕГРН, его кадастровый номер
 - граница и кадастровый номер земельного участка полосы отвода автомобильной дороги общего пользования федерального значения
 - граница лесного квартала
 - граница лесного выдела
 - водоохранная зона
 - прибрежная защитная полоса
 - береговая полоса
 - граница придорожной полосы автомобильной дороги
- Существующие объекты капитального строительства:**
- 40:07:000000:034 - объект капитального строительства, сведения о котором содержится в ЕГРН, кадастровый номер
 - сеть электроосвещения
 - газопровод
 - водопровод
 - кабель низкого напряжения
 - кабель связи
 - канализация
- Зоны с особыми условиями использования территорий, установленные в соответствии с законодательством РФ (сведения о которых содержатся в ЕГРН):**
- охранная зона ВЛ, ЛЛ
 - охранная зона газопровода
 - зона минимальных расстояний газопровода
 - санитарно-защитная зона
 - охранная зона линии и сооружений связи
 - 40:07:05108 - граница лесничества, реестровый номер
 - 40:07:05108 - реестровый номер зоны по сведениям ЕГРН
 - 40:07:0154 - граница придорожной полосы автомобильной дороги, реестровый номер



Изд. № подл. Взам. инв. №

Листы и даты

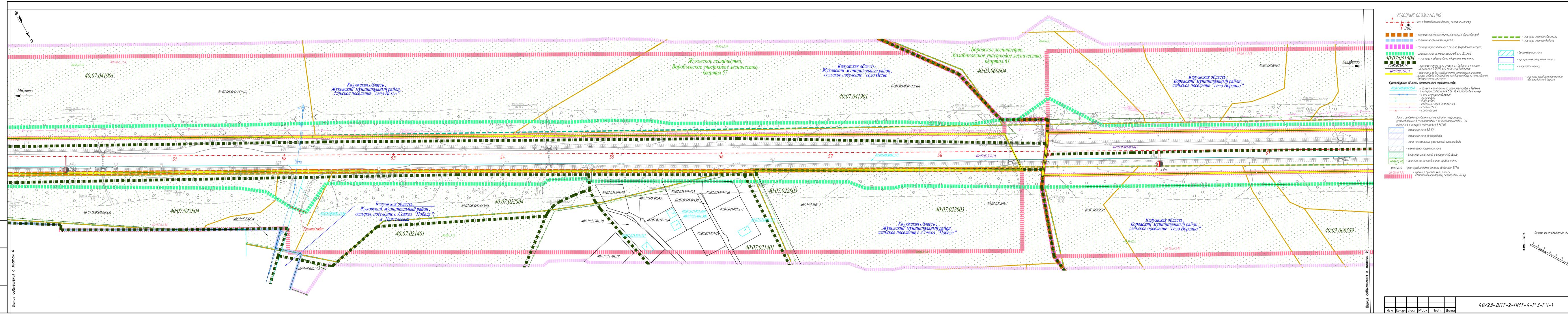
Листов 2

Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата

40/23-ДПТ-2-ПМТ-4-Р.3-ГЧ-1

Лист 3

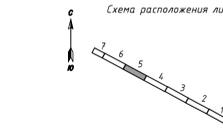
Формат А4Х7



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- ось автомобильной дороги, пункт, километр
 - граница поселения (муниципального образования)
 - граница населенного пункта
 - граница муниципального района (городского округа)
 - граница зоны размещения линейного объекта
 - граница кадастрового квартала, его номер
 - граница земельного участка, сведения о котором содержится в ЕГРН, его кадастровый номер
 - граница и кадастровый номер земельного участка полосы отвода автомобильной дороги общего пользования федерального значения
 - граница лесного квартала
 - граница лесного выдела
 - водоохранная зона
 - прибрежная защитная полоса
 - береговая полоса
 - граница придорожной полосы автомобильной дороги

- Существующие объекты капитального строительства:**
- 40:07:000000:934 - объект капитального строительства, сведения о котором содержится в ЕГРН, его кадастровый номер
 - 40:07:000000:934 - селдь электроснабжения
 - газопровод
 - водопровод
 - кабель низкого напряжения
 - кабель связи
 - канализация

- Зоны с особыми условиями использования территорий, установленные в соответствии с законодательством РФ (сведения о которых содержатся в ЕГРН):**
- охранная зона ВЛ, ЛЛ
 - охранная зона газопровода
 - зона минимальных расстояний газопровода
 - санитарно-защитная зона
 - охранная зона линии и сооружений связи
 - граница лесничества, реестровый номер 40:07:05:10
 - реестровый номер зоны по сведениям ЕГРН 40:07:05:30
 - граница придорожной полосы автомобильной дороги, реестровый номер 40:07:05:154



Идент. № подл. Взаим. шиф. № Подп. и дата

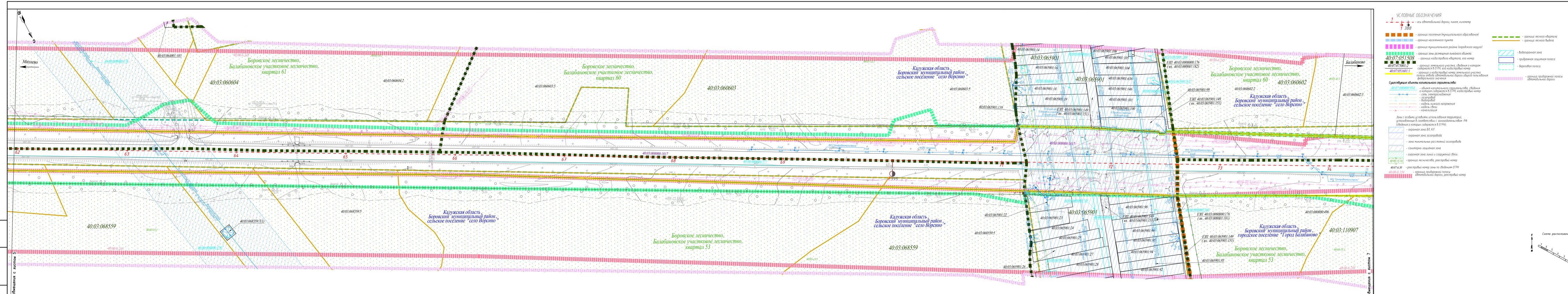
Линия совмещения с листом 4

Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата

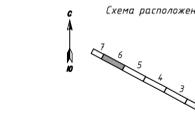
40/23-ДПТ-2-ПМТ-4-Р.3-ГЧ-1

Лист 5

Формат А4Х7



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- ось автомобильной дороги, километр
 - граница поселения (муниципального образования)
 - граница населенного пункта
 - граница муниципального района (городского округа)
 - граница зоны размещения линейного объекта
 - граница кадастрового квартала, его номер
 - граница земельного участка, сведения о котором содержится в ЕГРН, его кадастровый номер
 - граница и кадастровый номер земельного участка по плану автомобильной дороги общего пользования федерального значения
 - граница лесного квартала
 - граница лесного выдела
 - водоохранная зона
 - прибрежная защитная полоса
 - береговая полоса
 - граница придорожной полосы автомобильной дороги
- Существующие объекты капитального строительства:**
- объект капитального строительства, сведения о котором содержится в ЕГРН, кадастровый номер
 - сеть электрооборудования
 - газопровод
 - водопровод
 - кабель низкого напряжения
 - кабель связи
 - канализация
- Зоны с особыми условиями использования территорий, установленные в соответствии с законодательством РФ (сведения о которых содержатся в ЕГРН):**
- охранная зона ВЛ, КЛ
 - охранная зона газопровода
 - зона минимальных расстояний газопровода
 - санитарно-защитная зона
 - охранная зона линии и сооружений связи
 - граница лесничества, реестровый номер
 - реестровый номер зоны по сведениям ЕГРН
 - граница придорожной полосы автомобильной дороги, реестровый номер



Изд. № подл. Лист № подл. Взам. инв. №

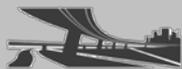
Листа совмещения с листом 5

Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

40/23-ДПТ-2-ПМТ-4-Р.3-ГЧ-1

Лист 6

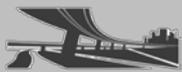
Формат А4Х7



РАЗДЕЛ 4

Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

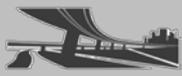
Пояснительная записка



Документация по планировке территории выполнена в следующем составе:

1. Проект планировки территории:
 - Том 1 Основная (утверждаемая) часть.
 - Том 2 Материалы по обоснованию.
2. Проект межевания территории:
 - Том 3 Основная (утверждаемая) часть.
 - Том 4 Материалы по обоснованию

						40/23-ДПТ-2-ПМТ-4-Р.4-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		4



2 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

Требования к образуемым и измененным земельным участкам установлены статьей 11.09 Земельного кодекса Российской Федерации:

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 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.

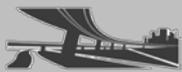
7. Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

Проектной документацией предусмотрено размещение линейного объекта федерального значения «Автомобильная дорога А-108 «Московское большое кольцо» Дмитров – Сергиев Посад – Орехово-Зуево – Воскресенск – Михнево – Балабаново – Руза – Клин – Дмитров на участке км 388+000 – км 395+897, Калужская область».

Категория Автомобильной дороги – II.

Статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными

						40/23-ДПТ-2-ПМТ-4-Р.4-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		5



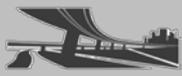
объектами.

Границы полосы отвода, определяемые согласно приложениям №1 - №14 к нормам отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 02.09.2009 № 717, предназначены для определения предельных минимальных размеров земельных участков, необходимых для размещения объекта.

При определении границ полосы отвода автомобильной дороги (далее - граница полосы отвода) были учтены: категория автомобильной дороги, количество полос движения, высота насыпей или глубина выемок, наличие боковых резервов, крутизна откосов земляного полотна, требования обеспечения безопасности движения и боковой видимости, а также границы существующих земельных участков.

Для обеспечения необходимых условий производства работ по содержанию автомобильных дорог дополнительно к границам полосы отвода, устанавливаемым по нормам отвода земель, с каждой стороны автомобильной дороги предусматриваются земельные участки шириной не менее 3 метров.

						40/23-ДПТ-2-ПМТ-4-Р.4-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		6



3 ОБОСНОВАНИЕ СПОСОБА ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Земельным кодексом Российской Федерации установлено, что земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

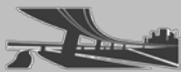
В проектную полосу отвода линейного объекта попадают земельные участки, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости и земли, государственная собственность на которые не разграничена.

Проектом предусмотрено образование земельных участков:

- из земель, государственная собственность на которые не разграничена;
- путем раздела с сохранением исходного земельного участка в измененных границах, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Сведения о способе образования земельных участков, требуемых для размещения Объекта представлены в Приложении 1 «Перечень образуемых и (или) изменяемых земельных участков, требуемых для размещения Объекта: Автомобильная дорога А-108 «Московское большое кольцо» Дмитров – Сергиев Посад – Орехово-Зуево – Воскресенск – Михнево – Балабаново – Руза – Клин – Дмитров на участке км 388+000 – км 395+897, Калужская область» Тома 3 «Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть».

						40/23-ДПТ-2-ПМТ-4-Р.4-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		7



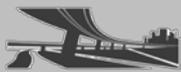
4 ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Образование земельных участков для размещения объекта предусмотрено в границах полосы отвода Объекта, определенных согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 02.09.2009 № 717 «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса».

Статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Сведения о площади образуемых земельных участков представлены в Приложении 1 «Перечень образуемых и (или) изменяемых земельных участков, требуемых для размещения Объекта», в целях реализации объекта: Автомобильная дорога А-108 «Московское большое кольцо» Дмитров – Сергиев Посад – Орехово-Зуево – Воскресенск – Михнево – Балабаново – Руза – Клин – Дмитров на участке км 388+000 – км 395+897, Калужская область» Тома 3 «Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть».

						40/23-ДПТ-2-ПМТ-4-Р.4-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		8



5 ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ПУБЛИЧНОГО СЕРВИТУТА, ПОДЛЕЖАЩЕГО УСТАНОВЛЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Проектом не предусмотрено установление публичных сервитутов в порядке, предусмотренном главой V.7 Земельного кодекса Российской Федерации.

						40/23-ДПТ-2-ПМТ-4-Р.4-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		9