

ПОДЪЕЗДНАЯ АВТОМОБИЛЬНАЯ ДОРОГА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ И  
МАГИСТРАЛЬНЫЕ СЕТИ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ  
(СЕТИ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ, СЕТИ СВЯЗИ) К ОБЪЕКТУ: «КОМПЛЕКСНЫЙ  
РАЙОННЫЙ ПОЛИГОН С МУСОРОСОРТИРОВОЧНОЙ ЛИНИЕЙ В  
ТОГУЧИНСКОМ РАЙОНЕ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ»

---

*в границах муниципального образования Кудринский сельсовет  
Тогучинского района Новосибирской области*

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

ТОМ II. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.  
Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Раздел 4. Пояснительная записка

**135/23-АД-ДПТ**

**г. Новосибирск, 2024**

Разработчик проекта:

**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ  
ТЕРЛЕЦКАЯ КРИСТИНА СЕРГЕЕВНА**

*ИНН 381453547699 ОГРНИП 322547600094582  
тел: 8 (913) 744-29-11, e-mail: Terletskaya-KS@yandex.ru*

*по заказу:*

 <p><b>ПК ГЕОСПЕЦПРОЕКТ</b> ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКАЯ КОМПАНИЯ</p>	 <p><b>КВАНТ</b> СПЕЦЗАВОД</p>
<i>ИНН 5402067170 ОГРН 1215400022650</i>	<i>ИНН 5405404762 ОГРН 1095405026860</i>

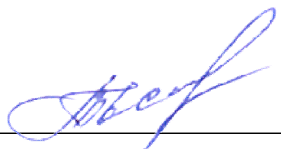
## **ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**ТОМ II. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.  
Материалы по обоснованию проекта межевания территории**

**Раздел 4. Пояснительная записка**

**135/23-АД-ДПТ**

Индивидуальный  
предприниматель



Терлецкая  
Кристина Сергеевна

**г. Новосибирск, 2024**

### Состав документации по планировке территории

Раздел	Наименование
1	2
<b>ТОМ I. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ</b>	
<b>Основная часть проекта планировки территории</b>	
Раздел 1	Проект планировки территории. Графическая часть:
	Чертеж красных линий. Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов.
Раздел 2	Положение о размещении линейных объектов
<b>Материалы по обоснованию проекта планировки территории</b>	
Раздел 3	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть:
	Схема расположения элементов планировочной структуры (территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов)
	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, особо охраняемых природных территорий, лесничеств. Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.
	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта. Схема конструктивных и планировочных решений.
	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории
Раздел 4	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка
<b>ТОМ II. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>	
<b>Основная часть проекта межевания территории</b>	
Раздел 1	Проект межевания территории. Графическая часть:
	Чертеж межевания территории
Раздел 2	Проект межевания территории. Текстовая часть
<b>Материалы по обоснованию проекта межевания территории</b>	
Раздел 3	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть:
	Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории
Раздел 4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка

## Содержание

I. 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 .....	5
II. Обоснование способа образования земельного участка .....	7
III. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка .....	9
IV. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации .....	10

**I. 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**

Проект межевания территории для размещения подъездной автомобильной дороги общего пользования и магистральных сетей инженерно-технического обеспечения (сети электроснабжения, сети связи) к объекту: «Комплексный районный полигон с мусоросортировочной линией в Тогучинском районе Новосибирской области» (далее – проект межевания территории) подготовлен в составе проекта планировки территории, с учетом материалов и результатов инженерных изысканий для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, предназначенных для размещения линейного объекта транспортной инфраструктуры - подъездной автомобильной дороги общего пользования, с прокладкой магистральных сетей инженерно-технического обеспечения (сети электроснабжения, сети связи) к объекту регионального значения «Комплексный районный полигон с мусоросортировочной линией в Тогучинском районе Новосибирской области».

В границах проекта межевания территории сформирован существующий земельный участок с кадастровым номером 54:24:042602:420 площадью 4702 кв. м. и видом разрешенного использования «Специальная деятельность» для размещения подъездной автомобильной дороги общего пользования. Ширина земельного участка составляет ориентировочно 10 метров, что является недостаточным для размещения конструктивных элементов земляного полотна автомобильной дороги.

В связи с чем, проектом межевания территории предусмотрено образование дополнительных земельных участков, с целью размещения линейного объекта.

Таблица № 1

Перечень образуемых земельных участков

№ п/п	Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м.	Виды разрешенного использования образуемого земельного участка	Категория земель образуемого земельного участка
1	ЗУ1	710	Размещение автомобильных дорог (7.2.1)	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
2	ЗУ2	893		
3	ЗУ3	832		
4	ЗУ4	2 134		
5	ЗУ5	4 206		

Определение местоположения границ образуемых земельных участков осуществлено в соответствии с нормами отвода, установленными Постановлением Правительства Российской Федерации от 02.09.2009 № 717 «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса», техническими регламентами, сводами правил и требованиями, установленными Земельным кодексом Российской Федерации.

Образуемые земельные участки соответствуют требованиям, установленным статьей 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации:

*1. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков*

В соответствии со статьей 36 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования и на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяются в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами.

Размеры образуемых земельных участков установлены с учетом размещения элементов земляного полотна, в соответствии с разработанными конструктивно-технологическими решениями, принятыми в проектной документации и установленной проектом планировки территории зоной планируемого размещения линейного объекта.

*2. Расположение границ образуемых земельных участков по отношению к границам муниципальных образований, границам населенных пунктов*

Границы образуемых земельных участков не пересекают границы муниципальных образований и границы населенных пунктов. Границы образуемых земельных участков расположены в границах муниципального образования Кудринский сельсовет Тогучинского района Новосибирской области.

*3. Расположение границ образуемых земельных участков по отношению к границам территориальных зон, лесничеств, лесопарков*

В соответствии с пунктом 7 статьи 11.9 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, требование не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов.

*4. Рациональное использование земельных участков*

Образование земельных участков не приводит к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам.

## II. Обоснование способа образования земельного участка

В соответствии со статьей 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Проектом межевания территории предусматривается образование земельных участков для размещения линейного объекта транспортной инфраструктуры - подъездной автомобильной дороги общего пользования, с прокладкой магистральных сетей инженерно-технического обеспечения (сети электроснабжения, сети связи) к объекту регионального значения «Комплексный районный полигон с мусоросортировочной линией в Тогучинском районе Новосибирской области».

Способ образования земельных участков принят в соответствии с земельным законодательством, с соблюдением требований о принадлежности образуемого земельного участка к одной категории земель и непересечении его границ с границами муниципальных образований.

Таблица № 2

Способ образования земельных участков

№ п/п	Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м.	Способ образования земельного участка
1	ЗУ1	710	Раздел земельного участка 54:24:042602:417
2	ЗУ2	893	Раздел земельного участка 54:24:042602:417
4	ЗУ3	832	Образование из земель государственной незаграниченной собственности (квартал 54:24:042602)
5	ЗУ4	2 134	Образование из земель государственной незаграниченной собственности (квартал 54:24:042602)
6	ЗУ5	4 206	Образование из земель государственной незаграниченной собственности (квартал 54:24:042602)

### 1. Образующие земельные участки ЗУ1, ЗУ2:

Земельные участки образуются в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 54:24:042602:417.

Земельный участок с кадастровым номером 54:24:042602:417, из которого при разделе образуются земельные участки ЗУ1, ЗУ2 для размещения линейного объекта, прекращает свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из него земельные участки, в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

При разделе земельного участка у его собственника возникает право собственности на все образуемые, в результате раздела, земельные участки.

После раздела, образуемые земельные участки ЗУ1 и ЗУ2 подлежат изъятию для государственных нужд.

*2. Образуемые земельные участки ЗУ3, ЗУ4, ЗУ5:*

Земельные участки образуются из земель неразграниченной формы собственности в границах кадастрового квартала 54:24:042602.



### **III. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка**

Размещение подъездной автомобильной дороги общего пользования и магистральных сетей инженерно-технического обеспечения (сети электроснабжения, сети связи) к объекту: «Комплексный районный полигон с мусоросортировочной линией в Тогучинском районе Новосибирской области» осуществляется в границах муниципального образования Кудринский сельсовет Тогучинского района Новосибирской области.

Автомобильная дорога по техническим характеристикам соответствует IV категории, согласно своду правил СП 34.13330.2012 «Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85\*».

Отвод земельных участков для размещения автомобильных дорог, осуществляется в соответствии с требованиями Постановления Правительства Российской Федерации от 02.09.2009 № 717 «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса».

Магистральные сети инженерно-технического обеспечения (сети электроснабжения, сети связи) подлежат размещению в границах отвода подъездной автомобильной дороги и уточняются на последующих этапах проектирования. Образование земельных участков для их размещения не предусматривается.

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельных участков для размещения линейного объекта по границе полосы постоянного отвода, с учетом ширины необходимой для размещения элементов земляного полотна в соответствии с разработанными конструктивно-технологическими решениями, принятыми в проектной документации и установленной проектом планировки территории зоной планируемого размещения линейного объекта.

#### **IV. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации**

В связи с размещением подъездной автомобильной дороги общего пользования, выявлена необходимость в установлении публичного сервитута.

Цель установления публичного сервитута соответствует требованиям статьи 23 и статьи 39.37 Земельного кодекса Российской Федерации.

Проектом межевания территории устанавливается публичный сервитут для использования земельного участка с кадастровым номером 54:24:042602:59, находящимся в государственной собственности, в целях устройства примыкания проектируемой подъездной автомобильной дороги общего пользования к автомобильной дороге межмуниципального значения Н-2629 «10 км а/д «Н-2613» - Брусянка. Границы публичного сервитута определены по границам территории, отводимой во временное пользование на период строительства.

Ведомость публичных сервитутов, подлежащих установлению, приведена в таблице № 3.

## Ведомость публичных сервитутов, подлежащих установлению

№ п/п	Кадастровые номера существующих земельных участков	Адрес, описание местоположения земельных участков	Правообладатель	Вид права ограниченного пользования земельным участком	Площадь, кв. м.	Цель установления сервитута, публичного сервитута	Сведения об объектах недвижимого имущества в границах земельных участков, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости
1	54:24:042602:59	обл. Новосибирская, р-н Тогучинский, МО Кудринского с/совета	Новосибирская область (Собственность) ГКУ НСО «ГУАД» (Постоянное (бессрочное) пользование)	Публичный сервитут	1001	Устройство примыканий автомобильных дорог к другим автомобильным дорогам на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности	54:24:000000:3997 – автомобильная дорога межмуниципального значения Н-2629 «10 км а/д «Н-2613» - Брусянка