

**Внесение изменений в документацию по планировке
территории объекта**

**МОСТ ЧЕРЕЗ РЕКУ БОЛЬШАЯ КУРИЦА НА КМ 7+600
АВТОМОБИЛЬНОЙ ДОРОГИ «КРЫМ» – ВЕРХНЯЯ
МЕДВЕДИЦА – РАЗИньКОВО В КУРСКОМ РАЙОНЕ
КУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

Том 4

**Проект межевания территории
Материалы по обоснованию**



Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечания
Документация по планировке территории			
1	5-ПИР-434-2-ППТ-1	Проект планировки территории Основная (утверждаемая) часть	
2	5-ПИР-434-2-ППТ-2	Проект планировки территории Материалы по обоснованию	
3	5-ПИР-434-2-ПМТ-3	Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть	
4	5-ПИР-434-2-ПМТ-4	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию	

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

						5-ПИР-434-2-ППТ и ПМТ-СП					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ			Стадия	Лист	Листов
Разработал	Кошечкина			05.26	П				1	1	
Проверил	Савкин			05.26							
Н.контроль	Керин			05.26							
					ООО «ГЕО-ПРОЕКТ»						

РАЗДЕЛ 3

Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

Графическая часть

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

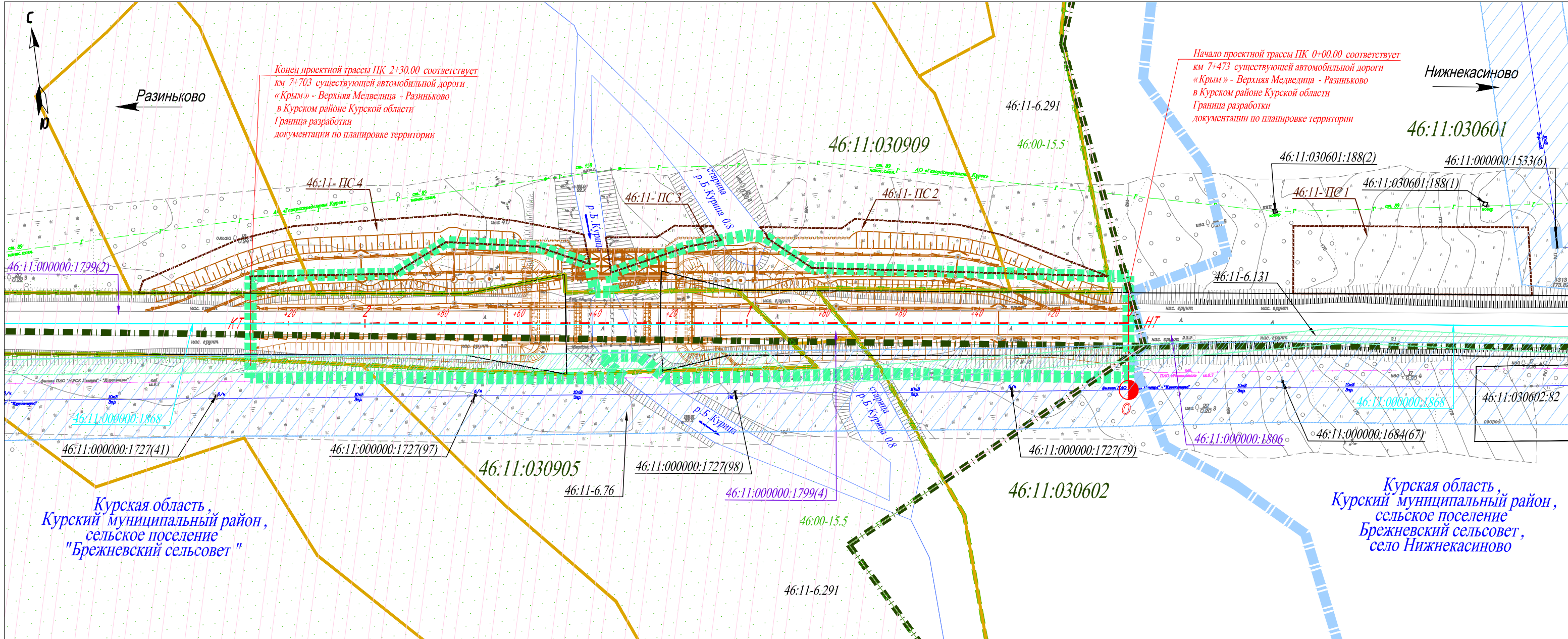
- граница зоны планируемого размещения линейного объекта
- ось автомобильной дороги, пикет, километр
- граница населенного пункта
- 46:11:030905 - граница кадастрового квартала, его номер
- 46:11:000000:1727 - граница земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН, его кадастровый номер
- 46:11:000000:1799 - кадастровый номер земельного участка полосы отвода автомобильной дороги общего пользования регионального значения
- 46:11-ПС 1 - граница публичного сервитута, устанавливаемого на период строительства объекта (п.2 ст.39.37 ЗК РФ, ч.5 ст.4 254 -ФЗ от 31.07.2020г.), условный номер
- граница лесного квартала
- граница лесного выдела
- Существующие объекты капитального строительства: 46:11:000000:1868 - объект капитального строительства, сведения о котором содержатся в ЕГРН, кадастровый номер
- сеть электроснабжения
- газопровод
- кабель связи

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

- охранный зона ВЛ, КЛ
- охранный зона линий и сооружений связи
- граница охотничьих угодий
- 46:11-6.76 - реестровый номер зоны по сведениям ЕГРН
- 46:00-15.5 - граница лесничества, реестровый номер

Примечание:
1 - План составлен по материалам изысканий ООО "ГЕО-ПРОЕКТ" в 2025г;
2 - Система координат - МСК 46, зона 1;
3 - Система высот - Балтийская;
4 - Границы публичных сервитута, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации не отображены в связи с их отсутствием;
5 - Границы зон с особыми условиями использования территорий, подлежащие установлению, изменению в связи с размещением линейных объектов не отображены в связи с их отсутствием;
6 - Границы зон с особыми условиями использования территорий, подлежащие установлению, изменению в связи с размещением линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с их переносом из зон планируемого размещения линейных объектов либо в границах зон планируемого размещения линейных объектов не отображены в связи с их отсутствием;
7 - Границы особо охраняемых природных территорий не показаны в связи с их отсутствием;
8 - Границы территорий 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;
10 - Объект полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома Курск (Восточный) с реестровыми номерами 46:00-6.492, 46:00-6.489, 46:00-6.488.

5-ПИР-434-2-ПМТ-4-Р.3					
Мост через реку Большая Курица на км 7+600 автомобильной дороги «Крым» – Верхняя Медведица – Разиньково в Курском районе Курской области					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Изд.	Подпись	Дата
Разраб.	Кошечкина	05.26			
Проверил	Сайкин	05.26			
Проект межевания территории. Материалы по обоснованию		Стадия	Лист	Листов	
		П	1	1	
Н. контр.		Керин	05.26	Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории. М 1:1000	
				ООО "ГЕО-ПРОЕКТ" г. Санкт-Петербург	



Согласовано					
Взам. инд. Н					
Подп. и дата					
Инф. Н подл.					

РАЗДЕЛ 4

Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

Текстовая часть

1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая документация по планировке территории разработана в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории линейного объекта регионального значения «Мост через реку Большая Курица на км 7+600 автомобильной дороги «Крым» – Верхняя Медведица – Разиньково в Курском районе Курской области» (далее – Объект).

Проект планировки территории и проект межевания территории Объекта разработан в целях внесения изменений в ранее утверждённую Документацию по планировке территории объекта: «Реконструкция моста через реку Большая Курица на км 7+600 автомобильной дороги «Крым» - Верхняя Медведица - Разиньково в Курском районе Курской области», постановлением Администрации Курской области от 30.07.2020 № 773-па «Об утверждении проектов планировки территории и проектов межевания территории объектов» (Приложение 10 к тому 2).

Заказчик - Областное казенное учреждение «Комитет строительства и эксплуатации автомобильных дорог Курской области» (ОКУ «Комитет автодорог Курской области»).

Разработчик - Общество с ограниченной ответственностью «ГЕО-ПРОЕКТ» (ООО «ГЕО-ПРОЕКТ»).

Подготовка проектов планировки территории осуществляется, для:

- выделения элементов планировочной структуры,
- установления границ территорий общего пользования,
- границ зон размещения объектов капитального строительства,
- определения характеристик и очередности развития территории.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется, для:

- определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков;

- 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 осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

- разработка схемы и составление перечня кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах размещаемой автомобильной дороги или объекта дорожного хозяйства для целей резервирования.

- подготовка схемы планировочной организации земельных участков для целей

Взам.инв.№									
Подп. и дата									
Инв. № подл.	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	5-ПИР-434-2-ПМТ-4-Р.4-ПЗ		
	Разработал	Кошечкина				05.26			
	Проверил	Савкин				05.26	ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА		
	Н.контроль	Керин				05.26			
							Стадия	Лист	Листов
							П	1	9
							ООО «ГЕО-ПРОЕКТ»		

дальнейшей подготовки материалов для выдачи разрешения на строительство.

Цель работы и задачи:

1.Разработка проекта планировки территории:

- изготовление чертежей проекта планировки территории;
- формирование материалов по обоснованию проекта планировки территории

(пояснительная записка, материалы в графической форме).

2. Разработка проекта межевания территории:

- изготовление чертежей проект межевания территории;
- формирование материалов по обоснованию проекта межевания территории.

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

1.1 Основание для разработки документации по планировке территории

Основанием для разработки документации по планировке территории являются:

- Государственный контракт № 5-ПИР от 02.09.2019 г. на выполнение проектных и изыскательских работ на реконструкцию мостов в Дмитриевском районе Курской области.

- Распоряжение Правительства Курской области от 16.10.2025 № 845-па «О подготовке изменений в документацию по планировке территории объекта «Мост через реку Большая Курица на км 7+600 автомобильной дороги «Крым» – Верхняя Медведица – Разиньково в Курском районе Курской области» (Приложение 1 к тому 2).

- Задание ОКУ «Курскавтодор» на внесение изменений в документацию по планировке территории объекта «Мост через реку Большая Курица на км 7+600 автомобильной дороги «Крым» – Верхняя Медведица – Разиньково в Курском районе Курской области» (Приложение 2 к тому 2).

1.2 Исходные данные

Исходными данными для разработки документации по планировке территории:

- результаты инженерных изысканий (инженерно-геодезических, инженерно-геологических, инженерно-гидрометеорологических, инженерно-экологических);
- основные проектные решения (с выделением элементов планировочной структуры подлежащей застройке территории в связи с строительством/реконструкцией);
- сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН);
- дополнительные данные, необходимые для разработки документации по планировке территории в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации.

1.3 Нормативная документация

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
- Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ;

						5-ПИР-434-2-ПМТ-4-Р.4-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		2

- Федеральный закон Российской Федерации от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральный закон российской Федерации от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 02.09.2009 № 717 «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 12.11.2020 № 1816 «Об утверждении перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории, перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, внесении изменений в перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006г. № 20»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 12.05.2017 № 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 № 112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения»;
- Приказ Минтранса Российской Федерации от 18.08.2020 № 313 «Об утверждении Порядка установления и использовании полос отвода автомобильных дорог федерального значения»;
- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры»;
- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке, входящей в состав материалов по обоснованию проекта

						5-ПИР-434-2-ПМТ-4-Р.4-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		3

планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории»;

- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;
- государственные регламенты, нормы, правила, стандарты, а также исходные данные, технические условия и требования, выданные органами государственного надзора и заинтересованными организациями при согласовании места размещения объекта строительства.

При разработке документации по планировке территории было учтено территориальное планирование Курской области, муниципальных образований «Брежневский сельсовет» Курского района:

- схема территориального планирования Курской области;
- схема территориального планирования Курского района Курской области;
- правила землепользования и застройки муниципального образования «Брежневский сельсовет» Курского района Курской области;
- генеральный план муниципального образования «Брежневский сельсовет» Курского района Курской области.

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

						5-ПИР-434-2-ПМТ-4-Р.4-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		4

2 ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЧЕТОМ СОБЛЮЖДЕНИЯ 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 регионального значения «Мост через реку Большая Курица на км 7+600 автомобильной дороги «Крым» – Верхняя Медведица – Разиньково в Курском районе Курской области».

Категория Автомобильной дороги, к размещению – IV.

Статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки,

						5-ПИР-434-2-ПМТ-4-Р.4-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		5

предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными 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.

						5-ПИР-434-2-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 или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- из земель лесного фонда путем раздела с сохранением в изменённых границах земельных участков.

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» тома 3 «Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть».

						5-ПИР-434-2-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 проектируемого объекта, определенных постановлением 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» тома 3 «Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть».

						5-ПИР-434-2-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 предусмотрено установление публичного сервитута на период строительства Объекта, в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 254-ФЗ от 31.07.2020 г. «Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях модернизации и расширения магистральной инфраструктуры и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ № 254-ФЗ).

Публичный сервитут устанавливается на период строительства Объекта в целях, определенных ст. 4 п. 5 ФЗ № 254-ФЗ:

- для обеспечения строительства, реконструкции объектов инфраструктуры.

Границы публичного сервитута определены проектными решениями по организации строительства проектируемого объекта и переустройства линейных объектов.

Сведения о земельных участках, на период строительства объекта представлены в Приложении 1 Том 4.

						5-ПИР-434-2-ПМТ-4-Р.4-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		9

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПЕРЕЧЕНЬ земель и земельных участков, на которых предусмотрено установление публичных сервитутов для обеспечения строительства в целях реализации Объекта
«Мост через реку Большая Курица на км 7+600 автомобильной дороги «Крым» – Верхняя Медведица – Разиньково в Курском районе Курской области»

№ п / п	Кадастровый номер земельного участка (квартала)	Адрес (местоположение) земельного участка	Общая площадь земельного участка, кв. м	Площадь сервитута в границах землепользования, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Вид права	Правообладатель	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
46:11-ПС1 (Строительная площадка)									
1	46:11:030601	-	-	1 097	-	-	Неразграниченная государственная или муниципальная собственности	-	-
Общая площадь сервитута				1 097					
46:11-ПС2 (Устройство временной дороги)									
2	46:11:000000:6	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.Почтовый адрес ориентира: Курская обл., р- н Курский.	102 410 529	816	Земли лесного фонда	Для размещения лесного фонда	Собственность	РОССИЯ	-
Общая площадь сервитута				816					
46:11-ПС3 (Устройство временной дороги)									
3	46:11:000000:6	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.Почтовый адрес ориентира: Курская обл., р- н Курский.	102 410 529	177	Земли лесного фонда	Для размещения лесного фонда	Собственность	РОССИЯ	-
Общая площадь сервитута				177					
46:11-ПС4 (Устройство временной дороги)									
4	46:11:000000:6	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.Почтовый адрес ориентира: Курская обл., р- н Курский.	102 410 529	1 148	Земли лесного фонда	Для размещения лесного фонда	Собственность	РОССИЯ	-
Общая площадь сервитута				1 148					

Земли промышленности*- Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения