

# ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

## 1. Исходные данные

В соответствии с требованиями Федерального закона от 28.06.2017 № 177-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон) и постановлением Правительства Российской Федерации от 26.06.2018 № 540 «Об утверждении Правил определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» (далее – Правила) необходимо провести кадастровый учет объектов недвижимости, находящихся в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации.

Исходные данные:

Проект  
Развития территории

Российская Федерация, Тульская область, Заокский район,  
д. Новоселки

В соответствии с требованиями Закона и Правил необходимо провести кадастровый учет объектов недвижимости, находящихся в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации.

В соответствии с требованиями Закона и Правил необходимо провести кадастровый учет объектов недвижимости, находящихся в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации.

В соответствии с требованиями Закона и Правил необходимо провести кадастровый учет объектов недвижимости, находящихся в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации.

В соответствии с требованиями Закона и Правил необходимо провести кадастровый учет объектов недвижимости, находящихся в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации.

В соответствии с требованиями Закона и Правил необходимо провести кадастровый учет объектов недвижимости, находящихся в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации.

В соответствии с требованиями Закона и Правил необходимо провести кадастровый учет объектов недвижимости, находящихся в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации.

В соответствии с требованиями Закона и Правил необходимо провести кадастровый учет объектов недвижимости, находящихся в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации.

2024 г.



## 1. Исходные данные.

**Участок граничит:**

- категория земель земельного участка с кадастровым номером 71:09:010327:338

**вид права: собственность.**

(Правила землепользования и застройки муниципального образования Малаховское Заокского района Тульской области, далее – ПЗЗ МО Малаховское):

Формат А4



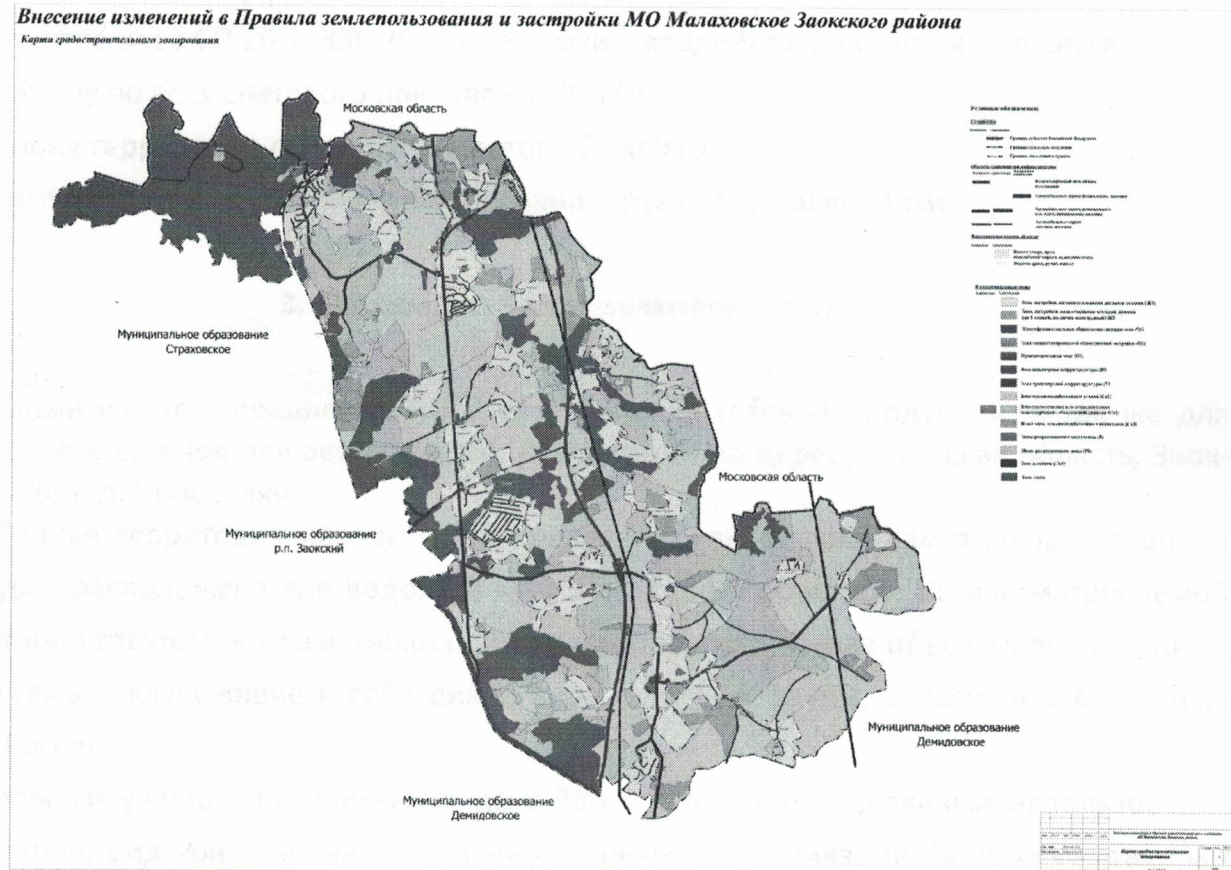
- Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

- Местоположение земельного участка относительно функциональных зон

(Фрагмент карты градостроительного зонирования ПЗЗ МО Малаховское Заокского района Тульской области):

- с севера граничит с территориальной зоной Ж1 (Зоны застройки индивидуальными жилыми домами);
- с востока граничит с территориальной зоной Ж1 (Зоны застройки индивидуальными жилыми домами);
- с юга граничит с территориальной зоной Ж1 (Зоны застройки индивидуальными жилыми домами);
- с запада граничит с территориальной зоной Ж1 (Зоны застройки индивидуальными жилыми домами).
- Использоваться вышеуказанный земельный участок будет только для выставки готовой продукции, а так же для размещения стоянок для автомобилей посетителей выставки, в том числе посетителей торговых объектов, расположенных на смежном земельном участке с видом разрешенного использования - для предпринимательства (размещение торговых объектов), принадлежащим Жмуре Роману Даниловичу.

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки МО Малаховское Заокского района  
Карта градостроительного зонирования



Пояснительная записка

Лист

5

Формат А4



## 2. Природно-климатические условия.

Климат Заокского района умеренно-континентальный и является характерным для севера Тульской области. Для такого климата типичны умеренно холодные зимы со средней температурой января около  $-10^{\circ}\text{C}$ , и не жаркое, умеренно теплое лето, со среднемесячной температурой июля около  $+18^{\circ}\text{C}$ .

Сезонность проявляется достаточно четко. Зима длится дольше других сезонов - около 150 дней в году и характеризуется умеренным холодом и ярко выраженным устойчивым снежным покровом, лето же не очень продолжительно – около 90 дней. Осень и весна длятся всего около двух месяцев каждая.

Среднегодовой баланс влаги характеризуется как положительный. В соответствии со СНиП 23-01-99\* «Строительная климатология» климат и природные условия характеризуются следующими показателями:

- расчетная зимняя температура воздуха -  $28^{\circ}\text{C}$ ;
- среднегодовое количество атмосферных осадков - 630 мм;
- преобладающее направление ветров: Ю-З.

В соответствии со СП 20.13330.2011 «Нагрузки и воздействия» участок относится:

- к III району по весу снегового покрова - 180 кг/м.кв;
- к I району территории по давлению ветра - 23 кг/м.кв.

Нормативная глубина сезонного промерзания грунта составляет 1,5м.

## 3. Характеристика земельного участка.

Земельный участок, предполагаемый для выставки готовой продукции, а так же для размещение стоянок для автомобилей, расположен по адресу: Тульская область, Заокский район, д. Новоселки.

Данная территория находится за пределами зон охраны памятников истории и культуры, расположена вне водоохраных зон водных объектов. На рассматриваемой территории отсутствуют памятники природы, особо охраняемые объекты, естественные экосистемы, включающие в себя дикие виды флоры и фауны, занесенные в Красную книгу России.

Земельный участок расположен в двух Зонах с особыми условиями использования территории, вид зон: Охранная зона инженерных коммуникаций. Зона искусственных объектов. Наименование зон: Зона минимальных расстояний объекта: «Магистральный газопровод «СТАВРОПОЛЬ-МОСКВА» 2 НИТКА ОТ 1119,7 ДО 1225 км» и Зона мини-

Пояснительная записка

Лист

6



мальных расстояний объекта: «Магистральный газопровод «Ставрополь-Москва» 1 нитка от 1119,7 до 1223,0км». Реестровый номер зон: 71:00-6.1215 и 71:00-6.1217.

Транспортные связи с районным центром п.Заокский, и другими населенными пунктами района, а также населенными пунктами Тульской области осуществляются по автодорогам Федерального значения.

**4. Обоснование целесообразности использования территории с видом разрешенного использования «рынки»**

Земельный участок с кадастровым номером 71:09:010327:338 расположен в удобном месте для осуществления предпринимательской деятельности, смежные участки уже используются по предпринимательскую деятельность. Земельный участок планируется использовать для розничной торговли.

В соответствии с ПЗЗ МО Малаховское данная территория находится в территориальной зоне Ж1 – Зоны застройки индивидуальными жилыми домами, в которой установлены виды разрешенного использования, приведенные в таблице. А так же установлены вспомогательные виды разрешенного использования, одним из которых является - Рынки (Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка

**Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами.**

Основные, вспомогательные и условно-разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Код
Основные виды разрешенного использования		
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их прожи-	2.1



	<p>ванием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур;</p> <p>размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек</p>	
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	<p>Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;</p> <p>размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома</p>	2.1.1
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	<p>Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1;</p> <p>производство сельскохозяйственной продукции;</p> <p>размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;</p> <p>содержание сельскохозяйственных животных</p>	2.2
Блокированная жилая застройка	<p>Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;</p> <p>размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений;</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха</p>	2.3
Хранение автотранспорта	<p>Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9</p>	2.7.1
Размещение гаражей для собственных нужд	<p>Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации</p>	2.7.2



Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2	3.4
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации	3.4.2
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	3.5.1
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1
Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2
Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	3.8.1
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)	5.1.1
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3



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

Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	12.0
Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велосодорожек 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	12.0.1
Благоустройство территории	Размещение 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	12.0.2

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	2.7
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2	3.1
Предоставление коммунальных услуг	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)	3.1.1
Административные здания организаций, обеспе-	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2

Пояснительная записка

Лист

10



чивающих предос- тавление комму- нальных услуг			
Условно-разрешенные виды использования			
Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для времен- ного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	3.2.1	
Оказание социаль- ной помощи насе- лению	Размещение зданий, предназначенных для служб психологиче- ской и бесплатной юридической помощи, социальных, пенси- онных и иных служб (службы занятости населения, пункты пи- тания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначе- ния социальных или пенсионных выплат, а также для размеще- ния общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клу- бов по интересам	3.2.2	
Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и меж- дународной телефонной связи	3.2.3	
Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежи- тий, предназначенных для проживания граждан на время их ра- боты, службы или обучения, за исключением зданий, размеще- ние которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	3.2.4	
Бытовое обслужи- вание	Размещение объектов капитального строительства, предназна- ченных для оказания населению или организациям бытовых ус- луг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3	
Медицинские ор- ганизации особого назначения	Размещение объектов капитального строительства для разме- щения медицинских организаций, осуществляющих проведение судебно-медицинской и патолого-анатомической экспертизы (морги)	3.4.3	
Религиозное ис- пользование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования вклю- чает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2	3.7	
Осуществление религиозных обря- дов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для со- вершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церк- ви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	3.7.1	
Пояснительная записка			
Изм.	Лист	№ докум.	Подп. Дата
Лист			
11			



Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата	Религиозное управление и обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)	3.7.2
					Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
					Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
					Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3
					Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
					Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5
					Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
					Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц	4.7
					Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9
					Обеспечение занятий спортом в по-	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и соору-	5.1.2
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата	Пояснительная записка		Лист
							12
					Изм.	Лист	№ докум.



<div>Инв. № подл.</div> <div>Подп. и дата</div> <div>Взам. инв. №</div> <div>Инв. № дубл.</div> <div>Подп. и дата</div>	мещениях	жениях				
	Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	5.1.4			
	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3			
	Земельные участки общего назначения	Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования	13.0			
	Ведение огородничества	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	13.1			
	Ведение садоводства	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд	13.2			

5. Санитарно-защитные зоны.

В границах земельного участка отсутствуют существующие санитарно-защитные зоны. Земельный участок, предполагаемый для выставки готовой продукции, а так же для размещение стоянок для автомобилей не является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека и санитарно-защитная зона для него не устанавливается.

6. Обоснование планировочной организации земельного участка

Целью данной работы является разработка проекта развития территории для выставки готовой продукции, а так же для размещение стоянок для автомобилей посетите-

					Пояснительная записка	Лист
						13
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

Формат А4



лей выставки, в том числе посетителей торговых объектов, расположенных на смежном земельном участке с видом разрешенного использования - для предпринимательства (размещение торговых объектов), принадлежащим Жмуре Роману Даниловичу. Строительство капитальных строений и земляных работ проводится на земельном участке не будет. Использование земельного участка будет реализоваться собственником с учетом ограничений, установленных действующим законодательством.

Для данной территории проектом предусматривается один въезд (выезд).

7. Транспортная инфраструктура.

Транспортное обслуживание и основные пешеходные направления проектируемой территории выполнены с учетом сложившейся автомобильно-дорожной сети, на основании документации Генерального плана МО Малаховское.

8. Инженерное обустройство

В связи с тем, что земельный участок расположен в двух Зонах с особыми условиями использования территории, вид зон: Охранная зона инженерных коммуникаций. Зона искусственных объектов. Наименование зон: Зона минимальных расстояний объекта: «Магистральный газопровод «СТАВРОПОЛЬ-МОСКВА» 2 НИТКА ОТ 1119,7 ДО 1225 км» и Зона минимальных расстояний объекта: «Магистральный газопровод «Ставрополь-Москва» 1 нитка от 1119,7 до 1223,0км». Реестровый номер зон: 71:00-6.1215 и 71:00-6.1217 строительство запрещено, земляные работы запрещены. Смежный земельный участок с К№ 71:09:010327:90, принадлежит Жмуре Роману Даниловичу, необходимая инженерное обустройство на этом земельном участке имеется, и дополнительно не требуется.

9. Охрана окружающей среды.

Проблемы охраны окружающей среды и рационального природопользования не могут быть решены без постоянно действующего механизма предупреждения, локализации и ликвидации отрицательных антропогенных воздействий от планируемой и осуществляемой деятельности, а также их последствий.

Одним из элементов такого механизма является комплексная оценка состояния окружающей среды, разработка природоохранных и ресурсо-воспроизводящих мероприятий в градостроительной документации.

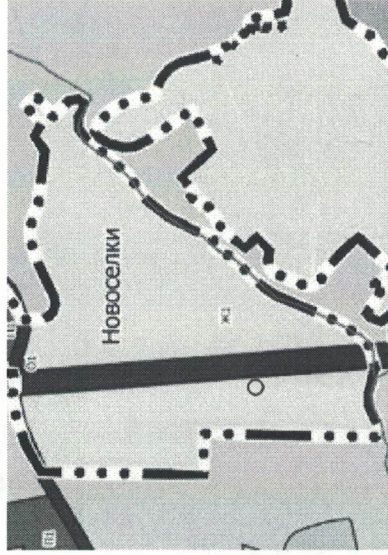
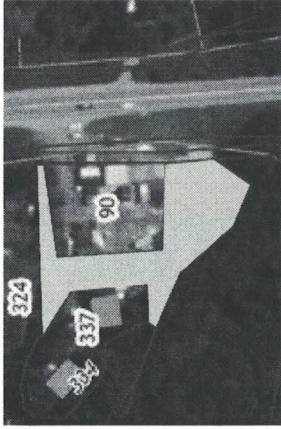
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
Пояснительная записка				Лист
				14



Предусмотрен сбор и хранение твердых отходов в мусоросборниках с последующим их вывозом специализированными организациями на полигоны ТБО.

[illegible]





Зона для размещения готовой продукции



Зона для размещения готовой продукции



## Озеленение территории



Дорога, проезды



Граница земельного участка 71:09:010327:338



### Граница смежных участков



## Мусорные контейнеры

[illegible]