

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АВРОРА”**

ИНН 7107133670 КПП 710701001
ОГРН 1197154013880

Утвержден
постановлением администрации
муниципального образования Ефремовский
муниципальный округ Тульской области
№ от

**Проект планировки и межевания
территории, ограниченной ул. Загородная
в г.Ефремов Тульской области**

**СОСТАВ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

НАИМЕНОВАНИЕ	ОБОЗНАЧЕНИЕ
Общая пояснительная записка	007/26-ППТ-ПМТ-ПЗ
Том 1. Проект планировки территории, ограниченной ул. Загородная в г.Ефремов Тульской области	007/26-ППТ
Основная часть проекта планировки территории	007/26-ППТ
Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
Том 2. Проект межевания территории, ограниченной ул. Загородная в г.Ефремов Тульской области	007/26-ПМТ
Основная часть проекта межевания территории	007/26-ПМТ
Материалы по обоснованию проекта межевания территории	

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата	007/26-ППТ-ПМТ	Лист
		007/26				
						2

Общая пояснительная записка

Документация по планировке территории выполнена на основании документов территориального планирования и градостроительного зонирования в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учётом границ территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

Проект планировки выполнен в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и техническими документами, в том числе:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г.

№ 190-ФЗ;

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;

- Единый документ территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования Ефремовский муниципальный округ Тульской области, утвержденный приказом комитета Тульской области по архитектуре и градостроительству от 27.02.2026 №35;

- техническое задание на проектирование;

- иная необходимая нормативная, техническая документация.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях установления границ изменяемого земельного участка для размещения объекта капитального строительства.

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата	007/26-ППТ-ПМТ-ПЗ	Лист
		007/26				3

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“А В Р О Р А”**

ИНН 7107133670 КПП 710701001
ОГРН 1197154013880

Том 1

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
территории, ограниченной ул. Загородная в
г.Ефремов Тульской области**

Положение о характеристиках планируемого развития территории.

Проектируемая территория расположена в городе Ефремов Тульской области, ул.Загородная.

Площадь территории в границах проектирования составляет 6000 кв.м. Согласно Единому документу территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования Ефремовский муниципальный округ Тульской области, утвержденному приказом комитета Тульской области по архитектуре и градостроительству от 27.02.2026 №35, территория в границах проектирования относится к территориальной зоне Т – Зона транспортной инфраструктуры.

Зона транспортной инфраструктуры (Т)

Виды разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования	
хранение автотранспорта	2.7.1
размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2
предоставление коммунальных услуг	3.1.1
бытовое обслуживание	3.3
магазины	4.4
общественное питание	4.6
гостиничное обслуживание	4.7
служебные гаражи	4.9
объекты дорожного сервиса	4.9.1
стоянка транспортных средств	4.9.2
склад	6.9
железнодорожные пути	7.1.1
обслуживание железнодорожных перевозок	7.1.2
размещение автомобильных дорог	7.2.1
обслуживание перевозок пассажиров	7.2.2
стоянки транспорта общего пользования	7.2.3
водный транспорт	7.3
воздушный транспорт	7.4
трубопроводный транспорт	7.5
улично-дорожная сеть	12.0.1
благоустройство территории	12.0.2
Условно разрешенные виды использования не устанавливаются	

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата	007/26-ППТ	Лист
		007/26				5

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (Т)

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.
2. Минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению.
3. Предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению.
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

Характеристики развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения

Развитие социального обслуживания регулируется положениями законодательства о социальном обслуживании Федеральным законом от 28 декабря 2013 г. N 442-ФЗ "Об основах социального обслуживания граждан в РФ". Согласно ст. 19 указанного Закона социальные услуги предоставляются их получателям в форме социального обслуживания на дому, или в полустационарной форме, или в стационарной форме. При предоставлении социальных услуг в полустационарной форме или в стационарной форме должны быть обеспечены возможность для самостоятельного передвижения по территории организации социального обслуживания, входа, выхода и перемещения внутри такой организации (в том числе для передвижения в креслах-колясках), для отдыха в сидячем положении, а также доступное размещение оборудования и носителей информации.

Развитие транспортного обслуживания производится по целевым показателям (индикаторам) развития транспортной инфраструктуры, которые включают технико-экономические, финансовые и социально-экономические показатели развития транспортной инфраструктуры, в том числе показатели безопасности, качества и эффективности транспортного обслуживания населения и субъектов экономической деятельности. Целевые показатели (индикаторы) устанавливаются по каждому виду транспорта, дорожному хозяйству, целям и задачам программы, а также в целом по транспортной инфраструктуре (Постановление Правительства РФ от 25 декабря 2015 г. N1440 "Об утверждении требований к программам комплексного развития транспортной инфраструктуры поселений, городских округов").

Инженерно-техническое обеспечение представляет собой подключение к существующим сетям инженерно-технического обеспечения либо создание новых сетей.

При подключении объектов капитального строительства непосредственно к оборудованию по производству ресурсов либо к системам водоотведения и очистки сточных вод при отсутствии у организации, осуществляющей эксплуатацию такого оборудования, сетевой инфраструктуры указанная организация является организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения в части предоставления технических условий и выполнения иных действий.

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата	007/26-ППТ	Лист
		007/26				
						6

Для обеспечения комфортной среды проживания населения на территории существуют системы водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, электроснабжения, связи и информатизации.

Географическая и инженерно-геологическая характеристика

Территория Тульской области расположена в зоне умеренно- континентального климата с теплым летом и умеренно-холодной зимой с устойчивым снежным покровом и хорошо выраженными, но длительными переходными сезонами года весны и осени.

Тульская область относится ко II-В климатическому району, ко 2-ой нормальной зоне влажности (СНиП 23.01-99).

Температура воздуха. Среднегодовая температура составляет +5°С (стандартное отклонение 11°С), средняя температура января -10°С, июля +20°С. Продолжительность периода с положительными температурами составляет 220- 225 дней.

Ветер. Осенью и зимой преобладают юго-западные и юго-восточные ветры. В теплое время года увеличивается повторяемость ветров северо-западных, северных и северо-восточных румбов. В среднем за год преобладают западные ветры.

Среднегодовая скорость ветра составляет 3.6 м/сек. Наибольшая скорость ветра наблюдается зимой и в начале весны, наименьшая-летом. Ветровой район I-й (СниП 2.01.07-85*).

Осадки. Количество осадков за год изменяется от 470 до 575 мм. В безморозный период выпадает 70% осадков (максимум в июле).

Снежный покров появляется в среднем в первой декаде ноября. Первый снежный покров чаще всего стает во время оттепелей. Устойчивый снежный покров в среднем образуется в третьей декаде ноября. Разрушается устойчивый снежный покров в среднем в третьей декаде марта. Сходит снежный покров, в среднем, в первой декаде апреля. Среднее число дней со снежным покровом составляет – 113 дней. Гидрография. Плава — река в России, протекает в Тульской области. Левый приток берёт начало между деревнями Полибино и Озёрские Выселки. Правый приток берет начало в р. Пластица течёт на северо- запад, впадает в Упу у посёлка Крапивна. По данным государственного водного реестра России относится к Окскому бассейновому округу, водохозяйственный участок реки — Упа от истока и до устья, речной подбассейн реки — Бассейны притоков Оки до впадения Мокши. Речной бассейн реки — Ока.

Атмосферные явления. К наиболее важным атмосферным явлениям относятся град, гроза, метель, гололед, туман. Нередко дожди сопровождаются грозами, иногда – градом. В среднем за год наблюдается 26 дней с грозами, максимально – 43 дня.

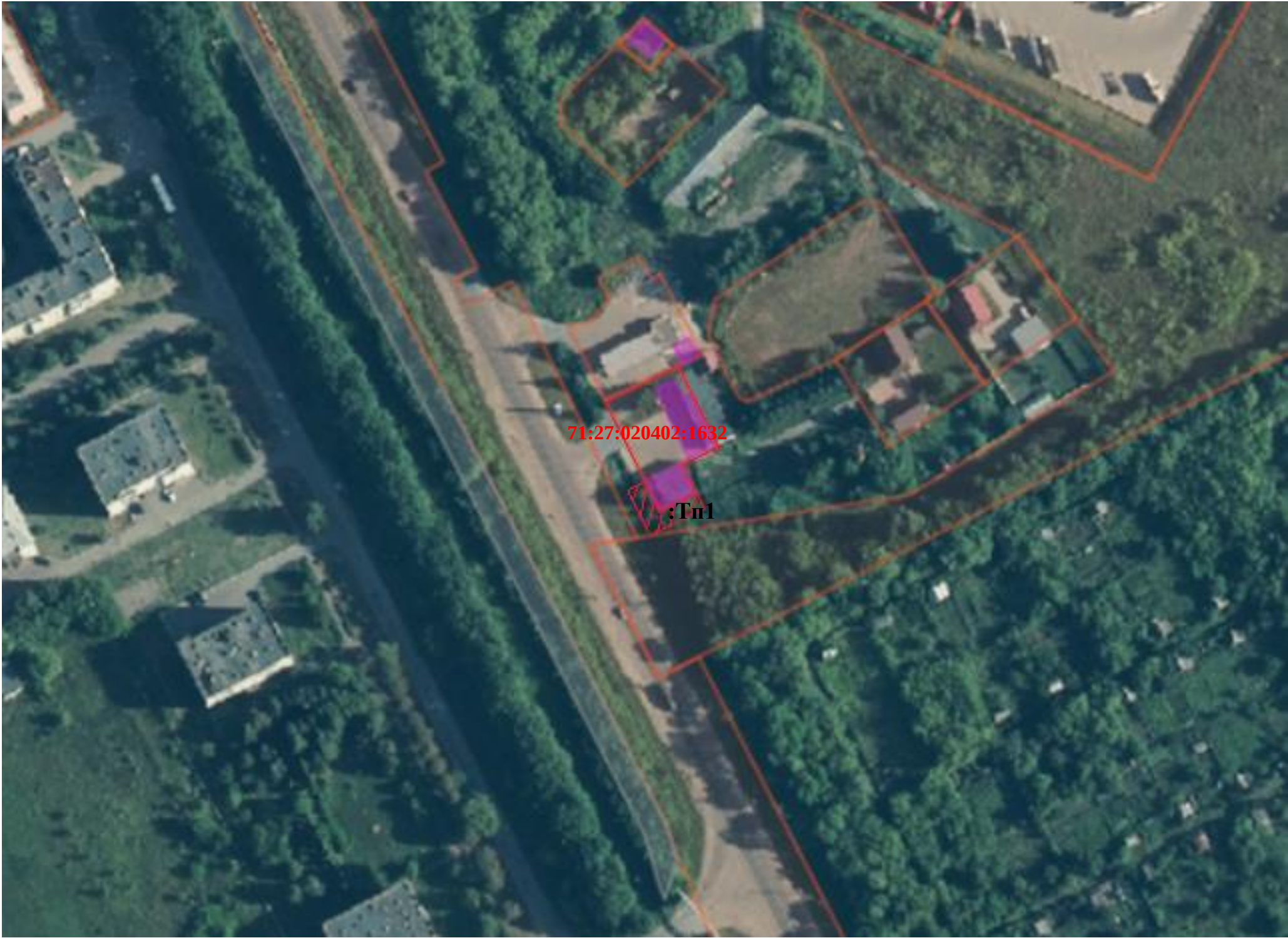
Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 71:00-6.1460 от 22.09.2025, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Третий пояс ЗСО (пояс ограничений) Включает территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения источника водоснабжения. В пределах третьего пояса зоны санитарной охраны запрещается: Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова без согласования с органами

Роспотребнадзора, органами и учреждениями экологического и геологического контроля. Закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли. Размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата	007/26-ППТ	Лист
		007/26				
						7

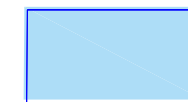
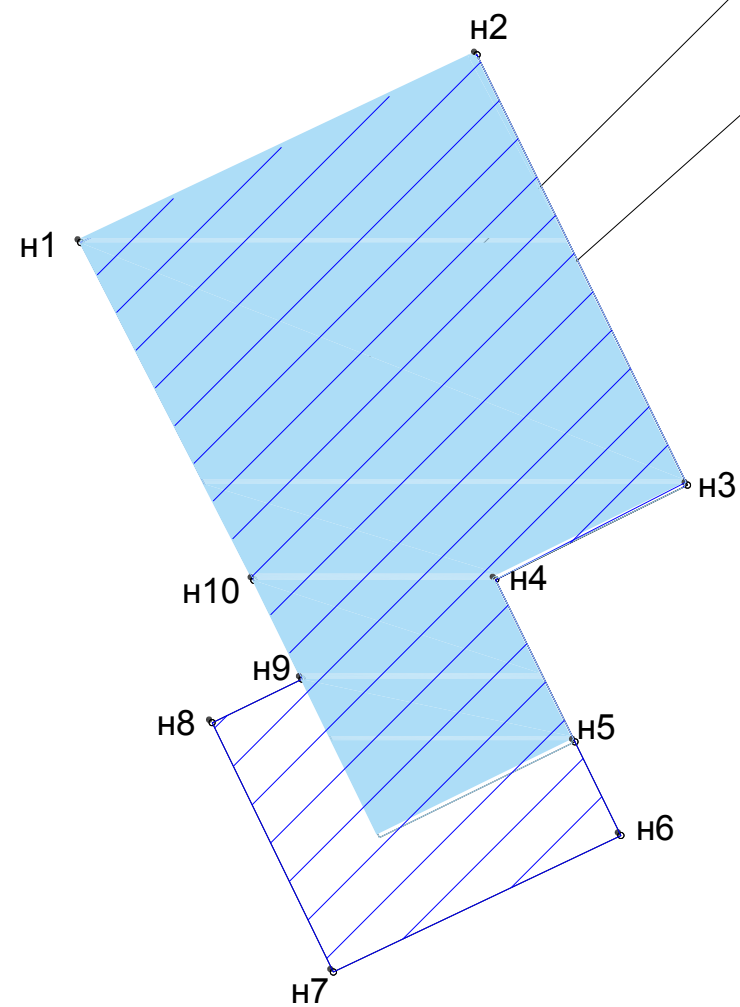
загрязнения., вид/наименование: Водозабор ООО "Каргил" 3 пояс, тип: Зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны, дата решения: 19.06.2024, номер решения: 199-о, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство сельского хозяйства, природных ресурсов и экологии Тульской области

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата	007/26-ППТ	Лист
		007/26				
						8

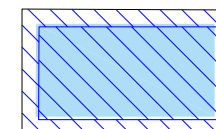


						Проект планировки территории, ограниченной ул.Загородная в г. Ефремов Тульской области			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Основная часть (графические материалы)	Стадия	Лист	Масштаб
ГИП		Ефименко			07.26		П	1	1:1000
Разработал		Ефименко			07.26	Ситуационный план	ООО "Аврора"		

S=1071 км. м



- Границы существующего земельного участка



- Границы образуемого земельного участка

						Проект планировки территории, ограниченной ул.Загородная в г. Ефремов Тульской области				
Изм.	Кол.уч	Лист	Нгрок	Подп.	Дата	Основная часть (графические материалы)	Стадия	Лист	Масштаб	
	ГИП	Ефименко			07.26		П	2	1:1000	
	Разработал	Ефименко			07.26					
							Чертеж планировки территории для размещения объекта	ООО "Аврора"		

Общая часть

Проект планировки территории для размещения объекта капитального строительства в целях установления границ изменяемого земельного участка по адресу: Тульская область, город Ефремов, ул.Загородная, разработан на основании:

- Сведений единого государственного реестра недвижимости, предоставленных филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области:

- Кадастровый план территории 71:27:020402

- Решения №2 от 14.07.2026 года «О подготовке проекта планировки и межевания территории, ограниченной ул.Загородная в г. Ефремове Тульской области», выданного администрацией муниципального образования Ефремовский муниципальный округ Тульской области.

Характеристики планируемого развития территории проектирования

Размещение объекта капитального строительства планируется в пределах кадастрового квартала 71:27:020402 и ул.Загородная.

Заказчиком работ является Тамоян Эльбрус Нуриевич, зарегистрирован по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, с.Новая Усмань, ул.Ленина, д.303.

Площадь рассматриваемой территории в границах проекта планировки составляет 6000 кв.м

Проектом предусматривается осуществление нового строительства. Проект планировки разработан с целью формирования земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 71:27:020402:1632 под существующим объектом капитального строительства.

Цели и задачи проекта планировки и межевания.

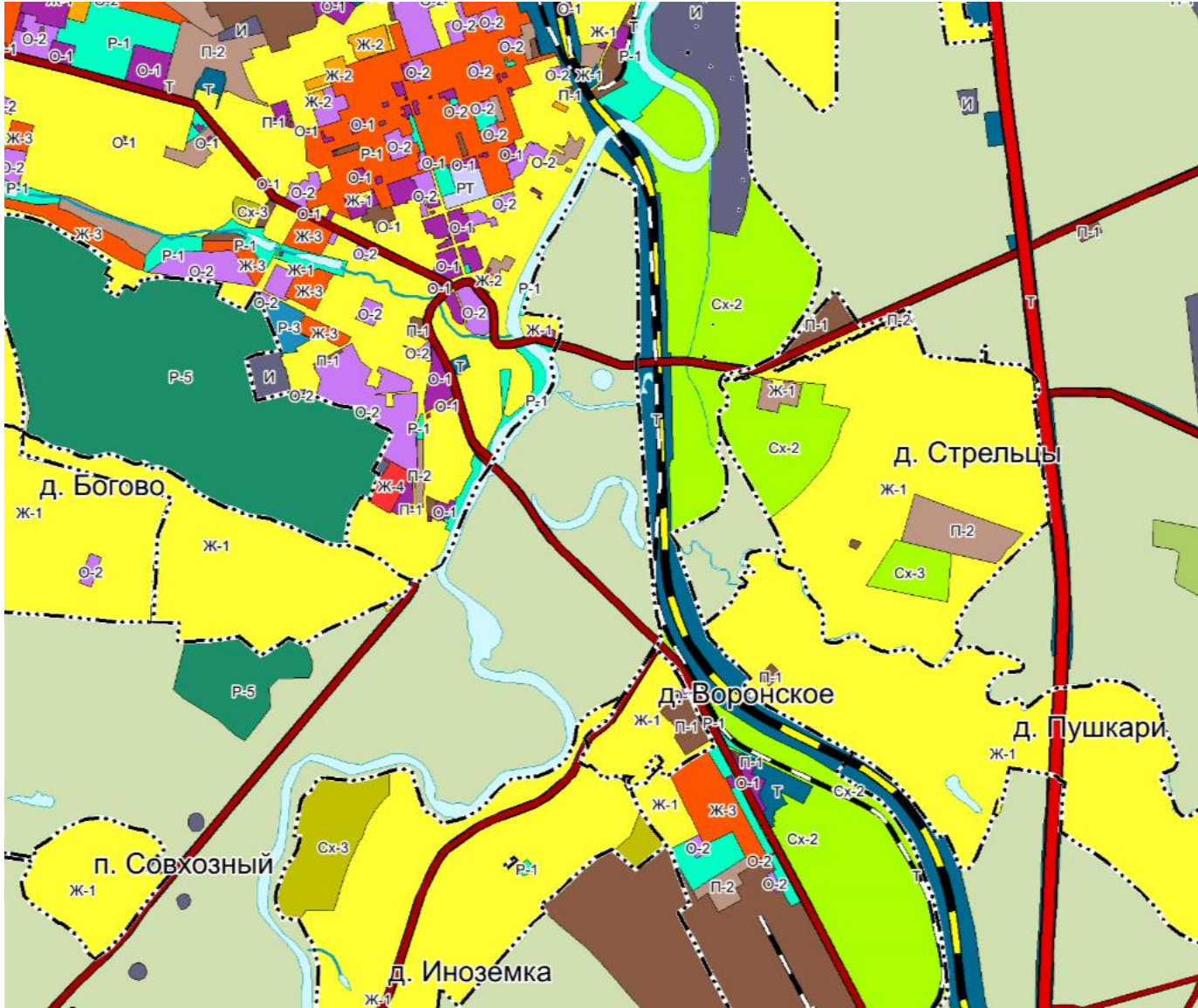
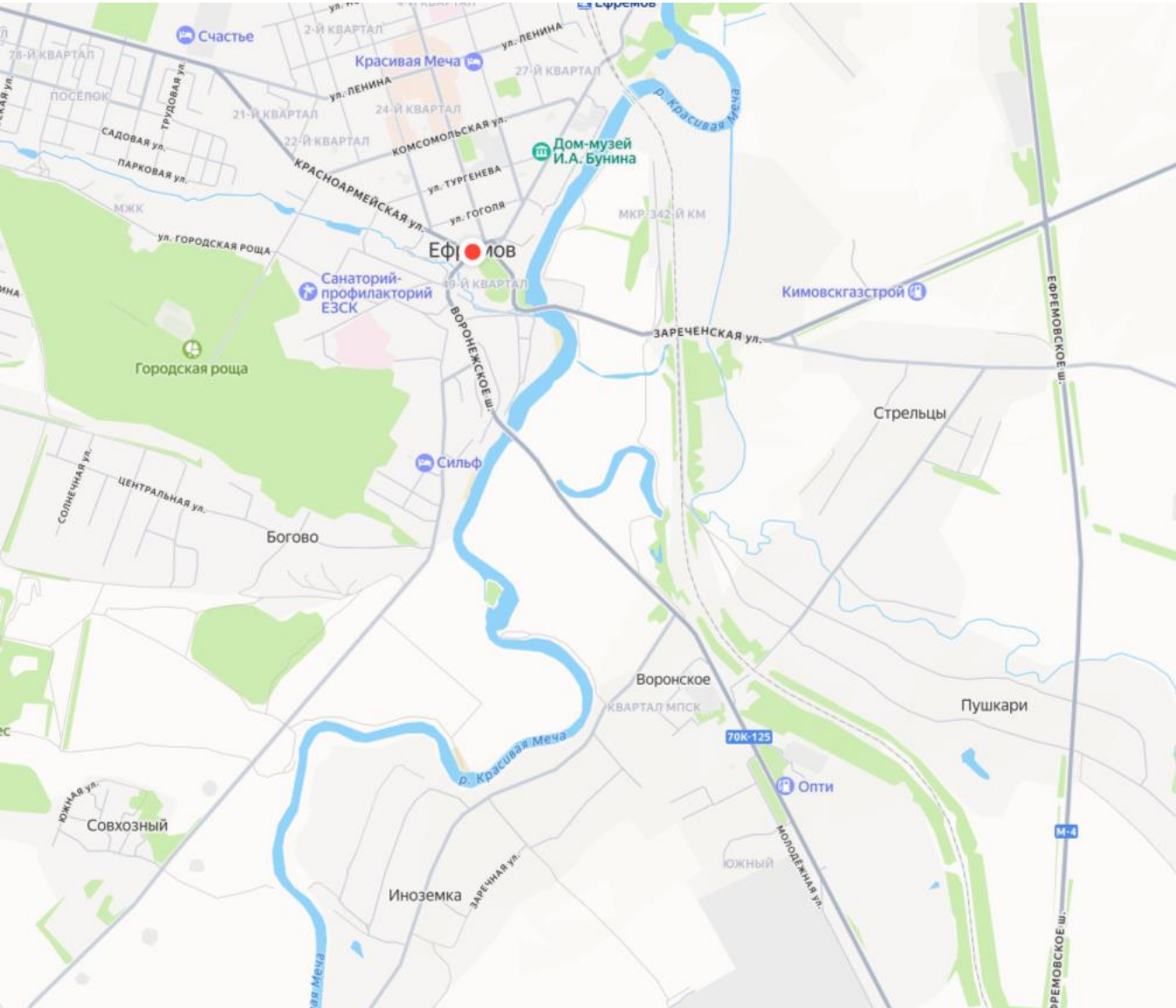
Целью проекта является разработка документации по планировке (проект планировки и проект межевания) осваиваемой территории для размещения объектов в соответствии с Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004г №190-ФЗ и Федеральным законом РФ от 03.07.2016

№373-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ в части вопросов территориального планирования».

Кроме того, проект планировки и проект межевания разработан в целях:

- обеспечения устойчивого развития территории
- выделения элементов планировочной структуры
- установления границ земельного участка под существующим объектом капитального строительства.

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата	007/26-ППТ	Лист
		007/26				
						10



						Проект планировки территории, ограниченной ул. Загородная в г. Ефремов Тульской области		
Изм.	Кол.уч	Лист	№гос	Погн.	Дата	Материалы по обоснованию (графические материалы)	Стадия	Лист
		ГИП	Ефименко		07.26		П	3
Разработал		Ефименко			07.26	Карта планировочной структуры территории с отображением границ элементов планировочной структуры	ООО "Аврора"	

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“АВРОРА”**

ИНН 7107133670 КПП 710701001
ОГРН 1197154013880

Том 2

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
территории, ограниченной ул. Загородная в
г.Ефремов Тульской области**

Проект межевания территории. Текстовая часть

Проект межевания территории разработан для части квартала, ограниченного ул.Загородная в г. Ефремове Тульской области, разработан в составе с Проектом планировки данной территории.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для формирования земельного участка путем перераспределения земельного участка под существующим нежилым зданием.

Перечень образуемых земельных участков, характеристики образуемых земельных участков, сведения о площади и виде разрешенного использования образуемых земельных участков

Координаты характерных точек границ земельных участков, в отношении которых утвержден проект межевания, определенных в системе координат МСК-71.1., используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости в Тульской области, в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ.

Адрес земельного участка: **Тульская область, г. Ефремов, 97 км автодороги Лопатково-Ефремов-Ливны**

Категория земель – **земли населенных пунктов.**

Площадь земельного участка: **891 кв.м.**

Разрешенное использование земельного участка: **объекты дорожного сервиса**

Условное обозначение земельного участка –: **ЗУ1**

Обозначение ЗУ	Площадь, кв.м
71:27:020402:1632	891
:Тп\1	180
71:27:020402: ЗУ1	1071

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата	007/26-ПМТ	Лист
		007/26				12

Ведомость координат поворотных точек границ образуемого земельного участка (МСК 71.1)

№п/п	Имя точки	X
н1	624177.56	297876.43
н2	624188.78	297900.18
н3	624163.05	297912.78
н4	624157.4	297901.29
н5	624147.7	297906.04
н6	624142.10	297908.79
н7	624133.94	297891.57
н8	624148.85	297884.31
н9	624151.46	297889.71
н10	624157.37	297886.8
н1	624177.56	297876.43

Таблица площадей образуемого земельного участка

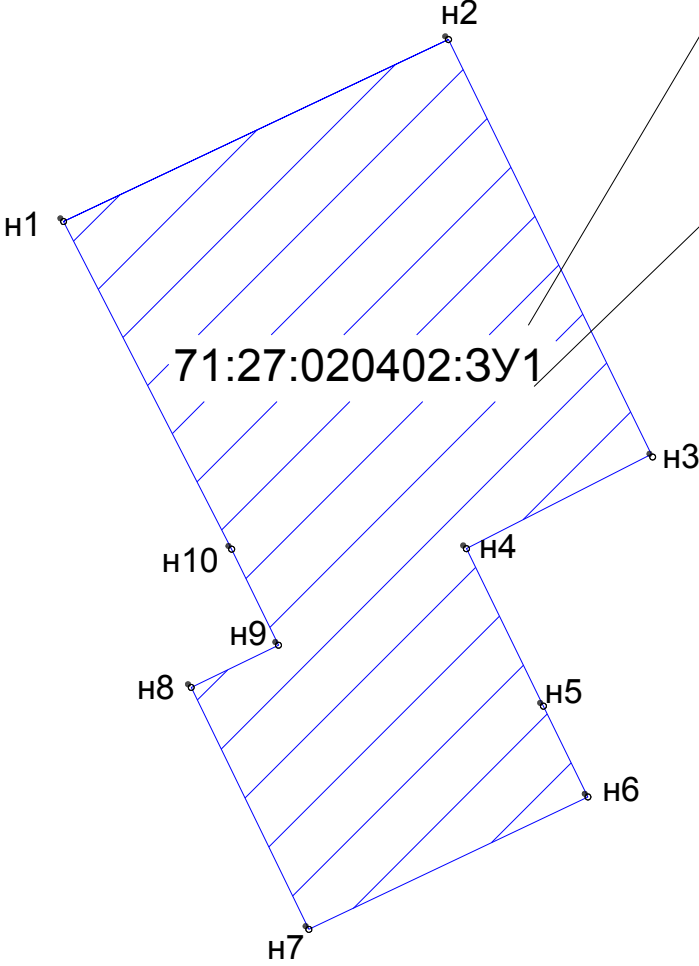
№ образуемой части ЗУ	Местоположение (адрес)	Категория земель	Площадь, м.кв.	Разрешенное использование
ЗУ1	Тульская область, Ефремовский район, г. Ефремов, 97 км автодороги Лопатково-Ефремов-Ливны	Земли населенных пунктов	1071	для размещения объектов автомобильного сервиса
Итого:			1071	

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, перечень координат характерных точек границ территории, определенных в системе координат МСК-71.1, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости в Тульской области, в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ

№п/п	Имя точки	X
н1	624177.56	297876.43
н2	624188.78	297900.18
н3	624163.05	297912.78
н4	624157.4	297901.29
н5	624147.7	297906.04
н6	624142.10	297908.79
н7	624133.94	297891.57
н8	624148.85	297884.31
н9	624151.46	297889.71
н10	624157.37	297886.8
н1	624177.56	297876.43

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата	007/26-ПМТ	Лист
		007/26				
						14

Образуемый земельный
участок
71:27:020402:3У1



S=1071 кв. м

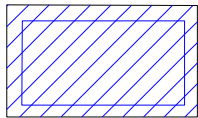
Площадь образуемого земельного участка: 1071 кв. м

Адрес земельного участка: Тульская область, г.Ефремов,
97 км автодороги Лопатково–Ефремов–Ливны

Вид разрешенного использования земельного участка:
объекты дорожного сервиса

Координаты точек земельного участка:

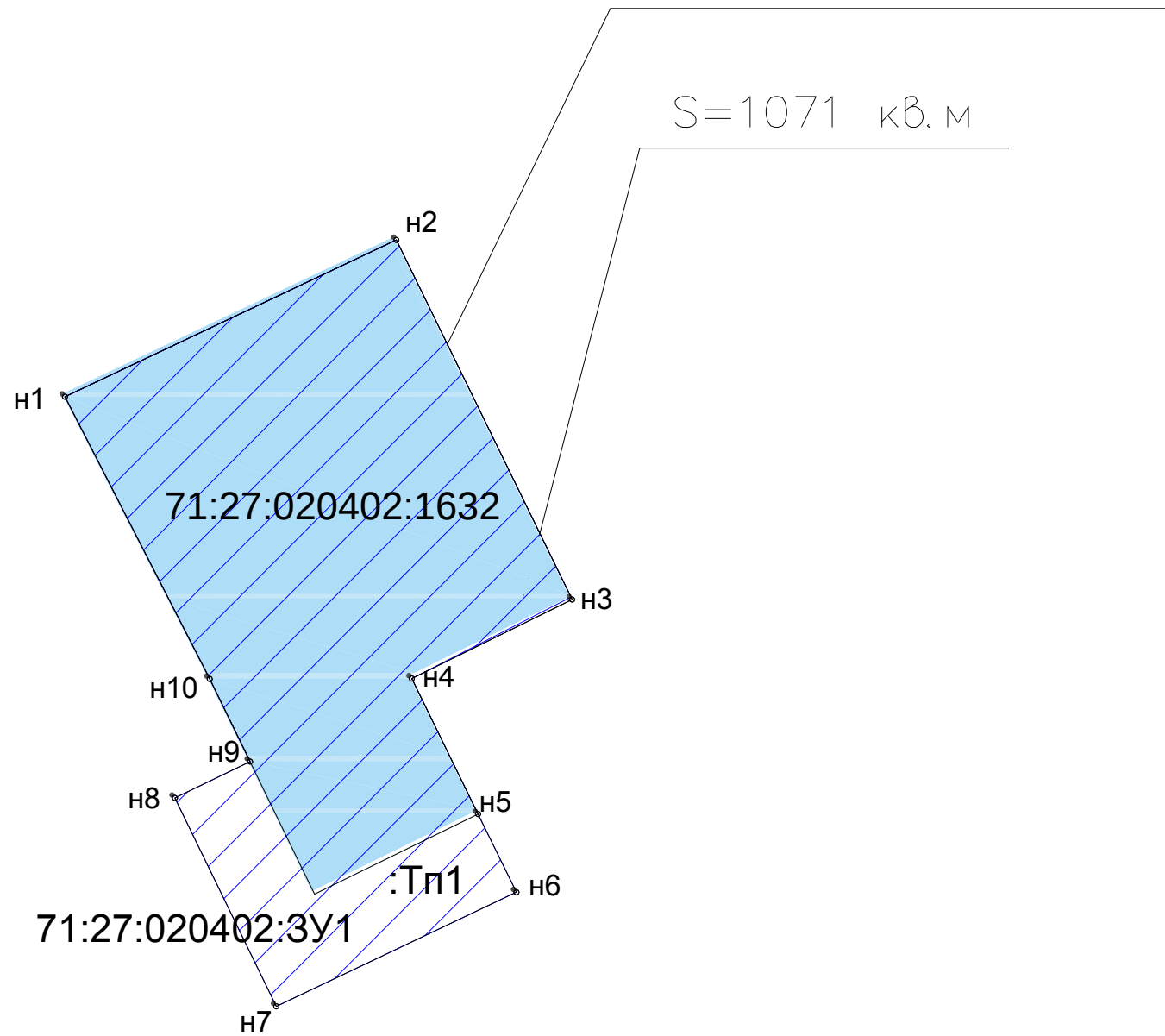
№п/п	Имя точки	X
н1	624177.56	297876.43
н2	624188.78	297900.18
н3	624163.05	297912.78
н4	624157.4	297901.29
н5	624147.7	297906.04
н6	624142.10	297908.79
н7	624133.94	297891.57
н8	624148.85	297884.31
н9	624151.46	297889.71
н10	624157.37	297886.8
н1	624177.56	297876.43

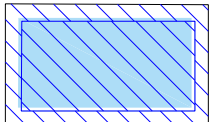


— Границы образуемого
земельного участка

						Проект межевания территории, ограниченной ул.Загородная в г. Ефремов Тульской области			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	Основная часть (графические материалы)	Стадия	Лист	Масштаб
ГИП		Ефименко			07.26		П	4	1:1000
Разработал		Ефименко			07.26				
						Чертеж границ образуемого земельного участка	ООО "Аврора"		

Образуемый земельный
участок
71:27:020402:ЗУ1



-  — Границы существующего земельного участка
-  — Границы образуемого земельного участка

						Проект межевания территории, ограниченной ул.Загородная в г. Ефремов Тульской области			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	Основная часть (графические материалы)	Стадия	Лист	Масштаб
ГИП		Ефименко			07.26		П	5	1:1000
Разработал		Ефименко			07.26	Чертеж межевания территории для размещения объекта	ООО "Аврора"		

