



ООО «ФАСАД»

623640 Свердловская обл., г.Талица, ул.Свердлова, 33-а. тел./факс (8343)71 2-55-65

E-mail: talica362@rambler.ru

ЗАКАЗЧИК: ИСПИРЯН АРМАН АВАГОВИЧ

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ГРАНИЧАЩЕЙ С УЛ. ДОРОЖНАЯ, УЛ. СВЕТЛОЙ,
ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ:
66:29:2201005:29, 66:29:2201005:231, 66:29:2201005:27, 66:29:2201005:10 В
п.г.т. ТУГУЛЫМ ТУГУЛЫМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ТОМ 3

ШИФР 02.04/26 - ПМТ.3

2026г.

ЗАКАЗЧИК: ИСПИРЯН АРМАН АВАГОВИЧ

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ГРАНИЧАЩЕЙ С УЛ. ДОРОЖНАЯ, УЛ. СВЕТЛОЙ,
ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ:
66:29:2201005:29, 66:29:2201005:231, 66:29:2201005:27, 66:29:2201005:10 В
п.г.т. ТУГУЛЫМ ТУГУЛЫМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ТОМ 3

ШИФР 02.04/26 - ПМТ.3

Генеральный директор

С.В. Чуркина

Инженер проекта

М.В. Сорокина

Содержание тома

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
3	02.04/26 - ПМТ.3	Проект межевания территории	

Согласовано			

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

						02.04/26-ПМТ.3			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разработал	Чуркина				04.26	Проект планировки и проект межевания территории граничащей с ул. Дорожная, ул. Светлой, земельными участками с кадастровыми номерами: 66:29:2201005:29,66:29:2201005:231, 66:29:2201005:27, 66:29:2201005:10 в п.г.т. Тугулым Тугулымского муниципального округа Свердловской области.	Стадия	Лист	Листов
							ППТ	1	1
Проверил	Сорокина				04.26		ООО «Фасад» 2026		
Н.контр.									

Состав документации по проекту планировки территории

№ п/п	Наименование	Масштаб	Количество листов	Гриф секретности
1	2	3	4	5
1.	Материалы основной части проекта планировки территории			
1.1	Проект планировки и проект межевания территории граничащей с ул. Дорожная, ул. Светлой, земельными участками с кадастровыми номерами: 66:29:2201005:29, 66:29:2201005:231, 66:29:2201005:27, 66:29:2201005:10 в п.г.т. Тугулым Тугулымского муниципального округа Свердловской области. Основная часть. Том 1 Шифр 02.04 /26 -ППТ.1		8	несекретно
1.2	Фрагмент карты по функциональному зонированию территории п.г.т. Тугулым Шифр 02.04 /26 -ППТ.1 Г.1		1	несекретно
1.3	План планировки территории Шифр 02.04 /26 -ППТ.1 Г.2		1	несекретно
1.4	Схема границ территориальных зон в период подготовки проекта планировки территории п.г.т. Тугулым Шифр 02.04 /26 -ППТ.1 Г.3		1	несекретно
1.5	Чертеж проектных красных линий Шифр 02.04 /26 -ППТ.1 Г.4		1	несекретно
2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории			
2.1	Проект планировки и проект межевания территории граничащей с ул. Дорожная, ул. Светлой, земельными участками с кадастровыми номерами: 66:29:2201005:29, 66:29:2201005:231, 66:29:2201005:27, 66:29:2201005:10 в п.г.т. Тугулым Тугулымского муниципального округа Свердловской области. Материалы по обоснованию. Том 2. Шифр 02.04 /26 -ППТ.2		19	несекретно
2.2	Карта планировочной структуры территории Шифр 02.04 /26 -ППТ.2 Г.1		1	несекретно
2.3	Схема организации улично - дорожной сети и схема движения транспорта на соответствующей территории		1	несекретно

02.04/26-ПМТ.3

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Чуркина				04.26
Проверил	Сорокина				04.26
Н.контр.					

Состав документации по проекту
планировки территории

Стадия	Лист	Листов
ППТ	1	2
ООО «Фасад» 2026		

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

	Шифр 02.04 /26 -ППТ.2 Г.2			
2.5	Топографическая съемка М1:500; Существующее использование территории; Границы зон с особыми условиями использования территории; Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории Шифр 02.04 /26 -ППТ.Г.3	1:500	1	несекретно
3	Материалы основной части проекта межевания территории			
3.1	Проект планировки и проект межевания территории граничащей с ул. Дорожная, ул. Светлой, земельными участками с кадастровыми номерами: 66:29:2201005:29, 66:29:2201005:231, 66:29:2201005:27, 66:29:2201005:10 в п.г.т. Тугулым Тугулымского муниципального округа Свердловской области. Материалы по обоснованию. Том 3. Шифр 02.04 /26 -ПМТ.3		9	несекретно

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

02.04/26-ПМТ.3

Лист

СОДЕРЖАНИЕ

Пояснительная записка

1. Общая часть.....	5
2. Современное использование территории.....	7
3. Градостроительные регламенты.....	7
4. Зоны с особыми условиями использования территории.....	8
5. Территории объектов культурного наследия.....	8
6. Публичные сервитуты.....	9
7. Проектные решения.....	9
- схема расположения территории проектирования	
8. Сведения о формируемых и изменяемых земельных участках	11
- чертеж границ образуемого земельного участка	

						02.04/26-ПМТ.3	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Пояснительная записка

1. Общая часть

Проект планировки территории, граничащей с ул. Дорожной, ул. Светлой, земельными участками с кадастровыми номерами: 66:29:2201005:29, 66:29:2201005:231, 66:29:2201005:27, 66:29:2201005:10 в п.г.т. Тугулым Тугулымского муниципального округа Свердловской области подготовлен для образования земельного участка из земель муниципальной или государственной собственности на основе действующей нормативно-правовой базы с соблюдением всех необходимых требований и с учетом пожеланий Заказчика.

Заказчик работ: Испирян Арман Авагович

Исполнитель работ по подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, граничащей с ул.Дорожной, ул.Светлой, земельными участками с кадастровыми номерами: 66:29:2201005:29, 66:29:2201005:231, 66:29:2201005:27, 66:29:2201005:10 в п.г.т. Тугулым Тугулымского муниципального округа Свердловской области - Общество с ограниченной ответственностью «Фасад».

Проектом планировки предусмотрено:

- увеличение площади земельного участка с кадастровым номером 66:29:2201005:177 путем перераспределения с землями государственной или муниципальной собственности;
- определение координат поворотных точек проектируемых красных линий в границах территории планирования.

Проектом межевания предусмотрено:

установление границ земельного участка в зоне Ж-1 (Зона жилых домов усадебного типа) с видом разрешенного использования земельного участка (код 2.7.1 – Хранение автотранспорта).

Проект межевания выполнен в системе координат МСК-66, зона 2.

На основании решений, закрепленных в проекте межевания территории, производится определение местоположения границ земельного участка для целей кадастрового учета в соответствии с требованиями действующего законодательства и материалами территориального планирования Тугулымского муниципального округа Свердловской области.

В ходе работ запрошены и получены данные территориального планирования о проектируемой территории в Администрации Тугулымского муниципального округа, также запрошены и получены в электронном виде сведения единого государственного реестра недвижимости.

						02.04/26-ПМТ.3	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Проект межевания соответствует требованиям нормативных документов:

- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.07.2025)
- "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 31.07.2025)-
Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты»;
- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.
- Приказ Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 (ред. от 24.12.2024) Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков.

Исходные данные:

1. Распоряжение Администрации Тугулымского муниципального округа от 08.08.2025г № 321-
2. Письмо Администрации Тугулымского муниципального округа от 28.04.2026г № 1728;
3. Письмо Администрации Тугулымского муниципального округа от 28.04.2026г № 1787;
4. Генеральный план п.г.т Тугулым (далее – Генеральный план), утвержденный Решением Думы Тугулымского городского округа № 76 от 26.12.2012 в редакции изменений № 84 от 25.11.2022
5. Правила землепользования и застройки Тугулымского муниципального округа, утвержденные Решением Думы Тугулымского городского округа № 24 от 13.04.2018 г. (в ред. Изм. № 44 от 25 апреля 2025г);
6. Местные нормативы градостроительного проектирования Тугулымского муниципального округа Свердловской области, утвержденные решением Думы Тугулымского муниципального округа Свердловской области № 6 от 31.01.2025г.
7. Правила благоустройства территории Тугулымского муниципального округа, утвержденные Решением Думы Тугулымского городского округа № 48 от 15.09.2023г. (в ред. изм. № 107 от 20 декабря 2024г);
8. Сведения Единого государственного реестра недвижимости, полученных в виде кадастрового плана территории;

						02.04/26-ПМТ.3	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

2. Современное использование территории

Участок проектирования расположен в границах улиц Дорожная и Светлая кадастрового квартала 66:29:2201005 в п.г.т. Тугулым Тугулымского муниципального округа.

Общая площадь проектируемой территории составляет 2,93 га, включает в себя земли государственной собственности и земельные участки индивидуальной жилой застройки приведенные в Таблице 1.

Таблица 1.

№ п/п	Кадастровый №	Вид разрешенного использования	S м2
1	66:29:2201005:103	под жилой дом индивидуальной жилой застройки	978
2	66:29:2201005:104	под жилой дом индивидуальной жилой застройки	1346
3	66:29:2201005:177	под объект гаражной застройки (индивидуальный капитальный гараж)	332
4	66:29:2201005:185	под жилой дом индивидуальной жилой застройки	1249
5	66:29:2201005:216	под жилой дом индивидуальной жилой застройки	1168
6	66:29:2201005:217	под жилой дом индивидуальной жилой застройки	574
7	66:29:2201005:259	для индивидуального жилищного строительства	1463
8	66:29:2201005:261	для индивидуального жилищного строительства	1247
9	66:29:2201005:375	для индивидуального жилищного строительства	1645
10	66:29:2201005:376	для индивидуального жилищного строительства	1501
11	66:29:2201005:98	под жилой дом индивидуальной жилой застройки	1199
12	66:29:2201005:69	под объект общепита (шашлычная)	133
13	66:29:2201005:72	под жилой дом индивидуальной жилой застройки	1186
14	66:29:2201005:80	под жилой дом индивидуальной жилой застройки	1781
15	66:29:2201005:90	под жилой дом индивидуальной жилой застройки	2907

3. Градостроительные регламенты

Согласно ст. 94 Правил землепользования и застройки Тугулымского муниципального округа, утвержденных Решением Думы Тугулымского городского округа от 13.04.2018г. №24 в редакции изменений № 44 от 25 апреля 2025 г. формируемый земельный участок в соответствии с «Картой градостроительного зонирования территории и зон с особыми условиями использования территории п.г.т. Тугулым» относится к землям населенных пунктов и находится в территориальной зоне Ж-1 (Зона жилых домов усадебного типа).

Сведения о территориальных зонах приведены в таблице 2.

						02.04/26-ПМТ.3	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Таблица 2

Сведения о территориальной зоне в границах образуемого земельного участка

Код вида разрешенного использования земельного участка	Территориальная зона	Описание земельного участка	Площадь Кв.м	Описание вида разрешенного использования земельного участка
2.7.1	(Ж-1) – Зона жилых домов усадебного типа.	Государственные земли 66:29:2201005	700	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 вида разрешенного использования с кодом 4.9.

4. Зоны с особыми условиями использования территории

Зоны с особыми условиями использования территории (охранные зоны инженерных коммуникаций, зоны затопления-подтопления, водоохранные зоны и т.п.) приведены в Таблице 3.

Таблица 3.

№ п/п	Реестровый номер	Наименование
1	66:29-6.363	Зона ограничения передающего радиотехнического объекта – РТС "Тугулым", являющегося объектом капитального строительства, расположенного по адресу: Свердловская обл., Тугулымский район, пгт. Тугулым, ул. Дорожная, 21

5. Территории объектов культурного наследия

Согласно письма Администрации Тугулымского муниципального округа от 28.04.2026 г. №1787, в границах улиц Дорожная и Светлая кадастрового квартала 66:29:2201005 в п.г.т. Тугулым, Тугулымского муниципального округа Свердловской области объекты культурного наследия народов Российской Федерации отсутствуют.

						02.04/26-ПМТ.3	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

6. Публичные сервитуты

В границах проектируемой территории существующие публичные сервитуты отсутствуют. Установление публичных сервитутов проектом не предусматривается.

7. Проектные решения

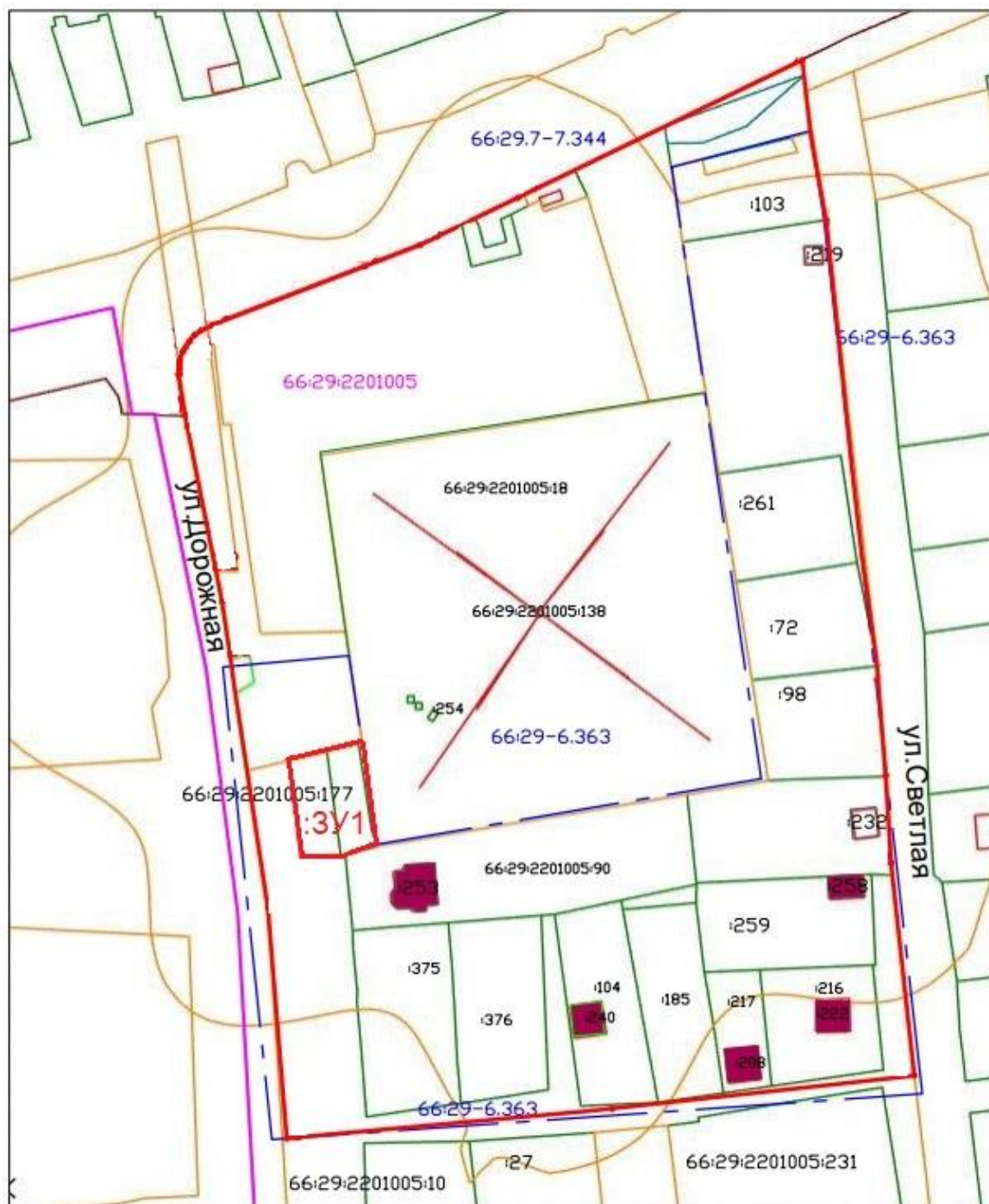
Разработанный проект планировки и проект межевания предполагает формирование одного земельного участка при соблюдении следующих условий:

- границы проектируемого земельного участка устанавливаются в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним;
- формирование земельного участка выполнено с учетом существующей градостроительной ситуации, границ существующих земельных участков, фактического использования территории;
- соблюдение интересов собственников земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет и не преобразуемых в данном проекте межевания.

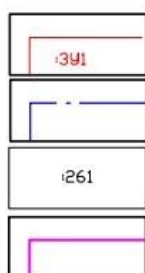
Расположение территории проектирования показано на Схеме 1

						02.04/26-ПМТ.3	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Схема 1



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

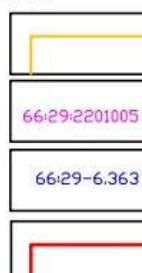


- Граница образуемого земельного участка

- Граница территории планировки

- Земельные участки, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости

- Граница кадастрового квартала по сведениям ЕГРН



- ЗОУИТ объектов энергетики, связи, транспорта

- Номер кадастрового квартала по сведениям ЕГРН

- Кадастровый номер ЗОУИТ

- Проектные красные линии

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

02.04/26-ПМТ.3

Лист

8. Сведения о формируемых и изменяемых земельных участках

Способы и порядок образования земельного участка оговорены ст.11 Земельного Кодекса.

Настоящим проектом межевания предусмотрено образование земельного участка.

Сведения о земельном участке, подлежащем формированию и изменению, представлены в таблице 4.

Таблица 4

УН	Площадь (м²)	Вид разрешённого использования земельного участка и код (числовое обозначение) в соответствии с классификатором видов разрешённого использования земельных участков	Категория земель	Способ формирования
:ЗУ1	700	2.7.1 Объекты гаражного назначения	земли населённых пунктов	Перераспределение земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (S=368 м²) и земельного участка с кадастровым номером 66:29:2201005:177 (S=332 м²)

Образуемый земельный участок ограничен: с западной стороны – муниципальные земли и автомобильная дорога ул. Дорожная; с северной стороны — свободная территория; с южной стороны — свободные земли и индивидуальная жилая застройка, с восточной стороны – земельный участок РТС «Тугулым».

В настоящее время участок свободен от застройки.

Координаты поворотных точек границы образуемого земельного участка приведены в таблице 5

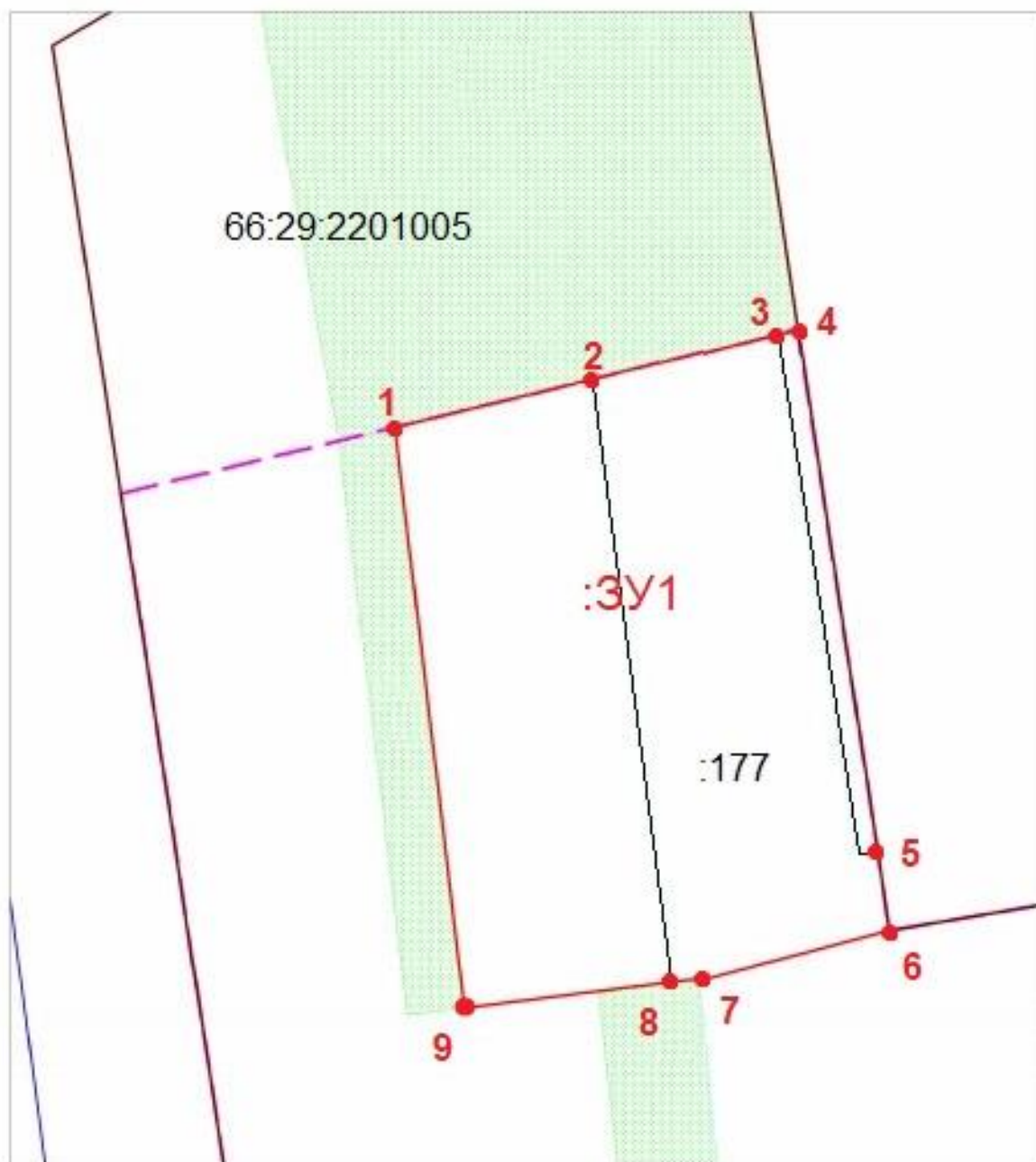
Таблица 5

Каталог координат образуемого земельного участка.

условный номер ЗУ	номер точки	X, м	Y, м
:ЗУ1	1	417035.17	2415506.43
	2	417037.66	2415516.66
	3	417040.08	2415526.32
	4	417040.33	2415527.45
	5	417012.99	2415531.57
	6	417008.69	2415532.20
	7	417006.06	2415522.29
	8	417005.91	2415520.91
	9	417004.53	2415510.06
	1	417035.17	2415506.43

						02.04/26-ПМТ.3	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Чертеж границ образуемого земельного участка.



Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

02.04/26-ПМТ.3

Лист