

***РЖДСТРОЙ-
ПРОЕКТ***

Общество с ограниченной ответственностью
«РЖДстрой-Проект»

**«Автодорожный путепровод на станции Златоуст
Южно-Уральской железной дороги»**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть

Раздел 2 «Проект межевания территории. Текстовая часть»

23-149-ПМТ2

Том 1.7

РЖДСТРОЙ-ПРОЕКТ

Общество с ограниченной ответственностью
«РЖДстрой-Проект»

«Автодорожный путепровод на станции Златоуст Южно-Уральской железной дороги»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть

Раздел 2 «Проект межевания территории. Текстовая часть»

23-149- ПМТ2

Том 1.7

Заместитель генерального
директора по производству

Д.А. Васильев

Главный инженер проекта

В.Э. Анохин



2025

Согласовано				
Согласовано	Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	

«Утверждаю»
Генеральный директор
ООО «Терра Докс Инвест»

Е.А. Цымбал
М.П.

TERRA
DOCSINVEST

г. Ростов-на-Дону
«Терра Докс Инвест»

**«Автомобильный путепровод на станции Златоуст
Южно-Уральской железной дороги»**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть

Раздел 2

«Проект межевания территории. Текстовая часть»

Том 1.7

Ростов-на-Дону, 2025



Association Memberships



- Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 03.08.2018 № 341-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов»;
- Федеральным законом от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральным законом 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»;
- Постановлением Правительства РФ от 12.05.2017 № 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов»;
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.10.2006 № 611 «О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог»;
- Приказом Министерства транспорта Российской Федерации от 06.08.2008 №126 «Об утверждении Норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчета охранных зон железных дорог»;
- Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры»;

						Проект межевания территории. Текстовая часть	Лист
Кол.	Изм.	Лист	№ док	Попись	Дата		2

- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;

и с учетом:

- Постановления Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

- Постановления Правительства РФ от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»;

- Постановления Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

В административном отношении участок проектирования располагается в границах территории города Златоуст Челябинской области.

В состав существующей полосы отвода железной дороги входят земли, на которых расположены железнодорожные пути и непосредственно примыкающие к ним сооружения, устройства и здания.

Проектируемые объекты строительства расположены как в существующей полосе отвода железной дороги, так и в дополнительной полосе постоянного и временного отвода.

Для размещения части инженерных коммуникаций железнодорожной инфраструктуры, не вошедшей в границы существующей полосы отвода, проектом предусмотрен дополнительный отвод земель.

Границы отвода земель для железнодорожной линии запроектированы в соответствии со следующими нормативными документами:

						Проект межевания территории. Текстовая часть	Лист
Кол.	Изм.	Лист	№до	Подпись	Дата		3

- Приказ № 126 от 6 августа 2008 года «Нормы отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также нормы расчета охранных зон железных дорог»;

- Постановление Правительства РФ № 611 от 12 октября 2006 года «О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог»;

- ОСН 3.02.01-97 «Нормы и правила проектирования отвода земель для железных дорог».

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков или частей земельных участков, в том числе подлежащих изъятию, отводимых в постоянное или во временное пользование, возможные способы их образования представлены в Таблице 2 (Приложение).

Образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, отсутствуют.

К возможным способам оформления прав ОАО «РЖД» на земельные участки постоянного дополнительного отвода под линейный объект относятся: заключение долгосрочных договоров аренды (субаренды) и установление сервитута (в том числе публичного сервитута). В случае невозможности оформления долгосрочных договоров аренды (субаренды) и установления сервитута (в том числе публичного сервитута) земельные участки, образуемые на период эксплуатации линейного объекта, в соответствии с Главой VII.1 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 279 и 281 Гражданского кодекса Российской Федерации в целях реализации строительства объекта федерального значения – «Автодорожный путепровод на станции Златоуст», могут подлежать резервированию и (или) изъятию для государственных или муниципальных нужд. Проведение процедуры изъятия испрашиваемых земельных участков для государственных или муниципальных нужд является одним из вариантов реализации настоящей документации по планировке территории.

В отношении образуемых земельных участков/ частей земельных участков, а также существующих земельных участков, расположенных полностью в границах зоны планируемого размещения линейного объекта, представленных в Таблице 2,

						Проект межевания территории. Текстовая часть	Лист
							4
Кол.	Изм.	Лист	№ док	Попись	Дата		

федерального, регионального или местного значения, на срок указанных строительства, реконструкции, ремонта;

3) устройство пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с железнодорожными путями на земельных участках, находящихся в государственной собственности, в границах полос отвода железных дорог, а также устройство пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с автомобильными дорогами или примыканий автомобильных дорог к другим автомобильным дорогам на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в границах полосы отвода автомобильной дороги;

4) размещение автомобильных дорог и железнодорожных путей в туннелях;

4.1) прокладка, переустройство, перенос инженерных коммуникаций, их эксплуатация в границах полос отвода и придорожных полос автомобильных дорог;

5) проведение инженерных изысканий в целях подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов федерального, регионального или местного значения, проведение инженерных изысканий для строительства, реконструкции указанных объектов, а также сооружений, предусмотренных подпунктом 1 настоящей статьи;

б) реконструкция, капитальный ремонт участков (частей) инженерных сооружений, являющихся линейными объектами.

Согласно п. 5 ст. 4 Федерального закона от 31.07.2020 N 254-ФЗ, публичные сервитуты наряду со случаями, предусмотренными статьей 39.37 Земельного кодекса Российской Федерации, могут устанавливаться:

1) для строительства линейных объектов инфраструктуры (за исключением линейных объектов, размещение которых делает невозможным дальнейшее использование земельного участка или его части в соответствии с установленным видом разрешенного использования), реконструкции объектов инфраструктуры;

2) для обеспечения строительства, реконструкции объектов инфраструктуры, в том числе:

а) прохода, проезда, а также провоза строительных и иных материалов через земельный участок;

						Проект межевания территории. Текстовая часть	Лист
Кол.	Изм.	Лист	№ док	Подпись	Дата		6

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков и устанавливаемых сервитутов, в том числе возможные способы их образования

Условный номер ЗУ/ЧЗУ, сервитута	Номера характерных точек образуемых земельных участков, частей земельных участков, сервитутов	Кадастровые номера земельных участков (кадастровых кварталов), из которых образуются земельные участки, части земельных участков, а также на которые возможно установление сервитутов	Площадь образуемого земельного участка, части земельного участка, сервитута, кв, м	Возможные способы реализации	Сведения об отнесении (не отнесении) образуемых земельных участков к территории общего пользования	Информация о наличии/отсутствии земель лесного фонда				Сведения об отнесении образуемого земельного участка к определенной категории земель (в том числе в случае, если земельный участок в связи с размещением линейного объекта подлежит отнесению к определенной категории земель в силу закона без необходимости принятия решения о переводе земельного участка из состава земель этой категории в другую) или сведения о необходимости перевода земельного участка из состава земель одной категории в другую	Земельные участки, части земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд			Земельные участки, на которых линейный объект может быть размещен на условиях сервитута, публичного сервитута ²		
						Целевое назначение лесов	Вид (виды) разрешенного использования лесного участка	Количественные и качественные характеристики лесного участка	Сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)		Условные номера образуемых земельных участков, кадастровые номера или иные ранее присвоенные государственные учетные номера существующих земельных участков	Адреса или описание местоположения	Перечень и адреса объектов недвижимого имущества (при наличии сведений о них в Едином государственном реестре недвижимости)	Кадастровый номер существующих земельных участков	Адреса или описание местоположения существующих земельных участков	Перечень и адреса объектов недвижимого имущества (при наличии сведений о них в Едином государственном реестре недвижимости)
Перечень образуемых земельных участков, предоставляемых на период эксплуатации линейного объекта (постоянный отвод)																
1	1-9	74:25:0301414	379	Образование ЗУ, многоконтурного ЗУ из земель неразграниченной государственной или муниципальной собственности	Относится	-	-	-	-	Земли населенных пунктов	1	Челябинская область, г Златоуст	-			
2	1-8	74:25:0302501	1381	Образование ЗУ, многоконтурного ЗУ из земель неразграниченной государственной или муниципальной собственности	Относится	-	-	-	-	Земли населенных пунктов	2	Челябинская область, г Златоуст	-			
Подлежащих установлению сервитутов, предоставляемых на период строительства линейного объекта (временный отвод)																
1С	1-41	74:25:0000000	2028	Установление сервитута (в том числе публичного сервитута)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	74:25:0000000	74:25:0000000:17849 Российская Федерация, Челябинская область, Златоустовский городской округ, г Златоуст, ул им П П Аносова, от пересечения с трамвайными путями (ул им.П.П.Аносова, д. 129) до д 275 по ул им П П Аносова за исключением путепровода через ж/д пути, расположенного на станции Заводская г Златоуст (1940 км.ж/д) 74:25:0000000:16772 Челябинская область, г Златоуст

*В соответствии с «Классификатором видов разрешенного использования земельных участков», образуемым и изымаемым земельным участкам присваивается: вид разрешенного использования – Автомобильный транспорт (7.2).

**Принадлежность образуемых земельных участков к территориям с установленным градостроительным регламентом не оказывает влияния на предельные параметры застройки и вид разрешенного использования земельных участков дополнительного постоянного отвода земель, так как согласно п. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

2. Перечень координат характерных точек образуемых земельных участков

Для описания координат характерных точек границ образуемых земельных участков, частей земельных участков, а также подлежащих установлению сервитутов использована система координат МСК-74 зона 2, применяемая для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Перечень координат характерных точек границ образуемых земельных на период эксплуатации

Номер характерной точки	X	Y
1		
1	610672.88	2215857.12
2	610678.85	2215857.83
3	610688.30	2215861.86
4	610704.20	2215868.40
5	610708.62	2215870.78
6	610713.01	2215861.20
7	610689.37	2215851.68
8	610675.85	2215848.94
9	610673.60	2215848.75
1	610672.88	2215857.12

Номер характерной точки	X	Y
2		
1	610481.09	2215841.35
2	610476.23	2215840.61
3	610474.30	2215843.32
4	610425.13	2215833.49
5	610372.02	2215822.59
6	610368.26	2215839.12
7	610457.87	2215849.05
8	610480.63	2215854.83
1	610481.09	2215841.35

Перечень координат характерных точек границ устанавливаемых сервитутов/публичных сервитутов на период строительства

Номер характерной точки	X	Y
С1 (контур 1)		
1	610684.90	2215848.99
2	610684.64	2215850.72
3	610675.85	2215848.94
4	610673.60	2215848.75
5	610673.94	2215844.87
6	610676.62	2215846.44
7	610676.13	2215847.27
1	610684.90	2215848.99
С1 (контур 2)		
8	610681.72	2215859.05
9	610679.35	2215858.04
10	610678.45	2215863.57
11	610680.85	2215864.36
8	610681.72	2215859.05
С1 (контур 3)		

Номер характерной точки	X	Y
12	610697.95	2215855.13
13	610697.95	2215853.58
14	610694.46	2215853.58
15	610694.46	2215853.73
12	610697.95	2215855.13
С1 (контур 4)		
16	610672.08	2215866.44
17	610671.40	2215874.34
18	610667.07	2215924.44
19	610672.46	2215926.74
20	610679.73	2215923.60
21	610697.38	2215897.37
16	610672.08	2215866.44
С1 (контур 5)		
22	610476.23	2215840.61
23	610474.30	2215843.32

Кол.	Изм.	Лист	№ док	Попись	Дата

Номер характерной точки	X	Y
24	610425.13	2215833.49
25	610372.02	2215822.59
26	610373.11	2215817.85
27	610434.56	2215831.86
28	610435.71	2215826.90
29	610464.73	2215832.45
30	610467.82	2215818.49
31	610472.12	2215813.08
32	610482.00	2215812.67
33	610481.99	2215814.48
34	610481.09	2215841.35

Номер характерной точки	X	Y
22	610476.23	2215840.61
С1 (контур 6)		
35	610711.69	2215925.07
36	610718.37	2215920.32
37	610719.24	2215921.54
38	610706.49	2215930.78
39	610704.05	2215927.60
40	610710.15	2215923.07
41	610711.61	2215924.97
35	610711.69	2215925.07

3. Сведения о границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания, содержащие перечень координат характерных точек таких границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

Перечень координат характерных точек границы территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания в рамках реализации объекта «Автодорожный путепровод на станции Златоуст».

Номер характерной точки	X	Y
Контур 1		
1	610672.88	2215857.12
2	610678.85	2215857.83
3	610688.30	2215861.86
4	610704.20	2215868.40
5	610708.62	2215870.78
6	610713.01	2215861.20
7	610689.37	2215851.68
8	610675.85	2215848.94
9	610673.60	2215848.75
1	610672.88	2215857.12

Номер характерной точки	X	Y
Контур 2		
1	610481.09	2215841.35
2	610476.23	2215840.61
3	610474.30	2215843.32
4	610425.13	2215833.49
5	610372.02	2215822.59
6	610368.26	2215839.12
7	610457.87	2215849.05
8	610480.63	2215854.83
1	610481.09	2215841.35

4. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков

В соответствии с «Классификатором видов разрешённого использования земельных участков», утверждённым приказом Федеральной службы государствен-

Инд. №	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									10
Кол.	Изм.	Лист	№до	Подпись	Дата				

ной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 (ред. От 16.09.2021 г.), образуемым в границе размещения объекта и изымаемым земельным участкам присваивается вид разрешенного использования Автомобильный транспорт (7.2). Категория образуемых земельных участков – Земли населенных пунктов.

Содержание вида разрешенного использования Автомобильный транспорт (7.2) включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 Размещение автомобильных дорог (Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, 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; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения), 7.2.2 Обслуживание перевозок пассажиров (Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 7.6) и 7.2.3 Стоянки транспорта общего пользования (Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту).

Принадлежность образуемых земельных участков к территориям с установленным градостроительным регламентом не оказывает влияния на предельные параметры застройки и вид разрешенного использования земельных участков дополнительного постоянного отвода под линейный объект, так как согласно п. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

						Проект межевания территории. Текстовая часть	Лист
Кол.	Изм.	Лист	№ док	Попись	Дата		11