



Общество с ограниченной ответственностью
«РЖДстрой-Проект»

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

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

**Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории.
Пояснительная записка»**

23-149-ПМТ4

Том 1.9

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

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории.
Пояснительная записка»

23-149- ПМТ4

Том 1.9

Заместитель генерального
директора по производству

Главный инженер проекта



Д.А. Васильев

В.Э. Анохин

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

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

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Раздел 4

«Проект межевания территории. Пояснительная записка»

Том 1.9

Ростов-на-Дону, 2025



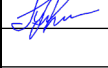
Association Memberships



№ раз-дела	Наименование
Проект планировки территории	
Основная часть	
1	Проект планировки территории. Графическая часть
2	Положение о размещении линейных объектов
Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
3	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть
4	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка
Проект межевания территории	
Основная часть	
5	Проект межевания территории. Графическая часть
6	Проект межевания территории. Текстовая часть
Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
7	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть
8	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка

Инв. №	Подпись и дата	Взам. инв. №							
						23-149-ПМТ4			
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Составил	Репенко				06.25	Состав документации по планировке территории			
Проверил	Таламаненко				06.25				
						Стадия	Лист	Листов	
						ПМТ	1	1	
									

№ п/п	Наименование	Номер стр.
1	Состав документации по планировке территории	3
2	Содержание	4
3	Введение	5
4	Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков	7
5	Обоснование способа образования земельного участка	9
6	Обоснование определения размеров образуемого земельного участка	9
7	Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	11

Инв. №	Подпись и дата	Взам. инв. №														
			23-149-ПМТ4													
			Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата								
			Составил	Репенко				06.25								
			Проверил	Таламаненко				06.25								
			Содержание						Стадия	Лист	Листов					
									ПМТ						1	1
																

- 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»;

						Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	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. Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков

Полоса отвода железных дорог (далее – полоса отвода) – земельные участки, прилегающие к железнодорожным путям, земельные участки, занятые железнодорожными путями или предназначенные для размещения таких путей, а также земельные участки, занятые или предназначенные для размещения железнодорожных станций, водоотводных и укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль железнодорожных путей, линий связи, устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.

Размер полосы отвода определяется в соответствии с нормами и правилами проектирования отвода земель для железных дорог. Исходными данными для отвода земель являются результаты комплексных инженерных изысканий, а также

						Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	Лист
Кол.	Изм.	Лист	№ до	Подпись	Дата		3

проектные решения по сооружению путей, зданий, сооружений и инженерных сетей.

Основными документами при установлении дополнительного отвода земель послужили «Нормы отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчета охранных зон железных дорог», утвержденные приказом Минтранса России от 06.08.2008 г. № 126 и ОСН 3.02.01-97 «Нормы и правила проектирования отвода земель для железных дорог».

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 проектируемый 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. Также предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не устанавливаются.

Граница полосы отвода существующей железной дороги отображена на основании сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости. Существующая полоса отвода железной дороги представлена земельными участками с кадастровыми номерами: 74:25:0301417:5, 74:25:0302501:6, 74:25:0301418:4, 74:25:0302601:2, 74:25:0302622:3, входящие в единое землепользование с кадастровым номером 74:25:0000000:22. Упомянутые земельные участки предоставлены ОАО «РЖД» на праве аренды согласно договору аренды земельного участка, № 150-05, выдан 02.03.2005, дата государственной регистрации: 28.11.2005, номер государственной регистрации: 74-74-25/080/2005-066.

В проекте межевания территории не отображены сведения о целевом назначении лесов, виде (видах) разрешенного использования лесного участка, количественных и качественных характеристиках лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов в связи с тем, что

						Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	Лист
Кол.	Изм.	Лист	№ док	Попись	Дата		4

территория проектируемого объекта расположена на землях, не входящих в состав лесного фонда.

2. Обоснование способа образования земельного участка

Общие основания образования новых участков можно разделить в две группы:

- Образование нового участка путем формирования нового объекта недвижимого имущества из состава территорий, не обладающих признаками и свойствами земельного участка.

Исходя из указанных оснований и в соответствии с пунктом 1 статьи 11.2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ, можно выделить основной способ образования земельных участков, предусмотренный данным проектом межевания территории:

- Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Для земельных участков постоянного отвода, образуемых из одного земельного участка/ неразграниченной государственной и муниципальной собственности, имеющих одно целевое назначение, предусмотрена возможность образования многоконтурных земельных участков.

Выбор варианта реализации проекта остаётся за заказчиком работ.

3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

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

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

Ширина земельных участков полосы отвода определена следующими условиями и факторами: поперечным сечением земляного полотна, размерами искусственных сооружений, рельефом местности, природными условиями. В целом ши-

						Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	Лист
Кол.	Изм.	Лист	№ до	Подпись	Дата		5

рина земельных участков полосы отвода соответствует максимальной величине из составляющих, определяемых этими условиями и факторами.

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

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

- 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».

Согласно п 1.2 ОСН 3.02.01-97 в полосу отвода железных дорог входят земли, занятые железнодорожными путями и непосредственно примыкающими к ним сооружениями, устройствами, зданиями и лесными насаждениями (к ним относятся земляное полотно с путями, станции со станционными путями, пассажирские вокзалы, искусственные сооружения, линии, здания и сооружения сигнализации и связи, энергетического, локомотивного, вагонного, путевого, грузового и пассажирского хозяйств, водоснабжения и канализации, защитные лесные насаждения различного назначения, служебные, жилые и культурно-бытовые здания и иные здания и сооружения, обеспечивающие деятельность железнодорожного транспорта).

Для земляного полотна железнодорожной линии ширину участков полосы отвода определяют следующие условия и факторы: конфигурация (поперечное сечение) земляного, размеры искусственных сооружений, расположение защитных сооружений земляного полотна и искусственных сооружений, положение линий связи и электроснабжения.

						Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	Лист
Кол.	Изм.	Лист	№ док	Попись	Дата		6

Согласно ОСН 3.02.01-97 «Нормы и правила проектирования отвода земель для железных дорог» ширина земельных участков, отводимых для земляного полотна, запроектирована из условий обеспечения расстояний:

- от крайних точек элементов земляного полотна и водоотводных канав, до границы полосы отвода не менее 2 м;
- от оси крайнего пути, обгонного пункта и станций до границы полосы отвода не менее 10 м;
- от крайнего провода подземных кабельных линий связи не менее 2 м.

Новые границы полосы отвода запроектированы прямыми, параллельными оси железнодорожного пути линиями. Изменения ширины полосы отвода осуществлены ступенчатыми переломами под прямым углом.

4. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации

Публичный сервитут — вид земельного сервитута, устанавливаемого законом или иным нормативным правовым актом в случаях необходимости обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, не предусматривающий изъятия земельных участков.

Публичный сервитут устанавливается решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления. Установление публичного сервитута необходимо в целях обеспечения государственных, муниципальных или общественных нужд без осуществления изъятия земельного участка.

За публичный сервитут, установленный в специальном порядке, как правило, взимается плата. Плата за публичный сервитут в иных случаях возможна, если его установление существенно затрудняет использование земельного участка.

Установление сервитута (в том числе публичного сервитута) регулируется ст. 23 главы IV, главой V.3 и главой V.7 федерального закона «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ).

						Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	Лист
Кол.	Изм.	Лист	№до	Подпись	Дата		7

Необходимость государственного кадастрового учета части земельного участка, в отношении которой предполагается установление публичного сервитута, зависит от срока его установления.

Согласно статье 39.37 Земельного кодекса РФ публичный сервитут устанавливается в целях:

Согласно статье 39.37 Земельного кодекса РФ, публичный сервитут устанавливается для использования земельных участков и (или) земель в целях:

1) строительство, реконструкция, эксплуатация, капитальный ремонт объектов электросетевого хозяйства, тепловых сетей, водопроводных сетей, сетей водоотведения, линий и сооружений связи, линейных объектов системы газо-снабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, их неотъемлемых техно-логических частей, если указанные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения, либо необходимы для оказания услуг связи, организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения, подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, либо переносятся в связи с изъятием земельных участков, на которых они ранее располагались, для государственных или муниципальных нужд (далее также - инженерные сооружения);

2) складирование строительных и иных материалов, возведение некапитальных строений, сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы) и (или) размещение строительной техники, которые необходимы для обеспечения строительства, реконструкции, ремонта инженерных сооружений, объектов транспортной инфраструктуры 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;

						Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	Лист
Кол.	Изм.	Лист	№ док	Попись	Дата		8

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;

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

Согласно п. 4.2 ст. 25 Федерального закона от 08.11.2007 N 257-ФЗ, публичные сервитуты могут устанавливаться в границах полос отвода автомобильных дорог:

Допускается использование гражданами или юридическими лицами земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог (за исключением частных автомобильных дорог) в целях прокладки, переноса, переустройства инженерных коммуникаций, их эксплуатации на условиях публичного сервитута. При этом прекращение права постоянного (бессрочного) пользования данными земельными участками не требуется.

Выбор варианта реализации проекта остаётся за заказчиком работ.

						Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	Лист
Кол.	Изм.	Лист	№ до	Подпись	Дата		9