

ЛЕНГИПРОТРАНС

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ПО ИЗЫСКАНИЯМ И ПРОЕКТИРОВАНИЮ
ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ЛИНЕЙНОГО ОБЪЕКТА

«Развитие станции Сала Октябрьской железной дороги»

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Раздел 4

Материалы по обоснованию проекта межевания территории.
Пояснительная записка

12031/06-016

Главный инженер

А.Е. Тимошин

Главный инженер проекта

Е.В. Иванов

Начальник отдела

П.В. Петухов



2024

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

СОСТАВ ТОМА

№	Наименование	Стр.
1	Состав тома	2
2	Состав документации по планировке территории	3
	Материалы по обоснованию проекта межевания территории Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка»	
3	Пояснительная записка	4

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

Изм.	Колуч.	Лист	№док	Подпись	Дата

12031/06-016

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

«Развитие станции Сала Октябрьской железной дороги»

№ п/п	Наименование материала
Проект планировки территории	
Основная часть проекта планировки территории	
1	Раздел 1. Проект планировки территории. Графическая часть
2	Раздел 2. Положение о размещении линейных объектов
Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
3	Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть
4	Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка
	Приложения к разделу 4.
5	Исходно-разрешительная документация. Том 1.
6	Результаты инженерно-геодезических изысканий. Том 2.
7	Результаты инженерно-гидрометеорологических изысканий. Том 3.
8	Результаты инженерно-геологических изысканий. Том 4.
9	Результаты инженерно-экологических изысканий. Том 5.
Проект межевания территории	
Основная часть проекта межевания территории	
10	Раздел 1. Проект межевания территории. Графическая часть.
11	Раздел 2. Проект межевания территории. Текстовая часть.
Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
12	Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть.
13	Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата

12031/06-016

Лист

3

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

Содержание

1. Общие положения 5

2. 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

3. Обоснование способа образования земельного участка 7

4. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка 9

5. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации 9

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата

12031/06-016

1. Общие положения

Основанием для разработки проекта межевания территории для объекта «Развитие станции Сала Октябрьской железной дороги» послужили следующие документы:

- Распоряжение Дирекции по строительству сетей связи - филиала ОАО «РЖД» от 28 марта 2024 г. № ДКСС-28/р;

- Инженерно-геодезические изыскания масштаба 1:1000;

- Сведения из единого государственного реестра недвижимости.

Проект межевания территории выполнен с учетом требований следующих нормативно-правовых актов Российской Федерации:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- Земельного кодекса Российской Федерации;

- Лесного кодекса Российской Федерации;

- Федерального закона от 10.01.2003 № 17-ФЗ «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации»;

- Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;

- Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

- Федерального закона от 31.07.2020 № 254-ФЗ "Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях модернизации и расширения магистральной инфраструктуры и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

- Постановления Правительства Российской Федерации от 12.10.2006 № 611 «О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог»;

- Постановления Правительства РФ от 26.07.2017 № 884 "Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, и принятия уполномоченными федеральными органами исполнительной власти решений об утверждении документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения и иных объектов капитального строительства, размещение которых планируется на территориях 2 и более субъектов Российской Федерации";

- Постановления Правительства РФ от 12.05.2017 № 564 " Об утверждении Положения о составе и содержании документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов»;

- Приказа 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»;

- Приказа Минэкономразвития России от 03.06.2011 № 267 «Об утверждении порядка описания местоположения границ объектов землеустройства»;

- Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры»;

- Федерального закона РФ от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
			12031/06-016				
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

- Федерального закона РФ от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Постановления правительства РФ от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;
- Постановления Правительства РФ от 24 февраля 2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;
- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
- СП 18.13330.2019 «Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка (Генеральные планы промышленных предприятий) СНиП II-89-80*»
- СП 34.13330.2021 «Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85*»;
- ОДН 218.046-01 «Проектирование нежестких дорожных одежд», 2001 год;
- Постановление Правительства РФ от 2 сентября 2009 г. № 717 «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса»;
- ГОСТ 9238-2013 «Габариты железнодорожного подвижного состава и приближения строений»;
- СП 119.13330.2017 «Железные дороги колеи 1520 мм. Актуализированная редакция СНиП 32-01-95»;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- СП 37.13330.2012. «Промышленный транспорт. Актуализированная редакция СНиП 2.05.07-91*».
- Приказ Минтранса РФ от 06.08.2008 N 126 "Об утверждении Норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчета охранных зон железных дорог";
- «Нормы отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ» 14278тм-т1;
- «Нормы отвода земель для магистральных трубопроводов» СН 452-73;
- «Нормы отвода земель для магистральных водоводов и канализационных коллекторов» СН 456-73;
- СП 48.13330.2019 «Организация строительства. Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004»;
- СП 35.13330.2011 «Мосты и трубы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.03-84*»;
- СП 22.13330.2016 «Основания зданий и сооружений. Актуализированная редакция СНиП 2.02.01-83*»;
- СП 63.13330.2018 «Бетонные и железобетонные конструкции. Актуализированная редакция СНиП 52-01-2003»;
- СП 45.13330.2017 «Земляные сооружения, основания и фундаменты. Актуализированная редакция СНиП 3.02.01-87».
- и других действующих нормативных документов.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
			12031/06-016				
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Наименование линейного объекта: «Развитие станции Сала Октябрьской железной дороги».

Назначение объекта: объект транспортной инфраструктуры – линейный объект, включающий в себя здания и сооружения для эксплуатации объекта.

2. 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

Проект межевания территории для размещения линейного объекта федерального значения - «Развитие станции Сала Октябрьской железной дороги» подготовлен в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, предназначенных для размещения линейного объекта, связанных с его эксплуатацией.

Административно участок работ расположен в Кингисеппском районе Ленинградской области, в полосе отвода Октябрьской железной дороги.

В соответствии с Градостроительным кодексом от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее – Закон № 190-ФЗ), 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 Объект, так как действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами (п. 4 ст. 36 Закона № 190-ФЗ), а также в отношении земель лесного фонда (п. 6 ст. 36 Закона № 190-ФЗ). Таким образом, определение местоположения границ образуемых земельных участков в рамках разработки документации по планировке по Объекту осуществляется без учета предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров.

Определение местоположения границ образуемых земельных участков и (или) изменяемых земельных участков осуществляется на основании п.9 ст.43 Закона № 190-ФЗ, в соответствии с нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иным требованиям к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленным федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническим регламентам, сводам правил.

Обоснование определения местоположения границ каждого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам представлено в Таблице 1.

3. Обоснование способа образования земельного участка

Местоположение границ образуемых земельных участков определено в соответствии с требованиями, предъявляемыми к размещению проектируемых зданий и сооружений, инженерных сетей и коммуникаций с учетом существующего рельефа площадок, путевого развития и технологических проектных решений.

Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	12031/06-016	Лист
							7

Образование земельных участков осуществляется в границах разработки проекта межевания территории с соблюдением требований земельного законодательства к образуемым земельным участкам, законодательства о градостроительной деятельности Российской Федерации. Согласно пункту 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятых линейными объектами.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

При определении границ образуемых земельных участков учтены следующие требования ст. 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации:

- границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов;
- не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости;
- образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам.

Настоящим проектом межевания территории осуществляется образование шести земельных участков.

В границах зоны планируемого размещения линейного объекта железнодорожного транспорта предусматривается образование трех земельных участков для целей размещения и эксплуатации проектируемого объекта (постоянный отвод земель).

В границах территории, предназначенной для обеспечения строительства и необходимой для организации строительства, осуществляется образование трех земельных участков для целей строительства проектируемого объекта.

Местоположение границ и размеры образуемых земельных участков определены с учетом требований ст. 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации, п. 9 ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в соответствии с нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иным требованиям к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленным федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническим регламентам, сводам правил.

Способы образования земельных участков регламентируются статьями 11.2-11.7 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – Закон №136-ФЗ).

Выбор способа образования земельного участка обусловлен расположением образуемого земельного участка в границах существующих земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН, либо в границах земель неразграниченной государственной собственности.

Образование земельных участков в границах земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН, в соответствии со ст.11.4 Закона №136-ФЗ, осуществляется путем раздела указанных земельных участков.

Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата	12031/06-016	Лист
							8

Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии со ст. 11.3 Закона №136-ФЗ.

Обоснование способа образования каждого земельного участка представлено в Таблице 1.

4. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

Подготовка проекта межевания территории осуществляется по внешним границам земельных участков, подлежащих образованию в связи с реконструкцией этих линейных объектов. Общая площадь проекта межевания территории «Развитие станции Сала Октябрьской железной дороги» 27914 м².

В границах территории элементов планировочной структуры объекта «Развитие станции Сала Октябрьской железной дороги» планируется:

- удлинение приемо-отправочных путей № 3, 4, 5, 6, 7;
- реконструкция существующего главного пути;
- переустройство планово-высотного положения существующих участков приемо-отправочных путей;
- демонтаж с последующим восстановлением предохранительного тупика;
- строительство новых и расчистка существующих водоотводных сооружений.

Кроме того, проектными решениями на станции Сала предусмотрено:

- включение всех укладываемых стрелочных переводов в ЭЦ станции Сала;
- устройство электрообогрева новых стрелочных переводов;
- выносы из зоны строительства инженерных сетей и коммуникаций;
- строительство технического здания монтеров пути в нечетной горловине станции.

Обоснование определения размеров каждого образуемого земельного участка представлено в Таблице 1.

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

Проектом межевания территории предусматривается установление сервитута, публичного сервитута на основании статьи 23, статьи 39.23, статьи 39.37 ЗК РФ в целях:

- размещения линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка;
- строительства, реконструкции, эксплуатации, капитального ремонта объектов электросетевого хозяйства, тепловых сетей, водопроводных сетей, сетей водоотведения, линий и сооружений связи, линейных объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, их неотъемлемых технологических частей, если указанные объекты являются объектами федерального,

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
12031/06-016					

регионального или местного значения, либо необходимы для 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.

Границы публичного сервитута в целях, предусмотренных пунктом 1 статьи 39.37 ЗК РФ, определяются в соответствии с установленными документацией по планировке территории границами зон планируемого размещения объектов. Обременение земельного участка сервитутом, публичным сервитутом не лишает правообладателя такого земельного участка прав владения, пользования и (или) распоряжения таким земельным участком. Срок публичного сервитута определяется решением о его установлении. Деятельность, для обеспечения которой устанавливается публичный сервитут, может осуществляться на земельном участке независимо от его целевого назначения и разрешенного использования, за исключением случаев, если осуществление данной деятельности не допускается в границах определенных зон, земель и территорий в соответствии с их режимом.

Срок сервитута определяется по соглашению сторон. Срок сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется с учетом ограничений, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.24 ЗК РФ.

Границы сервитутов, публичных сервитутов, подлежащих установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации, определены в соответствии с требованиями ЗК РФ с учетом зон планируемого размещения линейных объектов на основании:

- нормативных документов и технических регламентов;
- сведений ЕГРН о границах земельных участков, объектов капитального строительства, муниципальных образований и населенных пунктов;
- сведений инженерно-геодезических изысканий.

Обоснование определения местоположения границ каждого сервитута, публичного сервитута представлено в Таблице 1.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	12031/06-016	Лист
							10

№ по проекту межевания	Кадастровые номера земельных участков, из которых образуются земельные участки/ части земельных участков	Условный номер образуемо о земельного участка/ части земельного участка	Адрес или описание местоположения земельного участка, из которого образуется земельный участок	Площадь образуемого земельного участка/ части земельного участка, кв. м	Обоснование способа образования земельного участка		Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка, обоснование определения размеров земельного участка, обоснование определения границ сервитута, публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	
					Способ образования земельного участка	Нормативный документ, обосновывающий применение способа образования земельного участка	Назначение образуемого земельного участка	Нормативный документ, обосновывающий границы и размеры образуемого земельного участка/ публичного сервитута
<i>Образуемые земельные участки под постоянный отвод железной дороги</i>								
1	47:20:0000000:100	:100:3У1	Ленинградская область, Кингисеппский район, Кингисеппское лесничество, Ивангородское участковое лесничество, квартал 240 (части выделов 82, 83, 86, 88, 89, 90, 91, 92)	26695	Образование земельного участка путём раздела с сохранением исходного участка в изменённых границах	ст. 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации	Размещение технического здания (1), сооружений (2,3), ограждения (3.1), технологических проездов, сетей связи, сетей электроснабжения, канализации	Конфигурация и площадь образуемого земельного участка определены в соответствии с «Нормы отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также нормы расчета охранных зон железных дорог», утвержденных приказом Министерства транспорта РФ от 06.08.2008 № 126; Постановлением Правительства РФ от 2 сентября 2009 г. N 717 «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса». СП 34.13330.2012 «СНиП 2.05.02-85*. Автомобильные дороги»; «Нормы отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38- 750 кВ» 14278тм-т1, утвержденные Минтопэнерго России 20.05.1994 г; «Нормы отвода земель для линий связи» СН 461-74; СП 32.13330.2018 «Канализация. Наружные сети и сооружения»
5	47:20:0752001	:3У1	Территория кадастрового квартала 47:20:0752001	193	Образование земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	ст. 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации	Размещение сетей связи	Конфигурация и площадь образуемого земельного участка определены в соответствии с «Нормы отвода земель для линий связи» СН 461-74
6	47:20:0754001	:3У2	Территория кадастрового квартала 47:20:0754001	408	Образование земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	ст. 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации	Размещение сетей электроснабжения, сетей связи	Конфигурация и площадь образуемого земельного участка определены в соответствии с «Нормы отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ» 14278тм-т1, утвержденные Минтопэнерго России 20.05.1994 г; «Нормы отвода земель для линий связи» СН 461-74
<i>Образуемые земельные участки, предназначенные для обеспечения строительства (на период строительства)</i>								
2	47:20:0000000:100	:100:3У2	Ленинградская область, Кингисеппский район, Кингисеппское лесничество, Ивангородское участковое лесничество, квартал 265 (часть выдела 1)	302	Образование земельного участка путём раздела с сохранением исходного участка в изменённых границах	ст. 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации	Размещение проектируемого технологического проезда	Конфигурация и площадь образуемого земельного участка определены в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 2 сентября 2009 г. N 717 «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса». СП 34.13330.2012 «СНиП 2.05.02-85*. Автомобильные дороги».

3	47:20:0000000:100	:100:3У3	Ленинградская область, Кингисеппский район, Кингисеппское лесничество, Ивангородское участковое лесничество, квартал 240 (часть выдела 92)	22	Образование земельного участка путём раздела с сохранением исходного участка в изменённых границах	ст. 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации	Размещение проектируемого технологического проезда	Конфигурация и площадь образуемого земельного участка определены в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 2 сентября 2009 г. N 717 «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса». СП 34.13330.2012 «СНиП 2.05.02-85*. Автомобильные дороги».
4	47:20:0000000:100	:100:3У4	Ленинградская область, Кингисеппский район, Кингисеппское лесничество, Ивангородское участковое лесничество, квартал 240 (части выделов 83, 89)	294	Образование земельного участка путём раздела с сохранением исходного участка в изменённых границах	ст. 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации	Размещение проектируемого технологического проезда	Конфигурация и площадь образуемого земельного участка определены в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 2 сентября 2009 г. N 717 «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса». СП 34.13330.2012 «СНиП 2.05.02-85*. Автомобильные дороги».
Земельные участки, на которых линейный объект может быть размещен на условиях сервитута, публичного сервитута								
9	47:20:0000000:100	С(ПС)1	Ленинградская область, Кингисеппское лесничество, Ивангородское участковое лесничество, квартал 240 (части выделов 92, 93)	2201	Установление сервитута, публичного сервитута	ст. 23, ст. 39.23, ст. 39.37 Земельного кодекса Российской Федерации ст. 44 Федерального закона о государственной регистрации недвижимости от 13.07.2015г. № 218-ФЗ	Размещение сетей связи	Конфигурация и площадь образуемого земельного участка определены в соответствии с «Нормы отвода земель для линий связи» СН 461-74