

**Акционерное общество
«Центр Технологического Развития»**



центр технологического
РАЗВИТИЯ

Свидетельство № СРО-П-182-02042013 от 23.12.20г.

Заказчик – Акционерное общество «Особая экономическая зона
промышленно-производственного типа «Калуга»

**«ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ ПУТЬ НЕОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ И
ИНФРАСТРУКТУРЫ, С ПРИМЫКАНИЕМ К СТАНЦИИ «ВОРСИНО»
МОСКОВСКОЙ ЖЕЛЕЗНОЙ ДОРОГИ, ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ
ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ РЕЗИДЕНТОВ БОРОВСКОЙ
ПЛОЩАДКИ ОЭЗ «КАЛУГА»**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

П-29-2023-ПМТ Раздел4

2023

**Акционерное общество
«Центр Технологического Развития»**



центр технологического
РАЗВИТИЯ

Заказчик – Акционерное общество «Особая экономическая зона
промышленно-производственного типа «Калуга»

**Железнодорожный путь необщего пользования и
инфраструктуры, с примыканием к станции «Ворсино»
Московской железной дороги, для обеспечения транспортной
доступности резидентов Боровской площадки ОЭЗ «Калуга»**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

П-29-2023-ПМТ Раздел 4

Генеральный директор

С.Ю. Перушкин

Главный инженер проекта

А.М. Григорян

2023

СОДЕРЖАНИЕ

<i>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</i>	<i>4</i>
<i>2. Обоснование способа образования земельного участка</i>	<i>5</i>
<i>3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка</i>	<i>5</i>
<i>4. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации</i>	<i>9</i>

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

В соответствии с п. 2 статьи 11.9 Земельного кодекса РФ, 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 настоящим Кодексом, другими федеральными законами. Согласно части 3 п. 4 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов или занятые линейными объектами.

Таким образом, определение местоположения границ образуемых земельных участков в границах планируемого элемента планировочной структуры осуществляется без учета предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров.

Земельный участок с условным номером ЗУ1 образован в границах планируемого элемента планировочной структуры.

В соответствии с п. 10 ст. 23 Земельного кодекса РФ в случае, если размещение проектируемых объектов на земельном участке приведет к невозможности использования земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием или существенно затруднит его, размещение указанного сооружения на земельном участке, принадлежащем гражданину или юридическому лицу, на условиях публичного сервитута не осуществляется. В таком случае размещение указанного сооружения может быть осуществлено путем изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд при соблюдении условий, предусмотренных статьями 79 и 56.3 Земельного кодекса РФ.

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.

2. Обоснование способа образования земельного участка

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 или муниципальной собственности.

Образование земельных участков на землях неразграниченной государственной собственности, в соответствии со ст.11.2 Закона №136-ФЗ, проводится путем образования земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной 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.

Обоснование способа образования каждого земельного участка представлено в Таблице 1.

3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

Подготовка проекта межевания территории осуществляется по внешним границам земельных участков, подлежащих образованию, изменению в связи со строительством и (или) реконструкцией этих линейных объектов.

В границах территории элементов планировочной структуры объекта планируется:

- строительство подъездных путей необщего пользования
- размещение проектируемых самотечных сетей водостока

Размеры образуемых земельных участков определены на основании следующих нормативных документов:

- Приказ Минтранса РФ от 06.08.2008 г. №126 «Об утверждении Норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчета охранных зон железных дорог»;
- ОСН 3.02.01-97 «Нормы и правила проектирование отвода земель для железных дорог»;

- ВСН 14278 тм-т1 «Нормы отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38 -750 кВ»;
- СП 42.13330.2016. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (ред. от 19.12.2019);
- СП 48.13330.2019. «Организация строительства. СНиП 12-01-2004» (ред. от 28.03.2022);
- СП 153.13130.2013. «Инфраструктура железнодорожного транспорта. Требования пожарной безопасности»;
- СП 37.13330.2012 «Промышленный транспорт». Актуализированная редакция СНиП 2.05.07-91*;
- СН 461-74 «Нормы отвода земель для линий связи» (отменены Приказом Минстроя России от 04.08.2020 г. №425/пр, применяются в связи с отсутствием иных действующих нормативных документов, регламентирующих нормы отвода земель для линий связи);
- СП 227.1326000.2014. «Свод правил. Пересечения железнодорожных линий с линиями транспорта и инженерными сетями»;
- Приказ Министерства транспорта РФ «Об утверждении норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчета охранных зон железных дорог» от 06.08.2008 г. №126;
- «Нормы и правила проектирования отвода земель для железных дорог» ОСН 3.02.01-97, приняты Указанием МПС России от 24.11.1997 г. №С-1360у;
- Постановление Правительства РФ «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса» от 02.09.2009 г. №717;
- «Методические рекомендации по разработке и оформлению проекта организации строительства, проекта организации работ по сносу (демонтажу), проекта производства работ» МДС 12-46.2008.

В случае, если в отношении проектируемых объектов железнодорожной инфраструктуры отсутствуют либо отменены нормативные документы по определению границ и размеров земельных участков, необходимых для формирования дополнительных отводов с целью занятия при реализации соответствующих объектов железнодорожной инфраструктуры, такие границы и размеры земельных участков принимаются

по аналогии с ранее действующими нормативными документами, а также могут подлежать уточнению на стадии архитектурно-строительного проектирования в соответствии со ст. 48 Закона №190-ФЗ.

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

Таблица 1

Условный номер образуемого земельного участка	Кадастровый номер исходного земельного участка / кадастрового квартала	Площадь образуемого земельного участка, кв. м	Местоположение образуемого земельного участка	Обоснование способа образования участка		Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка, обоснование определения размеров земельного участка, 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
1	2	3	4	5	6	7	8
ЗУ 1	40:03:068313:16	1898	Калужская обл., р-н Боровский, Боровский лесхоз	Образование путем раздела или раздела с сохранением исходного земельного участка в измененных границах	ст. 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ	Железнодорожные пути	- Постановление Правительства РФ от 11.08.2003 г. №486; Федеральный закон от 10.01.2003 N 17-ФЗ "О железнодорожном транспорте в РФ"; - СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; -- Приказ Минтранса РФ от 06.08.2008 № 126 «Об утверждении норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также нормы расчета охранных зон железных дорог».

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

Публичный сервитут может быть установлен в соответствии со ст. 39.37 Земельного Кодекса РФ или ст. 4 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" (далее – Федеральный закон 254-ФЗ об объектах инфраструктуры) в следующих целях: 1) размещение объектов электросетевого хозяйства, тепловых сетей и иных инженерных сетей, если указанные объекты являются объектами федерального, 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; 2) складирование строительных и иных материалов, размещение временных или вспомогательных сооружений и (или) строительной техники, которые необходимы для обеспечения строительства, реконструкции, ремонта объектов транспортной инфраструктуры федерального, регионального или местного значения; 3) устройство пересечений железнодорожных путей с железнодорожными путями общего пользования на земельных участках, находящихся в государственной собственности, в границах полос отвода железных дорог; 4) устройство пересечений железнодорожных путей с автомобильными дорогами на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в границах полосы отвода автомобильной дороги; 5) размещение железнодорожных путей в туннелях; 6) строительство 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); 7) реконструкция объектов инфраструктуры; 8) обеспечение строительства, реконструкции объектов инфраструктуры, в том числе проход, проезд, провоз строительных и иных материалов через земельный участок, размещение на земельном участке информационных щитов, указателей, предупредительных, межевых и геодезических знаков.

На основании части 4 статьи 4 Закона 254-ФЗ об объектах инфраструктуры публичные сервитуты для целей строительства, реконструкции объектов инфраструктуры устанавливаются в соответствии с земельным законодательством с учетом особенностей, предусмотренных статьей 4 Закона 254-ФЗ об объектах инфраструктуры.

При этом Законом № 254-ФЗ об объектах инфраструктуры не определен порядок определения границ публичного сервитута, устанавливаемого для целей, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 5 статьи 4 Закона 254-ФЗ об объектах инфраструктуры.

В соответствии с пунктом 6 статьи 39.41 Закона №136-ФЗ границы публичного сервитута в целях, предусмотренных подпунктами 1, 3 и 4 статьи 39.37 Закона №136-ФЗ, определяются в соответствии с установленными документацией по планировке территории границами зон планируемого размещения объектов, а в случае, если для размещения инженерных сооружений, автомобильных дорог, железнодорожных путей разработка документации по планировке территории не требуется, в пределах, не превышающих размеров соответствующих охранных зон.

Таким образом, границы сервитутов, публичных сервитутов, возможных к установлению, определены в соответствии с зоной планируемого размещения Объекта, также по границам зоны планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения, сведения о границах которых приведены в составе основной части проекта планировки территории Раздела 1 «Проект планировки территории. Графическая часть», Раздела 2 «Положение о размещении линейных объектов».

Данные не приводятся по причине отсутствия в проекте.