



АО «Росжелдорпроект»

Екатеринбургский проектно-изыскательский
институт «Уралжелдорпроект» – филиал
АО «Росжелдорпроект»

Заказчик: Свердловская дирекция по капитальному строительству
структурное подразделение Дирекции по строительству сетей связи - филиала ОАО
«РЖД»



Документация по планировке территории

**обоснование изменений в документацию по планировке
территории, проект межевания территории по объекту
«РАЗВИТИЕ КОММЕРЧЕСКОЙ
ИНФРАСТРУКТУРЫ СТАНЦИИ ВЕРХНЯЯ».**

Шифр: 90-153-21

г. Екатеринбург, 2024

Список разработчиков

Раздел проекта	Должность	Фамилия	Подпись
Руководитель	Главный инженер проекта	Р.О. Гасанов	
Архитектурно-планировочная часть	Инженер II категории	К.В. Петухов	

Состав документации

№	Наименование	Масштаб	Количество листов	Гриф секретности
Внесение изменений в проект межевания территории				
1	Пояснительная записка		13	несекретно
2	Чертеж межевания территории	1:3500	1	несекретно

Содержание

1	Обоснование изменений в документацию по планировке территории, проект межевания территории	5
---	---	---

Обоснование изменений в документацию по планировке территории, проект межевания территории.

В рамках выполнения работ по реализации строительства объекта: «Развитие коммерческой инфраструктуры ст. Верхняя», была разработана и утверждена Распоряжением Федерального агентства железнодорожного транспорта от 18.07.2023 № АБ-436-р, документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории).

Основной целью разработки документации являлось определение зоны планируемого размещения объекта.

В соответствии с распоряжением ОАО «РЖД» о внесении изменений в проект межевания территории документации по планировке территории для объекта «Развитие коммерческой инфраструктуры ст. Верхняя» от 04.12.2023 г. № ДКСС-101/р, внесены изменения в части исправления технических ошибок, связанных с определением прав использования дополнительно отводимых земельных участков для обслуживания объекта инфраструктуры железнодорожного транспорта. Изменения внесены в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.10.2020 № 1591.

В разделе 2 проекта межевания территории «Основная часть», в части 3, таблица 1 «Перечень образуемых земельных участков, частей земельных участков», внесены изменения, касаемые количества и обозначения образуемых (образованных, на основании ранее утвержденной документации по планировке территории) земельных участков в постоянное пользование на праве их аренды. Изменения представлены в новой редакции таблицы 1 «Перечень образуемых (образованных) земельных участков, частей земельных участков в постоянное пользование» (Приложение 1).

В разделе 2 проекта межевания «Основная часть» территории, в части 5, утвержден перечень кадастровых номеров существующих земельных участков, на которых линейный объект может быть размещен на условиях сервитута, публичного сервитута, их адреса или описание местоположения, перечень и адреса, расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества (при наличии сведений о них в Едином государственном реестре недвижимости). Земельный участок с кадастровым номером 66:53:0102001:1650, расположенный по адресу: Свердловская обл., Городской округ Верхняя Тура, участок применительно к которому устанавливается публичный сервитут статья 39.37, п. 1 Земельного кодекса РФ.

В раздел 1 проект межевания территории «Графическая часть», внесено изменение относительно обозначения земельного участка 66:53:0102001:1650 – обозначен как 66:53:0102001:1650: ПС-1, а также определения цели использования и назначения земельного участка, указанного в условных обозначениях.

В разделе 2 проекта межевания территории, в части 5, имеется также дополнительная территория места размещения объекта, применительно к которой также устанавливается сервитут на основании статьи 39.37, п. 1 Земельного кодекса РФ. Местоположение занимает часть территории Кушвинского лесничества, Азиатского участкового лесничества, участка Верхне-Туринский, квартал № 123, выделы 25, 26, 28, 29.

В разделе 1 проект межевания территории «Графическая часть», внесено изменение относительно обозначения территории - обозначена как ПС-2, а также определения цели использования и назначения земельного участка, указанного в условных обозначениях.

В связи с тем, что проектными решениями предусмотрено размещение, устройство на указанном участке 66:53:0102001:1650 и территории Кушвинского лесничества, Азиатского участкового лесничества, участка Верхне-Туринский, квартал № 123, выделы 25, 26, 28, 29 инженерных сетей для эксплуатации и обслуживания линейного объекта «Развитие коммерческой инфраструктуры ст. Верхняя», по границе зоны планируемого размещения линейного объекта, сведений ЕГРН, сведений инженерно-геодезических изысканий, нормативных документов и технических решений, определены границы установления публичного сервитута в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В раздел 2 проекта межевания территории «Основная часть», часть 6 «Перечень координат границы (зоны) установления публичного сервитута» внесено изменение в наименование раздела «Перечень земельных участков, территории на которых линейный объект может быть размещен на условиях сервитута, публичного сервитута, таблица 3 заменена на таблицу с наименованием «Земельные участки, территории на которых линейный объект может быть размещен на условиях сервитута, публичного сервитута (в пользу ОАО РЖД) и изложена в новой редакции (Приложение 2).

В раздел 2 проекта межевания территории «Основная часть» в части 7, таблица 4, внесены изменения в перечень координат характерных точек, образуемых (образованных) дополнительных земельных участков. Изменения представлены в новой редакции таблицы 4 «Перечень координат характерных точек, образуемых (образованных) дополнительных земельных участков» (Приложение 3).

В раздел 4 проекта межевания территории «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка» в части 2, внесены изменения по обоснованию способа образования земельных участков, добавлена информация о земельных участках, территории, на которых линейный объект может быть размещен на условиях сервитута, публичного сервитута, в соответствии со статьей 39.37, п. 1 Земельного кодекса Российской Федерации, о категории земель и виде разрешенного использования земельных участков. Внесены изменения таблицу 1 «Характеристики (обоснование) границ образуемых (образованных) земельных

участков», добавлена таблица 2 «Характеристики (обоснование) границ на которых линейный объект может быть размещен на условиях сервитута, публичного сервитута».

В раздел 4 проекта межевания территории «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка» в части 4 «Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации» включена информация об установлении сервитутов, публичных сервитутов.

В раздел 3 проект межевания территории «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть», внесено изменение относительно обозначения земельного участка 66:53:0102001:1650 – обозначен как 66:53:0102001:1650: ПС-1, а также определения цели использования и назначения земельного участка, указанного в условных обозначениях, а также внесено изменение относительно обозначения устанавливаемого сервитута в границах земель лесного фонда - обозначен как ПС-2, определения цели использования и назначения земельного участка, указанного в условных обозначениях.

Приложение 1
Таблица № 1

Перечень образуемых (образованных) земельных участков, частей земельных участков в постоянное пользование.

Обозначение/ Условный номер образуемого (образованного) земельного участка	Номера характерных точек образуемых земельных участков	Кадастровые номера земельных участков, из которых образуются земельные участки	Площадь образуемых земельных участков	Площадь образованных земельных участков	Способы образования земельных участков	Сведения об отнесении (не отнесении) образуемых земельных участков к территории общего пользования	Категория земель территории (исходного участка) из которой происходит образование	Категория земельного участка	Разрешенное использование земельного участка в соответствии с проектом планировки территории	Описание местоположения земельного участка	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

Перечень образуемых (образованных) земельных участков, частей земельных участков в постоянное пользование

66:38:0102007:720	1,2,3,4,5	-		533 кв. м	-	не относится	Земли населенных пунктов	-	Обслуживание железнодорожных перевозок	Свердловская область, г. Верхняя Тура	Аренда
-------------------	-----------	---	--	-----------	---	--------------	--------------------------	---	--	---------------------------------------	--------

Перечень образуемых (образованных) земельных участков, частей земельных участков во временное пользование

ЗУ 4	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15	Неразграниченные земли	образуемый	2520 кв. м	ЗК РФ Статья 39.34, п. 1, пп.2	не относится	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Обслуживание железнодорожных перевозок (7.1.2)	Свердловская область, муниципальное образование городской округ Верхняя Тура	Разрешение на использование земель или земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности
------	-------------------------------------	------------------------	------------	------------	--------------------------------	--------------	--------------------------	--------------------------	--	--	---

Приложение 2
Таблица 3

Земельные участки, территории на которых линейный объект может быть размещен на условиях сервитута, публичного серви- тута (в пользу ОАО РЖД).								
№	Условный номер серви- тута/кадастровый номер земельного участка	Площадь по ЕГРН, кв.м.	Площадь в границах зоны плани- руемого раз- мещения ли- нейного объ- екта, по ПМТ, кв.м.	Период уста- новления сервитута, публичного сервитута	Цель уста- новления сервитута, публичного сервитута	Обоснование границ серви- тута в соот- ветствии с нормами от- вода земель	Перечень координат точек границ уста- новления сервитута, публичного серви- тута	
							№	X Y
1	66:53:0102001:1650:ПС1	3723 кв.м	3723 кв.м	На период строи- тельства и экс- плуатации линейного объекта	ЗК РФ Ста- тья 39.37, п. 1	В связи с раз- мещением, устройством инженерных сетей для экс- плуатации и обслужива- ния линей- ного объекта «Развитие коммерче- ской инфра- структуры ст. Верхняя»	1	559812,52 1488597,18
							2	559732.38 1488543.54
							3	559736.05 1488532.75
							4	559736.35 1488531.87
							5	559737.37 1488530.33
							6	559752.69 1488507.18
							7	559821.73 1488555.08
							8	559821.79 1488555.12
2	ПС2	-	45514 кв.м.	На период строи- тельства и экс- плуатации линейного объекта	ЗК РФ Ста- тья 39.37, п. 1	В связи с раз- мещением, устройством инженерных сетей для экс- плуатации и обслужива- ния линей- ного объекта «Развитие	1	559735.54 1488531.33
							2	559732.00 1488543.00
							3	559729.00 1488541.00
							4	559457.00 1488359.01
							5	559387.00 1488302.00

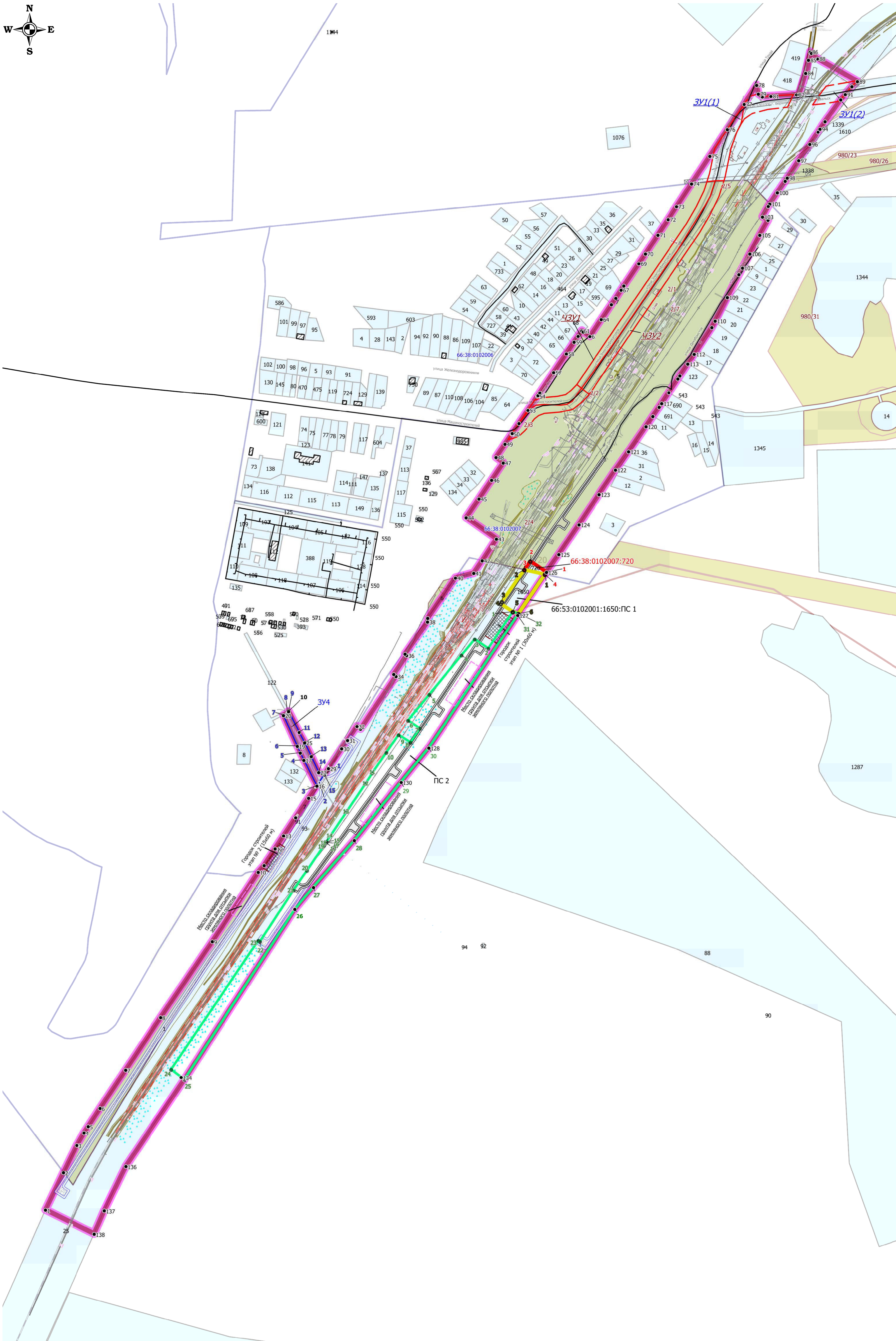
коммерче- ской инфра- структуры ст. Верхняя»	6	559267.00	1488206.00
	7	559172.00	1488123.00
	8	559127.00	1488085.00
	9	558778.18	1487858.81
	10	558798.64	1487831.78
	11	559063.17	1488010.47
	12	559061.17	1488013.81
	13	559165.81	1488082.31
	14	559206.28	1488110.44
	15	559256.87	1488144.69
	16	559263.18	1488148.93
	17	559263.18	1488148.94
	18	559263.64	1488149.74
	19	559264.53	1488149.98
20	559264.65	1488149.91	
21	559326.48	1488191.39	
22	559383.75	1488229.64	
23	559405.76	1488243.87	
24	559447.57	1488272.67	

								25	559483.93	1488297.58
								26	559468.48	1488322.04
								27	559497.17	1488340.95
								28	559513.62	1488316.93
								29	559566.66	1488360.29
								30	559647.06	1488426.45
								31	559679.86	1488453.59
								32	559661.07	1488481.39





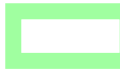


Перечень координат характерных точек, образуемых (образованных)




дополнительных земельных участков.


Обозначение/ Условный номер дополнительно об- разуемого (образо- ванного) земельного участка (части земельного участка)	Обозначение кадастрового квартала/номера земельного участка	Номер характер- ных то- чек гра- ниц	Координаты, м		Статус обра- зуемого земельно-го участка	Способы об- разования зе- мельных участков	Примеча- ние
			X	Y			
1	2	3	4	5	6	7	
Перечень координат характерных точек границ образуемых (образованных) земельных участков, отводимых в постоянное пользование							
66:38:0102007:720	66:38:0102007	1	559817,19	1488600,34	образован	-	Аренда
		2	559839,09	1488567,21			
		3	559821,81	1488555,03			
		4	559812,52	1488597,18			
		32	559732	1488543			
Перечень координат характерных точек границ образуемых земельных участков, отводимых во временное пользование на период строительства объекта							
ЗУ4	66:38:0102007	1	559402,66	1488145,89	образуемый	ЗК РФ Ста- тья 39.34, п. 1, пп.2	Разреше- ние на ис- пользова- ние земель или зе- мельного участка, находяще- гося в гос- ударствен- ной или муници- пальной собствен- ности
		2	559386,76	1488135,48			
		3	559379,54	1488130,53			
		4	559432,35	1488103,93			
		5	559447,15	1488096,65			
		6	559460,76	1488090,24			
		7	559524,21	1488061,77			
		8	559528,36	1488069,92			
		9	559530,09	1488071,85			
		10	559532,31	1488072,43			
		11	559489,53	1488094,13			
		12	559468,24	1488105,49			
		13	559439,93	1488119,14			
		14	559407,26	1488134,16			
		15	559402,66	1488145,89			



Границы

-  - Границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры
-  - Границы зон планируемого размещения линейных объектов с указанием границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, проектируемых в составе линейных объектов
-  - Границы дополнительно образованного земельного участка из земель территории общего пользования, земельный участок с кадастровым номером 66:38/0102007/720, расположенных в границах зоны планируемого размещения линейного объекта
-  - Границы существующих земельных участков, на которых линейный объект может быть размещен на условиях сервитута, публичного сервитута (ст. 39.37 п. 1 Земельного кодекса РФ)
-  - Границы территории на которой линейный объект может быть размещен на условиях сервитута (публичного сервитута) (ст. 39.37 п. 1 Земельного кодекса РФ)
-  - Границы временно образованного земельного участка (ЗУ 4), расположенного в границах зоны планируемого размещения линейного объекта
-  - Обозначение границ, частей границ территории местоположения объекта капитального строительства (региональной автомобильной дороги IV категории (ЧЗУ1, ЧЗУ2, ЗУ1(1), ЗУ1(2), применительно к которым необходимо установление публичного сервитута (ст. 39.37, п. 1 Земельного кодекса РФ)







-  - Границы частей земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
-  - Границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
-  - Границы кадастровых кварталов

-  - Границы объектов капитального строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН

- - Обозначение границ существующих зданий, строений, сооружений


- - Обозначение границ временных зданий, строений, сооружений

Транспортная сеть

-  - Проектируемые железнодорожные пути
-  - Существующие железнодорожные пути
-  - Демонтируемые железнодорожные пути
-  - Улично - дорожная сеть существующая
-  - Проектируемый пожарный проезд
-  - Временные проезды на период строительства объекта

Прочие обозначения

- 1 - Характерные точки границ зоны планируемого размещения линейного объекта
- 1 - Характерные точки границ дополнительно образованного земельного участка из земель территорий общего пользования, земельный участок с кадастровым номером 66:38:0102007:720
- 1 - Характерные точки границ существующих земельных участков, на которых линейный объект может быть размещен на условиях сервитута, публичного сервитута
- 1 - Характерные точки границы территории на которой линейный объект может быть размещен на условиях сервитута, публичного сервитута
- - Характерные точки границы временно образуемого земельного участка (ЗУ 4), расположенного в границах зоны планируемого размещения линейного объекта

							90-153-21					
							Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для размещения линейного объекта: "РАЗВИТИЕ КОММЕРЧЕСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ СТ. ВЕРХНЯЯ"					
Изм.	Коп.	уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Раздел 1. Проект межевания территории. Графическая часть			Страница	Лист	Листов
Разработал	Пегухов					23.01.24				ДТП	1	
Проверил	Гасанов					23.01.24	Чертеж межевания территории Масштаб 1 : 3500			"Уралжелдорпроект" - филиал АО "Росжелдорпроект"		