

# ЛЕНГИПРОТРАНС

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ПО ИЗЫСКАНИЯМ И ПРОЕКТИРОВАНИЮ  
ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

СОГЛАСОВАНО

Главный инженер проекта  
«Ленгипротранспуть» -  
филиала АО «Росжелдорпроект»

\_\_\_\_\_ Н.С. Кузьменко

« » \_\_\_\_\_ 2023 г.

## ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ЛИНЕЙНОГО ОБЪЕКТА

**«Разъезд Черняковицы на перегоне Торошино - Любятово  
Октябрьской железной дороги»**

**Материалы по обоснованию проекта межевания территории**

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

**05.0182/303207-1204850-001-ПМТ**

Главный инженер

А.Е. Тимошин

Главный инженер проекта

Д.С. Иванов

Начальник отдела

П.В. Петухов



2023

Взам. инв. №

Подл. 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. №					05.0182/303207-1204850-001-ПМТ	Лист
								1
Изм.	Колуч.	Лист	№ док	Подпись	Дата			

## СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

«Разъезд Черняковицы на перегоне Торошино - Любятово  
Октябрьской железной дороги»

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

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			<b>05.0182/303207-1204850-001-ПМТ</b>						2
Изм.	Колуч.	Лист	№ док	Подпись	Дата				

## 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.....	9
4. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка .....	9
5. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации .....	11
Таблица 1.....	12

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									3
Изм.	Колуч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	05.0182/303207-1204850-001-ПМТ			

## 1. Общие положения

Основанием для разработки проекта межевания территории для объекта «Разъезд Черняковицы на перегоне Торошино – Любятово Октябрьской железной дороги» послужили следующие документы:

- Распоряжение Филиала ОАО «РЖД» Дирекцией по строительству сетей связи от 27.10.2023 № ДКСС - 82/р.;
- Инвестиционная программа ОАО «РЖД»;
- Инженерно-геодезические изыскания масштаба 1:1000, выполненные АО «Ленгипротранс»;
- 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;
- Водного 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";
- Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федерального закона от 14.03.1995 № 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях";
- 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»;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			<b>05.0182/303207-1204850-001-ПМТ</b>						4
Изм.	Колуч.	Лист	№ док	Подпись	Дата				

- 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»;
- 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\*»;
- СП 243.1326000.2015 «Проектирование и строительство автомобильных дорог с низкой интенсивностью движения»;
- 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 Р 21.101-2020 «СПДС. Основные требования к проектной и рабочей документации»;
- ГОСТ 9238-2013 «Габариты железнодорожного подвижного состава и приближения строений»;
- СП 131.13330.2020 «Строительная климатология. СНиП 23-01-99\*»;
- СП 119.13330.2017 «Железные дороги колеи 1520 мм. Актуализированная редакция СНиП 32-01-95»;
- СП 227.1326000.2014 «Пересечения железнодорожных линий с линиями транспорта и инженерными сетями»;
- СП 236.1326000.2015 «Приемка и ввод в эксплуатацию объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта»;
- 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";

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			<b>05.0182/303207-1204850-001-ПМТ</b>						5
Изм.	Колуч.	Лист	№ док	Подпись	Дата				

- «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 20.13330.2016 «Нагрузки и воздействия актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85\*»;
- 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 28.13330.2017 «Защита строительных конструкций от коррозии. Актуализированная редакция СНиП 2.03.11-85»;
- СП 45.13330.2017 «Земляные сооружения, основания и фундаменты. Актуализированная редакция СНиП 3.02.01-87».
- и других действующих нормативных документов.

Наименование: линейный объект - «Разъезд Черняковицы на перегоне Торошино – Любятово Октябрьской железной дороги».

Назначение: объект относится к объектам транспортной инфраструктуры, является линейным, включающим 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 - «Разъезд Черняковицы на перегоне Торошино – Любятово Октябрьской железной дороги» (далее - Объект) подготовлен в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, предназначенных для размещения линейного объекта, связанных с его эксплуатацией.

В административном отношении участок строительства (реконструкции) расположен на территории Псковской области, Псковского муниципального района.

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 11 объектами (п. 4 ст. 36

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							<b>05.0182/303207-1204850-001-ПМТ</b>	Лист
									6	
Изм.	Колуч.	Лист	№ док	Подпись	Дата					

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.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									7
Изм.	Копуч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	<b>05.0182/303207-1204850-001-ПМТ</b>			



### 3. Обоснование способа образования земельного участка

С целью размещения линейного объекта федерального значения - «Разъезд Черняковицы на перегоне Торошино – Любятово Октябрьской железной дороги» проектом межевания территории предусматривается образование земельных участков в дополнительный отвод для организации строительства, на период строительства и последующей эксплуатации.

Способы образования земельных участков регламентируются статьями 11.2-11.7 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – Закон №136-ФЗ), а также предусмотрено изъятие земельных участков в соответствии со статьей 56.3 Закона №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 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.

Также с целью соблюдения требований, установленных ст. 51 Закона №190-ФЗ, наряду с образованием земельных участков проектом межевания территории предусматривается возможность образования частей земельных участков на основании ст. 6 Закона №136-ФЗ и ст. 44 Федерального закона о государственной регистрации недвижимости от 13.07.2015г. №218-ФЗ, в целях осуществления государственного кадастрового учета частей объекта недвижимости и государственной регистрации обременений объектов недвижимости входящих в состав дополнительного отвода.

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, изменению в связи со строительством и (или) реконструкцией этих линейных объектов. Общая площадь проекта межевания территории «Разъезд Черняковицы на перегоне Торошино – Любятово Октябрьской железной дороги» 603 м<sup>2</sup>.

В границах территории элементов планировочной структуры объекта «Разъезд Черняковицы на перегоне Торошино – Любятово Октябрьской железной дороги» планируется:

- строительство железнодорожных путей;
- размещение служебно-технических зданий и сооружений;
- строительство временной автодороги;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									8
<b>05.0182/303207-1204850-001-ПМТ</b>									
Изм.	Колуч.	Лист	№док	Подпись	Дата				

- проектирование пешеходных дорожек;
- строительство инженерных сетей;
- устройство СЦБ;
- проектирование кабельных и воздушных линий;
- прокладка канализационных сетей;
- прокладка кабелей связи и сигнализации;
- электроснабжение.

Размеры образуемых земельных участков определены на основании следующих нормативных документов:

- 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 Р 21.101-2020 «СПДС. Основные требования к проектной и рабочей документации»;
- ГОСТ 9238-2013 «Габариты железнодорожного подвижного состава и приближения строений»;
- СП 131.13330.2020 «Строительная климатология. СНИП 23-01-99\*»;
- 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 20.13330.2016 «Нагрузки и воздействия актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85\*»;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			<b>05.0182/303207-1204850-001-ПМТ</b>						
Изм.	Колуч.	Лист	№ док	Подпись	Дата				

- 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 28.13330.2017 «Защита строительных конструкций от коррозии. Актуализированная редакция СНиП 2.03.11-85»;
- СП 45.13330.2017 «Земляные сооружения, основания и фундаменты. Актуализированная редакция СНиП 3.02.01-87».

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.

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

В рамках проекта межевания территории линейного объекта «Разъезд Черняковицы на перегоне Торошино – Любятово Октябрьской железной дороги» установление сервитута (публичного сервитута) не предусматривается.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			<b>05.0182/303207-1204850-001-ПМТ</b>						
Изм.	Колуч.	Лист	№ док	Подпись	Дата				

№ по проекту межевания	Условный номер образуемого ЗУ/ЧЗУ	Кадастровые номера земельных участков (кадастровых кварталов), из которых образуются ЗУ	Площадь образуемого земельного участка, кв. м	Местоположение образуемого земельного участка	Обоснование способа образования земельного участка		Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка, обоснование определения размеров земельного участка, обоснование определения границ 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
1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>Образуемые земельные участки, в том числе возможные способы их образования (постоянный отвод)</b>								
1	:ЗУ1	60:18:0172501 60:18:0170201	603	Псковская область, р-н Псковский	Образование нового земельного участка из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности	ст. 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ	Проектирование водоотводной канавы, противопожарная безопасность	Конфигурация и площадь образуемого земельного участка определены в соответствии с Приказом 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", СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»