

Заказчик – ООО «Уральский щебень»

**РЕКОНСТРУКЦИЯ УЧАСТКА ПОГРУЗКИ Ж. Д.
ТРАНСПОРТА ДСЗ ПОКРОВСК-УРАЛЬСКИЙ**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

22/19-2-ДПТ4

Том 4

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

Генеральный директор

Главный инженер проекта



А.А. Тонков

Д.Е. Иванов

2024

Номер тома	Обозначение	Наименование	Масштаб	Количество листов	Гриф секретности
1	22/19-2-ДПТ1	Основная часть проекта планировки территории			н/с
	22/19-2-ДПТ1.ГЧ	Раздел 1 «Проект планировки территории. Графическая часть»			н/с
	22/19-2-ДПТ1.ГЧ.01	Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов. Чертеж красных линий. Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения	М 1:1000		н/с
	22/19-2-ДПТ1.ГЧ	Раздел 2 «Положение о размещении линейных объектов»			н/с
2	22/19-2-ДПТ2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории			н/с
	22/19-2-ДПТ2.ГЧ	Раздел 3 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть»			н/с
	22/19-2-ДПТ2.ГЧ.01	Схема расположения элементов планировочной структуры (территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов)	М 1:10000		н/с
	22/19-2-ДПТ2.ГЧ.02	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия.	М 1:1000		н/с
	22/19-2-ДПТ2.ГЧ.03	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта. Схема конструктивных и планировочных решений	М 1:1000		н/с
	22/19-2-ДПТ2.ГЧ.04	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	М 1:1000, М 1:200		н/с

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

22/19-2-ДПТ-СД

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.		Акбарова			03.03.24
Пров.		Иванов			03.03.24
Н.контр.		Якупов			03.03.24
ГИП		Иванов			03.03.24

Состав документации по планировке территории

Стадия	С.	Страниц
ДПТ	1	2

ЯТК-инжиниринг
Проектно-строительная компания

Номер тома	Обозначение	Наименование	Масштаб	Количество листов	Гриф секретности
	22/19-2-ДПТ2.ГЧ.05	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, особо охраняемых природных территорий, лесничеств. Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (пожар, взрыв, химическое, радиоактивное заражение, затопление, подтопление, оползень, карсты, эрозия и т.д.)	М 1:1000		н/с
	22/19-2-ДПТ2.ГЧ	Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка»			н/с
3	22/19-2-ДПТ3	Основная часть проекта межевания территории			н/с
	22/19-2-ДПТ3.ГЧ	Раздел 1 «Проект межевания территории. Графическая часть»			н/с
	22/19-2-ДПТ3.ГЧ.01	Чертеж межевания территории	М 1:1000		н/с
	22/19-2-ДПТ3.ГЧ	Раздел 2 «Проект межевания территории. Текстовая часть»			
4	22/19-2-ДПТ4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории			н/с
	22/19-2-ДПТ4.ГЧ	Раздел 3 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть»			
	22/19-2-ДПТ4.ГЧ.01	Схема существующего землепользования территории	М 1:1000		н/с
	22/19-2-ДПТ4.ГЧ	Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка»			
5	22/19-2-ИГДИ	Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной документации			ДСП
22/19-2-ДПТ-СД					
					С.
					2
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Содержание

1 Введение 2

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 4

3 Обоснование способа образования земельного участка 7

4 Обоснование определения размеров образуемого земельного участка 7

5 Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации 8

Взам. инв. №	
Подп. и дата	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

22/19-2-ДПТ4.ТЧ

Инв. № подл.	Разраб.	Акбарова		03.03.24
	Пров.	Иванов		03.03.24
	Н.контр.	Якупов		03.03.24
	ГИП	Иванов		03.03.24

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

Стадия	С.	Страниц
ДПТ	1	9



1 Введение

Проект планировки и проект межевания территории линейного объекта «Реконструкция участка погрузки ж.д. транспорта ДСЗ Покровск-Уральский, 2 этап» выполнены ООО ПСК «ЯТК-инжиниринг» разработан в соответствии с заданием на разработку градостроительной документации (приложение А док. 22/19-2-ДПТ2) и решением №1 от 01.03.2024 «ООО «Уральский щебень» подготовке документации по планировке территории линейного объекта (приложение Б док. 22/19-2-ДПТ2).

При разработке настоящего проекта учтены следующие нормативные правовые акты и нормативные материалы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 12.05.2017 № 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении правил охраны линии и сооружений связи Российской Федерации»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 03.03.2018 № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 18.04.2016 № 322 «Об утверждении Положения о представлении в федеральный орган испол-

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.							22/19-2-ДПТ4.ТЧ	С.
			Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		2

нительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления дополнительных сведений, воспроизводимых на публичных кадастровых картах»;

- Приказ Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17.08.1992 № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»;

- Приказ Министерства транспорта Российской Федерации от 6.08.2008 года №126 «Об утверждении Норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчета охранных зон железных дорог»

- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

- Приказ Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории»;

- постановление Госстроя СССР от 28.12.1973 № 256 «Нормы отвода земель для магистральных водоводов и канализационных коллекторов СН 456-73»;

- Ведомственные строительные нормы №14278тм-т1 «Нормы отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ»;

- Руководящий документ системы РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;

- Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- Свод правил СП 37.13330.2012 «Промышленный транспорт. Актуализированная редакция СНиП 2.05.07-91*»

- Свод правил СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*»;

- Свод правил СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;

- Свод правил СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования»

- Свод правил СП 62.13330.2011* Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002;

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.							С.
			22/19-2-ДПТ4.ТЧ						
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

- Свод правил СП 8.13130.2020 «Свод правил Системы противопожарной защиты Наружное противопожарное водоснабжение. Требования пожарной безопасности»;

- Правила землепользования и застройки города Североуральска утвержденных решением Думы Североуральского городского округа от 21.12.2012 №152.

- иная документация.

При разработке настоящего проекта в качестве исходных данных использованы следующие материалы:

- кадастровый план территории;
- инженерно-геодезические изыскания, выполненные ООО ПСК «ЯТК-инжиниринг» в декабре 2023 г

Документация по планировке территории выполнена в системе координат МСК-66.

Проект планировки территории осуществляется в целях:

- обеспечения устойчивого развития территории;
- выделения элементов планировочной структуры;
- установления границ земельных участков;
- установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- обеспечение правовой возможности организации строительства и ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства.

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

В административном отношении проектируемый объект расположен в Свердловской области, в Североуральский городской округ, п. Покровск-Уральский, территория ООО «Уральский щебень».

Площадь проектирования составляет 60145 м²

В районе проектирования расположены следующие существующие коммуникации:

- кабели связи;
- кабели низкого/высокого напряжения.

На территории проектирования запланирован:

- реконструкция существующих железнодорожных путей;
- установка технологического оборудования;
- установка служебных помещений для работников предприятия;
- реконструкция существующих электросетей с учетом проектируемых устройств, оборудования, освящения и служебных помещений.

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

						22/19-2-ДПТ4.ТЧ	С.
							4
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Размещение реконструируемой железнодорожной инфраструктуры предусматривается с учетом минимальных расстояний от зданий, строений, сооружений и инженерных коммуникаций согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Территория размещения линейного объекта находится в границах земельных участков с кадастровым номером 66:60:0000000:283, 66:60:0801001:280, 66:60:0801001:127. Согласно данным Правил землепользования и застройки городского округа Североуральского городского округа участок проектирования находится в территориальной зоне «П-Производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур».

Проектом межевания территории не предусматривается образования новых земельных участков и установления публичного сервитута.

Сведения о существующем землепользовании территории согласно сведениям ЕГРН приведены в графической части материалов по обоснованию проекта межевания территории, на чертеже «Схема существующего землепользования территории» (черт. 22/19-2-ДПТ4.ГЧ.01).

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

						22/19-2-ДПТ4.ТЧ	С.
							5
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

В таблице 1 представлены сведения об объектах недвижимости, расположенных в границах проектирования согласно данным ЕГРН.

Таблица 1 – Объекты недвижимости согласно ЕГРН

№ п/п	Кадастровый номер	Тип	Адрес (согласно сведениям ЕГРН)	Площадь м ²	Протяженность, м	Вид разрешенного использования	Форма собственности	Права и ограничения
1	66:60:0801001:127	Земельный участок	обл. Свердловская, г. Североуральск, п. Покровск-Уральский, в 400 метрах к северо-западу от жилой застройки посёлка Покровск-Уральский	5808+/-133	-	Под производственный цех	Железнодорожные пути	Аренда, 66:60:0801001:127-66/117/2022-1 от 21.10.2022, ООО "Уральский щебень"
2	66:60:0000000:283	Земельный участок	обл. Свердловская, г. Североуральск, п. Покровск-Уральский, в 300 метрах к северо-западу от жилой застройки посёлка Покровск-Уральский	51550+/-79	-	Под объект промышленности (погрузочно - разгрузочные комплексы с железнодорожными весами, автоматическим дозированием и м аневровыми устройствами, погрузочно-разгрузочные пути ПокровскУральского щебёночного завода, Комплекс " Подстанция 35/6 кВ "Щебёночная")	Частная собственность	Аренда, 66:60:0000000:283-66/023/2019-5 от 20.02.2019, Общество с ограниченной ответственностью "УРАЛЬСКИЙ ШЕБЕНЬ"
3	66:60:0801001:280	Земельный участок	Российская Федерация, Свердловская область, Североуральский городской округ, посёлок Покровск-Уральский, в 300 метрах к северо-западу от жи-	13159 +/-40,15	-	железнодорожные пути	Частная собственность	Аренда, 66:60:0801001:280-66/117/2023-1 от 13.01.2023, Общество с ограниченной ответственностью "УРАЛЬСКИЙ ШЕБЕНЬ"

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

22/19-2-ДПТ4.ТЧ

С.

6

			лой за- стройки по- сёлка По- кровск- Уральский					
--	--	--	---	--	--	--	--	--

Примечание: земельные участки относятся к категории земель – земли населенных пунктов.

3 Обоснование способа образования земельного участка

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков (пункт 2 статьи 43 Градостроительного кодекса).

В целях реализации постановления на кадастровый учет земельных участков, в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Земельным кодексом Российской Федерации в проекте межевания территории предусматривается образование земельных участков, сформированных по границе зоны планируемого размещения линейных объектов, установленных проектом планировки территории.

Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (пункт 1, статья 11.2 Земельный кодекс РФ).

Проектом предусматривается образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Существующие земельные участки приведены на листе 3281423/0781Д-ДПТЗ.ГЧ.01 «Чертеж межевания территории».

4 Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

Размер земельного участка устанавливается в соответствии с утвержденными в установленном порядке предельными размерами, нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

В общую площадь земельного участка под сооружениями включается площадь, непосредственно занятая этими сооружениями, и площадь прилегающей территории, необходимая для обеспечения функционирования (обслуживания, эксплуатации) конкретного сооружения в соответствии с установленными нормами.

Зона планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения (реконструируемых железнодорожных путей), установлена в соответствии с Приказом Министерства транспорта Российской Федерации от 06.08.2008 года №126 «Об утверждении Норм

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

						22/19-2-ДПТ4.ТЧ	С.
							7
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчета охранных зон железных дорог» и сформирована в целях установки границы территории, необходимой для строительства и эксплуатации линейных объектов.

Граница зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения, принята:

- для железнодорожных путей III-п категории – от 15,9 до 57,8 метров (в соответствии с данными Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о земельных участках, границы которых установлены в результате государственного кадастрового учета, и с учетом таблицы 1, Приказа Министерства транспорта Российской Федерации от 06.08.2008 года №126).

Размещение реконструируемой железнодорожной инфраструктуры предусматривается с учетом минимальных расстояний от зданий, строений, сооружений и инженерных коммуникаций согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Характеристики существующих земельных участков приведены в материалах основной (утверждаемой) части проекта межевания территории (том 3, док. 3281423/0781Д-ДПТЗ).

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

Проектом межевания территории установление сервитута не планируется.

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

						22/19-2-ДПТ4.ТЧ	С.
							8
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		