



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРОЕКТНО-КАДАСТРОВЕ БЮРО"

Юридический адрес: 413863, Саратовская обл., г. Балаково, ул. Бульвар Роз, д. 13, оф.2.

Адрес для корреспонденции: 413860, Саратовская обл., г. Балаково, ОПС-20, а/я №322

ИНН: 6439097536 КПП:643901001 ОГРН:1206400004062 ОКПО: 43704450

[P-KB.ORG] [DIR@P-KB.ORG] [+78453684168]

СРО-П-211-23072019

**Ассоциация «Национальное объединение проектировщиков «Альянс Развитие»
регистрационный номер в реестре членов СРО: №254, дата регистрации 29.10.2020**

Заказчик: ООО «Экоцинк»

**Проект планировки территории с проектом межевания в его
составе для размещения линейного объекта – «Железнодорожные
пути необщего пользования»
в рамках строительства Цеха по производству вельц-оксида**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Проект межевания территории

**Том 8. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Текстовая
часть**

ЗЖД/23-ПМТ.МО.ТЧ

2024 г.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРОЕКТНО-КАДАСТРОВОЕ БЮРО"
Юридический адрес: 413863, Саратовская обл., г. Балаково, ул. Бульвар Роз, д. 13, оф.2.
Адрес для корреспонденции: 413860, Саратовская обл., г. Балаково, ОПС-20, а/я №322
ИНН: 6439097536 КПП:643901001 ОГРН:1206400004062 ОКПО: 43704450
[P-KB.ORG] [DIR@P-KB.ORG] [+78453684168]

СРО-П-211-23072019

Ассоциация «Национальное объединение проектировщиков «Альянс Развитие»
регистрационный номер в реестре членов СРО: №254, дата регистрации 29.10.2020

Заказчик: ООО «Экоцинк»

**Проект планировки территории с проектом межевания в его
составе для размещения линейного объекта – «Железнодорожные
пути необщего пользования»
в рамках строительства Цеха по производству вельц-оксида**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Проект межевания территории

**Том 8. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Текстовая
часть**

ЗЖД/23-ПМТ.МО.ТЧ

Генеральный директор **А.В. Макаров**

Главный инженер проекта **А.А. Евдокимов**

2024 г.

Подпись и дата	
Инв. № дубликата	
Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подлинн.	

Состав документации по планировке территории для размещения объектов по проекту: Проект планировки территории с проектом межевания в его составе для размещения линейного объекта – «Железнодорожные пути необщего пользования» в рамках строительства Цеха по производству вельц-оксида.

Обозначение	Наименование
1.Основная часть проекта планировки территории	
<i>Том 1. Проект планировки территории. Графическая часть</i>	
	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов.
<i>Том 2. Положение о размещении линейных объектов.</i>	
2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
<i>Том 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть</i>	
	Схема расположения элементов планировочной структуры.
	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории.
	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта.
	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории
	Схема конструктивных и планировочных решений.
	Схема границ зон с особыми условиями использования территории.
	Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.
<i>Том 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка</i>	
3. Основная часть проекта межевания территории	
<i>Том 5. Основная часть проекта межевания территории. Графическая часть</i>	
	Чертеж межевания территории. Образование земельных участков из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.
	Чертеж межевания территории. Границы устанавливаемого сервитута.
<i>Том 6. Основная часть проекта межевания территории. Текстовая часть</i>	
3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
<i>Том 7. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть</i>	
	Чертеж по обоснованию проекта межевания.
<i>Том 8. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка</i>	

Инв. № подлинн.	Взам. инв. №	Инв. № дубликата	Подпись и дата
-----------------	--------------	------------------	----------------

						ЗЖД/23ПМТ-СДПТ		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Состав проектной документации		
Разработал	Семин				09-24			
ГИП	Евдокимов				09-24			
Ген.директор	Макаров				09-24			
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	1
						ООО «ПКБ» г. Балаково 2024 г.		

Том 6. Материалы по обоснования проекта межевания территории.

Текстовая часть.

Содержание:

№ п/п	Наименование	Ли ст
1	2	3
	Титульный лист.	
	Состав документации по планировке территории.	
	Содержание.	1
1	Обоснование определения местоположения границ образуемого участка.	2
2	Обоснование способа образования земельного участка.	5
3	Обоснование определения размеров образуемого земельного участка	6
4	Обоснование определения границ сервитута	7
	Соглашения об установления сервитута	

Подпись и дата	
Инв. № дубликата	
Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подлинн.	

						ЗЖД/23-ПМТ.МО.ТЧ		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории с проектом межевания в его составе для размещения линейного объекта – «Железнодорожные пути необщего пользования» в рамках строительства Цеха по производству вельц-оксида		
Разработал	Семин				09-24			
ГИП	Евдокимов				09-24			
Ген.Директор	Макаров				09-24			
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	10
						ООО «ПКБ» г. Балаково 2024 г.		

1.Обоснование определения местоположения границ образуемого участка.

Линейный объект транспортной инфраструктуры местного значения необщего пользования планируется разместить в границах населенного пункта города Балаково и Быково-Отрогского муниципального образования Балаковского района Саратовской области на территории кадастровых кварталов 64:05:120301, 64:40:030301, 64:40:030302.

Проектируемый линейный объект проходит по существующим земельным участкам, землям категории населенных пунктов и земли сельскохозяйственного назначения.

Все работы по строительству железнодорожных путей необщего пользования ООО «Экоцинк» выполняются в границах согласно таблице 2.1, 2.2

Таблица 2.1 - Расчет размеров земельного участка для размещения полосы отвода

№ земельного участка	Ширина	Длина	Площадь	Принадлежность
64:05:120301:ЗУ3	6.82-17.45	832.69	9202.79 м²	ЗУ без учета
64:40:030302:ЗУ3/1	2.23-8.23	783.75	3812.91 м²	ЗУ без учета

Таблица 2.2 - Расчет размеров земельного участка для размещения полосы отвода

№ земельного участка	Ширина	Длина	Площадь	Принадлежность
64:40:000000:ЗУ2	0.95-4.16	7.37-1.00	10,21 м²	ЗУ без учета
64:40:030301:С6	4.09-4.97	6.76	31.02 м²	64:40:030301:324
64:40:030301:С5	4.97-6.28	11.33	63,63 м²	64:40:030301:326
64:40:030301:ЗУ1	6.28-7.08	16.52	113,80 м²	ЗУ без учета
64:40:030301:С4	6.7-29.29	323.83	5361,10 м²	64:40:030301:7833

Инф. № подлинн.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубликата	Подпись и дата	ЗЖД/23-ПМТ.МО.ТЧ						Лист
											2
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата						

2. Обоснование способа образования земельного участка.

В соответствии со статьей 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001г. № 136-ФЗ, можно выделить основные способы образования новых участков земли:

- раздел существующего участка на несколько новых;
- объединение существующих участков в один новый;
- перераспределение существующих земельных участков с образованием новых;
- выдел из существующего участка;
- образование нового участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образование земельных участков на постоянной основе в целях размещения проектируемого по титулу - «Железнодорожные пути необщего пользования» в рамках строительства Цеха по производству вельц-оксида, осуществляется как из земель государственной или муниципальной собственности, право на которую не разграничено, так и путем регистрации сервитута, предусматривающего право ограниченного пользования частью земельного участка.

Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с проектом межевания территории (ст.11.3 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10. 2001 № 136- ФЗ), а также с учетом требований ст. 14,15 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 №218-ФЗ. Вновь образованным земельным участкам присваиваются новые уникальные кадастровые номера с внесением соответствующих сведений в ЕГРН.

Образование части земельного участка для заключения договора аренды или соглашения об установлении сервитута осуществляется в соответствии с пунктами 3 и 4 статьи 44 «Особенности осуществления

Инф. № подлинн.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Инф. № дубликата	Подпись и дата	ЗЖД/23-ПМТ.МО.ТЧ						Лист
											5
					Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

- зона риска (дальность "отлета" с насыпи подвижного состава и груза при аварии).

Ширина постоянного землеотвода должна быть достаточна для размещения в его границах: земляного полотна, водоотводных устройств, линий связи и СЦБ. Расстояние от подошвы откоса насыпи или подошвы бермы до границы полосы отвода на перегонах, принято не менее 2 м.

Уширение полосы отвода в местах расположения искусственных сооружений, производится для возможности расчистки русла водотока на протяжении не менее 30 метров выше и ниже сооружения (на мостовых переходах - от продольной оси моста, при трубах - от входа и выхода), в соответствии с п.10 Приказа Минтранса РФ №126 от 06.08.2008 г «Об утверждении Норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчета охранных зон железных дорог. Министерство транспорта Российской Федерации».

4. Обоснование определения границ публичного сервитута.

Руководствуясь ст. 23 главы 16.1, главой 6.1.3 и главой 6.1.7 федерального закона «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ, статьей 4 Федерального закона 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», а также статьей 45 Лесного кодекса РФ, в целях реализации объекта по титулу «Железнодорожные пути необщего пользования» в рамках строительства Цеха по производству вельц-оксида, возможно установление сервитута.

Границы сервитута определяются в соответствии с установленными документацией по планировке территории границами зон планируемого размещения объектов, границами зон планируемого размещения объектов,

Инф. № подлинн.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Инф. № дубликата	Подпись и дата							Лист 7
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ЗЖД/23-ПМТ.МО.ТЧ					

подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения, 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 и соответствуют границам образуемых земельных участков (ч.6 ст.39.41 ЗК РФ).

Сервитут может быть установлен решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков (публичный сервитут).

Сервитут может быть установлен в отношении одного или нескольких земельных участков и (или) земель. Обременение земельного участка сервитутом, публичным сервитутом не лишает правообладателя такого земельного участка прав владения, пользования и (или) распоряжения таким земельным участком.

Деятельность, для обеспечения которой устанавливаются сервитут, 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 публичного сервитута определяется решением о его установлении и регламентируется статьей 39.45 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ.

Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости», за исключением сервитутов, предусмотренных п.4 ст.39.25 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ. Сведения о публичных сервитутах вносятся в Единый государственный реестр недвижимости.

Инф. № подлинн.	Подпись и дата	Взам. инф. №	Инф. № дубликата	Подпись и дата

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ЗЖД/23-ПМТ.МО.ТЧ	Лист 8

Необходимо отметить, что в соответствии со ст.23 Земельного кодекса если размещение объекта на земельном участке приведет к невозможности использовать земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием или существенным затруднениям в его использовании в течение срока, превышающего срок, предусмотренный подпунктом 4 пункта 1 статьи Земельного кодекса, размещение указанного сооружения на земельном участке, принадлежащем гражданину или юридическому лицу, на условиях публичного сервитута не осуществляется. В данном случае размещение указанного объекта может быть осуществлено после изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд при соблюдении условий, предусмотренных статьями 49 и 56.3 настоящего Кодекса.

Также, в установлении публичного сервитута будет отказано в случае осуществление деятельности, для обеспечения которой испрашивается публичный сервитут, а также вызванные указанной деятельностью ограничения прав на землю повлекут невозможность использования или существенное затруднение в использовании земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества в соответствии с их разрешенным использованием в течение более чем трех месяцев в отношении земельных участков, предназначенных для жилищного строительства (в том числе индивидуального жилищного строительства), ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, или одного года в отношении иных земельных участков на основании п.4 ст.39.44 Земельного кодекса Российской Федерации.

На основании части 1 статьи 39.24 Земельного кодекса Российской Федерации, в случае, если находящийся в государственной или муниципальной собственности земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение либо в аренду или безвозмездное пользование на срок более чем один год, соглашение об установлении сервитута заключают землепользователь,

Инф. № подлинн.	Подпись и дата	Взамен инф. №	Инф. № дубликата	Подпись и дата

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ЗЖД/23-ПМТ.МО.ТЧ	Лист 9

землевладелец, арендатор земельного участка. При этом согласие в письменной форме уполномоченного органа на заключение такого соглашения не требуется, если настоящей статьей или договором аренды либо договором безвозмездного пользования не предусмотрено иное. Соглашение об установление права ограниченного пользования частью земельного участка (сервитута) на земельных участках с кадастровым номером: 64:40:030301:324, 64:40:030301:324 и 64:40:030301:7833 было заключено с АО «МЗ Балаково».

Границы сервитутов, подлежащих установлению отображены на чертеже материалов по обоснованию проекта межевания (ЗЖД/23-ПМТ.ОЧ.ГЧ).

Инф. № подлинн.	Подпись и дата	Взам. инф. №	Инф. № дубликата	Подпись и дата							Лист
											10
					Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ЗЖД/23-ПМТ.МО.ГЧ