Заказчик: АО «РОСЖЕЛДОРПРОЕКТ»

Реконструкция металлического моста на 16 км ПК 7,36 м участка Шахта – Холмск Дальневосточной железной дороги

в рамках реализации программы «Переустройство Сахалинской железной дороги на общесетевую ширину колеи (1520)»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть

Раздел 1

«Проект межевания территории.

Текстовая и графическая части»

1424-10-230дсп–ПМ1

Том 5

Заказчик: АО «РОСЖЕЛДОРПРОЕКТ»

Реконструкция металлического моста на 16 км ПК 7,36 м участка Шахта – Холмск Дальневосточной железной дороги

в рамках реализации программы «Переустройство Сахалинской железной дороги на общесетевую ширину колеи (1520)»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть

Раздел 1

«Проект межевания территории.

Текстовая и графическая части»

1424-10-230дсп–ПМ1

Том 5

**Содержание тома**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Обозначение** | **Наименование** | **Примечание** |
| 1424-10-230дсп–ПМ1-С | Содержание тома | 2 |
| 1424-10-230дсп–СП | Состав проекта | 3 |
| 1424-10-230дсп–ПМ1 | Гарантийная запись | 4 |
| 1424-10-230дсп-ПМ1-ПЗ | **Текстовая часть:** |  |
| 1 | Проектные предложения по межеванию территории | 5 |
| 2 | Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования | 7 |
| 3 | Каталог координат поворотных точек образуемых земельных участков | 9 |
| 4 | Зоны с особыми условиями использования территории | 12 |
| 5 | Координаты характерных точек границ зон планируемого размещения линейных объектов | 15 |
|  | **Графическая часть:** |  |
| 1424-10-230дсп–ПМ2,  лист 1 | Чертеж межевания территории. М 1:1000 |  |

**Состав проекта**

| **Номер тома** | **Обозначение** | **Наименование** | **Примеча-ние** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основная часть проекта планировки территории** | | | |
| 1 | 1424-10-230дсп-ПП1 | **Раздел 1** «Проект планировки территории. Графическая часть» |  |
| 2 | 1424-10-230дсп-ПП2 | **Раздел 2** «Положение о размещении линейных объектов» |  |
| **Материалы по обоснованию проекта планировки территории** | | | |
| 3 | 1424-10-230дсп-ПП3 | **Раздел 3** «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть» |  |
| 4 | 1424-10-230дсп-ПП4 | **Раздел 4** «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка» |  |
| **Основная часть проекта межевания территории** | | | |
| 5 | 1424-10-230дсп-ПМ1 | **Раздел 1** «Проект межевания территории. Текстовая и графическая части» |  |
| **Материалы по обоснованию проекта межевания территории** | | | |
| 6 | 1424-10-230дсп-ПМ2 | **Раздел 2** «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть» |  |

**Гарантийная запись**

Проект планировки территории объекта «Реконструкция металлического моста на 16 км ПК 7,36 м участка Шахта – Холмск Дальневосточной железной дороги в рамках реализации программы «Переустройство Сахалинской железной дороги на общесетевую ширину колеи (1520)» выполнен в соответствии с государственными нормами, правилами, стандартами, исходными данными, а также техническими условиями и требованиями, выданными органами государственного надзора и заинтересованными организациями.

Главный инженер проекта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.В. Бзиава

**1. Проектные предложения по межеванию территории**

Проект планировки территории по объекту «Реконструкция металлического моста на 16 км ПК 7,36 м участка Шахта – Холмск Дальневосточной железной дороги» разработан на основании Распоряжения № 344 от 20.10.2017г. о подготовке документации по планировке территории для проведения работ по реконструкции искусственных сооружений Сахалинской железной дороги в рамках реализации программы «Переустройство Сахалинской железной дороги на общесетевую ширину колеи (1520 мм)», а также Распоряжения №137 от 06.03.2018 г. о подготовке документации по планировке территории для объекта «Реконструкция металлического моста на 16 км ПК 7,36 м участка Шахта – Холмск Дальневосточной железной дороги» в рамках реализации программы «Переустройство Сахалинской железной дороги на общесетевую ширину колеи (1520 мм)».

Исходными данными для разработки документации по проекту и планировки территории являются следящие материалы:

- распоряжение,

- задания на разработку документации по планировке территории.

На данный земельный участок заключен договор аренды с Территориальным управлением Росимущества по Сахалинской области № 19 от 10.09.2004 г.

Границы земельных участков сформированы с учетом:

- зоны планируемого размещения линейного объекта - Реконструкция металлического моста на 16 км ПК 7,36 м участка Шахта – Холмск Дальневосточной железной дороги, установленной в составе проекта планировки территории;

- зоны планируемого размещения объектов инженерной инфраструктуры, связанной со строительством линейного объекта Дальневосточной железной дороги, установленной в составе проекта планировки территории;

- существующей полосы отвода Дальневосточной железной дороги;

- границ муниципальных образований;

- водных объектов общего пользования.

В соответствии с требованиями п.3, ст.11.9, гл. I Земельного кодекса РФ границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов. Учтены границы следующих муниципальных образований и населенных пунктов:

- границы муниципального образования Невельский городской округ.

В соответствии с требованиями п. 2 ст. 102 Земельного кодекса РФ на землях, покрытых поверхностными водами, не осуществляется образование земельных участков.

В границах земельных участков планируется «Реконструкция металлического моста на 16 км ПК 7,36 м участка Шахта – Холмск Дальневосточной железной дороги», в том числе размещение инженерных сооружений, перекладываемых в связи с реконструкцией объекта.

При подготовке проекта межевания территории были установлены:

- перечень образуемых земельных участков (в том числе существующих) и их частей;

- перечень планируемых публичных сервитута.

Согласно ст. 36 Градостроительного кодекса РФ, действие градостроительного регламента, не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Поэтому максимальные и минимальные размеры для земельных участков, предназначенных для размещения линейного объекта, в проекте межевания территории не приведены.

Красные линии, обозначающие границы территорий, занятых линейным объектом, устанавливаются по границам земельных участков, на которых расположены линейные объекты, в соответствии с п. 1.3 «О Порядке установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов» (приказ от 25 апреля 2017 г. № 742/пр).

Линии, обозначающие границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, входящих в состав линейного объекта приняты на расстоянии 0,00 м – со стороны объектов железнодорожного транспорта, следовательно, данные границы зон совпадают с красными линиями и в графической части документации по планировке территории не отображаются.

Линии регулирования застройки (отступа от красных линий) приняты на расстоянии 5,00 м и нанесены на чертеж межевания территории.

Объект проектирования, согласно письму Министерства природных ресурсов и экологии РФ (Минприроды России), не находится в границах особо охраняемых природных территорий (ООПТ) федерального значения.

В соответствии с письмом Министерства лесного и охотничьего хозяйства Сахалинской области, особо охраняемые природные территории регионального значения не затрагивает в районе объекта проектирования.

По информации Управления коренных малочисленных народов Севера Аппарата губернатора и правительства Сахалинской области, территории традиционного природопользования (ТТП) малочисленных народов Севера Сахалинской области на площадке проектирования отсутствуют.

Согласно письму Администрации Невельского городского округа, особо охраняемые природные территории местного значения, водозаборы и курорты в районе размещения объекта отсутствуют.

## Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

На данный земельный участок заключен договор аренды с Территориальным управлением Росимущества по Сахалинской области № 19 от 10.09.2004 г.

Границы зоны планируемого размещения линейного объекта капитального строительства – «Реконструкция металлического моста на 16 км ПК 7,36 м участка Шахта – Холмск Дальневосточной железной дороги», находятся в границах земельного отвода ОАО "РЖД" на земельных участках с кадастровыми № 65:07:0000000:2 и за ее пределами. Дополнительный отвод земель в границах земельного участка с кадастровым номером 65:07:0000014:47, имеющего категорию земли населённых пунктов в размере 441 м2 и земель в границах кадастрового квартала с кадастровым № 65:07:0000014 в размере 197 м2.

Площадь земель, занимаемых строительными и рабочими площадками в период строительства составляет 0.1624 га.

Границы земельных участков, условные номера земельных участков и номера поворотных точек их границ отображены на графическом материале «Чертёж межевания территории» М 1:1000.

В соответствии с кадастровым планом территории определены границы земельных участков для:

- реконструкции земляного полотна и развития существующей инфраструктуры Дальневосточной железной дороги.

- размещения объектов инженерной инфраструктуры, связанной с реконструкции земляного полотна и развития существующей железнодорожной инфраструктуры Дальневосточной железной дороги.

Перечень и сведения о существующих земельных участках, приведены в таблице 1. Их границы отображены на графическом материале «Чертёж межевания территории» М 1:1000.

Сведения о существующих земельных участках для размещения линейного объекта.

Таблица 1

| Номер п/п | Номер земельного участка по кадастру | Категория земельного участка | Вид разрешенного использования | Правообладатель | Вид права | Площадь существующего земельного участка по документу, кв.м. | Фактическая площадь существующего земельного участка, кв.м. |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 65:07:0000000:2 | Земли населенных пунктов | Под земельные участки занимаемые полосой отвода железной дороги | Российская Федерация | Собственность, № 65-01-5/2004-456 от 30.08.2004 | 225000+/-166 | 225012  (используемая часть земельного участка 5319 кв.м.) |

Сведения об образуемых земельных участках для размещения линейного объекта.

Таблица 2

| Номер п/п | Номер кадастрового квартала / существующего земельного участка | Условный номер образуемого земельного участка | Виды разрешенного использования в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков | Способ образования | Площадь образуемого земельного участка, кв.м. | Примечание |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 65:07:0000014 | 1 | Железнодорожный транспорт 7.1 | Образование из неразграниченной муниципальной собственности | 197 |  |
| 2 | 65:07:0000014:47 | 2 | Образование земельного участка  путем раздела | 441 |  |

Вид разрешенного использования устанавливается в соответствии с классификатором утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 540 от 01.09.2014 – 7.1. Железнодорожный транспорт.

## 3. Каталог координат поворотных точек образуемых земельных участков.

Система координат МСК г. Невельска

Каталог координат поворотных точек образуемых земельных участков.

Таблица 3

| Номер точки | X, м | Y, м |
| --- | --- | --- |
| Номер участка | | 1 |
| Площадь земельного участка, м² | | 197 |
| 1 | 70745,66 | 65566,34 |
| 2 | 70720,03 | 65568,89 |
| 3 | 70717,28 | 65571,43 |
| 4 | 70718,71 | 65561,61 |
| 5 | 70743,32 | 65559,21 |
| 1 | 70745,66 | 65566,34 |

Таблица 4

| Номер точки | X, м | Y, м |
| --- | --- | --- |
| Номер участка | | 2 |
| Площадь земельного участка, м² | | 441 |
| 1 | 70847,37 | 65565,01 |
| 2 | 70830,9 | 65567,29 |
| 3 | 70806,58 | 65572,54 |
| 4 | 70801,17 | 65573,3 |
| 5 | 70798,97 | 65566,48 |
| 6 | 70798,72 | 65563,29 |
| 7 | 70839,29 | 65557,4 |
| 8 | 70846,23 | 65556,62 |
| 1 | 70847,37 | 65565,01 |

Площадь земель, занимаемых строительными и рабочими площадками в период строительства составляет 0.1624 га.

Система координат МСК г. Невельска

Перечень координат характерных точек земельных участков, предполагаемых к использованию по Постановлению Правительства РФ №1300

Таблица 5

| Номер точки | X, м | Y, м |
| --- | --- | --- |
| Номер участка | | 1 |
| Площадь земельного участка, м² | | 148 |
| 1 | 70657,29 | 65600,11 |
| 2 | 70633,04 | 65602,1 |
| 3 | 70632,67 | 65593,84 |
| 4 | 70642,19 | 65593,16 |
| 5 | 70642,37 | 65595,76 |
| 6 | 70655,25 | 65595,62 |
| 7 | 70655,64 | 65597,03 |
| 1 | 70657,29 | 65600,11 |

Таблица 6

| Номер точки | X, м | Y, м |
| --- | --- | --- |
| Номер участка | | 2 |
| Площадь земельного участка, м² | | 24 |
| 1 | 70717,28 | 65571,43 |
| 2 | 70713,34 | 65571,67 |
| 3 | 70714,83 | 65566,96 |
| 4 | 70718,71 | 65561,61 |
| 1 | 70717,28 | 65571,43 |

Таблица 7

| Номер точки | X, м | Y, м |
| --- | --- | --- |
| Номер участка | | 3 |
| Площадь земельного участка, м² | | 561 |
| 1 | 70798,71 | 65563,29 |
| 2 | 70791,02 | 65564,74 |
| 3 | 70778,71 | 65565,94 |
| 4 | 70753,9 | 65568,27 |
| 5 | 70748,21 | 65569,03 |
| 6 | 70745,66 | 65566,34 |
| 7 | 70743,32 | 65559,21 |
| 8 | 70733,53 | 65560,16 |
| 9 | 70731 | 65548,65 |
| 10 | 70742,92 | 65545,94 |
| 11 | 70749,24 | 65547,39 |
| 12 | 70750,23 | 65557,53 |
| 13 | 70753,8 | 65557,24 |
| 14 | 70771,61 | 65555,67 |
| 15 | 70772,57 | 65564,27 |
| 16 | 70796,24 | 65562,41 |
| 1 | 70798,71 | 65563,29 |

Таблица 8

| Номер точки | X, м | Y, м |
| --- | --- | --- |
| Номер участка | | 4 |
| Площадь земельного участка, м² | | 891 |
| 1 | 70797,43 | 65587,88 |
| 2 | 70797,91 | 65596,62 |
| 3 | 70766,87 | 65614,17 |
| 4 | 70761,69 | 65598,55 |
| 5 | 70755,83 | 65600,86 |
| 6 | 70718,12 | 65593,97 |
| 7 | 70743,79 | 65591,29 |
| 8 | 70757,19 | 65590,03 |
| 9 | 70782,58 | 65587,33 |
| 1 | 70797,43 | 65587,88 |

## 4. Зоны с особыми условиями использования территории

Зоны с особыми условиями использования территории, влияющие на размещение линейного объекта капитального строительства - «Реконструкция металлического моста на 16 км ПК 7,36 м участка Шахта – Холмск Дальневосточной железной дороги», а также устанавливаемые от планируемых объектов представлены охранными зонами линий связи, линий электропередачи, водоохранной зоной, прибрежной защитной полосой.

Охранные зоны действующих инженерных коммуникаций:

1. ВЛ-6 кВ - охранная зона 10 м,
2. ВЛ-35 кВ- охранная зона 15 м,

3. Электрический кабель – охранная зона 1м,

4. Кабель связи - охранная зона 2 м,

5. Кабель СЦБ - охранная зона 2 м,

6. Водопровод - охранная зона 5 м,

7. Теплотрасса- охранная зона 5 м

Охранные зоны линий связи определены в соответствии с постановлением Правительства РФ от 09.06.1995 г. N 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации".

Охранные зоны на трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиофикации в полосе отвода автомобильных и железных дорог могут использоваться предприятиями автомобильного и железнодорожного транспорта для их нужд без согласования с предприятиями, в ведении которых находятся эти линии связи, если это не связано с механическим и электрическим воздействием на сооружения линий связи, при условии обязательного обеспечения сохранности линий связи и линий радиофикации. При реконструкции (модернизации) автомобильных и железных дорог и других сооружений промышленного и непромышленного назначения настоящие Правила распространяются и на ранее построенные сооружения связи и радиофикации, попадающие в зону отчуждения этих объектов.

Переустройство и перенос сооружений связи и радиофикации, связанные с новым строительством, расширением или реконструкцией (модернизацией) населенных пунктов и отдельных зданий, переустройством дорог и мостов, освоением новых земель, переустройством систем мелиорации, производятся заказчиком (застройщиком) в соответствии с государственными стандартами и техническими условиями, устанавливаемыми владельцами сетей и средств связи.

Охранные зоны линий электропередачи определены в соответствии с [Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон](garantF1://12065555.1000), утвержденными [постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"](garantF1://12065555.0). В охранных зонах электрических сетей без письменного согласия предприятий (организаций), в ведении которых находятся эти сети, запрещается:

* производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию и снос любых зданий и сооружений;
* совершать проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 м (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
* производить земляные работы на глубине более 0,3 метра;
* размещать автозаправочные станции и иные хранилища горюче-смазочных материалов;
* устраивать спортивные площадки для игр, стадионы, рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов и т.д.

Охранные зоны водных объектов. В целях улучшения гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройства их прибрежных территорий устанавливаются водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы (Водный кодекс Российской Федерации Федеральный закон от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ с изменениями от 31 октября 2016г.).

В пределах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения природопользования.

Зоны охраны водоемов подразделяются на:

- водоохранные зоны водных объектов;

- прибрежные защитные полосы водных объектов;

- береговые полосы;

Размеры зон охраны водоемов, необходимо принимать в соответствии со статьей 6 и 65 Водного кодекса РФ.

В границах водоохранных зон запрещаются:

Запрещается любая деятельность и градостроительные изменения, влекущие за собой загрязнение бассейна водосбора, засорение, заиление и истощение водных объектов.

1) использование сточных вод для удобрения почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными ограничениями в границах водоохранных зон запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Определение расчетной границы санитарного разрыва по фактору физического воздействия

Согласно результатам расчетов, выполненных с учетом условий распространения шума и предусмотренных шумозащитных мероприятий, на границе рекомендуемого санитарного разрыва нормируемые эквивалентные и максимальные уровни звука, создаваемые движением железнодорожных составов, не будут превышать нормативные значения.

В части вибрационного воздействия, конструкция железнодорожного полотна исключает проникновение вибраций от подвижного состава за пределы полотна.

Определяющим конфигурацию санитарного разрыва является в настоящем проекте физическое воздействие на селитебную территорию, а именно движение железнодорожного состава и существующая градостроительная ситуация города Невельска.

Граница нормативного и расчетного санитарного разрыва нанесена на градостроительный план и карту-схему (графическая часть, инв. № 1424-05-2676-СЗЗ, инв. № 1424-05-2675-СЗЗ).

Конфигурация санитарного разрыва между пикетами ПК 155+50 и ПК 157+50 на основании расчетов распространения звукового давления и направления движения предложена в таблице 9.

Расчетный санитарный разрыв от жд пути в районе моста на 16 км участка железнодорожного Шахта-Холмск Дальневосточной железной дороги в г. Невельск

Таблица 9

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Западное направление  от оси жд пути | | Нумерация пикетажа  жд пути | Восточное направление  от оси жд пути | |
| Протяженность участка, м | Санитарный разрыв, м | Санитарный разрыв, м | Протяженность участка, м |
| 50.0 | 50.0 | ПК 157+50 | 100.0 | 200.0 |
| ПК 157+00 |
| 30.0 | 12.0 | ПК 157+00 |
| ПК 156+70 |
| 70.0 | 50.0 | ПК 156+70 |
| ПК 156+00 |
| 50.0 | ПК 155+50 |
| 200.0 |  | Итого: |  | 200.0 |

## 5. Координаты характерных точек границ зон планируемого размещения линейных объектов

Таблица 10

| **Площадь, м²** | 5958 | |
| --- | --- | --- |
| **Номер точки** | **X, м** | **Y, м** |
| 1 | 70901,74 | 65564,76 |
| 2 | 70895,82 | 65566,3 |
| 3 | 70868,89 | 65573,58 |
| 4 | 70844,67 | 65579,26 |
| 5 | 70797,43 | 65587,88 |
| 6 | 70782,58 | 65587,33 |
| 7 | 70757,19 | 65590,03 |
| 8 | 70743,79 | 65591,29 |
| 9 | 70694,32 | 65596,44 |
| 10 | 70657,29 | 65600,11 |
| 11 | 70655,64 | 65597,03 |
| 12 | 70655,25 | 65595,62 |
| 13 | 70642,37 | 65595,76 |
| 14 | 70642,19 | 65593,16 |
| 15 | 70632,42 | 65593,85 |
| 16 | 70632,28 | 65584,98 |
| 17 | 70632,52 | 65580,77 |
| 18 | 70649,6 | 65582,5 |
| 19 | 70696,04 | 65578,62 |
| 20 | 70703,4 | 65578 |
| 21 | 70703,13 | 65572,3 |
| 22 | 70717,28 | 65571,43 |
| 23 | 70718,71 | 65561,61 |
| 24 | 70743,32 | 65559,21 |
| 25 | 70745,66 | 65566,34 |
| 26 | 70748,21 | 65569,03 |
| 27 | 70753,9 | 65568,27 |
| 28 | 70778,71 | 65565,94 |
| 29 | 70791,02 | 65564,74 |
| 30 | 70798,71 | 65563,29 |
| 31 | 70798,72 | 65563,29 |
| 32 | 70839,29 | 65557,4 |
| 33 | 70846,23 | 65556,62 |
| 34 | 70845,86 | 65553,88 |
| 35 | 70863,12 | 65549,65 |
| 36 | 70887,11 | 65545,01 |
| 37 | 70891,03 | 65544,51 |
| 38 | 70896,38 | 65543,92 |
| 39 | 70896,62 | 65544,99 |
| 1 | 70901,74 | 65564,76 |