



ПРАВО И ЗЕМЛЯ

**Документация по планировке территории
(проект планировки, проект межевания территории)
для размещения объекта:**

**«Железнодорожный путь необщего пользования
ООО «Угольный разрез» с примыканием к пути общего
пользования на станции Харанхой
Восточно-Сибирской железной дороги – филиала ОАО «РЖД».
Строительство железнодорожной станции
Углепогрузочная на пром. площадке ООО «Угольный разрез»**

Том 8.

**Материалы по обоснованию проекта межевания территории.
Пояснительная записка**

**Генеральный директор
ООО «ПРАВО И ЗЕМЛЯ»**



 **Р.Д. Керимов**

**г. Краснодар
2024 г.**

Том 8.
Материалы по обоснованию проекта межевания территории.
Пояснительная записка

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование документов	Стр.
1	Содержание	2
2	Состав документации по планировке территории	3
Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка		
3	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
4	Обоснование способа образования земельного участка	4
5	Обоснование определения размеров образуемого земельного участка	5
6	Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	6

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Том 8. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	Лист 2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.					

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Номер тома	Наименование тома
Том 1.	Основная часть проекта планировки территории. Положение о размещении объекта
Том 2.	Основная часть проекта планировки территории. Графическая часть
Том 3.	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка
Том 4.	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть
Том 5.	Основная часть проекта межевания территории. Текстовая часть
Том 6.	Основная часть проекта межевания территории. Графическая часть
Том 7.	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть
Том 8.	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.		

Состав Документации по планировке территории

Лист

3

Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка

1. 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

Зона планируемого для размещения линейного объекта «Железнодорожный путь необщего пользования ООО «Угольный разрез» с примыканием к пути общего пользования на станции Харанхой Восточно-Сибирской железной дороги – филиала ОАО «РЖД» располагается на территории Окино-Ключевского и Среднехарлунского сельских поселений, Бичурского района, республики Бурятия.

В соответствии с пунктом 3 статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации границы образуемых земельных участков не пересекают границы муниципальных образований и (или) населенных пунктов.

В соответствии с ч. 2.1 ст. 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации предельные параметры разрешенного строительства или реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента устанавливаются применительно к территориальной зоне, расположенной в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения.

Проектируемый объект по таким территориальным зонам не проходит, согласно письму Комитета государственной охраны объектов культурного наследия Республики Бурятия и Правительства Республики Бурятия № ОКН-20231013-14948516600-3 от 13.10.2023 (приведен в электронном виде на CD диске), соответственно, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства не подлежат установлению.

2. Обоснование способа образования земельного участка

Образуемые земельные участки должны обеспечить:

- возможность полноценной реализации права собственности на объект недвижимого имущества, для которого формируется земельный участок, включая возможность использования этого имущества в соответствии с тем назначением, и теми эксплуатационными качествами, которые присущи этому имуществу на момент межевания;
- возможность долгосрочного использования земельного участка, предполагающая, в том числе, возможность многовариантного пространственного развития

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам.инв. №

недвижимости в соответствии с правилами землепользования и застройки, градостроительными нормативами;

- структура землепользования в пределах территории межевания, сформированная в результате межевания должна обеспечить условия для наиболее эффективного использования и развития этой территории.

Согласно пункту 1 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образуемые земельные участки под объект частично из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и путем раздела существующего земельного участка. В случае постановки третьими лицами на государственный кадастровый учет земельного участка полностью или частично совпадающими с границами участка, подлежащего образованию, образованию подлежит земельный участок путем раздела, вновь сформированного (образуемого) земельного участка. В случае снятия исходного земельного участка с государственного кадастрового учета, образованию подлежит земельный участок из квартала.

3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

Площади отвода земли определялись в зависимости от сложности рельефа и технологии строительных работ.

Нормативные площади земельных участков для размещения железных дорог определяются в соответствии с «Нормы отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также нормы расчета охранных зон железных дорог», утвержденными Минтранса РФ от 6 августа 2008 г. N 126, Постановлении Правительства РФ от 12.10.2006 N 611 «О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог» и с учетом принятой технологии производства монтажных работ, условий и методов строительства.

Временный отвод (на период строительства) включает в себя полосу отвода и площадки, необходимые для строительства зданий и сооружений планируемого объекта.

При определении ширины полосы отвода учитываются следующие условия и факторы: конфигурация (поперечное сечение) земляного полотна, размеры искусственных сооружений, рельеф местности, особые природные условия (участки пути, расположенные на болотах, на слабых основаниях, с подтоплением от временных водотоков и водохранилищ, в зоне оврагообразования, на оползнях, на вечномерзлых грунтах и т.д.), необходимость создания защиты путей от снежных или

Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Том 8.		Лист
							Материалы по обоснованию проекта межевания территории.		
							Пояснительная записка		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.					5	

песчаных заносов, залесенность местности, зона риска (дальность "отлета" с насыпи подвижного состава и груза при аварии).

Расстояние от оси крайнего пути разъезда, обгонного пункта и станции до границы полосы отвода должно быть не менее 10 метров. Ширина полосы отвода должна соответствовать максимальной величине из составляющих, определяемых этими условиями и факторами.

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

Публичный сервитут устанавливается в целях эксплуатации «Железнодорожный путь необщего пользования ООО «Угольный разрез» с примыканием к пути общего пользования на станции Харанхой Восточно-Сибирской железной дороги – филиала ОАО «РЖД». Публичный сервитут устанавливается на условиях наименее обременительных для использования земельных участков в соответствии с их целевыми назначениями и разрешенными использованиями.

Согласно пункта 6 статьи 39.41 Земельного кодекса Российской Федерации границы публичного сервитута устанавливаемые в целях, предусмотренных подпунктами 1, 3 и 4 статьи 39.37 Земельного кодекса Российской Федерации, определяются в соответствии с установленными документацией по планировке территории границами зон планируемого размещения объектов, 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.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Том 8.		Лист
							Материалы по обоснованию проекта межевания территории.		6
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Пояснительная записка		