

**Проект планировки территории и проект межевания территории,  
линейного объекта «Строительство железнодорожного пути необщего  
пользования ИП Василенко» в районе ул. Тургенева, дом 36**

**23-001/ППМТ**

**ТОМ 3**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ**

Уссурийск  
2023 г

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

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	<b>23-001/ППМТ</b>	Лист
							1

**Проект планировки территории и проект межевания территории,  
линейного объекта «Строительство железнодорожного пути необщего  
пользования ИП Василенко» в районе ул. Тургенева, дом 36**

**23-001/ППМТ**

**ТОМ 3**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ**

Заказчик: ООО «СЖД»

Исполнитель: ИП Разоренова А. В.

Исполнитель

Разоренова А. В.

Уссурийск  
2023 г

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

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	<b>23-001/ППМТ</b>	Лист
							2

## Состав проекта

№пп	Наименование материалов
<b>Утверждаемая часть проекта планировки территории</b>	
1.	Положение о размещении линейного объекта. Том 1
3.	Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов. М 1:1000 на 2 листах
<b>Материалы по обоснованию проекта планировки территории</b>	
4.	Пояснительная записка. Том 2
5.	Схема расположения элементов планировочной структуры М 1:2000 на 1 листе
6.	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории М 1:1000 на 2 листах
7.	Схема границ территории подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, зон с особыми условиями использования территории М 1:1000 на 2 листах
8.	Схема конструктивных и планировочных решений М 1:1000 на 2 листах
<b>Утверждаемая часть проекта межевания территории</b>	
9.	Текстовая часть. Том 3
10.	Чертеж межевания территории М 1:1000 на 2 листах
<b>Материалы по обоснованию проекта межевания территории</b>	
11.	Пояснительная записка. Том 4
12.	Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории М 1:1000 на 2 листах

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

Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	<b>23-001/ППМТ</b>	Лист
							3

## Содержание

Содержание.....	4
Введение.....	5
1. Перечень образуемых земельных участков .....	6
1.1 Перечень кадастровых номеров существующих земельных участков, на которых линейный объект может быть размещен на условиях сервитута .....	7
2. Перечень координат образуемых земельных участков .....	9
3. Сведения о границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания, содержащие перечень координат характерных точек таких границ в системе координат .....	11
4. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов и объектов капитального строительства, проектируемых в составе линейного объекта, а также существующих земельных участков, занятых линейными объектами и объектами капитального строительства, входящими в состав линейных объектов, в соответствии с проектом планировки территории.....	12

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					<b>23-001/ППМТ</b>	Лист
							4	
Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата			

## Введение

Документация по планировке территории линейного объекта «Строительство железнодорожного пути необщего пользования ИП Василенко» в районе ул. Тургенева, дом 36 разработана Индивидуальным предпринимателем Разореновой Аленой Викторовной (далее ИП Разоренова А.В.) на основании следующих документов:

- Постановление администрации Уссурийского городского округа Приморского края №839 от 31.03.2023 г.

Техническое задание на выполнение работ по подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории, линейного объекта «Строительство железнодорожного пути необщего пользования» в районе ул. Тургенева, дом 36»;

- Технический отчет Г08-23-2023-ИГДИ от 01.03.2023 г.;

- Справка РИСОГД ПК № 16-02-204-543 от 02.05.2023 г.;

- Справка РИСОГД ПК № 16-02-204-544 от 02.05.2023 г.;

- Протокол б/н от 13.02.2023 г.;

- Письмо №23 от 03.02.2023 г.

- Генеральный план Уссурийского городского округа, утвержденный решением Думы Уссурийского городского округа от 26 мая 2009 года № 52;

- Постановление администрации Уссурийского городского округа от 09 сентября 2021 года № 2045-НПА «Об утверждении Правил землепользования и застройки Уссурийского городского округа»;

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;

- Земельный кодекс Российской Федерации;

- Водный кодекс Российской Федерации;

- Лесной кодекс Российской Федерации;

- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

- Постановление 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»;

- Постановление Правительства РФ от 12 октября 2006 г. N 611 "О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог";

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

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

- Закон Приморского края от 29.07.2009 № 446-КЗ «О градостроительной деятельности на территории Приморского края»;

- Постановление Администрации Приморского края от 30 ноября 2009 № 323-па "Об утверждении схемы территориального планирования Приморского края";

- Постановление Администрации Приморского края от 21.12.2016 № 593-па «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Приморского края»;

- ГОСТ 16350-80 Государственный стандарт Союза ССР. Климат СССР. Районирование и статистические параметры климатических факторов для технических целей.

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							23-001/ППМТ	Лист
										5
			Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		

## 1. Перечень образуемых земельных участков

Проектом межевания территории линейного объекта «Строительство железнодорожного пути необщего пользования ИП Василенко» предусмотрено образование земельного участка обеспечивающего строительство железнодорожных путей необщего пользования, а также объектов необходимых для полноценной эксплуатации территории.

Образование земельного участка путем перераспределения в соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 39.28 и пп. 4 п. 1 ст. 39.27 Земельного кодекса РФ.

Согласно указанным пунктам допускается перераспределение земельных участков, находящихся в частной собственности/аренде и земель, государственная собственность на которые не разграничена. Перераспределение осуществляется в соответствие с утвержденным проектом межевания территории, в том числе для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности/аренде, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков. Для земельных участков с видом разрешенного использования «Склад» придельные максимальные размеры площади не установлены.

Перераспределению с землями, государственная собственность на которые не разграничена, подлежат земельные участки с кадастровыми номерами:

- 25:34:016501:4783 площадью 8 119 кв.м с видом разрешенного использования «Объекты коммунально-складского назначения»;

- 25:34:016501:1398 площадью 6 276 кв.м с видом разрешенного использования «для строительства производственной базы».

Однако, для проведения перераспределения земельного участка, предварительно необходимо изменить вид разрешенного использования на вид, предусмотренный правилами землепользования и застройки Уссурийского городского округа для территориальной зоны ПР 5 «Коммунально-складская зона».

В отношении перераспределенных земельных участков предлагается к установлению следующий перечень видов разрешенного использования:

- 6.9 Склад,

- 7.1.1 Железнодорожные пути.

Информация об образуемых земельных участках, в том числе возможные способы их образования, приведена в таблице 1.1, каталог координат образуемых земельных участков приведен в таблице 2.1.

Строительство объекта осуществляется в границах населенного пункта, информация о целевом назначении лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов в проекте межевания отсутствует.

Резервирование и изъятие земель/земельных участков для государственных и(или) муниципальных нужд проектом межевания территории не предусмотрено.

Перечень кадастровых номеров существующих земельных участков, на которых линейный объект может быть размещен на условиях частного сервитута, публичного сервитута, их адреса или описание местоположения, перечень и адреса, расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества представлен в разделе 1.1.

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

23-001/ППМТ

Лист

6

Образуемые земельные участки относятся к землям населенных пунктов.

Таблица 1.1. Информация об образуемых земельных участках, в том числе возможные способы их образования

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка/ условный номер образуемого участка	Площадь исходного земельного участка, кв.м	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Планируемый вид разрешенного использования	Способ образования
1	25:34:016501:4783/ :ЗУ1	8119	9363	6.9 Склад 7.1.1 Железнодорожные пути	Перераспределение 25:34:016501:4783 с землями находящегося в государственной или муниципальной собственности
2	25:34:016501:1398/ :ЗУ1	6276	8907	6.9 Склад 7.1.1 Железнодорожные пути	Перераспределение 25:34:016501:1398 с землями находящегося в государственной или муниципальной собственности

**1.1 Перечень кадастровых номеров существующих земельных участков, на которых линейный объект может быть размещен на условиях сервитута**

Проектом межевания предусмотрено размещение планируемого линейного объекта «Строительство железнодорожного пути необщего пользования ИП Василенко» в границах частного сервитута в соответствии с требованиями главы 4 Земельного Кодекса РФ.

Планируемый к размещению линейный объект является объектом транспортной инфраструктуры (ж/д пути необщего пользования).

Цель установления частного сервитута: Строительство железнодорожного пути необщего пользования ИП Василенко.

Срок сервитута определяется по соглашению сторон. Срок частного сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется с учетом ограничений, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.24 Земельного Кодекса.

Проектом межевания предусмотрено размещение линейного объекта «Строительство железнодорожного пути необщего пользования ИП Василенко» в границах следующих земельных участков с кадастровыми номерами:

- 25:34:016501:1398.
- 25:34:016501:4783.

Сведения о земельных участках, в границах которых линейный объект может быть размещен на условиях частного сервитута, публичного сервитута приведены в таблице 1.1.

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

**23-001/ППМТ**

Лист

7

Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	

Таблица 1.1 Перечень кадастровых номеров существующих (образуемых) земельных участков, на которых линейный объект может быть размещен на условиях частного сервитута, публичного сервитута

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка/форма собственности	Адрес (местоположение)	Объекты недвижимого имущества, расположенные в пределах земельного участка	
			Кадастровый номер	Адрес
Частный сервитут С1 «Строительство железнодорожного пути необщего пользования ИП Василенко» площадью 2259 кв.м				
Сервитуты, устанавливаемые на части земельных участков				
1	25:34:016501:1398/ Муниципальная соб-сть, Аренда ООО «Корнер» (25:34:016501:1398:3У1)	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 57 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: край Приморский, г. Уссурийск, ул. Тургенева, дом 42.	25:34:016501:4333	Приморский край, примерно в 57 м по направлению на восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами земельного участка, адрес ориентира: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Тургенева, 42
			25:34:016501:4835	примерно в 57 м по направлению на восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами земельного участка, адрес ориентира: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Тургенева, д. 42
Частный сервитут С2 «Строительство железнодорожного пути необщего пользования ИП Василенко» площадью 4279 кв.м				
Сервитуты, устанавливаемые на части земельных участков				

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

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	<b>23-001/ППМТ</b>	Лист
							8



2	25:34:016501:4783/ Муниципальная соб-сть, Аренда Физическое лицо (25:34:016501:4783:3У1)	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 43 м, по направлению на восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Тургенева, д. 42.		
---	---	---	--	--

## 2. Перечень координат образуемых земельных участков

Таблица 2.1. Перечень координат характерных точек образуемого земельного участка

Условный номер образуемого земельного участка 25:34:016501:4783:3У1		
Площадь земельного участка 9363 м2		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
	2	3
1	438265.75	1400272.76
2	438255.93	1400259.84
3	438228.83	1400276.09
4	438204.31	1400290.57
5	438219.43	1400318.31
6	438225.15	1400319.11
7	438227.07	1400317.68
8	438228.89	1400320.49
9	438259.32	1400298.95
10	438334.94	1400245.92
11	438415.03	1400189.75
12	438422.96	1400184.19
13	438464.30	1400160.23
14	438412.07	1400106.27
15	438391.31	1400135.05
16	438392.31	1400145.49
17	438390.97	1400156.51
18	438386.34	1400168.71
19	438378.04	1400179.99
20	438354.62	1400202.32
21	438354.55	1400202.39
22	438324.60	1400230.45
23	438274.18	1400266.69
1	438265.75	1400272.76
Условный номер образуемого земельного участка 25:34:016501:1398:3У1		
Площадь земельного участка 8907 м2		
1	438204.31	1400290.57
2	438190.34	1400297.65
3	438178.24	1400302.05
4	438171.20	1400304.10
5	438159.21	1400310.57

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

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	<b>23-001/ППМТ</b>	Лист
							9

6	438159.54	1400311.58
7	438150.64	1400314.34
8	438148.24	1400309.90
9	438135.71	1400315.70
10	438128.39	1400317.55
11	438117.00	1400292.43
12	438101.39	1400308.40
13	438077.13	1400352.49
14	438048.13	1400387.12
15	438067.59	1400417.02
16	438076.40	1400411.43
17	438084.25	1400407.08
18	438147.29	1400362.79
19	438186.85	1400341.68
20	438219.43	1400318.31
1	438204.31	1400290.57

Таблица 2.1 Перечень координат характерных точек границ частного сервитута

<b>Условный номер частного сервитута С1</b>		
<b>Площадь земельного участка 2259 м<sup>2</sup></b>		
Обозначение характерных точек границ	Обозначение характерных точек границ	
	<b>X</b>	<b>Y</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1	438208.38	1400298.03
2	438198.23	1400302.99
3	438150.03	1400328.54
4	438106.72	1400351.34
5	438063.87	1400376.41
6	438057.83	1400380.25
7	438048.31	1400387.39
8	438051.61	1400392.44
9	438063.42	1400384.07
10	438086.15	1400372.82
11	438101.02	1400367.17
12	438104.36	1400366.25
13	438107.35	1400365.05
14	438118.08	1400360.73
15	438125.26	1400357.64
16	438134.06	1400353.42
17	438141.56	1400349.52
18	438166.21	1400336.66
19	438199.76	1400319.15
20	438215.59	1400311.26
1	438208.38	1400298.03
<b>Условный номер частного сервитута С2</b>		
<b>Площадь земельного участка 4279 м<sup>2</sup></b>		
1	438448.04	1400147.90
2	438277.49	1400265.49

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

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	<b>23-001/ППМТ</b>	Лист
							10

3	438271.92	1400270.23
4	438266.99	1400273.79
5	438261.30	1400277.25
6	438251.50	1400281.82
7	438240.25	1400285.23
8	438224.29	1400291.33
9	438208.38	1400298.03
10	438215.59	1400311.26
11	438220.28	1400309.18
12	438232.37	1400304.33
13	438242.64	1400300.38
14	438247.67	1400298.59
15	438256.71	1400295.37
16	438263.50	1400292.35
17	438271.57	1400288.01
18	438278.10	1400283.81
19	438285.45	1400278.25
20	438458.09	1400159.29
1	438448.04	1400147.90

**3. Сведения о границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания, содержащие перечень координат характерных точек таких границ в системе координат**

Проект межевания территории линейного объекта «Строительство железнодорожного пути необщего пользования ИП Василенко» подготовлен в системе координат МСК-25, зона 1.

Территория, в отношении которой разработана документация, расположена в границах Уссурийского городского округа, г. Уссурийск и ограничена с южной и северо-восточной сторон - железнодорожными путями, с севера и юго-западной сторон – ул. Тургенева. Общая площадь подготовки проекта межевания территории составляет 1,8 га.

Согласно правилам землепользования и застройки Уссурийского городского округа, проект межевания разработан в границах ПР 5 – Коммунально-складской зоны.

Планируемый объект расположен в кадастровом квартале 25:34:016501. Перечень координат характерных точек границ разработки проекта межевания территории приведен в таблице 3.1.

Таблица 3.1. Каталог координат характерных точек границ разработки проекта межевания территории

Номера точек контура	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	438412.07	1400106.27
2	438464.30	1400160.23
3	438422.96	1400184.19
4	438334.94	1400245.92

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

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	--------	------	--------	---------	------

5	438228.89	1400320.49
6	438226.97	1400317.76
7	438225.15	1400319.11
8	438219.43	1400318.31
9	438186.85	1400341.68
10	438147.29	1400362.79
11	438084.25	1400407.08
12	438076.40	1400411.43
13	438067.59	1400417.02
14	438048.12	1400387.13
15	438077.13	1400352.49
16	438101.39	1400308.40
17	438117.00	1400292.43
18	438128.39	1400317.55
19	438135.71	1400315.70
20	438148.24	1400309.90
21	438150.64	1400314.34
22	438159.54	1400311.58
23	438159.21	1400310.57
24	438171.20	1400304.10
25	438178.24	1400302.05
26	438190.34	1400297.65
27	438204.31	1400290.57
28	438228.83	1400276.09
29	438255.93	1400259.84
30	438265.75	1400272.76
31	438326.71	1400228.93
32	438354.55	1400202.39
33	438378.04	1400179.99
34	438386.34	1400168.71
35	438390.97	1400156.51
36	438392.31	1400145.49
37	438391.31	1400135.05
1	438412.07	1400106.27

**4. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов и объектов капитального строительства, проектируемых в составе линейного объекта, а также существующих земельных участков, занятых линейными объектами и объектами капитального строительства, входящими в состав линейных объектов, в соответствии с проектом планировки территории.**

Проектом межевания территории линейного объекта «Строительство железнодорожного пути необщего пользования ИП Василенко» предусмотрено образование земельного участка обеспечивающего строительство железнодорожных путей необщего пользования, а также объектов необходимых для полноценной эксплуатации территории (таблица 4.1).

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №						Лист
			Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	

**23-001/ППМТ**

Виды разрешенного использования существующих земельных участков, в границах которых планируется размещение линейного объекта приведены в таблице 4.2.

Таблица 4.1. Перечень образуемых земельных участков, в границах которых планируется размещение линейного объекта

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Вид разрешенного использования	Вид права/Правообладатель
1	25:34:016501:4783:ЗУ1	9363	6.9 Склад 7.1.1 Железнодорожные пути	Муниципальная соб-ть, аренда
2	25:34:016501:1398/:ЗУ1	8907	6.9 Склад 7.1.1 Железнодорожные пути	Муниципальная соб-ть, аренда

Таблица 4.2. Перечень исходных земельных участков, в границах которых планируется размещение линейного объекта

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Вид разрешенного использования	Вид права/Правообладатель
1	25:34:0160501:4783	8119	объекты коммунально-складского назначения	Муниципальная соб-ть, аренда
2	25:34:0160501:1398	6276	для строительства производственной базы	Муниципальная соб-ть, аренда

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

Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	<b>23-001/ППМТ</b>	Лист
							13