

Заказчик ДКРС-ВСМ ОАО «РЖД»

**«СОЗДАНИЕ ВЫСОКОСКОРОСТНОЙ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОЙ МАГИСТРАЛИ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ – МОСКВА (УЧАСТОК КРЮКОВО (АЛАБУШЕВО) –
ОБУХОВО)» (2 ЭТАП – СТРОИТЕЛЬСТВО УЧАСТКА ВЕЛИКИЙ НОВГОРОД
ВСМ (ИСКЛ.) – ВАЛДАЙ ВСМ (ИСКЛ.))**

Код ИП: 001.2019.10012865

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть проекта межевания территории

Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

Пояснительная записка

Раздел 4

Заказчик ДКРС-ВСМ ОАО «РЖД»

**«СОЗДАНИЕ ВЫСОКОСКОРОСТНОЙ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОЙ МАГИСТРАЛИ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ – МОСКВА (УЧАСТОК КРЮКОВО (АЛАБУШЕВО) –
ОБУХОВО)» (2 ЭТАП – СТРОИТЕЛЬСТВО УЧАСТКА ВЕЛИКИЙ НОВГОРОД
ВСМ (ИСКЛ.) – ВАЛДАЙ ВСМ (ИСКЛ.))**

Код ИП: 001.2019.10012865

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть проекта межевания территории

**Материалы по обоснованию проекта межевания территории.
Пояснительная записка
Раздел 4**

Главный инженер филиала

Главный инженер проекта



В. Н. Каримов

Н. Н. Ярковая

Москва 2024

**ЦЕНТР ПРОЕКТНЫХ РАБОТ
ПО ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫМ КОМПЛЕКСАМ
ДЕПАРТАМЕНТА УПРАВЛЕНИЯ ПРОЕКТАМИ**

**«СОЗДАНИЕ ВЫСОКОСКОРОСТНОЙ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОЙ МАГИСТРАЛИ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ – МОСКВА (УЧАСТОК КРЮКОВО (АЛАБУШЕВО) –
ОБУХОВО)» (2 ЭТАП – СТРОИТЕЛЬСТВО УЧАСТКА ВЕЛИКИЙ НОВГОРОД
ВСМ (ИСКЛ.) – ВАЛДАЙ ВСМ (ИСКЛ.))**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
Основная часть проекта межевания территории

**Материалы по обоснованию проекта межевания территории.
Пояснительная записка
Раздел 4**

Начальник отдела
инвентаризации и землеустройства

Главный специалист отдела
инвентаризации и землеустройства



М.В. Сазанов

А.О. Шафранская

Состав документации по планировке территории

Номер раздела	Наименование раздела
Проект планировки территории	
Основная часть проекта планировки территории	
Раздел 1	Проект планировки территории. Графическая часть. Книга 1. Чертеж красных линий. Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов. Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения Книга 2. Чертеж красных линий. Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов. Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения Книга 3. Чертеж красных линий. Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов. Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения Книга 4. Чертеж красных линий. Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов. Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения
Раздел 2	Положение о размещении линейных объектов
Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
Раздел 3	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть Часть 1. Книга 1 Схема расположения элементов планировочной структуры (территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия Часть 1. Книга 2 Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия Часть 1. Книга 3

Номер раздела	Наименование раздела
	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия Часть 1. Книга 4 Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия Часть 2. Книга 1 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.) Часть 2. Книга 2 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.) Часть 2. Книга 3 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.) Часть 2. Книга 4 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.) Часть 3. Книга 1 Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта. Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. Схема конструктивных и планировочных решений Часть 3. Книга 2 Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта. Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. Схема конструктивных и планировочных решений Часть 3. Книга 3 Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта. Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. Схема конструктивных и планировочных решений Часть 3. Книга 4 Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта. Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. Схема конструктивных и планировочных решений

Номер раздела	Наименование раздела
Раздел 4	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка
	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Инженерно-геодезические изыскания Часть 1. Книга 1 – Книга 14
	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Инженерно-геологические изыскания Часть 2. Книга 1 – Книга 92
	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Инженерно-гидрометеорологические изыскания Часть 3. Книга 1 – Книга 8
	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Инженерно-геофизические изыскания Часть 4. Книга 1 – Книга 19
	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Инженерно-экологические изыскания Часть 5. Книга 1 – Книга 19
	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Археологические исследования Часть 6. Книга 1 – Книга 6
Проект межевания территории	
Основная часть проекта межевания территории	
Раздел 1	Проект межевания территории. Графическая часть Книга 1 – Книга 4
Раздел 2	Проект межевания территории. Текстовая часть Книга 1 – Книга 4
Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
Раздел 3	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть. Книга 1 – Книга 4
Раздел 4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка

Содержание

Введение	6
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	11
2. Обоснование способа образования земельного участка	12
3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка	13
4. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	14

Введение

Разработка проекта межевания территории размещения линейного объекта федерального значения – **«Создание высокоскоростной железнодорожной магистрали Санкт-Петербург – Москва (участок Крюково (Алабушево) – Обухово)» (2 этап – Строительство участка Великий Новгород ВСМ (искл.) – Валдай ВСМ (искл.))** (далее – Объект) выполнена Центром проектных работ по земельно-имущественным комплексам АО «Росжелдорпроект» на основании следующих документов:

- Поручения Президента Российской Федерации от 10.04.2019 № ПР-623;
- Транспортной стратегии Российской Федерации на период до 2030 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации № 1032 от 11.06.2014;
- Стратегии развития железнодорожного транспорта в Российской Федерации до 2030 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации № 877-р от 17.06.2008;
- Распоряжение Дирекции по комплексной реконструкции железных дорог и строительству объектов железнодорожного транспорта – филиала ОАО «РЖД» от 19.03.2024 №ДКРС-32/р «О принятии решения на разработку документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для размещения объекта **«Создание высокоскоростной железнодорожной магистрали Санкт-Петербург – Москва (участок Крюково (Алабушево) – Обухово)» (2 этап – Строительство участка Великий Новгород ВСМ (искл.) – Валдай ВСМ (искл.))** (далее – Распоряжение);
- Задание на разработку документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для объекта **«Создание высокоскоростной железнодорожной магистрали Санкт-Петербург – Москва (участок Крюково (Алабушево) – Обухово)» (2 этап – Строительство участка Великий Новгород ВСМ (искл.) – Валдай ВСМ (искл.))**, утвержденного Распоряжением.

Документация по планировке территории подготовлена в целях:

- обеспечения устойчивого развития территорий;
- выделения (изменения границ) элементов планировочной структуры;
- установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
- установления границ зон планируемого размещения линейного объекта федерального значения;
- подготовки межевания земельных участков для их последующего внесения в единый государственный реестр недвижимости.

Проект межевания территории выполнен в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Земельным кодексом Российской Федерации;

- Водным кодексом Российской Федерации;
- Лесным кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 10.01.2003 № 17-ФЗ «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 05.04.2016 № 95-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и статью 15 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости»;
- Федеральным законом от 03.08.2018 № 341-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов»;
- Федеральным законом от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 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 РФ» (далее – Закон № 254-ФЗ);
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.10.2006 № 611 «О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог»;
- Постановлением Правительства РФ от 12.05.2017 № 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов»;
- Постановлением Правительства РФ от 26.07.2017 № 884 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, и принятия уполномоченными федеральными органами исполнительной власти решений об утверждении документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения и иных объектов капитального строительства, размещение которых планируется на территориях 2 и более субъектов Российской Федерации»;

- Постановлением Правительства РФ от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию»;

- Постановлением Госстроя Российской Федерации от 29.10.2002 № 150 «Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

- Приказом Минстроя России от 25.04.2017 № 740/ПР «Об установлении случаев подготовки схемы вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории материалов по обоснованию проекта планировки территории и требований к такой схеме»;

- Приказом Минэкономразвития России от 03.06.2011 № 267 «Об утверждении порядка описания местоположения границ объектов землеустройства»;

- Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры»;

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

и с учетом:

–Схемы территориального планирования Новгородской области, утвержденной постановлением Администрации Новгородской области от 20.01.2023 г. № 32;

–Схемы территориального планирования Маловишерского муниципального района Новгородской области, утвержденной решением Думы Маловишерского муниципального района от 27.10.2022 г. № 558;

–Схемы территориального планирования Новгородского муниципального района Новгородской области, утвержденной решением Думы Новгородского муниципального района от 18.11.2022 г. № 798;

–Схемы территориального планирования Окуловского муниципального района Новгородской области, утвержденной решением Думы Окуловского муниципального района от 18.12.2019 г. № 279;

–Генерального плана Березовикского сельского поселения Окуловского муниципального района Новгородской области, утвержденного решением Совета депутатов Березовикского сельского поселения Окуловского муниципального района от 07.09.2023 г. №138;

– Правил землепользования и застройки Березовикского сельского поселения Окуловского муниципального района Новгородской области, утвержденных решением Совета депутатов Березовикского сельского поселения от 25.09.2013 г. № 146 в редакции, утвержденной от 27.02.2018 г. № 135;

–Генерального плана Боровенковского сельского поселения Окуловского муниципального района Новгородской области, утвержденного решением Совета

депутатов Боровенковского сельского поселения от 15.12.2011 г. № 63;

–Правил землепользования и застройки Боровенковского сельского поселения Окуловского муниципального района Новгородской области, утвержденных решением Думой Окуловского муниципального района от 21.09.2023 г. № 210;

–Генерального плана Маловишерского городского поселения Маловишерского муниципального района Новгородской области, утвержденного решением Совета депутатов Маловишерского городского поселения Маловишерского муниципального района Новгородской области от 25.08.2022 г. № 107;

–Правил землепользования и застройки Маловишерского городского поселения Маловишерского муниципального района Новгородской области, утвержденных решением Совета депутатов Маловишерского городского поселения Маловишерского муниципального района Новгородской области от 25.08.2022 г. № 108;

–Генерального плана Бургинского сельского поселения Маловишерского района Новгородской области в редакции, утвержденной решением Совета депутатов Бургинского сельского поселения от 29.09.2022 г. № 86;

–Правил землепользования и застройки Бургинского сельского поселения Маловишерского района Новгородской области, утвержденных решением Совета депутатов Бургинского сельского поселения от 17.11.2022 г. № 92;

–Генерального плана Бронницкого сельского поселения Новгородского муниципального района Новгородской области в редакции, утвержденной решением Думы Новгородского муниципального района от 28.10.2022 г. № 789;

–Правил землепользования и застройки Бронницкого сельского поселения Новгородского муниципального района Новгородской области в редакции, утвержденной решением Думы Новгородского муниципального района от 29.04.2022 г. №728;

–Генерального плана Савинского сельского поселения Новгородского муниципального района Новгородской области в редакции, утвержденной решением Думы Новгородского муниципального района от 25.05.2024 г. № 961;

–Правил землепользования и застройки Савинского сельского поселения Новгородского муниципального района Новгородской области в редакции, утвержденной решением Думы Новгородского муниципального района от 27.05.2024 г. № 958;

–Генерального плана Трубичинского сельского поселения Новгородского муниципального района Новгородской области в редакции, утвержденной решением Думы Новгородского муниципального района от 11.12.2023 г. № 908;

–Правил землепользования и застройки Трубичинского сельского поселения Новгородского муниципального района Новгородской области в редакции, утвержденной решением Думы Новгородского муниципального района от 25.08.2022 г. № 722;

- СНиП, ТСН и других действующих нормативно-правовых актов и технических регламентов в области градостроительной деятельности.

Полоса отвода железной дороги (далее – «полоса отвода») – земельные участки, прилегающие к железнодорожным путям, предназначенные для размещения железнодорожных станций, водоотводных и укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль железнодорожных путей, линий связи, устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.

При определении ширины полосы отвода учтены следующие условия и факторы: конфигурация (поперечное сечение) земляного полотна, размеры искусственных сооружений, рельеф местности, особые природные условия. Параметры проектируемого земляного полотна приняты применительно к нормам новой железнодорожной линии на участках нового строительства и нормам реконструируемой железнодорожной линии на участках реконструкции существующего пути.

Размер полосы отвода определяется в соответствии с нормами и правилами проектирования отвода земель для железных дорог:

– Приказ Министерства транспорта РФ «Об утверждении норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчета охранных зон железных дорог» от 06.08.2008 г. №126;

–Федеральный закон от 10.01.2003 № 17-ФЗ «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации»;

–Постановление Правительства РФ №611 от 12 октября 2006 года «О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог»;

–ОСН 3.02.01-97 "Нормы и правила проектирования отвода земель для железных дорог».

При расчете полосы отвода земель, занимаемых под строительство и переустройство инженерных коммуникаций, также учитывались следующие нормативные документы:

- - Федеральный закон N 126-ФЗ "О связи" от 07.07.2003 (с изменениями на 7 апреля 2020 года);

- - Постановлением N 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» от 09.06.1995 г.;

- Постановление Правительства РФ от 2 сентября 2009 г. № 717 «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса»;

- «Нормы и правила проектирования отвода земель для железных дорог» ОСН 3.02.01-97 Москва, приняты указанием МПС России от 24 ноября 1997 № С-1360у;

- СП 48.13330.2019. Свод правил. Организация строительства;

- СП 18.13330.2019. Свод правил. Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка (СНиП II-89-80* "Генеральные планы промышленных предприятий").

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

Проект межевания территории для размещения линейного объекта федерального значения – **«Создание высокоскоростной железнодорожной магистрали Санкт-Петербург – Москва (участок Крюково (Алабушево) – Обухово)» (2 этап – Строительство участка Великий Новгород ВСМ (искл.) – Валдай ВСМ (искл.))** подготовлен в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, предназначенных для размещения линейного объекта, связанных с его эксплуатацией.

Объект расположен в Новгородской области в границах следующих муниципальных образований:

Новгородский муниципальный район:

- Трубичинское сельское поселение (д. Теремец);
- Савинское сельское поселение (д. Дубровка, д. Кирилловка);
- Бронницкое сельское поселение.

Маловишерский муниципальный район:

- Маловишерское городское поселение;
- Бургинское сельское поселение (д. Лопотень, д. Барашиха, д. Горки).

Окуловский муниципальный район:

- Боровенковское сельское поселение (д. Нездрино);
- Березовицкое сельское поселение (д. Снарево, д. Новоселицы).

В соответствии с Градостроительным кодексом от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее – ГрК РФ), принадлежность образуемых земельных участков к территориям с установленным градостроительным регламентом не оказывает влияния на предельные параметры застройки и вид разрешенного использования земельных участков дополнительного постоянного отвода под Объект, так как действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами (п. 4 ст. 36 ГрК РФ). Для земельных участков, образуемых путем раздела земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН, и обремененных правами третьих лиц, определение местоположения границ осуществляется с учетом предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров.

Определение местоположения границ образуемых земельных участков и (или) изменяемых земельных участков осуществляется на основании п.9 ст.43 ГрК РФ, в соответствии с нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности,

иным требованиям к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленным федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническим регламентам, сводам правил.

Обоснование определения местоположения границ каждого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам представлено в Таблице 1.

2. Обоснование способа образования земельного участка

С целью размещения линейного объекта федерального значения – **«Создание высокоскоростной железнодорожной магистрали Санкт-Петербург – Москва (участок Крюково (Алабушево) – Обухово)» (2 этап – Строительство участка Великий Новгород ВСМ (искл.) – Валдай ВСМ (искл.))** проектом межевания территории предусматривается образование земельных участков в дополнительный отвод в целях последующей эксплуатации.

Способы образования земельных участков регламентируются статьями 11.2-11.7 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ)

Выбор способа образования земельного участка обусловлен расположением образуемого земельного участка в границах существующих земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН.

Образование земельных участков на землях неразграниченной государственной собственности, в соответствии со ст.11.3 ЗК РФ, проводится путем образования земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образование земельных участков в границах земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН, в соответствии со ст.11.4 ЗК РФ, осуществляется путем раздела указанных земельных участков. В случае, если земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности, при разделе такого земельного участка могут быть образованы один или несколько земельных участков с сохранением земельного участка, раздел которого осуществлен, в измененных границах (п. 6 ст.11.4 ЗК РФ).

Также с целью соблюдения требований, установленных ст. 51 ГрК РФ, наряду с образованием земельных участков проектом межевания территории предусматривается возможность образования частей земельных участков на основании ст. 6 ЗК РФ и ст. 44 Федерального закона о государственной регистрации недвижимости от 13.07.2015г. №218-ФЗ, в целях осуществления государственного кадастрового учета частей объекта недвижимости и государственной регистрации обременений объектов недвижимости входящих в состав дополнительного отвода.

Обоснование способа образования каждого земельного участка представлено в Таблице 1.

3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

Площадь территории, в отношении которой разрабатывается документация по планировке территории указана в Разделе 4 Книга 1 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка».

Общая площадь дополнительных земельных участков, испрашиваемых в целях строительства линейного объекта **«Создание высокоскоростной железнодорожной магистрали Санкт-Петербург – Москва (участок Крюково (Алабушево) – Обухово)» (2 этап – Строительство участка Великий Новгород ВСМ (искл.) – Валдай ВСМ (искл.))** составляет 1075,26 га.

Размеры образуемых земельных участков определены на основании следующих нормативных документов:

–Приказ Министерства транспорта РФ «Об утверждении норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчета охранных зон железных дорог» от 06.08.2008 г. №126;

–Федеральный закон от 10.01.2003 № 17-ФЗ «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации»;

–Постановление Правительства РФ №611 от 12 октября 2006 года «О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог»;

–ОСН 3.02.01-97 "Нормы и правила проектирования отвода земель для железных дорог";

–Свод правил «Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка (Генеральные планы промышленных предприятий) СНИП II-89-80*» СП 18.13330.2019, утвержденный приказом Минстроя России от 17.09.2019 г. № 544/пр.

Согласно п 1.2 ОСН 3.02.01-97 в полосу отвода железных дорог (далее - полоса отвода) входят земли, занятые железнодорожными путями и непосредственно примыкающими к ним сооружениями, устройствами, зданиями и лесными насаждениями (к ним относятся земляное полотно с путями, станции со станционными путями, пассажирские вокзалы, искусственные сооружения, линии, здания и сооружения сигнализации и связи, энергетического, локомотивного, вагонного, путевого, грузового и пассажирского хозяйств, водоснабжения и канализации, защитные лесные насаждения различного назначения, служебные, жилые и культурно-бытовые здания и иные здания и сооружения, обеспечивающие деятельность железнодорожного транспорта).

Для земляного полотна железнодорожной линии ширину участков полосы отвода определяют следующие условия и факторы: конфигурация (поперечное сечение) земляного, размеры искусственных сооружений, расположение защитных сооружений земляного полотна и искусственных сооружений, положение линий связи и электроснабжения.

Границы полос постоянного дополнительного отвода под земляное полотно назначено в соответствии с п. 2.1.4.5. ОСН 3.02.01-97. Расстояние от подошвы откоса насыпи или от ближайших крайних точек нагорных и водоотводных канав до границы полосы отвода принято не менее 2 м.

В соответствии с п. 2.4.1 ОСН 3.02.01-97 кабельные линии связи на перегонах должны располагаться вдоль железнодорожного полотна и обязательно в пределах полосы отвода.

В местах выхода проектируемых кабельных линий связи за пределы существующей полосы отвода предусмотрен дополнительный постоянный отвод.

Границы полос временного дополнительного отвода под строительные и рабочие площадки, временные автомобильные дороги определены по их подошве с учетом предохранительных полос (2 м – от подошвы) в соответствии с п.1 примечаний к таблицам 1, 2 Приказа №126.

Обоснование определения размеров каждого образуемого земельного участка представлено в Таблице 1.

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

Проектом межевания территории линейного объекта: **«Создание высокоскоростной железнодорожной магистрали Санкт-Петербург – Москва (участок Крюково (Алабушево) – Обухово)» (2 этап – Строительство участка Великий Новгород ВСМ (искл.) – Валдай ВСМ (искл.))** предусмотрено образование сервитутов, публичных сервитутов.

Установление сервитута (в том числе публичного сервитута) регламентируется ст. 23 главы IV, главой V.3 и главой V.7 ЗК РФ и Федеральным законом от 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».

Границы сервитутов, публичных сервитутов, подлежащих установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации, определены по границам зоны планируемого размещения линейного объекта и соответствуют границам образуемых земельных участков.

Границы публичных сервитутов формируются на основании:

- нормативных документов и технических регламентов;
- сведений ЕГРН о границах земельных участков, объектов капитального строительства, муниципальных образований и населенных пунктов;
- сведений инженерно-геодезических изысканий.

Согласно статьи 19 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» до 31 декабря 2024 года особенности отнесения земель или земельных участков в составе таких земель к определенной категории, установления публичных сервитутов, изъятия земельных участков в целях строительства, реконструкции объектов, предназначенных для модернизации и расширения магистральной инфраструктуры в соответствии с Законом № 254-ФЗ, устанавливаются указанным Федеральным законом.

В соответствии со статьей 10.15 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» до 31 декабря 2024 года особенности подготовки и утверждения документации по планировке территории, экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных

изысканий, строительства, реконструкции и ввода в эксплуатацию объектов, предназначенных для модернизации и расширения магистральной инфраструктуры в соответствии с Законом № 254-ФЗ, а также подключения (технологического присоединения) указанных объектов к сетям инженерно-технического обеспечения устанавливаются Законом № 254-ФЗ.

Для целей Закона № 254-ФЗ под объектами, предназначенными для модернизации и расширения магистральной инфраструктуры (далее - объекты инфраструктуры), понимаются объекты транспортной инфраструктуры федерального, регионального или местного значения, строительство, реконструкция которых осуществляются в целях модернизации и расширения магистральной инфраструктуры в соответствии со стратегией пространственного развития Российской Федерации, а также иные объекты капитального строительства федерального, регионального или местного значения, необходимые для обеспечения строительства, реконструкции, эксплуатации указанных объектов инфраструктуры (часть 1 статьи 2 Закона № 254-ФЗ).

В силу пунктов 1 и 2 части 5 статьи 4 Закона № 254-ФЗ публичные сервитуты наряду со случаями, предусмотренными статьей 39.37 ЗК РФ, могут устанавливаться:

1) для строительства линейных объектов инфраструктуры (за исключением линейных объектов, размещение которых делает невозможным дальнейшее использование земельного участка или его части в соответствии с установленным видом разрешенного использования), реконструкции объектов инфраструктуры;

2) для обеспечения строительства, реконструкции объектов инфраструктуры, в том числе:

а) прохода, проезда, а также провоза строительных и иных материалов через земельный участок;

б) размещения на земельном участке информационных щитов, указателей, предупредительных, межевых и геодезических знаков;

в) проведения необходимых для предотвращения затопления и подтопления, эрозии почв и для подобных целей работ по устройству защитных сооружений, созданию защитных лесных насаждений (за исключением случаев, если такие защитные сооружения, защитные лесные насаждения делают невозможным дальнейшее использование земельного участка или его части в соответствии с установленным видом разрешенного использования).

На основании части 4 статьи 4 Закона № 254-ФЗ публичные сервитуты для целей строительства, реконструкции объектов инфраструктуры устанавливаются в соответствии с земельным законодательством с учетом особенностей, предусмотренных статьей 4 Закона № 254-ФЗ. При этом Законом № 254-ФЗ не определен порядок определения границ публичного сервитута, устанавливаемого для целей, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 5 статьи 4 Закона № 254-ФЗ.

В соответствии с пунктом 6 статьи 39.41 ЗК РФ границы публичного сервитута в целях, предусмотренных подпунктами 1, 3 - 4.1 статьи 39.37 ЗК РФ, а также в целях реконструкции участков (частей) инженерных сооружений в соответствии с подпунктом 6 статьи 39.37, 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.

Таким образом, границы сервитутов, публичных сервитутов, возможных к установлению, определены в соответствии с зоной планируемого размещения Объекта, также по границам зоны планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения, сведения о которых приведены в составе основной части проекта планировки территории Раздела 1 «Проект планировки территории. Графическая часть», Раздела 2 «Положение о размещении линейных объектов» и соответствуют границам образуемых земельных участков. Общая площадь сервитутов, публичных сервитутов, возможных к установлению составляет 1075,26 га.

Обоснование определения местоположения границ каждого публичного сервитута представлено в Таблице 1.

Таблица 1

Условный номер ЗУ/ЧЗУ	Кадастровые номера земельных участков (кадастровых кварталов), из которых образуются ЗУ	Площадь образуемого участка, кв.м.	Местоположение образуемого земельного участка	Обоснование способа образования земельного участка		Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка,	
				Способ образования земельного участка	Нормативный документ, обосновывающий применение способа образования земельного участка	Назначение образуемого земельного участка	Нормативный документ, обосновывающий границы и размеры образуемого земельного участка/ публичного сервитута
Образование земельных участков, предоставляемых на период эксплуатации, в рамках работ по объекту «Создание высокоскоростной железнодорожной магистрали Санкт-Петербург – Москва (участок Крюково (Алабушево) – Обухово)» (2 этап – Строительство участка Великий Новгород ВСМ (искл.) – Валдай ВСМ (искл.))							
на землях лесного фонда							
1.1	53:11:0600203:6	106742	Российская Федерация, Новгородская обл, р-н Новгородский,Савинское сельское поселение	Раздел исходного ЗУ, раздел с сохранением исходного ЗУ в измененных границах, образование части ЗУ	ст. 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ; ст. 6 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ; ст. 44 Федерального закона о государственной регистрации недвижимости от 13.07.2015 г. №218-ФЗ	Для размещения ж.д. путей, земляного полотна	Федеральный закон от 10.01.2003 N 17-ФЗ "О железнодорожном транспорте в Российской Федерации"; Приказ Минтранса РФ от 06.08.2008 N 126 "Об утверждении Норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчета охранных зон железных дорог"; ОСН 3.02.01-97 "Нормы и правила проектирования отвода земель для железных дорог"
1.2	23:37:0709001	11	Российская Федерация, Новгородская обл, р-н Новгородский,Савинское сельское поселение	Раздел исходного ЗУ, раздел с сохранением исходного ЗУ в измененных границах, образование части ЗУ	ст. 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ; ст. 6 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ; ст. 44 Федерального закона о государственной регистрации недвижимости от 13.07.2015 г. №218-ФЗ	Для размещения ж.д. путей, земляного полотна	Федеральный закон от 10.01.2003 N 17-ФЗ "О железнодорожном транспорте в Российской Федерации"; Приказ Минтранса РФ от 06.08.2008 N 126 "Об утверждении Норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчета охранных зон железных дорог"; ОСН 3.02.01-97 "Нормы и правила проектирования отвода земель для железных дорог"
1.3	53:11:1200308:4	82652	Российская Федерация, Новгородская обл, р-н Новгородский,Савинское сельское поселение	Раздел исходного ЗУ, раздел с сохранением исходного ЗУ в измененных границах, образование части ЗУ	ст. 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ; ст. 6 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ; ст. 44 Федерального закона о государственной регистрации недвижимости от 13.07.2015 г. №218-ФЗ	Для размещения ж.д. путей, земляного полотна	Федеральный закон от 10.01.2003 N 17-ФЗ "О железнодорожном транспорте в Российской Федерации"; Приказ Минтранса РФ от 06.08.2008 N 126 "Об утверждении Норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчета охранных зон железных дорог"; ОСН 3.02.01-97 "Нормы и правила проектирования отвода земель для железных дорог"

214	53:11:1300210	3402	Российская Федерация, Новгородская обл, р-н Новгородский, Трубичинское сельское поселение, деревня Теремец	Образование ЗУ из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	ст. 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ	Для размещения строительной площадки, вахтового поселка, временного технического съезда, временного проезда, строительной техники, для складирования строительных материалов	Федеральный закон от 10.01.2003 N 17-ФЗ "О железнодорожном транспорте в Российской Федерации"; Приказ Минтранса РФ от 06.08.2008 N 126 "Об утверждении Норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчета охранных зон железных дорог"; "ОСН 3.02.01-97. Отраслевые строительные нормы. Нормы и правила проектирования отвода земель для железных дорог"; Постановление Правительства РФ от 2 сентября 2009 г. № 717 «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса»; СП 48.13330.2019. Свод правил. Организация строительства. СНиП 12-01-2004
215	53:11:1300210	22538	Российская Федерация, Новгородская обл, р-н Новгородский, Трубичинское сельское поселение	Образование ЗУ из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	ст. 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ	Для размещения строительной площадки, вахтового поселка, временного технического съезда, временного проезда, строительной техники, для складирования строительных материалов	Федеральный закон от 10.01.2003 N 17-ФЗ "О железнодорожном транспорте в Российской Федерации"; Приказ Минтранса РФ от 06.08.2008 N 126 "Об утверждении Норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчета охранных зон железных дорог"; "ОСН 3.02.01-97. Отраслевые строительные нормы. Нормы и правила проектирования отвода земель для железных дорог"; Постановление Правительства РФ от 2 сентября 2009 г. № 717 «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса»; СП 48.13330.2019. Свод правил. Организация строительства. СНиП 12-01-2004