Пояснительная записка

Цели проекта межевания территории

Целью разработки проекта межевания в составе проекта планировки территории является установление границ земельного участка для строительства линейного объекта – тупиковых железнодорожных путей необщего пользования ООО "База УПТК-3303". Установление границ и строительство и размещение линейного объекта на земельных участках является составной частью формирования недвижимого имущества для целей государственной регистрации прав на него, налогообложения объектов недвижимости, разработки градостроительного плана земельного участка.

Сформированные земельные участки должны обеспечить:

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

В процессе межевания решаются следующие задачи:

- установление границ сложившихся объектов недвижимости;
- формирование земельных участков под новыми объектами недвижимости в сложившейся застройке;
- установление границ земельных участков под планируемое строительство.

Межевание территории

Подготовка проекта межевания в составе проекта планировки территории для линейного объекта осуществляется применительно к территории образованной тремя смежными земельными участками а именно:

- земельный участок с кадастровым номером 50:61:0010201:89, площадью 7495 кв.м, под размещение производственной базы, принадлежащий на праве собственности ООО "УПТК-3303", свидетельство о государственной регистрации права 50-АБ N 424549 от 16.12.2011 года;
- земельный участок 50:61:0010201:104, площадью 3623 кв.м, под строительство и размещение производственно-складской базы металлов, принадлежащий на праве собственности ООО "УПТК-3303", свидетельство о государственной регистрации права 50-АА N 429202 от 08.02.2011 года.
- земельный участок 50:61:0000000:9, площадью 17 861 кв.м., находящийся в собственности АО "Подольское предприятие промышленного железнодорожного транспорта", с видом разрешенного использования - для размещения железнодорожных путей с помещением стелочного поста с территорией, необходимой для их обслуживания.

Земельные участки расположены в кадастровом квартале 77:13:0010201 на землях населенных пунктов в южном промышленном районе городского округа Щербинка, в производственной функциональной зоне.

Проект межевания территории выполняется по результатам анализа ранее созданных и ранее сформированных земельных участков в границах проектирования, в границах элементов планировочной структуры.

Чертеж межевания территории разработан на основании топографических сьемок, выполненных ООО "Мосгеопроект" в мае 2018 г. и ООО "Масштаб" в марте 2019 г., в системе координат кадастрового округа, система высот Московская , в масштабе 1:500.

Границы разработки проекта межевания территории отображены на чертеже межевания. Поворотные точки полосы отвода под размещение железнодорожных путей обозначены на прилагаемом графическом материале соответствующими номерами, координаты X, Y характерных точек приведены в ведомости координат поворотных точек. Координаты поворотных точек границы территории разработки проекта межевания привязаны к координатной геодезической сети.

В соответствие с ОСН 3.02.01-97 "Нормы и правила проектирования отвода земель для железных дорог" необходимо оформить в установленном порядке землеотвод площадью 129.00 кв.м. на период эксплуатации объекта от земельного участка с кадастровым номером 50:61:0000000:9 в месте примыкания проектируемых железнодорожных путей необщего пользования к существующему железнодорожному пути необщего пользования, имеющему выход на станцию Щербинка Московской железной дороги – филиала ОАО "РЖД" и под размещение полосы отвода с АО "Подольское предприятие промышленного железнодорожного транспорта", являющимся правообладателем рассматриваемого смежного земельного участка.

Площадь земельного участка в границах полосы отвода составляет 4219.36 кв.м. (0.42 га). Установление границ и другие действия по формированию земельного участка являются составной частью формирования недвижимого имущества для целей государственной регистрации прав на него, налогообложения объектов недвижимости.

Проект межевания территории выполняется по результатам анализа ранее созданных и ранее сформированных земельных участков в границах проектирования, согласно проекту планировки территории. На чертеже межевания территории отображены сформированные земельные участки, предназначенные для строительства линейного объекта.

При инструментальном выносе границ в натуру и составление межевого плана земельного участка для постановки на кадастровый учет объекта, необходимо произвести уточнение и согласование смежных границ землепользователей и площадей земельных участков, испрашиваемых к застройке.

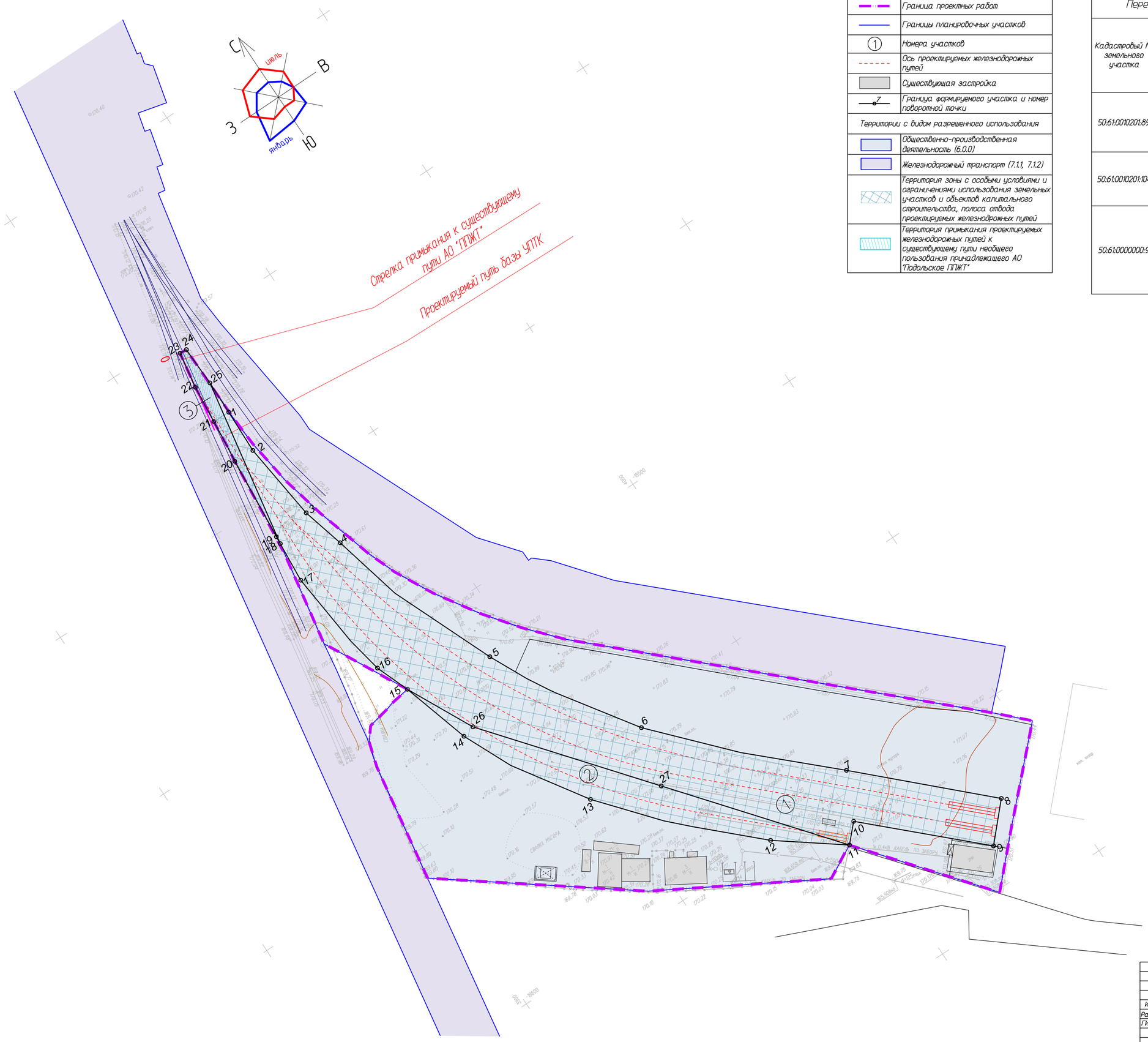
Кадастровый № земельного участка	Правообладатель	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь участка по сведениям ЕГРН, кв.м.	Площадь участка необходимая под размещение ж/д путей, кв.м.	Примечание
50:61:0010201:89	ООО "База УПТК-3303"	Земли населенных пунктов	Под строительство и размещение производственно-складской базы металлов	7195 ± 29.69	3440.86	
50:61:0010201:104			Под размещение производственной базы	3623	716.5	
50:61:0000000:9	АО "Подольское ППЖТ"		Для размещения железнодорожных путей с помещением стелочного поста с территорией, необходимой для их обслуживания	17861	129.0	доотвод земель на период эксплуатации – присоединение к существующим ж/д путям

Зоны с особыми условиями использования территории.

На территории разработки проекта межевания зоны с особыми условиями использования территории представлены следующими планировочными ограничениями:

- полоса отвода от планируемых железнодорожных путей необщего назначения;
- ремонтно-охранная зона от существующей трансформаторной подстанции – 10 м. и электрокабеля – 2 м.;
- защитная зона от дождевой канализации – 3 м.

Нормы отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также нормы расчета охранных зон железных дорог (утв. приказом Минтранса РФ от 6 августа 2008 г. N 126) определяют порядок установления и использования охранных зон в целях обеспечения нормальной эксплуатации железнодорожного транспорта.



Условные обозначения

	Граница проектных работ
	Границы планировочных участков
1	Номера участков
	Ось проектируемых железнодорожных путей
	Существующая застройка
7	Граница формируемого участка и номер поворотной точки
Территории с видом разрешенного использования	
	Общественно-производственная деятельность (6.0.0)
	Железнодорожный транспорт (7.1.1, 7.1.2)
	Территория зоны с особыми условиями и ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, полоса отвода проектируемых железнодорожных путей
	Территория примыкания проектируемых железнодорожных путей к существующему пути необщего пользования принадлежащего АО "Подольское ППЖТ"

Перечень территорий планируемого размещения линейного объекта

Кадастровый № земельного участка	Правообладатель	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь участка по сведениям ЕГРН, кв.м.	Площадь участка необходимая под размещение ж/д путей, кв.м.	Примечание
50:61:0010201:89	ООО "База УПТК-3303"	Земли населенных пунктов	Под строительство и размещение производственно-складской базы металлов	7195±29.69	3440.86	
50:61:0010201:104			Под размещение производственной базы	3623	716.5	
50:61:0000000:9	АО "Подольское ППЖТ"		Для размещения железнодорожных путей с помещением стелочного поста с территорией, необходимой для их обслуживания	17861	129.0	доотвод земель на период эксплуатации – присоединение к существующим ж/д путям

Ведомость координат поворотных точек формируемых земельных участков под строительство железнодорожных путей необщего пользования

N точки	координата X	координата Y	дирекционный угол	горизонтальное положение, м
Участок 1				
1	-18424,58	3920,55	180°37'7"	9,261
2	-18436,65	3920,31	181°8'21"	12,072
3	-18458,38	3923,02	172°53'28"	21,898
4	-18470,03	3926,20	164°43'57"	12,076
5	-18517,37	3942,80	160°40'36"	50,866
6	-18555,42	3966,16	148°27'11"	44,649
7	-18595,01	4005,55	135°81'42"	55,847
8	-18624,02	4035,91	133°41'51"	41,992
9	-18633,44	4027,23	222°39'32"	12,809
10	-18607,42	3999,68	313°21'51"	37,895
11	-18612,09	3995,26	223°25'29"	6,430
27	-18571,30	3962,01	320°48'53"	52,625
26	-18530,50	3928,76	320°49'18"	52,633
15	-18512,50	3919,67	333°12'22"	20,165
16	-18503,39	3916,12	308°42'36"	9,777
17	-18972,57	3911,93	352°15'29"	31,104
18	-18461,43	3912,74	4°9'31"	11,169
19	-18459,33	3912,89	4°5'8"	2,105
25	-18415,32	3920,65	9°59'59"	44,689
Участок 2				
11	-18612,09	3995,26	140°48'53"	52,625
12	-18599,46	3978,38	306°48'17"	21,082
13	-18563,88	3944,29	316°13'31"	49,275
14	-18531,26	3925,38	329°53'56"	37,705
15	-18512,50	3919,67	343°4'17"	19,610
26	-18530,50	3928,76	153°12'22"	20,165
27	-18571,30	3962,01	140°49'18"	52,633
Участок 3				
18	-18461,43	3912,74	189°44'3"	46,784
19	-18459,33	3912,89	4°5'8"	2,105
20	-18436,42	3914,69	4°29'33"	22,981
21	-18424,49	3915,84	5°30'22"	11,985
22	-18414,16	3916,76	5°5'22"	10,371
23	-18404,32	3918,37	9°17'32"	9,971
24	-18404,45	3920,31	93°50'1"	1,944
25	-18415,32	3920,65	178°12'30"	10,875

Согласовано

Взам. инв.№

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата
Разработал		Рудакова			
ГИП		Барискина			
Н.контроль		Барискина			
Ген.директор		Давыдов			

03/19-ПП.3.ГЧ

город Москва, город Щербинка, ул. Железнодорожная, д.24, при д.24

Проект план планировки в отношении земельных участков расположенных по адресу: г. Москва, г. Щербинка, ул. Железнодорожная, дом 24, при д. 24

Стадия	Лист	Листов
ПП	1	1

Чертеж межевания территории М 1:500

ООО "Новый Проект"

Формат А1