

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://stuservis.ru/magisterskaya-rabota/14783>

Тип работы: Магистерская работа

Предмет: Земельный кадастр

Содержание

Введение 3

ГЛАВА 1. Анализ нормативно-правовой базы разработки проектной документации полосы отвода под строительство линейного объекта 6

1.1 Градостроительные требования к линейным объектам железнодорожного транспорта 6

1.2 Ведомственные строительные нормы 27

1.3 Экологические требования к разработке проектной документации к строительству железнодорожного транспорта 39

ГЛАВА 2. Инженерно-изыскательские работы 46

2.1 Геодезические изыскания при строительстве железнодорожных объектов 46

2.2 Геологические и гидрометеорологические изыскания при строительстве железнодорожных объектов 58

2.3 Экологические изыскания при строительстве железнодорожных объектов 68

ГЛАВА 3. Экспертиза проектной документации на соответствие кадастровым сведениям и градостроительным документам 81

3.1 Экспертиза кадастровой документации 81

3.2 Экспертиза градостроительной документации 89

3.3 Изъятие земельных участков 98

3.4 Сервитуты 107

ГЛАВА 4. Экологические мероприятия по охране окружающей среде 118

ГЛАВА 5. Технико-экономические показатели 132

Заключение 144

Список использованной литературы 149

Введение

Линейные объекты сложно трактуются законами, в них нет чёткого понятия, приведены лишь перечисления их видов. Это затрудняет кадастровые работы по ЛО и требует помимо кадастровых актов соблюдения положений таких кодексов, как Градостроительный, Земельный, Гражданский.

Сооружения разного рода и назначения так называемые линейные объекты – это капитальные строения, отличающиеся от других большой протяжённостью. Они могут быть и объёмными, и плоскими, предназначаться для осуществления производственных процессов, хранения, перемещения.

Они имеют особое отношение к земле, так как это может быть и наземный, и подземный, и надземный объект. Если перечислять конкретно, то к линейным объектам относят автомобильные и железные дороги, все виды трубопроводов, ЛЭП, линии связи, системы канализации, ливнёвки.

Линейные объекты в практике сооружения представляют собой одни из самых сложных объектов в своем сооружении и обслуживании. Ситуация осложняется тем, что один линейный объект по причине своей протяженности может находиться не только в различных административных образованиях, но и в различных климатических поясах, а также природных и геологических условиях, включая изменения форм рельефа и наличие водоемов и водотоков. Таким образом, при строительстве линейного объекта необходимо проводить значительное количество изысканий, собирать и оформлять пакет документов, которые в дальнейшем будут направлены на экспертизу.

Когда речь заходит о железной дороге, вопрос обустройства объекта встает куда более остро, так как с конструктивной точки зрения (строительной и геодезической), экологической позиции – железная дорога является источником неблагоприятных воздействий на компоненты окружающей природной среды, в связи с чем каждый этап от начала проектирования до момента завершения строительства представляет собой весьма сложную в техническом плане совокупность операций, результат которых проходит экспертизу, на

основании которой принимается решение о вводе объекта в эксплуатацию.

Таким образом, получается, что железнодорожное полотно представляет собой один из самых сложных типов линейных объектов, поскольку при его сооружении необходимо собрать не только необходимые для строительства документы, выделить земельный отвод, но и провести массу изысканий, таких как:

- геологические и гидрометеорологические изыскания с целью оценки фундамента для строительства полотна;
- геодезические изыскания с целью определения перепадов высот на участке строительства;
- экологических изысканий с целью оценки состояния компонентов окружающей среды и прогнозирования их изменения.

Каждый из данных этапов, как правило, находится под контролем у разных отделов или даже подрядных организаций, что приводит к разрозненности сведений о ходе разработки проектной документации.

Актуальность данной работы носит исключительно практический характер, заключающийся в обобщении всех нормативно-правовых и строительных актов, регулирующих разработку проектной документации при строительстве железной дороги. Особое внимание уделяется именно строительным нормам и правилам, так как нарушение или техническая ошибка может привести к серьезным последствиям.

Цель работы обобщить все значимые и специфические аспекты, возникающие при разработке проектной документации по отводу земельного участка под строительство линейного объекта железнодорожного транспорта.

Задачи работы:

- изучение градостроительных требований к линейным сооружениям;
- знакомство с основными строительными нормами;
- изучение основных экологических требований к линейным объектам;
- аналитический обзор основных этапов изыскательских работ при строительстве железной дороги;
- аналитический обзор аспектов проектной документации при строительстве железной дороги.

Практическая значимость работы заключается в комплексном подходе к анализу рассматриваемой темы: разработка проектной документации по отводу земельного участка под строительство линейного объекта железнодорожного транспорта. Данный комплексный подход практически полностью отсутствует при рассмотрении темы проектирования объектов сложной структуры, что приводит к возникновению значительного количества бюрократических препятствий, а также нарушению документооборота, что может повлечь за собой возникновение технической ошибки.

ГЛАВА 1. Анализ нормативно-правовой базы разработки проектной документации полосы отвода под строительство линейного объекта

1.1 Градостроительные требования к линейным объектам железнодорожного транспорта

Общее определение для линейных объектов пока предлагается только в юридической литературе, касающейся обзоров судебных решений. Традиционно выделяют следующий перечень характеристик, общих для всех линейных объектов [12]:

- длина объекта намного превышает его ширину;
- объект является сооружением;
- объекту свойственна связь с земельными участками;
- в состав линейного объекта могут входить площадочные объекты, технологически связанные с линейным объектом.

При таких обстоятельствах для определения того, является ли объект линейным, целесообразно обращаться к перечням из нормативно-правовых актов, указанных выше. С учетом этого к линейным объектам будут относиться автомобильные дороги, мосты и линии электропередачи. Инженерные сети прямо не упомянуты в качестве линейных объектов в нормативно-правовых актах.

Вместе с тем, по мнению Министерства регионального развития РФ, «инженерно-технические сети, обеспечивающие два и более объекта капитального строительства, рассматриваются как отдельный линейный объект, к которым можно отнести квартальный газопровод и другие линейные объекты (водопровод, канализация, линейно-кабельные сооружения связи и пр.)». При этом Министерство не рассматривает в качестве самостоятельного линейного объекта сети инженерно-технического обеспечения, являющиеся функционально частью отдельного объекта капитального строительства, выходящие за пределы границ земельного участка, отведенного под указанные цели, и при этом не выходящие за пределы элемента планировочной структуры (квартал, микрорайон) [2].

По мнению Минэкономразвития России, «с учетом того, что сети инженерно-технического обеспечения являются прежде всего системой трубопроводов, предназначенных для таких целей, как тепло-, газо-, водоснабжение, то указанные сети возможно отнести к линейным объектам».

В судебной практике также предлагается определять, является ли сеть инженерно-технического обеспечения линейным объектом по следующим признакам:

- прокладывается ли она вне здания (до внешней границы наружной конструкции здания);
- проходит ли она через несколько земельных участков;
- имеет ли она значительную протяженность.

Если сеть соответствует этим признакам, она является линейным объектом. Таким образом, можно утверждать, что к линейным объектам не относятся сети инженерно-технического обеспечения, располагающиеся в границах того земельного участка, на котором размещено здание, энергоснабжение которого они обеспечивают. Если такие сети выходят за границы земельного участка, но не выходят за пределы элемента планировочной структуры, то с учетом позиции судебной практики такую сеть нужно квалифицировать как линейный объект, хотя это противоречит вышеуказанной позиции Минрегиона России. В ситуации, когда сеть обеспечивает два и более объекта капитального строительства или выходит за пределы элемента планировочной структуры, она является линейным объектом в любом случае.

В соответствии с п. 10 ст. 1 ГрК РФ объект капитального строительства — здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек. В п. 10.1 ст. 1 ГрК РФ предусмотрено, что линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения относятся к линейным объектам.

Поскольку сооружения относятся к объектам капитального строительства, все упоминания о линейных объектах, имеющиеся в ГрК РФ, касаются объектов капитального строительства.

Иными словами, с точки зрения ГрК РФ, линейный объект — это подвид объекта капитального строительства. Это обусловлено тем, что ГрК РФ регулирует только деятельность, связанную со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства.

Вместе с тем понятие линейного объекта используется и в других актах, регулирующих отношения, не связанные с градостроительной деятельностью. И в них понятие линейного объекта приобретает несколько иное значение с учетом целей законодательного регулирования соответствующих сфер жизни.

Например, п. 14-1 ч. 3 ст. 4 закона Санкт-Петербурга от 16.07.2010 № 447-113 «О порядке предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством» предусмотрено, что земельный участок может быть предоставлен без проведения торгов для размещения линейных объектов (объектов электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, линейно-кабельных сооружений связи), не являющихся объектами капитального строительства.

В этом случае капитальность конкретного линейного объекта должна оцениваться с точки зрения наличия у него характеристик сооружения. В пп. 23 п. 2 ст. 2 закона РФ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» предусмотрено, что сооружение — это результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

Если линейный объект отвечает признакам сооружения, то на него распространяются положения ГрК РФ о линейных объектах. Если линейный объект не отвечает признакам сооружения, то на него не распространяются нормы ГрК РФ о линейных объектах, но в то же время могут распространяться положения иных законов, которые регулируют отношения, связанные с линейными объектами, не являющимися объектами капитального строительства (земельные, природоохранные и т. д.).

Например, на проведение работ по устройству гравийной дороги не распространяются требования ГрК РФ, поскольку она не является сооружением. Но при этом вопросы эксплуатации гравийной дороги регулируются дорожным законодательством [8].

Специальные правила оформления прав на земельные участки для размещения линейных объектов После вступления в силу 01.03.2015 большинства положений закона РФ от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — закон № 171-ФЗ) процедура предоставления земельного участка для строительства линейных объектов была существенно изменена.

В пп. 4 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ предусмотрено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае его предоставления для выполнения международных обязательств Российской Федерации, а также юридическим лицам для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, объектов федерального, регионального или местного значения.

По мнению Минэкономразвития России, по рассматриваемому основанию допускается предоставление земельных участков для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, в том числе не относящихся к объектам федерального, регионального или местного значения. Такую позицию не разделяют многие региональные чиновники, так что правоприменительная практика отличается в разных регионах.

Для строительства иных, чем вышеуказанные, линейных объектов земельные участки предоставляются в общем порядке с учетом ст. 39.1 ЗК РФ, то есть, как правило, в аренду на торгах.

При этом ст. 39.23 ЗК РФ теперь предусматривает, что для размещения линейных объектов, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка, может быть заключено соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Например, такое соглашение может быть заключено для строительства примыкания к автомобильной дороге.

Также допускается использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности без предоставления земельных участков и установления сервитута в случае строительства временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы), складирование строительных и иных материалов, техники для обеспечения строительства, реконструкции железнодорожного полотна федерального, регионального или местного значения. Данное предоставление является временным отводом.

Кроме того, Постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов» предусмотрено, что строительство следующих линейных объектов на публичных земельных участках может осуществляться при отсутствии договора аренды (соглашения о сервитуте) [22]:

1. Подземные линейные сооружения, а также их наземные части и сооружения, технологически необходимые для их использования, для размещения которых не требуется разрешение на строительство.
2. Водопроводы и водоводы всех видов, для размещения которых не требуется разрешение на строительство.
3. Линейные сооружения канализации (в том числе ливневой) и водоотведения, для размещения которых не требуется разрешение на строительство.
4. Линии электропередачи классом напряжения до 35 кВ, а также связанные с ними трансформаторные подстанции, распределительные пункты и иное предназначенное для осуществления передачи электрической энергии оборудование, для размещения которых не требуется разрешение на строительство.
5. Нефтепроводы и нефтепродуктопроводы диаметром DN300 и менее, газопроводы и иные трубопроводы давлением до 1,2 МПа, для размещения которых не требуется разрешение на строительство.
6. Тепловые сети всех видов, включая сети горячего водоснабжения, для размещения которых не требуется разрешение на строительство.
7. Линии связи, линейно-кабельные сооружения связи и иные сооружения связи, для размещения которых не требуется разрешение на строительство.
8. Проезды, в том числе вдоль трассовые, и подъездные дороги, для размещения которых не требуется разрешение на строительство.

Перечисленные в этом Постановлении Правительства РФ объекты строятся без получения разрешения на строительство в следующих случаях:

- линейный объект не является объектом капитального строительства, т. е. не соответствует характеристикам сооружения, предусмотренного ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- линейный объект является вспомогательным объектом капитального строительства (пп. 3 п. 17 ст. 51 ГрК РФ). С учетом позиции Минрегиона вспомогательным является линейный объект, который функционально обеспечивает только один объект капитального строительства и при этом не выходит за границы элемента

планировочной структуры;

- в силу специального закона субъекта РФ строительство отдельных линейных объектов осуществляется без оформления разрешения на строительство.

Многочисленные поручения Президента РФ, утверждение плана мероприятий по совершенствованию контрольно-надзорных и разрешительных функций и оптимизации предоставления государственных услуг в области градостроительной деятельности (утв. Распоряжением Правительства РФ от 15.06.2010 № 982-р) стали залогом активной деятельности законодателя по реформированию правового регулирования градостроительства. Только за 2011 год было принято более десятка федеральных законов о внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ (далее также ГрадК РФ).

Одним из мероприятий, утвержденных Распоряжением Правительства РФ от 15.06.2010 № 982-р, стала отмена требования о подготовке градостроительного плана земельного участка в отношении земельных участков при размещении линейных объектов.

Осуществление проектирования при отсутствии разрешительной документации, определяющей условия размещения объекта, может привести к значительным негативным последствиям, поэтому документом, заменившим градостроительный план земельного участка, стал проект планировки и межевания, предусматривающий размещение линейного объекта.

Действительно, планирование размещения линейных объектов не должно начинаться с градостроительного плана, линейные объекты транспортной и инженерной инфраструктуры имеют особый статус, обусловленный их значением для устойчивого развития территории.

Так, ст. 11 Федерального закона от 20.03.2011 № 41-ФЗ в состав объектов федерального, регионального и местного значения рекомендует включать, соответственно, объекты энергетики, объекты федерального транспорта, автомобильные дороги федерального значения, объекты транспорта (железнодорожного, водного, воздушного транспорта), автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения и объекты электро- и газоснабжения поселений, автомобильные дороги местного значения вне границ населенных пунктов в границах муниципального района, объекты электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, автомобильные дороги местного значения.

Планирование размещения линейных объектов на всех этапах градостроительного проектирования (территориальное планирование, планировка территории, градостроительное зонирование) за счет определения оптимального варианта размещения объектов позволит минимизировать затраты на их строительство и приобретение прав на землю.

Включение линейных объектов в состав объектов регионального и местного значения может стать условием финансирования соответствующих проектов из региональных и местных бюджетов.

Один проект планировки и межевания может предусматривать размещение нескольких линейных объектов, что также создает условия для сокращения расходов и развития механизмов государственного, муниципального и частного партнерства.

В соответствии с ГрадК РФ (в ред. Федерального закона от 20.03.2011 N 41-ФЗ) наличие проекта планировки и проекта межевания территории, предусматривающих размещение линейного объекта, является обязательным условием выдачи разрешения на его строительство.

В разъяснениях данных в Письме от 06.06.2011 № 14652-АВ/02 Минрегион России указал следующее: «...по общему правилу, нормативные правовые акты обратной силы не имеют и распространяют свое действие на отношения, возникшие после вступления их в силу. Порядок применения такого нормативно-правового акта к отношениям, возникшим до вступления их в действие, должен быть прямо предусмотрен в законе. Федеральный закон № 41-ФЗ не установил переходных положений, определяющих порядок выдачи разрешений на строительство, в отношении проектной документации, разработанной на основе градостроительного плана земельного участка в случае если разработка проектной документации линейного объекта осуществлялась на основании градостроительного плана земельного участка, выданного до 20 марта 2011 года, то для выдачи разрешения на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию должен предоставляться градостроительный план земельного участка...»

Вступление в силу Федерального закона от 19.07.2011 № 246-ФЗ внесло значительные дополнения в указанное разъяснение.

Наличие проекта планировки и межевания, предусматривающего размещение линейного объекта, станет обязательным условием его строительства после 31 декабря 2012 года (ст. 4 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (в ред. Федерального закона от 19.07.2011 № 246-ФЗ)).

До этого времени органам государственной власти и местного самоуправления, организациям,

осуществляющим строительство и эксплуатацию линейных объектов, необходимо скоординировать свои действия по обеспечению подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов.

Несмотря на вышеуказанную отсрочку документация по планировке, предусматривающая размещение линейных объектов, может разрабатываться уже сейчас (процесс разработки может быть весьма продолжительным, необходимо обеспечивать учет интересов на будущее) [11]:

- уполномоченные федеральные органы исполнительной власти обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании документов территориального планирования РФ, если такими документами предусмотрено размещение линейных объектов федерального значения (ч.2 ст. 45 ГрадК РФ).
- органы исполнительной власти субъекта РФ обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании документов территориального планирования субъекта РФ, если такими документами предусмотрено размещение линейных объектов регионального значения (ч.3 ст. 45 ГрадК РФ);
- органы местного самоуправления муниципального района обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании документов территориального планирования муниципального района, если такими документами предусмотрено размещение линейных объектов местного значения или объектов капитального строительства на межселенных территориях, а также на основании правил землепользования и застройки межселенных территорий (ч. 4 ст. 45 ГрадК РФ);
- подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств (ч. 8 ст. 45 ГрадК РФ);
- решение о подготовке документации по планировке территории принимается органом местного самоуправления поселения или органом местного самоуправления городского округа по инициативе указанных органов либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в части 8.1 ст. 45 ГрадК РФ;
- со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории (ч. 3 ст. 46 ГрадК РФ);
- договор о развитии застроенной территории предусматривает обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, подготовить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с градостроительным регламентом и местными нормативами градостроительного проектирования (при их отсутствии - в соответствии с утвержденными органом местного самоуправления расчетными показателями обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры) (ч. 3 ст. 46.2 ГрадК РФ);
- для участия в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства заявители представляют документы, содержащие предложения по планировке, межеванию и застройке территории в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования в границах земельного участка, право на заключение договора аренды которого приобретает на аукционе.
- возможность финансирования (софинансирования) проектов планировки и межевания территории, подготовленных по инициативе физических и юридических лиц предусматривается многими муниципальными правовыми актами, определяющими порядок подготовки документации по планировке территории.

В основе всякой градостроительной деятельности лежит развитие территорий. Градостроительный Кодекс формулирует 2 принципа территориального планирования, которые заключаются в установлении функциональных зон и определении мест размещения объектов.

Положения этого кодекса регламентируют правовые основы разных видов строительства, где в части 1, ст.41 говорится о видах документов, необходимых для планировки территорий при строительстве линейных объектов, при подготовке которых допускается разработка проектов планирования и межевания территории. Осуществляют их по системе координат, которая используется в государственном кадастре. Формируемый под строительство линейного объекта земельный участок с межеванием, постановкой на

кадастровый учёт, получением прав на него имеет ряд особенностей, присущим только этим объектам. Площадь земельного участка зависит от их назначения и определяется нормативными строительными актами.

Основная проблема работы с линейным объектом на этапе, когда готовятся проект планировки территории и межевания, состоит в оформлении земельного участка под ними. Ведь он всегда имеет большую протяжённость и проходит по земле, принадлежащим разным пользователям, которые могут быть владельцами земли, арендаторами или иметь её в постоянном пользовании.

Полностью владеть землей участков дорог, электросетей, трубопроводов нужно, когда требуется их эксплуатация. В условиях города нельзя сформировать под каждый линейный объект отдельный земельный участок, так как их слишком много, причём располагаться они могут очень компактно, буквально друг над другом. Пришлось бы делить их на доли и заключать аренду с каждым собственником.

На практике делается проще. Земельные участки в городе выводятся из госсобственности под линейный объект составлением акта об их выборе. По согласованному и утверждённому акту составляют схему расположения участка для кадастрового плана.

Если у земли под линейный объект есть хозяин или арендатор, то участок формируется иначе. Нужно получить согласие владельца земли с составлением предварительного договора аренды с указанием расположения, размера участка, его предназначения. Этим действием подготавливается почва для последующей аренды участка. Далее готовится проект межевания территории, постановка на учёт в Кадастре и стороны подписывают арендный договор.

Постоянное бессрочное пользование участком предполагает получение отказа от его правообладателя, о чём Земельный Кодекс говорит в статье 45 и 53. Только после этого можно оформить участок подобно выводу из государственной собственности.

С арендаторами, владельцами участка приходится решать проблему оплаты убытков, что повышает расходы застройщика. Если линейный объект затрагивает сельскохозяйственные земли, которые находятся в общей доле, то в соответствии с 101-ФЗ нужно первоначально оформлять выдел ЗУ, регистрировать право на него, затем сформировать его часть и заключить арендный договор.

Оформить земельный участок под существующий линейный объект по закону можно сделать двумя способами — оформлением только под опорами наземных элементов или полосы под весь объект.

Землепользователи предпочитают для экономии средств первый вариант, он проще, но создаёт проблемы, так как объекты над и под землёй нужно обслуживать, возникают конфликты с владельцами участка. Мог бы помочь сервитут (ограниченное пользование чужим участком), но только на стадии эксплуатации, а не строительства.

При проектировании и межевании линейных объектов учитываются и требования Земельного Кодекса, касающиеся их. Это статьи 89, 90, 91 ЗК РФ от 2001г, дополненные в октябре 2015г. В ст.89 говорится о порядках предоставления и использования участков земли под нужды линейных объектов, связанных с энергетическими объектами.

Ст.90 посвящена определению понятия земель для транспортных систем с перечнем линейных объектов. Права на земельные участки регулируются нормами ЗК, ФЗ, региональными законами и зависят от вида транспорта. В ст.91 рассматриваются все виды линейных объектов связи, информатики, телевидения вместе с порядком предоставления участков для них.

Для того чтобы ввести линейный объект в качестве капитального в эксплуатацию, нужна постановка его на кадастровый учёт. Для оформления, кроме документов на земельный участок, требуется наличие кадастрового паспорта и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Составлением технического плана и постановкой объекта на учёт занимается кадастровый инженер. В Градостроительном Кодексе в законе №190-ФЗ 2004 г. есть понятие «красных линий», обозначающих границы (реальные, планируемые) земельных участков, где располагаются линейные объекты. В соответствии с этим в техническом плане должны отражаться контуры границ. С недавнего времени требуются повышенная точность обозначения этих контуров. Составленный с учётом требований технический план по результатам межевания вместе с другими документами позволяет поставить линейный объект на учёт в Кадастре.

Информационной системой обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) называется совокупность достоверных сведений в текстовом и графическом исполнении о территориальном развитии с характеристикой земельных участков со строениями. Основное предназначение системы состоит в обеспечении необходимой информацией о степени развития территорий в их границах, чтобы городские власти и застройщики могли воспользоваться этими сведениями в своей деятельности.

Сведения ИСОГД собираются и предоставляются в порядке, установленном согласно статье 57 ГрК России, согласно которой информационные системы — это своего рода информационный ресурс определённого округа, муниципалитета, где сосредоточены сведения [14]:

- о документах с планированием территории;
- о порядке пользования землёй и застройке на ней, о карте зонирования с установленными границами;
- об актах, принятых органами власти, по резервированию, изъятию участков в пользу государства, муниципалитета;
- о картографических составляющих всей информации;
- об основных градостроительных объектах.

Вся информация объединена в единый перечень сведений о территориях с межеванием, определением границ участков. В ИСОГД есть также сведения по уже сформированным участкам. В градостроительный план сведена вся информация об участке земли, на котором планируется любая деятельность.

Градостроительный Кодекс считает этот его источником информации для заинтересованных лиц в строительстве на этом участке.

Ведут ИСОГД согласно закону в муниципальных районах и городских округах. Сведения к ним должны передаваться из госорганов РФ, поселений в течение недели после подписания документов, подлежащих передаче в ИСОГД, в виде их копий (бумажный и электронный вариант). Две недели они обрабатываются, затем их размещают в системе. Получить любую информацию, кроме сведений ограниченного доступа, бесплатно могут представители органов власти, застройщики и кадастровые службы.

В рекомендации по габаритам зон планируемого размещения объектов федерального значения железнодорожные объекты особо не были выделены. Рекомендация была предназначена в целом для объектов капитального строительства федерального значения.

В действующей редакции Градостроительного кодекса РФ практически по всем видам градостроительной деятельности особо выделяются железнодорожные объекты, в том числе в документации по планировке территории и архитектурно-строительной документации. Так, статья 48 «Архитектурно-строительное проектирование» (части 11, 12) предусматривают различные требования к подготовке и составу документации для линейных и нелинейных железнодорожных объектов. Статья 51 «Разрешение на строительство» (часть 7 п. 3) 13) требует наличия схемы планировочной организации земельного участка, подтверждающей расположение железнодорожного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к железнодорожным объектам.

Из этих требований вытекает, что должна разрабатываться самостоятельная документация для линейных и нелинейных железнодорожных объектов, несмотря на то, что линейные объекты часто технологически связаны с одновременно создаваемыми объектами площадного характера. К тому же необходимо отметить, что линейные объекты могут строиться и отдельно. К примеру, трансформаторная станция может строиться отдельно от электросетей и др.

Характер и структура обоснований размещения железнодорожного объекта существенно отличаются от обоснований размещения нелинейного объекта. Это связано, прежде всего, с зависимостью выбора территории и определения границ земельного участка под его создание, от выбора трассы, а также от требуемой полосы отвода и нормируемого размера охранной зоны. Допускается возможность отказа от формирования земельного участка под строительство и эксплуатацию железнодорожного объекта.

Место задачи по определению границ зон планируемого размещения железнодорожных объектов в общей системе работ в области градостроительной деятельности.

В соответствии с рассмотренной последовательностью проведения обоснований предлагается «рабочее» определение «зон планируемого размещения железнодорожного объекта», устанавливаемой на стадии проекта планировки.

«Зона планируемого размещения железнодорожного объекта представляет собой территорию в виде коридора с фиксированной начальной и конечной точками, внешние границы которого ограничены в соответствии с законодательно установленными требованиями, а ширина позволяет выбрать вариант трассировки объекта (с учётом необходимой полосы отвода и охранной зоны для каждого варианта) на последующих стадиях градостроительных обоснований и в процессе оформления акта выбора земельного участка под железнодорожный объект (для чего может потребоваться выбор из нескольких возможных зарезервированных участков, определенных в результате проекта межевания)».

В соответствии с предложенным определением представляется неправильным отображение этой зоны в виде полосы одинаковой ширины с плавными изгибами, в пределах которой уже показана трасса прохождения на местности железнодорожного объекта

Железнодорожные объекты являются одним из видов объектов регионального и местного значения, планируемое размещение которых входит в задачи градостроительной деятельности, соответственно органов государственной исполнительной власти субъекта РФ и органов местного самоуправления. В связи с тем, что установление зон планируемого размещения объектов регионального и местного значения впервые включено в состав результатов проекта планировки следует сопоставить эту задачу с другой задачей проекта планировки – выделением элементов планировочной структуры территории. Планировочная структура любой территории характеризуется каркасом (осями) и площадными элементами. Каркас территории, как правило, определяют линейные объекты (природные, либо инженерно-транспортных коммуникаций), которые разделяют территорию на площадные планировочные элементы. Зоны планируемого размещения железнодорожных (инженерно-транспортных) объектов, имеющих самостоятельное (общегородское) значение, таких как, магистральные коммуникации, образуют отдельные функциональные (в генеральном плане городского округа или поселения) и территориальные (в правилах землепользования и застройки муниципального образования) зоны и являются результатом проекта планировки территории.

За пределами населенных пунктов зона планируемого размещения железнодорожных объектов должна удовлетворять требованиям земельного (по категориям земель), градостроительного, санитарного и иного законодательства, а также другим требованиям согласно предложенному в настоящей работе определению.

В результате проекта межевания территории в границах зоны планируемого размещения железнодорожного объекта (за пределами населенных мест) выделяются конкретные земельные участки под эти объекты с учётом красных линий, а остальная часть территории этой зоны впоследствии может быть использована под другие виды функционального использования. В то же время проекты межевания кварталов и микрорайонов, как правило, не меняют основное назначение их территории.

Учитывая специфику градостроительной деятельности для железнодорожных объектов (сооружений) их необходимо отделять от зданий, которые хотя и связаны технологически с функционированием объекта, но не являются линейными объектами.

В аспекте градостроительной деятельности отличительным признаком объектов капитального строительства является наличие выделенного в собственность (пользование) земельного участка с разрешенными видами использования.

Применительно к железнодорожным объектам большое значение имеет классификация объектов по району их прокладки. К ним предъявляются различные требования и ограничения, которые определяют возможность или невозможность использования земельных участков для тех или иных целей.

Земельные участки формируются для наземных железнодорожных объектов располагаемых отдельно или в одном коридоре совместно.

Отнесение железнодорожного объекта к объектам капитального строительства связано с тем – является ли данное сооружение (или его часть) движимым или недвижимым имуществом, требующим формирования постоянного земельного участка. Таким образом, под опоры (объекты капитального строительства) могут формироваться отдельные земельные участки (отдельными фрагментами), а под оборудование (кабели) могут не формироваться земельные участки. Однако требуется выделение охранных зон, при строительстве могут устанавливаться частные сервитуты, а при их ремонте и эксплуатации – публичные сервитуты. В пределах части такой территории возможно использование её для иных целей.

Железнодорожные объекты регионального и местного значения – виды объектов регионального и местного значения, для обоснования планируемого размещения которых разрабатывается документация по планировке территории. При этом Градостроительный кодекс РФ допускает разработку такой документации по планировке территории и по заявлениям физических и юридических лиц за их счёт.

В градостроительной документации определяется местоположение и границы земельного участка с целью его резервирования для государственных и муниципальных нужд.

Железнодорожные объекты могут включать недвижимое имущество (собственно объекты капитального строительства) и движимое имущество. В отличие от зданий (нелинейных объектов), железнодорожные объекты являются сооружениями.

Железнодорожные объекты имеют следующие отличительные характеристики по особенностям их проекции на территорию:

Железнодорожный линейный объект – это линия, имеющая начальную и конечную точку прямого или ломаного начертания.

Основные геометрические характеристики: длина (протяжённость) и ширина земельного участка.

Планируемая протяжённость, как правило, складывается из отрезков между узловыми элементами (развилки дорог, населенные пункты, объекты инженерной инфраструктуры и т.д.). Ширина земельного участка складывается из собственно объекта, зон отвода и охранных зон, размеры которых зависят от требований нормативных документов и ограничений по использованию земельного участка, зависящих от градостроительной и природной ситуации.

Один железнодорожный объект может иметь в своём составе другие линейные сооружения, не являющиеся самостоятельными инвентарными объектами. Так, в железнодорожном хозяйстве мосты и другие линейные сооружения (трубы, ограждения) длиной менее 10 метров включаются в единый инвентарный объект, для которого планируется единый земельный участок. Если указанные сооружения превышают 10 метров - для них планируется отдельный земельный участок.

Применительно к железнодорожным объектам, требующим разработки документации по планировке территории, используются понятия – строительство или реконструкция, так как капитальный ремонт линейного объекта не требует изменения границ земельного участка и, соответственно, разработки документации по планировке территории. Определение указанных понятий дано в Градостроительном кодексе РФ, в том числе применительно к линейным объектам (части 14.1 и 14.3, статья 1).

На железнодорожном транспорте инвентарными объектами главных путей являются отдельные элементы железнодорожного пути каждого направления главного пути в границах дистанции пути [9]:

- земляное полотно;
- все дренажные, водоотводные и укрепительные сооружения земляного полотна;
- всё верхнее строение пути (рельсы, глухие пересечения, стрелочные переводы и др.);
- все переезды через главные пути, включая ручные шлагбаумы;
- все постоянные снеговые заборы.

Инвентарными объектами железнодорожных путей станций, разъездов и обгонных пунктов считаются все перечисленные выше элементы железнодорожного пути всех станционных и специальных путей каждой станции, разъезда или обгонного пункта.

Инвентарные объекты в области «Транспорта»: сооружения, обслуживающие транспорт, - железнодорожные пути, искусственные сооружения (мосты, виадуки, тоннели, галереи, путепроводы, подпорные стены, защитные и струенаправляющие сооружения), переезды, сигнальные знаки, погрузочно-разгрузочные устройства, поворотные устройства локомотивов, устройства сигнализации и блокировки, водокачки и насосные станции, подвесные дороги, трамвайные пути, автодороги, береговые и дноукрепительные сооружения, причалы, гидроколонки, кочегарные каналы и площадки, пассажирские и грузовые платформы, наземные вестибюли, станции и тоннели метрополитена, взлётно-посадочные полосы, вышки для маяков, каналы, шлюзы, молы, пирсы, береговые путевые знаки, открытые площадки для безгаражного хранения автомобилей, эстакады для мойки автомобилей на открытых площадках и другие сооружения транспорта общего назначения.

Согласно ст. 42 Градостроительного кодекса РФ подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, определения зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения и объектов местного значения. Именно этот последний выход проекта планировки территории является предметом разработки настоящего градостроительного регламента.

Обоснование зоны планируемого размещения железнодорожного объекта связано с подготовкой материалов в графической форме и в виде пояснительной записки к ним в соответствии с требованиями части 5. статьи 42 Градостроительного кодекса РФ.

Группы вопросов, соответствующих этапам обоснований:

- ☐ определение элемента планировочной структуры, предназначенного для размещения железнодорожного объекта;
- ☐ анализ использования территории;
- ☐ определение ограничений по использованию территории (в том числе границ объектов культурного наследия, зон с особыми условиями использования территории и др.);
- ☐ обоснование мероприятий по обустройству территории (вертикальная планировка, инженерная подготовка, защита от чрезвычайных ситуаций, мероприятия по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности).

Согласно части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ, документация по планировке территории выполняется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и

застройки в соответствии с требованиями технических регламентов.

Последовательность (алгоритм) обоснований включает два этапа:

- анализ отдельных требований по выбору территории (с отображением на чертеже границ, соответствующих этим требованиям);
- интегральная оценка территории (с учетом специальных требований применительно к данному виду линейного объекта) и определение границ зоны планируемого размещения объекта.

Список использованной литературы

1. Анисимов Вл.А. Принятие решений по увеличению мощности железнодорожного направления с учетом надежности функционирования его элементов: дис. канд. тех. наук: 05.22.03 / Вл.А. Анисимов. Хабаровск, 1993. -215 с.
2. Анисимов Вл.А. Теория и практика проектирования развития региональной сети железных дорог с учетом изменения облика и мощности станций и узлов / Вл.А. Анисимов // Автореферат дис. д-ра техн. наук Хабаровск: 2005 - 48 с.
3. Бирюкова Г.Ю. Совершенствование методов поддержки принятия решений при проектировании железных дорог: дисс. канд. тех. наук. / Г.Ю. Бирюкова. -М., 2005. 158 с.
4. Бирюкова Г.Ю. Использование метода анализа иерархий для учета фактора риска при оценке инвестиционных проектов / Межвузовский сб. науч. Тр. «Актуальные проблемы развития сети железных дорог региона» Сб. Хабаровск: ДВГУПС, 2004. - с. 61-68.
5. Бирюкова Г.Ю. Учет фактора риска при принятии проектных решений (тезисы к докладу на научно-технической конференции МИИТа «Наука — транспорту 2004»).
6. Быков Ю.А Совершенствование методов определения расчетной мощности отдельных устройств и сооружений проектируемых железных дорог: дисс. канд. техн. наук: 05.22.03 / Быков Ю.А. М., 1979.-195 с.
7. Быков Ю.А. Теория и практика прогнозирования облика и мощности новых железных дорог.: Дисс. д-ра техн. Наук / Ю.А. Быков. — М., 1999. — 332 с.
8. Быков Ю.А. Энтропийный анализ принимаемых решений при прогнозировании развития проектируемых железных дорог. // Научные решения актуальных задач транспорта, 1992. — Вып. 871.
9. Быков Ю.А., Бирюкова Г.Ю. Учет фактора риска при разработке инвестиционного проекта // Межвузовский сб. науч. тр. «Актуальные проблемы развития сети железных дорог региона» Сб. Хабаровск: ДВГУПС, 2004. -с. 51-60.
10. Быков Ю.А., Бирюкова Г.Ю. Факторы неопределенности и рисков при разработке инвестиционного проекта // Проблемы развития региональной сети железных дорог / Сб. науч. тр. — Хабаровск: Изд-во ДВГУПС, 2003. -С. 85-91.
11. Быков Ю.А. Проблемы проектирования облика и мощности новых железных дорог и пути их решения (системный подход). Монография / Ю.А. Быков, С.М. Гончарук. Хабаровск: Изд-во ДВГУПС, 2004. - 239 с.
12. Быков Ю.А. Прогнозирование параметров технической эффективности железнодорожного полигона / Ю.А. Быков, К.А. Кирпичников // Мир Транспорта. М.: 2004. - №4. - С. 16-21.
13. Быков Ю.А., Кашкин Н.В. Совершенствование методов определения расчетной мощности проектирования железных дорог // Тр. научно-практ. конф. «Наука транспорту».- М.: МИИТ, 2005. - С. П-25-П-26.
14. Быков Ю.А., Кашкин Н.В. Современные требования к определению расчетной мощности проектируемых железных дорог // Тр. научно-практ. конф. «Наука МИИТа транспорту».- М.: МИИТ, 2007. - С. П-34.
15. Быков Ю.А., Кашкин Н.В., Современные требования к определению расчетной мощности отдельных устройств и сооружений проектируемых железных дорог // Тр. научно-практ. конф. «Наука МИИТа транспорту» — М.: МИИТ, 2007. - С. 29-30.
16. Быков Ю.А., Кашкин Н.В. Риск и неопределенность на современном этапе развития железнодорожного транспорта // Межвуз. сб. науч. тр. «Особенности проектирования железных дорог в условиях Дальнего Востока». — Хабаровск: ДВГУПС. 2009. - С.230-231.
17. Изыскания и проектирование железных дорог: Учебник для вузов ж.-д. трансп. / И.В. Турбин, А.В. Гавриленков, И.И. Кантор и др.: Под ред. И.В. Турбина. — М.: Транспорт, 1989. 479 с.
18. Кантор И.И. Изыскания и проектирование железных дорог. — М.: ИКЦ «Академкнига», 2003. — 288 с.
19. Кашкин Н.В. Расчетная мощность проектируемых дорог // Путь и путевое хозяйство.-2009.-№6.-С. 17-18.
20. Кашкин Н.В. Анализ существующих методов определения расчетной мощности проектируемых железных дорог // Межвуз. сб. науч. тр. «Особенности проектирования железных дорог в условиях Дальнего

Востока». -Хабаровск: ДВГУПС. 2009. - С. 220-226.

21. Кашкин Н.В. Учет фактора риска и неопределенности при определении расчетной мощности железных дорог // Межвуз. сб. науч. тр. «Особенности проектирования железных дорог в условиях Дальнего Востока». — Хабаровск: ДВГУПС. 2009. - С. 226-230.
22. Кирпичников К.А. Методика формирования схемы этапного наращивания мощности железнодорожного полигона / К.А. Кирпичников, Ю.А. Быков // Труды научно практической конференции «Неделя науки - 2005 Наука транспорту» - М.: МИИТ, 2005. - С. 26 - 27.
23. Космин В.В. Инфраструктурная составляющая транспортного строительства России /В.В. Космин, В.А. Позин // Транспортное строительство № 2, 2004.
24. Левин Б.А., Круглов В.М., Матвеев С.И., Цветков В.Я., Коугия В.А. Геоинформатика транспорта. М.: ВИНТИ РАН, 2006. - 336 с.
25. Левченко О.С. Этапное развитие железнодорожной линии с эффективным сочетанием массы и скорости движения поездов: дисс. канд. тех. наук / О.С. Левченко Хабаровск., 2006. - 185 с.
26. Монахов С.В., Савиных В.П., Цветков В.Я. Методология анализа и проектирования сложных систем. М.: Просвещение, 2005. - 264 с.
27. Оптимизационный подход к управлению рыночными рисками. / Дальневосточный журнал «Экономический лабиринт». 2002 №1-2 (42-43).
28. Подвербный В.А. Принятие решений в многокритериальных недетерминированных задачах проектирования железных дорог.: Дисс. докт. тех. наук. -М., 2001.-502 с.
29. Переселенков Г.С. Транспортные коридоры и защита окружающей среды / Г.С. Переселенков // Транспортное строительство. 2000. - №11. - С. 1315.
30. Розенберг И.Н., Цветков В.Я., Матвеев С.И., Дулин С.К. Интегрированная система управления железной дорогой/ Под ред. В. И. Якунина. М.: ИПЦ «Дизайн. Информация. Картография», 2008 - 146 с.
31. Тихонов А.Н., Цветков В.Я. Методы и системы поддержки принятия решений. М.: МАКС Пресс, 2001. - 312 с.
32. Соколов А.В. Эффективность использования и развития мощности полигона сети железных дорог: дисс. канд. тех. наук / А.В. Соколов — Хабаровск, 2003.- 170 с.
33. 81. Спиридонов Э.С., Емельянов Р.Е. Оценка организации проектов с позиции риска.//Материалы Международной конференции. СПб. 21-22 ноября 2002 г. С. 79-82.
34. Стратегия развития транспортного комплекса Республики Саха (Якутия). Под.ред. Разбегина В.Н. М.: - 2004. - 248 с
35. Тихонов А.Н., Цветков В.Я. Методы и системы поддержки принятия решений. -М.: МАКС Пресс, 2001. -312 с.
36. Условия лицензирования страховой деятельности на территории Российской Федерации. Классификация по видам страховой деятельности. Утверждены Приказом Федеральной службой России по надзору за страховой деятельностью. N 02-02/08 от 19.05.94.
37. Цветков В.Я. Принятие решений в условиях неопределенности//Техника машиностроения. 2000. - №6. - С.17-21.
38. Цветков В.Я. Методы и системы поддержки принятия решений в управлении. М.: Минпромнауки, ВНИИЦ, 2001. - 76 с.
39. Цветков В.Я. Основы теории предпочтений. М.: МАКС Пресс, 2004. -48 с.
40. Шварцфельд, В.С. Теория и практика проектирования развития региональной сети железных дорог на основе геоинформационных технологий: дисс. д-ра техн. наук: 05.22.06 / В.С. Шварцфельд. Хабаровск, 2001. -400 с.

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://stuservis.ru/magisterskaya-rabota/14783>