

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ИНСТИТУТ «ГРАЖДАНПРОМПРОЕКТ»
(ООО «Гражданпромпроект»)

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)

**для размещения объекта: «Этап XIV Парк отстоя и экипировки
Горьковского направления» в рамках реализации проекта
«Организация пригородно-городского пассажирского железнодорожного
движения на участке Апрелевка - Железнодорожная».**

Проект межевания территории

Раздел 6. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Шифр: МЦД4.14.21.ДПТ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ИНСТИТУТ «ГРАЖДАНПРОМПРОЕКТ»
(ООО «Гражданпромпроект»)

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)

для размещения объекта: «Этап XIV Парк отстоя и экипировки
Горьковского направления» в рамках реализации проекта
«Организация пригородно-городского пассажирского железнодорожного
движения на участке Апелевка - Железнодорожная».

Проект межевания территории

Раздел 6. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Шифр: МЦД4.14.21.ДПТ

Генеральный директор

Главный инженер проекта



А. А. Гаврилович

Б. Н. Дымбренев

**СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)**

Наименование раздела	Состав раздела
Основная часть проекта планировки территории	
Раздел 1. Проект планировки территории. Графическая часть	Графические материалы
Раздел 2. Положение о размещении линейных объектов	Текстовая часть
Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть.	Графические материалы
Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка	Текстовая часть
Подраздел 4.1. Комплексная оценка территории (руководство, координация, организация)	Текстовая часть
Подраздел 4.2. Инженерные решения по подготовке территории	Текстовая часть
Подраздел 4.3. Архитектурно-планировочная часть	Текстовая часть
Подраздел 4.4. Юридическая и социологическая часть	Текстовая часть
Подраздел 4.5. Охрана и оздоровление окружающей среды	Текстовая часть
Подраздел 4.6. Транспорт	Текстовая часть
Подраздел 4.7. Инженерное оборудование и благоустройство	Текстовая часть
Подраздел 4.8. Безопасность, включая защиту от опасных техногенных процессов	Текстовая часть
Проект межевания территории	
Раздел 5. Основная часть проекта межевания территории	Текстовая часть. Графические материалы
Раздел 6. Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Текстовая часть. Графические материалы

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Стр.
	Пояснительная записка	
	Титульный лист	1
	Состав документации по планировке территории	2
	Содержание	3
	Введение	4
а)	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	6
б)	обоснование способа образования земельного участка	7
в)	обоснование определения размеров образуемого земельного участка	8
г)	обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	9
	Графические материалы	
1.	Чертеж обоснования проекта межевания территории М 1:2000	На 1 листе

Введение.

Документация по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) для размещения объекта: «Этап XIV Парк отстоя и экипировки Горьковского направления» в рамках реализации проекта «Организация пригородно-городского пассажирского железнодорожного движения на участке Апрелевка - Железнодорожная» разработана на основании распоряжения Дирекции по комплексной реконструкции железных дорог и строительству объектов железнодорожного транспорта № ДКРС-181/р от 03.08.2021 г.

Проект разработан в соответствии с заданием на проектирование, а также в соответствии с требованиями:

- Федерального закона от 29.12.2004 № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации»;
- Федерального закона от 25.10.2001 № 136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации»;
- Федерального закона от 04.12.2006 № 200-ФЗ «Лесной кодекс Российской Федерации»;
- Федерального закона от 03.06.2006 № 74-ФЗ «Водного кодекса Российской Федерации»;
- Постановления Правительства Российской Федерации от 12.10.2006 № 611 «О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог»;
- Постановление Правительства РФ от 12.05.2017 № 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов»;
- Федерального закона от 10.01.2003 № 17-ФЗ «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации»;
- Федерального закона 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»;
- Приказ Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации от 10.07.2020 № 434 «Об утверждении Правил использования лесов для строительства, реконструкции, эксплуатации линейных объектов и Перечня случаев использования лесов для строительства, реконструкции, эксплуатации линейных объектов без предоставления лесного участка, с установлением или без установления сервитута, публичного сервитута»;
- Приказа Минтранса РФ от 06.08.2008 № 126 «Об утверждении Норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчета охранных зон железных дорог»;
- Приказа Минэкономразвития России от 03.06.2011 № 267 «Об утверждении порядка описания местоположения границ объекта землеустройства»;

- Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- ОСН 3.02.01-97 Нормы и правила проектирования отвода земель для железных дорог;
- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89;
- Постановления Правительства Российской Федерации от 03.10.1998 № 1149 «О порядке отнесения территорий к группам по гражданской обороне»;
- Государственными регламентам, нормами, правилами, стандартами, исходными данными, техническими условиями и требованиями, выданными органами государственного надзора и заинтересованными органами при согласовании места размещения объекта строительства, а также иные необходимые действующие нормативно-правовые акты и существующие нормативно – технические документы.

а) 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;

Рассматриваемая станция Железнодорожная и место устройства парка является частью головного участка Горьковского направления Московской железной дороги, обеспечивающим связь Центрального района России с Волго-Вятским экономическим районом. На всем протяжении направление оборудовано устройствами автоблокировки и электрифицировано. Система тягового электроснабжения на участке Москва – Железнодорожная - постоянного тока.

Для обеспечения оборота поездов МЦД на ст. Железнодорожная необходимо устройство парка отстоя и экипировки подвижного состава с цехом ТО-2 для обслуживания поездов МЦД-4. Место устройства парка выбрано на площадке между о.п. Железнодорожное и о.п. Черное.

Площадь территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, составляет **27,78 га.**

В административном отношении участок расположен в Московской области, городском округе Балашиха.

В составе парка экипировки проектом предусматривается размещение следующих объектов:

- Контрольно-пропускной пункт;
- Служебно-техническое здание с пунктом смены локомотивных бригад;
- Цех ТО;
- Моечный корпус;
- Парк экипировки;
- Насосная станция экипировки;
- Бытовой блок;
- Кладовая расходных материалов;
- Централизованная площадка для отходов;
- Площадка для отходов (3 шт);
- Пост охраны (2 шт);
- Водомерный узел;
- Трансформаторная подстанция;
- Локальные очистные сооружения;
- Котельная;
- Склад резервного топлива;
- Насосная станция пожаротушения;
- Противопожарный резервуар №1;
- Противопожарный резервуар №2;

- КНС дождевых стоков №1;
- КНС дождевых стоков №2;
- КНС хоз.-бытовых стоков;
- Система оборотной очистки моечного комплекса;
- Площадка для стоянки автомобилей.

Проектируемый объект расположен вне зон охраны, вне защитных зон объектов культурного наследия, вне зон охраняемых природных территорий.

Существующий участок железной дороги размещается в границах земельных участков с кадастровыми номерами 50:50:0510201:5, 50:15:0120101:1. Площадь в границах работ – 169 674 м².

Правовым документом проведения работ на земельном участке в пределах действующий полосы отвода является «Договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности и предоставленного ОАО «Российские железные дороги».

Для реализации проектных решений требуется дополнительный проектируемый постоянный отвод из неразграниченных земель и существующих земельных участков.

Размеры дополнительного отвода определены согласно нормам отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчета охранных зон железных дорог, утвержденных приказом Минтранса РФ от 06 августа 2008 г. № 126.

Местоположения границ образуемого земельного участка определено границей зоны планируемого размещения линейного объекта капитального строительства.

Размер образуемого земельного участка определен в соответствии с проектной документацией – «Раздел 2. Проект полосы отвода».

В соответствии с пунктом 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ действие градостроительного регламента, не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами, таким образом, по объекту нормативные значения предельных минимальных и (или) максимальных) размеров образуемого земельного участка не установлены.

б) обоснование способа образования земельного участка;

В рамках разрабатываемого проекта предусмотрено образование дополнительных земельных участков полосы отвода железных дорог для размещения проектируемых объектов, входящих в инфраструктуру железнодорожного транспорта.

Способы образования земельного участка определены в соответствии с ЗК РФ. Для каждого образуемого участка способ образования определен исходя из существующей кадастровой ситуации.

В случае образования нового земельного участка из земель, собственность на которые не разграничена, способ образования определен как:

- образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В случае образования нового земельного участка в границах существующего земельного участка находящегося в государственной или муниципальной собственности способ образования определен как:

- образование земельного участка путем раздела с сохранением исходного участка в измененных границах.

В случае образования нового земельного участка в границах существующего земельного участка находящегося в частной собственности способ образования определен как:

- раздел земельного участка в связи с изъятием для государственных или муниципальных нужд;
- изъятие для государственных или муниципальных нужд.

Существующий земельный участок с кадастровым номером 50:50:0040901:98 предлагается к разделу с сохранением исходного в измененных границах. Часть площади участка (14797 м²) входит в состав образуемого земельного участка дополнительного отвода с условным номером 25, часть (22803 м²) предлагается к сохранению.

Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 2020-11-07 в связи с этим предусмотрено два способа образования - образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и образование путем раздела с сохранением исходного в измененных границах.

При анализе сведений ЕГРН (см прил. Б) выявлена реестровая ошибка в местоположении земельного участка с кадастровым номером 50:15:0120101:1. Данный земельный участок пересекает границы земельных участков с кадастровыми номерами 50:50:0040901:38, 50:50:0040901:37, 50:50:0040901:32, 50:50:0040901:39. Предлагается провести кадастровые работы по уточнению местоположения границ и площади земельного участка с кадастровым номером 50:15:0120101:1 для исправления реестровой ошибки. Предложение по уточнению границ земельного участка приведены в Приложении В.

в) обоснование определения размеров образуемого земельного участка;

Размеры дополнительных земельных участков определены согласно нормам отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчета охранных зон железных дорог, утвержденных приказом Минтранса РФ от 06 августа 2008 г. № 126.

При определении ширины полосы отвода учтены следующие условия и факторы: конфигу-

рация (поперечное сечение) земляного полотна, размеры искусственных сооружений, рельеф местности, особые природные условия, зона риска (дальность "отлета" с насыпи подвижного состава и груза при аварии).

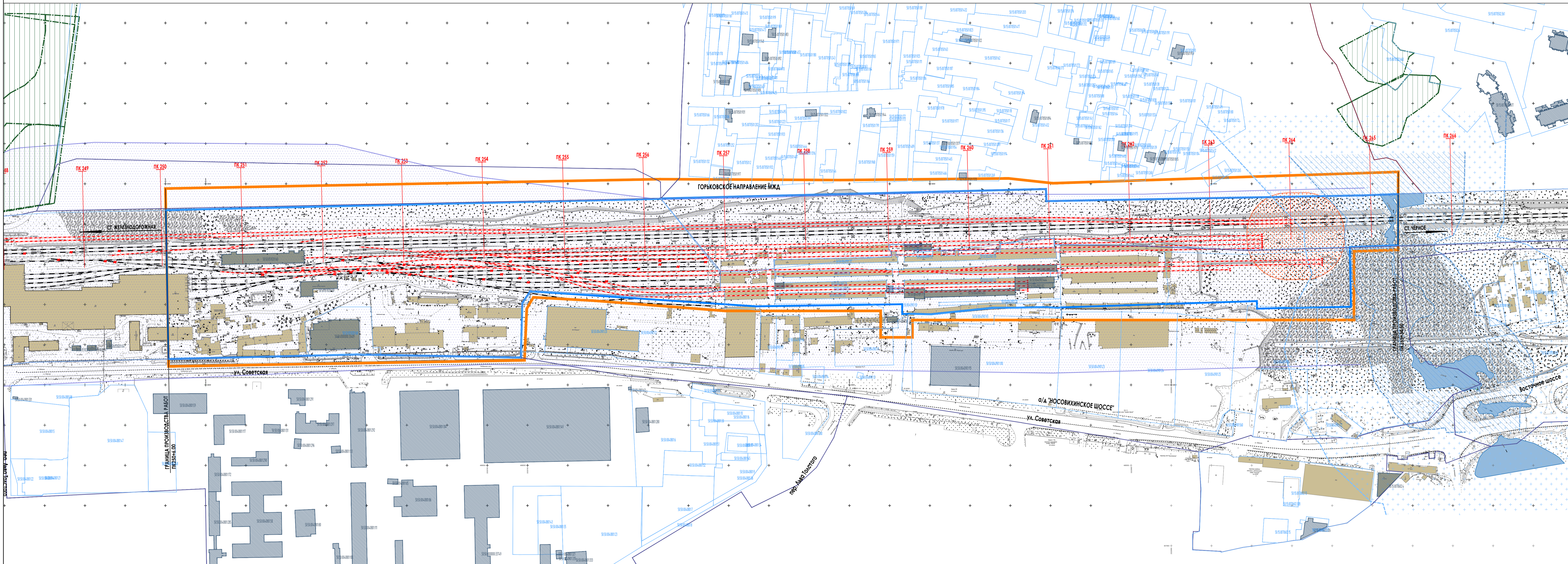
Ширина полосы отвода принята по максимальной величине из составляющих, определяемых этими условиями и факторами.

г) обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации;

В рамках разрабатываемого проекта не предусмотрено установление публичного сервитута, обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации, не приводится.

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ЧЕРТЕЖ МАТЕРИАЛОВ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. (М 1:2000)



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- | | |
|--|---|
| ГРАНИЦЫ | ГРАНИЦЫ ЗОН С ОСОБИМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ |
| ГРАНИЦА ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ПОДГОТОВКА ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ | ПОДЛЕКАЩИЕ УСТАНОВЛЕНИЮ |
| ГРАНИЦЫ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ ЖЕЛЕЗНОЙ ДОРОГИ (прим. 1) | САНИТАРНО-ЗАЩИТНАЯ ЗОНА ЖЕЛЕЗНОЙ ДОРОГИ (прим. 1) |
| ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ В ГКН | САНИТАРНО-ЗАЩИТНАЯ ЗОНА ОЧИСТНЫХ СООРУЖЕНИЙ (50 М) (прим. 2) |
| ГРАНИЦЫ КАДАСТРОВЫХ КВАРТАЛОВ | СУЩЕСТВУЮЩИЕ |
| ГРАНИЦЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, УЧЕТНЫХ В ЕГРН | ГРАНИЦА ВОДООХРАННОЙ ЗОНЫ, СОГЛАСНО ВОДНОГО КОДЕКСА РФ (100 М) |
| ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬ ЛЕСНОГО ФОНДА | ГРАНИЦА ПРИБРЕЖНОЙ ЗАЩИТНОЙ ПОЛОСЫ (50 М) |
| ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА | |
| СУЩЕСТВУЮЩИЕ ГЛАВНЫЕ ПУТИ ГОРЬКОВСКОГО НАПРАВЛЕНИЯ МЖД | |
| ДЕМОНТИРУЕМЫЕ ГЛАВНЫЕ ПУТИ ГОРЬКОВСКОГО НАПРАВЛЕНИЯ МЖД | |
| ПРОЕКТИРУЕМЫЕ ПУТИ | |
| ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ | |
| СУЩЕСТВУЮЩИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ | |

Примечание:
1. Санитарно-защитная зона (санитарный разрыв) представлена ориентировочно и подлежит уточнению на последующих стадиях проектирования. На этапе разработки проектных решений трассировки линейного объекта необходимо разработать мероприятия по обеспечению соответствия территории, прилегающей к линейному объекту, нормативным показателям качества среды обитания в соответствии с санитарно-гигиеническими требованиями (в случае необходимости).
2. Для объектов, являющихся потенциальными источниками воздействия на окружающую среду, в границах зоны планируемого размещения линейных объектов в соответствии с действующим законодательством требуется установление санитарно-защитной зоны. На чертеже санитарно-защитная зона представлена ориентировочно и подлежит уточнению на последующих стадиях проектирования. Для существующих производственных и коммунальных объектов установление, изменение, прекращение существования СЗЗ осуществляется за счет средств собственников. Соблюдение условий использования земельных участков, расположенных в границах СЗЗ, регулируется иными установленными санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон (ПЗ РФ от 03.03.2018 № 222).

					МЦД.4.14.21.ДПТ				
					Документация по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) для размещения объекта: «Этап XIV Парк отстоя и экиповки Горьковского направления» в рамках реализации проекта «Организация пригородно-городского пассажирского железнодорожного движения на участке Апрелевка - Железнодорожная»				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект межевания территории.	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Дамбренов				08.21	Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	ПМТ	1	
Выполнил	Кодушкина				08.21	Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории. (М 1:2000)			ООО «Трансгазпроект»
					Формат: 1000x947				