

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

## СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Стр.
	<b>Пояснительная записка</b>	
	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
	<b>Графические материалы</b>	
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 м<sup>2</sup>.

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 неограниченных 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 м<sup>2</sup>) входит в состав образуемого земельного участка дополнительного отвода с условным номером 25, часть (22803 м<sup>2</sup>) 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).

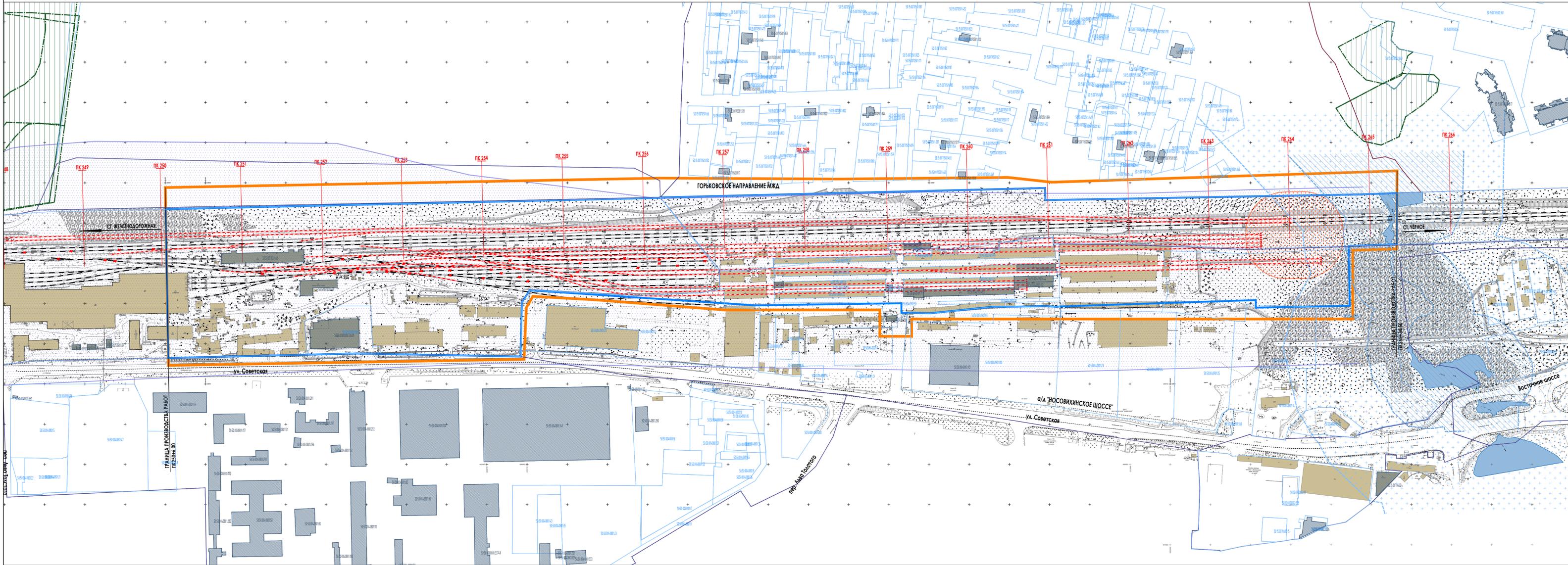
Ширина полосы отвода принята по максимальной величине из составляющих, определяемых этими условиями и факторами.

**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

- |                                    |  |   |  |
|------------------------------------|--|---|--|
| <b>ГРАНИЦЫ</b>                     |  | <b>ГРАНИЦЫ ЗОН С ОСОБИМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b> |  |
|                                    | ГРАНИЦА ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ПОДГОТОВКА ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ |   | ПОДЛЕКАШИЕ 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  | <b>СУЩЕСТВУЮЩИЕ</b>   |  |
|                                    | 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)                      |
| <b>ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b> |  |   |  |
|                                    | СУЩЕСТВУЮЩИЕ ГЛАВНЫЕ ПУТИ ГОРЬКОВСКОГО НАПРАВЛЕНИЯ МЖД                               |   |  |
|                                    | ДЕМОНТИРУЕМЫЕ ГЛАВНЫЕ ПУТИ ГОРЬКОВСКОГО НАПРАВЛЕНИЯ МЖД                              |   |  |
|                                    | ПРОЕКТИРУЕМЫЕ ПУТИ   |   |  |
| <b>ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ</b>         |  |   |  |
|                                    | 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 нормами установления 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. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Выполнил	Дамбренков	Кодушкина		08.21		ПМТ	1	
						Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории. (М 1:2000)	ООО «Трансгазпромстрой»		