

Заказчик – Дирекция по комплексной
реконструкции железных дорог и
строительству объектов железнодорожного
транспорта – филиал ОАО «РЖД»

**«Этап 30. «Усиление СТЭ-3,3 кВ на участке
Царицыно-Подольск» в рамках реализации проекта
«Организация пригородно-городского пассажирского
железнодорожного движения на участке Подольск-Нахабино»
(МЦД-2 «Подольск-Нахабино») на территории Московской
области**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

5634.XXX-ПМТ

Заказчик – Дирекция по комплексной
реконструкции железных дорог и
строительству объектов железнодорожного
транспорта – филиал ОАО «РЖД»

**«Этап 30. «Усиление СТЭ-3,3 кВ на участке
Царицыно-Подольск» в рамках реализации проекта
«Организация пригородно-городского пассажирского
железнодорожного движения на участке Подольск-
Нахабино» (МЦД-2 «Подольск-Нахабино») на территории
Московской области**

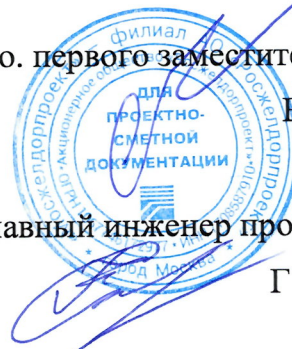
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

5634.XXX-ПМТ

И.о. первого заместителя директора
В.В. Латынцев

Главный инженер проекта
Г.К. Самойлов



Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Согласовано									
Взам. инв. №									
Подпись и дата									
Инв. № подл.	Разраб.	Моисейкина							
	Проверил	Никитин							
	Нач.отдела	Писаренко							
	Н. контр.	Киреева							

Обозначение		Наименование			Примечание		
5634.XXX -ПМТ-С		Содержание тома			1		
5634.XXX -ПМТ-Т		Пояснительная записка			30		
					Всего листов: 31		
5634.XXX -ПМТ-С							
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		
Разраб.	Моисейкина				05.08.24		
Проверил	Никитин				05.08.24		
Нач.отдела	Писаренко				05.08.24		
Н. контр.	Киреева				05.08.24		
Содержание тома					Стадия	Лист	Листов
					ПМТ		1
					РОСЖЕЛДОР ПРОЕКТ МОСЖЕЛДОРПРОЕКТ		

Содержание текстовой части

Введение	2
1 Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков.....	6
2 Обоснование способа образования земельного участка	10
3 Обоснование определения размеров образуемого земельного участка	12
4 Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	15
Приложение А Обоснование способа образования и размеров образуемого земельного участка, а также границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	19
Приложение Б Сведения о публичных сервитутах, планируемых к установлению на период строительства Объекта в соответствии с Федеральным законом от 31 июля 2020 г. № 254-ФЗ.....	20
Приложение В (справочное) Распоряжение от 11.07.2024 г. № ДКРС-95/р от принятия решения на разработку документации по планировке территории(проекта планировки территории и проект межевания территории) на территории Московской области.....	21
Приложение Г (справочное) Задание на разработку документации по планировке территории (проекта планировки территории и проект межевания территории) на территории Московской области	23

Согласовано	

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						5634.XXX -ПМТ-Т		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Разраб.		Моисейкина			05.08.24	Пояснительная записка		
Проверил		Никитин			05.08.24			
Нач.отдела		Писаренко			05.08.24			
Н. контр.		Киреева			05.08.24			
						Стадия	Лист	Листов
						ПМТ	1	30
						 РОСЖЕЛДОР ПРОЕКТ МОСЖЕЛДОРПРОЕКТ		

Введение

В составе документации по планировке территории разработан Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории для размещения линейного объекта федерального значения – «Этап 30 «Усиление СТЭ-3,3 кВ на участке Царицыно-Подольск» в рамках реализации проекта «Организация пригородно-городского пассажирского железнодорожного движения на участке Подольск-Нахабино» (МЦД-2 «Подольск-Нахабино») (далее - Объект).

Проект межевания территории выполнен Московским проектно-изыскательским институтом «Мосжелдорпроект» - филиал АО «Росжелдорпроект» на основании:

- Распоряжения Дирекции по комплексной реконструкции железных дорог и строительству объектов железнодорожного транспорта – филиала ОАО «РЖД» от 11.07.2024 г. № ДКРС-95/р о принятии решения на разработку документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для размещения объекта «Этап 30 «Усиление СТЭ-3,3 кВ. на участке Царицыно-Подольск» в рамках реализации проекта «Организация пригородно-городского пассажирского железнодорожного движения на участке Подольск-Нахабино» (МЦД-2 «Подольск-Нахабино») на территории Московской области;

- Задания 11.07.2024 г. № ДКРС-95/р на разработку документации по планировке территории (проекта планировки территории и проект межевания территории) для размещения «Этап 30 «Усиление СТЭ-3,3 кВ. на участке Царицыно-Подольск» в рамках реализации проекта «Организация пригородно-городского пассажирского железнодорожного движения на участке Подольск-Нахабино» (МЦД-2 «Подольск-Нахабино») на территории Московской области;

- Топографической съемки масштаба 1:500, выполненная Московским проектно-изыскательским институтом «Мосжелдорпроект» - филиал АО «Росжелдорпроект». Система координат МСК-50 зона 2. Система высот Московская;

- Проекта полосы отвода проектной документации, выполненный Московским проектно-изыскательским институтом «Мосжелдорпроект» - филиал АО «Росжелдорпроект»;

- Сведений из единого государственного реестра недвижимости;

- Проекта полосы отвода проектной документации, выполненный Московским проектно-изыскательским институтом «Мосжелдорпроект» - филиал АО «Росжелдорпроект»;

- Сведений из единого государственного реестра недвижимости;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			5634.XXX -ПМТ-Т						
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

- Генерального плана Ленинского городского округа Московской области (утвержден решением Совета депутатов Ленинского городского округа Московской области от 3 июня 2021 года N 31/1 «Об утверждении Генерального плана Ленинского городского округа Московской области»);

- Правил землепользования и застройки Ленинского городского округа Московской области (утверждены Постановлением администрации Ленинского городского округа Московской области от 30 июля 2021 № 2670);

- Генерального плана Подольского городского округа Московской области (утвержден решением Совета депутатов городского округа Подольск от 20 декабря 2012 №24/2);

- Правил землепользования и застройки Подольского городского округа Московской области (утверждены Постановлением администрации городского округа Подольск Московской области от 20 августа 2021 № 1113-П);

- Сведений из Картографического сервиса «Геопортал Подмосковья» (rgis.mosreg.ru).

В отношении объекта применяются особенности, предусмотренные статьями 2 и 3 Федерального закона от 31.07.2020 N 254-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях реализации приоритетных проектов по модернизации и расширению инфраструктуры и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Перечень объектов инфраструктуры, в отношении которых применяются указанные особенности, утвержден Распоряжением Правительства Российской Федерации от 07.09. 2020 г. N 2278-р.

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

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Земельным кодексом Российской Федерации;
- Водным кодексом Российской Федерации;
- Лесным кодексом Российской Федерации;
- Федерального закона от 10.01.2003 № 17-ФЗ «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист 3
			5634.XXX -ПМТ-Т						
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

- Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- Федеральным законом от 05.04.2016 № 95-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и статью 15 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости»;

- Федеральным законом от 31.07.2020 № 254 «Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях модернизации и расширения магистральной инфраструктуры и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

- Постановлением Правительства РФ от 12.05.2017 № 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов»;

- Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.10.2006 № 611 «О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог»;

- Постановлением Правительства РФ от 02.02.2024 № 112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения»;

- Приказом Министерства транспорта Российской Федерации 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»;

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

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			5634.XXX -ПМТ-Т						
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

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

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

- Постановления Правительства РФ от 24 февраля 2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

- Постановления Правительства РФ от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»;

- Постановления Правительства РФ от 20 ноября 2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»;

- Приказ Росреестра от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

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

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

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

Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в целях определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков, установления границ земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Исходными данными для разработки проекта межевания послужили следующие материалы:

- результаты топографической съемки.
- результаты проекта планировки территории.
- данные имущественно-правовой инвентаризации (сведения из единого государственного реестра недвижимости).

Состав документации по планировке территории представлен отдельным документом.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			5634.XXX -ПМТ-Т						5
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

1 Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков.

Объект строительства – «Этап 30. «Усиление СТЭ-3,3 кВ на участке Царицыно-Подольск» в рамках реализации проекта «Организация пригородно-городского пассажирского железнодорожного движения на участке Подольск-Нахабино» (МЦД-2 «Подольск-Нахабино») на территории Московской области расположен в границах в Московской области и располагается на территории Ленинского городского округа и городского округа Подольск Московской области.

Территория проекта межевания рассматривается на участках:

Первый участок: от ПК 251+50 в районе пересечения Курского направления Московской железной дороги с Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД 32км.) до ПК 277 в районе пересечения Курского направления Московской железной дороги с Варшавским шоссе. Дополнительные земельные участки планируется образовать от ПК 265 до ПК 267 в районе пересечения Курского направления Московской железной дороги с Симферопольским шоссе (автомагистраль М-2 Крым).

Второй участок: от ПК 376 в районе о.п. Силикатная до ПК 435 в районе ст. Подольск. Дополнительные земельные участки планируется образовать от ПК 389 до ПК 395.

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

Определение местоположения границ образуемых земельных участков и (или) изменяемых земельных участков осуществляется на основании п.9 ст.43 Закона № 190-ФЗ, в соответствии с нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иным требованиям к

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			5634.XXX -ПМТ-Т						
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

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

Подготовка проекта межевания территории, предусматривающего размещение одного или нескольких линейных объектов, осуществляется по внешним границам земельных участков, подлежащих образованию, изменению в связи со строительством и (или) реконструкцией этих линейных объектов.

Местоположение границы существующей полосы отвода железной дороги отражено в документации, по сведениям Единого государственного реестра недвижимости.

Границы дополнительного отвода земель для строительства объекта запроектированы в соответствии с конструктивными решениями проектируемого объекта. Существующая полоса отвода и дополнительные площади отвода проектировались с учетом размещения сооружений, связанных с эксплуатацией объектов железнодорожного транспорта.

Зона планируемого размещения линейного объекта находится в границах кадастровых кварталов с номерами – 50:27:0020441, 77:06:0012016, 77:05:0010011, 50:61:0020275, 50:61:0010201, 50:61:0020241, 50:61:0020233, 50:61:0020224, 50:61:0010125, 50:61:0020207, 50:61:0020103, 50:61:0010122, 50:61:0010119, 50:61:0020101, 50:61:0010114, 50:61:0010112, 50:61:0010102, 50:61:0020290.

Сведения об образуемых и существующих земельных участках представлены в основной части проекта межевания территории Раздел 2 «Проект межевания территории. Текстовая часть».

Настоящим проектом межевания территории предусматривается формирование 2 дополнительных земельных участка на период эксплуатации Объекта и 4 земельных участков (частей участков) на период строительства Объекта. Общая площадь дополнительных земельных участков необходимых на период эксплуатации Объекта – 4087 кв. м., на период строительства – 7826 кв. м. Общая площадь зоны размещения линейного объекта в т.ч. с учетом существующей полосы отвода составляет – 767 592 кв. м (76,8 га).

Данные земельные участки необходимы для размещения линейных объектов железнодорожного транспорта и инженерной инфраструктуры:

- проведение усиления контактной подвески I, II, III, IV пути на участке проектирования, в частности замена несущего троса и двойного контактного провода. Замена существующих опор в связи с окончанием срока службы;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			5634.XXX -ПМТ-Т						
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

- замена линий высоковольтного продольного энергоснабжения (ПЭ-6кВ) и высоковольтной линии автоблокировки (СЦБ-6кВ;
- замена волоконно-оптических кабелей связи;
- замена кабелей дистанционного управления.

Размещение полностью в пределах существующей полосы отвода железной дороги данных сооружений невозможно.

Границы дополнительных отводов устанавливались с учётом сложившегося землепользования, рационального использования земельных ресурсов, недопущения формирования земельных участков, ограниченных доступом к ним, а также с учетом существующих границ кадастровых кварталов и земельных участков. При проведении работ по образованию земельных участков учитывалось, что их формирование не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам.

Границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.

Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

Образование земельных участков предусмотрено с учетом:

- зоны планируемого размещения линейного объекта, установленной в составе проекта планировки территории;
- существующей полосы отвода Московской железной дороги;
- существующих и планируемых линий градостроительного регулирования;
- сведений Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) о границах земельных участков, объектов капитального строительства, кадастровых кварталов, зоне с особыми условиями использования территорий, территориальной зоне, публичном сервитуте, муниципальных образований и населенных пунктов;
- сведений инженерно-геодезических изысканий.

Согласно пунктам 2,3 части 4 Статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется для земельных участков в границах территорий общего

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			5634.XXX -ПМТ-Т						
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

пользования и для земельных участков предназначенных для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами. Места размещения объектов капитального строительства, проектируемых в составе линейного объекта, подлежат уточнению при архитектурно-строительном проектировании.

Статьей 36 Правил землепользования и застройки территории Ленинского городского округа и городского округа Подольск Московской области определено, что для территории, предназначенной для размещения объектов железнодорожного транспорта в зоне транспортной доступности Т и Т (НП), с видом разрешенного использования «7.1 Железнодорожный транспорт» требования по предельным размерам земельных участков, максимальному проценту застройки, предельному количеству этажей или предельной высоте зданий, минимальным отступам от границ земельного участка не распространяются. Требования к архитектурно-градостроительному облику не подлежат установлению.

- Предельные размеры земельных участков - не распространяется;
- Максимальный процент застройки (%): - не распространяется;
- Предельное количество этажей или высота застройки (м): - не распространяется;
- Минимальные отступы от границ земельного участка - не распространяется;

Таким образом, определение местоположения границ образуемых земельных участков в рамках разработки документации по планировке по Объекту осуществляется без учета предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства и за пределами, которых запрещено строительство таких объектов, не устанавливаются.

В соответствии с перечнем исторических поселений, имеющих особое значение для истории и культуры Российской Федерации, утвержденному приказом Министерства культуры Российской Федерации от 04.04.2023 № 839 и Приказом Министерства Регионального развития Российской Федерации от 29.07.2010 № 339 город территория Ленинского городского округа и городского округа Подольск Московской области не относятся к историческим поселениям федерального или регионального значения. В связи с этим, требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов не устанавливаются. Соответственно требования к цветовому решению, к строительным

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			5634.XXX -ПМТ-Т						
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

материалам, к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам таких объектов, влияющим на их внешний облик и (или) на композицию, а также на силуэт застройки не устанавливаются. В то же время при проектировании объекта учитываются положения Руководства по применению фирменного стиля ОАО «РЖД», утвержденного распоряжением ОАО «РЖД» от 15.12.2011 № 2724р.

Архитектурно-градостроительное решение сооружений предусмотрено в соответствии с Альбомом «Требования к типовым архитектурно - художественным решениям объектов инфраструктуры МЦД

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

2 Обоснование способа образования земельного участка

Согласно статье 11.2. Земельного кодекса РФ, земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

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

При разделе или объединении существующих участков полностью утрачивают их физический и юридический статус (за исключением ряда случаев, когда участок после раздела сохраняется в измененных границах), а вместо них появляются новые уникальные объекты недвижимости.

В процессе раздела существующий участок земли прекращает свое существование и вместо него возникает два или более новых земельных участка. То, как именно земельный участок будет разделен, зависит от волеизъявления сторон, юридического статуса участка и его технических характеристик и свойств.

В случае, если вновь образуемый участок, необходимый по проекту межевания территории для дополнительного отвода земель, располагается в границах существующего земельного участка, то возможны следующие способы образования земельных участков:

- раздел исходного земельного участка;
- раздел с сохранением исходного земельного участка в измененных границах.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			5634.XXX -ПМТ-Т						
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

Участок, прекративший существование при разделе, теряет свой юридический статус – его уникальный кадастровый номер подлежит удалению из сведений Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Вновь образованным земельным участкам присваиваются новые уникальные кадастровые номера с внесением соответствующих сведений в ЕГРН.

Раздел земельного участка с сохранением исходного возможен только в случае, если земля находится в государственной или муниципальной собственности. При разделе с сохранением исходного может образоваться несколько новых земельных участков с новыми кадастровыми номерами, но исходный земельный участок не прекращает свое существование, а сохраняется в измененных границах (также сохраняется кадастровый номер, но изменяются характеристики - площадь, границы).

В случае, если вновь образуемый участок, необходимый по проекту межевания территории для дополнительного отвода земель, располагается на землях, свободных от прав третьих лиц, предусматривается способ образования земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Также с целью соблюдения требований, установленных ст. 51 Закона №190-ФЗ, наряду с образованием земельных участков проектом межевания территории предусматривается возможность образования частей земельных участков на основании ст. 6 Закона №136-ФЗ и ст. 44 Федерального закона о государственной регистрации недвижимости от 13.07.2015г. №218-ФЗ, в целях осуществления государственного кадастрового учета частей объекта недвижимости и государственной регистрации обременений объектов недвижимости входящих в состав дополнительного отвода. В зависимости от волеизъявления сторон вновь образуемую часть земельного участка возможно предоставить в пользование на правах аренды, субаренды, или сервитута.

В процессе подготовки проекта межевания территории учитывались следующие требования к образуемым и измененным земельным участкам:

- не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости;

- не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			5634.XXX -ПМТ-Т						
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

Обоснование способа образования каждого земельного участка представлено в Приложении А.

3 Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

В границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории, предусматривается размещение объектов железнодорожной инфраструктуры: элементов контактной сети для усиления контактной подвески I, II, III, IV в т.ч опор контактной сети; кабелей электроснабжения, дистанционного управления и связи. Данные объекты инженерной инфраструктуры необходимы для безопасного и нормативного функционирования железнодорожной линии. Основную часть проектируемых объектов планируется разместить в существующей полосе отвода железнодорожного транспорта.

Площадь территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории линейного объекта составляет 1,6 га.

Границы дополнительного отвода земель для строительства и размещения объекта запроектированы в соответствии с конструктивными решениями проектируемого объекта. Существующая полоса отвода и дополнительные площади отвода проектировались с учетом размещения сооружений, связанных с эксплуатацией объектов железнодорожного транспорта.

Ширину земельных участков полосы отвода определяют следующие условия и факторы:

- конфигурация (поперечное сечение) земляного полотна;
- размеры искусственных сооружений;
- рельеф местности;
- особые природные условия (участки пути, расположенные на болотах, на слабых основаниях, с подтоплением от временных водотоков и водохранилищ, в зоне оврагообразования, на оползнях, на вечномёрзлых грунтах и т.д.);
- необходимость создания защиты путей от снежных или песчаных заносов, залесенность местности;
- зона риска (дальность "отлета" с насыпи подвижного состава и груза при аварии);
- расположение защитных сооружений земляное полотно и искусственных сооружений;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			5634.XXX -ПМТ-Т						
			12						
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

- положение линий связи, электроснабжения и прочих коммуникаций, обеспечивающих деятельность железнодорожного транспорта.

В целом, ширина земельных участков полосы отвода должна соответствовать максимальной величине из составляющих, определяемых этими условиями и факторами.

Размеры образуемых земельных участков определены с учетом сложившегося землепользования, а также с учетом нормативных документов и действующих технических регламентов:

– Приказ № 126 от 6 августа 2008 года «Нормы отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также нормы расчета охранных зон железных дорог»;

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

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

– Постановление правительство РФ от 11 августа 2003 года N 486 «Об утверждении Правил определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети»;

– Нормы отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ № 14278тм-т1, утв. Минтопэнерго 20.05.1994;

– СН 461-74 «Нормы отвода земель для линий связи»*;

– СП 45.13330.2017 «Земляные сооружения, основания и фундаменты. Актуализированная редакция СНиП 3.02.01-87»;

– СН 452-73 «Нормы отвода земель для магистральных трубопроводов»;

– СН 456-73 «Нормы отвода земель для магистральных водоводов и канализационных коллекторов»;

– СП 244.1326000.2015. «Свод правил РФ. Кабельные линии объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта»;

– ГОСТ 9238-2013 - «Габариты железнодорожного подвижного состава и приближения строений»;

– ГОСТ 32679-2014 «Контактная сеть железной дороги»;

– ГОСТ 33888-2016 «Электросвязь железнодорожная. Прокладка кабельных линий связи в границах железнодорожной полосы отвода. Требования и методы контроля»;

– СТН ЦЭ 141-99 «Нормы проектирования контактной сети» (утв. Указанием МПС РФ от 26.04.2001 № М-771у);

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			5634.XXX -ПМТ-Т						
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

– Постановления Правительства РФ от 24 февраля 2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

– Постановления Правительства РФ от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»;

– Постановление Правительства РФ от 2 сентября 2009 года № 717 «Нормы отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса»;

– Методические рекомендации по разработке и оформлению проекта организации строительства, проекта организации работ по сносу (демонтажу), проекта производства работ» МДС 12- 46.2008;

– СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

– СП 48.13330.2019 "СНиП 12-01-2004 Организация строительства";

– СП 32.13330.2018 (СНиП 2.04.03-84) «Канализация. Наружные сети и сооружения»;

– СП 237.1326000.2015. «Свод правил. Инфраструктура железнодорожного транспорта. Общие требования»;

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

– СП 341.1325800.2017 Подземные инженерные коммуникации. Прокладка горизонтальным направленным бурением.

* Документ можно использовать как справочный материал в части, не противоречащей действующему законодательству.

Площади земельных участков, предоставляемые для устройства новых постоянных и временных сооружений, определяются на основании требований вышеуказанных документов и в зависимости от выхода строящихся (реконструируемых) сооружений за пределы границ существующей полосы отвода.

Размер земельного участка, предоставляемого на период эксплуатации Объекта складывается из площади земельного участка, занимаемого объектом строительства, а также площади территории, необходимой для его обслуживания.

Размер земельного участка, предоставляемого на период строительства Объекта складывается из площади территории, необходимой для строительства, складирования строительных и иных материалов,

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			5634.XXX -ПМТ-Т						
			14						
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

размещение временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы) и (или) строительной техники, которые необходимы для обеспечения строительства, реконструкции, ремонта объектов транспортной инфраструктуры федерального регионального или местного значения, на срок указанных строительства, реконструкции, ремонта, а также, прохода, проезда, провоза строительных и иных материалов через земельный участок, проведения необходимых для предотвращения затопления и подтопления, эрозии почв и для подобных целей работ по устройству защитных сооружений, созданию защитных лесных насаждений (за исключением случаев, если такие защитные сооружения, защитные лесные насаждения делают невозможным дальнейшее использование земельного участка или его части в соответствии с установленным видом разрешенного использования).

В случае, если в отношении проектируемых объектов железнодорожной инфраструктуры отсутствуют либо отменены нормативные документы по определению границ и размеров земельных участков, необходимых для формирования дополнительных отводов с целью занятия при реализации соответствующих объектов железнодорожной инфраструктуры, такие границы и размеры земельных участков принимаются по аналогии с ранее действующими нормативными документами, а также могут подлежать уточнению на стадии архитектурно-строительного проектирования в соответствии со ст. 48 Закона №190-ФЗ.

Обоснование определения размеров каждого образуемого земельного участка представлено в Приложении А.

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

Проектом межевания территории линейного Объекта предусмотрено установление публичных сервитутов.

Установление сервитута (в том числе публичного сервитута) регулируется ст. 23 главы IV, главой V.3 и главой V.7 Федерального закона «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ и Федеральным законом от 31.07.2020 № 254-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях модернизации и расширения магистральной инфраструктуры и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Согласно статьи 19 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			5634.XXX -ПМТ-Т						
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

Федерации» до 31 декабря 2024 года особенности отнесения земель или земельных участков в составе таких земель к определенной категории, установления публичных сервитутов, изъятия земельных участков в целях строительства, реконструкции объектов, предназначенных для модернизации и расширения магистральной инфраструктуры в соответствии с Федеральным законом №254-ФЗ от 31.07.2020, устанавливаются указанным Федеральным законом.

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

Согласно статьи 4 Федерального закона №254-ФЗ от 31.07.2020, наряду со случаями, предусмотренными статьей 39.37 Закона №136-ФЗ, публичный сервитут устанавливается для использования земельных участков и (или) земель в следующих целях:

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

- для обеспечения строительства, реконструкции объектов инфраструктуры, в том числе:

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

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

- в) проведения необходимых для предотвращения затопления и подтопления, эрозии почв и для подобных целей работ по устройству защитных сооружений, созданию защитных лесных насаждений (за исключением случаев, если такие защитные сооружения, защитные лесные насаждения делают невозможным дальнейшее использование

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
			5634.XXX -ПМТ-Т							16
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

земельного участка или его части в соответствии с установленным видом разрешенного использования).

На основании части 4 статьи 4 Федерального закона №254-ФЗ от 31.07.2020 публичные сервитуты для целей строительства, реконструкции объектов инфраструктуры устанавливаются в соответствии с земельным законодательством с учетом особенностей, предусмотренных статьей 4 Федерального закона №254-ФЗ от 31.07.2020.

При этом Федеральным законом №254-ФЗ от 31.07.2020 не определен порядок определения границ публичного сервитута, устанавливаемого для целей, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 5 статьи 4 ФЗ №254 от 31.07.2020.

В соответствии с частью 6 статьи 39.41 Закона №136-ФЗ границы публичного сервитута в целях, предусмотренных подпунктами 1, 3 и 4 статьи 39.37 Закона №136-ФЗ, определяются в соответствии с установленными документацией по планировке территории границами зон планируемого размещения объектов, а в случае, если для размещения инженерных сооружений, автомобильных дорог, железнодорожных путей разработка документации по планировке территории не требуется, в пределах, не превышающих размеров соответствующих охранных зон. Границы публичного сервитута могут устанавливаться в пределах, превышающих размеры соответствующих охранных зон, в соответствии с расчетами, содержащимися в проектной документации линейного объекта, в случае, если размещение неотъемлемых технологических частей указанного линейного объекта на условиях публичного сервитута осуществляется за пределами границ таких охранных зон.

Границы сервитутов, публичных сервитутов, возможных к установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации, определены по границам зоны планируемого размещения Объекта, а также по границам зоны планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения, сведения о границах, которых приведены в составе основной части проекта планировки территории Раздела 1 «Проект планировки территории. Графическая часть», Раздела 2 «Положение о размещении линейных объектов» и соответствуют границам образуемых земельных участков.

В случае заключения соглашения об установлении сервитута на срок до трех лет в отношении предоставленного ОАО «РЖД» в аренду земельного участка, допускается по соглашению сторон установление сервитута в отношении части такого земельного участка без осуществления государственного кадастрового учета указанной части земельного участка и

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			5634.XXX -ПМТ-Т						
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

без государственной регистрации ограничения (обременения), возникающего в связи с установлением данного сервитута. В этом случае граница действия сервитута определяется в соответствии с прилагаемой к соглашению об установлении сервитута схемой границ сервитута на кадастровом плане территории.

На образуемые земельные участки, предоставляемые на период эксплуатации и строительства Объекта, которые подходят под цели, указанные в ст. 23 главы IV, ст. 39.37 главы V.7 федерального закона «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ, ст. 4 Федерального закона «Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях реализации приоритетных проектов по модернизации и расширению инфраструктуры и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 31.07.2020 №254-ФЗ может быть установлен публичный сервитут. Сведения о таких участках представлены в графах 11,12,13 таблицы 2 Раздела 2. «Проект межевания территории. Текстовая часть».

В случае прекращения существования земельного участка в результате раздела в целях изъятия для федеральных нужд, публичный сервитут устанавливается в отношении земельного участка, образованного в результате данного раздела.

Обоснование определения местоположения границ каждого публичного сервитута представлено в Приложении А.

Инв. № подл.	Подпись и дата					Взам. инв. №					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	5634.XXX -ПМТ-Т					Лист
											18

Приложение А Обоснование способа образования и размеров образуемого земельного участка, а также границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации

Условный номер образуемого земельного участка	Кадастровые номера земельных участков (кадастровых кварталов), из которых образуются земельные участки	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Местоположение образуемого земельного участка	Обоснование способа образования земельного участка		Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка, обоснование определения размеров земельного участка, обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации		Нормативный документ, обосновывающий цель установления публичного сервитута
				Способ образования земельного участка	Нормативный документ, обосновывающий применение способа образования земельного участка	Назначение образуемого земельного участка	Нормативный документ, обосновывающий границы и размеры образуемого земельного участка/ публичного сервитута	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Образование земельных участков, предоставляемых на период эксплуатации Объекта								
1	50:55:0000000:83392	1916	Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск, город Подольск, Цементный проезд, земельный участок 15/3	Раздел исходного земельного участка, раздел с сохранением исходного земельного участка в измененных границах, образование части земельного участка	ст.11.4 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ; ст. 44 Федерального закона о государственной регистрации недвижимости от 13.07.2015г. №218-ФЗ	Включение объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта в полосу отвода: размещение элементов верхнего строения пути, земляного полотна , опор контактной сети, переустройство железнодорожных кабелей связи.	Приказ № 126 от 6 августа 2008 года «Нормы отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также нормы расчета охранных зон железных дорог»; ОСН 3.02.01-97 «Нормы и правила проектирования отвода земель для железных дорог»; СП 119.13330.2017г. «Железные дороги колеи 1520 мм» Актуализированная редакция; СП 32-104-98 «Проектирование земляного полотна железных дорог колеи 1520 мм»; ГОСТ 9238-2013 «Габариты железнодорожного подвижного состава и приближения строений»; СП 237.1326000.2015. «Свод правил. Инфраструктура железнодорожного транспорта. Общие требования»; СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; СП 18.13330.2019 Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка; Нормы отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ № 14278тм-т1 (утв. Минтопэнерго 20.05.1994); СП 244.1326000.2015. Кабельные линии объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта. Свод правил от 14.10.2015.	-
2	50:55:0000000:83535	2171	Московская область, городской округ Подольск, город Подольск, улица Плещеевская	Раздел исходного земельного участка, раздел с сохранением исходного земельного участка в измененных границах, образование части земельного участка	ст.11.4 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ; ст. 44 Федерального закона о государственной регистрации недвижимости от 13.07.2015г. №218-ФЗ	Включение объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта в полосу отвода: размещение элементов верхнего строения пути, земляного полотна , опор контактной сети, переустройство железнодорожных кабелей связи.	Приказ № 126 от 6 августа 2008 года «Нормы отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также нормы расчета охранных зон железных дорог»; ОСН 3.02.01-97 «Нормы и правила проектирования отвода земель для железных дорог»; СП 119.13330.2017г. «Железные дороги колеи 1520 мм» Актуализированная редакция; СП 32-104-98 «Проектирование земляного полотна железных дорог колеи 1520 мм»; ГОСТ 9238-2013 «Габариты железнодорожного подвижного состава и приближения строений»; СП 237.1326000.2015. «Свод правил. Инфраструктура железнодорожного транспорта. Общие требования»; СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; СП 18.13330.2019 Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка; Нормы отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ № 14278тм-т1 (утв. Минтопэнерго 20.05.1994); СП 244.1326000.2015. Кабельные линии объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта. Свод правил от 14.10.2015.	-
Образование земельных участков, предоставляемых на период строительства Объекта								
1.1	50:21:0030210:79	3146	Московская область, Ленинский городской округ, пересечение с Симферопольским шоссе (М-2 Крым)	-	-	Размещение материалов, техники, оборудования, необходимых для обеспечения строительства линейных объектов инфраструктуры. Размещение временных опор контактной сети.	Методические рекомендации по разработке и оформлению проекта организации строительства, проекта организации работ по сносу (демонтажу), проекта производства работ» МДС 12- 46.2008; «Нормы и правила проектирования отвода земель для железных дорог» ОСН 3.02.01-97; СП 48.13330.2019 «СНиП 12-01-2004 Организация строительства»	ч. 5, ст.4 Федерального закона № 254-ФЗ от 31 июля 2020 г.
1.2	50:21:0030210:79	3366	Московская область, Ленинский городской округ, пересечение с Симферопольским шоссе (М-2 Крым)	-	-	Размещение материалов, техники, оборудования, необходимых для обеспечения строительства линейных объектов инфраструктуры. Размещение временных опор контактной сети.	Методические рекомендации по разработке и оформлению проекта организации строительства, проекта организации работ по сносу (демонтажу), проекта производства работ» МДС 12- 46.2008; «Нормы и правила проектирования отвода земель для железных дорог» ОСН 3.02.01-97; СП 48.13330.2019 «СНиП 12-01-2004 Организация строительства»	ч. 5, ст.4 Федерального закона № 254-ФЗ от 31 июля 2020 г.
1.3	50:55:0010319	1202	Московская область	Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	ст. 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ	Размещение материалов, техники, оборудования, необходимых для обеспечения строительства линейных объектов инфраструктуры	Методические рекомендации по разработке и оформлению проекта организации строительства, проекта организации работ по сносу (демонтажу), проекта производства работ» МДС 12- 46.2008; «Нормы и правила проектирования отвода земель для железных дорог» ОСН 3.02.01-97; СП 48.13330.2019 «СНиП 12-01-2004 Организация строительства»	ч. 5, ст.4 Федерального закона № 254-ФЗ от 31 июля 2020 г.
1.4	50:55:0010319	112	Московская область	Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	ст. 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ	Размещение материалов, техники, оборудования, необходимых для обеспечения строительства линейных объектов инфраструктуры	Методические рекомендации по разработке и оформлению проекта организации строительства, проекта организации работ по сносу (демонтажу), проекта производства работ» МДС 12- 46.2008; «Нормы и правила проектирования отвода земель для железных дорог» ОСН 3.02.01-97; СП 48.13330.2019 «СНиП 12-01-2004 Организация строительства»	ч. 5, ст.4 Федерального закона № 254-ФЗ от 31 июля 2020 г.

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

Приложение Б Сведения о публичных сервитутах, планируемых к установлению на период строительства Объекта в соответствии с Федеральным законом от 31 июля 2020 г. № 254-ФЗ.

Условный номер сервитута*	Кадастровые номера ЗУ, на которых может быть установлен публичный сервитут на период строительства объекта по 254-ФЗ от 31.07.2020 г.	Площадь сервитута кв.м.	Адрес/ местоположение	Перечень и адреса расположенных на таких ЗУ объектов недвижимого имущества	Назначение образуемого земельного участка
1.1	50:21:0030210:79	3146	Московская область, Ленинский городской округ, пересечение с Симферопольским шоссе (М-2 Крым	-	Размещение материалов, техники, оборудования, необходимых для обеспечения строительства линейных объектов инфраструктуры. Размещение временных опор контактной сети.
1.2	50:21:0030210:79	3366	Московская область, Ленинский городской округ, пересечение с Симферопольским шоссе (М-2 Крым	-	Размещение материалов, техники, оборудования, необходимых для обеспечения строительства линейных объектов инфраструктуры. Размещение временных опор контактной сети.
1.3	50:55:0010319	1202	Московская область	-	Размещение материалов, техники, оборудования, необходимых для обеспечения строительства линейных объектов инфраструктуры
1.4	50:55:0010319	112	Московская область	-	Размещение материалов, техники, оборудования, необходимых для обеспечения строительства линейных объектов инфраструктуры

*согласно условным номерам образуемых земельных участков (сервитутов) Чертежа межевания территории (Основная часть проекта межевания территории. Раздел 1. Проект межевания территории. Графическая часть.)

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									20
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	5634.XXX -ПМТ-Т

Приложение В
(справочное)

Распоряжение от 11.07.2024 г. № ДКРС-95/р от принятия решения на разработку документации по планировке территории (проекта планировки территории и проект межевания территории) на территории Московской области



ФИЛИАЛ ОАО «РЖД»
ДИРЕКЦИЯ ПО КОМПЛЕКСНОЙ
РЕКОНСТРУКЦИИ ЖЕЛЕЗНЫХ
ДОРОГ И СТРОИТЕЛЬСТВУ ОБЪЕКТОВ
ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА

РАСПОРЯЖЕНИЕ

11 июля 2024 г. № ДКРС-95/р

О принятии решения на разработку документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для размещения объекта «Этап 30. «Усиление СТЭ-3,3 кВ на участке Царицино – Подольск» в рамках реализации проекта «Организация пригородно-городского пассажирского железнодорожного движения на участке Подольск – Нахабино (МЦД-2 «Подольск – Нахабино»)» на территории Московской области

В соответствии с частями 1.1 и 1.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, предусматривающими самостоятельное принятие решений о подготовке документации по планировке территории субъектами естественных монополий, а также правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, при условии финансирования этих работ за счет средств таких лиц и в соответствии с распоряжением ОАО «РЖД» от 28.04.2017 № 839/р «О принятии решений, связанных с подготовкой документации по планировке территории для строительства (реконструкции) объектов инвестиционной программы ОАО «РЖД»:

1. Принять решение о разработке документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для размещения объекта «Этап 30. «Усиление СТЭ-3,3 кВ на участке Царицино – Подольск» в рамках реализации проекта «Организация пригородно-городского пассажирского железнодорожного движения на участке Подольск – Нахабино (МЦД-2 «Подольск – Нахабино»)» на территории Московской области.

2. Утвердить задание на разработку документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для размещения объекта «Этап 30. «Усиление СТЭ-3,3 кВ на участке Царицино – Подольск» в рамках реализации проекта «Организация пригородно-городского пассажирского железнодорожного движения на участке

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			5634.XXX -ПМТ-Т						21
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

Подольск – Нахабино (МЦД-2 «Подольск – Нахабино»)) на территории Московской области.

3. Начальнику ДКРС-Москва ОАО «РЖД» Никитенко А.В. в течение десяти дней со дня подписания настоящего распоряжения обеспечить исполнение части 7 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации в части направления уведомления о принятом решении главе поселения, главе городского округа, применительно к территориям которых принято данное решение.

4. Начальнику ДКРС-Москва ОАО «РЖД» Никитенко А.В. обеспечить заключение договора на выполнение работ по разработке документации по планировке территории, а также ее согласование и утверждение в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

5. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на начальника правовой службы ДКРС ОАО «РЖД» Сухачевского Д.М.

Начальник

В.А.Фоминых

Исп. Рудаков М.В., ДКРС
(499) 260-05-37

Инв. № подл.	Подпись и дата					Взам. инв. №	
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	5634.XXX -ПМТ-Т	
						Лист	
						22	

Приложение Г (справочное)

Задание на разработку документации по планировке территории (проекта планировки территории и проект межевания территории) на территории Московской области

УТВЕРЖДЕНО

распоряжением Дирекции по комплексной реконструкции железных дорог и строительству объектов железнодорожного транспорта ОАО «РЖД»

от Нахабин г. № ДКРС-875/1

ЗАДАНИЕ

на разработку документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для размещения объекта «Этап 30. «Усиление СТЭ-3,3 кВ на участке Царицино – Подольск» в рамках реализации проекта «Организация пригородно-городского пассажирского железнодорожного движения на участке Подольск – Нахабино (МЦД-2 «Подольск – Нахабино»)» на территории Московской области

№ п/п	Наименование позиции	Содержание
1.	Вид разрабатываемой документации по планировке территории	Документация по планировке территории: проект планировки территории и проект межевания территории
2.	Инициатор подготовки документации по планировке территории	Дирекция по комплексной реконструкции железных дорог и строительству объектов железнодорожного транспорта ОАО «РЖД» (ДКРС ОАО РЖД)
3.	Источник финансирования работ по подготовке документации по планировке территории	Инвестиционный бюджет ОАО «РЖД»
4.	Вид и наименование планируемого к размещению объекта капитального строительства, его основные характеристики	«Этап 30. «Усиление СТЭ-3,3 кВ на участке Царицино – Подольск» в рамках реализации проекта «Организация пригородно-городского пассажирского железнодорожного движения на участке Подольск – Нахабино (МЦД-2 «Подольск – Нахабино»)» на территории Московской области
5.	Населенные пункты, поселения, городские округа, муниципальные районы, субъекты Российской Федерации, в отношении территорий	Местоположение: Российская Федерация, Московская область, Ленинский городской округ Московской области, городской округ Подольск Московской области

Ив. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							5634.XXX -ПМТ-Т	Лист
										23
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

	которых осуществляется подготовка документации по планировке территории	
6.	Состав документации по планировке территории	Проект планировки состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию. Основная часть проекта планировки территории включает в себя: Раздел 1 «Проект планировки территории. Графическая часть» включает в себя: чертеж красных линий (по необходимости); чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов; чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения. Раздел 2 «Положение о размещении линейных объектов» должен содержать следующую информацию: а) наименование, основные характеристики (категория, протяженность, проектная мощность, пропускная способность, грузонапряженность, интенсивность движения) и назначение планируемых для размещения линейных объектов, а также линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения; б) перечень субъектов Российской Федерации, перечень муниципальных районов, городских округов в составе субъектов Российской Федерации, перечень поселений, населенных пунктов, внутригородских территорий городов федерального значения, на территориях которых устанавливаются зоны планируемого размещения линейных объектов; в) перечень координат характерных точек границ зон планируемого размещения линейных объектов; г) перечень координат характерных точек границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения; д) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов в границах зон их планируемого размещения: предельное количество этажей и (или) предельная высота объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов, в границах каждой зоны планируемого размещения таких объектов; максимальный процент застройки каждой зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов, определяемый как отношение площади зоны планируемого размещения объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта, которая может

Инв. № подл.	Подпись и дата		Взам. инв. №								предельное количество этажей и (или) предельная высота объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов, в границах каждой зоны планируемого размещения таких объектов; максимальный процент застройки каждой зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов, определяемый как отношение площади зоны планируемого размещения объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта, которая может	
						5634.XXX -ПМТ-Т						Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата							24

быть застроена, ко всей площади этой зоны;

минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства, которые входят в состав линейных объектов и за пределами которых запрещено строительство таких объектов, в границах каждой зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов;

требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов, в границах каждой зоны планируемого размещения таких объектов, расположенной в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения, с указанием:

требований к цветовому решению внешнего облика таких объектов;

требований к строительным материалам, определяющим внешний облик таких объектов;

требований к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам таких объектов, влияющим на их внешний облик и (или) на композицию, а также на силуэт застройки исторического поселения;

е) информация о необходимости осуществления мероприятий по защите сохраняемых объектов капитального строительства (здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено), существующих и строящихся на момент подготовки проекта планировки территории, а также объектов капитального строительства, планируемых к строительству в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории, от возможного негативного воздействия в связи с размещением линейных объектов;

ж) информация о необходимости осуществления мероприятий по сохранению объектов культурного наследия от возможного негативного воздействия в связи с размещением линейных объектов;

з) информация о необходимости осуществления мероприятий по охране окружающей среды;

и) информация о необходимости осуществления мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и гражданской обороне.

Раздел 3 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть» содержит следующие схемы:

а) схема расположения элементов планировочной структуры (территорий, занятых линейными объектами и

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	5634.XXX -ПМТ-Т			25

(или) предназначенных для размещения линейных объектов);

б) схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории;

в) схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта;

г) схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории;

д) схема границ территорий объектов культурного наследия (по необходимости);

е) схема границ зон с особыми условиями использования территорий, особо охраняемых природных территорий, лесничеств;

ж) схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (пожар, взрыв, химическое, радиоактивное заражение, затопление, подтопление, оползень, карсты, эрозия и т.д.) (по необходимости);

з) схема конструктивных и планировочных решений.

Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка» содержит:

а) описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории;

б) обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов;

в) обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения;

г) обоснование определения предельных параметров застройки территории в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, проектируемых в составе линейных объектов;

д) ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с сохраняемыми объектами капитального строительства (здание, строение, сооружение, объект, строительство которого не завершено), существующими и строящимися на момент подготовки проекта планировки территории;

е) ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с объектами капитального строительства, строительство которых запланировано в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории;

ж) ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с водными

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	5634.XXX -ПМТ-Т			26

объектами (в том числе с водотоками, водоемами, болотами и т.д.),

з) ведомость координат характерных точек границ зон с особыми условиями использования территории.

Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

Основная часть проекта межевания территории включает в себя:

раздел 1 «Проект межевания территории.

Графическая часть»;

раздел 2 «Проект межевания территории. Текстовая часть».

Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя:

раздел 3 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть»;

раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка».

Раздел 1 «Проект межевания территории. Графическая часть» включает в себя чертеж (чертежи) межевания территории, выполненный на цифровом топографическом плане.

На чертеже межевания территории отображаются:

а) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

б) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, устанавливаемые, изменяемые, отменяемые в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации (при необходимости);

в) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков (далее – образуемые земельные участки), условные номера образуемых земельных участков, в том числе расположенных полностью или частично в границах зоны планируемого размещения линейного объекта, в отношении которых предполагается их резервирование и (или) изъятие для государственных нужд;

г) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

д) границы земельных участков, образование которых предусмотрено схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек.

Раздел 2 «Проект межевания территории. Текстовая часть» должен содержать следующую информацию:

а) перечень образуемых земельных участков, подготавливаемый в форме таблицы, содержащий следующие сведения:

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							5634.XXX -ПМТ-Т	Лист
										27
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

	условные номера образуемых земельных участков; номера характерных точек образуемых земельных участков; кадастровые номера земельных участков, из которых образуются земельные участки; площадь образуемых земельных участков; способы образования земельных участков; сведения об отнесении (неотнесении) образуемых земельных участков к территории общего пользования; целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков); условные номера образуемых земельных участков, кадастровые номера или иные ранее присвоенные государственные учетные номера существующих земельных участков, в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, их адреса или описание местоположения, перечень и адреса расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества (при наличии сведений о них в Едином государственном реестре недвижимости); перечень кадастровых номеров существующих земельных участков, на которых линейный объект может быть размещен на условиях сервитута, публичного сервитута, их адреса или описание местоположения, перечень и адреса расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества (при наличии сведений о них в Едином государственном реестре недвижимости); сведения об отнесении образуемого земельного участка к определенной категории земель (в том числе в случае, если земельный участок в связи с размещением линейного объекта подлежит отнесению к определенной категории земель в силу закона без необходимости принятия решения о переводе земельного участка из состава земель этой категории в другую) или сведения о необходимости перевода земельного участка из состава земель одной категории в другую; б) перечень координат характерных точек образуемых земельных участков; в) сведения о границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания, содержащие перечень координат характерных точек таких границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, применительно к которой осуществляется подготовка
--	--

проекта межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации для территориальных зон;

г) вид разрешенного использования образуемых земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов и объектов капитального строительства, проектируемых в составе линейного объекта, а также существующих земельных участков, занятых линейными объектами и объектами капитального строительства, входящими в состав линейных объектов, в соответствии с проектом планировки территории.

Раздел 3 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть» содержит чертежи, выполненные на цифровом топографическом плане.

Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка» содержит:

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;

б) обоснование способа образования земельного участка;

в) обоснование определения размеров образуемого земельного участка;

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

К документации по планировке территории прилагается документ в электронном виде, содержащий сведения, подлежащие внесению в Единый государственный реестр недвижимости, в том числе описание местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию в соответствии с проектом межевания территории.

Разработчик документации по планировке территории обеспечивает ее согласование в порядке, предусмотренном ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Документация по планировке территории и иные документы, предусмотренные Договором, должны соответствовать на момент ее передачи требованиям законодательства Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, на территории которых планируется размещение (реконструкция) объекта.

Согласованная в установленном порядке документация по планировке территории передается

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	5634.XXX -ПМТ-Т			29

	заказчику в одном экземпляре в электронном виде: формат текстовых файлов PDF, DOC, DOCX, TXT, RTF, XLS, XLSX, ODF, XML; материалы, содержащие пространственные (картографические) данные, передаются в форматах векторной и (или) растровой модели; растровые модели представляются в форматах TIFF, JPEG или PDF вместе с файлом о географической информации в форматах MID/MIF, TAB, SHP, SXF, IDF, QGS; векторная модель представляется в форматах DWG, XML, GML, MID/MIF, TAB, SHP, IDF, QGS, SXF вместе с файлами описания RSC. В Росжелдор документация по планировке территории предоставляется в бумажном виде в 2 экз. и на электронном носителе DVD-RW/CD-RW в 5 экз. (бумажная и электронная версия должны быть абсолютно идентичны, электронная версия должна быть структурирована в соответствии с бумажным носителем). В электронном виде документация заверяется электронно-цифровой подписью. Дополнительно на электронном носителе DVD-RW/CD-RW в количестве экземпляров, равном количеству поселений, городских округов, в отношении территорий которых осуществлялась подготовка документации по планировке территории, и городских округов, муниципальных районов, осуществляющих ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, в которых такая документация подлежит размещению.
--	--

Заместитель начальника по земельно-имущественным и правовым вопросам ДКРС-Москва ОАО «РЖД»

Д.С.Морочко

Главный инженер ДКРС-Москва ОАО «РЖД»

А.А. Нагаткин

Начальник отдела подготовки строительства и регистрации имущества ДКРС-Москва ОАО «РЖД»

В.В.Ясинецкий

Начальник правовой службы ДКРС ОАО «РЖД»

Д.М.Сухачевский

Начальник отдела подготовки строительства и регистрации имущества правовой службы ДКРС ОАО «РЖД»

А.В.Коротун

Исп. Иванова А.А., ДКРС-Москва,
(499) 262-42-33

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									30
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	5634.XXX -ПМТ-Т			