



Агентство
Территориального
Планирования

ООО «Агентство территориального планирования» / www.atp.ooo / info@atp.ooo / +7 (495) 544 50 66
125047, Москва, Оружейный переулок, д. 13, стр. 2, помещение VI, комната 5

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
РАСПОЛОЖЕННОЙ ВБЛИЗИ Д. НИКОЛО-УРЮПИНО
ГОРОДСКОГО ОКРУГА КРАСНОГОРСК
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Проект межевания территории
Том IV. Материалы по обоснованию**

Москва – 2022



Агентство
Территориального
Планирования

ООО «Агентство территориального планирования» / www.atp.ooo / info@atp.ooo / +7 (495) 544 50 66
125047, Москва, Оружейный переулок, д. 13, стр. 2, помещение VI, комната 5

Заказчик:
ООО «СЗ «Гранель Город»

Договор подряда:
№ 12-12/3-21-АТП от 13.05.2021 г.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
РАСПОЛОЖЕННОЙ ВБЛИЗИ Д. НИКОЛО-УРЮПИНО
ГОРОДСКОГО ОКРУГА КРАСНОГОРСК
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Проект межевания территории
Том IV. Материалы по обоснованию**

Генеральный директор

**Первый заместитель Генерального
директора**

**Заместитель начальника отдела
территориального планирования**



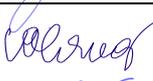
Е.И. Свиридова

Д.З. Гриднев

М.А. Шулая

Москва – 2022

АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

№ п/п	Должность	Ф.И.О.	Подпись
1.	Генеральный директор	Свиридова Е.И.	
2.	Первый заместитель Генерального директора	Гриднев Д.З.	
3.	Начальник отдела территориального планирования	Курбатов Р.А.	
4.	Начальник отдела гидрогеологических исследований	Белякова Е.М	
5.	Зам. начальника отдела территориального планирования	Шулая М.А.	
6.	Главный архитектор проектов	Лавренова Ю. Б.	
7.	Главный инженер проекта	Павлова Е.А.	
8.	Главный специалист по транспорту и улично-дорожной сети	Рябчикова Ю.В.	
9.	Ведущий инженер	Карнеева М.В.	
10.	Ведущий специалист отдела обработки и выпуска технической документации	Колчаева О.Н.	

СОСТАВ ПРОЕКТА

Проект планировки территории	
Том I. Основная (утверждаемая) часть	
Пояснительная записка	
Графические материалы:	
1. Чертеж планировки территории. Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры	М 1:2000
2. Чертеж планировки территории. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	М 1:2000
3. Чертеж планировки территории. Чертеж красных линий, линий, обозначающих дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	М 1:2000
Том II. Часть 1. Материалы по обоснованию	
Пояснительная записка	
Графические материалы:	
1. Схема расположения элементов планировочной структуры на территории Московской области	б/м
2. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории	М 1:2000
3. Схема архитектурно-планировочной организации, благоустройства и озеленения территории	М 1:2000
4. Схема организации улично-дорожной сети, движения транспорта и пешеходов	М 1:2000
5. Схема размещения сетей и сооружений инженерно-технического обеспечения	М 1:2000
6. Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	М 1:2000
7. Схема границ зон с особыми условиями использования территории	М 1:2000
8. Разбивочный чертеж красных линий	М 1:2000
9. Схема очередности планируемого развития территории	М 1:2000
Том II. Часть 2. Материалы по обоснованию	
Пояснительная записка. Результаты инженерных изысканий	
Том II. Часть 3. Материалы по обоснованию	
Пояснительная записка. Результаты инженерных изысканий	
Проект межевания территории	
Том III. Основная (утверждаемая) часть	



Пояснительная записка	
Графические материалы:	
1. Чертеж межевания территории	М 1:2000
Том IV. Материалы по обоснованию	
Пояснительная записка	
Графические материалы:	
1. Чертеж по обоснованию проекта межевания территории	М 1:2000

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	6
1. ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ОБОСНОВАНИЕ МЕРОПРИЯТИЙ ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ СУЩЕСТВУЮЩИХ (НЕ ИЗМЕНЯЕМЫХ) И ПЛАНИРУЕМЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ, В ГРАНИЦАХ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, СОДЕРЖАЩИЕ, ВЫПОЛНЕННЫЕ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ РАСЧЕТЫ И ОБОСНОВАНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СУЩЕСТВУЮЩИХ (СОХРАНЯЕМЫХ) И ПЛАНИРУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА С УЧЕТОМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ, УСТАНОВЛЕННЫХ ПРАВИЛАМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА КРАСНОГОРСК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, С УЧЕТОМ ЗОН РАЗМЕЩЕНИЯ И ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, УСТАНОВЛЕННЫХ ПРОЕКТОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	10
1.1. Предложение по межеванию территории в границах существующих и планируемых элементов планировочной структуры.....	10
1.2. Обоснование соответствия образуемых земельных участков градостроительным регламентам, установленным Правилами землепользования и застройки (части территории) городского округа Красногорск Московской области	12
1.3. Обоснование мероприятий по межеванию территории с учетом зон размещения и параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных проектом планировки территории.....	13
2. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ИЗМЕНЕНИЮ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ С УЧЕТОМ СУЩЕСТВУЮЩИХ (НЕ ИЗМЕНЯЕМЫХ), СУЩЕСТВУЮЩИХ (ИЗМЕНЯЕМЫХ) И ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ .	18
3. ОБОСНОВАНИЯ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ДЛЯ УСТАНОВЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ДЕЙСТВИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ, ОБРЕМЕНЕНИЙ И ОГРАНИЧЕНИЙ, ПРЕДУСМОТРЕННЫХ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	19
ПРИЛОЖЕНИЯ	21
Приложение 1. Поэтажные планы планируемого многоуровневого гаража.	22
Приложение 2. Постановление Администрации г. о. Красногорск Московской области №2280/11 от 10.11.2020 г. об установлении публичного сервитута.....	23
ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	26



ВВЕДЕНИЕ

Документация по планировке территории («Проект планировки и проект межевания территории, расположенной вблизи д. Николо-Урюпино городского округа Красногорск Московской области») разработана по инициативе правообладателей земельных участков на основании решений о разработке документации по планировке территории (см. Приложение 1 Тома II Части 1 Материалов по обоснованию проекта планировки территории).

Основанием для принятия решений является Договор о комплексном освоении территории от 30.12.2016 г. (см. Приложение 2 Тома II Части 1 Материалов по обоснованию проекта планировки территории).

Документация разработана на основании технического задания на выполнение работ по подготовке документации.

Целью разработки проекта планировки является корректировка ранее разработанной документации по планировке территории, а также обеспечение устойчивого развития территорий.

Задачами работы являются:

- выделение элементов планировочной структуры;
- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определение характеристик и очередности планируемого развития территории;
- определение параметров транспортного и инженерного обеспечения для развития территории;
- определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Документация по планировке территории выполнена в соответствии с требованиями правовых и нормативных актов Российской Федерации и Московской области:

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации (с изменениями на 1 мая 2022 года);
- Лесной кодекс Российской Федерации (с изменениями на 26 марта 2022 года);
- Водный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 1 мая 2022 года);
- Земельный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 28 мая 2022 года);
- Воздушный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 14 марта 2022 года);



- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» (с изменениями на 26 марта 2022 года);
- Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» (с изменениями на 1 мая 2022 года);
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (с изменениями на 21 декабря 2021 года);
- Распоряжение Правительства Российской Федерации от 22.11.2008 г. № 1734-Р «Об утверждении Транспортной стратегии Российской Федерации на период до 2030 года» (с изменениями на 12 мая 2018 года);
- Постановление Правительства РФ от 28.05.2021 № 815 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 г. N 985»;
- Свод правил «СП 42.13330.2016. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с Изменениями N 1, 2)» (утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30.12.2016 № 1034/пр);
- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (с изменениями на 30 апреля 2021 года);
- Постановление Правительства РФ от 11.03.2010 № 138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации» (с изменениями на 02 декабря 2020 года);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (с изменениями на 28 февраля 2022 года);
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры» (с изменениями на 13 мая 2021 года);
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории» (с изменениями на 19 мая 2021 года);



• Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории»;

• Постановление Правительства РФ от 22.04.2017 № 485 «О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий, едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также о форме и порядке их представления» (с изменениями на 19 июня 2019 года);

• Иные законы, нормативные и правовые акты Российской Федерации;

• Постановление Правительства Московской области от 30.12.2003 № 743/48 «Об утверждении основных направлений устойчивого градостроительного развития Московской области»;

• Постановление Правительства Московской области от 11.07.2007 № 517/23 «Об утверждении схемы территориального планирования Московской области – основных положений градостроительного развития» (с изменениями на 11 октября 2021 года);

• Постановление Правительства Московской области от 25.03.2016 № 230/8 «Об утверждении Схемы территориального планирования транспортного обслуживания Московской области» (с изменениями на 30 декабря 2020 года);

• Постановление Правительства Московской области от 17.08.2015 № 713/30 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Московской области» (с изменениями на 29 декабря 2021 года);

• Постановление Правительства Московской области от 15.03.2002 № 84/9 «Об утверждении списка памятников истории и культуры» (с изменениями на 18 июня 2014 года);

• Постановление Правительства Московской области от 17.08.2018 № 542/29 «Об утверждении Положения о порядке принятия решения об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории в Московской области» (с изменениями на 12 апреля 2022 года);

• Иные законы, нормативные и правовые акты Московской области, муниципальных образований Московской области.

Документация по планировке территории разработана с учетом:

- Генерального плана городского округа Красногорск Московской области, утвержденного Решением Совета депутатов городского округа Красногорск Московской области № 273/23 от 26.12.2019 г. (ред. от 29.04.2021 №527/41, от 28.10.2021 г. №622/47);



- Правила землепользования и застройки (части территории) городского округа Красногорск Московской области, утвержденные постановлением администрации городского округа Красногорск Московской области № 1628/7 от 05.07.2021 г. (в редакции от 13.07.2021 г. №1715/7, от 22.09.2021 №2413/9, от 13.10.2021 г. №2601/10).

Графические материалы Документации подготовлены в местной системе координат Московской области МСК-50, т.к. ведение Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), в т.ч. для земельных участков, на территории Московской области осуществляется в данной системе координат.

Расположение зданий, строений и сооружений, а также сетей инженерно-технического обеспечения, на которые не требуется получение разрешений на строительство в соответствии с Законом Московской области от 10.10.2014 г. № 124/2014-ОЗ «Об установлении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство на территории Московской области» (с изменениями на 26.04.2021 г.), их ориентация относительно сторон света и габариты отображены ориентировочно в информационных целях, не являются предметом утверждения данной документации по планировке территории и подлежат уточнению на последующих стадиях проектирования, а детализируются и привязываются на местности на стадии архитектурно-строительного проектирования. Точное их расположение возможно только после проработки архитектурно-строительных решений планируемых объектов капитального строительства, решений по инженерному оборудованию и технологическим решениям, что является предметом разработки архитектурно-строительного проектирования.

На стадии архитектурно-строительного проектирования объектов, предусмотренных к строительству настоящей документацией по планировке территории, должны быть соблюдены требования федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (с изменениями на 30 апреля 2021 года), Постановление Правительства Московской области № 435/18 от 01.06.2021 г. «Об утверждении стандартов жилого помещения и комфортности проживания на территории Московской области», Закона МО от 30.12.2014 N 191/2014-ОЗ «О регулировании дополнительных вопросов в сфере благоустройства в Московской области» и иные законы, нормы и правовые акты Московской области, Российской Федерации.



**1. ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ОБОСНОВАНИЕ МЕРОПРИЯТИЙ ПО
МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ СУЩЕСТВУЮЩИХ
(НЕ ИЗМЕНЯЕМЫХ) И ПЛАНИРУЕМЫХ ЭЛЕМЕНТОВ
ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ, В ГРАНИЦАХ ЗОН
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА, СОДЕРЖАЩИЕ, ВЫПОЛНЕННЫЕ В
СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ РАСЧЕТЫ И ОБОСНОВАНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ СУЩЕСТВУЮЩИХ (СОХРАНЯЕМЫХ) И
ПЛАНИРУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
С УЧЕТОМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ,
УСТАНОВЛЕННЫХ ПРАВИЛАМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И
ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА КРАСНОГОРСК
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, С УЧЕТОМ ЗОН РАЗМЕЩЕНИЯ И
ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,
РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА, УСТАНОВЛЕННЫХ ПРОЕКТОМ ПЛАНИРОВКИ
ТЕРРИТОРИИ**

1.1. Предложение по межеванию территории в границах существующих и планируемых элементов планировочной структуры

На проектируемой территории расположено 2 земельных участка с кадастровыми номерами 50:11:0040109:652 и 50:11:0040109:653, поставленные на Государственный кадастровый учёт.

Проектом межевания территории предлагается раздел земельных участков с кадастровыми номерами 50:11:0040109:652 и 50:11:0040109:653, при этом указанные земельные участки будут сохранены в измененных границах.

В таблице 1.1.1. приведен перечень и сведения о площади исходного земельного участка.

Таблица 1.1.1. Перечень и сведения о площади исходных земельных участков.

№№ п/п	Кадастровый номер	Площадь земельного участка в соответствии с ЕГРН, кв. м	Категория земель	Вид разрешенного использования (по документу)
1	50:11:0040109:652 ²	15821	Земли населенных пунктов	Коммунальное обслуживание
2	50:11:0040109:653 ^{1,3}	36956	Земли населенных пунктов	Объекты гаражного назначения
ИТОГО:		5,2777		



¹ На земельный участок получено согласие залогодержателя (см. Приложение 3 Тома 2 Части 1 Материалов по обоснованию проекта планировки территории).

² На земельный участок продлен договор аренды (см. Приложение 2 Тома 2 Части 1 Материалов по обоснованию проекта планировки территории)

³ На земельный участок залог прав прекращён в силу абзаца 2 п.11 ст. 201.15-2 ФЗ от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности» (см. пояснение в Приложении 3 Тома 2 Части 1 Материалов по обоснованию проекта планировки территории).

В таблице 1.1.2. приведен перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.

Таблица 1.1.2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.

Условный номер образуемого земельного участка	Возможные способы образования земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, га	Вид разрешенного использования земельного участка *	
			Основной	Вспомогательный
2	раздел земельного участка с кадастровым номером 50:11:0040109:652	0,8473	3.1 Коммунальное обслуживание	-
3	раздел земельного участка с кадастровым номером 50:11:0040109:652	0,1052	3.1 Коммунальное обслуживание	-
4	раздел земельного участка с кадастровым номером 50:11:0040109:653	0,4148	3.1 Коммунальное обслуживание	-
5	раздел земельного участка с кадастровым номером 50:11:0040109:653	3,2031	2.7.1 Хранение автотранспорта	-
ИТОГО:		4,5704		

* В соответствии с Правилами землепользования и застройки (части территории) городского округа Красногорск Московской области, утвержденные постановлением администрации городского округа Красногорск Московской области № 1628/7 от 05.07.2021 г. (в редакции от 13.07.2021 г. №1715/7, от 22.09.2021 №2413/9, от 13.10.2021 г. №2601/10).

В таблице 1.1.3. приведен перечень и сведения о площади сохраняемых земельных участков, раздел которых осуществлен, в измененных границах.



Проектом планировки территории предусмотрено:

- строительство насосной станции второго подъема и резервуаров чистой воды;
- строительство котельной на 70 МВт;
- строительство многоуровневого гаража предельной этажностью 6 этажей, в т.ч. 1 подземный на 5320 м/м.

В соответствии с градостроительным регламентом минимальные отступы от границ земельных участков, максимальный процент застройки в границах земельного участка, предельные размеры земельных участков устанавливаются документацией по планировке территории. Настоящей документацией приняты:

- минимальный отступ от границы земельного участка – 0 м;
- максимальный процент застройки земельного участка – 55 %;
- предельные размеры земельных участков: для земельного участка № 1 6296 кв. м, для земельного участка № 2 – 8473 кв. м, для земельного участка № 3 – 1052 кв. м, для земельного участка № 4 – 4148 кв. м, для земельного участка № 5 – 32031 кв. м, для земельного участка № 6 – 777 кв. м.

В соответствии с проектом межевания территории образуемым земельным участкам присвоены виды разрешенного использования «3.1 Коммунальное обслуживание», «2.7.1 Хранение автотранспорта», «12.0.2 Благоустройство территории», что соответствует градостроительному регламенту территориальной зоны КУРТ-58.

Таким образом, параметры, предусмотренные документацией по планировке территории, соответствуют градостроительным регламентам, установленным Правилами землепользования и застройки (части территории) городского округа Красногорск Московской области.

1.3. Обоснование мероприятий по межеванию территории с учетом зон размещения и параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных проектом планировки территории

Границы сохраняемого земельного участка, раздел которого произведен, в измененных границах № 1 для размещения котельной, предусмотренной ранее утвержденным проектом планировки территории, определены по существующим и планируемым красным линиям, границам существующих земельных участков. В соответствии с ранее утвержденным проектом планировки территории земельный участок расположен в зоне планируемого размещения объектов капитального строительства «объектов жилищно-коммунального назначения (стоянки для хранения индивидуального транспорта, инженерные объекты)». Проектом межевания территории земельному участку присвоен вид разрешенного использования «3.1 Коммунальное обслуживание», что соответствует проекту планировки



территории. Площадь застройки ранее утвержденным проектом планировки территории не установлена.

Границы образуемого земельного участка № 2 для размещения насосной станции второго подъема и резервуаров чистой воды определены по существующим и планируемым красным линиям, границам существующих земельных участков. В соответствии с проектом планировки территории образуемый земельный участок расположен в зоне планируемого размещения объектов капитального строительства инженерной-технического назначения № 1. Проектом межевания территории земельному участку присвоен вид разрешенного использования «3.1 Коммунальное обслуживание», что соответствует проекту планировки территории.

В соответствии с РНПП МО максимальный процент застройки земельных участков коммунального назначения составляет 60 %. Площадь застройки насосной станции второго подъема и резервуаров чистой воды составляет 500 кв. м, тогда процент застройки образуемого земельного участка составит 5,9% ($500/8473*100\%$).

Границы образуемого земельного участка № 4 для размещения котельной определены по существующим и планируемым красным линиям, границам существующих земельных участков. В соответствии с проектом планировки территории образуемый земельный участок расположен в зоне планируемого размещения объектов капитального строительства инженерной-технического назначения № 1. Проектом межевания территории земельному участку присвоен вид разрешенного использования «3.1 Коммунальное обслуживание», что соответствует проекту планировки территории.

В соответствии с РНПП МО максимальный процент застройки земельных участков коммунального назначения составляет 60 %. Площадь застройки котельной составляет 1200 кв. м, тогда процент застройки образуемого земельного участка составит 28,9% ($1200/4148*100\%$).

Границы образуемого земельного участка № 5 для размещения многоуровневого гаража на 5320 м/м определены по существующим и планируемым красным линиям, границам существующих земельных участков. В соответствии с проектом планировки территории образуемый земельный участок расположен в зоне планируемого размещения объектов капитального строительства обслуживания автотранспорта № 2. Проектом межевания территории земельному участку присвоен вид разрешенного использования «2.7.1 Хранение автотранспорта», что соответствует проекту планировки территории.

В соответствии со ст. 32 Федерального закона от 22.07.2008 г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» стоянки



для автомобилей без технического обслуживания и ремонта относятся к зданиям производственного или складского назначения к классу Ф 5.2.

В соответствии со ст. 98 Технического регламента к зданиям и сооружениям по всей их длине (за исключением линейных объектов) должен быть обеспечен подъезд (доставка) мобильных средств пожаротушения с одной стороны при ширине здания или сооружения не более 18 метров и с двух сторон при ширине более 18 метров, а также при устройстве замкнутых и полузамкнутых дворов. К зданиям с площадью застройки более 10000 квадратных метров или шириной более 100 метров подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен со всех сторон. Расстояние от края проезжей части или спланированной поверхности, обеспечивающей проезд пожарных автомобилей, до стен зданий при высоте зданий более 12, но не более 28 метров - не более 8 метров.

В соответствии с п 8.6. СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее:

- 3,5 метров - при высоте зданий или сооружения до 13,0 метров включительно;
- 4,2 метра - при высоте здания от 13,0 метров до 46,0 метров включительно;
- 6,0 метров - при высоте здания более 46 метров.

Высота проектируемого объекта составляет 15 м. Габариты проектируемого объекта в осях составляют 35,8х521,5м.

Принятым архитектурно-планировочным решением пожарный проезд обеспечивается со всех четырех сторон. Ширина пожарного проезда составляет 4,2-6 м, расстояние от здания до пожарного проезда составляет 5 м с продольных сторон. (см. Рисунок 1.3.1). Таким образом, образуемый земельный участок обеспечивает возможность соблюдения технического регламента.

Возможность размещения заявленного количества машиномест в планируемом объекте обоснована приведенными в Приложении 1 настоящего тома поэтажных планов планируемого объекта.



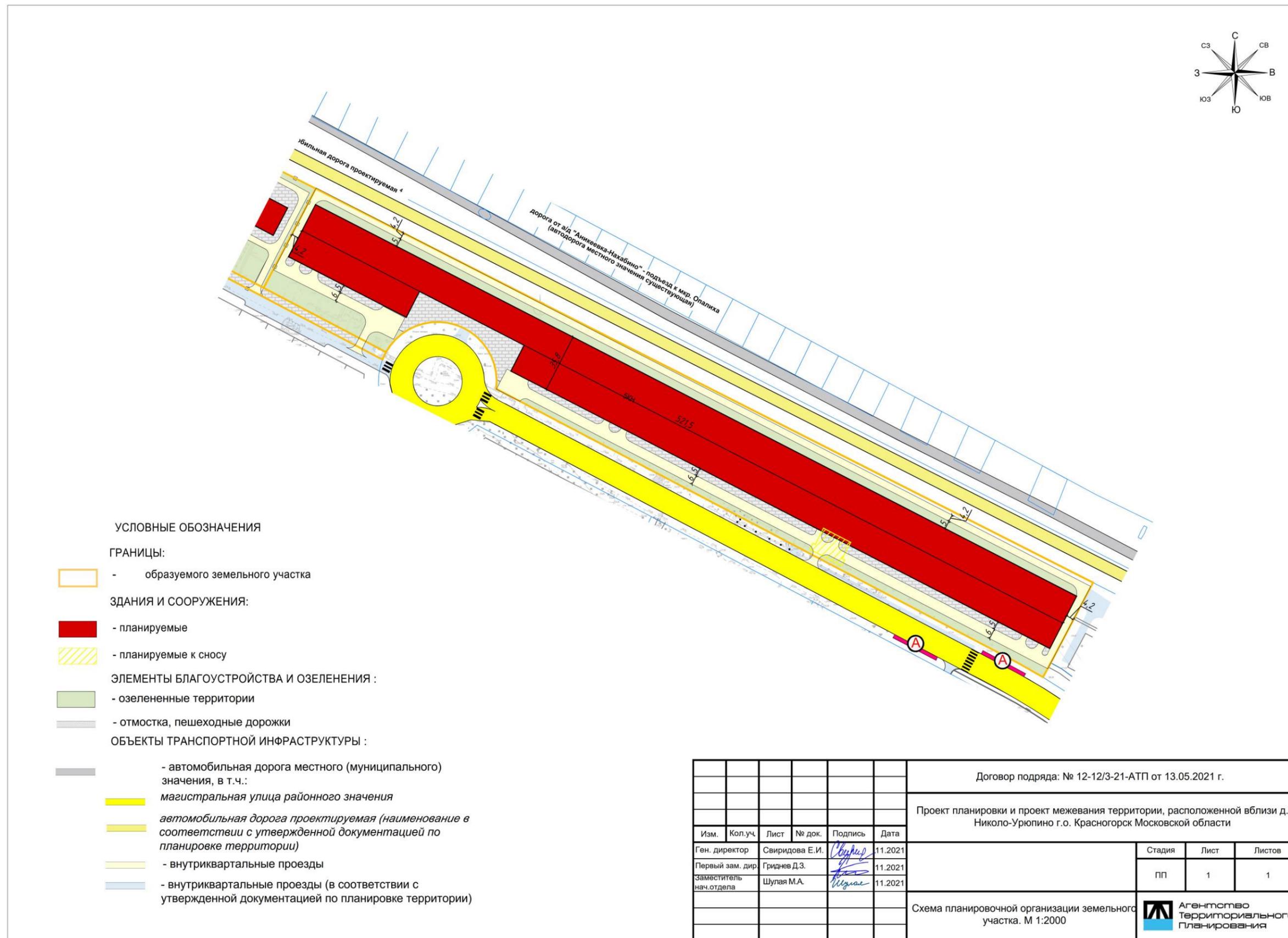


Рисунок 1.3.1. Схема планировочной организации земельного участка

Границы земельных участков № 3 и № 6 определены по планируемым красным линиям и границам существующих земельных участков. В соответствии с проектом планировки территории земельные участки расположены в границах территории общего пользования. Проектом межевания территории земельным участкам присвоен вид разрешенного использования «12.0.2 Благоустройство территории», что соответствует проекту планировки территории.

2. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ИЗМЕНЕНИЮ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ С УЧЕТОМ СУЩЕСТВУЮЩИХ (НЕ ИЗМЕНЯЕМЫХ), СУЩЕСТВУЮЩИХ (ИЗМЕНЯЕМЫХ) И ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

В настоящее время земельные участки муниципальной собственности с кадастровыми номерами 50:11:0040109:652 и 50:11:0040109:653, находятся в аренде (см. Приложение 14 Тома II Части 1 Материалов по обоснованию проекта планировки территории). Проектом межевания территории предлагается раздел данных земельных участков.

Настоящим проектом межевания территории изменение права на образуемые земельные участки № 2, № 4, № 5 и сохраняемый земельный участок, раздел которого осуществлен, в измененных границах № 1, не планируется.

Земельные участки с условными номерами № 3 и № 6 будут принадлежать муниципальной собственности с ВРИ «Благоустройство территории» код 12.0.2.



3. ОБОСНОВАНИЯ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ДЛЯ УСТАНОВЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ДЕЙСТВИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ, ОБРЕМЕНЕНИЙ И ОГРАНИЧЕНИЙ, ПРЕДУСМОТРЕННЫХ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

В соответствии с Земельным кодексом РФ сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством и Земельным Кодексом.

Сервитут может быть установлен решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков (публичный сервитут).

Публичный сервитут может устанавливаться для:

1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

2) размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним;

3) проведения дренажных работ на земельном участке;

4) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

5) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

6) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

7) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);

8) использования земельного участка в целях, предусмотренных статьей 39.37 Земельного Кодекса.

Публичный сервитут может быть установлен в отношении одного или нескольких земельных участков и (или) земель.

Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим земельным участком. Правообладатели частей земельных участков, обремененных публичными сервитутами, освобождаются от уплаты земельного налога, арендной платы применительно к таким частям земельных участков.

В соответствии с Земельным кодексом РФ осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

В настоящее время на проектируемой территории Постановлением Администрации г. о. Красногорск Московской области №2280/11 от 10.11.2020 г. установлен публичный сервитут, площадью 0,6289 га, в целях размещения внутриплощадочных и магистральных инженерных сетей,



головных сооружения (ВЗУ, КНС, ЛОС), дорожно-транспортной сети для жилого комплекса «Лесобережный» (см. Приложение 2 настоящего тома).

Настоящей документацией установление сервитутов не предусматривается.

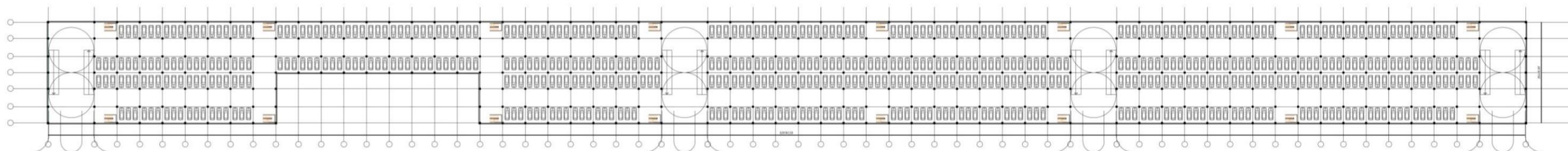


ПРИЛОЖЕНИЯ

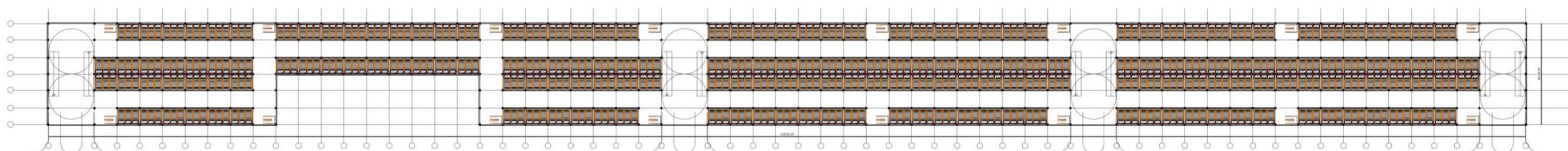


Приложение 1. поэтажные планы планируемого многоуровневого гаража.

Этаж -1



Этажи 1-5



Количество м/м на этаж:

190 (ячеек) x 5 (м/м в ячейке) = 950 м/м - в ячейке 5 м/м в связи с применением механизированных парковочных систем

950 (м/м) x 5 (этажей) = 4750 м/м (надземный)

190 (ячеек) x 3 (м/м в ячейке) = 570 м/м (подземный)

4750 (м/м) + 570 (м/м подземный) = 5320 м/м (общ.)

Приложение 2. Постановление Администрации г. о. Красногорск Московской области №2280/11 от 10.11.2020 г. об установлении публичного сервитута



**АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА КРАСНОГОРСК
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

10.11.2020 № 2280/11

Об установлении публичного сервитута в отношении части земельного участка площадью 39956 кв.м с кадастровым номером 50:11:0040109:653

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Московской области №23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», руководствуясь Уставом городского округа Красногорск Московской области, сводным заключением Министерства имущественных отношений Московской области от 02.11.2020 №161-3 (п.16), учитывая заявление Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» от 16.09.2020 №Р001-9918319777-38577122,

п о с т а н о в л я ю:

1. Установить публичный сервитут сроком на 16 (шестнадцать) месяцев в отношении части земельного участка площадью 39956 кв.м с кадастровым номером 50:11:0040109:653, расположенного по адресу: Московская область, Красногорский район, сельское поселение Ильинское, с Николо-Урюпино, в пользу Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (ОГРН 5177746100032, ИНН 7704446429), в целях размещения внутриплощадочных и магистральных инженерных сетей, головных сооружений (ВЗУ, КНС, ЛОС), дорожно-транспортной сети для жилого комплекса «Лесобережный».

2. Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» направить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области настоящее Постановление, для внесения в Единый государственный

015938

реестр недвижимости сведений об ограничениях на земельный участок, указанный в пункте 1.

3. Администрации городского округа Красногорск опубликовать настоящее Постановление в официальных средствах массовой информации городского округа Красногорск и разместить на официальном информационном сайте администрации городского округа Красногорск.

4. Администрации городского округа Красногорск направить копию настоящего постановления правообладателю земельного участка, в отношении которого принято решение об установлении публичного сервитута.

5. Администрации городского округа Красногорск направить обладателю публичного сервитута копию решения об установлении публичного сервитута, сведения о лицах, являющихся правообладателями земельного участка, сведения о лицах, подавших заявления об учете их прав на земельный участок, способах связи с ними, копии документов, подтверждающих права указанных лиц на земельный участок.

6. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации М.Н. Шувалова.

Глава городского округа Красногорск

Верно
Старший инспектор общего отдела
управления делами

Исполнитель



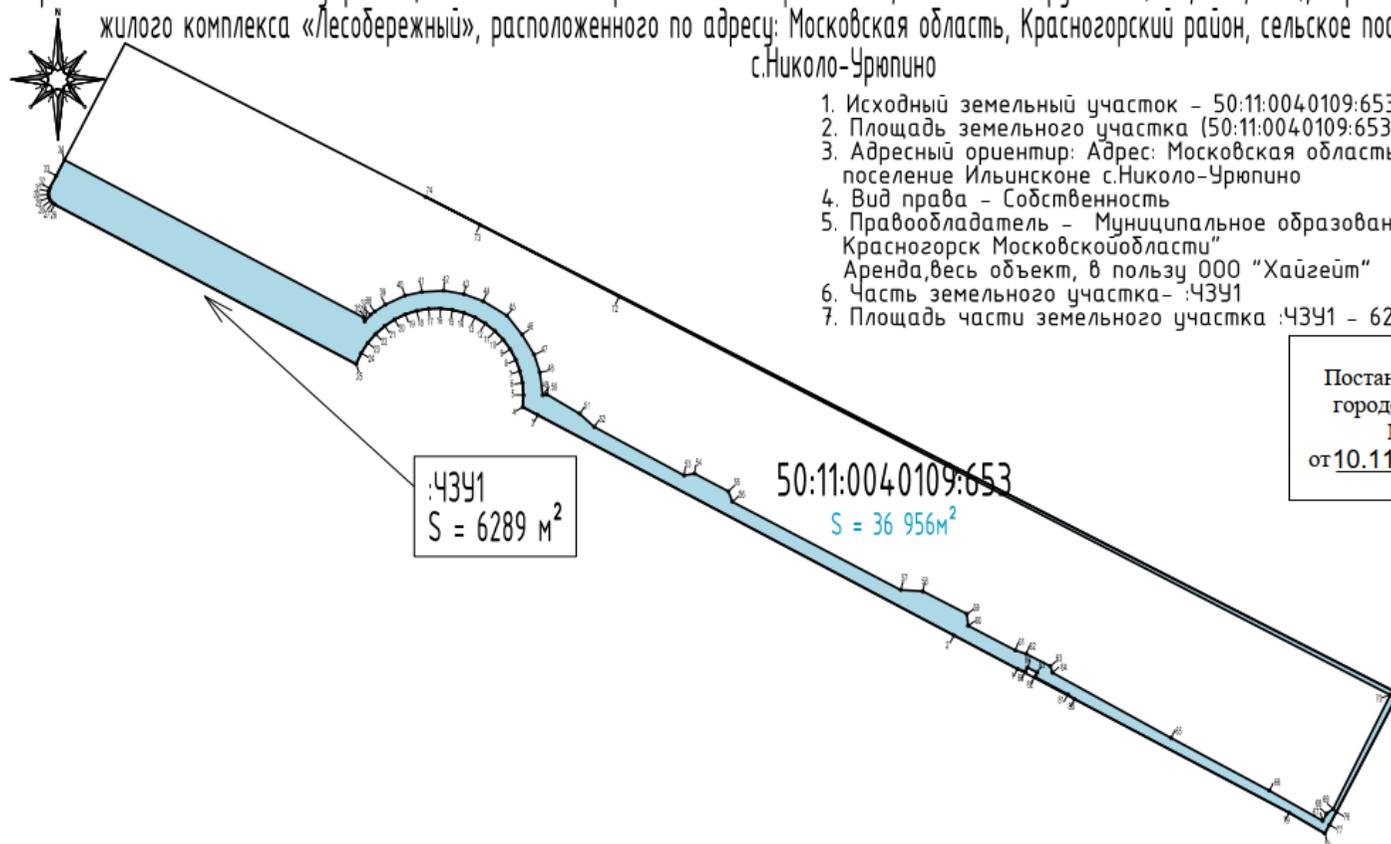
Э.А. Хаймурзина

Ю.Г. Никифорова

Е.Г. Татарчук

Разослано: в дело-2, прокуратура, Шувалову, Татарчук, Росреестр, Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства.

План-схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, планируемого к временному занятию в целях обеспечения строительства объекта: Внутриплощадочные и магистральные инженерные сети, головные сооружения (ВЗУ, КНС, ЛОС), дорожно-транспортная сеть для жилого комплекса «Лесобережный», расположенного по адресу: Московская область, Красногорский район, сельское поселение Ильинское, с.Николо-Урюпино



1. Исходный земельный участок – 50:11:0040109:653
2. Площадь земельного участка (50:11:0040109:653) – 36 956 м²
3. Адресный ориентир: Адрес: Московская область, Красногорский район, поселение Ильинское с.Николо-Урюпино
4. Вид права – Собственность
5. Правообладатель – Муниципальное образование “Городской округ Красногорск Московской области”
Аренда, весь объект, в пользу ООО “Хайгейт”
6. Часть земельного участка – :43У1
7. Площадь части земельного участка :43У1 – 6289 м²

УТВЕРЖДЕНО
Постановлением Администрации
городского округа Красногорск
Московской области
от 10.11.2020 №2280/11

:43У1
S = 6289 м²

50:11:0040109:653
S = 36 956 м²

- Словные обозначения:
- граница исходного земельного участка 50:11:0040109:653 по сведениям ЕГРН
 - часть земельного участка, подлежащая временному занятию
 - — поворотные точки

Масштаб 1:2500

Согласовано:

_____ /Ф.И.О./

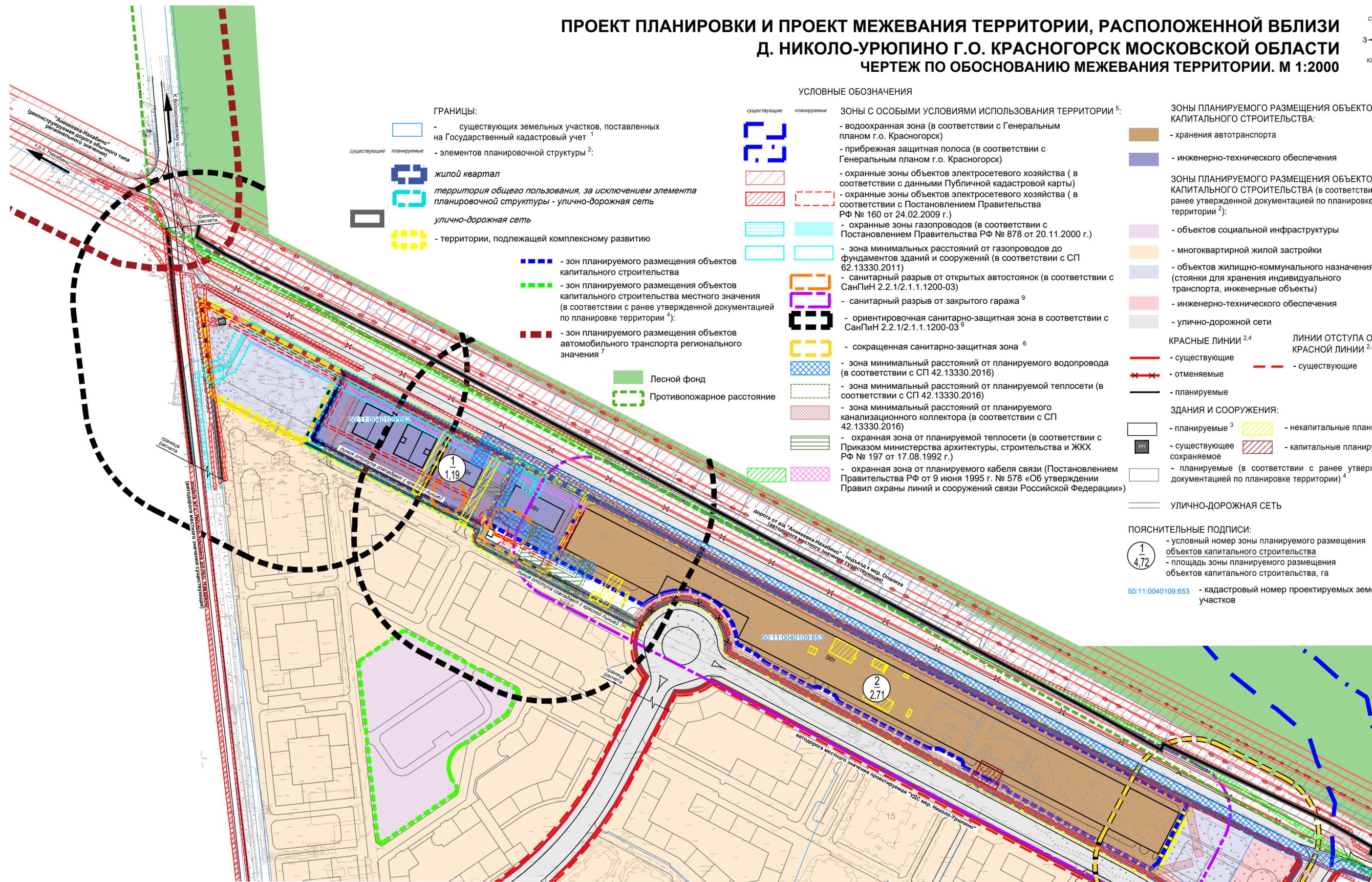
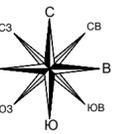
Согласовано:

_____ /Ф.И.О./

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ



ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ ВБЛИЗИ Д. НИКОЛО-УРЮПИНО Г.О. КРАСНОГОРСК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЧЕРТЕЖ ПО ОБОСНОВАНИЮ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. М 1:2000



- ГРАНИЦЫ:**
- существующих земельных участков, поставленных на Государственный кадастровый учет ¹
 - элементов планировочной структуры ²:
 - жилой квартал
 - территория общего пользования, за исключением элемента планировочной структуры - улично-дорожная сеть
 - улично-дорожная сеть
 - территории, подлежащей комплексному развитию

- зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения (в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории ⁴);
- зон планируемого размещения объектов автомобильного транспорта регионального значения ⁷

- Лесной фонд
- Противопожарное расстояние

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- существующие**
- -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -