

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ, расположенной по адресу:
Московская область, город Химки,
вблизи квартала Клязьма**

**Проект межевания территории
ТОМ III. Основная (утверждаемая) часть.**

СОСТАВ ПРОЕКТА

Том I. Положения о размещении объектов капитального строительства. Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть	
Графические материалы	
1. Чертеж планировки территории. Чертеж красных линий	М 1:1000
2. Чертеж планировки территории. Чертеж линий, обозначающих дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур	М 1:1000
3. Чертеж планировки территории. Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры	М 1:1000
4. Чертеж планировки территории. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	М 1:1000
Том II. Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
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 1:1000
3. Схема архитектурно-планировочной организации, благоустройства и озеленения территории	М 1:1000
4. Схема организации улично-дорожной сети, движения транспорта и пешеходов	М 1:1000
5. Схема размещения сетей и сооружений инженерно-технического обеспечения	М 1:1000
6. Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	М 1:1000
7. Схема границ зон с особыми условиями использования территории	М 1:1000
8. Разбивочный чертеж красных линий	М 1:1000
9. Схема очередности планируемого развития территории	М 1:1000
Проект межевания территории Том III. Основная (утверждаемая) часть	
Графические материалы	
1. Чертеж межевания территории	М 1:1000
Проект межевания территории Том IV. Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
Графические материалы	
1. Чертеж по обоснованию проекта межевания территории	М 1:1000

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	6
1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	9
1.1. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ СУЩЕСТВУЮЩИХ (НЕ ИЗМЕНЯЕМЫХ), СУЩЕСТВУЮЩИХ (ИЗМЕНЯЕМЫХ) И ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ	9
1.2. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ К ТЕРРИТОРИЯМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ИЛИ ИМУЩЕСТВУ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ПРЕДПОЛАГАЮТСЯ РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И (ИЛИ) ИЗЪЯТИЕ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И (ИЛИ) МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД	11
1.3. ПЛАНИРУЕМЫЙ ДЛЯ УСТАНОВЛЕНИЯ ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ (НЕ ИЗМЕНЯЕМЫХ), СУЩЕСТВУЮЩИХ (ИЗМЕНЯЕМЫХ) И (ИЛИ) ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СООТВЕТСТВИИ С НАЗНАЧЕНИЕМ ТЕРРИТОРИЙ И ОБЪЕКТОВ ПО ПРОЕКТУ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ (В СЛУЧАЕ ЕГО РАЗРАБОТКИ), НА ОСНОВЕ КОТОРОГО РАЗРАБАТЫВАЕТСЯ ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	12
2. КООРДИНАТНОЕ ОПИСАНИЕ.....	13
ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	15

ВВЕДЕНИЕ

Документация по планировке территории («Проект планировки и проекта межевания территории, расположенной по адресу: Московская область, г. Химки, вблизи квартала Клязьма») разработана по инициативе ООО «ЭВЕРТОН+» - правообладателя земельного участка с кадастровым номером 50:10:0020803:23, расположенного в территориальной зоне КУРТ-14 «Правил землепользования и застройки (части территории) городского округа Химки Московской области» (утверждены решением Совета депутатов г.о. Химки МО 27.12.2017 №15/15, с изменениями по решению Совета депутатов г.о. Химки МО от 23.07.2020 №36/3).

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

Целью работы является разработка документации по планировке и межеванию территории под размещение объекта складского назначения на территории разработки проекта планировки.

Задачами работы являются:

- установление характеристик и параметров объектов капитального строительства;
- установление границ земельных участков, зон действия публичных сервитутов, видов обременений и ограничений использования земельных участков.

Работа выполнена в соответствии с требованиями правовых и нормативных актов Российской Федерации и Московской области:

- Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (с изменениями на 15 октября 2020 года);
- Градостроительный Кодекс Российской Федерации (с изменениями на 31 июля 2020 года) (редакция, действующая с 28 августа 2020 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 на территории в Московской области» (с изменениями на 27 мая 2020 года);
- Постановление Правительства Московской области от 19.06.2006 №536/23 «Об утверждении состава и содержания проектов планировок территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования Московской области и на основании документов территориального планирования муниципальных образований Московской области»;
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 г. № 1034/пр «Об утверждении

СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», дата введения 2017-07-01;

- Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. №74 "О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», с изменениями и дополнениями от 25.04.2014 г.;

- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 №738/пр (с изменениями на 11.05.2018) «Об утверждении видов элементов планировочной структуры»;

- Постановление Правительства Московской области от 17.08.2015 №713/30 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Московской области» (с изменениями на 1 августа 2017 г.)

- Решение Совета депутатов городского округа Химки Московской области от 20.03.2013 №03/1 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Химки Московской области»;

- Решение Совета депутатов городского округа Химки Московской области от 27.12.2017 №15/14 «Об утверждении генерального плана городского округа Химки Московской области»;

- Решение Совета депутатов городского округа Химки Московской области от 10.09.2020 №38/1 «О внесении изменений в Генеральный план городского округа Химки Московской области, утвержденный решением Совета депутатов городского округа Химки Московской области от 27.12.2017 №15/14»;

- Решение Совета депутатов городского округа Химки Московской области от 27.12.2017 №15/15 «Об утверждении правил землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Химки Московской области»;

- Решение Совета депутатов городского округа Химки Московской области от 23.07.2020 №36/3 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Химки Московской области, утвержденные решением Совета депутатов городского округа Химки Московской области от 27.12.2017 № 15/15»;

- Постановление Правительства Московской области от 18.02.2014 №73/4 «Об утверждении Проекта планировки территории для реконструкции линейного объекта капитального строительства - автомобильной дороги Шереметьево-1-Шереметьево-2 (Старошереметьевское шоссе).

- иные законы, нормативные и правовые акты РФ, Московской области, муниципальных образований Московской области.

Проектные предложения по планировке территории, включая предложения по развитию транспортной, инженерной, социальной инфраструктур, разрабатываются с учётом утвержденного Генерального плана городского округа Химки Московской области, (далее – Генеральный план г.о. Химки) и с учётом утвержденных Правил землепользования и застройки (части территории) городского округа Химки Московской области (далее – ПЗЗ г.о. Химки).

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

Расположение зданий, строений и сооружений, в том числе сетей инженерно-технического обеспечения, их ориентация относительно сторон света и габариты, расположение участков с искусственным покрытием, участков озеленения и благоустройства отображены ориентировочно 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.

1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (с изменениями на 31 июля 2020 года) (редакция, действующая с 28 августа 2020 года), ст.43 «Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию».

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такое установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

В проекте межевания территории представлены сведения о перспективном функциональном использовании застраиваемой территории, и о планировочных ограничениях использования территории и установлении границ зон действия публичных сервитутов.

1.1. Перечень и сведения о площади существующих (не изменяемых), существующих (изменяемых) и образуемых земельных участках, в том числе возможные способы их образования.

В границах подготовки проекта планировки расположен **1** (один) земельный участок, поставленный на кадастровый учёт. Существующий земельный участок подлежит изменению путем раздела на 2 земельных участка: вновь образуемый земельный участок (территория общего пользования) и сохраняемый земельный участок в изменённых границах.

Таблица 1.1.1. Перечень и сведения о площади существующего земельного участка.

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь зем.уч., кв.м	Категория земель	Вид разрешенного использования
1	50:10:0020803:23	27531	Земли населённых пунктов	Для размещения производственно-складской и транспортной базы

Таблица 1.1.2. Перечень и сведения о площади сохраняемого земельного участка в измененных границах, в том числе возможные способы его образования.

Условный номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м	Возможные способы образования земельного участка
1 *	24082	Путем раздела существующего земельного участка с кадастровым номером 50:10:0020803:23 *

* Согласно п.п. 1 п. 6 ст. 11.4 ЗК РФ при разделе земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, могут быть образованы один или несколько земельных участков с сохранением земельного участка, раздел которого осуществлен, в измененных границах.

Таблица 1.1.3. Перечень и сведения о площади образуемого земельного участка, в том числе возможные способы его образования.

Условный номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м	Возможные способы образования земельного участка
2 *	3449	Путем раздела существующего земельного участка с кадастровым номером 50:10:0020803:23 *

* Часть проектируемой территории (ЗУ с КН 50:10:0020803:23), расположенная в действующих красных линиях утвержденных в составе «Проекта планировки территории строительства двухпутной линии железнодорожного сообщения, связывающей платформу Шереметьевская (городской округ Долгопрудный) и терминал 2 международного аэропорта «Шереметьево» для организации доставки пассажиров из Москвы до «Шереметьево-2» (утвержденные постановлением Главы г.о. Химки МО от 07.04.2008 №327) и в границах полосы отвода автомобильной дороги регионального значения - Старошереметьевского шоссе (ДППТ, утв. ПП МО от 18.02.2014 № 73/4).

1.2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных и (или) муниципальных нужд.

Проектом межевания территории предусматривается образование нового земельного участка, образуемого путем раздела сохраняемого земельного участка в измененных границах с кадастровым номером 50:10:0020803:23, расположенного в границах действующих красных линий двухпутной линии железнодорожного сообщения и полосы отвода автомобильной дороги общего пользования - Старошереметьевское шоссе, для отнесения его к территории общего пользования.

Виды разрешенного использования образуемого земельного участка устанавливаются в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков (утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540, ред. от 04.02.2019).

В таблице 1.2.1. приведены сведения о площади и видах разрешенного использования образуемого земельного участка общего пользования.

Таблица 1.2.1. Ведомость образуемого земельного участка общего пользования

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014г. № 540 (ред. от 04.02.2019)	Площадь образуемого земельного участка, кв.м
2 *	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования 12.0.1 Улично-дорожная сеть 12.0.2 Благоустройство территории	3449

* Часть проектируемой территории (ЗУ с КН 50:10:0020803:23), расположенная в действующих красных линиях утвержденных в составе «Проекта планировки территории строительства двухпутной линии железнодорожного сообщения, связывающей платформу Шереметьевская (городской округ Долгопрудный) и терминал 2 международного аэропорта «Шереметьево» для организации доставки пассажиров из Москвы до «Шереметьево-2» (утвержденные постановлением Главы г.о. Химки МО от 07.04.2008 №327) и в границах полосы отвода автомобильной дороги регионального значения - Старошереметьевского шоссе (ДППТ, утв. ПП МО от 18.02.2014 № 73/4).

1.3. Планируемый для установления вид разрешенного использования существующих (не изменяемых), существующих (изменяемых) и (или) образуемых земельных участков в соответствии с назначением территорий и объектов по проекту планировки территории (в случае его разработки), на основе которого разрабатывается проект межевания территории.

В таблице 1.3.1 приведена ведомость сохраняемого земельного участка в измененных границах.

В таблице 1.3.2 приведена ведомость образуемого земельного участка с указанием видов разрешенного использования.

Таблица 1.3.1. Ведомость сохраняемого земельного участка в измененных границах

Условный номер земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии Приказом Министерства экономического развития РФ от 04.02.2019 г. № 44)		Площадь земельного участка, кв.м
	Основной ВРИ	Вспомогательные ВРИ	
1 *	6.9 Склады; 12.0.2 Благоустройство территории	3.1.1 Предоставление коммунальных услуг	24082

* Сохраняемый земельный участок. Согласно п.п. 1 п. 6 ст. 11.4 ЗК РФ при разделе земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, могут быть образованы один или несколько земельных участков с сохранением земельного участка, раздел которого осуществлен, в измененных границах

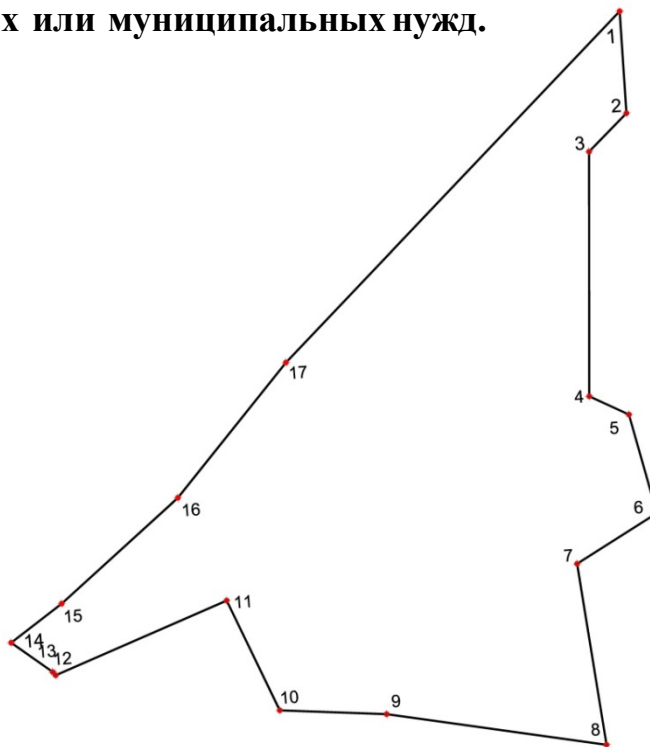
Таблица 1.3.2. Ведомость образуемого земельного участка.

Условный номер земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии Приказом Министерства экономического развития РФ от 04.02.2019 г. № 44)		Площадь земельного участка, кв.м
	Основной ВРИ	Вспомогательные ВРИ	
2	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования 12.0.1 Улично-дорожная сеть 12.0.2 Благоустройство территории	-	3449

ИТОГО: общая площадь сохраняемого в изменённых границах и образуемого земельных участков в границах проектируемой территории (КУРТ-14)			27531
---	--	--	--------------

2. Ведомость координат поворотных точек перелома границ образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагается их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

Участок № 1

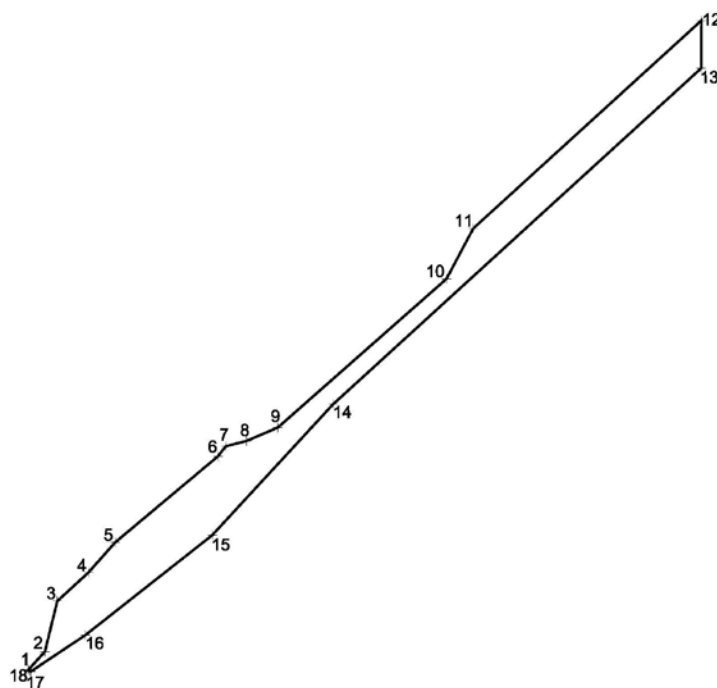


№	X	Y
1	492691,47	2184993,04
2	492656,4	2184992,72
3	492644,22	2184978,92
4	492560,5	2184972,6
5	492553,23	2184985,71
6	492518,8	2184992,7
7	492503,56	2184964,09
8	492440,81	2184969,45
9	492457,04	2184895
10	492461,13	2184858,52
11	492500,09	2184843,22
12	492478,98	2184782,78
13	492480,17	2184781,84
14	492491,25	2184768,39
15	492503,33	2184786,68
16	492536,49	2184829,19
17	492579,97	2184869,71

Площадь сохраняемого в изменённых границах* земельного участка 24082 кв.м.

* При разделе существующего земельного участка с кадастровым номером 50:10:0020803:23, находящегося в муниципальной собственности, Согласно п.п. 1 п. 6 ст. 11.4 ЗК РФ образован один новый земельный участок с сохранением земельного участка, раздел которого осуществлен, в изменённых границах.

Участок № 2



№	X	Y
1	492491.88	2184767.65
2	492497.93	2184773.2
3	492514.74	2184777.38
4	492524.2	2184787.81
5	492534.22	2184796.78
6	492562.79	2184831.22
7	492566.12	2184833.82
8	492567.85	2184840.72
9	492572.3	2184851.24
10	492621.62	2184907.74
11	492638.4	2184916.74
12	492707.41	2184993.19
13	492691.47	2184993.04
14	492579.97	2184869.71
15	492536.49	2184829.19
16	492503.33	2184786.68
17	492491.27	2184768.39
18	492491.38	2184768.26

Площадь образуемого земельного участка 3449 кв.м.

Образуемый земельный участок расположен в действующих красных линиях утвержденных в составе «Проекта планировки территории строительства двухпутной линии железнодорожного сообщения, связывающей платформу Шереметьевская (городской округ Долгопрудный) и терминал 2 международного аэропорта «Шереметьево» для организации доставки пассажиров из Москвы до «Шереметьево-2» (утвержденные постановлением Главы г.о. Химки МО от 07.04.2008 №327) и в границах полосы отвода автомобильной дороги регионального значения - Старошереметьевского шоссе (ДППТ, утв. ПП МО от 18.02.2014 № 73/4).

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ