

**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

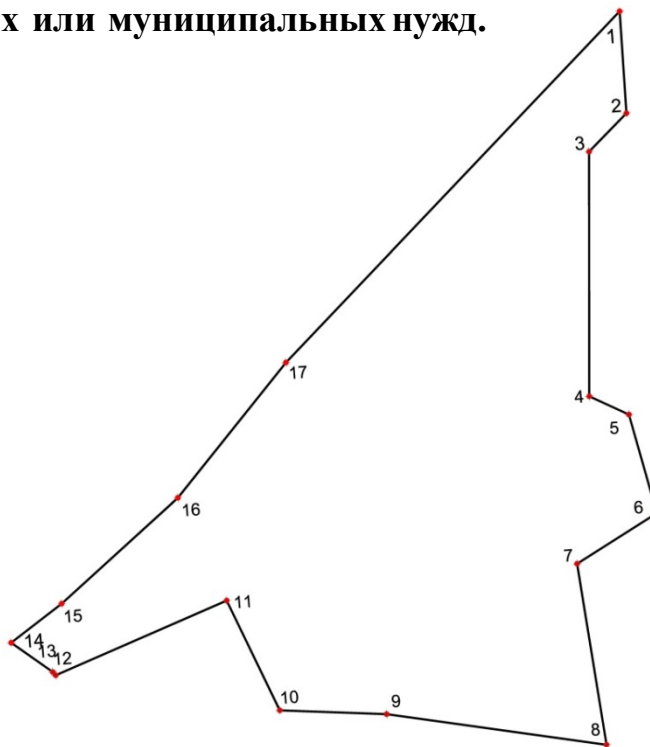
Таблица 1.3.2. Ведомость образуемого земельного участка.

| 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

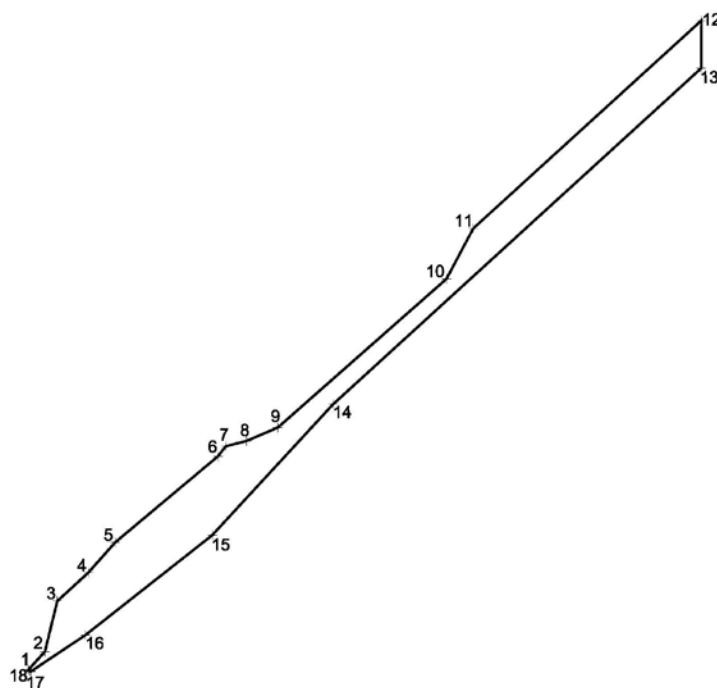


| № | X | Y |
|----|-----------|------------|
| 1 | 492691,47 | 2184993,04 |
| 2 | 492656,4 | 2184992,72 |
| 3 | 492644,22 | 2184978,92 |
| 4 | 492560,5 | 2184972,6 |
| 5 | 492553,23 | 2184985,71 |
| 6 | 492518,8 | 2184992,7 |
| 7 | 492503,56 | 2184964,09 |
| 8 | 492440,81 | 2184969,45 |
| 9 | 492457,04 | 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