

**ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПРОЕКТ ПЛЮС"**

**Заказчик: ООО "Холтэн".**

**Объект: Территория по адресу: Московская область,  
Сергиево-Посадский муниципальный район,  
городское поселение Сергиев Посад,  
г. Сергиев Посад, Новоугличское шоссе, д. 75.**

**Стадия: Проект межевания территории.**

**ТОМ №3.**

**г. Сергиев Посад**

**сентябрь 2016 г.**

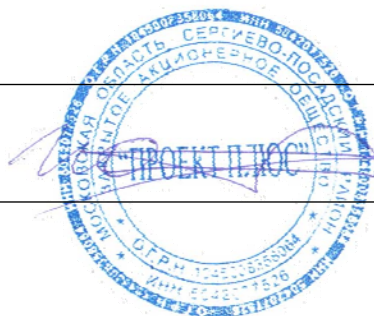
**ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ПРОЕКТ ПЛЮС"**

Заказчик: **ООО "Холтэн".**

Объект: **Территория по адресу: Московская область,  
Сергиево-Посадский муниципальный район,  
городское поселение Сергиев Посад,  
г. Сергиев Посад, Новоугличское шоссе, д. 75.**

Стадия: **Проект межевания территории.**

Генеральный директор  
ЗАО "ПРОЕКТ ПЛЮС"



**Б.Б. Семенов**

**ТОМ №3.**

г. Сергиев Посад

сентябрь 2016 г.

## Состав проекта межевания

### Проект межевания территории.

**А)** Пояснительная записка (основные положения проекта межевания территории).

**Б)** Графические материалы:

1. Чертеж проекта межевания территории М 1:500;
2. Схема границ территорий культурного наследия;
3. Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:200.

**В)** Приложения.

						09-16 -ПМТ Пояснительная записка	Лист
							3
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата.		

## А) Пояснительная записка

### 1. Исходные данные

Проект межевания территории по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Новоугличское шоссе, д. 75 разработан на основании следующих документов:

- Распоряжение Министерства строительного комплекса Московской области от 15.08.2016 г. П28/2599 "О подготовке документации по планировке территории";
- Градостроительной документации, разработанной ГУП МО "НИИПРОЕКТ", схемы территориального планирования Сергиево - Посадского муниципального района, Московской области. Проект планировки территории разработан в связи с вводом в действие Градостроительного кодекса Р.Ф. (декабрь, 2004 г.), являющегося основным законодательным документом, регулирующим градостроительную деятельность, и других новых законодательных, нормативных и правовых актов Р.Ф. и Московской области в сфере градостроительства, а также в связи с возникновением новых условий строительства, связанных с текущей экономической ситуацией, вынуждающей искать новые подходы к объёмно-пространственной организации территории, к поиску эффективных экономических решений. Состав и содержание проекта соответствует требованиям «Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
- Топографической съёмки выполненной ООО "Геоцентр-Сергиев Посад в 2016г;
- Свидетельство о государственной регистрации права от 03.11.2010, рег. № 50-50-05/127/2010-241, 50-АБН 171437, кадастровый № 50:05:0070301:34).

						09-16-ПМТ Пояснительная записка	Лист
							4
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата.		

## **2. Характеристика территории, на которой осуществляется межевание**

Рассматриваемая территория расположена в северной части города Сергиев Посад, Сергиево - Посадского муниципального района, Московской области.

Границами проектируемой территории являются:

с севера - земельный участок "для размещения и реконструкции АЗС", кад. № 50:05:0070301:5, земельный участок "для строительства торгового павильона" кад. № 50:05:0070301:9;

с востока - "Автомобильный транспорт", кад. № 50:05:0000000:79178;

с юга - земли неразграниченной госсобственности (улицы в общественно-деловых и торговых зонах);

с запада - земли неразграниченной госсобственности, в 15,6 м территория ОАО "Сергиево-Посадский автодор" кад. № 50:05:0070301:8 "для размещения производственной бозы".

Площадь планируемой территории – 7 555,0 кв. м. в т.ч.: общая площадь земельного участка 527,0 кв.м. получаемый путем перераспределения земельного участка с кадастровым № 50:05:0070301:34 площадью 200 кв.м.

### **Современное использование и планировочные ограничения рассматриваемой территории.**

Современное использование территории.

Площадь рассматриваемой территории составляет 7 555,0 кв.м.

Категория земель - земли населенных пунктов.

Рельеф участка ровный, с общим понижением к югу.

Перепад высот составляет - 0,82 м.

На проектируемой территории расположен торговый павильон, ограждение.

В районе строительства имеются централизованные сети водоснабжения, канализации, энергоснабжения.

Планируемая территория относится к IIB климатическому подрайону.

Зеленые насаждения представлены кустарником.

Транспортное обслуживание территории осуществляется с Новоугличского шоссе.

### **Планировочные ограничения.**

Планируемая территория не имеет планировочных ограничений, влияющих на организацию территории и вызывающих необходимость организации санитарно-защитной зоны.

Территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, особо охраняемых природных территорий и иных территорий, влияющих на организацию планируемого участка нет. При условии обеспечения санитарных и противопожарных разрывов, обеспечения разрывов до существующих инженерных коммуникаций, планируемая территория благоприятна для развития строительства.

						09-16-ПМТ	Лист
						Пояснительная записка	5
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата.		

### 3. Сведения об используемых материалах по установлению границ земельных участков

- СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП II-89-80\* «Генеральные планы промышленных предприятий»;
- ТСН ПЗП-99 «Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Постановление Правительства Московской области от 14 июля 2010 г. № 547/29 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Московской области»;

						09-16-ПМТ Пояснительная записка	Лист
							6
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата.		

#### 4. Обоснование принятых решений

При разработке проекта межевания территории с целью обоснования возможности реконструкции торгового павильона под магазин и изменения вида разрешенного использования земельного участка с кад. № 50:05:0070301:34 с "для строительства торгового павильона" на "магазины" с увеличением его площади с 200 кв.м на 527 кв.м, по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Новоугличское шоссе, д. 75 учитывались следующие факторы:

- формирование функционально-планировочной организации территории на сочетание и взаимной увязке со сложившейся структурой территории г. Сергиев Посад;
- возможность организации подъезда к существующим участкам;
- самостоятельное функционирование всех земельных участков;
- благоустройство прилегающей территории;
- учтенные в государственном кадастре недвижимости смежные земельные участки.

В следствии чего проектом межевания территории выделен следующий участок:

**«ЗУ1»** - кадастровый № 50:05:0070301:34 площадью 527,0 кв.м. - для использования в целях реконструкции торгового павильона в магазин с видом разрешенного использования "магазины". Подъезд к земельному участку осуществляется с Новоугличского шоссе.

Земельный участок с кадастровым № 50:05:0070301:1810 площадью 2 862,0 кв.м. - для размещения газопровода с видом разрешенного использования "Для строительства газопровода". Подъезд к земельному участку осуществляется с автомобильного внутриквартального проезда.

Земельный участок с кадастровым № 50:05:0000000:79178 площадью 124 765,0 кв.м. - "Автомобильный транспорт".

Земельный участок с кадастровым № 50:05:0070301:9 площадью 435,0 кв.м. - для строительства торгового павильона с видом разрешенного использования "Размещение торгового павильона". Подъезд к земельному участку осуществляется с автомобильного внутриквартального проезда.

Земельный участок с кадастровым № 50:05:0070301:5 площадью 3 415,0 кв.м. - размещена АЗС с кафе с видом разрешенного использования "для размещения и реконструкции АЗС". Подъезд к земельному участку осуществляется с Новоугличского шоссе.

Территория общего пользования сформирована в границах красных линий и с учетом проезда к вновь формируемым земельным участкам.

Реконструируемый торговый павильон располагается на ранее образованном и учтенном в ГКН земельном участке №1 с кадастровым номером 50:05:0070301:34, площадью 200 кв.м, категория З.У. - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования З.У. - под размещение торгового павильона. Проектом планировки территории и проектом межевания предусмотрено - увеличение площади З.У. №1 с 200 кв.м. до 527 кв.м. путем перераспределения и изменения вида разрешенного использования с «под размещение торгового павильона» на «магазины».

Для размещения реконструируемого здания магазина требуется территория 527 кв.м. Проектными предложениями по межеванию территории перераспределяется З.У. №1 из земель неразграниченной госсобственности проходящих вдоль автомобильного внутриквартального проезда.

Участок перераспределяется с учетом технических зон существующих инженерных коммуникаций и красных линий.

						09-16-ПМТ Пояснительная записка	Лист
							7
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата.		

### Зоны действия публичных сервитутов

Границы зон действия публичных сервитутов отсутствуют.

Границы образуемых земельных участков привязаны к координатной геодезической сети в системе координат МСК-50 и отображены на графическом материале «Чертеж межевания территории». Ведомость координат поворотных точек границ земельных участков приведены ниже.

### Ведомость координат переломных точек перераспределяемого земельного участка ЗУ1. ВРИ "магазины"

н1	x = 533407,22; y = 2228191,02
н2	x = 533396,61; y = 2228194,73
н3	x = 533376,40; y = 2228178,23
н4	x = 533380,76; y = 2228170,85
н5	x = 533397,96; y = 2228164,35
н6	x = 533398,64; y = 2228166,02

						09-16-ПМТ Пояснительная записка	Лист
							8
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата.		



## 5. Красные линии

Красные линии устанавливаются с целью определения границ проектирования для разработки документации по планировке территории, определения границ территорий общего пользования, а также резервируемых территорий для развития улично-дорожной сети и инженерных коммуникаций в городе.

Точки границ расчета привязываются к координатам геодезической сети в местной системе координат для последующей разработки красных линий на прилегающей территории.

Проектное предложение по установлению красных линий на рассматриваемой территории даны на чертеже проекта планировки. Граница расчета красных линий совпадает с границей проектируемой территории.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации: "красные линии - линии, которые обозначают существующее, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения". "Территории общего пользования - это территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары)".

Геометрические параметры существующих поперечных профилей улиц и проездов соответствуют СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

Устанавливаемые красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности при строительстве новых и реконструкции существующих объектов, а также при формировании границ земельных участков.

Утверждение красных линий не влечет за собой прекращение прав юридических и физических лиц на существующие земельные участки и другие объекты недвижимости, а являются основанием для последующего принятия (в случае необходимости) решений об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд по развитию транспортной и инженерной инфраструктуры.

						09-16-ПМТ Пояснительная записка	Лист
							9
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата.		

Точка 1	$x = 533360,44; y = 2228189,96;$	
	Элемент - прямая линия, расстояние - 1,13 м.	
	Дирекционное направление - $348^{\circ}55'53''$	До точки 2
Точка 2	$x = 533361,64; y = 2228189,72$	
	Элемент - прямая линия, расстояние - 36,60 м.	
	Дирекционное направление - $250^{\circ}34'29''$	До точки 3
Точка 3	$x = 533349,46; y = 2228155,19$	
Точка 4	$x = 533361,67; y = 2228151,49$	
	Элемент - прямая линия, расстояние - 26,85 м.	
	Дирекционное направление - $64^{\circ}19'57''$	До точки 5
Точка 5	$x = 533373,30; y = 2228175,70$	
	Элемент - прямая линия, расстояние - 29,85 м.	
	Дирекционное направление - $39^{\circ}13'49''$	До точки 6
Точка 6	$x = 533396,61; y = 2228194,73$	
	Элемент - прямая линия, расстояние - 11,24 м.	
	Дирекционное направление - $340^{\circ}42'50''$	До точки 7
Точка 7	$x = 533407,22; y = 2228191,02$	
	Элемент - прямая линия, расстояние - 4,76 м.	
	Дирекционное направление - $71^{\circ}2'48''$	До точки 8
Точка 8	$x = 533408,77; y = 2228195,52$	
	Элемент - прямая линия, расстояние - 6,26 м.	
	Дирекционное направление - $15^{\circ}4'50''$	До точки 9
Точка 9	$x = 533414,82; y = 2228193,89$	

### Линии отступа от красных линий.

Линии отступа от красных линий (линии регулирования застройки) - границы застройки, устанавливаемые при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

При установлении линии отступа от красной линии учтены:

1. Разрыв от проезжей части автомобильных улиц, ограничивающих планируемую территорию, до застройки;
2. Технические зоны инженерных коммуникаций (расстояние от инженерных коммуникаций до фундаментов зданий и сооружений).

Вдоль Новоугличского шоссе ограничивающих территорию подготовки проекта планировки, сложившаяся существующая застройка, поэтому планируемая линия отступа от красных линий будет отступать на 1м.

						09-16-ПМТ Пояснительная записка	Лист
							10
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата.		