

**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 планировки территории.**

**Часть проекта: Утверждаемая (основная) часть  
проекта планировки территории.**

**ТОМ №1.**

**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 планировки территории.**

Часть проекта: **Утверждаемая (основная) часть  
проекта планировки территории.**

Генеральный директор  
ЗАО "ПРОЕКТ ПЛЮС"

Б.Б. Семенов



**ТОМ №1.**

г. Сергиев Посад

сентябрь 2016 г.

## Состав проекта планировки

### Том №1.

#### Утверждаемая (основная) часть проекта планировки.

**А)** Пояснительная записка (основные положения проекта планировки).

**Б)** Графические материалы:

1. Чертеж проекта планировки территории,  
разбивочный чертеж красных линий М 1:200.

**В)** Приложения.

### Том №2.

#### Материалы по обоснованию проекта планировки.

**А)** Пояснительная записка к проекту планировки территории.

**Б)** Графические материалы:

1. Схема расположения элемента планировочной структуры на территории  
Московской области.

2. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки (опорный  
план) и границ зон с особыми условиями использования территории М 1:500;

3. Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта М 1:500;

4. Схема границ территорий культурного наследия;

5. Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:200;

6. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М :500;

7. Объемно-планировочное решение с архитектурным обликом планировочной  
структуры М 1:500;

8. Схема благоустройства и озеленения территории М 1:500;

**В)** Приложения.

### Том №3.

#### 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 -ППТ Пояснительная записка	Лист
							3
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата.		

## Содержание тома №1

### Том №1.

### Утверждаемая (основная) часть проекта планировки.

А) Пояснительная записка (основные положения проекта планировки).

Б) Графические материалы:

1. Чертеж проекта планировки территории, разбивочный чертеж красных линий М 1:200;
2. Схема границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры М 1:100

В) Приложения.

### А) Пояснительная записка

#### Основные положения проекта планировки.

#### Общая часть

Проект планировки 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".

Проект планировки территории выполнен на основании градостроительной документации, разработанной НИиПИ Градостроительства Московской области в 2010 г.: «Генерального плана городского поселения Сергиев Посад 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».

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

# 1. Градостроительная ситуация

## Местоположение планируемой территории.

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".

## 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 IIВ климатическому подрайону.

Зеленые насаждения представлены кустарником.

Транспортное обслуживание территории осуществляется с Новоугличского шоссе.

## Планировочные ограничения.

Проектируемая 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 -ППТ  
Пояснительная записка

Лист

5

Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата.		

## 2. Положения проекта планировки

### Архитектурно - планировочное решение планируемой территории.

Исходя из проведенного комплексного анализа градостроительной ситуации, планирование данной территории не противоречит разработанной градостроительной документации - схеме генерального планирования г. Сергиев Посад. Планируемая территория требует активного градостроительного вмешательства в организацию территории, в ее объемно - пространственное решение.

На проектируемой территории расположены:

-Земельный участок общей площадью 527 кв.м. получаемый путем перераспределения земельного участка с кадастровым № 50:05:0070301:34 площадью 200 кв.м.

Категория земель - земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования - "для размещения торгового павильона" меняем на "магазины".

На данном участке предполагается:

Реконструкция торгового павильона в магазин. Магазин - двух этажный над одной частью магазина расположен технический этаж. Устройство парковки автотранспорта, тротуаров, загрузочной площадки.

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

## **Характеристики развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения**

Согласно схеме планируемого функционального зонирования территории городского поселения Сергиев Посад проектируемая территория расположена в зоне специальной общественной застройки (зона размещения объектов социального, бытового, образовательного, культурного и религиозного назначения).

В соответствии с градостроительным кодексом РФ проектируемая территория по градостроительному зонированию расположена в зоне планируемого развития социальной инфраструктуры.

Городские объекты медицинского, спортивного, социального, бытового, торгового обслуживания населения находятся в пешеходной и транспортной доступности от проектируемой территории.

Реконструкция торгового павильона в новый современный торговый объект с увеличением территории методом перераспределения земельного участка окажет благоприятное влияние на архитектурный облик сложившейся застройки, развитие рассматриваемой территории и положит начало преобразованию сети торговых объектов, находящихся вблизи данного объекта.

Реконструкция торгового павильона увеличит торговую площадь объекта, обусловит рост оборота розничной торговли, создаст дополнительные рабочие места, увеличит налоговые поступления в местный бюджет.

### **Предложения по развитию транспортного обслуживания**

Проектируемая территория подготовки проекта планировки примыкает к существующей улице города внутриквартальный проезд «без названия».

Планируемая территория обслуживается проектируемым подъездом с внутриквартального проезда шириной 3,5м. ширина тротуаров вдоль проездов 2,0м. Возможность нормативного подъезда пожарных машин к реконструируемому зданию магазина обеспечивается. Перед зданием магазина планируется пешеходная зона 2,5-3,0м. Пространство вокруг реконструируемого здания магазина используется для подъезда грузового автотранспорта для загрузки/разгрузки и организации временной стоянки легковых автомобилей и спецтранспорта (парковок).

На территории рассмотрения проекта планировки, дополнительных земельных участков, для реализации проекта планировки не предусмотрено.

Пассажиры перевозки населения осуществляются общественным транспортом, обслуживающим Новоуличское шоссе. На расстоянии 100м от проектируемой территории расположен пункт остановки общественного транспорта. Обеспечивается возможность пешеходной доступности до всех пунктов социальной инфраструктуры города.

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

## Предложения по развитию инженерной инфраструктуры

Реконструируемое здание магазина обеспечено сетями электроснабжения, водоснабжения и водоотведения. В соответствии с ТУ на электроснабжение необходимо отреконструировать вводно-распределительное устройство.

ТУ на водоснабжение и водоотведение МУП Сергиево-Посадского района "ВОДОКАНАЛ" № 249 от 20.09.2016г.

ТУ на электроснабжение АО "Сергиево-Посадская электросеть" № ПТО-16-824(4794) от 15.09.2016 г.

ТУ на локальную ливневую канализацию выданы отделом благоустройства, дорожного хозяйства, транспорта и связи Администрации городского поселения Сергиев Посад Сергиево Посадского муниципального района Московской области № 394-вх/о от 20.03.2017 г.

ТУ на примыкание к существующей улично-дорожной сети выданы отделом благоустройства, дорожного хозяйства, транспорта и связи Администрации городского поселения Сергиев Посад Сергиево Посадского муниципального района Московской области № 440-вх/о от 06.03.2017 г.

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



# Планируемая застройка

## Градостроительное регулирование.

Граница рассматриваемой территории установлена с учетом границ земельных участков учтенных в государственном кадастре недвижимости, земельного участка испрашиваемого, существующих и проектируемых транспортных связей (проездов), площадок для временного хранения автотранспорта, территории общего благоустройства.

Таблица 1

## Перечень объектов капитального строительства

Номер по плану	Номер зем. участка для размещения объекта	Наименование объекта	Этажность	Высота здания, м.	Количество объектов	Площадь м <sup>2</sup>		Прим.
						Застройки	Общая	
1	1	Здание магазина	2	10	1	161,0	248,0	проект.

Таблица 2

## Технико - экономические показатели

№	Наименование	Ед.изм.	Количество
	Площадь проектируемой территории	кв.м.	527,0
	в т .ч.		
	Площадь существующей застройки	кв.м.	101,6
	Площадь застройки после реконструкции	кв.м.	161,0
	Торговая площадь после реконструкции	кв.м.	100,0
	Процент застройки (в границах участка)	%	32,0
	Площадь асфальтирования	кв.м.	229,0
	Площадь покрытия тротуарной плиткой	кв.м.	108,0
	Площадь озеленения	кв.м.	30,0

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

## Проектные решения по установлению красных линий

Красные линии по улицам, в границах расчета планируемой территории, были разработаны в составе "Документации по планировке территории центральной части города Сергиев Посад и проекта красных линий планируемых и существующих улиц города Сергиев Посад", разработанных ГУП МО "НИИПИ градостроительство" в 2013 году.

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 42.13330.2016 "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 -ППТ Пояснительная записка	Лист
							10
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата.		

## Ведомость расчета координат точек перелома красных линий

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	$x = 533414,82; y = 2228193,89$	

						09-16 -ППТ	Лист
						Пояснительная записка	11
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата.		

## Ведомость координат переломных точек планируемых границ зон элементов планировочной структуры

Территория общего пользования

①	x = 533348,14; y = 2228123,34
②	x = 533366,41; y = 2228161,36
③	x = 533427,68; y = 2228132,46
④	x = 533435,05; y = 2228150,72
⑤	x = 533425,84; y = 2228154,61
⑥	x = 533420,46; y = 2228141,13
⑦	x = 533392,81; y = 2228152,76
⑧	x = 533397,96; y = 2228164,35
⑨	x = 533380,76; y = 2228170,85
⑩	x = 533376,40; y = 2228178,23
⑪	x = 533364,48; y = 2228167,91
⑫	x = 533344,02; y = 2228125,32
⑬	x = 533359,47; y = 2228171,56
⑭	x = 533386,98; y = 2228197,69
⑮	x = 533378,76; y = 2228199,56
⑯	x = 533378,58; y = 2228198,77
⑰	x = 533376,75; y = 2228190,51
⑱	x = 533367,36; y = 2228193,80

						09-16 -ППТ Пояснительная записка	Лист
							12
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата.		

Улично-дорожная сеть.

<b>1</b>	x = 533344,02; y = 2228125,32
<b>2</b>	x = 533364,48; y = 2228167,91
<b>3</b>	x = 533376,40; y = 2228178,23
<b>4</b>	x = 533396,61; y = 2228194,73
<b>5</b>	x = 533389,54; y = 2228197,11
<b>6</b>	x = 533386,98; y = 2228197,69
<b>7</b>	x = 533359,47; y = 2228171,56
<b>8</b>	x = 533338,52; y = 2228127,97

						09-16 -ППТ Пояснительная записка	Лист
							13
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата.		

## Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

Распоряжением Министерства строительного комплекса Московской области от 15.08.2016 № П 2-8/2599 обществу с ограниченной ответственностью «Холтэн», в соответствии с предоставленным эскизом планируемого развития территории по установленной форме (до утверждения правил землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Сергиев Посад Сергиево-Посадского муниципального района Московской области, утвержденных Решением Совета депутатов Сергиево-Посадского муниципального района Московской области от 28.12.2017 №34/12-МЗ), было дано разрешение на подготовку документации по планировке территории, расположенной по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, Новоугличское шоссе, д. 75, для размещения магазина.

Настоящим проектом планировки территории рассматривается территория площадью 0,7555 га для обоснования увеличения площади земельного участка с кадастровым № 50:05:0070301:34 площадью 200,0 кв.м с видом разрешенного использования "для строительства торгового павильона" методом перераспределения до 527,0 кв.м за счет земель неразграниченной государственной собственности с целью реконструкции торгового павильона в двухэтажный магазин с техническим этажом над частью здания, изменения вида разрешенного использования земельного участка на «магазины» и отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, определенных в градостроительных регламентах, в части минимальных отступов от границ земельного участка.

В связи с тем, что конфигурация образуемого земельного участка не позволяет провести на нем реконструкцию существующего здания и разместить необходимые для его обслуживания проезды и элементы благоустройства без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства, предусмотренных правилами землепользования и застройки городского поселения, частично здание размещается с отступом менее 3 метра от границы земельного участка. Габариты здания определены непрерывными технологическими процессами, которые планируется осуществлять в проектируемом здании.

Схема размещения здания приведена на рис. 1. Части здания, где отступ менее 3 метров, выделены отрезками, концевые точки отрезков обозначены цифрами.

						09-16 -ППТ Пояснительная записка	Лист
							14
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата.		



После утверждения ДППТ и образования земельного участка путем перераспределения земель, государственная собственность на которую не разграничена и ЗУ 50:05:0070301:34 обратиться в установленном порядке (ст 40 ГрК и Постановлению Правительства Московской области от 30.12.2017 № 1194/51) за получением отклонений от предельных параметров в части минимальных отступов от границ ЗУ.

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