Общество с ограниченной ответственностью
«ИнГрадПроект»

Договор № 19/24 от 25.03.2019

Заказчик ООО «СКФ «АЛКРИ»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки территории и проект межевания территории многоквартирной жилой застройки по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, пос. Новодрожжино

Том 3. Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории

Текстовые материалы
Чертеж межевания территории

Заместитель генерального директора **Лобачев М.Н.**

Москва 2020

КОЛЛЕКТИВ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

Заместитель генерального директора		**Лобачев М.Н.**
Главный инженер		**Лобачев В.Н.**
Ведущий инженер		**Арефьев А.И.**
Инженер 1 категории		**Самсонова Н.Ю.**
Инженер		**Костикин Р.А.**

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ

Обозначение тома (книги)	Наименование тома (книги)
Том 1	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории
	1. Положения о размещении объектов капитального строительства. Положения об очередности планируемого развития территории.
	Лист 1. Чертеж планировки территории. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, М 1:1000
	Лист 2. Чертеж планировки территории. Границы элементов планировочной структуры, М 1:1000
	Лист 3. Чертеж планировки территории. Красные линии, объекты инженерной инфраструктуры, линии связи, М 1:1000
Том 2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории
	1. Текстовые материалы (пояснительная записка)
	2. Графические материалы:
	Лист 1. Схема расположения элементов планировочной структуры на территории Московской области, б/м
	Лист 2. Схема расположения элементов планировочной структуры в документе территориального планирования муниципального образования Московской области, М 1:10000
	Лист 3. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории, М 1:1000
	Лист 4. Схема архитектурно-планировочной организации, благоустройства и озеленения территории, М 1:1000
	Лист 5. Схема организации улично-дорожной сети, движения транспорта и пешеходов, М 1:1000
	Лист 6. Схема размещения сетей и сооружений инженерно-технического обеспечения, М 1:1000
	Лист 7. Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, М 1:1000
	Лист 8. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий. Схема границ территорий объектов культурного наследия, границ зон охраны и (или) защитных зон, М 1:1000
	Лист 9. Разбивочный чертеж красных линий, М 1:2000
	Лист 10. Схема очередности планируемого развития территории, М 1:1000
	Графические материалы Схемы транспортного обслуживания территории, включая транспорт общего пользования, разработанная на основании материалов транспортного моделирования с учетом внешних связей (Схемы транспортного обслуживания, на основании моделирования транспортных потоков в месте планируемого размещения многоквартирной жилой застройки по адресу: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Булатниковское, пос. Новодрожжино)
Том 3	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории
	1. Текстовые материалы (пояснительная записка)
	Лист 1 Чертеж межевания территории (1-й этап межевания территории), М 1:1000
	Лист 2 Чертеж межевания территории (2-й этап межевания территории), М 1:1000
Том 4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории
	Текстовые материалы (пояснительная записка)
	Лист 1 Чертеж по обоснованию проекта межевания территории, М 1:1000

Содержание Тома 3

Общие сведения* **5**

1. Перечень и сведения о существующих земельных участках **7**

2. Предложения по межеванию территории **9**

3. Обоснование предложений по установлению границ зон действия публичных сервитутов **15**

4.1. Ведомость координат поворотных точек перелома границ образуемых земельных участков в МСК-50 на 1-й этап межевания территории **17**

4.2. Ведомость координат поворотных точек перелома границ образуемых земельных участков в МСК-50 на 2-й этап межевания территории **19**

ЧЕРТЕЖИ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ **20**

* – не подлежит утверждению

*Общие сведения**

Настоящая пояснительная записка является отчетом по результатам работы, выполненной ООО «ИнГрадПроект» по заказу ООО «СКФ «АЛКРИ» (далее также – Заказчик) на основании заключенного договора №19/24 от 25.03.2019, предметом которого является разработка документации по планировке территории «Проект планировки территории и проект межевания территории многоквартирной жилой застройки по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, пос. Новодрожжино». Документация по планировке территории (далее – Документация) разработана на основании решения правообладателя земельного участка, расположенного в границах территории комплексного развития, о разработке документации по планировке территории и на основании задания на выполнение работ по подготовке документации.

ООО «СКФ «АЛКРИ» является техническим заказчиком ООО «УК «Столичная» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Континент-2» в соответствии с Договором № 13/02/17 от 13 февраля 2018 года и письмом от ООО «УК «Столичная» Исх. № 18/19/06-19 от 19 июня 2019 года.

Состав и содержание документации по планировке территории (далее – ДПТ) определены заданием на ее разработку, требованиями Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее – ГрК РФ) и постановлением 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» (далее – ППМО от 17.08.2018 № 542/29).

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению (Том 1), и материалов по ее обоснованию (Том 2). В соответствии с заданием на разработку Документации в его составе предусмотрена разработка проекта межевания территории. Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению (Том 3), и материалов по ее обоснованию (Том 4).

Настоящая пояснительная записка является текстовой частью Тома 3.

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

В соответствии с законодательством Российской Федерации и Московской области подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых 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 такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Проект межевания территории разработан в соответствии с требованиями действующих законодательных, нормативных правовых актов, технических регламентов и нормативно-технических документов федеральных органов исполнительной власти и органов исполнительной власти Московской области в области градостроительной деятельности и земельного законодательства.

Графические материалы проекта межевания территории подготовлены в местной системе координат Московской области МСК-50, т.к. ведение государственного кадастра недвижимости, в т.ч. для земельных участков, на территории Московской области осуществляется в данной системе координат.

1. Перечень и сведения о существующих земельных участках

Территория планируемых элементов планировочной структуры расположена в западной части городского округа Ленинский Московской области в границах поселка Новодрожжино.

В соответствии с Законом Московской области № 172/2019-ОЗ от 19 июля 2019 года «Об организации местного самоуправления на территории Ленинского муниципального района» Ленинский муниципальный район был упразднён, а все входившие в его состав городские и сельские поселения объединены в единое муниципальное образование —Ленинский городской округ.

Мероприятиями государственной программы «Архитектура и градостроительство Подмосковья на 2017-2024 гг.» (ред. от 30.08.2019) не предусмотрена разработка Генерального плана и Правил землепользования и застройки территории Ленинского городского округа.

В настоящей Документации адресное описание территории указано в соответствии с действующими Генеральным планом и ПЗЗ.

В соответствии с действующим Генеральным планом с.п. Булатниковское и действующими ПЗЗ с.п. Булатниковское, территория планируемых элементов планировочной структуры расположена в западной части сельского поселения Булатниковское Ленинского муниципального района Московской области (далее – с.п. Булатниковское), в границах поселка Новодрожжино.

Планируемые элементы планировочной структуры (далее – ЭПС) расположены в границах территориальной зоны осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории КУРТ 10 (далее – КУРТ).

В рамках настоящей Документации все границы, объекты, а также мероприятия, предусмотренные за границами территории КУРТ, отображены в справочно-информационных целях и не являются предметом утверждения настоящей Документации.

Для достижения целей проекта планировки необходимо выделить границы элементов планировочной структуры. В границы элементов планировочной структуры входят зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, границы которых отображаются в утверждаемой части проекта планировки территории.

В рамках настоящей Документации выделены следующие элементы планировочной структуры (их части) в границах КУРТ:

- жилой квартал;
- коммунально-складской квартал;
- улично-дорожная сеть.

Площадь территории КУРТ составляет 1,2207 га.

Территория КУРТ граничит:

- с севера и востока – жилая застройка пос. Новодрожжино, далее – автомобильная дорога

регионального значения М-2 "Крым" - Боброво (Березовая аллея) и Бутовское участковое лесничество Подольского лесничества;

- с юга – территория общеобразовательного учреждения (организации) (далее – ООУ);
- с запада – граница г. Москвы, на расстоянии 50 м – Варшавское шоссе.

В западной части КУРТ расположена существующая автомобильная дорога местного значения (улица в жилой застройке).

В период подготовки Документации в границах КУРТ расположен один земельный участок с кадастровым номером 50:21:0090106:82, зарегистрированный в Едином государственном реестре недвижимости. Площадь земельного участка №50:21:0090106:82 в соответствии с предоставленной Заказчиком выпиской из ЕГРН от 08.02.2019 № 77/100/413/2019-748 составляет 9000 кв.м. Площадь, вычисленная по координатам характерных точек границы земельного участка, представленных в вышеуказанной выписке, составляет 9029 кв.м.

В период подготовки Документации в границах КУРТ расположены объекты капитального и некапитального строительства, инженерной и транспортной инфраструктур (сети инженерно-технического обеспечения, автомобильная дорога, проезды и автостоянки). Существующие объекты капитального и некапитального строительства в границах земельного участка №50:21:0090106:82 предусмотрены к сносу.

Земельный участок №50:21:0090106:82 и расположенное на нем нежилое здание №50:21:0090106:1498 находятся в собственности Владельцев инвестиционных паев – ЗПИФ недвижимости «Континент-2», доверительного управляющего ООО «УК «Столичная» в соответствии с выписками из ЕГРН и письмом от ООО «УК «Столичная» Исх. № 18/19/06-19 от 19 июня 2019 года.

Согласие правообладателей земельного участка и расположенного на нем нежилого здания на включение в границы разработки настоящей Документации, согласие на изменение земельного участка (путем его раздела, перераспределения, объединения и т.д.), снос здания после утверждения настоящей Документации и на размещение планируемого объекта представлено в материалах по обоснованию настоящего проекта межевания территории (Том 4).

2. Предложения по межеванию территории

В соответствии с ГрК РФ и ПП МО №542/29 в составе основной (утверждаемой) проекта межевания территории разработан чертеж межевания, на котором отображены:

- границы планируемых элементов планировочной структуры;
- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания;
- линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- границы существующих (не изменяемых), образуемых и (или) существующих (изменяемых) земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предлагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;
- границы зон действия публичных сервитутов, утвержденных распорядительными документами Российской Федерации, Московской области, муниципальных образований Московской области (отсутствуют в настоящей Документации);
- планируемые (предлагаемые) границы зон действия публичных сервитутов.

В разделе предложения по межеванию территории в Томе 4 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории» приведен расчет показателей потребности в территориях различного назначения для жилой застройки в границах элементов планировочной структуры, описание образуемых земельных участков, способа их образования, территорий из которых образуются данные земельные участки.

Размер и конфигурация образуемых земельных участков и местоположения их границ определены с учетом нормативных документов, красных линий, границ существующего (фактического) землепользования, границ существующих земельных участков, зарегистрированных в едином государственном реестре недвижимости, с учётом обеспечения требований по эксплуатации объектов, размещаемых на образуемых земельных участках, с учётом обеспечения выполнения земельного законодательства РФ, в части возможности подхода и подъезда к объектам, с учётом рационального использования территории разработки проекта межевания, а также с учётом обеспечения соблюдения противопожарных и санитарных норм.

В настоящей Документации предусмотрено два этапа межевания территории.

Настоящим проектом межевания территории предусматривается образование 8 земельных участков на 1-м этапе и 2 земельных участков на 2-м этапе межевания территории.

На 1-м этапе межевания территории образуемые земельные участки предусмотрены для размещения планируемой многоквартирной жилой застройки (участки № 1, 2 и 3), хранения

автотранспорта (участки № 4, 5 и 6), существующих объектов улично-дорожной сети (участки № 7 и 8).

Образуемый земельный участок № 7 предусмотрен для передачи в муниципальную собственность. Образуемый земельный участок № 8 образуется из земель неразграниченной государственной собственности в границах КУРТ и предусмотрен для муниципальных нужд (размещение существующих объектов местного значения).

На втором этапе межевания территории планируется образование земельных участков путем объединения участков, образованных на 1-м этапе межевания (объединение земельных участков 1, 2 и 3 для размещения планируемой многоквартирной жилой застройки, а также земельных участков 4, 5 и 6 для хранения автотранспорта).

Все образуемые земельные участки расположены в границах территориальной зоны комплексного устойчивого развития территории КУРТ 10.

Все земельные участки (существующий и образуемые) имеют категорию земель – земли населенных пунктов.

Сведения по образуемым земельным участкам на 1-м этапе межевания территории представлены в таблице 1, на 2-м этапе межевания – в таблице 2.

Сведения по образуемым земельным участкам, которые будут отнесены к территориям общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для муниципальных и (или) государственных нужд представлены в таблице 3.

Сведения по существующим (изменяемым, отменяемым (прекращающим свое существование)) земельным участкам представлены в таблице 4.

Существующие (сохраняемые (не изменяемые)) земельные участки в границах КУРТ отсутствуют.

Графическое отображение проектных решений проекта межевания территории представлено на графическом материале М 1:1000 «Чертеж межевания территории».

Границы земельных участков привязаны к координатной геодезической сети в местной системе координат МСК-50 и отображены на прилагаемом чертеже межевания территории. Номера поворотных точек перелома границ образуемых земельных участков отображены на графическом материале М 1:1000 «Чертеж межевания территории». Координаты поворотных точек перелома границ земельных участков приведены в ведомости координат в соответствующем разделе настоящей пояснительной записки.

Таблица 1

Сведения по образуемым земельным участкам на 1 этапе межевания территории

Условный номер образуемого земельного участка	Наименование основных ВРИ земельного участка (код основных ВРИ земельного участка)[1]	Наименование вспомогательных ВРИ земельного участка (код вспомогательных ВРИ земельного участка)[1]	Размер земельного участка, в соответствии с проектными предложениями, кв.м.	Строительство и (или) реконструкция объектов	Возможные способы образования земельных участков
1 [2]	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Обслуживание жилой застройки (2.7); Хранение автотранспорта (2.7.1)	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2); Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)	7224	Планируемый многоквартирный многоэтажный жилой дом, подземный гараж-стоянка, сети ИТО	Образуется в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 50:21:0090106:82[2]
2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Обслуживание жилой застройки (2.7); Хранение автотранспорта (2.7.1)	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2); Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)	1324	Планируемый многоквартирный многоэтажный жилой дом, подземный гараж-стоянка, сети ИТО	Образуется из земель неразграниченной государственной собственности
3	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Обслуживание жилой застройки (2.7); Хранение автотранспорта (2.7.1)	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2); Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)	1196	Планируемый многоквартирный многоэтажный жилой дом, подземный гараж-стоянка, сети ИТО	Образуется из земель неразграниченной государственной собственности
4 [2]	Хранение автотранспорта (2.7.1)	Не установлен	398	Планируемая открытая плоскостная автостоянка	Образуется в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 50:21:0090106:82[2]
5	Хранение автотранспорта (2.7.1)	Не установлен	95	Планируемая открытая плоскостная автостоянка	Образуется из земель неразграниченной государственной собственности
6	Хранение автотранспорта (2.7.1)	Не установлен	495	Планируемая открытая плоскостная автостоянка	Образуется из земель неразграниченной государственной собственности
7 [2]	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Не установлен	1405	Не предусмотрено	Образуется в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 50:21:0090106:82[2]
8	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Не установлен	70	Не предусмотрено	Образуется из земель неразграниченной государственной собственности

1– Указанные коды (числовые обозначения) и наименования видов разрешенного использования образуемых земельных участков отображены в соответствии с приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 №540 (ред. от 04.02.2019) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (далее также классификатор). Действующие на момент выпуска настоящего ПМТ ПЗЗ соответствуют действующему классификатору в части наименований и кодов (численных обозначений) ВРИ.

2 – Площадь земельного участка №50:21:0090106:82 в соответствии с предоставленной Заказчиком выпиской из ЕГРН от 08.02.2019 № 77/100/413/2019-748 составляет 9000 кв.м. Площадь, вычисленная по координатам характерных точек границы земельного участка, представленных в вышеуказанной выписке, составляет 9029 кв.м.

Существующий земельный участок №50:21:0090106:82 пересекает границу г. Москвы (на 4 см), поэтому границы образуемого земельного участка №4 определены с учетом границ муниципальных образований.

С учетом вышеуказанного, суммарная площадь земельных участков №1, 4 и 7, образуемых в результате раздела существующего земельного участка с кадастровым номером 50:21:0090106:82, составляет 9027 кв.м.

В соответствии с требованиями части 9 статьи 22 Федерального закона от 13.07.2015 года № 218 - ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: «Площадью земельного участка, определенной с учетом установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом требований, является площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость».

При использовании площади исходного земельного участка по выписке из ЕГРН сумма площадей образуемых участков не будет совпадать с площадью исходного земельного участка. В соответствии с требованиями пункта 25 статьи 39.16 Земельного кодекса РФ и пункта 32 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 года № 218 - ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» погрешность допускается в размере не более 10% от площади земельного участка.

3 – Все образуемые земельные участки расположены в границах территориальной зоны КУРТ 10. Суммарная площадь образуемых земельных участков (№1-8) равна площади КУРТ 10 и составляет 12207 кв.м.

Таблица 2

Сведения по образуемым земельным участкам на 2 этапе межевания территории

Условный номер образуемого земельного участка	Наименование основных ВРИ земельного участка (код основных ВРИ земельного участка)[1]	Наименование вспомогательных ВРИ земельного участка (код вспомогательных ВРИ земельного участка)[1]	Размер земельного участка, в соответствии с проектными предложениями, кв.м.	Строительство и (или) реконструкция объектов	Возможные способы образования земельных участков
1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Обслуживание жилой застройки (2.7); Хранение автотранспорта (2.7.1)	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2); Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)	9744	Планируемый многоквартирный многоэтажный жилой дом, подземный гараж-стоянка, сети ИТО	Образуется в результате объединения земельных участков с условными номерами 1,2,3 образованных на 1 этапе межевания территории
2	Хранение автотранспорта (2.7.1)	Не установлен	988	Планируемая открытая плоскостная автостоянка	Образуется в результате объединения земельных участков с условными номерами 4,5,6 образованных на 1 этапе межевания территории

1– Указанные коды (числовые обозначения) и наименования видов разрешенного использования образуемых земельных участков отображены в соответствии с приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 №540 (ред. от 04.02.2019) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (далее также классификатор). Действующие на момент выпуска настоящего ПМТ ПЗЗ соответствуют действующему классификатору в части наименований и кодов (численных обозначений) ВРИ.

Таблица 3

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для муниципальных и (или) государственных нужд на 1-м этапе межевания территории

Условный номер образуемого земельного участка	Наименование основных ВРИ земельного участка (код основных ВРИ земельного участка)[1]	Наименование вспомогательных ВРИ земельного участка (код вспомогательных ВРИ земельного участка)[1]	Размер земельного участка, в соответствии с проектными предложениями, кв.м.	Строительство и (или) реконструкция объектов	Возможные способы образования земельных участков
7	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Не установлен	1405	Не предусмотрено	Образуется в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 50:21:0090106:82
8	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Не установлен	70	Не предусмотрено	Образуется из земель неразграниченной государственной собственности

1– Указанные коды (числовые обозначения) и наименования видов разрешенного использования образуемых земельных участков отображены в соответствии с приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 №540 (ред. от 04.02.2019) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (далее также классификатор). Действующие на момент выпуска настоящего ПМТ ПЗЗ соответствуют действующему классификатору в части наименований и кодов (численных обозначений) ВРИ.

Таблица 4

Перечень и сведения о площади существующих (изменяемых, отменяемых (прекращающих свое существование)) земельных участков

Условный номер сущ. земельного участка	Кадастровый номер сущ. земельного участка	Вид разрешенного использования существующего земельного участка	Площадь существующего земельного участка, кв.м.	Условный номер образуемого земельного участка	Наименование основных ВРИ образуемого земельного участка / код (численное обозначение) [1]	Наименование вспомогательных ВРИ образуемого земельного участка / код (численное обозначение) [1]	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Действия с существующим земельным участком	Мероприятия для муниципальных нужд по существующим и образуемым земельным участкам
1	50:21:0090106:82 [2]	для многоэтажного жилищного строительства	9000	1 (образованный на первом этапе межевания территории)	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Обслуживание жилой застройки (2.7); Хранение автотранспорта (2.7.1)	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2); Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)	7224	Существующий ЗУ прекращает существование в связи с разделом на 1-м этапе межевания территории	-
				4 (образованный на первом этапе межевания территории)	Хранение автотранспорта/ 2.7.1	Не установлен	398		-
				7 (образованный на первом этапе межевания территории)	Улично-дорожная сеть / 12.0.1	Не установлен	1405		Передача участка, находящегося в частной собственности, в муниципальную собственность

1– Указанные коды (числовые обозначения) и наименования видов разрешенного использования образуемых земельных участков отображены в соответствии с приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 №540 (ред. от 04.02.2019) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (далее также классификатор). Действующие на момент выпуска настоящего ПМТ ПЗЗ соответствуют действующему классификатору в части наименований и кодов (численных обозначений) ВРИ.

2 – Площадь земельного участка №50:21:0090106:82 в соответствии с предоставленной Заказчиком выпиской из ЕГРН от 08.02.2019 № 77/100/413/2019-748 составляет 9000 кв.м. Площадь, вычисленная по координатам характерных точек границы земельного участка, представленных в вышеуказанной выписке, составляет 9029 кв.м.

Существующий земельный участок №50:21:0090106:82 пересекает границу г. Москвы (на 4 см), поэтому границы образуемого земельного участка №4 определены с учетом границ муниципальных образований.

С учетом вышеуказанного, суммарная площадь земельных участков №1, 4 и 7, образуемых в результате раздела существующего земельного участка с кадастровым номером 50:21:0090106:82, составляет 9027 кв.м.

В соответствии с требованиями части 9 статьи 22 Федерального закона от 13.07.2015 года № 218 - ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: «Площадью земельного участка, определенной с учетом установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом требований, является площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость».

При использовании площади исходного земельного участка по выписке из ЕГРН сумма площадей образуемых участков не будет совпадать с площадью исходного земельного участка. В соответствии с требованиями пункта 25 статьи 39.16 Земельного кодекса РФ и пункта 32 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 года № 218 - ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» погрешность допускается в размере не более 10% от площади земельного участка.

3. Обоснование предложений по установлению границ зон действия публичных сервитутов

Публичный сервитут устанавливается в соответствии с Земельным кодексом РФ. К правоотношениям, возникающим в связи с установлением, осуществлением и прекращением действия публичного сервитута, положения Гражданского кодекса Российской Федерации о сервитуте и положения главы V.3 Земельного кодекса РФ не применяются.

Настоящим проектом межевания территории предусматриваются предложения по установлению границ зон действия публичных сервитутов на образуемые земельные участки с целью обеспечения проезда и подхода к существующей застройке, а также для возможности использования существующих открытых плоскостных автостоянок в восточной части КУРТ для существующего населения.

Сведения по планируемым (предлагаемым) границам зон действия публичных сервитутов представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 5

Сведения по планируемым (предлагаемым) границам зон действия публичных сервитутов

Номер образуемого земельного участка	**Площадь зоны действия публичного сервитута, кв.м.**
Земельный участок № 1 на первом этапе межевания	189 40 11
Земельный участок № 2 на первом этапе межевания	730
Земельный участок № 3 на первом этапе межевания	964
Земельный участок № 4 на первом этапе межевания	15
Земельный участок № 5 на первом этапе межевания	11
Земельный участок № 6 на первом этапе межевания	81

Ведомость координат поворотных точек перелома планируемых (предлагаемых) границ зон действия публичных сервитутов приведена в нижеследующей таблице.

Таблица 6

Ведомость координат поворотных точек перелома планируемых (предлагаемых) границ зон действия публичных сервитутов

№	X	У
Сервитут площадью 11 кв.м. на образуемом земельном участке № 1		
21	444254,68	2193313,11
20	444252,59	2193326,46
19	444257,55	2193341,83
23	444253,83	2193332,90
24	444252,04	2193328,75
25	444253,88	2193317,89
21	444254,68	2193313,11
Сервитут площадью 40 кв.м. на образуемом земельном участке № 1		
36	444180,53	2193277,40
33	444179,72	2193281,64
34	444187,61	2193283,17
37	444188,69	2193277,54
36	444180,53	2193277,40
Сервитут площадью 189 кв.м. на образуемом земельном участке № 1		
15	444244,18	2193389,81
14	444240,42	2193391,56
54	444183,30	2193381,20
26	444176,44	2193379,95
27	444173,53	2193376,31
28	444197,05	2193380,77
29	444213,09	2193383,79
15	444244,18	2193389,81
Сервитут площадью 730 кв.м. на образуемом земельном участке № 2		
1	444264,20	2193297,34
2	444259,41	2193327,84
3	444261,25	2193332,07
4	444264,21	2193339,33
5	444265,39	2193343,16
6	444265,74	2193346,16
7	444264,00	2193355,56
8	444263,27	2193358,64
9	444260,54	2193373,24
10	444261,11	2193374,26
11	444260,42	2193374,82
12	444258,02	2193387,67
13	444249,69	2193393,24
14	444240,42	2193391,56
15	444244,18	2193389,81
16	444248,67	2193387,73
17	444251,18	2193382,62
18	444258,38	2193347,00
19	444257,55	2193341,83
20	444252,59	2193326,46
21	444254,68	2193313,11
22	444258,41	2193291,13
1	444264,20	2193297,34
Сервитут площадью 964 кв.м. на образуемом земельном участке № 3		
27	444173,53	2193376,31
26	444176,44	2193379,95
30	444143,20	2193373,92
31	444164,91	2193359,54
32	444178,27	2193289,28
33	444179,72	2193281,64
34	444187,61	2193283,17
35	444169,98	2193375,63
27	444173,53	2193376,31
Сервитут площадью 15 кв.м. на образуемом земельном участке № 4		
46	444186,85	2193250,25
47	444185,48	2193257,46
48	444183,46	2193257,42
49	444184,89	2193249,90
46	444186,85	2193250,25
Сервитут площадью 11 кв.м. на образуемом земельном участке № 5		
50	444242,62	2193260,17
51	444245,09	2193264,83
52	444242,61	2193264,42
53	444240,12	2193259,73
50	444242,62	2193260,17
Сервитут площадью 81 кв.м. на образуемом земельном участке № 6		
38	444166,45	2193246,62
39	444162,27	2193247,91
40	444141,34	2193244,19
41	444134,96	2193248,64
42	444133,56	2193256,48
43	444131,58	2193256,19
44	444133,13	2193247,48
45	444140,86	2193242,08
38	444166,45	2193246,62

4.1. Ведомость координат поворотных точек перелома границ образуемых земельных участков в МСК-50 на 1-й этап межевания территории

№	X	У
Земельный участок № 1 площадью 7224 кв.м.		
1	444235,46	2193283,50
2	444232,46	2193309,20
3	444254,68	2193313,11
4	444252,59	2193326,46
5	444257,55	2193341,83
6	444258,38	2193347,00
7	444251,18	2193382,62
8	444248,67	2193387,73
9	444240,42	2193391,56
61	444183,30	2193381,20
10	444176,44	2193379,95
11	444173,53	2193376,31
12	444173,34	2193370,47
13	444186,83	2193296,52
14	444191,23	2193289,15
15	444197,06	2193285,01
16	444179,72	2193281,64
17	444180,53	2193277,40
18	444192,98	2193277,62
19	444216,86	2193280,40
1	444235,46	2193283,50
Земельный участок № 2 площадью 1324 кв.м.		
20	444264,20	2193297,34
21	444259,41	2193327,84
22	444261,25	2193332,07
23	444264,21	2193339,33
24	444265,39	2193343,16
25	444265,74	2193346,16
26	444264,00	2193355,56
27	444263,27	2193358,64
28	444260,54	2193373,24
29	444261,11	2193374,26
30	444260,42	2193374,82
31	444258,02	2193387,67
32	444249,69	2193393,24
9	444240,42	2193391,56
8	444248,67	2193387,73
7	444251,18	2193382,62
6	444258,38	2193347,00

№	X	У
5	444257,55	2193341,83
4	444252,59	2193326,46
3	444254,68	2193313,11
2	444232,46	2193309,20
1	444235,46	2193283,50
33	444237,55	2193283,85
34	444239,63	2193284,20
35	444254,21	2193286,63
20	444264,20	2193297,34
Земельный участок № 3 площадью 1196 кв.м.		
16	444179,72	2193281,64
15	444197,06	2193285,01
14	444191,23	2193289,15
13	444186,83	2193296,52
12	444173,34	2193370,47
11	444173,53	2193376,31
10	444176,44	2193379,95
36	444143,20	2193373,92
37	444164,91	2193359,54
38	444178,27	2193289,28
16	444179,72	2193281,64
Земельный участок № 4 площадью 398 кв.м.		
39	444238,27	2193259,40
40	444237,77	2193263,61
41	444219,66	2193260,59
42	444194,31	2193257,64
43	444170,38	2193257,16
44	444171,83	2193247,58
39	444238,27	2193259,40
Земельный участок № 5 площадью 95 кв.м.		
45	444262,81	2193263,76
46	444259,91	2193266,52
47	444255,68	2193266,60
48	444241,59	2193264,25
40	444237,77	2193263,61
39	444238,27	2193259,40
45	444262,81	2193263,76
Земельный участок № 6 площадью 495 кв.м.		
44	444171,83	2193247,58

№	X	У
43	444170,38	2193257,16
49	444169,02	2193257,20
50	444163,01	2193257,38
51	444134,55	2193256,62
52	444131,58	2193256,19
53	444134,30	2193240,91
44	444171,83	2193247,58
Земельный участок № 7 площадью 1405 кв.м.		
40	444237,77	2193263,61
54	444237,59	2193265,17
55	444237,57	2193265,37
56	444235,81	2193280,49
1	444235,46	2193283,50
19	444216,86	2193280,40
18	444192,98	2193277,62

№	X	У
17	444180,53	2193277,40
16	444179,72	2193281,64
57	444167,05	2193279,18
58	444168,97	2193266,49
59	444170,37	2193257,23
43	444170,38	2193257,16
42	444194,31	2193257,64
41	444219,66	2193260,59
40	444237,77	2193263,61
Земельный участок № 8 площадью 70 кв.м.		
60	444266,10	2193285,28
20	444264,20	2193297,34
35	444254,21	2193286,63
60	444266,10	2193285,28

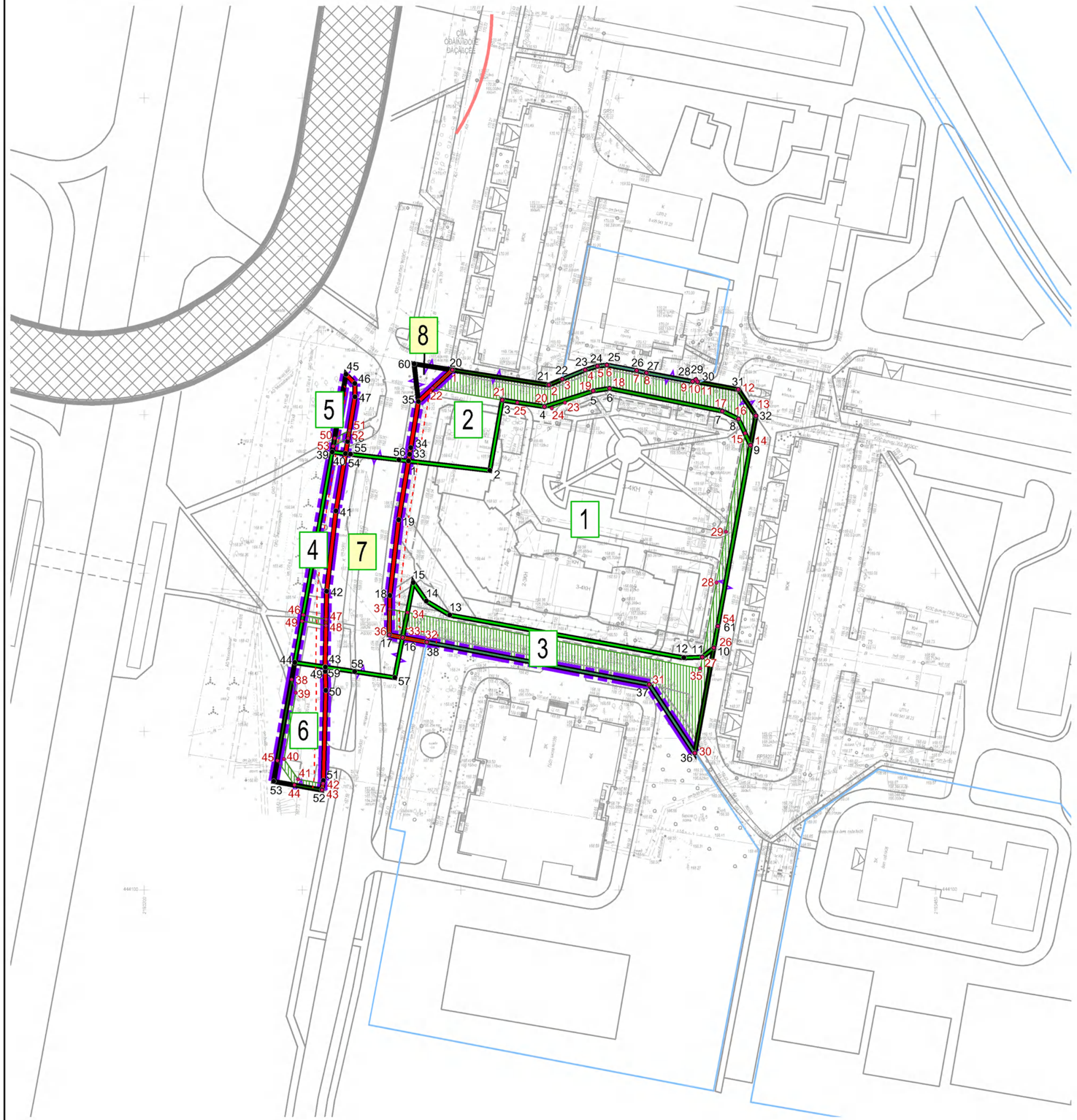
4.2. Ведомость координат поворотных точек перелома границ образуемых земельных участков в МСК-50 на 2-й этап межевания территории

№	X	У
Земельный участок № 1 площадью 9744 кв.м.		
1	444264,20	2193297,34
2	444259,41	2193327,84
3	444261,25	2193332,07
4	444264,21	2193339,33
5	444265,39	2193343,16
6	444265,74	2193346,16
7	444264,00	2193355,56
8	444263,27	2193358,64
9	444260,54	2193373,24
10	444261,11	2193374,26
11	444260,42	2193374,82
12	444258,02	2193387,67
13	444249,69	2193393,24
14	444240,42	2193391,56
42	444183,30	2193381,20
15	444176,44	2193379,95
16	444143,20	2193373,92
17	444164,91	2193359,54
18	444178,27	2193289,28
19	444179,72	2193281,64
20	444180,53	2193277,40
21	444192,98	2193277,62
22	444216,86	2193280,40
23	444235,46	2193283,50
24	444237,55	2193283,85
25	444239,63	2193284,20
26	444254,21	2193286,63
1	444264,20	2193297,34
Земельный участок № 2 площадью 988 кв.м.		
27	444262,81	2193263,76
28	444259,91	2193266,52
29	444255,68	2193266,60
30	444241,59	2193264,25
31	444237,77	2193263,61
32	444219,66	2193260,59
33	444194,31	2193257,64
34	444170,38	2193257,16
35	444169,02	2193257,20
36	444163,01	2193257,38
37	444134,55	2193256,62
38	444131,58	2193256,19
39	444134,30	2193240,91
40	444171,83	2193247,58
41	444238,27	2193259,40
27	444262,81	2193263,76

ЧЕРТЕЖИ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки территории и проект межевания территории многоквартирной жилой застройки по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, пос. Новодрожжино

Чертеж межевания территории (1-й этап межевания территории), М 1:1000



Условные обозначения

Границы

- планируемых элементов планировочной структуры
- существующие красные линии [1]
- планируемые (устанавливаемые) красные линии
- линии отступа от планируемых (устанавливаемых) красных линий
- образуемых земельных участков на 1-м этапе межевания территории
- изменяемых земельных участков, прекращающих существование на 1-м этапе межевания территории
- существующих земельных участков, не изменяемых на 1-м этапе межевания территории

Планируемые для установления границы зон действия публичных сервитутов

- предложения по установлению границ зон действия публичных сервитутов

Пояснительные надписи

- 1 — условные номера образуемых земельных участков на 1-м этапе межевания территории
- 7 — условные номера образуемых земельных участков для размещения объектов местного значения (муниципальные нужды) и территорий общего пользования, в т.ч. в отношении которых предполагается их резервирование и (или) изъятие для муниципальных нужд на 1-м этапе межевания территории [3]
- 30 — номера поворотных точек перелома границ образуемых земельных участков [2]
- 20 — номера поворотных точек перелома планируемых для установления границ зон действия публичных сервитутов [2]

Дополнительные объекты и элементы, отображаемые для информационной целостности документации [5]

- существующие и планируемые здания и сооружения жилого и нежилого назначения
- планируемый подземный гараж-стоянка
- автомобильные дороги, улицы, проезды, тротуары, площадки
- существующие путепроводы, эстакады

Примечания

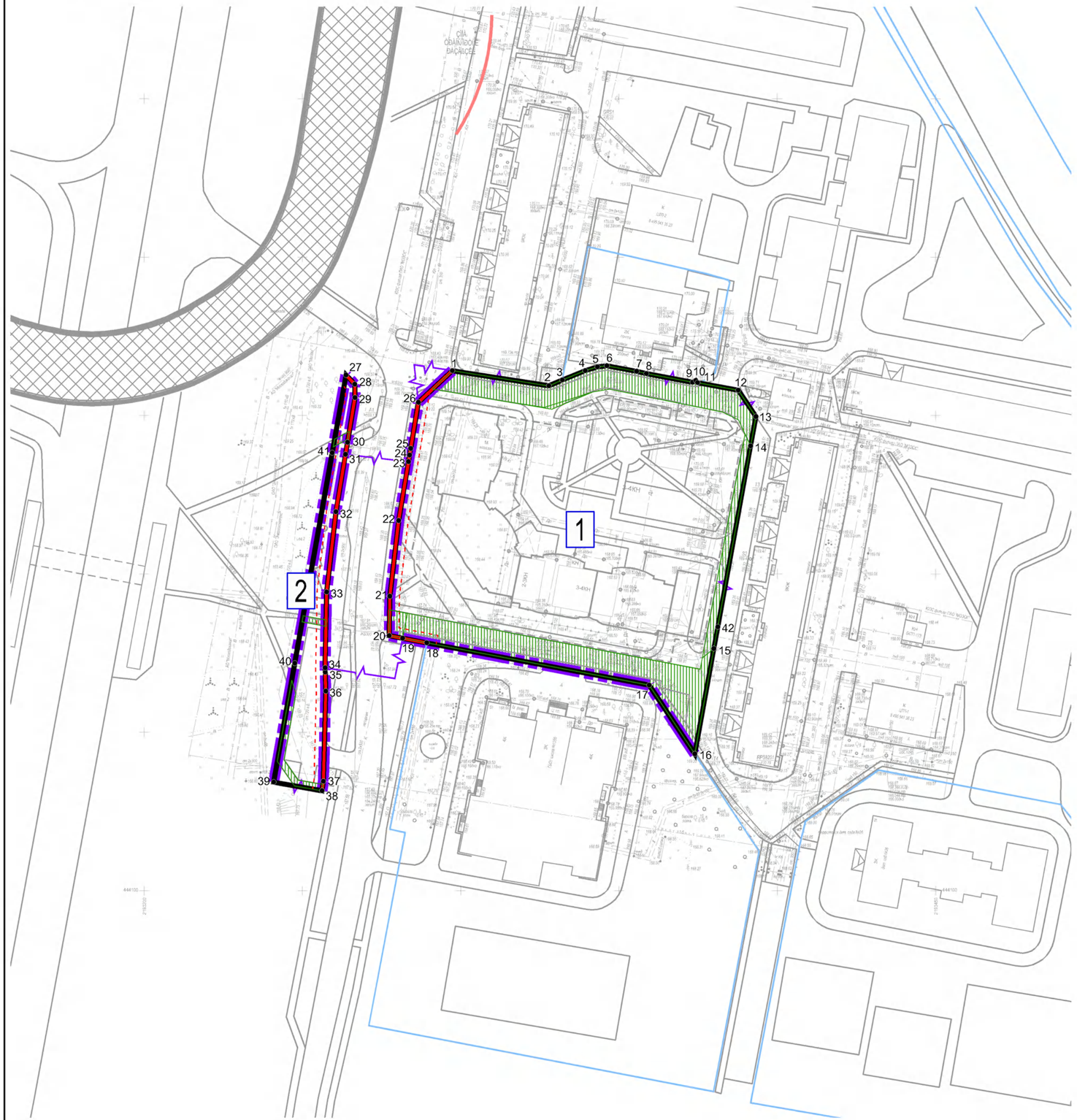
1. Существующие красные линии отображены в соответствии с Техническим отчетом по инженерно-геодезическим изысканиям для проектирования жилой застройки по адресу: Московская область, Ленинский район, с.п. Булатниковское, пос. Новодрожжино, выполненным НП ООО "ГРАУНД ЛТД" в 2017 году.
2. Ведомость расчета координат поворотных точек перелома границ образуемых земельных участков и планируемых для установления границ зон действия публичных сервитутов представлены в текстовых материалах настоящего проекта межевания территории. Расчет координат поворотных точек перелома границ образуемых земельных участков и планируемых для установления границ зон действия публичных сервитутов выполнен в системе координат МСК-50.
3. Образуемый земельный участок № 7 предусмотрен для передачи в муниципальную собственность. Образуемый земельный участок № 8 образуется из земель неразграниченной государственной собственности в границах КУРТ и предусмотрен для муниципальных нужд (размещение существующих объектов местного значения).
4. Границы существующих (ранее установленных) элементов планировочной структуры в границах территории размещения объектов капитального строительства и на прилегающих территориях отсутствуют.
5. Месторасположение зданий и сооружений, планируемых к строительству в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определяется при разработке проектной документации в рамках архитектурно -строительного проектирования.

Должность	ФИО	Подпись	Дата	ООО «СКФ «АЛКРИ»			
Зам.Ген.Дир.	Лобачев М.Н.		14.04.2020	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское			
Гл.инженер	Лобачев В.Н.		14.04.2020				
Вед.инженер	Арефьев А.И.		14.04.2020				
Инженер 1 кат.	Самсонова Н.Ю.		14.04.2020	Проект планировки территории и проект межевания территории многоквартирной жилой застройки по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, пос. Новодрожжино **Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории**	Стадия	Лист	Листов
Инженер	Костикин Р.А.		14.04.2020		ПТ	1	2
				Чертеж межевания территории (1-й этап межевания территории), М 1:1000	ИнГрадПроект		
Проверил	Лобачев В.Н.		14.04.2020				

A2

Проект планировки территории и проект межевания территории многоквартирной жилой застройки по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, пос. Новодрожжино

Чертеж межевания территории (2-й этап межевания территории), М 1:1000



Условные обозначения

Границы

- планируемых элементов планировочной структуры
- существующие красные линии [1]
- планируемые (устанавливаемые) красные линии
- линии отступа от планируемых (устанавливаемых) красных линий
- образуемых земельных участков на 2-м этапе межевания территории[2]
- существующих земельных участков, не изменяемых на 2-м этапе межевания территории

Границы зон действия публичных сервитутов

- зоны действия публичных сервитутов, предусмотренные на 1-м этапе межевания территории

Пояснительные надписи

- 1 — условные номера образуемых земельных участков на 2-м этапе межевания территории
- 30 — номера поворотных точек перелома границ образуемых земельных участков[3]

Дополнительные объекты и элементы, отображаемые для информационной целостности документации[5]

- существующие и планируемые здания и сооружения жилого и нежилого назначения
- планируемый подземный гараж-стоянка
- автомобильные дороги, улицы, проезды, тротуары, площадки
- существующие путепроводы, эстакады

Примечания

1. Существующие красные линии отображены в соответствии с Техническим отчетом по инженерно-геодезическим изысканиям для проектирования жилой застройки по адресу: Московская область, Ленинский район, с.п. Булатниковское, пос. Новодрожжино, выполненным НП ООО "ГРАУНД ЛТД" в 2017 году.
2. Образование земельных участков на 2-м этапе межевания территории производится путем объединения земельных участков, образованных на 1-м этапе межевания территории.
3. Ведомость расчета координат поворотных точек перелома границ образуемых земельных участков представлена в текстовых материалах настоящего проекта межевания территории. Расчет координат поворотных точек перелома границ образуемых земельных участков выполнен в системе координат МСК-50.
4. Границы существующих (ранее установленных) элементов планировочной структуры в границах территории размещения объектов капитального строительства и на прилегающих территориях отсутствуют.
5. Месторасположение зданий и сооружений, планируемых к строительству в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определяется при разработке проектной документации в рамках архитектурно -строительного проектирования.

Должность	ФИО	Подпись	Дата	ООО «СКФ «АЛКРИ»			
Зам.Ген.Дир.	Лобачев М.Н.		14.04.2020	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское			
Гл.инженер	Лобачев В.Н.		14.04.2020				
Вед.инженер	Арефьев А.И.		14.04.2020				
Инженер 1 кат.	Самсонова Н.Ю.		14.04.2020	Проект планировки территории и проект межевания территории многоквартирной жилой застройки по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Булатниковское, пос. Новодрожжино **Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории**	Стадия	Лист	Листов
Инженер	Костикин Р.А.		14.04.2020		ПТ	2	2
				Чертеж межевания территории (2-й этап межевания территории), М 1:1000	ИнГрадПроект		
Проверил	Лобачев В.Н.		14.04.2020				

A2