



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПОСТАНОВЛЕНИЕ

26.02.2019

№ 86/5

г. Красногорск

Об утверждении проекта планировки территории для размещения торгово-развлекательного центра в границах улиц Матросская, Комсомольская, Советская города Подольск городского округа Подольск Московской области

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом Московской области № 36/2007-ОЗ «О Генеральном плане развития Московской области», постановлением Правительства Московской области от 03.11.2011 № 1345/45 «О мерах по улучшению организации движения транспорта в Московской области», учитывая решение Градостроительного совета Московской области от 30.10.2018, Правительство Московской области постановляет:

1. Утвердить прилагаемый проект планировки территории для размещения торгово-развлекательного центра в границах улиц Матросская, Комсомольская, Советская города Подольск городского округа Подольск Московской области (далее – проект планировки территории).

2. Комитету по архитектуре и градостроительству Московской области в семидневный срок со дня принятия настоящего постановления направить главе городского округа Подольск Московской области проект планировки территории.

3. Главному управлению по информационной политике Московской области обеспечить официальное опубликование настоящего постановления в газете «Ежедневные новости. Подмосковье», «Информационном вестнике Правительства Московской области», размещение (опубликование) на сайте Правительства Московской области в Интернет-портале Правительства Московской области и на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru).

4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя Председателя Правительства Московской области Фомина М.А.

Губернатор
Московской области



А.Ю. Воробьев

048780 *

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Московской области

от 26.02.2019 № 86/5

**Проект планировки территории для размещения торгово-развлекательного центра
в границах улиц Матросская, Комсомольская, Советская города Подольск городского
округа Подольск Московской области**

Проект планировки территории для размещения торгово-развлекательного центра в границах улиц Матросская, Комсомольская, Советская города Подольск городского округа Подольск Московской области (далее – проект планировки территории) выполнен в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом Московской области № 36/2007-ОЗ «О Генеральном плане развития Московской области», постановлением Правительства Московской области от 03.11.2011 № 1345/45 «О мерах по улучшению организации движения транспорта в Московской области», со Схемой территориального планирования Московской области – основными положениями градостроительного развития, утвержденной постановлением Правительства Московской области от 11.07.2007 № 517/23 «Об утверждении Схемы территориального планирования Московской области – основных положений градостроительного развития», Схемой территориального планирования транспортного обслуживания Московской области, утвержденной постановлением Правительства Московской области от 25.03.2016 № 230/8 «Об утверждении Схемы территориального планирования транспортного обслуживания Московской области», на основании распоряжения Главного управления архитектуры и градостроительства Московской области от 01.11.2016 № 31РВ-232 «О подготовке проекта планировки территории для размещения торгово-развлекательного центра в границах улиц Матросская, Комсомольская, Советская города Подольск городского округа Подольск Московской области».

Проект планировки территории разработан Муниципальным унитарным предприятием городского округа Подольск «ПОДОЛЬСКГРАЖДАНПРОЕКТ» по заказу общества с ограниченной ответственностью «Центральный».

Проект планировки территории подготовлен в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, предназначенных для строительства торгово-развлекательного центра и объектов, связанных с его эксплуатацией.

1. Проект планировки территории подготовлен с использованием материалов специализированных научно-исследовательских и проектных организаций, результатов инженерных изысканий, в соответствии с требованиями технических регламентов.

В составе проекта планировки территории выполнен проект межевания территории.

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, материалов по ее обоснованию.

Основная часть проекта планировки территории содержит:

- 1) чертеж планировки территории, на котором отображаются:
 - красные линии;
 - линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры;
 - границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
 - границы зон планируемого размещения объектов регионального значения, объектов местного значения;
- 2) положение о размещении объекта капитального строительства, в котором приводятся:
 - сведения о размещении объекта;

На земельном участке планируемого торгово-развлекательного центра в настоящее время находятся объекты торгового назначения: здание продовольственного рынка, здания магазинов различного профиля, зоомагазин, магазины одежды и обуви, цифровой техники, аптека, кассы продажи билетов, детский магазин, павильоны розничной продовольственной и непродовольственной торговли, павильоны вещевого рынка, а также палатки кафе и уличного быстрого питания, объекты транспортной и инженерной инфраструктуры и площадки, отведенные под парковочные места автомашин.

По территории земельного участка проходят сети инженерных коммуникаций: тепловые сети, бытовая канализация, дождевая канализация, силовые кабели, водопровод.

Функционально-планировочная организация территории

Функционально-планировочная организация территории торгово-развлекательного центра определена сложившейся градостроительной ситуацией и основана на формировании зоны административного, общественно-делового назначения и зоны открытых автостоянок.

В соответствии с архитектурно-планировочным решением на земельном участке с кадастровым номером 50:55:0030325:149 предлагается размещение торгово-развлекательного центра, надземного пешеходного перехода, создание благоустроенной пешеходной зоны вдоль ул. Советской, а также автостоянок, технологических и хозяйственных площадок.

В состав торгово-развлекательного центра входят объекты социально-бытового и культурно-развлекательного назначения: предприятия торговли и бытового обслуживания, аптеки, магазины продовольственных и непродовольственных товаров, предприятия общественного питания (кафе, рестораны, фудкорт), 7-зальный кинотеатр, административно-деловые учреждения, автостоянки, что позволит обеспечить микрорайон необходимыми дополнительными объектами соцкультбыта.

Параметры и характеристики планируемого развития элементов планировочной структуры

Таблица 1

№ п/п	Наименование показателя	Числовое значение	Единицы измерения
1	Площадь рассматриваемой территории, всего, в том числе:	3,6074	га
1.1	Улично-дорожная сеть и территория общего пользования	1,7301	га
1.2	Квартал	1,8773	га
1.2.1	Этажность квартала*	4	этаж
1.2.2	Количество этажей, в том числе подземных*	5	этаж
1.2.3	Средняя этажность (расчетный коэффициент)*	3,7	этаж

Примечание* – показатели даны для проектируемой территории.

Показатели интенсивности использования территории

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Коэффициент застройки, %	Плотность застройки, кв. м/га
1	Квартал*	93,6	31502,5

Примечание* – показатели даны для проектируемой территории.

Характеристика функциональных зон планируемого торгово-развлекательного центра

Таблица 3

№ п/п	Наименование зоны	Площадь зоны, га	Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений	Площадь застройки, кв. м	Общая площадь зданий, кв. м	Суммарная поэтажная площадь наземной части зданий, строений, сооружений в габаритах наружных стен, кв. м	Количество рабочих мест
1	Зона транспортной инфраструктуры и территорий общего пользования	1,7301	—	281,5	197,1	—	—
2	Зона административного и общественно-делового назначения*	1,8773	5	13040	53185	47955	850

Примечание* – показатели даны для проектируемой территории.

Характеристики развития транспортной инфраструктуры

Транспортное обслуживание торгово-развлекательного центра планируется осуществлять с улиц: Комсомольская, Матросская и Советская.

Проектом планировки территории планируются мероприятия транспортного обслуживания: реорганизация саморегулируемой развязки в одном уровне на пересечении улиц Комсомольская и Матросская из кольцевой в «петлевую – полукольцом»;

реконструкция улиц Комсомольская, Матросская, Советская с организацией остановочных пунктов наземного общественного транспорта, пешеходных зон и тротуаров;

организацию въездов и выездов легкового, грузового и пожарного транспорта на планируемую территорию;

строительство внутриквартальных проездов шириной 3,5 – 8 м;

устройство автостоянок для временного хранения легкового транспорта на 490 машино-мест на 1 наземном этаже и 1 подземном этаже торгово-развлекательного центра, в том числе 10 % с учетом требований использования маломобильными группами населения;

устройство площадок погрузо-разгрузочных работ и автостоянки грузового транспорта.

Реализацию проекта планировки территории планируется осуществить в два этапа:

1-й этап – строительство объекта торгово-развлекательного центра в границах земельного участка, реконструкция улицы Матросская с добавлением одной полосы движения;

2-й этап – реконструкция улиц Матросская, Комсомольская и Большая Серпуховская в установленных красных линиях.

Характеристики развития инженерной инфраструктуры

Проектом планировки территории планируются мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры:

системы теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, водоотведения и сети связи объекта планируется организовать от внешних источников:

теплоснабжение – от существующей котельной по улице 50 лет ВЛКСМ, с подключением от существующей тепловой камеры по улице Комсомольская, в соответствии с полученными техническими условиями;

электроснабжение – от электрических подстанций ПС 110/10/6 кВ «Шепчинки» (№791) и ПС 110/10/6 кВ «Красногорк» (№596) через систему новых трансформаторных подстанций ТП 10/0,4 кВ (ТП1 и ТП2) с общей расчетной мощностью ($P_{\Sigma}=2$ МВА);

телефонная связь – от городских телефонных сетей, кабелем ВОК. Распределительная телефонная сеть – от внутренней АТС емкостью не менее 100 номеров, в соответствии с техническими условиями от выбранного оператора связи;

водоснабжение – от существующих внутриквартальных сетей, в соответствии с техническими условиями на водоснабжение;

водоотведение – в существующие внутриквартальные сети хозяйственно-бытовой канализации, в соответствии с техническими условиями на водоотведение;

ливневая канализация – в существующие внутриквартальные сети ливневой канализации, в соответствии с техническими условиями;

инженерная подготовка территории включает в себя проведение мероприятий по вертикальной планировке территории, применение дренажей, обеспечивающих общее понижение уровня грунтовых вод, устройство на планируемых территориях систем дождевой канализации закрытого типа.

Проектом планировки предусмотрены участки под прокладку и перекладку сетей инженерно-технического обеспечения объекта. Размещение объектов обеспечения системой электроснабжения предусмотрено без выделения отдельной функциональной зоны, в составе проектируемого объекта торгово-развлекательного центра.

Параметры планируемого развития инженерной инфраструктуры

Таблица 4

№ п/п	Объекты инженерной инфраструктуры	Мероприятия	Параметры планируемого развития инженерной инфраструктуры
1	Водоснабжение		
1.1	Сеть водопровода	строительство	20 погонных метров
1.2	Вынос водопровода Д 300 мм	строительство	230 погонных метров
1.3	Вынос технического водопровода Д 300	строительство	230 погонных метров
2	Водоотведение		
2.1	Самотечная сеть бытового водоотведения диаметром 150÷200 мм	строительство	100 погонных метров

№ п/п	Объекты инженерной инфраструктуры	Мероприятия	Параметры планируемого развития инженерной инфраструктуры
2.2	Вынос участка напорной сети бытового водоотведения диаметром 600 мм	строительство	115 погонных метров
3	Организация поверхностного стока		
3.1	Вынос участка самотечной сети дождевой канализации диаметром 150-500 мм	строительство	250 погонных метров
3.2	Закрытая сеть дождевой канализации	строительство	180 погонных метров
4	Организация рельефа		
4.1	Территория торгово-развлекательного центра	планировка	13937 кв. м
5	Теплоснабжение		
5.1	Тепловые сети диаметром 2 х 200 мм	строительство	120 погонных метров
6	Электроснабжение		
6.1	Трансформаторная подстанция	строительство	2 встроенных объекта
6.2	Демонтаж трансформаторной подстанции	снос	1 объект
6.3	Кабельные линии электропередачи напряжением 10 кВ	строительство	140 м (уточняется в зависимости от расположения трансформаторных подстанций)
6.4	Питающие кабельные линии электропередачи напряжением 0,4 кВ	строительство	уточняется в зависимости от расположения ВРУ
6.5	Кабельные линии электропередачи напряжением 6 (10) кВ	демонтаж	460 м
7	Газоснабжение		
7.1	Газопровод		
		—	—
8	Связь	монтаж и установка	подключение

Мероприятия по охране окружающей среды

Таблица 5

№ п/п	Категория	Мероприятия по охране окружающей среды
1	Воздействие на атмосферный воздух	Основными источниками загрязнения являются автомобильный транспорт и стоянки легкового автотранспорта – с 1 января 2013 года в РФ введен запрет на продажу топлива стандарта ниже ЕВРО-3. Улучшенное топливо позволяет снизить загрязнение атмосферного воздуха до нормативных фоновых концентраций вредных веществ, содержащихся в атмосферном воздухе
2	Акустический режим	Допустимые уровни звука на территории жилой застройки нормируются в соответствии с СН 2.2.4/2.1.8.562-96 «Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки»: малошумные системы вентиляции; шумозащитные ограждающие конструкции для площадок твердых бытовых отходов, парковок автомобилей, размещаемых в составе объекта
3	Санитарно-защитные зоны	Санитарно-защитная зона проектируемого торгово-развлекательного центра – 30 м (с учетом сокращения санитарно-защитной зоны - 50 м); разработка проекта санитарно-защитной зоны, включающего мероприятия по сокращению размера санитарно-защитной зоны
4	Воздействие на поверхностные воды	Поверхностные водоемы на рассматриваемой территории отсутствуют.
5	Санитарная очистка территории	Установка трех компакторов суммарным объемом 28,8 куб. м

Перечень координат характерных точек перелома красных линий

Перечень координат характерных точек перелома красных линий представлен в системе координат МСК – 50.

Таблица 6

Точка	Координаты	
	X	Y
1	432695.752	2190973.519
2	432606.668	2191103.464
3	432600.993	2191111.859
4	432595.318	2191120.254
5	432547.379	2191095.194
6	432545.800	2191090.788
7	432544.535	2191055.215
8	432543.989	2191029.536

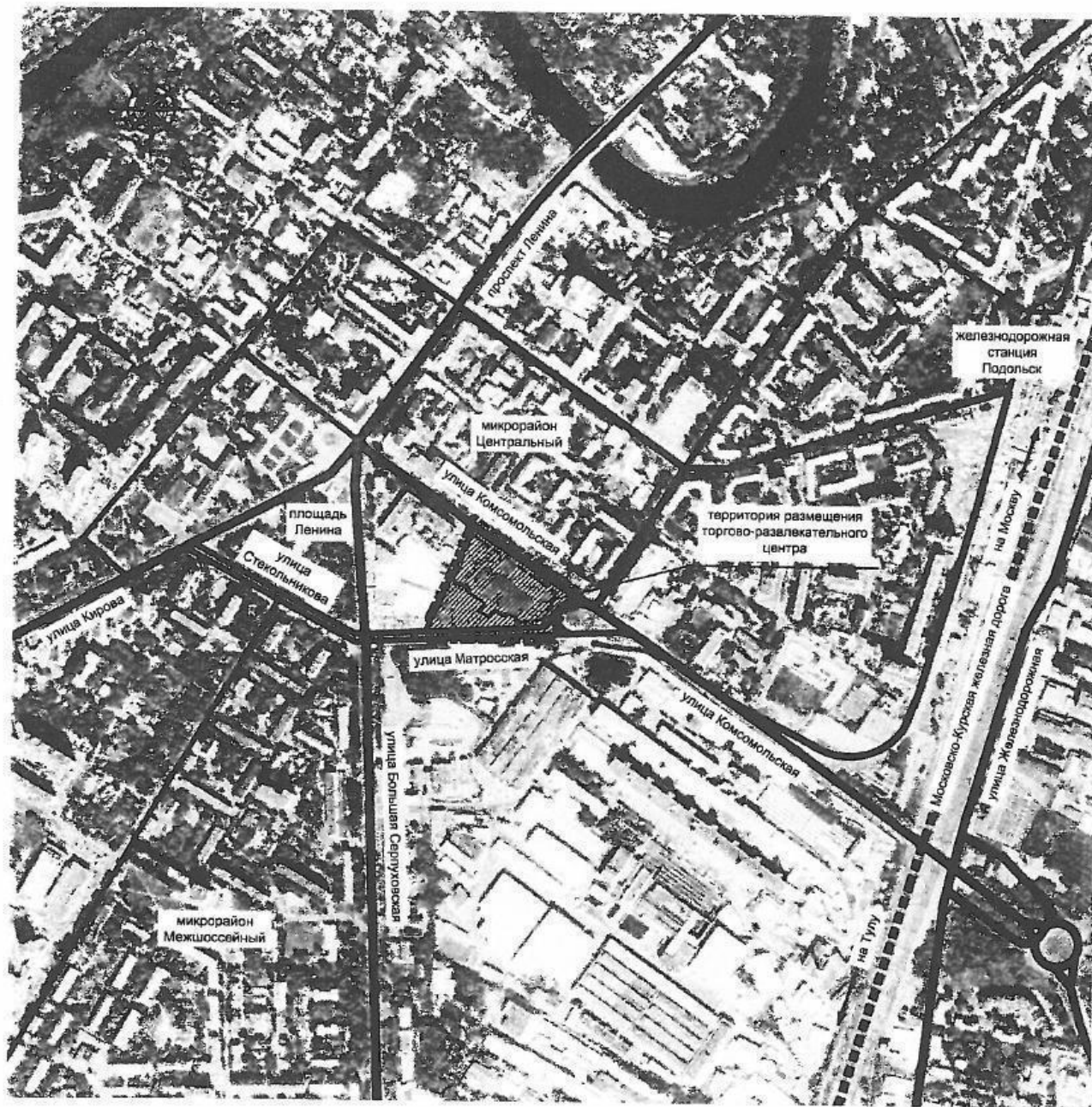
Точка	Координаты	
	X	Y
9	432544.018	2191016.291
10	432549.415	2190953.401
11	432553.720	2190908.607
12	432563.755	2190913.291
13	432620.073	2190940.412
14	432808.728	2190813.570
15	432802.532	2190822.327
16	432713.367	2190948.328
17	432703.791	2190961.857
18	432626.913	2190927.057
19	432570.260	2190899.781
20	432554.412	2190892.149
21	432556.230	2190883.222
22	432572.515	2190803.178
23	432799.492	2190794.586
24	432893.972	2190769.843
25	432881.716	2190761.194
26	432868.618	2190800.974
27	432857.150	2190792.276
28	432735.455	2190963.856
29	432729.678	2190972.018
30	432742.783	2190981.620
31	432731.118	2190997.539
32	432722.827	2190991.936
33	432715.074	2190993.086
34	432628.934	2191118.730
35	432594.031	2191169.652
36	432596.069	2191181.566
37	432604.514	2191186.923
38	432592.198	2191206.338
39	432580.522	2191198.938
40	432575.321	2191207.475
41	432537.485	2191269.648
42	432516.915	2191297.983
43	432529.297	2191306.449
44	432519.226	2191317.732
45	432506.846	2191309.263
46	432499.788	2191310.484
47	432490.974	2191322.621
48	432470.777	2191307.894
49	432491.098	2191279.920
50	432505.574	2191163.232
51	432513.979	2191095.672
52	432512.071	2191041.099
53	432512.770	2190994.666
54	432511.761	2190964.750
55	432508.984	2190884.867

Точка	Координаты	
	X	Y
56	432506.597	2190825.773
57	432495.870	2190815.488
58	432480.883	2190816.115
59	432480.572	2190746.067
60	432495.559	2190745.440
61	432503.164	2190732.511
62	432549.525	2190735.894
63	432545.393	2190750.312
64	432624.447	2190750.343
65	432776.592	2190744.019
66	432785.070	2190729.197
67	432780.403	2190720.302
68	432824.207	2190696.172
69	432844.565	2190734.978
70	432865.438	2190749.707
71	432874.710	2190737.916
72	432890.805	2190749.261

Проект планировки территории для размещения торгово-развлекательного центра
в границах улиц Матросская, Комсомольская, Советская города Подольск городского
округа Подольск Московской области

Проект планировки территории

Схема расположения элемента планировочной структуры



**Проект планировки территории для размещения торгово-развлекательного центра
в границах улиц Матросская, Комсомольская, Советская города Подольск городского
округа Подольск Московской области**
Проект планировки территории
Чертеж планировки территории

Условные обозначения

-  9 красные линии с точками перелома
 ----- линии отступа от красных линий

ГРАНИЦЫ:

-  территории размещения торгово-развлекательного центра
в границах улиц: Матросская, Комсомольская, Советская
 проектируемой территории
 существующих земельных участков, зарегистрированных
в едином государственном реестре недвижимости
 зон планируемого размещения
объектов капитального строительства
 зоны планируемой реконструкции автомобильной
дороги регионального значения ул. Комсомольская

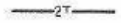
ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ:

-  планируемые здания и сооружения

**ЛИНИИ, ОБОЗНАЧАЮЩИЕ ОБЪЕКТЫ
ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ:**

-  автодорога регионального значения
 улицы и проезды местного значения

**ЛИНИИ, ОБОЗНАЧАЮЩИЕ ОБЪЕКТЫ
ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ:**

-  проектируемый водопровод
 проектируемая хозяйственно-
бытовая канализация
 проектируемая ливневая канализация
 проектируемая теплотрасса
 проектируемый эл. кабель 10 кВ
 проектируемый эл. кабель 0,4 кВ
 пожарный гидрант
 существующие инженерные сети
 x x демонтируемые сети

ПОЯСНИТЕЛЬНЫЕ НАДПИСИ:

- ① торгово-развлекательный центр
 ② Надземный пешеходный переход
 М площадки сбора мусора (внутри здания)
 Р открытые автостоянки
 Р автостоянки на 1 и -1 уровнях
торгово-развлекательного центра

**Проект планировки территории для размещения торгово-развлекательного центра
в границах улиц Матросская, Комсомольская, Советская города Подольск
городского округа Подольск Московской области**

Проект планировки территории

Чертеж планировки территории

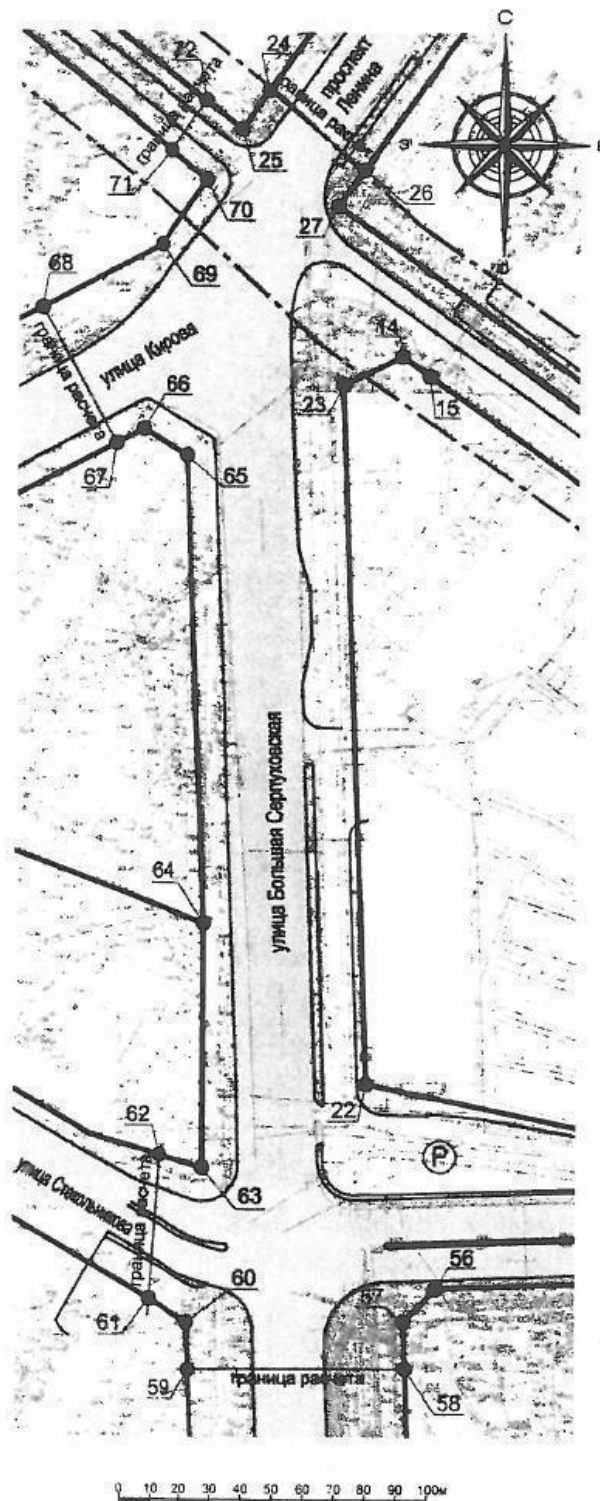


Схема расположения
листов

1	2	3
---	---	---

Проект планировки территории для размещения торгово-развлекательного центра
в границах улиц Матросская, Комсомольская, Советская города Подольск
городского округа Подольск Московской области
Проект планировки территории

Чертеж планировки территории

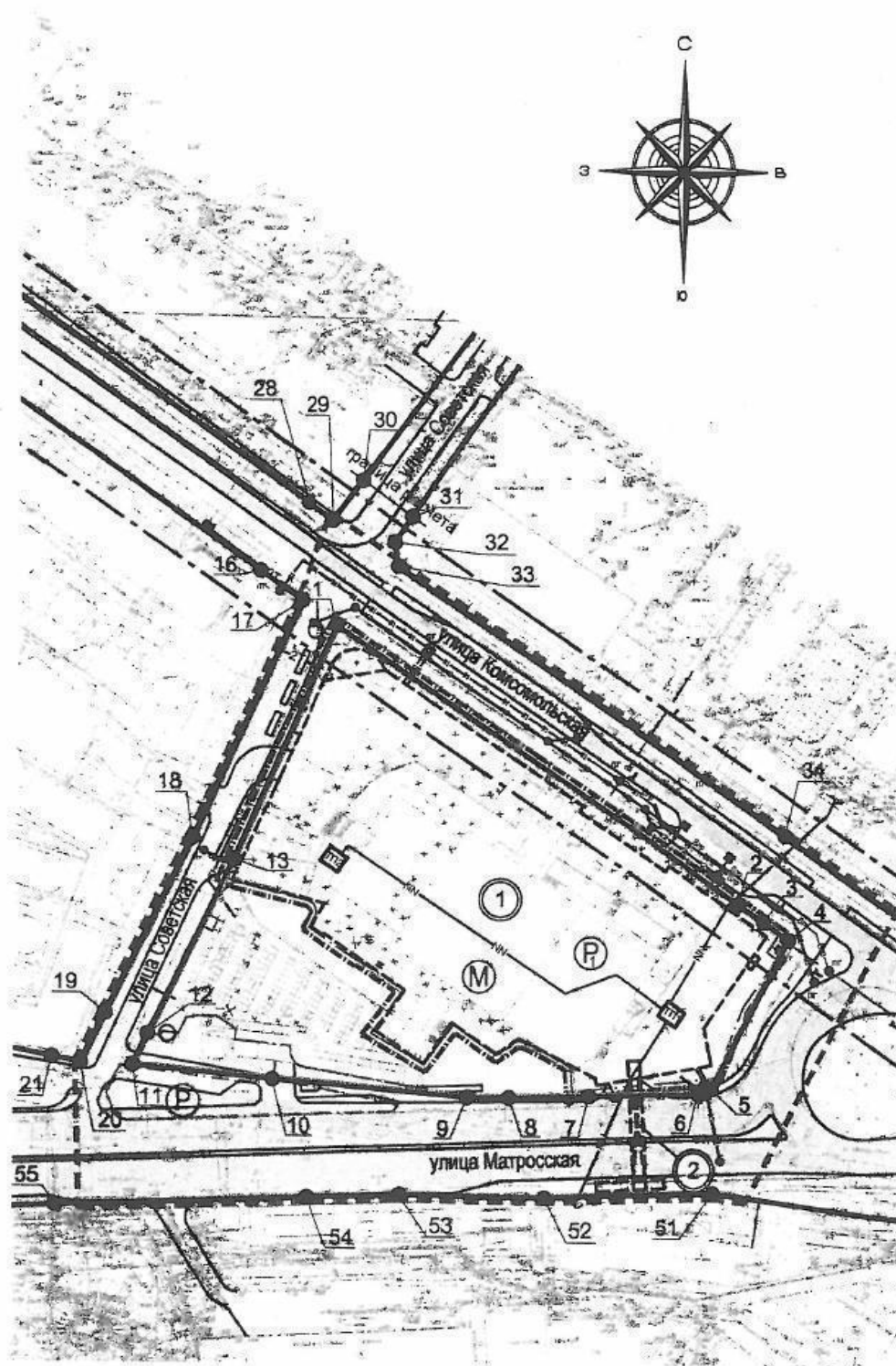
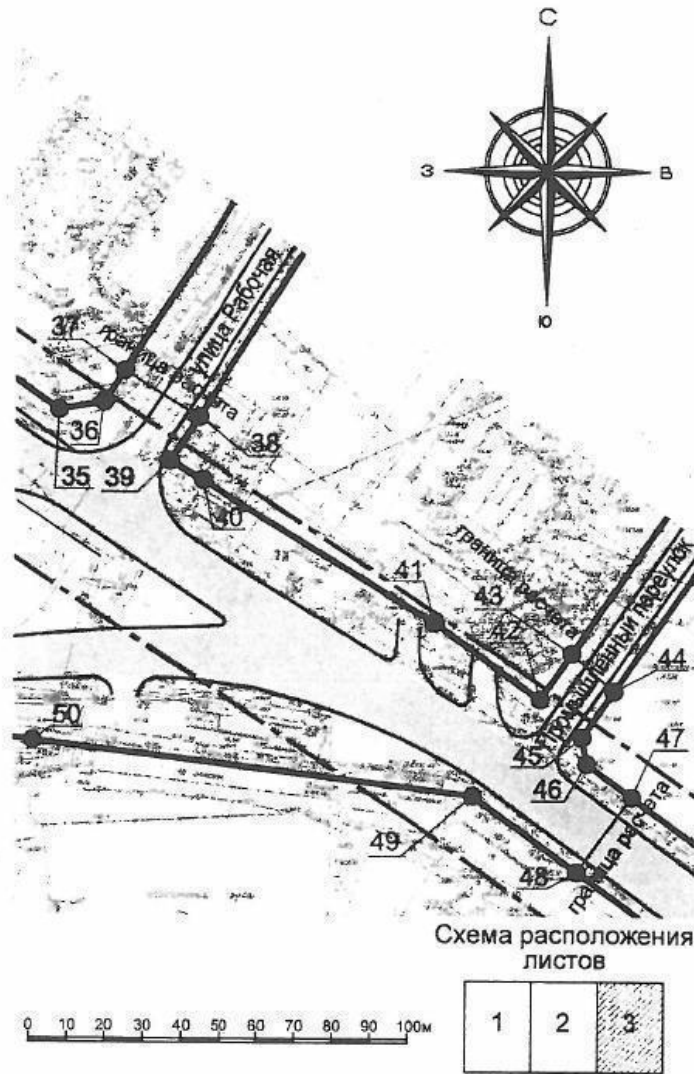


Схема расположения
листов

1	2	3
---	---	---

**Проект планировки территории для размещения торгово-развлекательного центра
в границах улиц Матросская, Комсомольская, Советская города Подольск
городского округа Подольск Московской области
Проект планировки территории**

Чертеж планировки территории



Проект межевания территории

В проекте межевания территории для размещения торгово-развлекательного центра в границах улиц Матросская, Комсомольская, Советская города Подольск городского округа Подольск Московской области не предусматривается изменение существующего земельного участка с кадастровым номером 50:55:0030325:149.

Строительство торгово-развлекательного центра планируется в границах земельного участка с кадастровым номером 50:55:0030325:149, площадью 1,3937 га, находящегося в собственности ООО «Центральный» (категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения объектов торговли и автостоянок, для строительства торговых павильонов, объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2), магазины, для эксплуатации автостоянки).

На чертеже межевания территории отображены границы зон с особыми условиями использования территории, влияющие на размещение объектов капитального строительства.

Граница земельного участка для размещения торгово-развлекательного центра привязана к координатной геодезической съемке в системе координат МКС-50.

Координаты точек перелома границ земельного участка представлены в таблице 7.

Ведомость координат точек перелома границ земельного участка в системе координат МСК - 50

Таблица 7

Обозначение точек перелома границ	Координаты	
	X (м)	Y (м)
1	2	3
1	432695.72	2190973.5
2	432692.66	2190972.16
3	432626.72	2190943.31
4	432620.04	2190940.39
5	432614.18	2190937.57
6	432612.54	2190940.97
7	432611.08	2190946.76
8	432606.64	2190964.45
9	432605.49	2190966.4
10	432604.28	2190967.43
11	432602.19	2190967.61
12	432598.07	2190965.24
13	432588.43	2190979.45
14	432588.75	2190979.63
15	432578.13	2190995.85
16	432564.38	2190985.45
17	432561.55	2190990.2
18	432556.55	2190998.82
19	432554.42	2191002.35
20	432567.25	2191011.92
21	432557.53	2191025.43
22	432562.16	2191032.08
23	432561.39	2191035.42
24	432554.73	2191048.21
25	432554.25	2191049.29
26	432544.89	2191049.86

Обозначение точек перелома границ	Координаты	
	X (м)	Y (м)
27	432546.49	2191053.83
28	432549.5	2191083.98
29	432550.93	2191096.6
30	432573.6	2191105.32
31	432589.05	2191116.32
32	432591.48	2191113.14
33	432597.38	2191117.13
34	432606.63	2191103.44
35	432622.49	2191080.32
36	432639.51	2191055.48
37	432645.3	2191047.04
38	432662.82	2191021.49

**Проект планировки территории для размещения торгово-развлекательного центра
в границах улиц Матросская, Комсомольская, Советская города Подольск городского
округа Подольск Московской области
Проект межевания территории
Чертеж межевания территории**

Условные обозначения

- красные линии
- линии отступа от красных линий

ГРАНИЦЫ:

- ■ ■ ■ ■ территории размещения торгово-развлекательного центра
в границах улиц: Матросская, Комсомольская, Советская
- — — — — проектируемой территории
- — — — — существующих земельных участков, зарегистрированных
в едином государственном реестре недвижимости

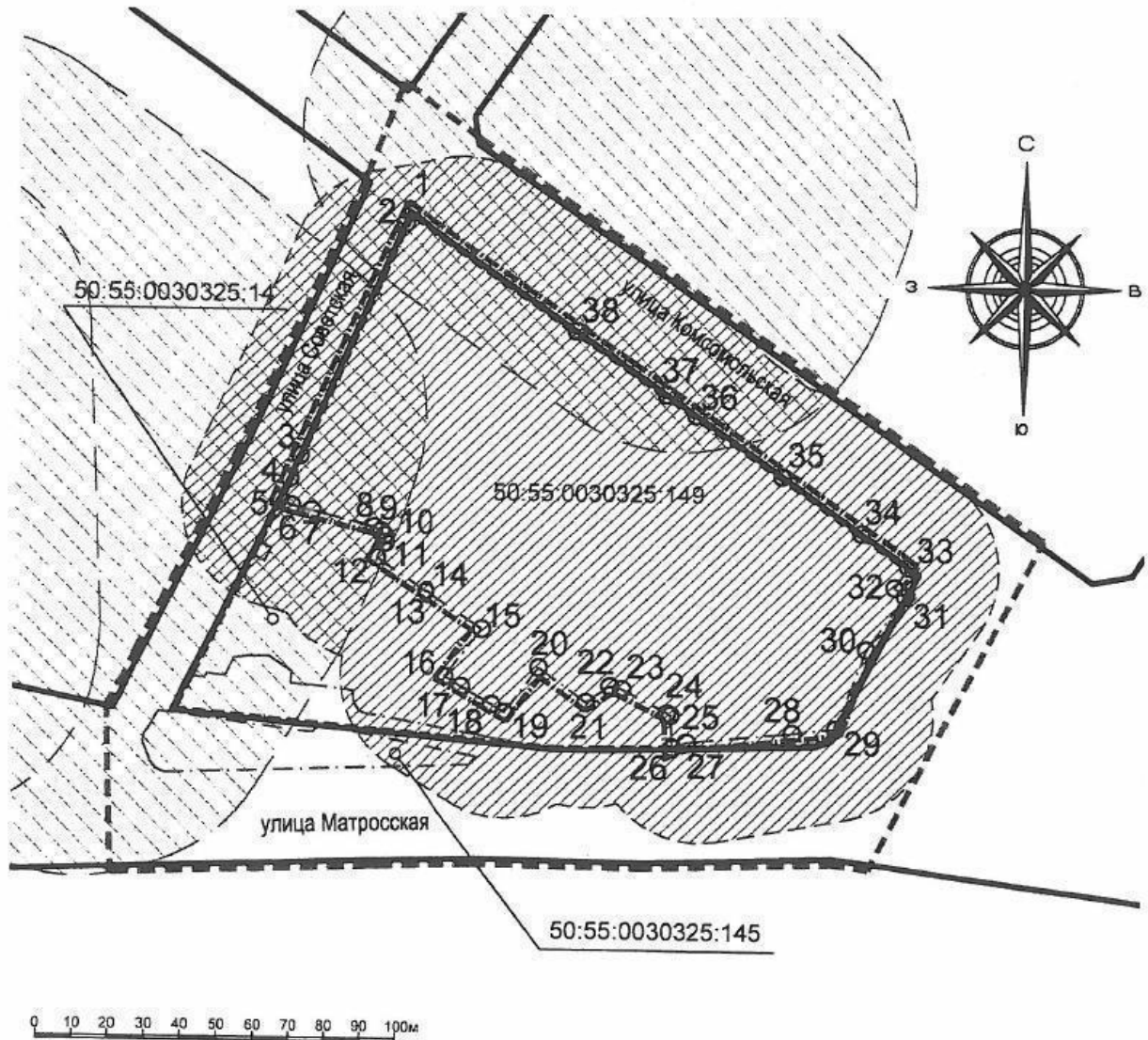
**ГРАНИЦЫ ЗОН И ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ:**

-  санитарно-защитная зона проектируемого
торгово-развлекательного центра - 30 м
-  санитарно-защитная зона существующих
торговых комплексов и центров - 50 м

ПОЯСНИТЕЛЬНЫЕ НАДПИСИ:

- O_1 номера поворотных точек границ
земельного участка
- 50:55:0030325:149 кадастровый номер земельного участка

Проект планировки территории для размещения торгово-развлекательного центра
в границах улиц Матросская, Комсомольская, Советская города Подольск городского
округа Подольск Московской области
Проект межевания территории
Чертеж межевания территории



Верно



Лист согласования к документу № 28Исх-5071/01-01 от 28.02.2019. В ответ на № 28Вх-7644 (26.02.2019)
Инициатор согласования: Залогина Г.С. Главный аналитик отдела обеспечения подготовки документации по
планировке территорий линейных объектов инженерной инфраструктуры
Согласование инициировано: 28.02.2019 17:40

ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЯ				Тип согласования: смешанное
N°	ФИО	Срок согласования	Результат согласования	Замечания/Комментарии
Тип согласования: последовательное				
1	Ермакова Е.А.		Согласовано 28.02.2019 18:07	-
Тип согласования: последовательное				
2	Новосёлов Ю.А.		ЭП Подписано 28.02.2019 18:39	-