

**ПРОТОКОЛ № 8**

**заседания комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки городского округа Чехов**

**30 июля 2018 года**

**г. Чехов Московской области**

**Комиссия в составе, утвержденном постановлением Главы городского округа Чехов от 26.10.2017 № 0002-ПГ «О создании комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки городского округа Чехов» (с изменениями от 12.12.2017 № 0013-ПГ, от 19.02.2018 № 0007-ПГ):**

**Председатель комиссии:**

Пруцаков И.Ю. - заместитель Главы Администрации городского округа Чехов

**Заместитель председателя комиссии:**

Черенкова О.В. - начальник территориального отдела Чеховского района Главного управления архитектуры Московской области (по согласованию)

**Секретарь комиссии:**

Чудайкина О.И. – начальник отдела архитектуры и градостроительства управления градостроительной деятельностью Администрации городского округа Чехов

**Члены комиссии с правом решающего голоса:**

Фриш Д.В. – Первый заместитель Главы Администрации городского округа Чехов

Миронов А.М. – заместитель Главы Администрации городского округа Чехов

Рассказов М.В. – Советник Главы Администрации городского округа Чехов

Смирнова Г.Б. - заместитель Главы Администрации городского округа Чехов

Карпова О.С. - заместитель Главы Администрации городского округа Чехов

Кузнецова Т.С. - начальник управления правовой и кадровой работы Администрации городского округа Чехов

Лазарев А.А. - начальник Управления земельно-имущественного комплекса Администрации городского округа Чехов

Меркулов С.Ю. – начальник управления градостроительной деятельностью Администрации городского округа Чехов

Начальник территориального управления Администрации городского округа Чехов

**Члены комиссии с совещательным голосом:**

Рыжков А.Н. – депутат Совета депутатов городского округа Чехов

представитель Общественной палаты городского округа Чехов (по согласованию)



на заседании, состоявшемся 30.07.2018 года, рассмотрела вопросы и приняла решение:

№ п/п	Наименование вопроса	От кого и когда поступило	Принятое решение	
1.	<p>Отнести земельный участок с кадастровым номером 50:31:0040307:278 в территориальную зону П (производственная зона) и изменить вид разрешенного использования с «для размещения автостоянки» на «Производственная деятельность».</p>	<p>ООО«НПО Агрегат», Захарова О.О. № 0508/04 от 19.04.2018г. №770-18/ЮЛ от 19.06.18</p>	<p>Учесть Отнести земельный участок с кадастровым номером 50:31:0040307:278 в территориальную зону П (производственная зона)</p>	
2.	<p>О включении территории НСТ «Красный строитель» и земельные участки с кадастровыми номерами 50:31:0020314:347, 50:31:0020314:101, 50:31:0020314:125, 50:31:0020314:0124, 50:31:0020314:55, 50:31:0020314:202, 50:31:0020314:74 в границы населенного пункта д. Чепелёво, изменения категории земель НСТ «Красный строитель» на категорию «земли населённых пунктов, а также изменения вида разрешенного использования земельных участков НСТ «Красный строитель» на вид индивидуальное жилищное строительство».</p>	<p>Волгин В.И., Кулматов С.Р №655- 18/ЮЛ, 657-18/ЮЛ от 28.05.2018г.; Данилина В.С. №4512-18 от 01.06.2018г.; Сосов П.Л. № 4495-18 от 01.06.2018г.; Качанов Г.И №4525- 18 от 04.06.18г.; Качанова Т.А №4524- 18 от 04.06.18г., Цынкуш Н.П №4520- 18 от 04.06.18г.; Андреева Н.В №4526- 18 от 04.06.18г.; Волгин В.И., №4569- 18 от 04.06.18г.; Коломиец О.С №4615- 18 от 06.06.18г Солякова Е.А №744- 18/ЮЛ от 13.06.2018</p>	<p>Нецелесообразно</p>	



		Открытое обсуждение д. Чепелево Солякова Е.А, Степанян А.Ж		
3.	Устранение технических ошибок в составе проекта «Генеральный план городского округа Чехов» (картографический материал прилагается). Приложение №1	Власова М.И №Р001-6218876428-13614919 от 08.06.18г	Направить в адрес разработчика для отражения в окончательной редакции генплана	
4.	Включить земельный участок 50:31:0050101:216 площадью 2,0 га из зоны СХ-3 в границы населённого пункта д. Бульчево и изменение разрешенного использования на для дачного строительства.	Парфенов С.В №4767-18 от 13.06.2018	Принимая во внимание, расположение участка на мелиорируемых землях сельхозназначения - отказать	
5.	Включить территорию СНТ «Родничок» в границы населенного пункта д. Плужково и изменить категорию земель СНТ «Родничок» на категорию «земли населенных пунктов»	СНТ «Родничок» №764-18/ЮЛ от 18.06.2018	Отказать	
6.	Включение земельных участков с кадастровыми номерами 50:31:0020301:973, 50:31:0020301:975, 50:31:0020301:976, 50:31:0020301:980, 50:31:0020301:977, 50:31:0020301:978, 50:31:0020301:979, 50:31:0020301:981 в районе д. Репниково в состав территориальной зоны СХ-2 предназначенной для ведения садового и дачного хозяйства.	Графский А.В №Р001-4676686457-13881857 от 21.06.2018 №Р001-3776838673-14004724 от 26.06.2018	Направить предложение в Главархитектуру для согласования с Минсельхозом	
7.	Включение земельного участка с кадастровым номером 50:31:0010502:145 в районе д. Пешково в состав территориальной зоны О-4 «Зона объектов отдыха и туризма».	Зими́на О.А. №4915-18 от 19.06.2018	Принимая во внимание, расположение участка в МДР магистрального газопровода, наложение земель лесного	в границах



			фонда (сельские леса) - отказать	
8.	Включение земельного участка с кадастровым номером 50:31:0020301:201 ТСН «ТЛОНН-2000» границы населённого пункта д. Сандарово	Токарева Н.В №4801-18 от 14.06.2018  №Р001-3257578055-14008178 от 26.06.18	Принимая во внимание, расположение земельных участков в зоне СХ-2, отсутствие согласия всех собственников земельных участков в границе территории - отказать.	
9.	Включение земельного участка с кадастровым номером 50:31:0020301:212 ТСН «ТЛОНН-2000» в границы населённого пункта д. Сандарово	Морозова О.Н №Р001-2382281421-14008213		
10.	Включение земельного участка с кадастровым номером 50:31:0020301:202 ТСН «ТЛОНН-2000» в границы населённого пункта д. Сандарово.	Токарев Н.Н №Р001-8273043859-14008230; открытое обсуждение д. Сандарово -  Токарева Н.(заявление на 5л.) Морозова О.Н. (заявление на 8л.)		
11.	Включение земельного участка с кадастровым номером 50:31:0060327:772 в состав территориальной зоны Ж-2 «Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами».	Жаров И.Ю. №5258-18 от 27.06.2018	Принимая во внимание, расположение участка на особо-ценных сельхозугодьях - отказать	
12.	Включение земельных участков с кадастровыми номерами 50:31:0040701:21, 50:31:0040701:22, 50:31:0040701:23, 50:31:0040701:24 в состав планируемой	Чугаева Л.Ю. №5364-18	Направить предложение в Главархитектуру для согласования с управлением культурного наследия МО	



	территориальной зоны Ж-1 «Зона многоквартирной жилой застройки».			
13.	Изменить функциональную зону земельного участка КН 50:31:0032002:182 с Р1 на зону Ж1 под развитие населенного пункта с. Троицкое	Открытые публичные слушания с.Троицкое – Козлова Л.П.	Учесть в проекте генплана, в соответствии со сведениями ГКН о категории ЗУ	
14.	Включить земельный участок с КН 50:31:0030218:97 в границы населенного пункта п. Мещерское и отобразить его в зоне Ж2	Открытое обсуждение проекта п. Мещерское от 01.07.2018 Декет Н.В.	Учтено в проекте генплана, отнесен к зоне Ж2	
15.	Отобразить земельный участок с КН50:31:0030203:261 в границах населенного пункта	Открытое обсуждение проекта д. Ивино от 01.07.2018 Потапова Н.П.	Учтено в проекте генплана, отнесен к зоне Ж2	
16.	Зона СХ-2 дачная застройка (Садоводческие товарищества, входящие в границы городского поселения)	Открытое обсуждение ДС «Олимпийский» 02.07.2018	Направить замечание в адрес Главархитектуры Московской области для получения разъяснений по применению градостроительных регламентов в отношении указанных территории ✓	
17.	Вывести земельный участок КН 50:31:0040711:709 под ОКС из зоны Р-2 в зону Ж-2 для дальнейшего выкупа в соответствии с координатным описанием ЗУ ( Прилагается)	Открытое обсуждение проекта г. Чехов от 01.07.2018 - Глухова Е.А. по доверенности Эрлау Г.А.	Учесть в проекте генплана	
18.	Изменить трассу планируемой автодороги «Южный обход» южнее ул. Солнышевская в сторону д. Манушкино	Открытое обсуждение проекта г. Чехов от	Направить предложение в Главархитектуру для учета	



		01.07.2018 - Смирнова Н.Р.	прав собственников при проектировании автодороги	
19.	Включить в границы населенного пункта зу сельскохозяйственного назначения КН 50:31:0000000:1295, 50:31:0000000:1296	Открытое обсуждение д. Кулаково от 01.07.2018 - Чирков С.И.	Учтено в проекте генерального плана	
20.	Исключить из земель лесфонда земельные участки граждан КН 50:31:0000000:59866; 50:31:0000000:60204; 50:31:0000000:60205; 50:31:0050437:450, 50:31:0050437:451	Открытое обсуждение д. Кулаково от 01.07.2018 - Жуков П.Н.	Учесть в проекте генерального плана по результатам рассмотрения вопроса в рамках лесной амнистии. Рекомендовать собственникам земельных участков подать заявления в Комитет лесного хозяйства МО о внесении изменений в сведения государственного лесного реестра в отношении указанных земельных участков.	
21.	Земельный участок с КН 50:31:0040119:958 по адресу: г. Чехов, ул. Малая Офицерская, уч. 35А включить в граница населенного пункта	Открытое обсуждение г. Чехов от 02.07.2018 - Бурлак А.А.	Учесть в проекте генерального плана по результатам рассмотрения вопроса в рамках лесной амнистии. Рекомендовать собственнику земельного участка подать заявление в Комитет лесного хозяйства МО о внесении изменений в сведения государственного лесного реестра в отношении указанного земельного участка.	



22.	В зоне Ж-2 на улицах Офицерский поселок, Центральная, Офицерская г. Чехов отнести только к зоне индивидуальной жилой застройки (ИЖС) полностью исключив возможность строительства блокированных жилых домов и иных видов разрешенного использования.	Открытое обсуждение г. Чехов от 02.07.2018 – Емельянова Н.Б.	Учесть в проекте генерального плана.	
23.	Скорректировать трассу прохождения планируемая улицы : «Соединение ул. Центральной с а.д. «Чехов-Попово»» в районе ул. Центральная г. Чехова в обход Офицерского поселка. Оставить участок а/дороги по ул. Центральная в неизменном виде, без увеличения грузопотока.	Открытое обсуждение г. Чехов от 02.07.2018 – Емельянова Н.Б.	При разработке проектной документации учесть права правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по ул. Центральная, установить запрет транзита большегрузного транспорта.	
24.	Против реконструкции автодороги в части ее расширения по ул. Центральная г. Чехов. Предусмотреть автодорогу с односторонним движением и обустройством тротуара	Открытое обсуждение г. Чехов от 02.07.2018 – Прокопец О.Г., Гаврилин А.Е., инициативная группа жителей Офицерский поселок	При разработке проектной документации учесть права правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по ул. Центральная, предусмотреть обустройство тротуара.	
25.	Откорректировать на графическом материале генплана дороги в д. Бершово, разработать проект подъездных путей к территории «Бершово поле» в районе д. Бершово 50:31:0060304:2287; 50:31:0060304:1940; 50:31:0060304:1901; 50:31:0060304:2169; 50:31:0060304:2347	Открытое обсуждение г. Чехов от 02.07.2018 – Каширская А.В., Горбачева Н.И.;  Открытое обсуждение д. Бершово –Егорова Е.С., Егорова О.Н.,	Учесть в проекте генерального плана.	



		Баева Т.А., Мулюкова Р.А., Корнилова О.И.		
26.	Предусмотреть строительство автодороги с односторонним движением для въезда в г. Чехов со стороны ул. Восточная через прокол под ж/д на ул. Октябрьская	Открытое обсуждение г. Чехов от 02.07.2018 – Корякин В.Н.  Открытое обсуждение у Морозова А.В	Направить предложение в Главархитектуру для инициирования процедуры внесения изменений в СТП ТО МО	
27.	Уточнить границы субъектов между г. Москва и Московской областью в районе в/ч Чернецкое, с целью изменения стоимости проезда на общественном транспорте по межмуниципальной автодороге	Открытое обсуждение г. Чехов от 02.07.2018 – Строганов С.Н.	Проработать вопрос уточнения тарифа в общественном транспорте совместно с Министерством транспорта и дорожной инфраструктуры Московской области	
28.	Уточнить правильность нанесения автодорог в д. Тюфанка	Открытое обсуждение г. Чехов от 02.07.2018, 30.06.2018 – Строганов С.Н.	Учесть в проекте генерального плана	
29.	Уточнить правильность нанесения границ населенного пункта д. Тюфанка	Открытое обсуждение г. Чехов от 02.07.2018, 30.06.2018 – Строганов С.Н.	Учесть в проекте генерального плана	
30.	Устранить «сдвигку» земель лесного фонда и чересполосицу земель СХ1 и ГЛФ, отнести неразграниченные земли в зону РЗ, так как по факту территория занята лесом.	Открытое обсуждение г. Чехов от 02.07.2018 – Черенков В.Н.	Учесть в проекте генерального плана	



31.	Включить в границы населенного пункта дороги, которые попадают или пересекаются землями лесфонда	Открытое обсуждение г. Чехов от 02.07.2018 – Черенков В.Н.	Рассмотреть вопрос в соответствии с положениями действующего земельного законодательства путем оформления публичных сервитутов, либо путем оформления права постоянного бессрочного пользования на земельные участки под дорогами	
32.	Включить в границы населенного пункта участок по адресу: д. Репниково ул. Березовая, д. 15а в районе зу КН 50:31:0020529:7. На картографическом материале не указаны все водные объекты в районе ул. Березовая	Открытое обсуждение г. Чехов от 02.07.2018 – Сазонов П.Л.	Вопрос включения в границы населенного пункта рассмотреть в рамках лесной амнистии. Рекомендовать собственникам земельных участков подать заявления в Комитет лесного хозяйства МО о внесении изменений в сведения государственного лесного реестра в отношении указанных земельных участков.	
33.	Изменить трассу автодороги в д. Любучаны, планируемой к реконструкции в обход деревни со стороны завода «Данон» (фото прилагается)	Открытое обсуждение г. Чехов от 02.07.2018 – Пютсеп О.В.	Направить предложение в Главархитектуру для учета прав собственников при проектировании автодороги	
34.	Включить в границы д. Оксина земельные участки КН 50:31:0060102:228; 50:31:0060102:2215; 50:31:0060102:2214; 50:31:0060102:81; 50:31:0060102:82; 50:31:0060102:1921; 50:31:0060102:1922; 50:31:0060102:1923;	Открытое обсуждение г. Чехов от 02.07.2018 – Алексеева М.В., Дымченко А.И.	До вынесения решения арбитражного суда, учет мнения – нецелесообразно.	



	<p>50:31:0060102:80; 50:31:0060102:1882;  50:31:0060102:1883; 50:31:0060102:1884;  50:31:0060102:1885; 50:31:0060102:1886 и  отнести земельные участки :</p> <p>50:31:0060102:80; 50:31:0060102:228;  50:31:0060102:2215; 50:31:0060102:2214;  50:31:0060102:81; 50:31:0060102:82;  50:31:0060304:350; 50:31:0060304:382 к зоне  СХ-3 объектов сельскохозяйственного  производства;</p> <p>50:31:0060102:2215; 50:31:0060102:2214;  50:31:0060102:82 изменить ВРИ с «для  дачного строительства» на  «сельскохозяйственное использование»;</p> <p>50:31:0060102:1921; 50:31:0060102:1922;  50:31:0060102:1923; 50:31:0060102:1882;  50:31:0060102:1883; 50:31:0060102:1884;  50:31:0060102:1885; 50:31:0060102:1886  отнести к функциональной зоне Р-5 –зона  объектов отдыха и туризма</p>			
35.	<p>Включить в границы населённого пункта г. Чехов зону СХ-3, расположенную в юго-западной части города, в соответствии с градостроительной концепцией по застройке территории малоэтажными жилыми домами, разработанной в рамках утвержденного генерального плана ГП Чехов (концепция прилагается )</p>	<p>Открытое обсуждение  г. Чехов от 01.07.2018</p>	<p>Направить  предложение в  Главархитектуру МО для  согласования с  Министерством сельского  хозяйства в соответствии с  разработанной  градостроительной  концепцией</p>	



36.	Пересечение ул. Чехова и ул. Солнышевская Часть территории зоны Ж-2 изменить на Ж-1 (Существуют многоквартирные дома).	Открытое обсуждение г. Чехов от 01.07.2018	Учесть в проекте генерального плана	
37.	Территория ул. Солнышевская в районе усадьбы «Садки» Часть зоны Р-5 изменить на Ж-2 Существующие земельные участки для индивидуального жилищного строительства	Открытое обсуждение г. Чехов от 02.07.2018	Территорию в районе усадьбы «Садки» отразить в проекте генерального плана в соответствии со сведениями ГКН	
38.	Территория, прилегающая к земельному участку КН 50:31:0040108:21, планируемая зона Р 1 предусмотреть ВРИ для размещения объектов благоустройства.	Открытое обсуждение г. Чехов от 02.07.2018	Учесть в проекте генплана	
39.	Отнести территорию ДНП «Две реки» КН 50:31:0060313:59, 50:31:0060313:60, 50:31:0060313:61 к зоне Ж-2	Елизаров Е.К. – представитель ДНП «Две реки»	Принимая во внимание, что территория ДНП «Две реки» полностью находится в окружении жилой застройки, учесть в проекте генплана земельные участки КН 50:31:0060313:59, 50:31:0060313:60, 50:31:0060313:61 в зоне Ж-2	
40.	Дорога в м-не «Губернский» убрать сквозной проезд	Открытое обсуждение г. Чехов от 02.07.2018	Учесть в проекте генерального плана	
41.	Территория, расположенная в восточной части городского поселения «Ж/Д скотопрогоник» откорректировать зонирование и организацию проезда по существующему положению	Открытое обсуждение г. Чехов от 02.07.2018	Учесть в проекте генерального плана	
42.	Территория, расположенная в восточной части городского поселения («Комбикормовый завод») Изменить зонирование с П на зону О-1	Открытое обсуждение г. Чехов от 02.07.2018	Учесть в проекте генерального плана	



43.	Территория застройки ЖК «Вишневый сад» ул. Чехова Часть зоны Ж-1 откорректировать в соответствии с утвержденным проектом планировки	Открытое обсуждение г. Чехов от 01.07.2018	Учесть в проекте генерального плана	
44.	Территория в районе «Регенератного завода» ул. Чехова зону О-1 изменить на Р-1		Учесть в проекте генерального плана: О-1 на Р-1	
45.	Территория размещения административных зданий Мосэнерго и Мособлэлектро ул. Солнышевская Зону П изменить на О-1	Открытое обсуждение г. Чехов от 01.07.2018	Отказать, отражено в проекте по фактическому использованию, по сведениям ГКН	
46.	Территория застройки ЖК «Чайка» ул. Чехова с зоны Ж-1 убрать штриховку (ЖК построен)	Открытое обсуждение г. Чехов от 01.07.2018	Учесть в проекте генерального плана	
47.	Территория в районе гостиницы «Олимпийская» ул. Первомайская КН 50:31:0040801:139 изменить функциональную зону с Р-1 на О-1	Открытое обсуждение г. Чехов	Учесть в проект генплана КН 50:31:0040801:139 в зоне О-1	
48.	Территория храма «Зачатья Анны» ул. Пушкина зону О-1 изменить на Р-5	Открытое обсуждение г. Чехов от 01.07.2018	Отказать, отразить в проекте генплана по фактическому использованию в зоне О-2 - объектов культуры и религиозного назначения	
49.	Территория в центральной части города ул. Московская (здание Военкомата и т.д.) зону Ж-2 изменить на О-1 и зону К	Открытое обсуждение г. Чехов от 01.07.2018	Учесть в проекте генерального плана как зону О-1	
50.	Территория выезд из города ул. Пушкина (слева) Зону Ж-2 изменить на О-1 и зону К	Открытое обсуждение г. Чехов	Учтено в проекте генерального плана	

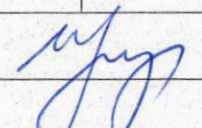


51.	Территория в районе «общежития училища №32» ул. Гагарина Водный объект отсутствует	Открытое обсуждение г. Чехов	Учтено в проекте генерального плана отнесено к зонам Р-1
52.	ул. Полиграфистов г. Чехов добавить проект «Пешеходной улицы»	Открытое обсуждение г. Чехов	Учтено, в проекте генерального плана отнесено к зонам Р-1 и О-1
53.	Пересечение ул. Московская, ул. Ольховая (напротив ТЦ «Карнавал») Зону О-1 изменить на Р-1	Открытое обсуждение проекта г. Чехов от 01.07.2018	Отказать. в проекте генерального плана территория отражена по сведениям ГКН
54.	По проекту уточнить какие стоянки входят в зону К какие в зону Т	Открытое обсуждение проекта г. Чехов от 01.07.2018	Учесть в проекте генерального плана. Однообразно гаражные кооперативы отнести к зоне Т.
55.	Включить в границу населенного пункта Столбовая территорию, примыкающую к земельному участку КН 50:31:0030109:234 под расширение зоны О-1 под храм (согласно прилагаемой схемы)	Открытое обсуждение	Учесть в проекте генплана и отнести к зоне О-1
56.	В картографическом материале генплана пос. Васькино обозначен как деревня Васькино, а населенный пункт - деревня Васькино не обозначен вообще (смотри приложение к пункту № 3 настоящих замечаний стр. 11)	Открытое обсуждение	Учесть в проекте генплана



57	В проекте генплана границы города Чехов не соответствуют границам, поставленным на кадастровый учет по результатам утверждения генерального плана городского поселения Чехов от 2013 года	Открытое обсуждение	Учесть в проекте генплана	
----	---	---------------------	---------------------------	--


**Председатель комиссии:**


Заместитель Главы Администрации ГО Чехов \_\_\_\_\_  И.Ю. Пруцаков


**Заместитель председателя комиссии:**


Начальник территориального отдела  
Чеховского района Главархитектуры МО \_\_\_\_\_  О.В. Черенкова


**Члены комиссии с правом решающего голоса:**


Советник Главы Администрации ГО Чехов \_\_\_\_\_  М.В. Рассказов

Заместитель Главы Администрации ГО Чехов \_\_\_\_\_  А.М. Миронов


Заместитель Главы Администрации ГО Чехов \_\_\_\_\_  Г.Б. Смирнова

Заместитель Главы Администрации ГО Чехов \_\_\_\_\_  О.С. Карпова

Начальник Управления земельно-  
имущественного комплекса Администрации ГО Чехов \_\_\_\_\_  А.А. Лазарев

Начальник управления градостроительной  
деятельностью Администрации ГО Чехов \_\_\_\_\_  С.Ю. Меркулов

**Секретарь комиссии:**

Начальник отдела архитектуры и градостроительства \_\_\_\_\_  О.И. Чудайкина



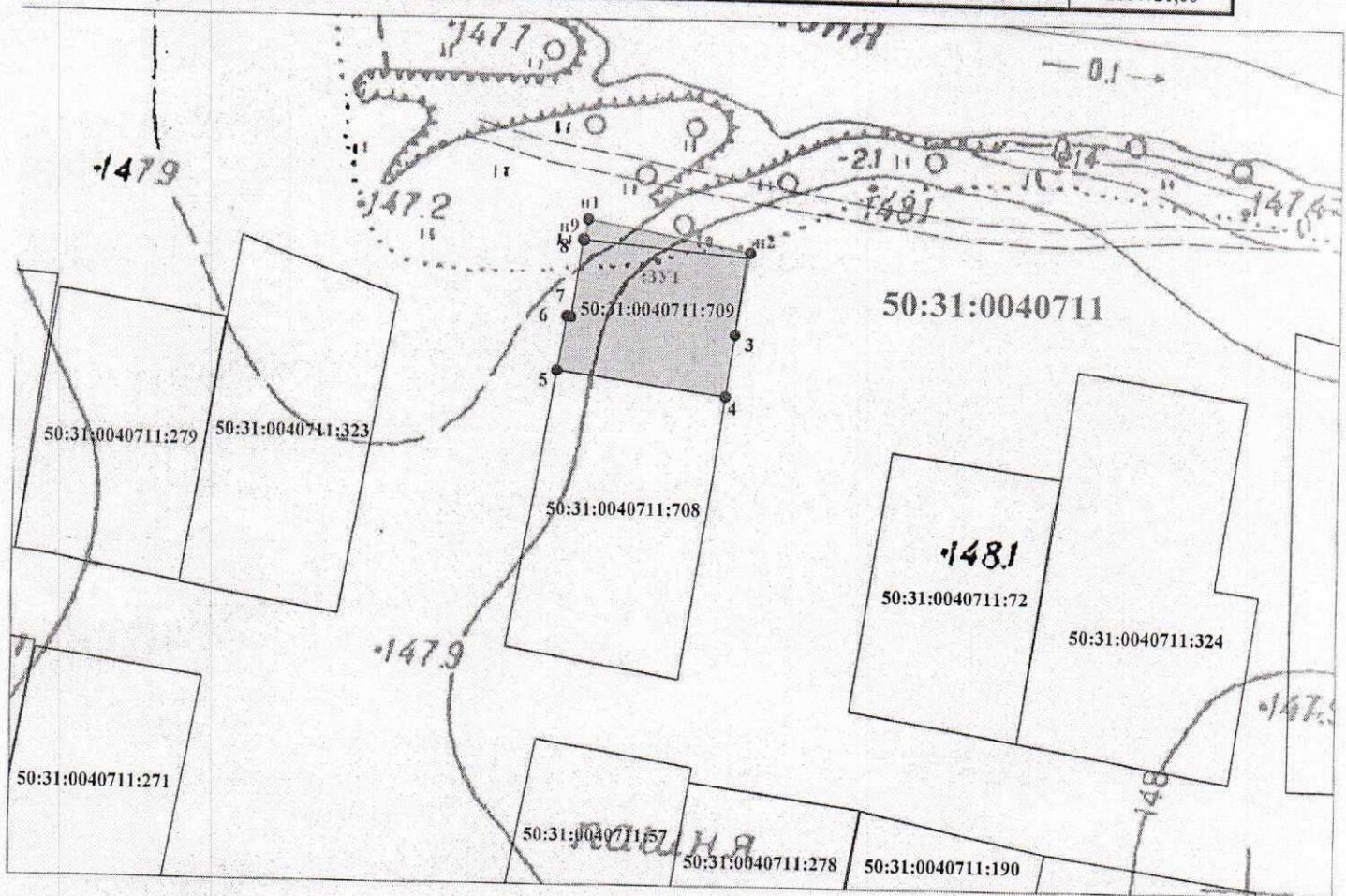
# Замечание к пункту № 17

Утверждена

(наименование документа об утверждении, включая наименования органов государственной власти или органов местного самоуправления, принявших решение об утверждении схемы или подписавших соглашение о перераспределении земельных участков) от №

## Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

Условный номер земельного участка :ЗУ1					
Площадь земельного участка 556 кв.м.					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м (Система координат МСК-50, зона 2)		Обозначение характерных точек границ	Координаты, м (Система координат МСК-50, зона 2)	
	X	Y		X	Y
1	2	3	1	2	3
н1	400099,50	2184721,06	6	400085,06	2184718,06
н2	400094,93	2184745,18	7	400085,02	2184718,63
3	400082,61	2184742,97	8	400096,52	2184720,33
4	400073,33	2184741,66	н9	400096,50	2184720,53
5	400076,94	2184716,67	н1	400099,50	2184721,06



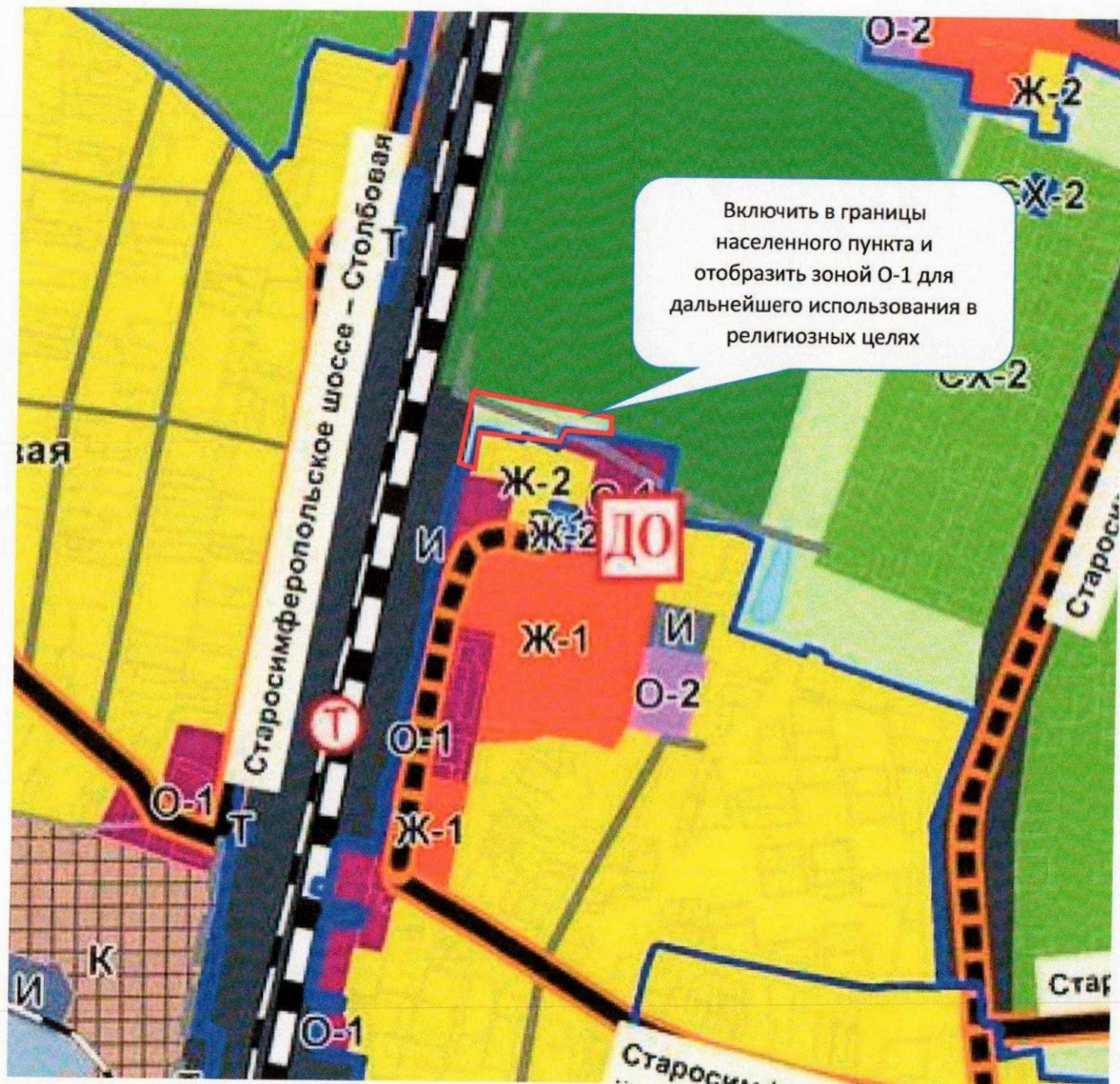
Условные обозначения:

Масштаб 1:1000

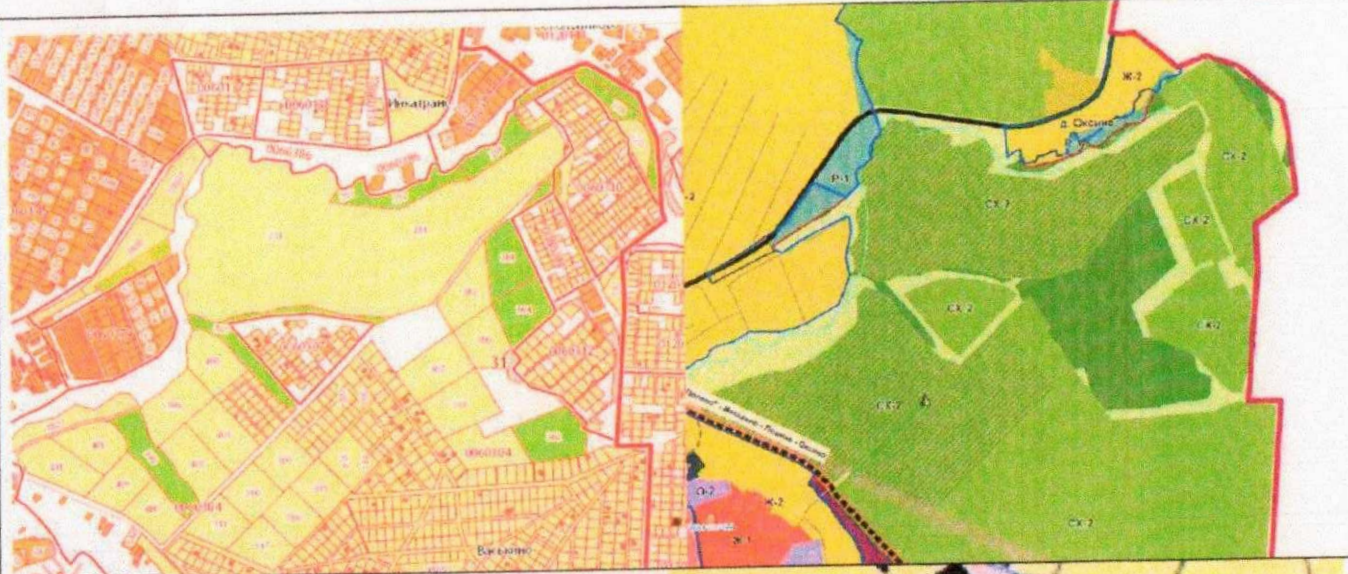
- граница кадастрового квартала
- вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- - характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
- - характерная точка границы, сведения о которой не позволяют однозначно определить ее положение на местности
- 50:31:0040711:709 - обозначение земельного участка в кадастровом квартале

- 1, 2, 3, ..., n - обозначение характерных точек границ земельного участка, местоположение которых не изменилось в результате кадастровых работ
- н1, н2, ..., нn - обозначение характерных точек границ земельного участка, местоположение которых было уточнено в результате кадастровых работ
- 50:31:0040711 - номер кадастрового квартала
- :ЗУ1 - обозначение земельного участка, образованного путем перераспределения





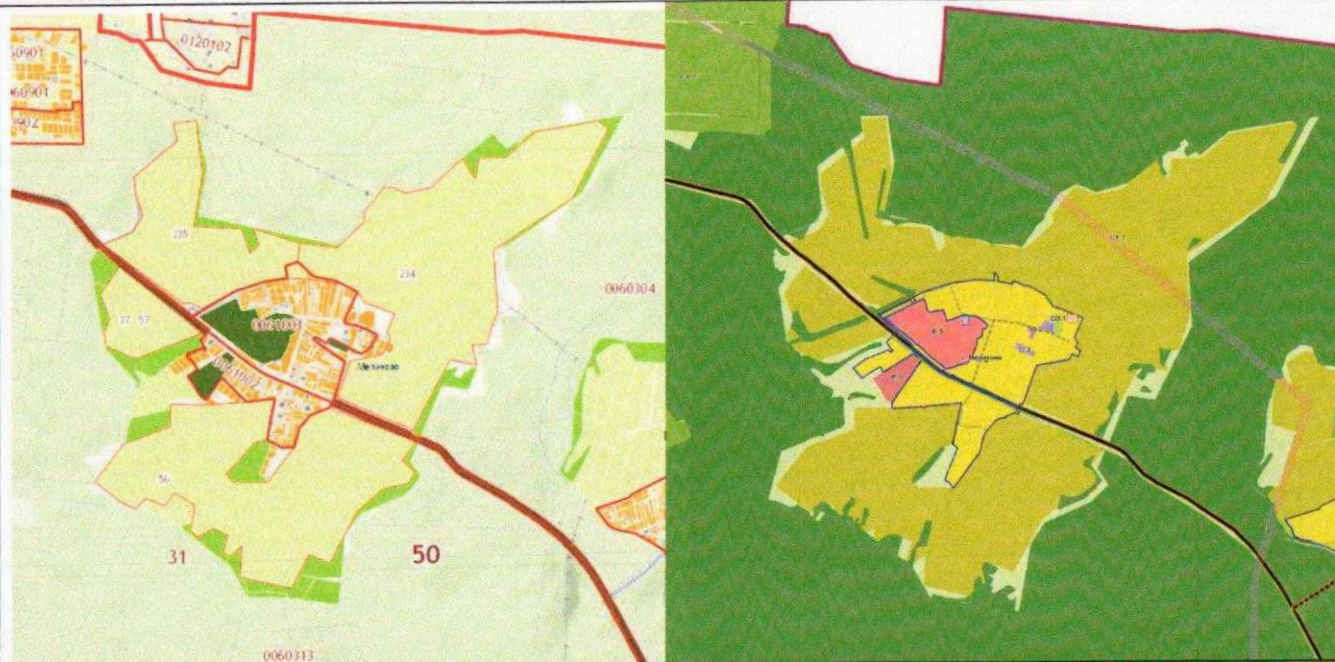


	<p>50:31:0060304:384 50:31:0060304:365 50:31:0060304:349 50:31:0060304:356 50:31:0060304:278 50:31:0060304:361 50:31:0060304:381 50:31:0060304:364 50:31:0060304:362 50:31:0060304:357 – ГЛФ 50:31:0060313:279</p>
	<p>Очистные сооружения открытого типа 1,5 тыс.куб.м/сут исправить СЗЗ – 200 м</p> <p>СЗЗ не может быть меньше территории размещения очистных объектов</p>

к пункту №3

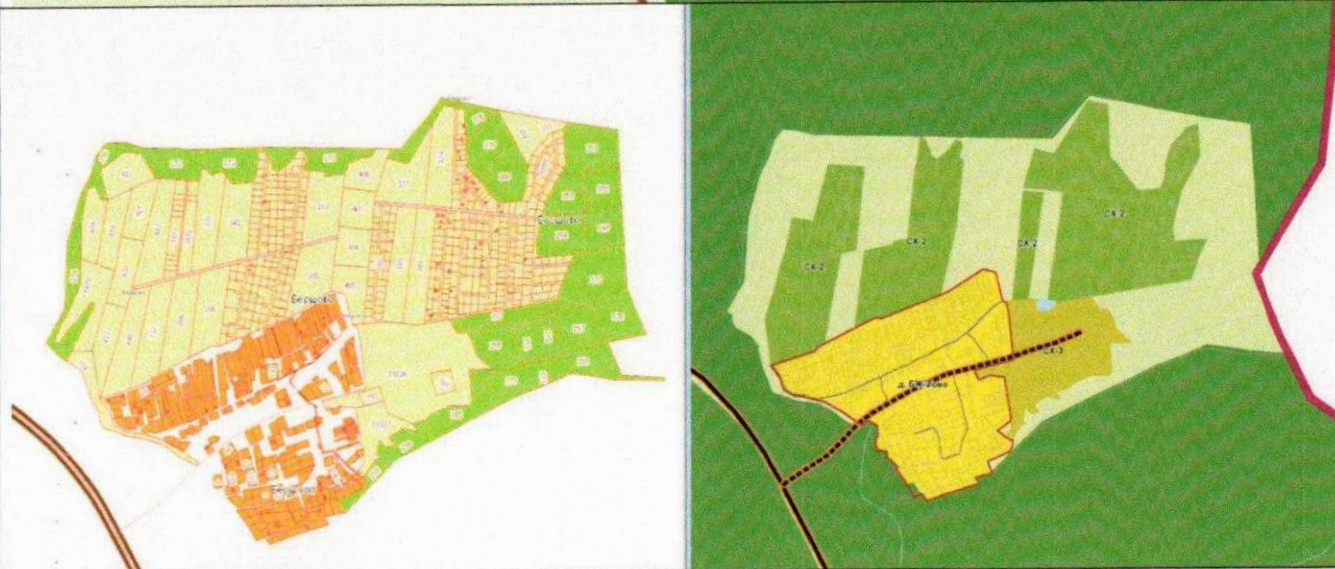


7



привести в соответствие с  
ГКН (в части отнесения к  
ГЛФ)

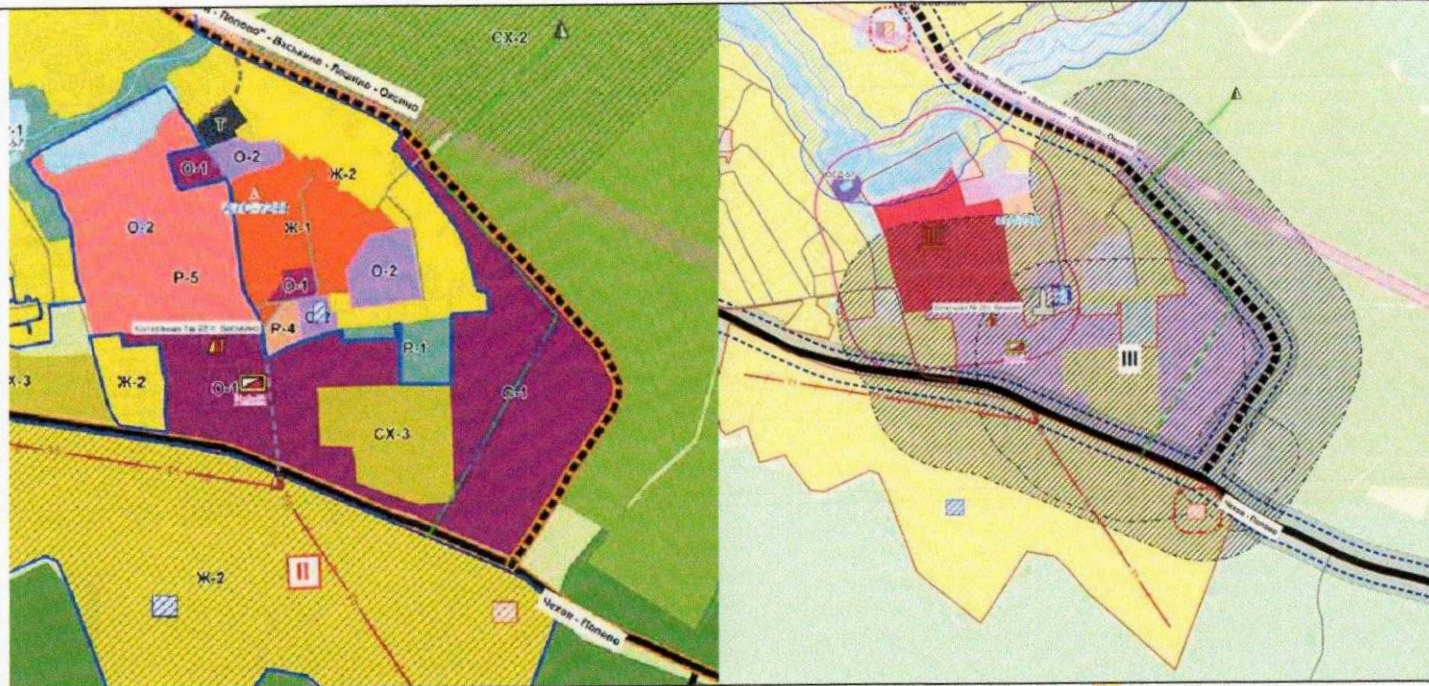
8



привести в соответствие с  
ГКН (в части отнесения к  
ГЛФ, КФХ и дачки)



11

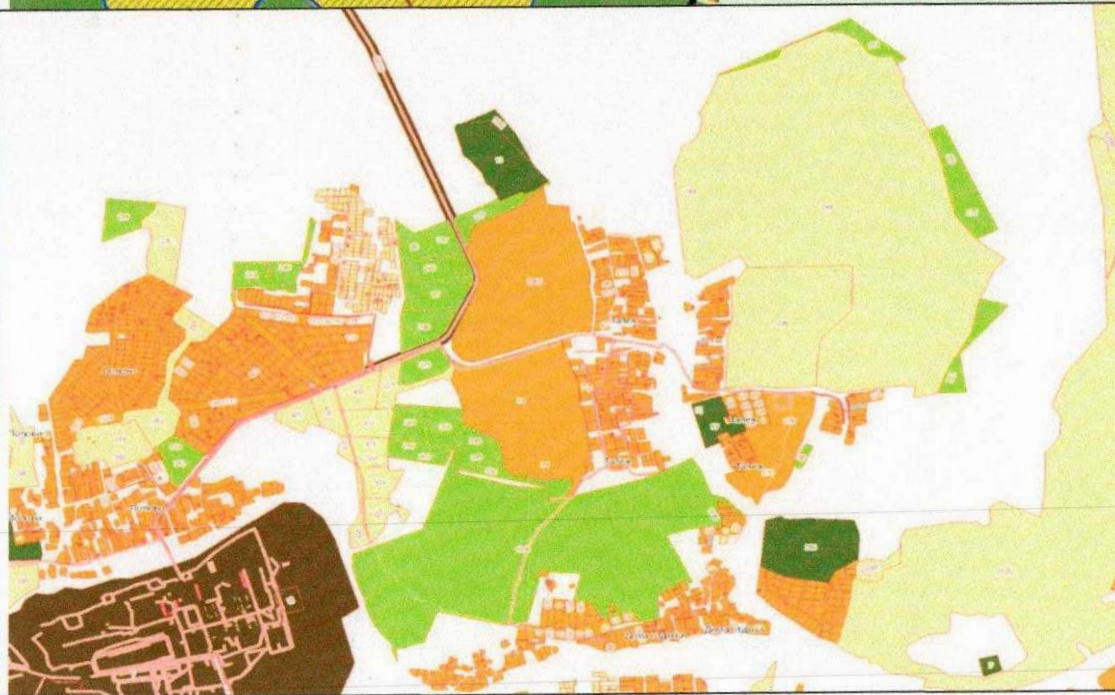


**ВАСЬКИНО**

**50:31:0000000:441 –  
ферма действующая**

**ЗООИТ надо показать токо  
от фермы, а не от всего  
участка.**

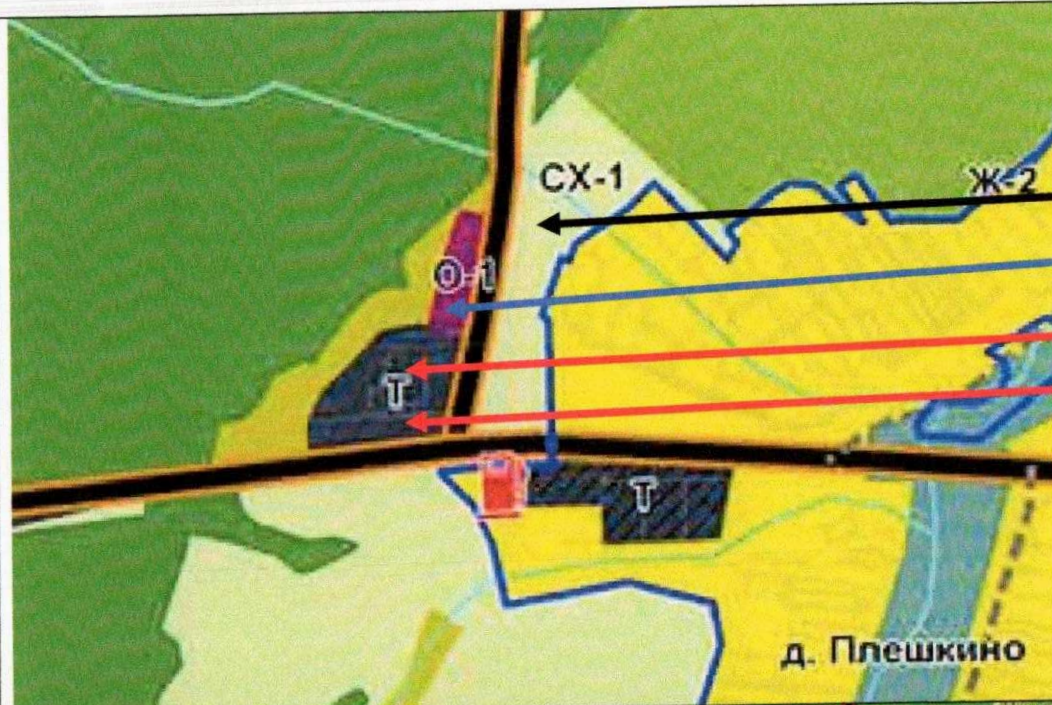
13



**привести в  
соответствие с ГКН в  
части отнесения к  
ГЛФ**



22



ПЛЕШКИНО

50:31:0060327:78,  
50:31:0060345:11 (по  
факту стройрынок),  
50:31:0060345:14  
50:31:0060345:13 – с/х-  
произ. (по факту АЗС)

23



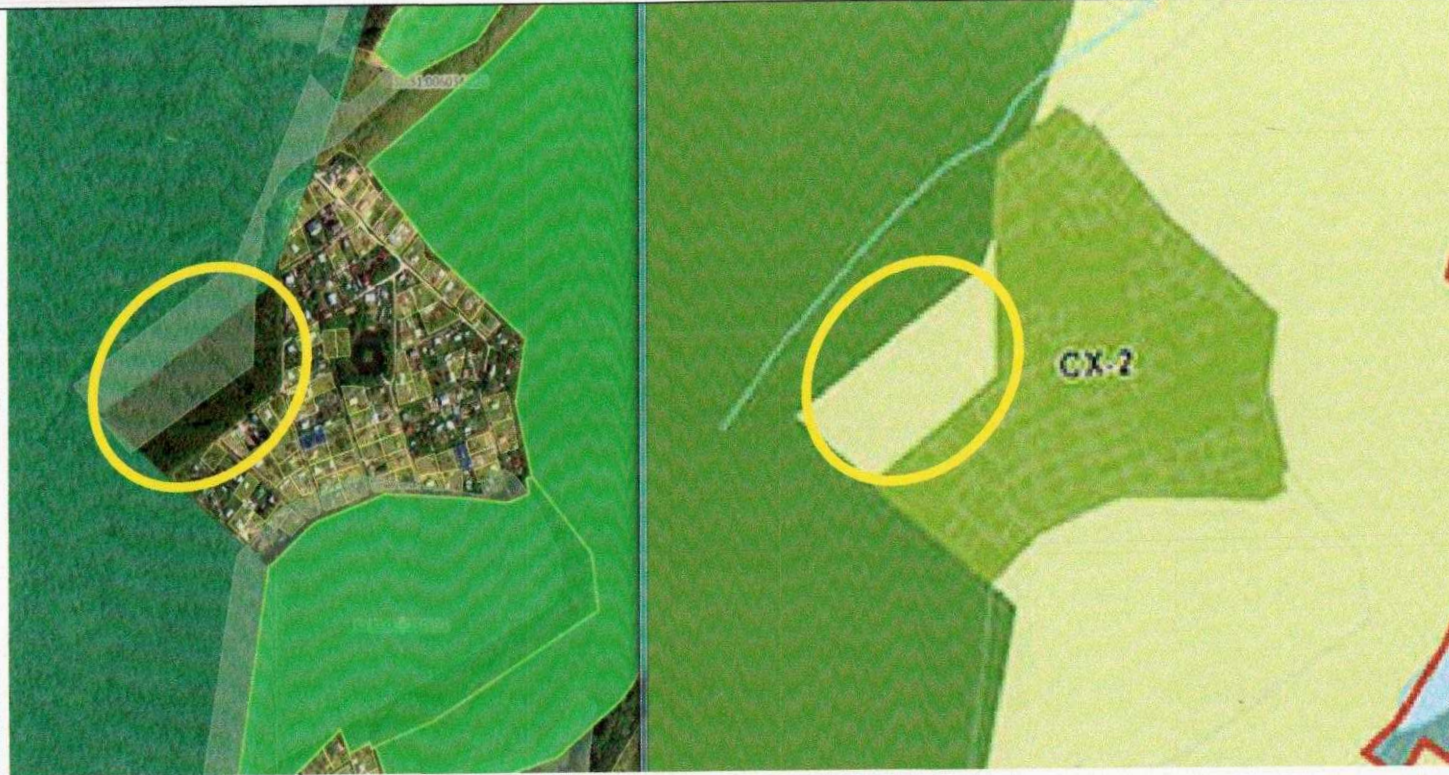
ПЛЕШКИНО  
(50:31:0060346:19)

всю неразграничку  
включить в рекреационную  
зону или лес

почему СХ-3?



25



**ПЛЕШКИНО**  
(50:31:0060346:21)

**ВКЛЮЧИТЬ В ЗОНУ ЛЕСОВ**

26

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 50:31:0060313:281

**Земельные участки**

- 50:31:0060313:281  
 обл. Московская, р-н Чеховский, СП Базовицкое, в районе д. Мальцы  
[План 2У](#) → [План ИК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип: Земельный участок	
Кад. номер: 50:31:0060313:281	
Кад. квартал: 50:31:0060313	
Статус: Ранее учтеный	
Адрес: обл. Московская, р-н Чеховский, СП Базовицкое, в районе д. Мальцы	
Категория земель: Земли лесного фонда	
Форма собственности: Частная собственность	
Кадастровая стоимость: 26 423,32 руб.	
Учтенная площадь: 26 110 кв. м	
Разрешенное использование: по назначению: использование лесов	
по документам: кадастровый инженер:	
Дата постановки на учет: 15.03.1993	
Дата внесения сведений в ГКН: 18.09.2017	
Дата выгрузки сведений из ГКН: 19.09.2017	



**МАЛЬЦЫ**

50:31:0060313:281 – ГЛФ –  
исправить на зону лесов по  
границам участка в ГКН



Участки - 50:31:0060313:261 Земельные участки <sup>1</sup>

Информация	Услуги
1. 50:31:0060313:261	
обл. Московская, р-н Чеховский, СП Барницевское, в районе д. Мальцы	
<a href="#">План ЗУ</a> → <a href="#">План КК</a> → <a href="#">Поиск в границах объекта</a> →	
<b>Информация</b>	
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	50.31.0060313.261
Кад. квартал:	50.31.0060313
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	обл. Московская, р-н Чеховский, СП Барницевское, в районе д. Мальцы
Категория земель:	Земли лесного фонда
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	6 274,40 руб.
Уточненная площадь:	6 200 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	Использование лесов
Кадастровый номер:	-
Дата постановки на учет:	15.08.1993
Дата изменения сведений в ГИИ:	18.09.2017
Дата загрузки сведений из ГИИ:	19.09.2017

## МАЛЬЦЫ

50:31:0060313:261 – ГЛФ –  
исправить на зону лесов по  
границам участка в ГКН

## ВАСЬКИНО

3 н/п:

- д. Васькино
- п. Васькино
- д. Лешино –

исправить  
наименования и в  
карте границ  
населенных пунктов

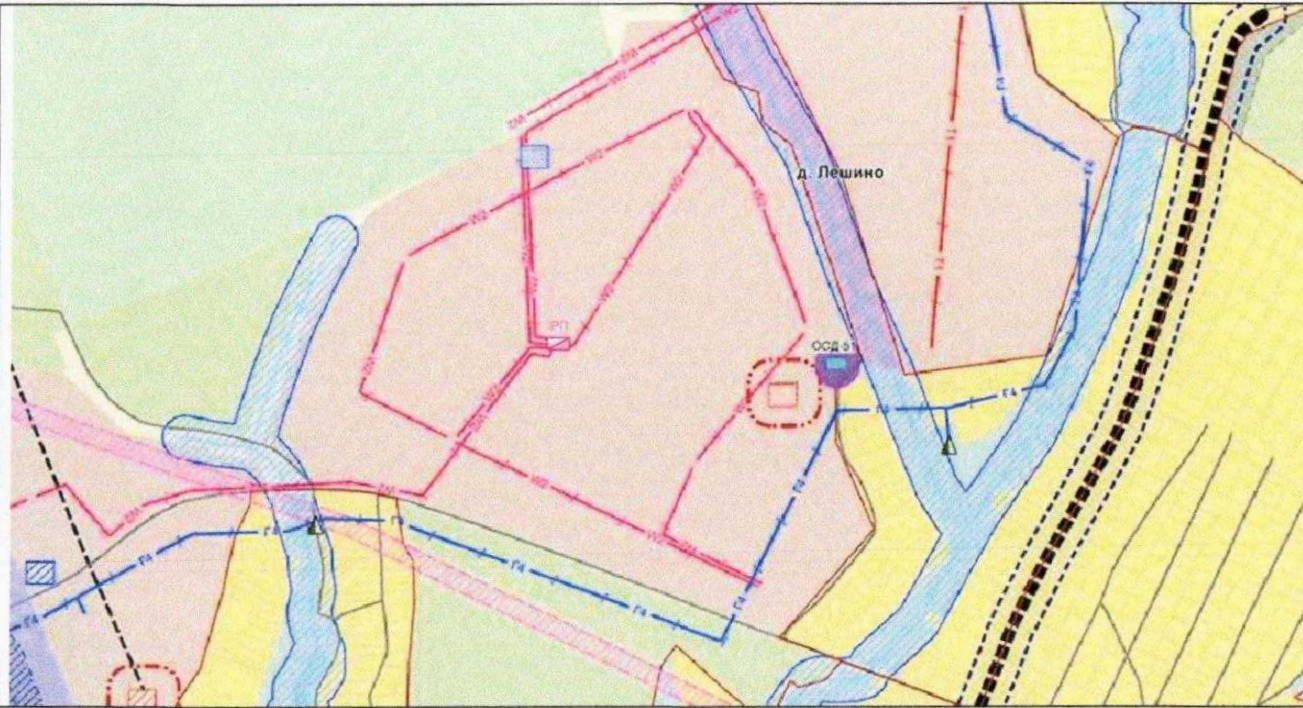




### БАВЫКИНО

привести в  
соответствие с ГКН в  
части отнесения к  
ГЛФ

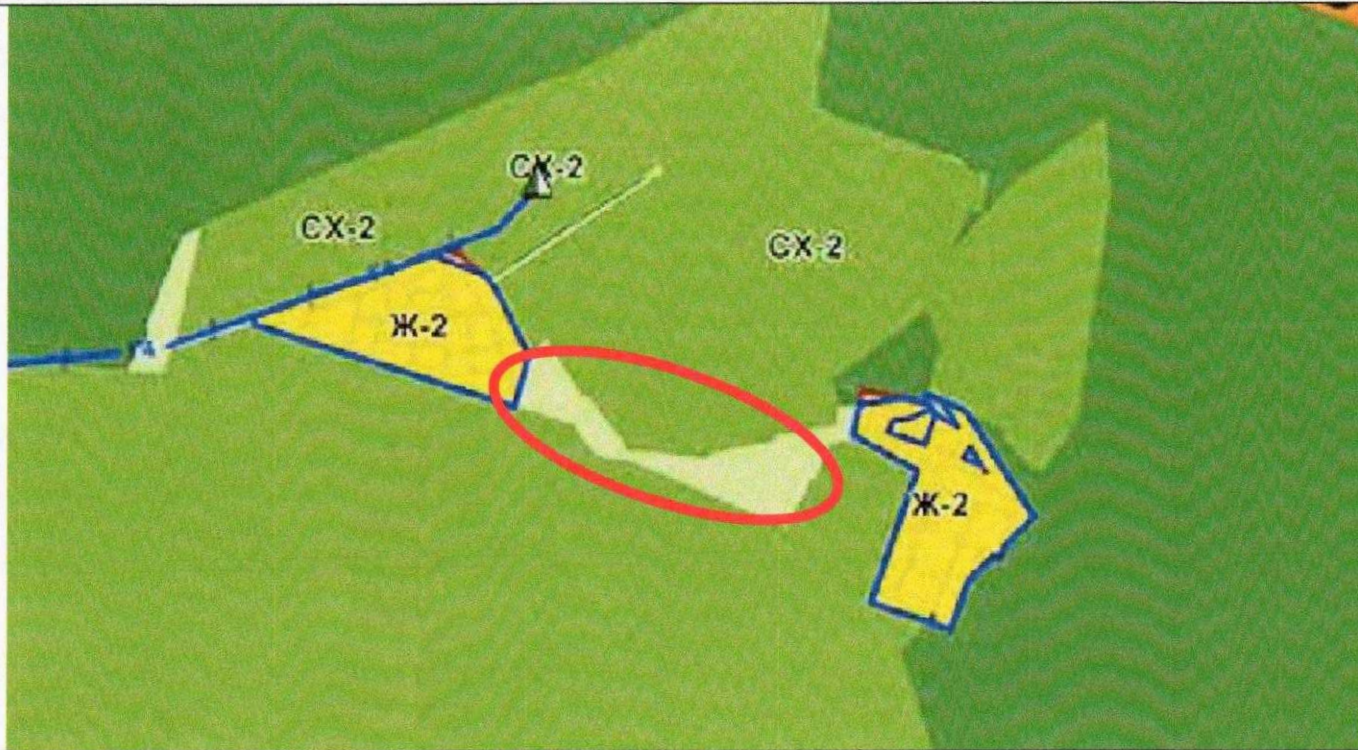




## ЛЕШИНО

Указать СЗЗ от ОО  
Логопарк Южный ( в д.  
Лешино – 119 га)  
– есть проект сокращения  
СЗЗ

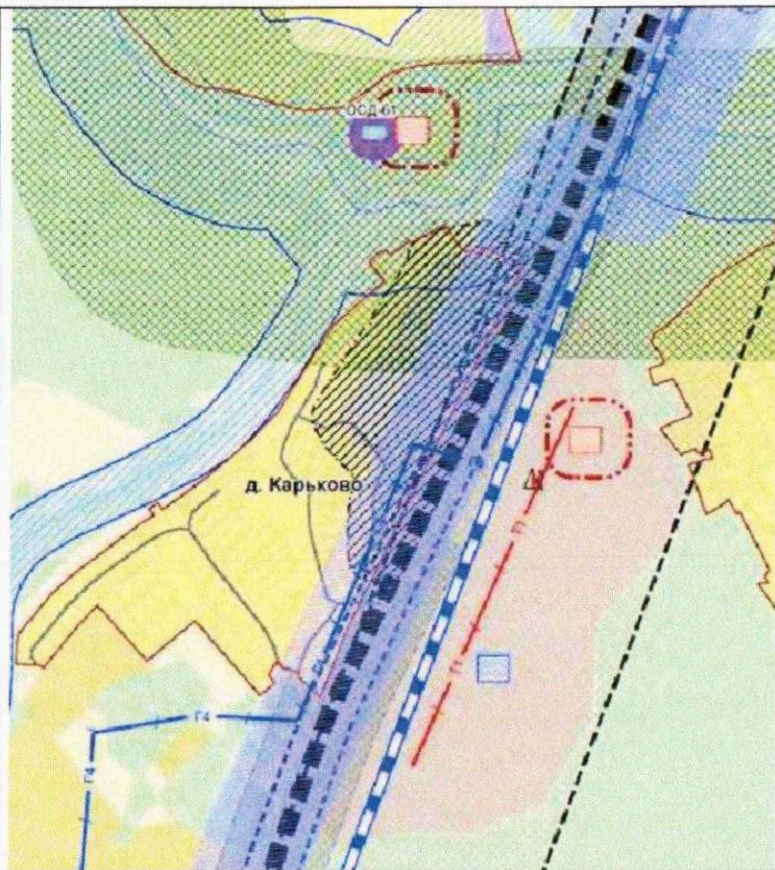




**БАВЫКИНО**

Включить в зону Ж-2 в  
границах н/п



**КАРЬКОВО**

50:31:0060241:114 – сх-пр.  
Оставить зону Т под  
объектом, а не на весь  
участок, СЗЗ указать от  
объекта

50:31:0060327:112 – сх-пр.  
Оставить зону СХ-1  
считаю логичным отнести  
к зоне транспорта

50:31:0060327:111 – сх-пр.  
Оставить зону Т.





### НОВЫЙ БЫТ

50:31:0060327:670

50:31:0060327:669 - для обслуживания цеха по переработке мяса  
Исправить на зону П

50: 31:0060327:12 – КФХ  
Исправить на СХ-3

50:31:0062701:179 – сх-пр.  
Исправить на СХ-3



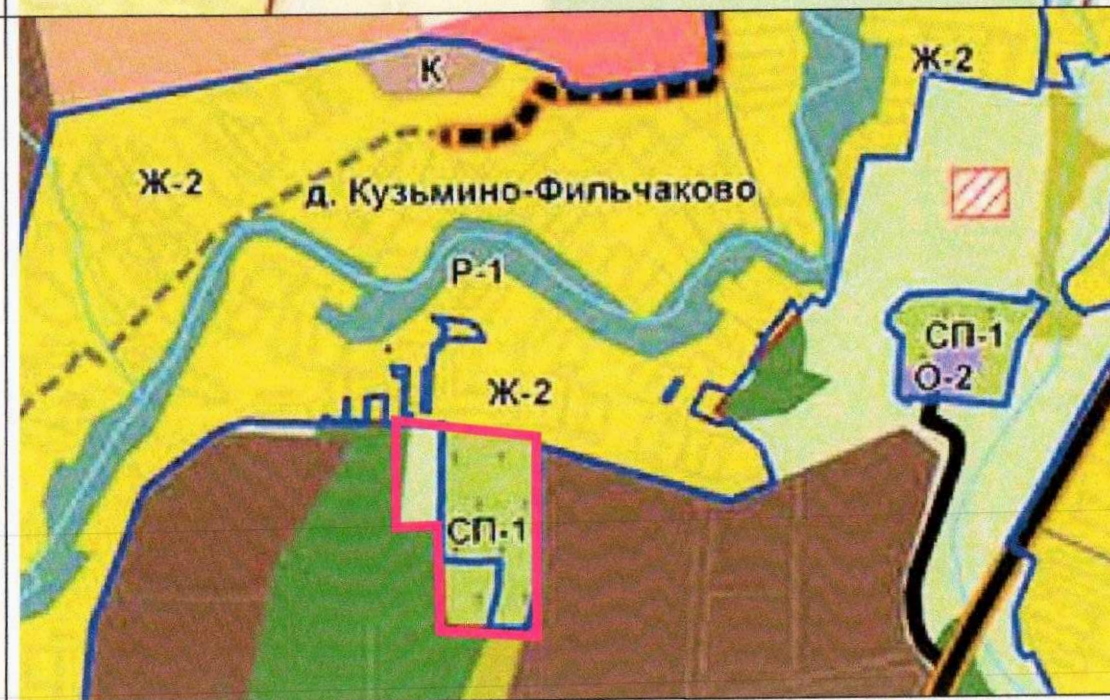






**ПРОНИНО**

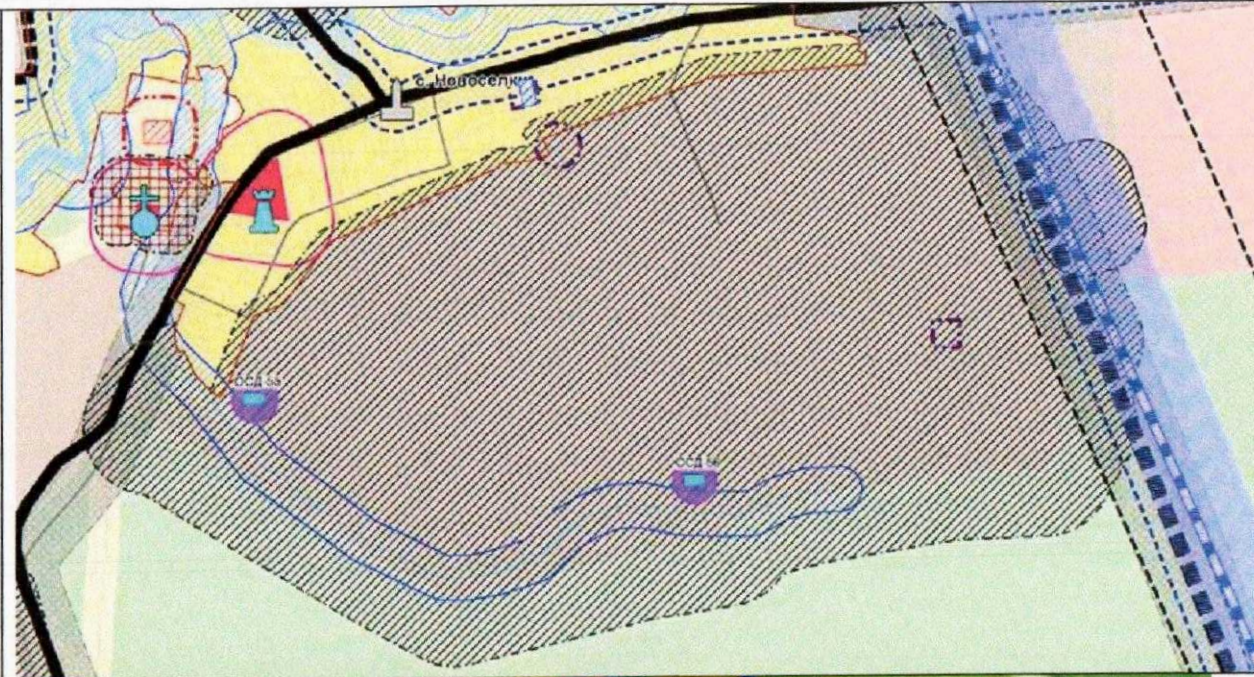
В условных обозначениях  
коричневых знаков – нет,  
д. б. красные



**КУЗЬМИНО-  
ФИЛЬЧАКОВО**

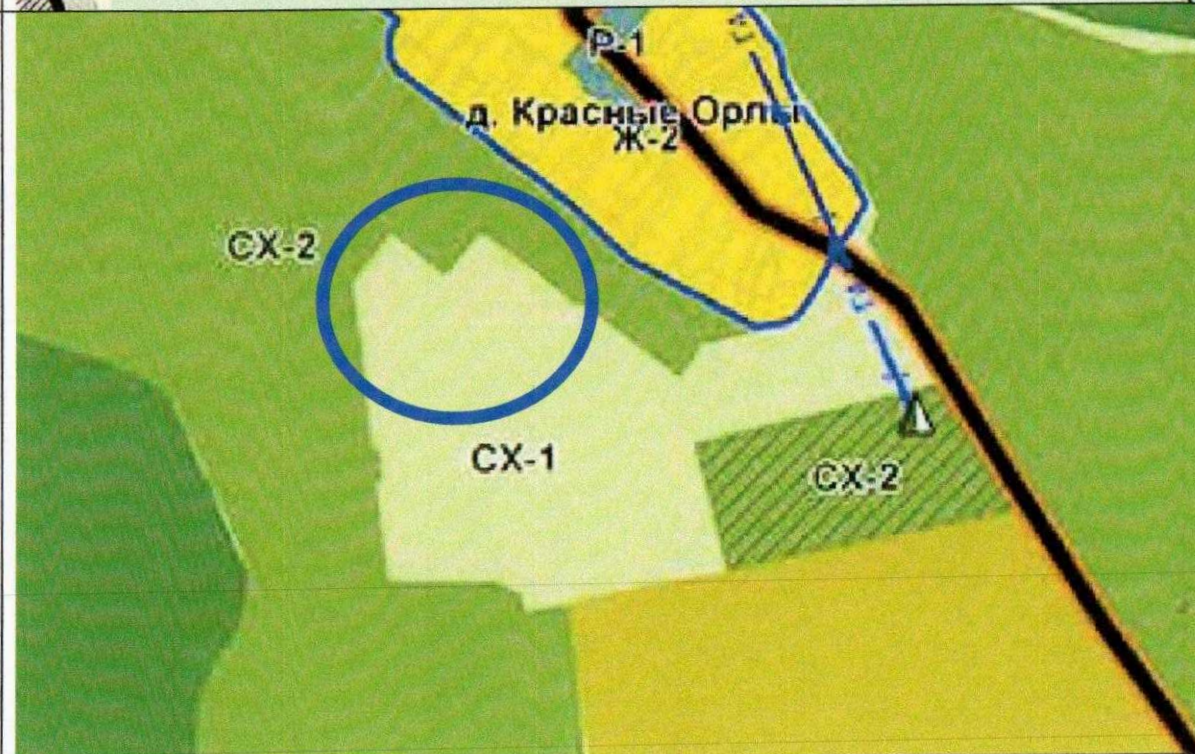
Просили ВСЮ  
неразграничку включить в  
зону кладбища





## НОВОСЕЛКИ

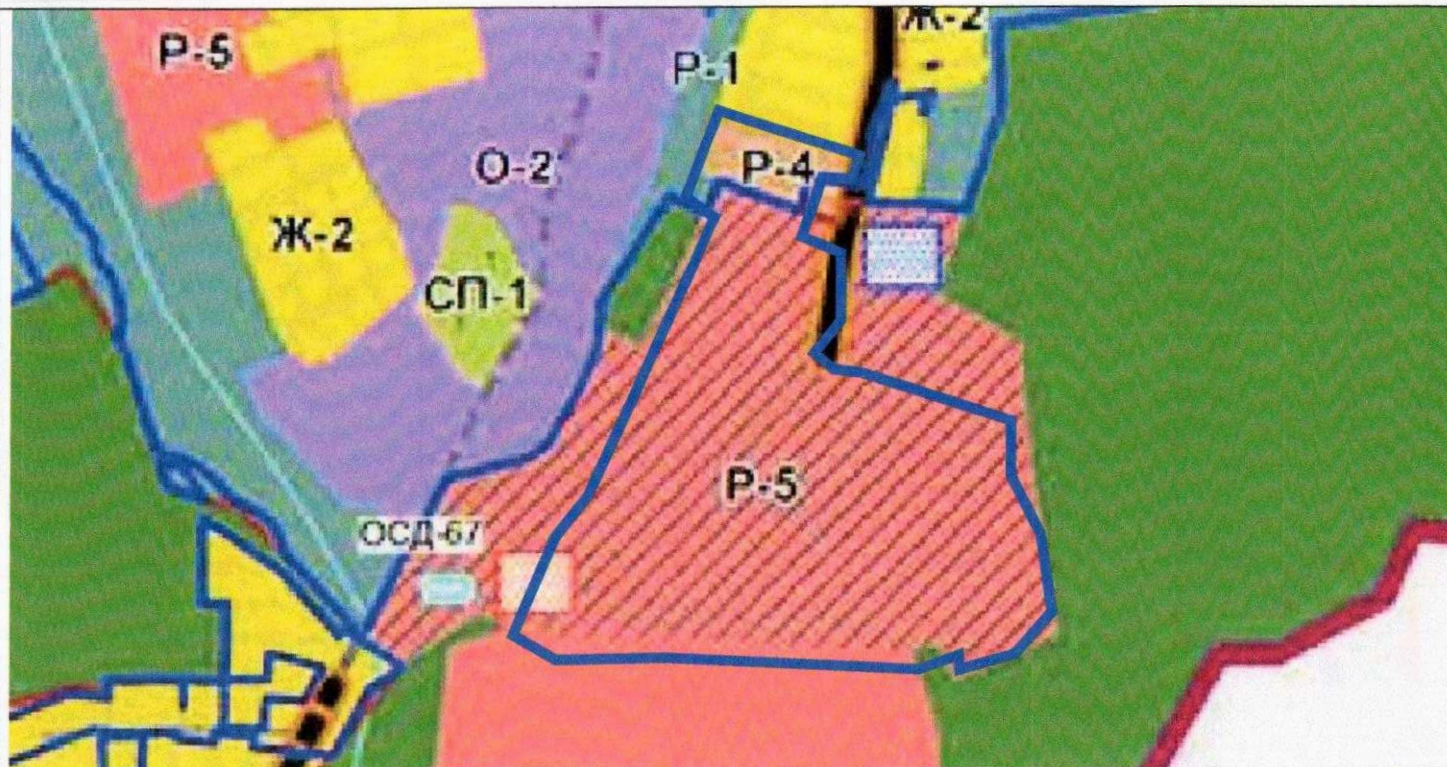
Указать рекреационное озеленение в СЗЗ в соответствии с утвержденным проектом сокращения СЗЗ от ООО ПНК Чехов



в р-не КРАСНЫХ ОРЛОВ  
(ориентир  
50:31:0060232:53)

нерзграничку в зону СХ-2  
для многолетних





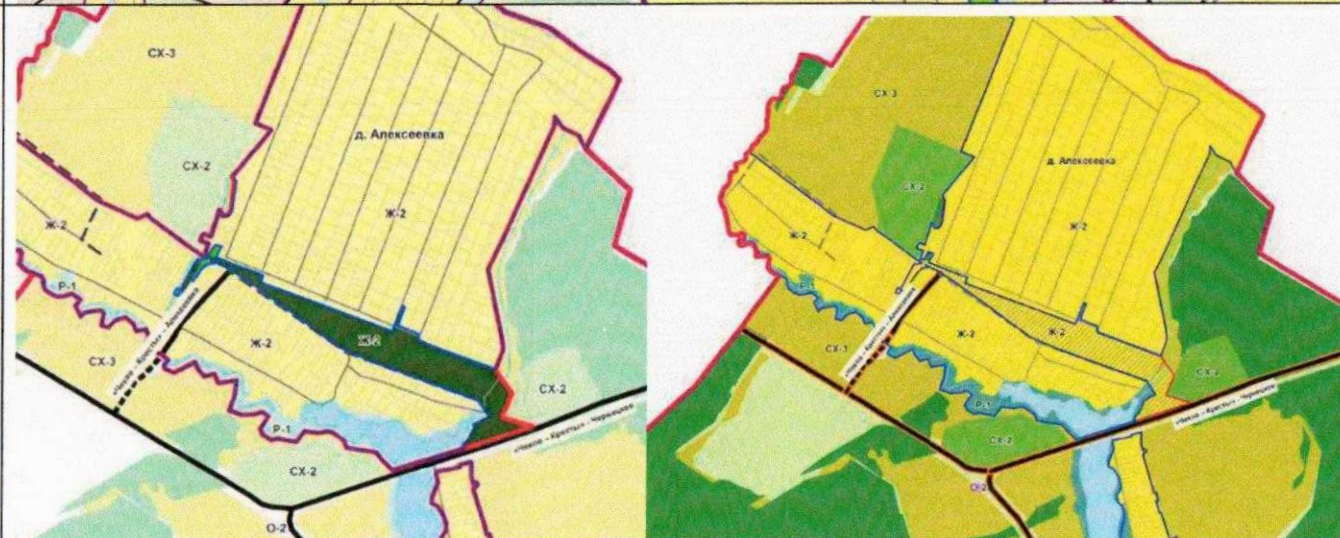
РОСИНКА – пересекает 3  
зоны  
На эту территорию п/л  
Росинка – ОДИН ГосАкт  
на землю. Прошу  
объединить в одну зону





На карте ГЛФ  
что это???

7



привести в  
соответствие с ГКН  
(в части отнесения к  
ГЛФ)

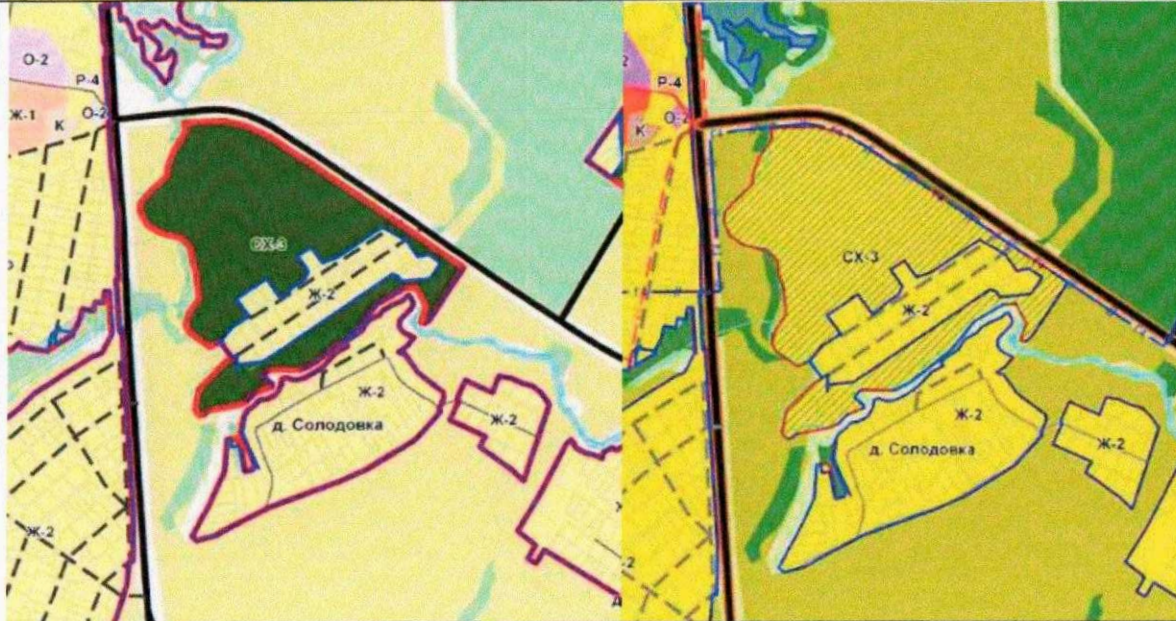


8



привести в соответствие с ГКН (в части отнесения к ГЛФ)

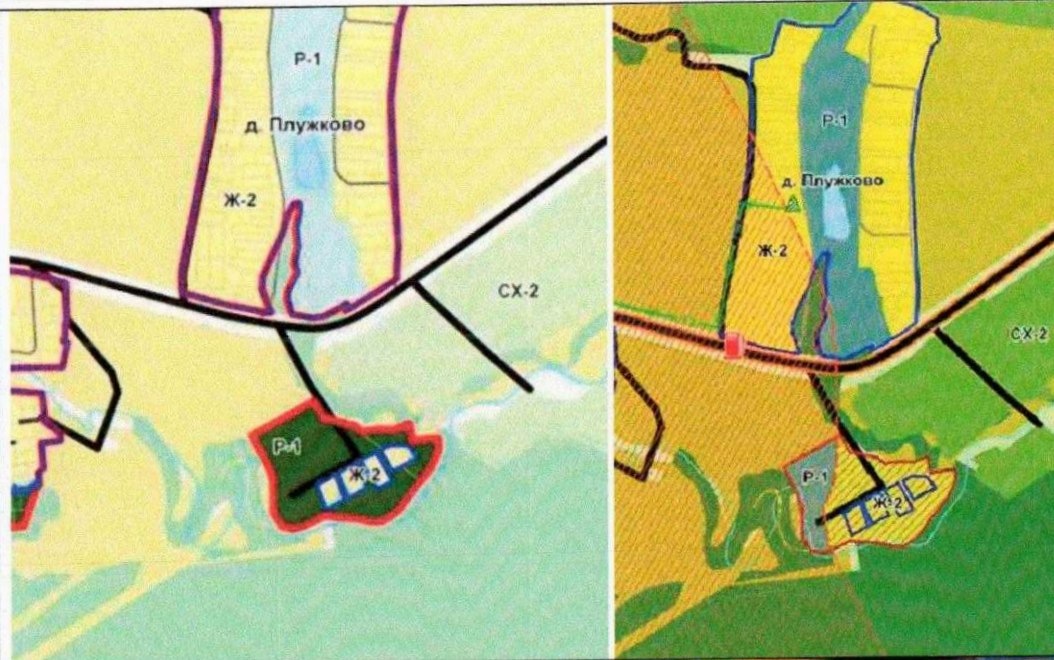
9



привести в соответствие с ГКН (в части отнесения к ГЛФ)

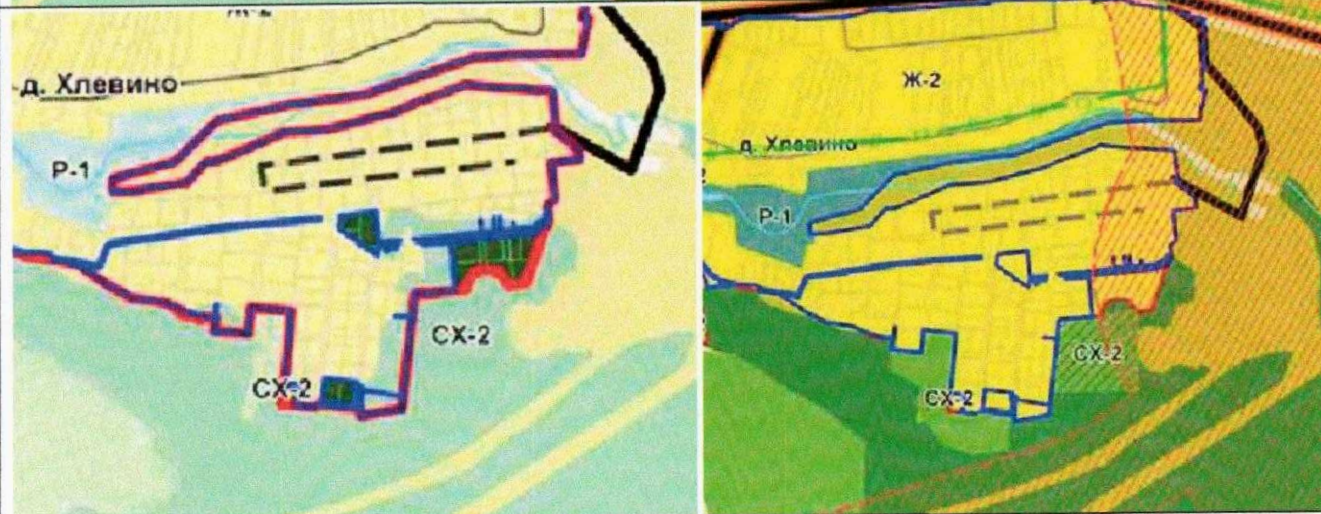


10



привести в соответствие с ГКН (в части отнесения к ГЛФ)

11



привести в соответствие с ГКН (в части отнесения к ГЛФ)



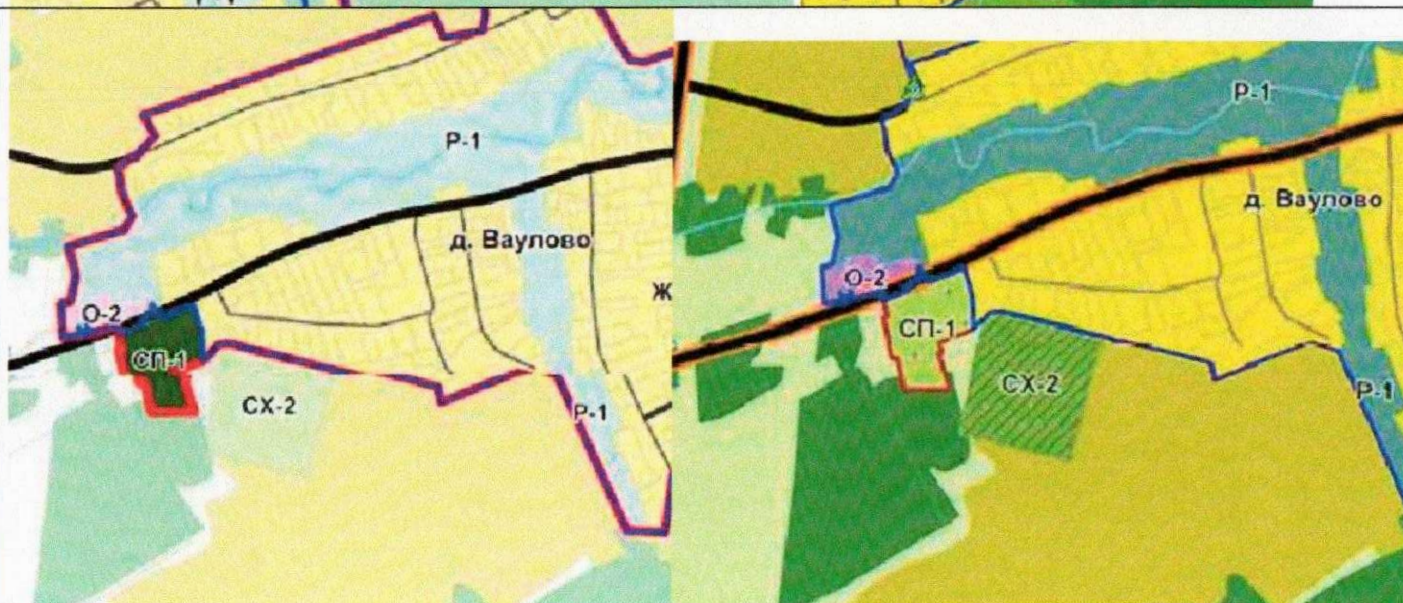
12

Хлевина – Беляево –  
«Ваулово» – Ивановское



привести в  
соответствие с ГКН  
(в части отнесения к  
ГЛФ)

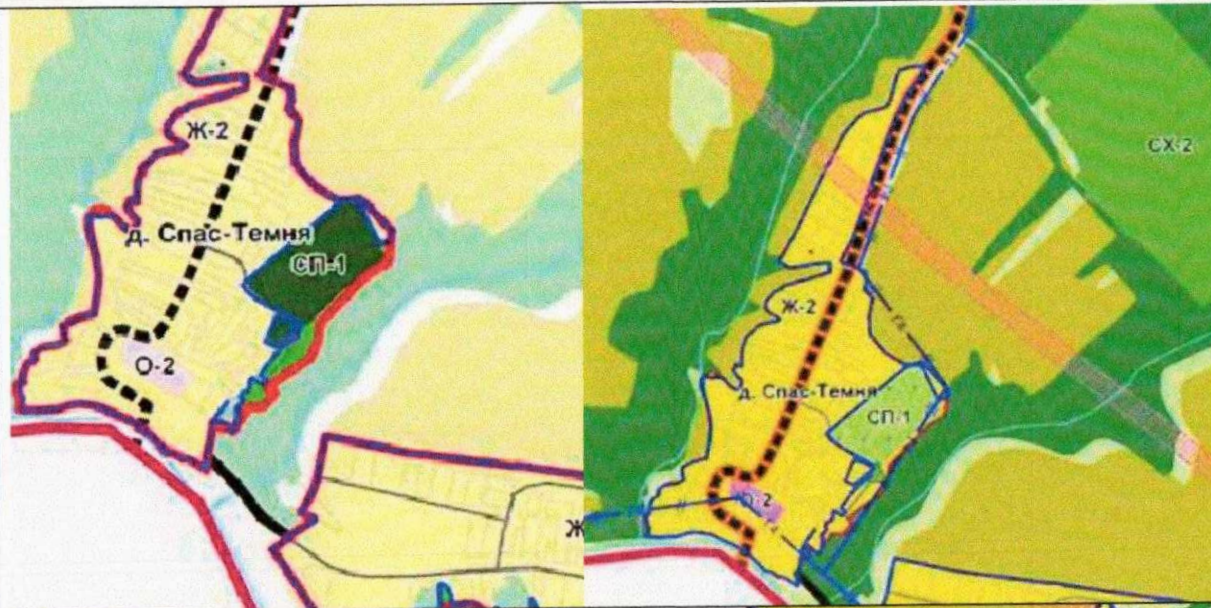
13



привести в  
соответствие с ГКН  
(в части отнесения к  
ГЛФ)



16



привести в соответствие с ГКН (в части отнесения к ГЛФ)

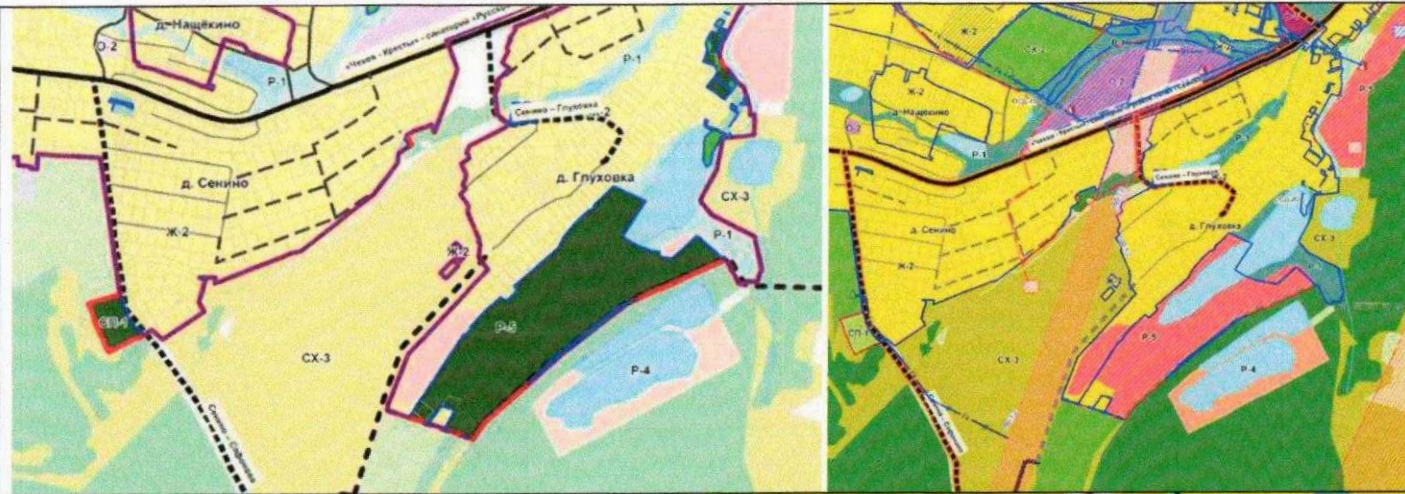
17



привести в соответствие с ГКН (в части отнесения к ГЛФ)

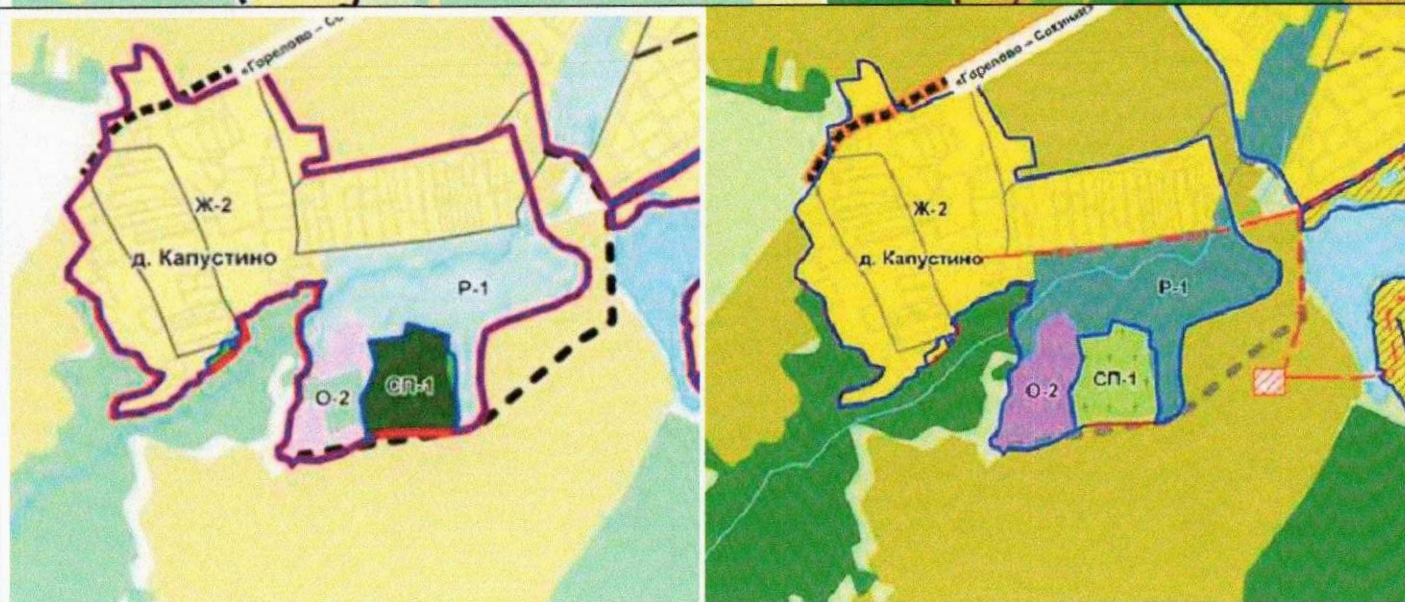


18



привести в  
соответствие с ГКН  
(в части отнесения к  
ГЛФ)

19



привести в  
соответствие с ГКН  
(в части отнесения к  
ГЛФ)



14



привести в  
соответствие с ГКН  
(в части отнесения к  
ГЛФ)

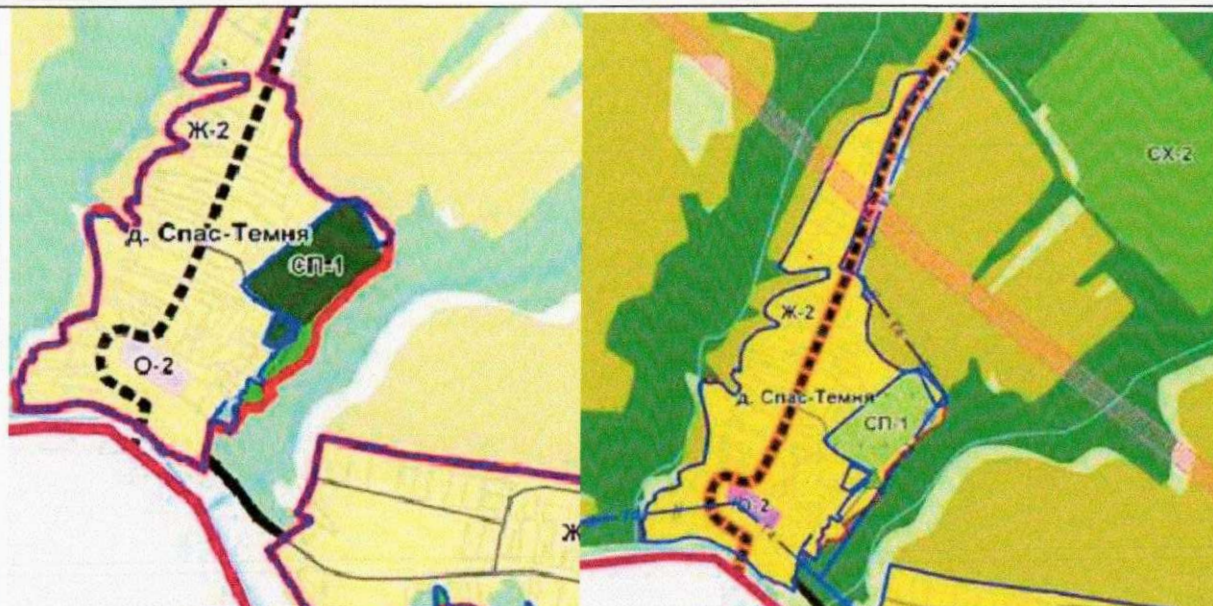
15



привести в  
соответствие с ГКН  
(в части отнесения к  
ГЛФ)

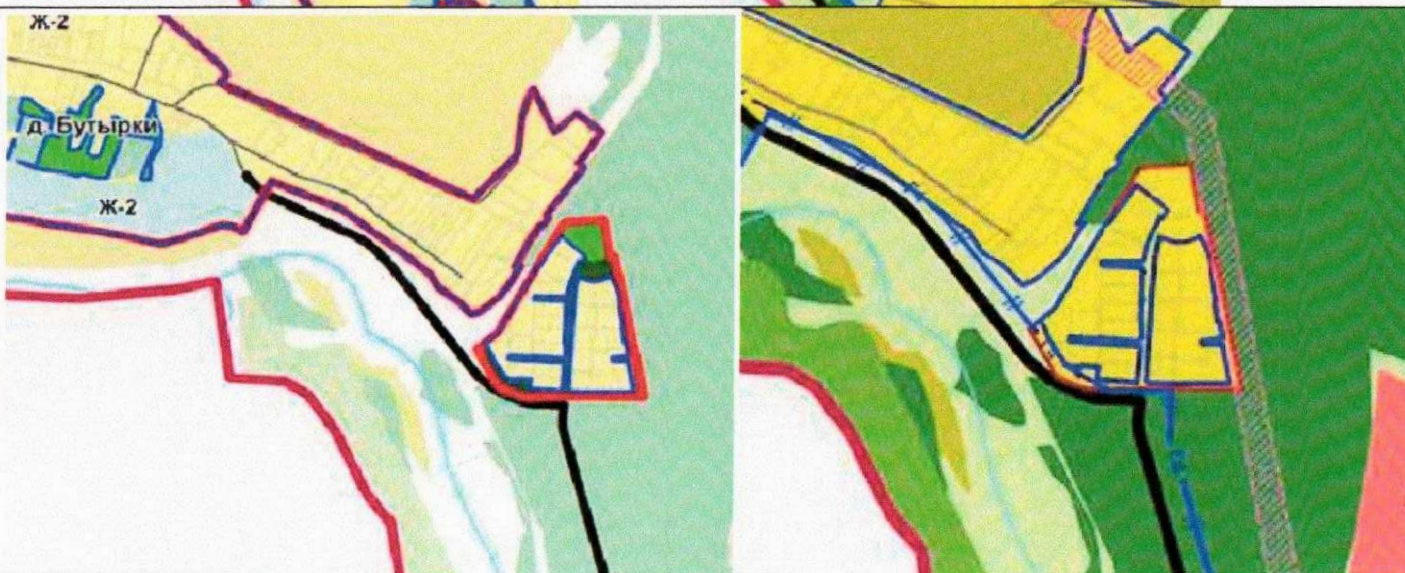


16



привести в соответствие с ГКН (в части отнесения к ГЛФ)

17



привести в соответствие с ГКН (в части отнесения к ГЛФ)

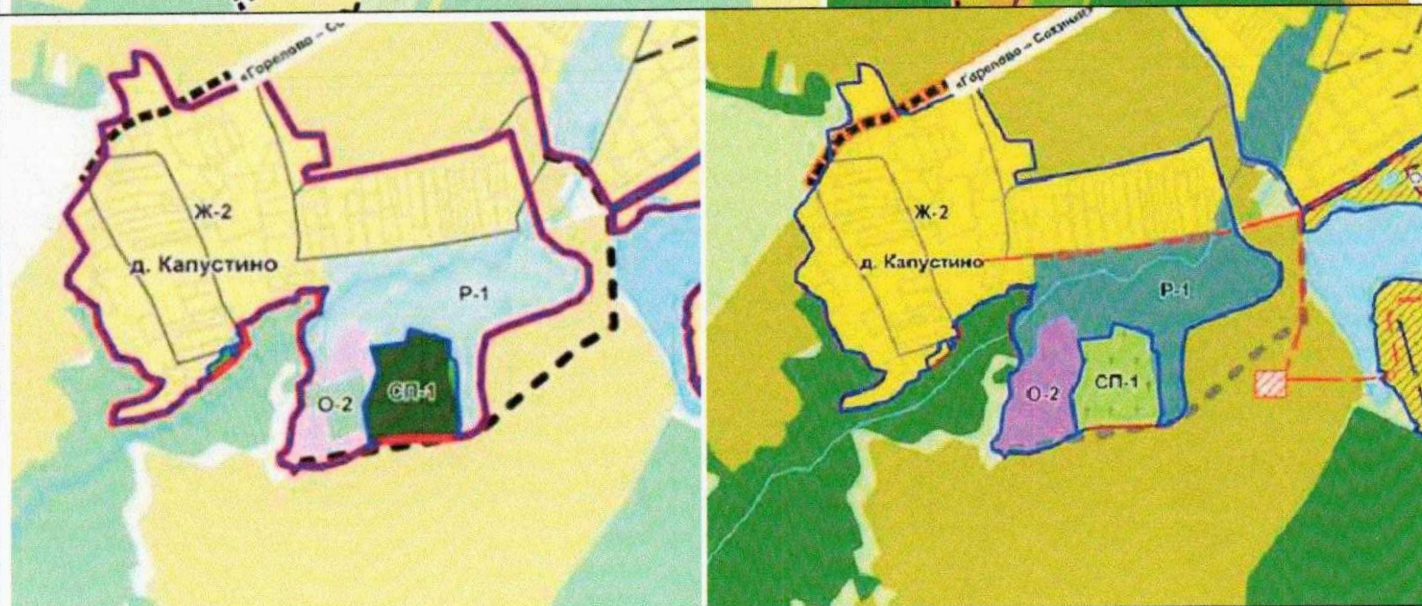


18



привести в соответствие с ГКН (в части отнесения к ГЛФ)

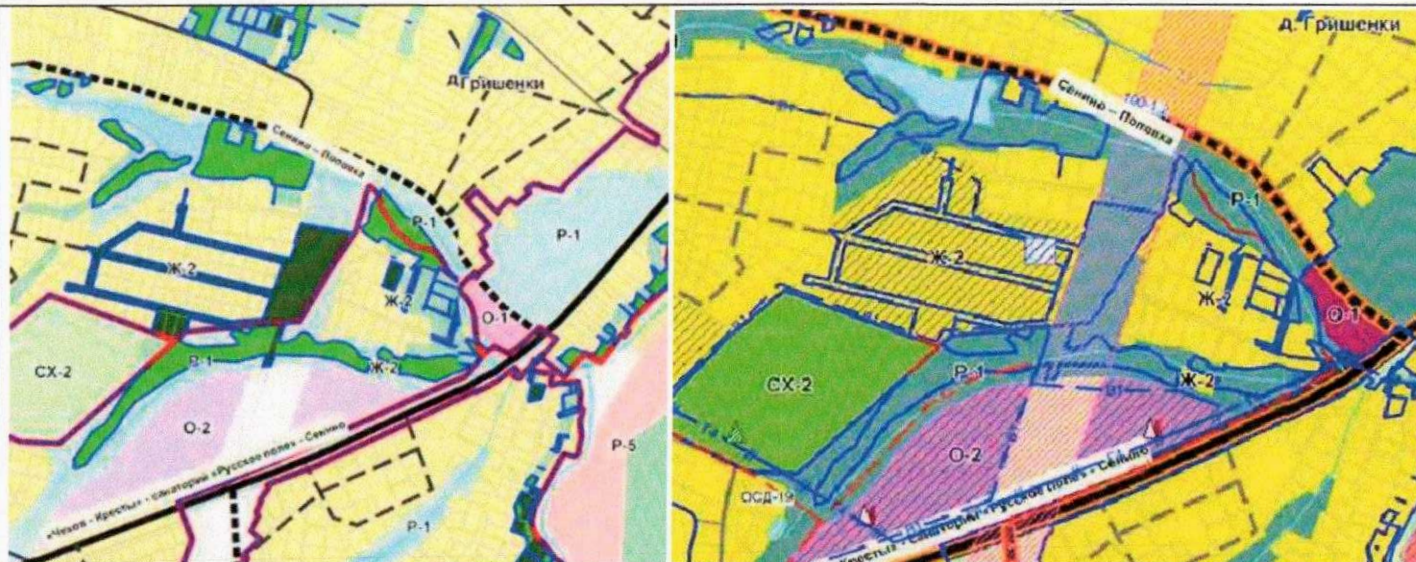
19



привести в соответствие с ГКН (в части отнесения к ГЛФ)



20



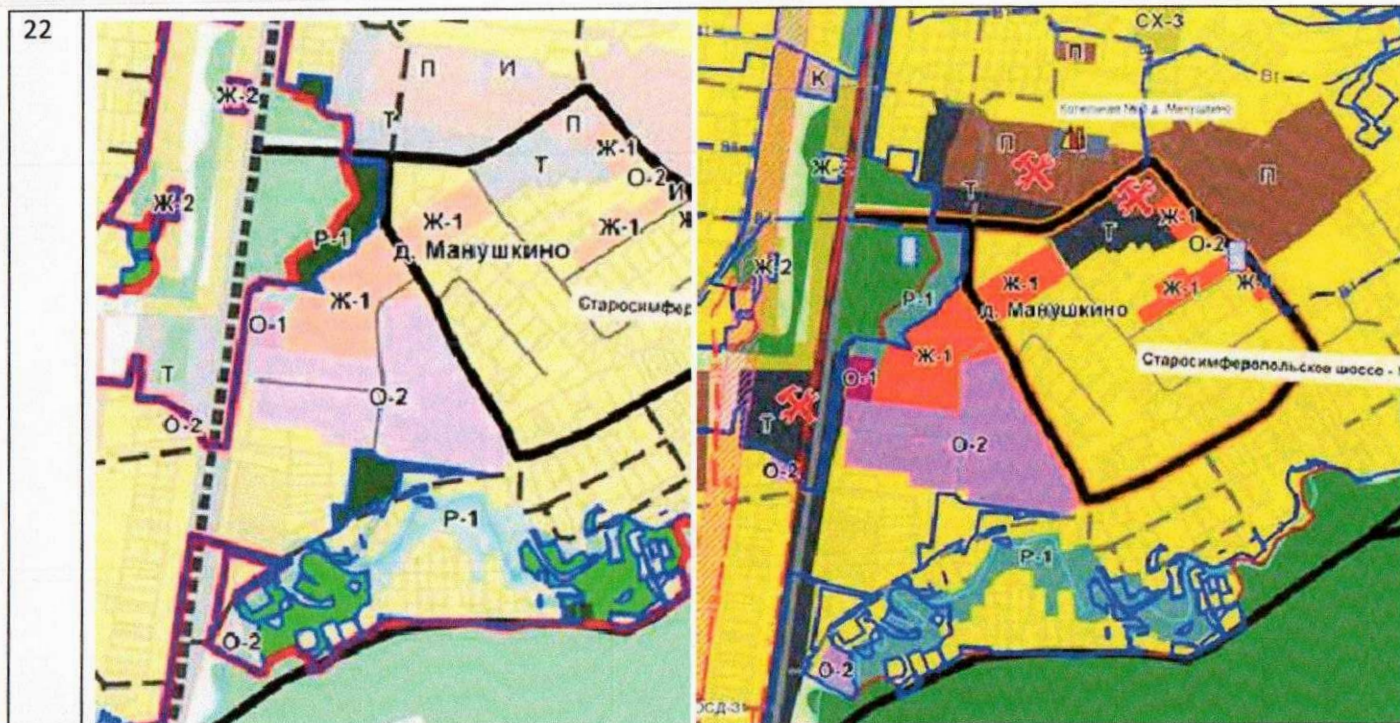
привести в соответствие с ГКН (в части отнесения к ГЛФ)

21



привести в соответствие с ГКН (в части отнесения к ГЛФ)





привести в  
соответствие с ГКН  
(в части отнесения к  
ГЛФ)







20



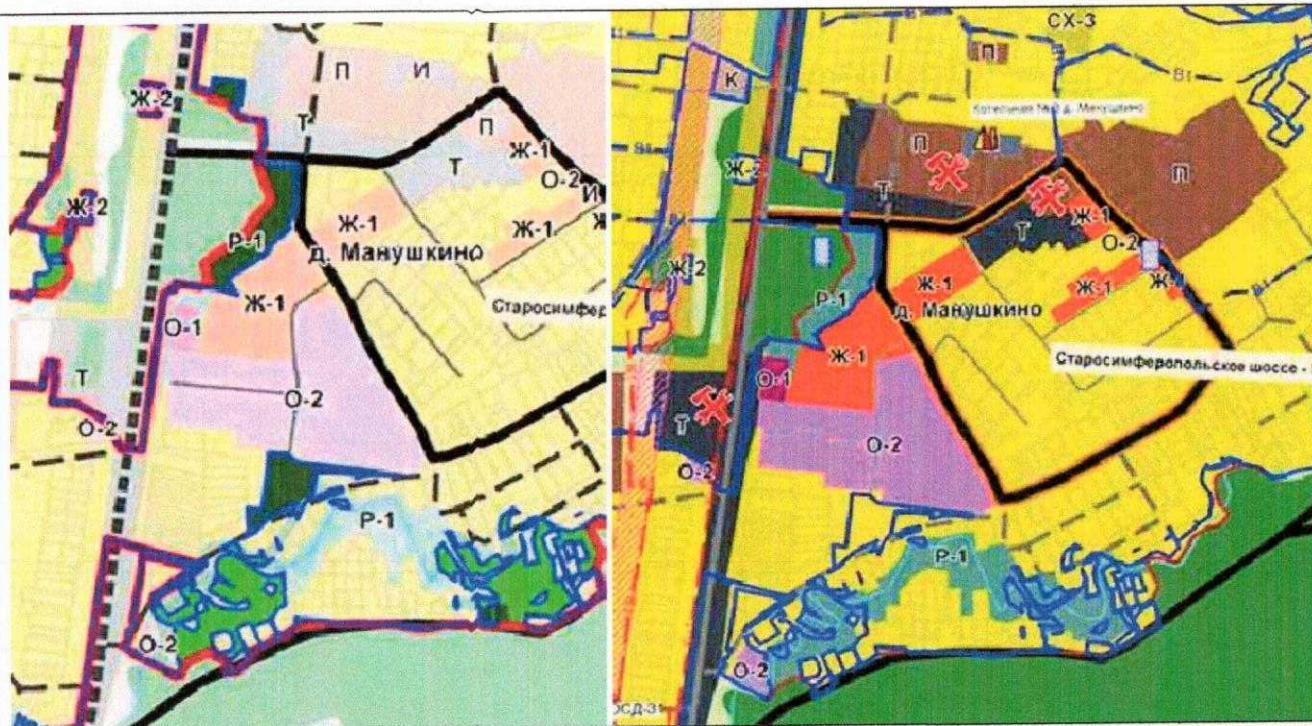
привести в  
соответствие с ГКН  
(в части отнесения к  
ГЛФ)

21



привести в  
соответствие с ГКН  
(в части отнесения к  
ГЛФ)





привести в  
соответствие с ГКН  
(в части отнесения к  
ГЛФ)







# Градостроительная концепция малоэтажной жилой застройки в г.Чехов, мкр. «Пушкинский»



Заказчик: ООО «Гринлэнд»

Проектная организация: ООО «Леко-проект»

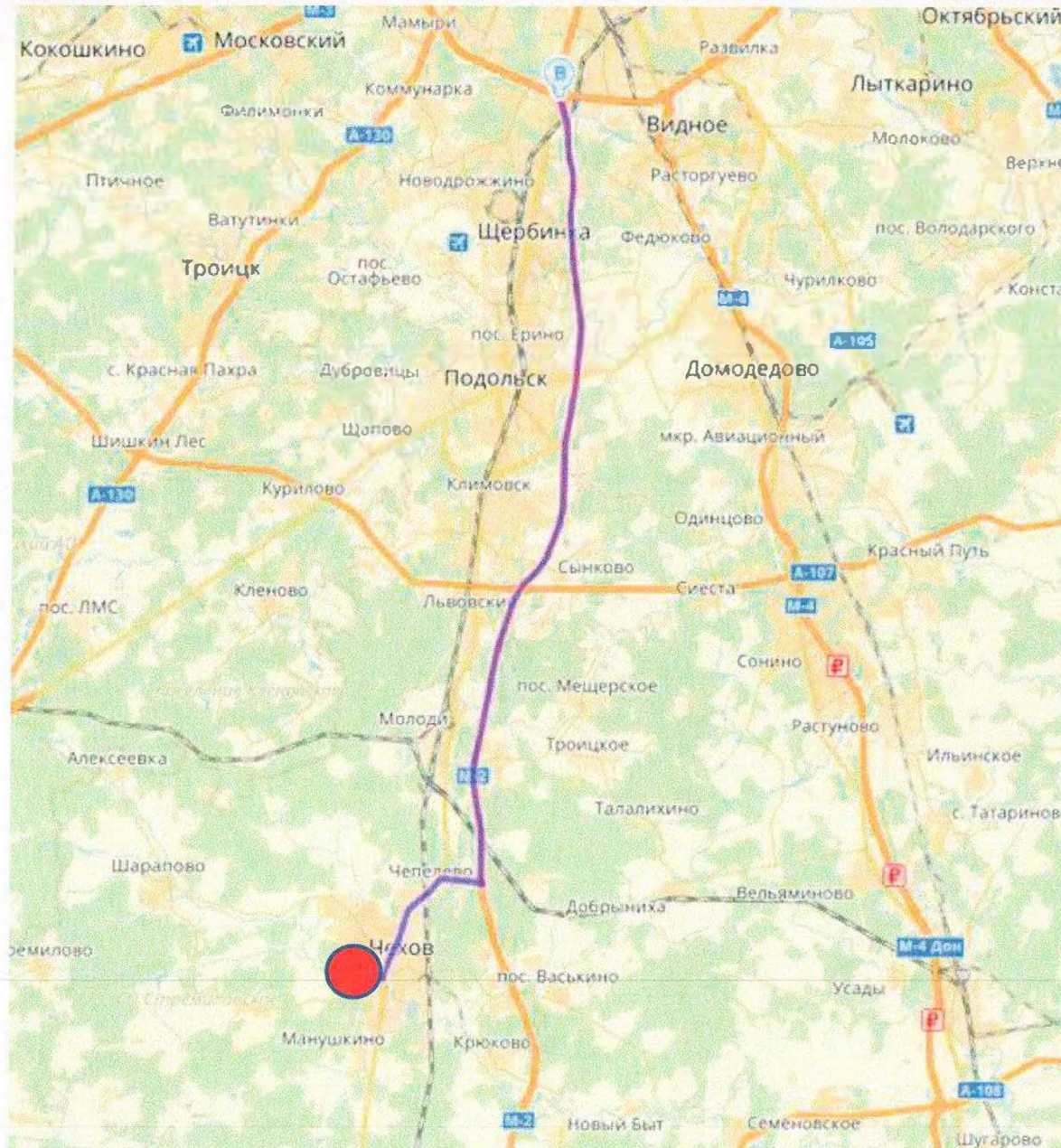
Чехов 2016 г.

*К ПУНКТУ № 35*





## Ситуационная схема.



- Проектируемый участок расположен в 52км от МКАД



## Сведения об участках и смежных территориях.



Рассматриваемая территория под малоэтажную жилую застройку расположена в юго-западной части города Чехов в Чеховском районе Московской области на земельных участках (кадастровые номера 50:31:0040701:10, 50:31:0040701:11) общая площадь территории, занимаемой участками, около 204,6 га. Территория включена в границы города Чехов в 2013 году.

Согласно генеральному плану г.Чехов рассматриваемый участок расположен в границах Зачатьевского района г.Чехов.

- Южная граница участков проходит по ул. Пушкина и лесным участкам Подольского лесничества, а также кладбище.
- Северная граница – пойма реки Лопасня, за ней – сложившаяся городская застройка.
- Западная граница проходит по окружной дороге города, за ней – городская коттеджная застройка.
- На восточной границе – земельные участки для сельскохозяйственного производства и коттеджная застройка. Чуть далее историческая усадьба и городской парк «Гончаровские пруды».

Согласно данным публичной кадастровой карты разрешенное использование участков под проектирование малоэтажной жилой застройки: «для сельскохозяйственного производства».

Участки в частной собственности. Территория участков свободна от застройки. Рельеф участка спокойный с понижением рельефа к пойме р.Лопасня.

Общие характеристики	
Общая площадь участка	204,6 га
Кадастровый номер	50:31:0040701:10, 50:31:0040701:11
Вид права	частная собственность
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
Коммуникации на участке	магистральный газопровод высокого давления 2,5МПа»Ставрополь-Москва1» магистральные ЛЭП 220кВ «Приокская-Бугры» и др.ЛЭП сети связи (АО "Воентелеком", ОК-32 ООО"ЦифраОдин", ВОЛС ООО "ВСД", АО фирма "СМУР", ООО"Агрегат-Телеком«, ПАО "МегаФон", Серпуховского УМГ)



# Выкопировка из схемы расположения городского поселения Чехов в системе расселения Чеховского муниципального района Московской области.

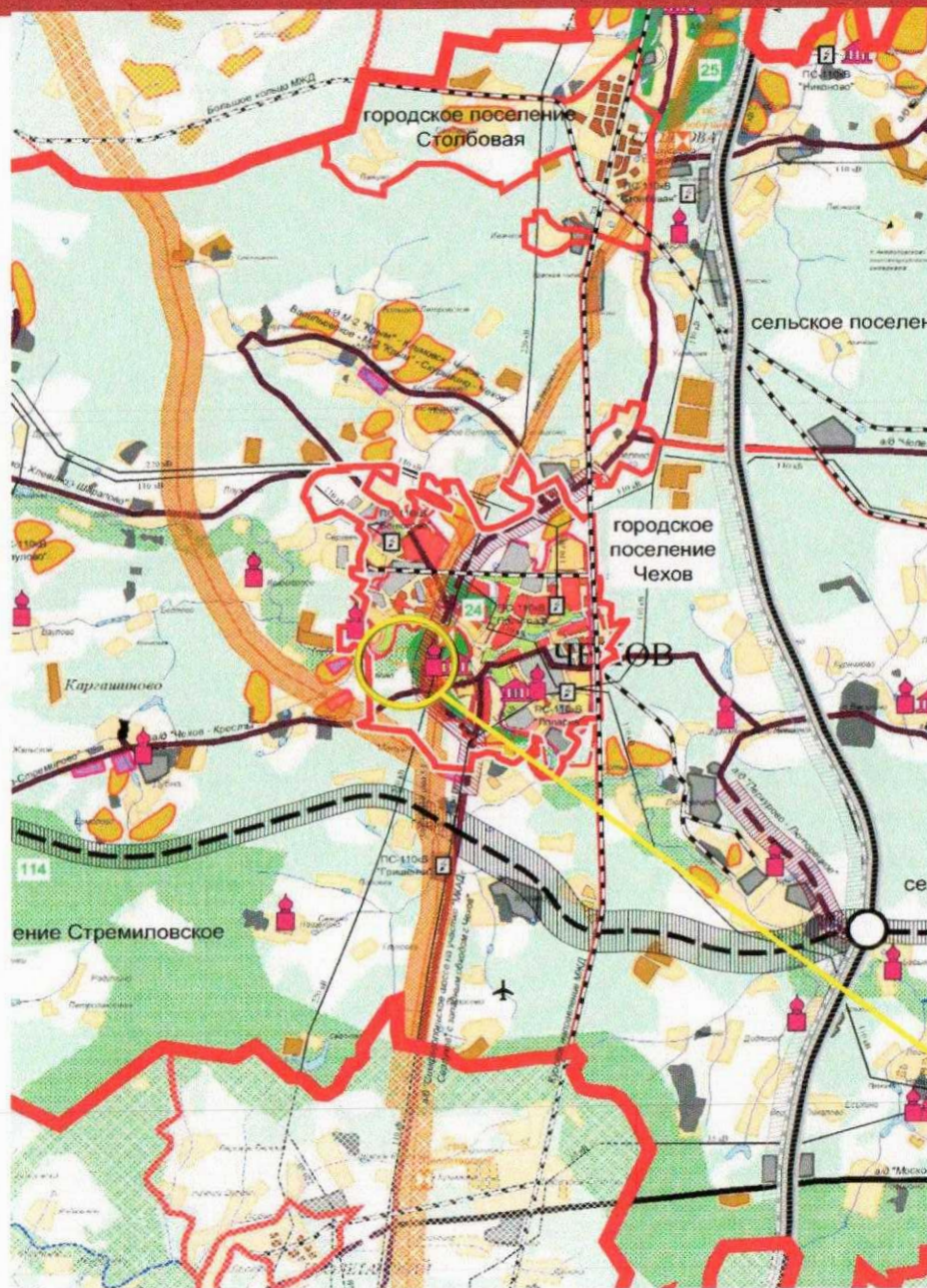
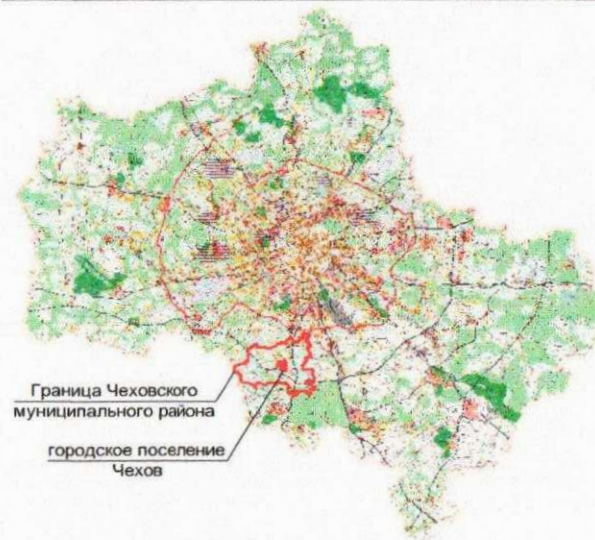


Схема расположения городского поселения Чехов в системе расселения Московской области



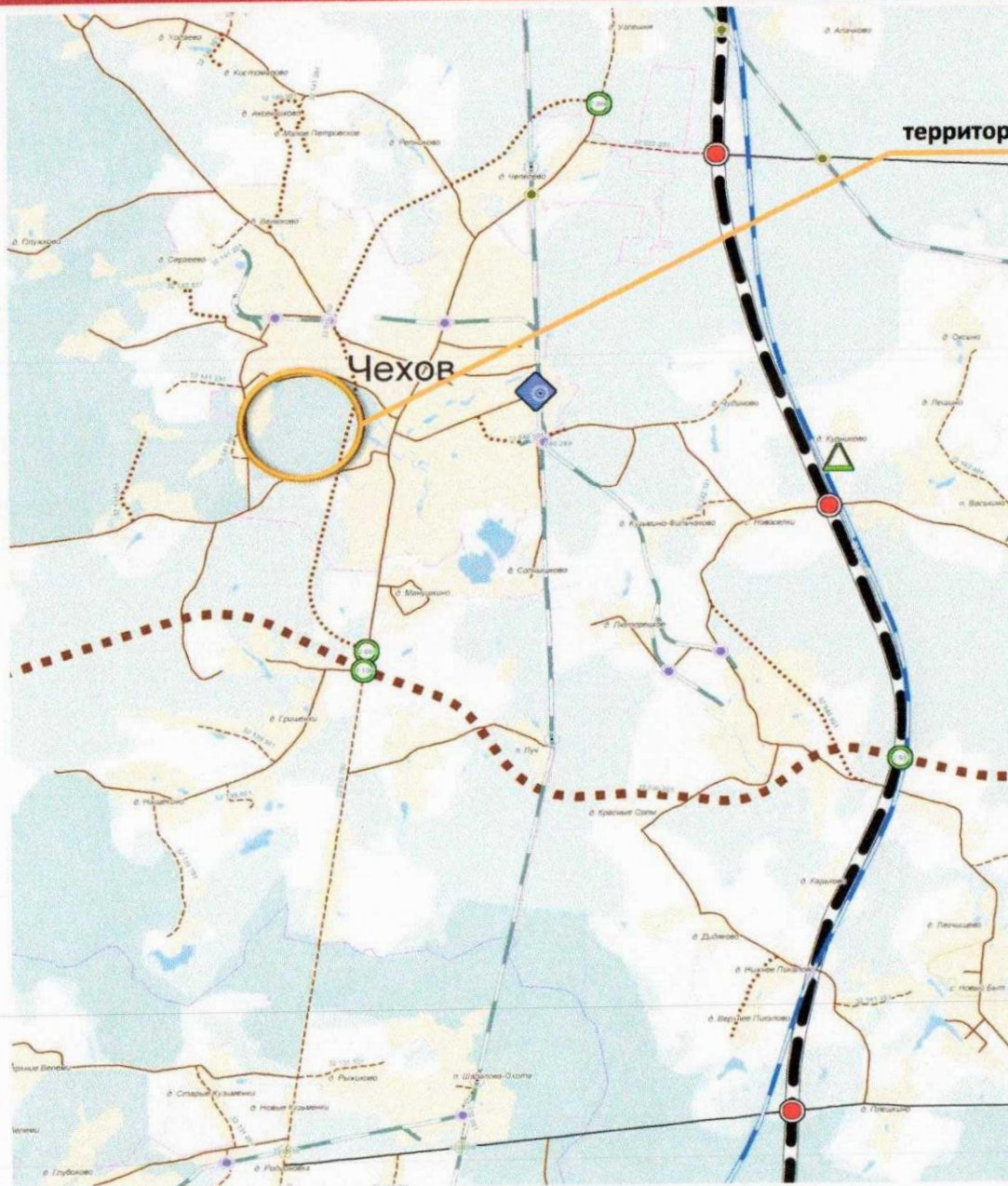
Согласно СТП Московской области территория рассматриваемого участка находится на территории, расположенной в зоне:

- планируемых природных экологических территорий
- планируемых природно-исторических территорий
- строительства автомобильной дороги регионального значения «Симферопольское шоссе на участке «МКАД-Серпухов» с западным обходом г.Чехов

территория застройки



# Выкопировка из СТП транспортного обслуживания Московской области.



территория застройки

Согласно СТП транспортного обслуживания Московской области часть территория рассматриваемого участка находится в зоне резервирования под строительство автомобильной дороги регионального значения «Симферопольское шоссе на участке «МКАД-Серпухов» с западным обходом г.Чехов



# Опорный план территории застройки.



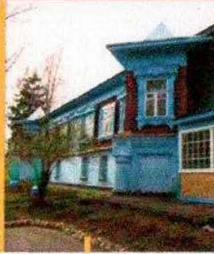
Архитектурно-планировочное и объемно-пространственное решение планируемой территории разработано с учетом строительства автомобильной дороги регионального значения «Симферопольское шоссе на участке «МКАД-Серпухов» с западным обходом г.Чехов, планировочных ограничений, охранных зон, современного использования прилегающих территорий, окружающего ландшафта и сложившихся транспортных связей.



# Опорный план с фотофиксацией.



Церковь  
Николая  
Чудотворца  
в с.Ровки  
  
Дом  
фабриканта  
Г.Медведева.



Памятник  
погибшим в  
Великой  
Отечественной  
войне.



Общезитие  
рабочих  
фабрики  
Г.Медведева



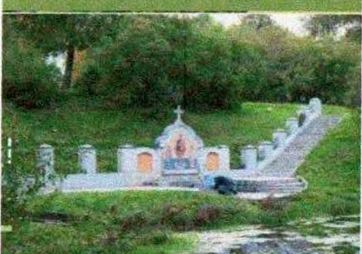
Ул.Гарнаева, поворот на  
Венюково



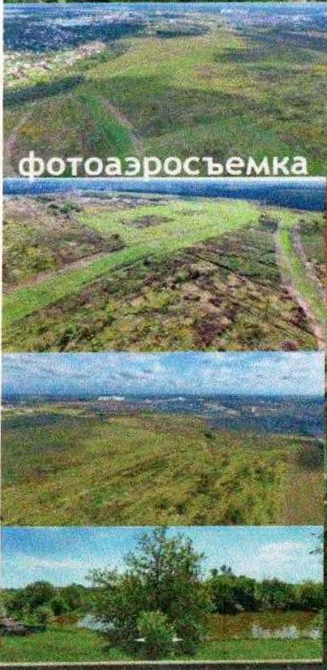
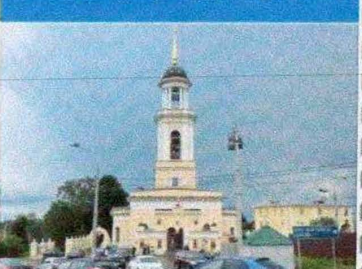
Вид на историко-культурный  
музейный комплекс - усадьбы  
Лопасня-Зачатьевское



Святой источник на территории  
парка «Гончаровские пруды»



Анно-Зачатьевская церковь











# Проектируемое зонирование микрорайона «Пушкинский».








## Условные обозначения:







### Границы:

-  городского поселения Чебоксары
-  населенного пункта города Чебоксары




### Территории:

-  лесного фонда
-  лесов на землях иных категорий
-  общегородские зеленые территории
-  прочих территорий
-  водных пространств






### Территории объектов социально-культурного назначения:

-  административных учреждений, объектов обслуживания, спортивных объектов
-  школьных и дошкольных образовательных учреждений
-  детско-юношеская спортивная школа
-  учреждений здравоохранения
-  рекреационных объектов
-  плоскостных спортивных сооружений

### Территории жилой застройки:

-  малоэтажной застройки - многоквартирная 3 этажа
-  малоэтажной застройки - блокированные таунхаусы 2 этажа
-  индивидуальной жилой застройки 1-2 этажа



### Территории производственных и коммунальных объектов:

-  промышленных предприятий
-  инженерных объектов и сооружений
-  объектов транспортной инфраструктуры
-  гаражных кооперативов, крутых автостоянок
-  коммунально-складских предприятий










### Территории объектов специального назначения:

-  кладбища

### Планируемые озелененные территории:

-  общегородские озелененные территории
-  система пешеходных дорожек и площадок

### Планируемые объекты местного значения:

- городского поселения Чебоксары:
  -  объекты бытового обслуживания, общественного питания, торговли
  -  библиотеки
  -  физкультурно-оздоровительные комплексы
  -  бассейны
  -  плоскостные спортивные сооружения
  -  инженерные объекты
- Чебоксарского муниципального района:
  -  общеобразовательные школы
  -  дошкольные образовательные учреждения
  -  центры детского творчества
  -  интерком
  -  медицинские учреждения



## Концепция создания микрорайона.



Территория в 200га имеет множество ограничений, охранных зон, в связи с чем пригодной для застройки остается только около 100га под жилую застройку и размещения инженерных объектов непосредственно необходимых для нужд строящегося микрорайона.

Предлагаемое планировочное зонирование территории не противоречит зонированию жилого микрорайона «Пушкинский» согласно генерального плана г.Чехов.

На территории 100га планируется разместить малоэтажную застройку двух видов: многоквартирную и блокированную. А также предусмотреть размещение всех необходимых инженерных объектов на проектируемой территории, такие как ВЗУ, очистные бытовой и ливневой канализаций, ГРП. ТП предлагается разместить в каждом квартале отдельно. Проектом предусмотрено автономное отопление и горячее водоснабжение.

По центру микрорайона проходят улицы магистрального значения, которые создадут прямую связь с центральной исторической частью города. Будет организован дополнительный маршрут общественного транспорта. Пешеходная доступность от остановок общественного транспорта не будет превышать 300м.

Для комфортного проживания жителей микрорайона и создания индивидуального архитектурно-художественного облика района проектом предложено организовать через весь микрорайон пешеходные бульвары общей протяженностью 3,1км, на котором размещены все социальные объекты – детские сады, школа, поликлиники, центр детского творчества. Предусмотреть зеленый переход над дорогой магистрального значения, чтобы исключить пересечения потоков машин и детей идущих в детские сады и школу, а также ЦДТ. Организовать велодорожки и благоустроенные общественные зоны, а также несколько тематических парков. Пешеходные бульвары выходят в прибрежной территории р.Лопасня, которую предусмотрено превратить в благоустроенную набережную с размещением на данной территории мест отдыха, плоскостные спортивные сооружения, детский картинг и множество переходных мостиков через реку.

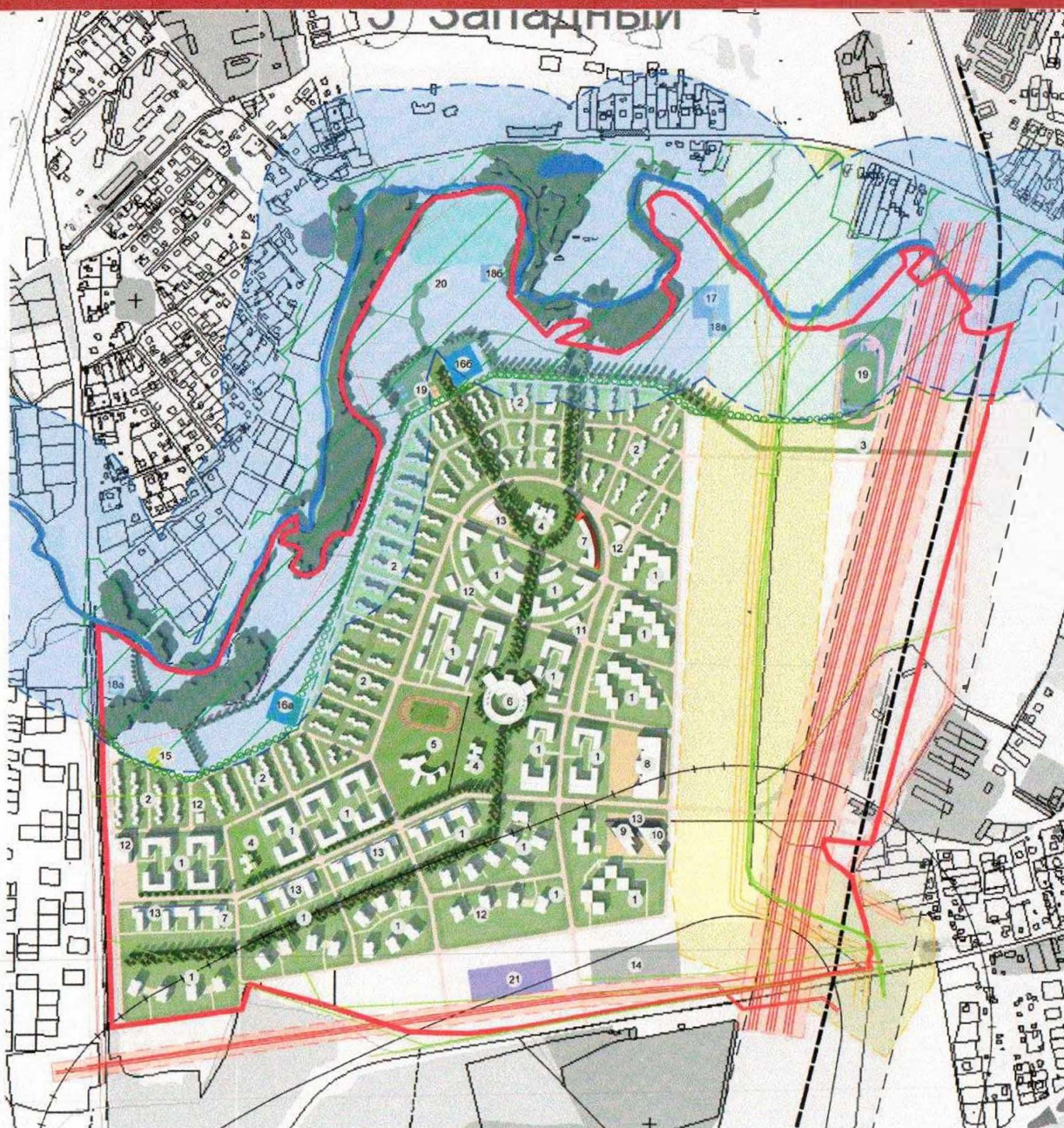
Согласно разрабатываемой концепции архитектурно-художественного облика г.Чехов проектом предусмотрено развитие пешеходных зон. Одна из них непосредственно проходит через рассматриваемый в данном проекте участок и примыкает непосредственно к нашей застройке – Путь «Новой жизни». Также вблизи восточной границы участка располагается историческая усадьба и Городской парк «Гончаровские пруды». Что позволит создать в нашем проекте уникальную возможность связать наш микрорайон с такими ландшафтными акцентами и создать пешеходную прогулочную связь с «Гончаровскими прудами».

Еще одной концепцией микрорайона является создание дворовых пространств без дорог. Т.е. создание зеленых дворики в котором можно свободно выпускать детей, зная, что во дворах отсутствует проезд автомобильного транспорта. Он организован по периметру застройки со стороны улиц. Это концепция прослеживается и в блокированной и даже в индивидуальной застройке. Предложено создать места общего пользования с детскими и спортивными площадками.





# Схема архитектурно-планировочной организации земельного участка под малоэтажную застройку в микрорайоне «Пушкинский»



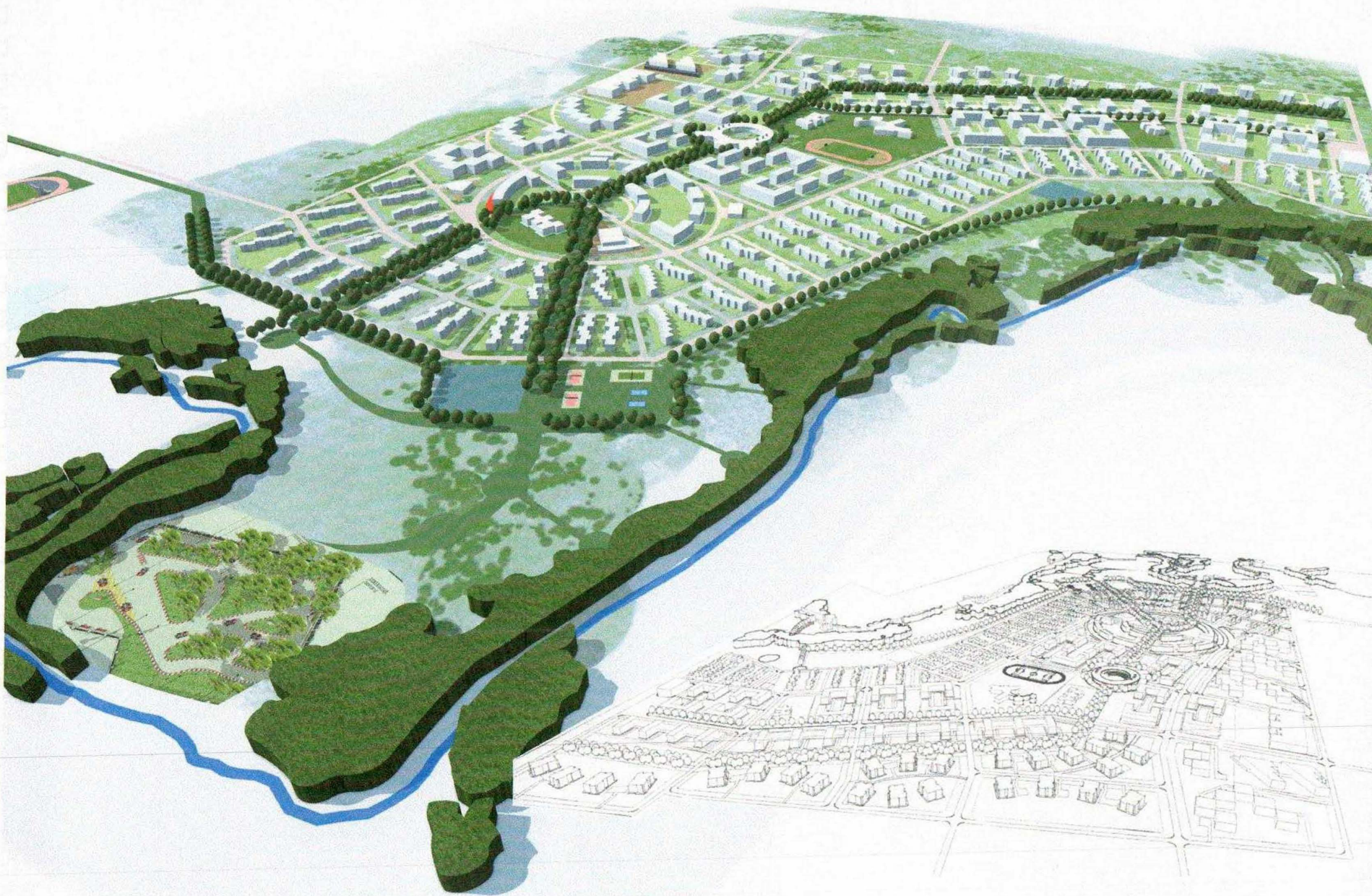
- Условные обозначения:**
- Территория отводимого участка
  - Проектируемая дорога
  - Границы:**
  - планируемая граница зон охраняемого природного ландшафта
  - граница санитарно-защитной зоны с градбище 500м
  - граница сокращения санитарнозащитной зоны (по генплану г.Чехов)
  - граница водозащитной и рыбоохранной зоны
  - Планировочные ограничения:**
  - зона охраняемого природного ландшафта
  - водоохранная зона 200м
  - охранный зона ЛЭП 220 кВ 25м в каждую сторону
  - охранный зона ЛЭП 35 кВ 15м в каждую сторону
  - охранный зона газопровода высокого давления 125м в каждую сторону
  - зона размещения планируемой автодороги регионального значения "Симферопольское шоссе" на участке "МКАД-Серпухов" с западным обходом г.Чехов согласно проекту СТП ТО МО

## Экспликация

Номер по плану	Наименование
1	Малоэтажная многоквартирная застройка
2	Малоэтажная блокированная застройка
3	Жилищно-коммунальные организации
4	Детские сады
5	Школа
6	Центр детского творчества
7	Поликлиники детская и взрослая
8	Торгово-развлекательный центр
9	Культурный центр (библиотеки, интернет центры, выставочный зал)
10	Многофункциональный общественный центр
11	Предприятия общественного питания
12	Предприятия торговли
13	Коммерческие объекты (офисы, конторы, банки)
14	Пожарное депо
15	Проектируемая ГРП
16а	ВЗУ проектируемое 1200м <sup>3</sup> /сут.
16б	ВЗУ проектируемое 1200м <sup>3</sup> /сут.
17	Проектируемые очистные сооружение хозяйственно-бытовой канализации 2400м <sup>3</sup> /сут.
18а	Проектируемые очистные сооружение ливневой канализации 455л/сек.
18б	Проектируемые очистные сооружение ливневой канализации 1370л/сек.
18в	Проектируемые очистные сооружение ливневой канализации 1240л/сек.
19	Плоскостные спортивные сооружения
20	Детский картинг
21	Объекты придорожного сервиса



# 3D проектный план застройки





# 3D проектный план застройки





# Схема функционального зонирования, формирования общественных центров и мест приложения труда.



Физкультурно-оздоровительный комплекс

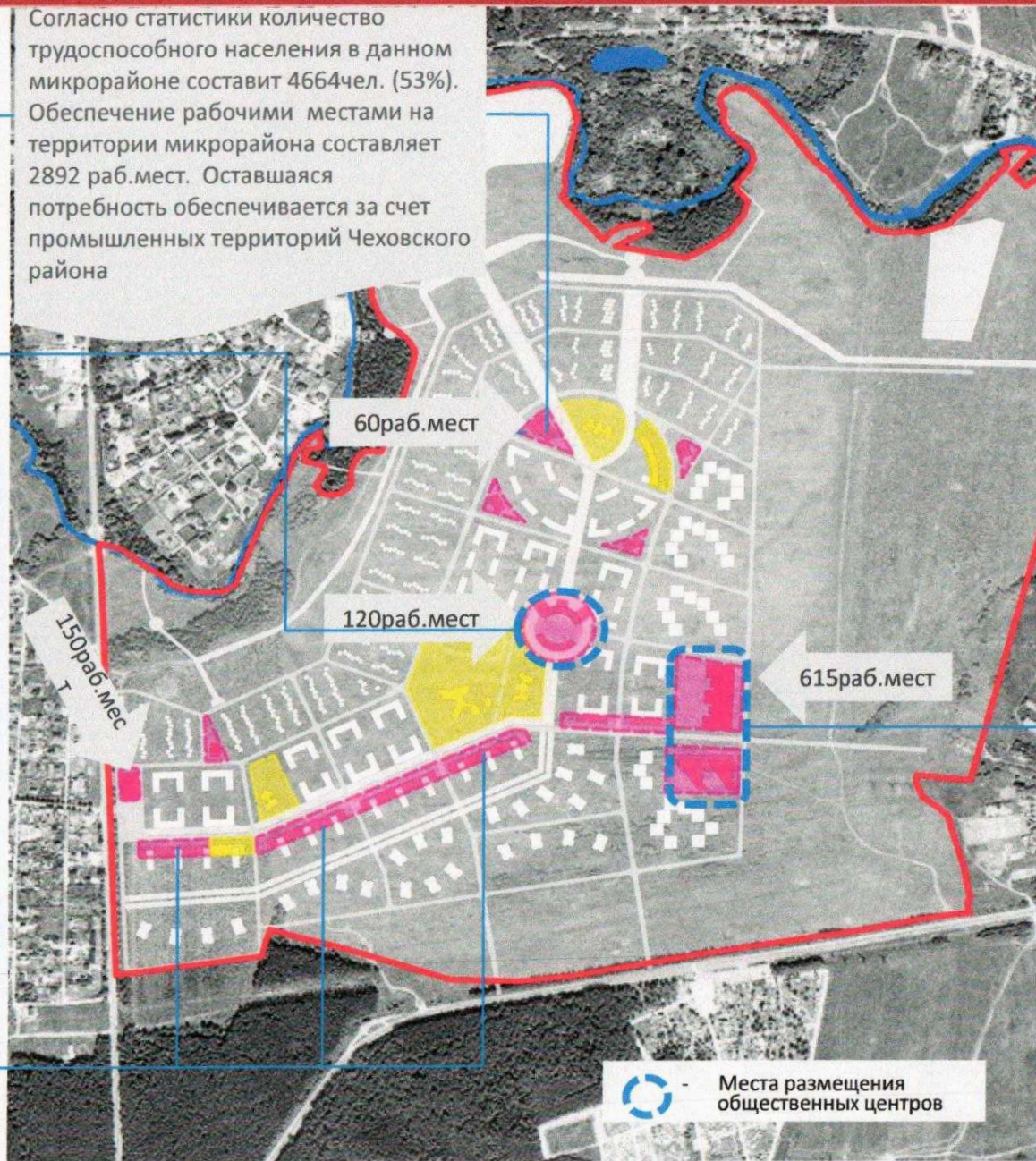


Центр детского творчества

Проектом предусмотрено размещение на территории МФОЦ, культурного центра, ТРЦ, ФОК, центра детского творчества, учреждений медицинского профиля (аптеки, оптика, мед. пункты, мед. каб.), торговли и общественного питания (торговые центры, супермаркеты, кафе, рестораны), предприятий сферы услуг (салоны красоты, парикмахерские, туроператоры, химчистки, отделения банков, почты России, операторов сотовой связи), услуги товары для животных (зоомагазины, ветеринария), спортивных клубов, оздоровительных центров и т.п.



Согласно статистики количество трудоспособного населения в данном микрорайоне составит 4664чел. (53%). Обеспечение рабочими местами на территории микрорайона составляет 2892 раб.мест. Оставшаяся потребность обеспечивается за счет промышленных территорий Чеховского района



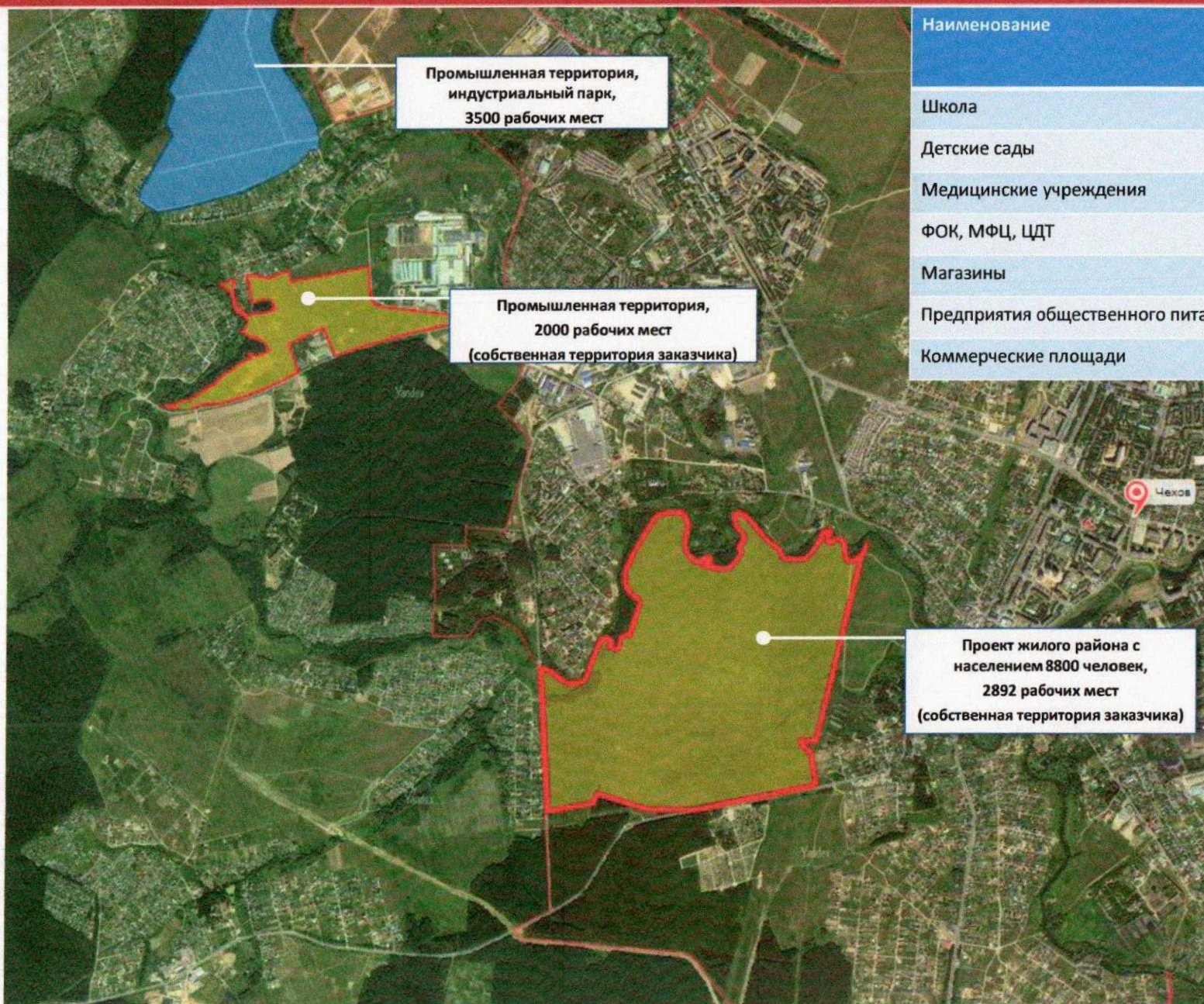
Культурный центр (библиотеки, интернет-центры, выставочный зал), многофункциональный общественный центр на въезде в микрорайон со стороны ул.Московская (старого Симферопольского шоссе)



Места размещения общественных центров



# Схема функционального зонирования, формирования общественных центров и мест приложения труда.



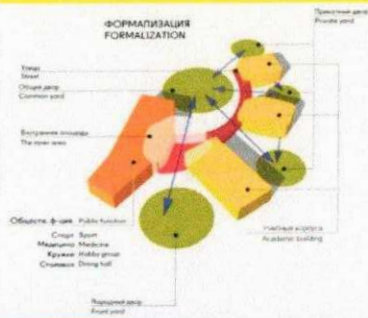
Наименование	Площадь, кв.м.	Численность раб.мест
Школа	22 500	215 чел.
Детские сады	10 000	232 чел.
Медицинские учреждения	3 200	200 чел.
ФОК, МФЦ, ЦДТ	9 900	945 чел.
Магазины	13 288	400 чел.
Предприятия общественного питания	1 950	300 чел.
Коммерческие площади	14 062	600 чел.



# Схема социальной инфраструктуры.



Проектом предусмотрено три детских сада: один 140мест и два по 220мест; СОШ на 1200мест

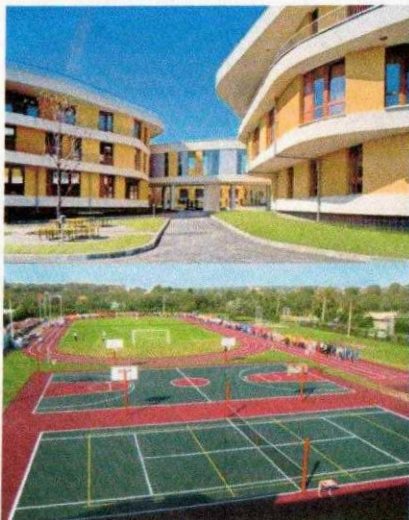


Радиус пешеходной доступности школы 500м



Радиус пешеходной доступности детских садов 300м

Медицинские учреждения детские и взрослые по 150 посещений каждые





# Схема инженерного обеспечения.



Кабельные сети

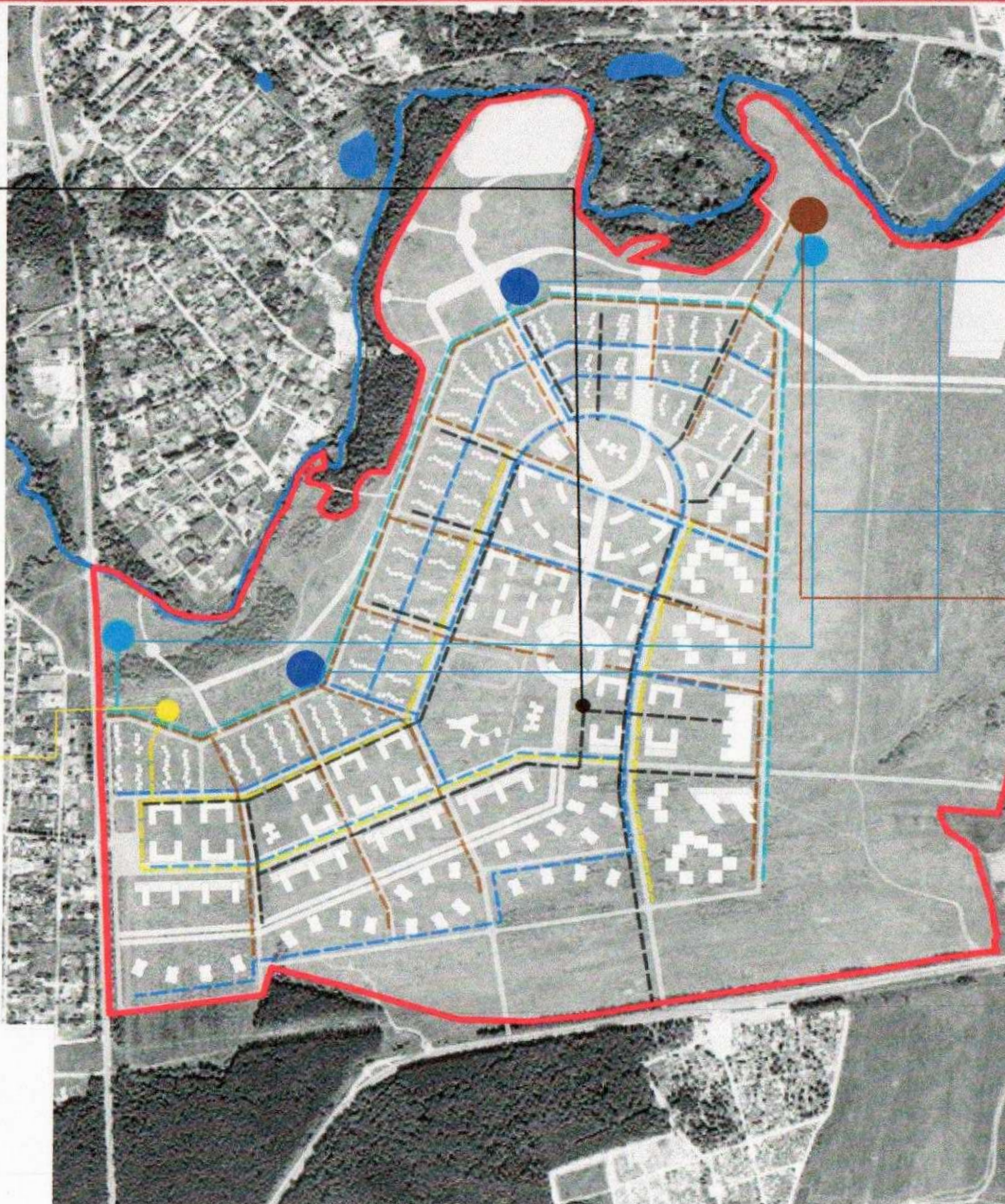


Проектом предусмотрены автономное снабжение инженерным обеспечением. Водоснабжение от проектируемых ВЗУ. Установка в каждом из кварталов трансформаторных подстанций. Предусмотрено установка модульных очистных хоз.бытовой канализации и ливневых стоков. Установка ГРП. Индивидуальное отопление.

Установка ГРП



Отопление – 28МВт,  
ГВС – 2,6МВт,  
Теплоснабжение – 30,6Вт,  
Газ – 4089у.т./час,  
ХВС и ХБК – 2463,4 куб.м/сут,  
Электроснабжение – 5169,0 кВт



Подключение к проектируемым ВЗУ



ливневые очистные

Хозяйственно-бытовые очистные сооружения





# Схема транспортного обслуживания.



а/д «Чехов-Кресты-Южный» IV категории

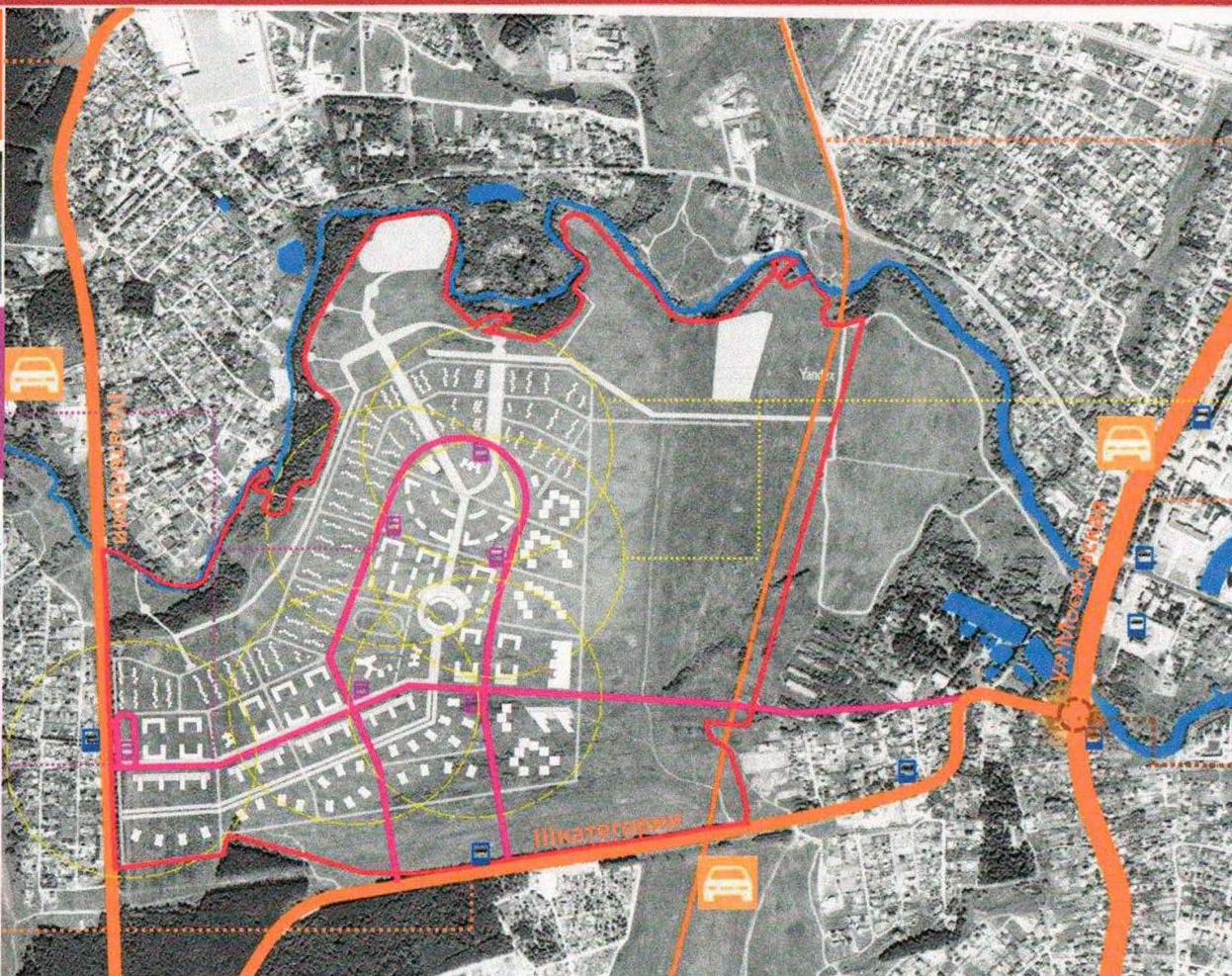


Проектируемые магистральные улицы районного значения



Проектируемая транспортная развязка с круговым движением

а/д «Чехов-Кресты» III категории



Проектируемая автомобильная дорога регионального значения «Симферопольское шоссе на участке «МКАД-Серпухов» с западным обходом г.Чехов

Радиус пешеходной доступности от остановок общественного транспорта 300м

Ул.Московская (Старое Симферопольское шоссе)



Выезд на Ул.Московская (Старое Симферопольское шоссе), регулируемый перекресток



## Автомобильный транспорт

Основная транспортная связь - автомобильная.

Мкр-н расположен в 52 км к югу от Московской кольцевой автомобильной дороги (МКАД) по автодороге М-2 (Симферопольское шоссе) до проектируемой территории.

От съезда с автодороги М-2 по автодороге регионального значения еще 9км.

## Железнодорожный транспорт

Станция Чехов Курского направления МЖД находится на расстоянии 4,4 км от территории малоэтажной застройки. Маршрутным автобусом возможно доехать до микрорайона за 19 минут. Автомобильным транспортом возможно доехать за 7 минут.

Улично-дорожная сеть территории малоэтажной застройки запроектирована в виде кольцевой системы основных магистральных улиц и примыкающих к ней улиц жилой застройки, с учетом пешеходного и велосипедного движения. Ширина магистральных улиц регионального значения - 33,5м, улиц в жилой застройке - 26м.

Планируется организовать дополнительные остановки по маршруту общественного транспорта. Пешеходные связи обеспечены по всей территории поселка, в том числе вне территории до остановки общественного транспорта.



# Схема благоустройства.



### Картодром детский



### Скейт парк



В проекте предлагается через весь микрорайон протянуть пешеходный бульвар общей протяженностью 3,1 км. Проект предусматривает создание комфортной городской среды. Цель представленной концепции — организовать безопасное пешеходное движение через весь микрорайон с выходом к обустроенным берегам р.Лопасня, на зеленом бульваре размещены все социальные объекты, такие как дет.сады, школа, центр детского творчества и поликлиники (взрослая и детская), организовать велодорожки и благоустроенные общественные зоны, а также несколько тематических парков. Через улицу магистрального значения предусмотреть зеленый переход над проезжей частью. Проектировщики предлагают установить на этой улице памятник Пушкину.

### Пешеходный бульвар



### Лирический парк



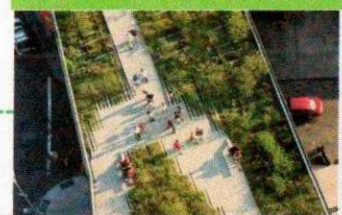
### Парк живых фигур



### Парк сказок

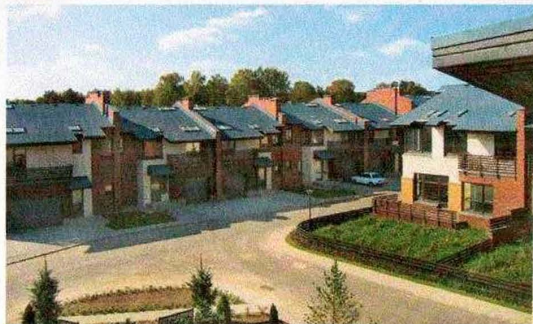


### Переход над дорогой





# Архитектурная стилистика жилой застройки микрорайона.



Блокированная застройка, таунхаусы

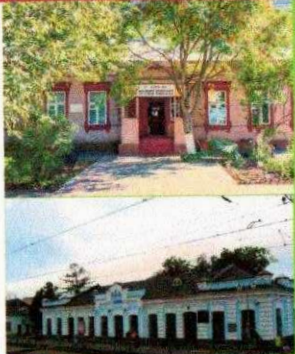


Многоквартирная застройка  
трехэтажными жилыми домами

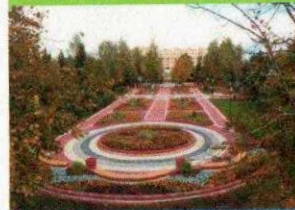




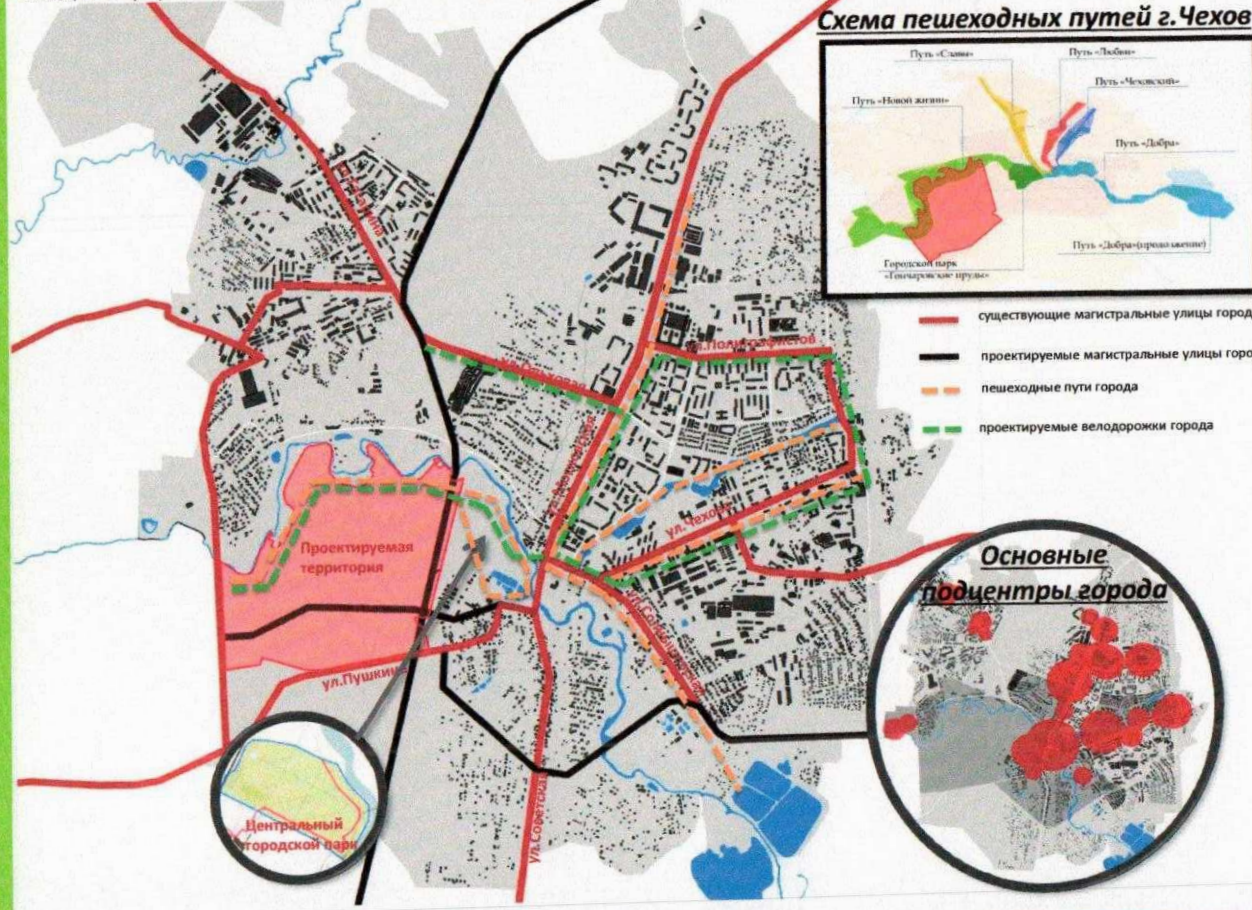
# Пешеходно-транспортные связи с проектируемым микрорайоном.



Улица Чехова одна из самых зеленых в городе. Она начинается со сквера им. А.М. Прокина и мемориалом памяти воинам ВОВ и заканчивается вокзальной площадью. По улице Чехова располагаются: Сквер им. А.М. Прокина; мемориал ВОВ; центральная площадь и здание администрации; нижний пруд р. Тербенка (начало набережной); Чеховский дом творчества; парк «Дружба»; культурно-творческий центр «Дружба»; обелиск в честь 25-летия Победы в ВОВ; памятник рабочим Лопасненского регенератного завода; павильон в ВОВ; монумент Воин-десантникам; стадион «Гидросталь»; сквер «Ветеранов»; центр развития детей и юношества (бывший дом пионеров); музей писем А.П. Чехова; памятник А.П. Чехову; здание вокзала.



Проектируемая территория располагается в центре основных магистральных дорог города. Внешние транспортные связи Чехова с другими муниципальными образованиями Московской области обеспечивают автомобильные дороги регионального значения «М-2 «Крым» – Климовск – Чехов – Васильевское – М-2 «Крым» (Симферопольское шоссе) – в меридиональном направлении и «Чехов – Попово» и «Чехов – Кресты» – в широтном, а также Курское направление МЖД, которое проходит с севера на юг по восточной границе городского поселения. Историческая планировка города продиктована особенностями рельефа. От Зачатьевской усадьбы по радиусу отходят веером лучи ландшафтных осей (река Лопасня, протекающая с северо-запада на юго-восток, р. Тербенка, впадающая в Лопасню и протекающая в направлении «северо-восток – юго-запад») и лучи улиц: ул. Московская - ул. Советская, улицы Дружбы, Чехова, Солнышевская. Таким образом, основными связующими каркаса города являются улицы: ул. Советская, Солнышевская, Чехова, Полиграфистов, Московская, Ольховая, Гагарина, Пушкина, а/д Чехов-Кресты – Попово-Южный поворот.



Улица Московская является одной из самых главных и старых улиц города; вдоль нее располагается множество исторических памятников. По своей сути улица Московская – это визитная карточка города, которая говорит о его благосостоянии, идентичности. По улице Московская располагаются: торговый комплекс «Губернский», автоКЭМП, гипермаркет «Карусель», Ледовая арена, торговый центр «Карнавал», городской театр, рабниновая аллея Славы, сквер им. А.П. Чехова, центральный вход в городской парк.







По улице Полиграфистов располагаются: сквер Чеховского полиграфического комбината, ОАО «Чеховский полиграфический комбинат», мемориальная доска Занину В.А. (у главного входа в здание Чеховского полиграфического комбината), отделение почтовой связи, торгово-офисный центр «Перспектива», начало бульвара «Молодежный», стадион, профессиональный лицей N 56, дворец Спорта «Олимпийский».





## Первый этап реализации инвестиционного проекта.



-  - границы 1 этапа реализации инвестиционного проекта
-  - первый пусковой комплекс (кварталы 1.1, 1.2, 1.3)
-  - второй пусковой комплекс (кварталы 2.1, 2.2, 2.3)
-  - третий пусковой комплекс (кварталы 3.1, 3.2, 3.3)

В первом этапе инвестиционного проекта планируется построить в прибрежной зоне блок очистных сооружений хозяйственно бытовых и ливневых стоков, ГРП, ВЗУ, в кварталах РТП и 4ТП. Разработка проектной документации школы на 1200 мест, строительство одного из блоков школы на 275 мест (строительство школы планируется в несколько этапов отдельными блоками (схему см. стр.15)) и строительство детского сада на 140 мест, помещений медицинского назначения во встроенных помещениях первого этажа многоквартирного жилого дома. Планируется благоустройство прибрежной зоны, с устройством пешеходных дорожек, мест для отдыха детей и взрослых. Строительство двух магистральных улиц, связывающих кварталы с дорогами «Чехов-Кресты» и «Чехов-Кресты-Южный»

### Технико-экономические показатели 1 этапа инвестиционного проекта:

Количество жителей - 2050чел.  
Площадь участка - 313 082кв.м (31,3га)  
Площадь кварталов - 236093кв.м (23,6га)  
Общая площадь жилья:

- блокированной застройки - 12526кв.м
- многоквартирной застройки (до 4 этажей) - 48021кв.м.

Протяженность основных дорог - 3,1км

**Инженерная инфраструктура:**  
Мощность ВЗУ - 500м3/сут.  
Мощность очистных хоз.быт.сооружений - 500м3/сут.  
Энергоснабжение - 1148кВт,  
Теплоснабжение - 5,25МВт

**Социальная инфраструктура:**  
Общеобразовательная школа - 275 мест,  
Детский сад - 140 мест  
Медицинские учреждения - 36посещений в смену



# Технико-экономические показатели проектируемого микрорайона «Пушкинский».



	Проект	РНГП
Площадь участка в кадастровых границах	2 046 000м <sup>2</sup> (204,6га)	
Площадь участка под застройку	1 000 000м <sup>2</sup> (100,0га)	
Общая площадь жилья	261 378,0 кв.м	
в т.ч. площадь квартир и блок секций таунхаусов	200 465,0 кв.м	
Площадь коммерческих объектов	30 300,0кв. м	
Площадь социальных объектов	35 700,0кв.м	
Площадь ФОК, МФЦ, ЦДТ	9 900,0 кв.м	
Численность населения	8 810 чел.	
Этажность	2-4	
Плотность застройки жилыми домами	2 614,0м <sup>2</sup> /га	
Плотность населения	88 чел./га	166чел/га
Количество парковок, маш.мест	3 700м/м	3 700м/м 420м/м / 1 000жит.
Количество рабочих мест	2 842 чел.	



# Предварительная оценка градостроительного потенциала территории.



Таб.1. Планируемые затраты на проектно-изыскательские работы.

Наименование предполагаемого к строительству объекта	Единица измерения (кв.м, куб.м, машино-места и т.д.)	Общее количество единиц измерения	Предполагаемая стоимость строительства за единицу измерения, руб. с НДС	Предполагаемая стоимость строительства за объект, руб. с НДС
1	2	3	4	5
Многоквартирные жилые дома (до 4 этажей)	кв.м	142 131,0	29 156,0	4 143 971 436,0
Блокированные жилые дома	кв.м	58 334,0	29 156,0	1 700 786 104,0
<b>Итого по таблице:</b>		<b>200 465,0</b>	<b>29 156,0</b>	<b>5 844 757 540,0</b>

Таб.2. Затраты на земельные участки.

Кадастровый номер	Права на участок	Площадь участка, га	Стоимость приобретения прав, руб	Арендные платежи (налоги) в год, руб.
1	2	3	4	5
50:31:0040701:10, 50:31:0040701:11	собственность	204,6	-	-
<b>Итого по таблице:</b>		<b>204,6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



# Предварительная оценка градостроительного потенциала территории.



Таб.3. Плата за изменение вида разрешённого использования (ВРИ) земельного участка.

Кадастровый номер	Кадастровая стоимость при текущем ВРИ, руб.	Кадастровая стоимость при будущем ВРИ, руб.	Плата за перевод, руб.
1	2	3	4
50:31:0040701:10, 50:31:0040701:11	-	-	-
<b>Итого по таблице:</b>	-	-	-

Таб.4. Затраты на объекты инженерной инфраструктуры.

наименование	Объем затрат, руб.	Предполагаемая стоимость строительства за единицу измерения, руб. с НДС
1	2	3
<b>Инженерные сети:</b>		
Водоснабжения, водоотведения	300 000 000,0	1 496,0
Энергоснабжения	55 000 000,0	274,0
Газоснабжения	45 000 000,0	224,0
<b>Итого по таблице:</b>	<b>400 000 000,0</b>	<b>1 994,0</b>



# Предварительная оценка градостроительного потенциала территории.



Таб.5. Затраты на объекты соцкультбыта передаваемые в собственность администрации.

Наименование	Единица измерения (м <sup>2</sup> , м <sup>3</sup> , машино-места и т.д.)	Общее количество единиц измерения	Предполагаемая стоимость строительства за единицу измерения, руб. с НДС	Предполагаемая стоимость строительства за объект, руб. с НДС	Источник финансирования	Основания для передачи в собственность администрации (наименование, реквизиты)
1	2	3	4	5	6	7
Средняя общеобразовательная школа на 1 200 мест	-	-	700 000,0	840 000 000,0	Собственные средства	Соглашение
<b>Итого по таблице:</b>	-	-	<b>700 000,0</b>	<b>840 000 000,0</b>	-	-

Таб.6. Единовременные затраты инвестора, понесенные в начале проекта.

Наименование	Объем затрат, руб. с НДС	Предполагаемая стоимость строительства за единицу измерения, руб. с НДС
1	2	3
Жилой микрорайон (инфраструктура)	-	-
<b>Итого по таблице:</b>	-	-



# Предварительная оценка градостроительного потенциала территории.



**Таб.7. Страхование ответственности застройщика.**

Наименование предполагаемого к строительству объекта	Плата за обязательное страхование, руб. с НДС
1	2
-	-
<b>Итого по таблице:</b>	-

**Таб.8. Прочие затраты инвестора.**

Наименование	Объем затрат, руб. с НДС	Предполагаемая стоимость строительства за единицу измерения, руб. с НДС
1	2	3
Многоквартирная жилая застройка	-	-
Блокированные жилые дома	-	-
<b>Итого по таблице:</b>	-	-

**Таб.9. Обязательства инвестора по передаче площадей муниципальному образованию и/или Московской области.**

Наименование	Доля %	Площадь, кв.м
1	2	3
-	-	-
<b>Итого по таблице:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



# Предварительная оценка градостроительного потенциала территории.



Таб.10. Предполагаемые доходы от реализации проекта.

Функциональное назначение помещений	Единица измерения	Количество единиц измерения	Предполагаемая стоимость реализации за единицу измерения, руб.	Предполагаемая стоимость реализации за объект, руб.
1	2	3	4	1
Многоквартирные жилые дома (до 4 этажей)	кв.м	142 131,0	55 000,0	7 817 205 000,0
Блокированные жилые дома	кв.м	58 334,0	55 000,0	3 208 370 000,0
<b>Итого доходов:</b>		<b>200 465,0</b>	<b>55 000,0</b>	<b>11 025 575 000,0</b>

Таб.11. Дополнительные данные.

Наименование	Значение
1	2
Коммерческие расходы	300 697 500,0
Общий срок реализации проекта, лет	12 лет
<b>Итого по таблице:</b>	<b>300 697 500,0</b>