Предлагается к продаже инвестиционный девелоперский проект по строительству многоэтажного жилого комплекса в городском округе Домодедово

2021 г

Домоде́дово — административно-территориальная единица (город областного подчинения с административной территорией), в границах которой создано муниципальное образование городской округ Домоде́дово, созданное в 2005 году на юге Московской области России и включившее в себя аэропорт Домодедово и все населённые пункты упразднённого Домодедовского района.

Административный центр — в городе Домодедово. Население — 179 228 чел. (2019). Площадь территории муниципального образования составляет 81 826 га. Городской округ Домодедовограничит на севере с Ленинским районом, на западе с городским округом Подольск и Чеховским районом, на востоке с Раменским и на юге с Ступинским муниципальными районами Московской области.

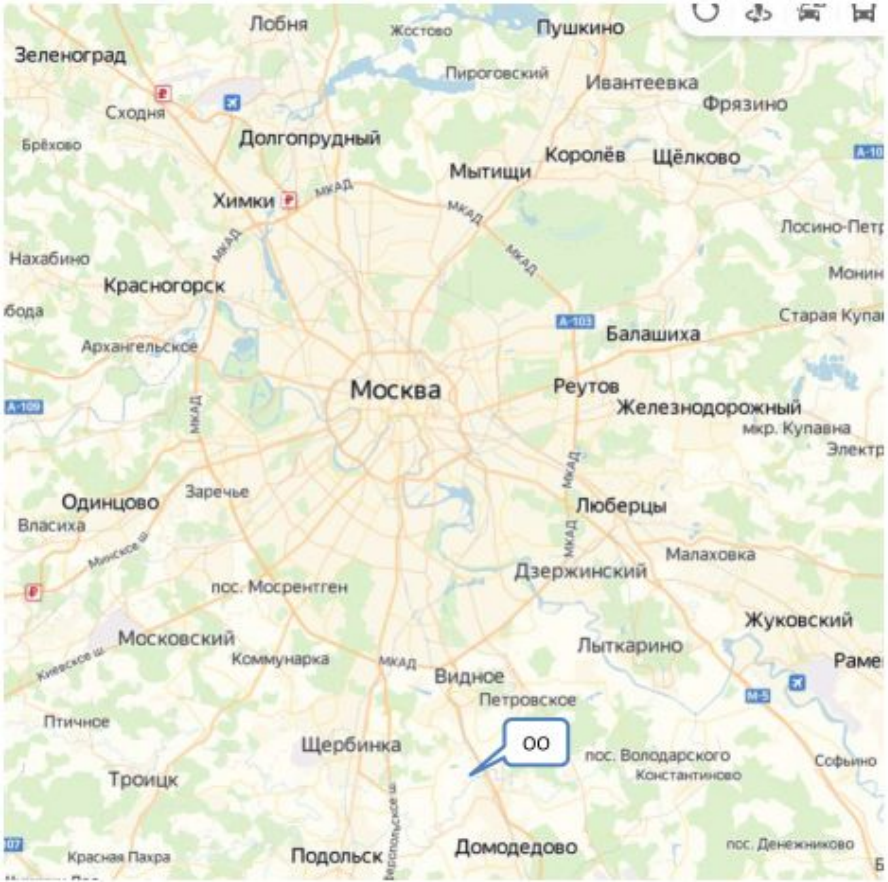
В 2004 году все три пгт (Барыбино, Белые Столбы и Востряково) были упразднены и включены в черту города Домодедово. 12 января 2005 года был принят закон, согласно которому к 1 января 2006 года муниципальное образование Домодедовский район было упразднено и преобразовано в муниципальное образование городской округ Домодедово.

Привлечение инвестиций в экономику округа является приоритетной задачей. За 9 месяцев 2019 года объем инвестиций за счет всех источников финансирования составил 32 млрд. рублей. Создано 2 100 рабочих мест. В настоящее время в городском округе реализуется 38 инвестиционных проектов.

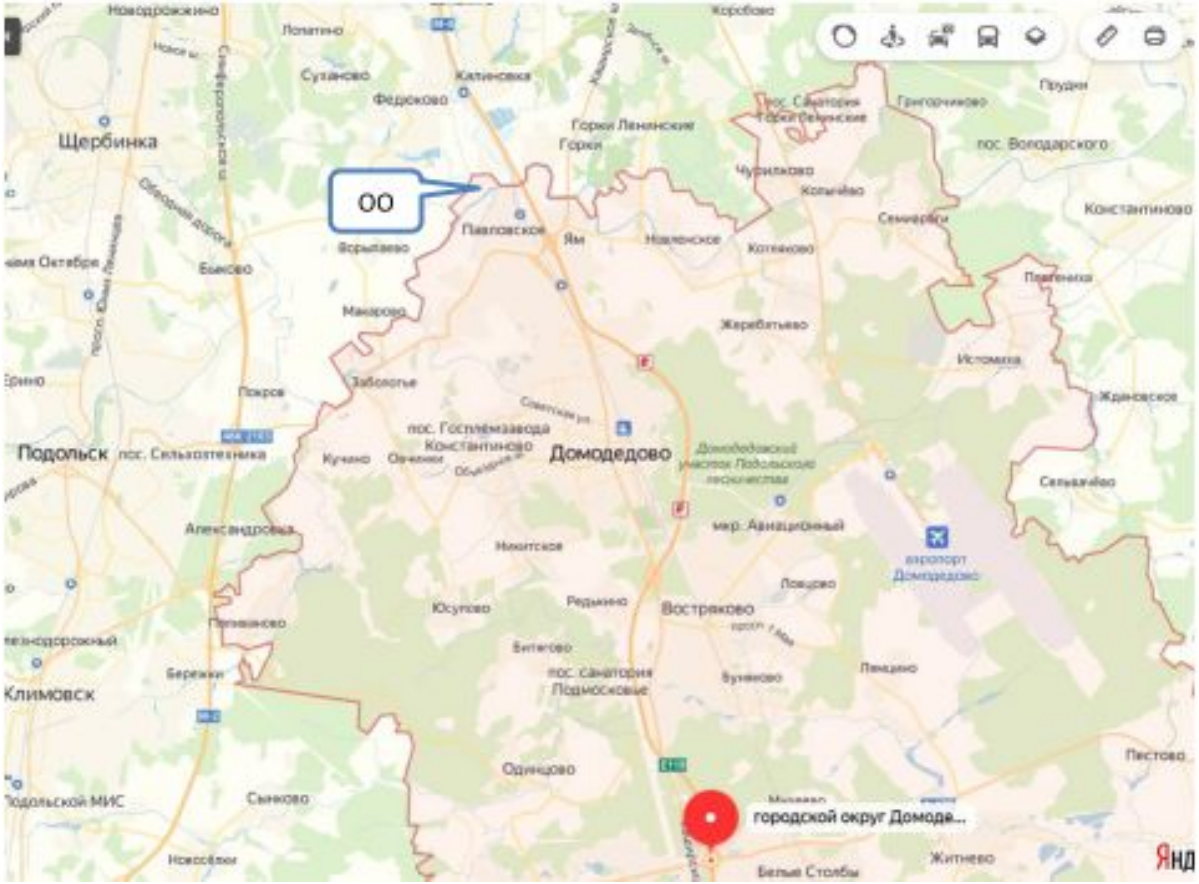
Земельный участок общей площадью 515 000 кв.м
категория земель: земли населенных пунктов,
разрешенное использование: для комплексной многоэтажной застройки с объектами социальной и инженерной инфраструктуры,
расположенный в Московской области, Домодедовский район, вблизи д.Павловское, на берегу реки Пахры, в шаговой доступности от ж/д станции Ленинская и трассы М-4 «Дон».

Местоположение и транспортная доступность участка, прекрасные видовые характеристики (берег реки Пахра) и **утвержденный Администрацией городского округа Домодедово проект планировки территории с разрешенной площадью возводимого жилья в размере 301 300 кв.м** ставят данный земельный участок в ряд наиболее интересных и перспективных земельных участков Подмосковья.

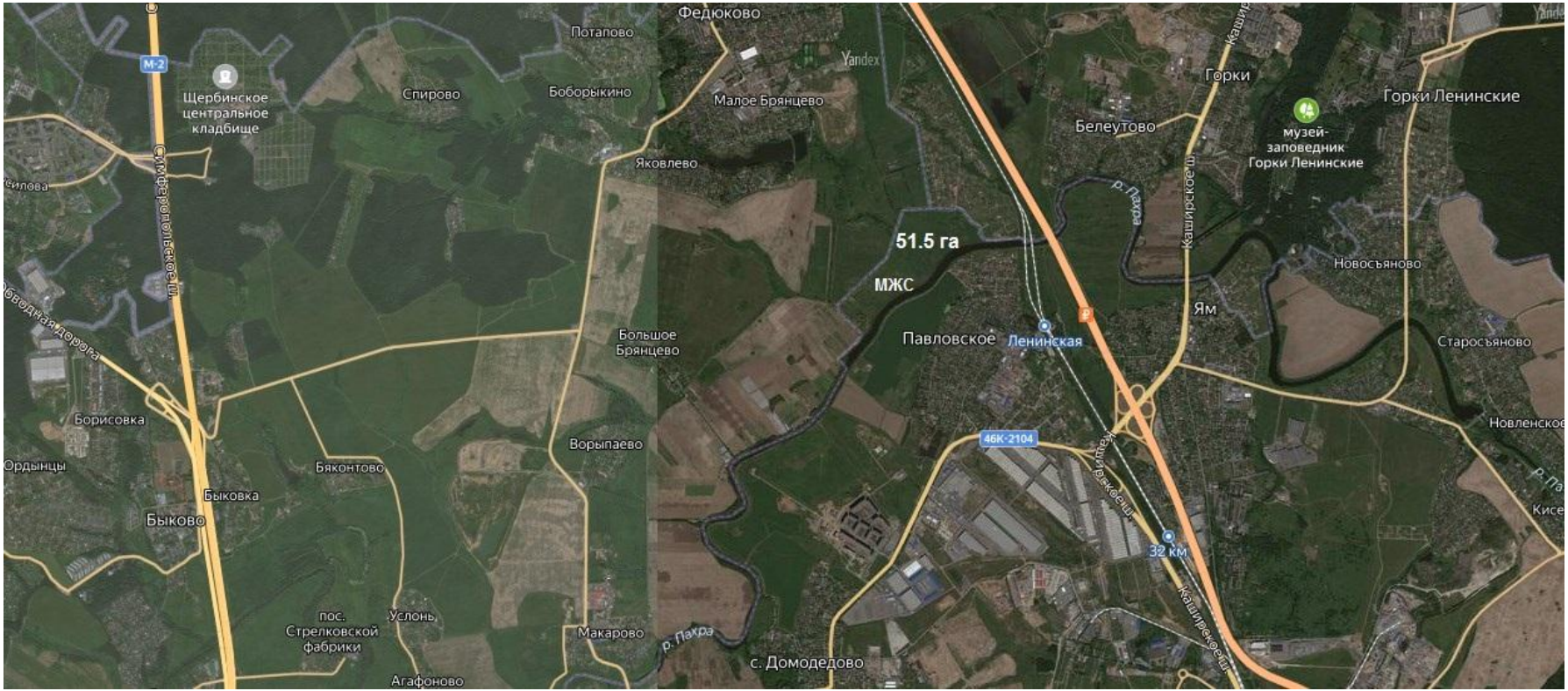
Положение земельного участка на общей карте Московской области :



Положение земельного участка на общей карте северной части г.о.Домодедово

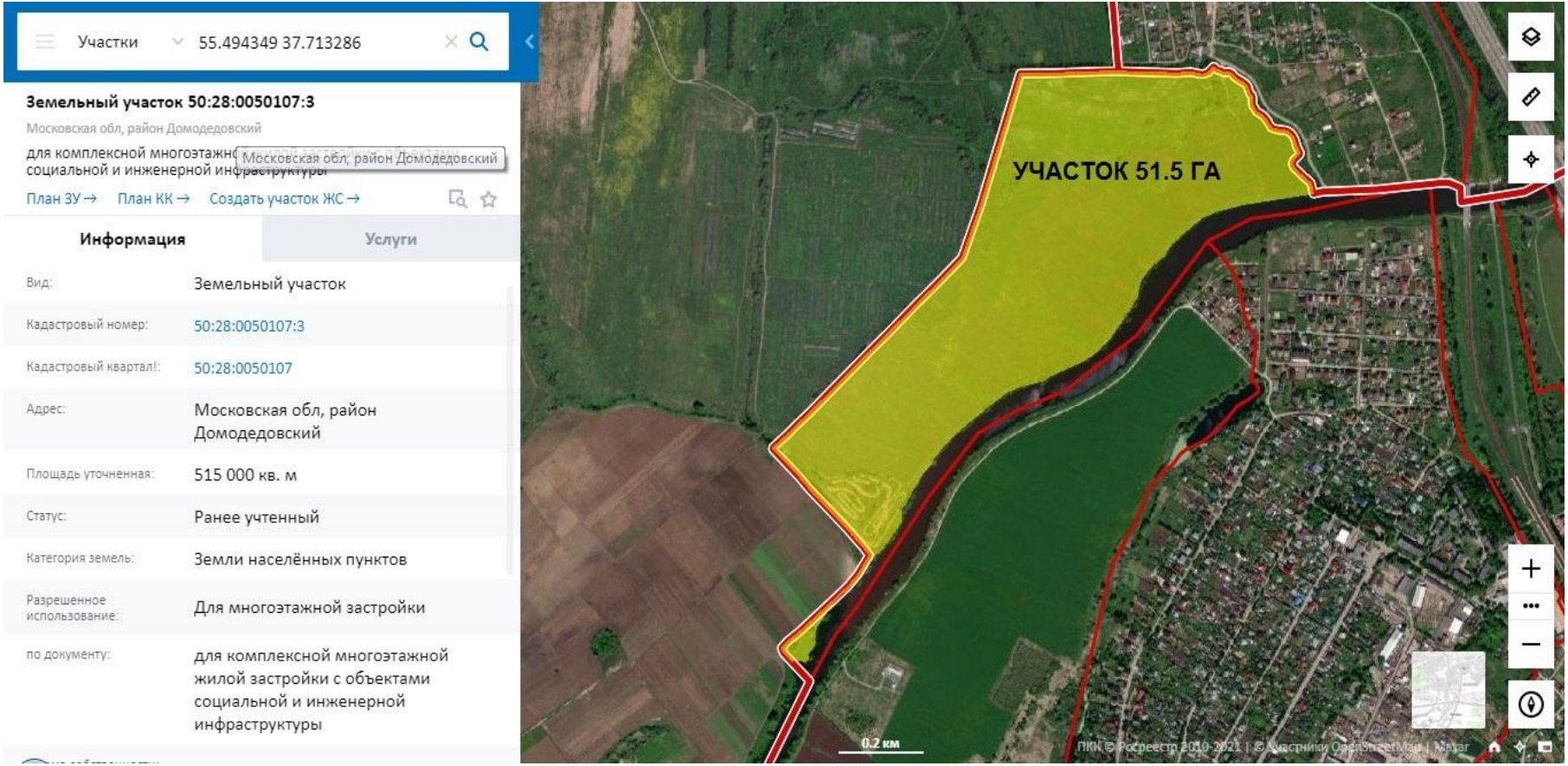


Локальное местоположение земельного участка на общей карте г.о. Домодедово


Федюково
Потапово
Yandex
Щербинское центральное кладбище
Спирово
Боборыкино
Малое Брянцево
Горки
Горки Ленинские
Белеутово
музей-заповедник Горки Ленинские
Яковлево
Симферопольское ш.
Каширское ш.
р. Пахра
51.5 га
МЖС
Новосьяново
Ям
Павловское
Ленинская
Старосъяново
Большое Брянцево
Борисовка
Ордынцы
Бяконтово
Ворыпаево
46К-2104
Новленское
Быковка
Быково
32 км
пос. Стрелковской фабрики
Услонь
Макарово
с. Домодедово
Агафоново

Земельный участок находится в собственности юридического лица, получено Постановление администрации городского округа Домодедово об утверждении проекта планировки территории, в соответствии, с которым утверждены следующие Технико-экономические показатели:

	га	тыс. м2
Общая площадь земельного участка	51,5	-
Жилье, в том числе	14,4	301,3
- многоэтажные дома (17-25 этажей)	13,0	284,9
- среднеэтажные дома (8 этажей)	1,4	16,4
Школы	5,4	32,0
Детские сады	1,5	1,8
Общие деловые зоны	1,5	5,0
6-ти этажные гаражи в коммунальной зоне	2,1	86,8
Территория общего пользования	11,7	-
Зоны рекреационного назначения	13,5	-


Участки
55.494349 37.713286
Земельный участок 50:28:0050107:3
Московская обл, район Домодедовский
для комплексной многоэтажной
социальной и инженерной инфраструктуры
Московская обл, район Домодедовский
План ЗУ →
План КК →
Создать участок ЖС →
Информация
Услуги
Вид:
Земельный участок
Кадастровый номер:
50:28:0050107:3
Кадастровый квартал:
50:28:0050107
Адрес:
Московская обл, район Домодедовский
Площадь уточненная:
515 000 кв. м
Статус:
Ранее учтенный
Категория земель:
Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:
Для многоэтажной застройки
по документу:
для комплексной многоэтажной жилой застройки с объектами социальной и инженерной инфраструктуры
УЧАСТОК 51.5 ГА
0.2 км

51.5 га
Южная ул.
Восточная ул.
Фэкел-2
Пахра
р. Пахра
Каширское ш.
Ривер Парк
Речная ул.
Осенняя ул
ЗАРЕЧНЫЙ
Ям
Павловское
Ленинская
Большое Брянцево
Речная ул.
Юбилейная ул.
Полевая ул.
Шоссейная ул.
Московская ул.
Новая ул.
ул. 2-я Зеленовка
Пионерская ул.
Почтовая ул.
ПАХРИНСКИЙ КВАРТАЛ
Yandex
р. Пахра
46К-4320
Северная ул.
Ямская ул.
Западная ул.
Южная ул.
Центральная ул.
ГОЛДЕН ЛАЙ
КЛЁН
Ворыпаево
Домодедовское ш.
Домодедовское ш.
Каширское ш.
Путевой пр-д

Информация об участке

Кадастровый номер:
50:28:0050107:3

Адрес:
Московская обл, район Домодедовский

Площадь земельного участка:
515025 м^2

Кадастровые номера объектов капитального строительства (зданий, строений, сооружений):

Разрешённое использование (по документу):
для комплексной многоэтажной жилой застройки с объектами социальной и инженерной инфраструктуры

Разрешённое использование (фактическое):
Для иных видов жилой застройки

Участок расположен в нескольких муниципальных образованиях:
1. Городской округ Подольск
2. Городской округ Домодедово
3. Ленинский городской округ

Площадь пересечения с ЗОУИТ

Пересечения по данным ИСОГД:

1. Мелиорируемые земли
совхоз "Путь Ильича"
Площадь пересечения: 3557 м^2
Процент пересечения: 0.7%

2. Мелиорируемые земли
совхоз "Путь Ильича"
Площадь пересечения: 103 м^2
Процент пересечения: 0%

3. Мелиорируемые земли
совхоз "Путь Ильича"
Площадь пересечения: 35 м^2
Процент пересечения: 0%

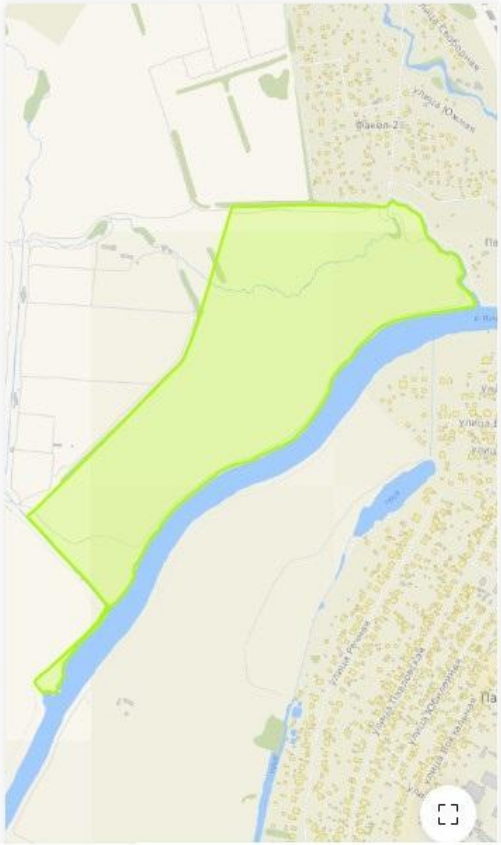
4. Приаэродромная территория
аэродром Остафьево – приаэродромная территория
Площадь пересечения: 515025 м^2
Процент пересечения: 100%

5. Приаэродромная территория

Пересечения с территориальными зонами и их основные ВРИ (в соответствии с ПЗЗ)

Зона КУРТ-12 (Зона осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории)
Площадь наложения: 515024.91 м^2
Процент наложения: 100%

Осн. виды разрешенного использования



Описание локального окружения оцениваемого земельного участка в таблице:

Параметр	Описание
Местоположение (город: деловой центр, исторический центр, около центра, окраина и т.п.)	Объект расположен в Московской области, Домодедовском районе, с. Домодедово
Кадастровый номер квартала	50:28:0050107
Границы квартала	Квартал ограничен: с востока Дачным некоммерческим партнерством «Факел-2», Садовым товариществом «Пахра», с юга рекой Пахра, с севера и запада с сельхозполями полями.
Типичное использование окружающей застройки (жилая, административная, гаражи, склады, промышленная, парковая зона), ее качество и состояние	Сельскохозяйственные поля, садовые товарищества
Тип и плотность застройки окружения (уличная, плотная с разрывами, отдельно стоящие здания, новостройки)	Отдельно стоящие здания с прилегающим земельным участком
Запыленность и загазованность воздуха (незначительная в пределах нормы, выше ПДК)	Незначительная, в пределах нормы
Загрязненность водоемов (незначительная в пределах нормы, выше ПДК)	Незначительная, в пределах нормы
Уровень шума (незначительный в пределах нормы, выше нормы)	Незначительный, в пределах нормы
Транспортная доступность объекта	Хорошая
Удаленность от автомагистралей	Объект оценки расположен в 600 м от федеральной трассы М4 «Дон», в 15 км от МКАД
Интенсивность движения транспорта	Интенсивность транспорта трассе М4 высокая
Подъездные пути (тип покрытия, ширина дорог, уклоны), доступ к объекту	Съезд с трассы М4 через садовое товарищество. Дорога без видимых уклонов
Возможность парковки автотранспорта	Стихийный паркинг
Виды общественного транспорта (расстояние до ближайшей остановки, м; временные интервалы движения, мин.)	До ж/д станции «Калинина» 3,5 км, до ж/д станции «Ленинская» 1,4 км. Автобусные остановки в районе ж/д станций.
Инфраструктура района, удаленность от центров жизнеобеспечения (делового и административного центра, объектов торговли, культуры; медицинских учреждений; школ, детских садов, яслей; зон рекреации)	В ближайшем окружении объекта оценки отсутствует необходимая для жизнеобеспечения инфраструктура
Перспектива развития района (строительство, снос и т.д.)	По мнению оценщиков, в перспективе на объекте оценки и в ближайшем окружении возможно массовое современное многоэтажное строительство с жилыми, административными и коммерческими объектами, социальной инфраструктурой

СПРАВКА

по земельному участку площадью 51,5га расположенному по адресу:
Московская область, Домодедовский район, вблизи д.Павловское,
кадастровый номер 50:28:0050107:3

1. 16.01.2008г. - получено Свидетельство о государственной регистрации права 50-HBN 196302.
2. 16.01.2008г. - получен кадастровый план земельного участка № 28/08-01236.
3. 29.04.2011г. - получено Постановление администрации г.о.Домодедово Московской области «О разработке проекта планировки территории для комплексной многоэтажной жилой застройки с объектами социальной и инженерной инфраструктуры в д.Павловское г.Домодедово» № 1395.
4. 16.06.2011г. - получено Постановление администрации г.о.Домодедово Московской области «Об отнесении к категории земель и изменении вида разрешённого использования земельного участка в д.Павловское» № 2086.
5. 22.07.2011г. - получено Постановление администрации г.о.Домодедово Московской области «О внесении изменений в постановления администрации городского округа Домодедово от 14.06.2011г. № 2061, от 15.06.2011г. № 2083, от 16.06.2011г. № 2086» № 2619
6. 07.02.2012г. - размещено объявление о проведении публичных слушаний по проектам планировки территорий в Домодедовской муниципальной газете «Призыв» № 12 (8956).

7. 19.03.2012г. - получен протокол № 14 публичных слушаний по проектам планировки территорий проведённых 06.03.2012г.
8. 09.04.2012г. - получено Постановление администрации г.о.Домодедово Московской области «Об утверждении проекта планировки территории для комплексной многоэтажной жилой застройки с объектами социальной и инженерной инфраструктуры в г.Домодедово, д. Павловское» № 1491.
9. 24.04.2012г. - получено Постановление администрации г.о.Домодедово Московской области «Об изменении вида разрешённого использования земельного участка» № 1766.
10. 25.04.2012г. - в Министерстве строительного комплекса Московской области получено Решение Коллегии «О строительстве жилых домов в г.о.Домодедово в границах д. Павловское и с.Домодедово» № 4/1-29.
11. 14.05.2012г. - изготовлен Градостроительный план земельного участка № U50308000-ГП317.
12. 31.05.2012г. - получено Постановление администрации г.о.Домодедово Московской области «Об утверждении градостроительного плана земельного участка, расположенного в г.Домодедово, д.Павловское» № 2243.
13. 12.06.2012г. - получено Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГN 071916.
14. 19.03.2014г. - получен кадастровый паспорт земельного участка № МО-14/ЗВ-393109.

Справка(коммуникации)

по земельному участку с кадастровым номером 50:28:0050107:0003 площадью 51,5га, расположенного в границах населенного пункта д. Павловское г.о.Домодедово (земельный участок «В»)

В соответствии с разработанным и утвержденным Проектом планировки территории предусмотрены следующие мероприятия по инженерному обеспечению.

Электроснабжение: В качестве основного источника электроэнергии предусматривается электроподстанции ПС № 320 «Ново-Домодедовская» 110/35/10/6 кВ филиала ОАО «МОЭСК» Южные электрические сети или ПС-500/110/10 кВ «Пахра» Московского предприятия магистральных электрических сетей центра (МП МЭС Центра) ОАО «ФСК ЕЭС».Для электроснабжения объектов на территории земельного участка предусмотрено размещение РТП, ТП-10/04 кВ. Разрешение на подключение и технические условия на электроснабжение необходимо получить в ОАО «МОЭСК».

Теплоснабжение:Обеспечение отопления и горячего водоснабжения возможно от котельной ООО «Павловские тепловые сети», расположенной на земельном участке «А» (к.н. 50:28:0050105:6 + 50:28:0050105:7 + 50:28:0050105:8 + 50:28:0050105:9).

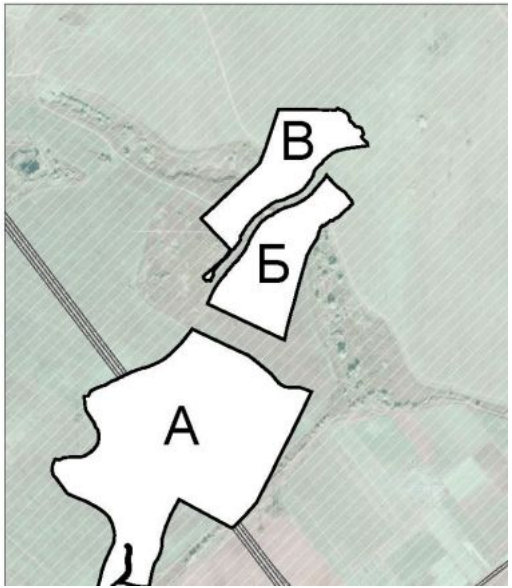
Газоснабжение:Источником газоснабжения является газораспределительная станция АГРС «» Снежеть-150».Договор на технологическое присоединение и технические условия необходимо получить в ГУП МО «Мособлгаз» «Подольскмежрайгаз».

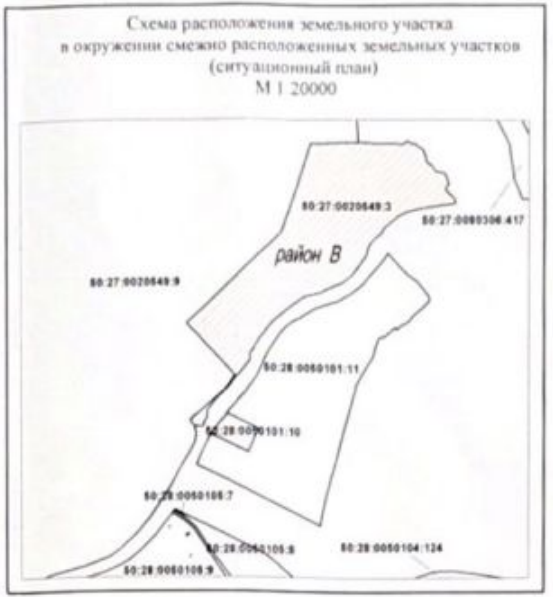
Водоснабжение: По полученным от МУП г.о. Домодедово «Домодедовский Водоканал» техническим условиям от 24.10.2011г. №1731/46 планируется строительство ВЗУ №6 , включающее три артезианских скважины (2 рабочие + 1 резервная), два резервуара чистой воды общей емкостью не менее 1,5 тыс. куб.м. и насосная станция второго подъема.

Бытовая канализация:По полученным от МУП г.о. Домодедово «Домодедовский Водоканал» техническим условиям от 24.10.2011г. №1731/46 на земельном участке «В» планируется строительство КНС-7 для перекачи хозяйственно-бытовых стоков на построенные очистные сооружения бытовых сточных вод (ОСБ) полной биологической очистки, расположенные на участке «А». Выпуск очищенных вод производиться в реку Пахра.

Дождевая канализация:Предусмотрено строительство системы отвода и очистки поверхностного стока (ОСД-3), прокладка сетей дождевой канализации с «точкой» сброса в реку Пахра.Необходимо получить технические условия в МУП г.о. Домодедово «Домодедовский Водоканал».

Связь:Предусмотрено выполнение преобразовательных мероприятий в отношении существующих линий связи ОАО «Воентелеком», которые пересекают участок «А».Для обеспечения телекоммуникационными услугами связи предусматривается на участке «А» новая АТС. Радиотрансляция осуществляется посредством эфирного вещания на частоте FM 67,61 МГц. Мощность обслуживающего передатчика составляет 100 Вт.Необходимо получить технические условия у операторов связи.





Домодедово КУРТ-12		
N	Наименование параметра	Значение параметра
1	Общая площадь многоквартирной жилой застройки, выраженная в квадратных метрах	1 984 200
2	Предельное количество этажей (за исключением подземных и технических этажей)	17
3	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Устанавливается документацией по планировке территории
4	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	Устанавливается документацией по планировке территории
5	Минимальные отступы от границ земельных участков	Устанавливается документацией по планировке территории
6	Расчетная численность населения	Определяется из расчета 28 кв. м общей площади многоквартирной жилой застройки на 1 человека
7	Минимальная обеспеченность объектами водоснабжения	220 л/сут. на 1 человека населения планируемой застройки
8	Минимальная обеспеченность объектами водоотведения	220 л/сут. на 1 человека населения планируемой застройки
9	Минимальная обеспеченность объектами теплоснабжения	0,05 Гкал/1000 кв. м общей площади планируемых объектов капитального строительства

10	Минимальная обеспеченность объектами энергоснабжения	20 Вт/кв. м общей площади планируемых объектов капитального строительства
11	Минимальная обеспеченность местами хранения транспорта	420 машино-мест на 1 тыс. человек населения планируемой застройки
12	Площадь благоустройства (территория общего пользования)	4,4 кв. м на 1 человека населения планируемой застройки
13	Рабочие места	50% от расчетной численности населения
14	Минимальная обеспеченность местами в дошкольных образовательных организациях	65 мест на 1 тыс. человек населения планируемой застройки
15	Минимальная обеспеченность местами в образовательных организациях	135 мест на 1 тыс. человек населения планируемой застройки
16	Минимальная обеспеченность поликлиниками	17,75 посещения в смену на 1 тыс. населения
17	Минимальная обеспеченность территориями плоскостных спортивных сооружений	948,3 кв. м на 1 тыс. человек населения планируемой застройки
18	Мероприятия по развитию транспорта	В соответствии с СТП ТО МО
19	Минимальная обеспеченность участковыми пунктами полиции	1 участковый пункт на 2,8 тыс. населения площадью 45 кв. м
20	Минимальная обеспеченность многофункциональными центрами	40 кв. м на 2 тыс. человек населения планируемой застройки

21	Минимальная обеспеченность отдельно стоящими объектами торговли	350 кв. м на 1 тыс. человек населения планируемой застройки
22	Удаленность до объектов социальной и транспортной инфраструктур	В соответствии с СП 42.13330.2016 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений"

Виды разрешенного использования	
Тип	ВРИ
Основные	2.1. Для индивидуального жилищного строительства. 2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка. 2.3. Блокированная жилая застройка. 2.5. Среднеэтажная жилая застройка. 2.6. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). 3.1. Коммунальное обслуживание. 3.2. Социальное обслуживание. 3.3. Бытовое обслуживание. 3.4.1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание. 3.4.2. Стационарное медицинское обслуживание. 3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование. 3.5.2. Среднее и высшее профессиональное образование. 3.6.1. Объекты культурно-досуговой деятельности. 3.7. Религиозное использование. 3.8. Общественное управление. 4.1. Деловое управление. 4.6. Общественное питание. 5.1.2. Обеспечение занятий спортом в помещениях. 5.1.3. Площадки для занятий спортом. 5.1.4. Оборудованные площадки для занятий спортом.

СХЕМА АРХИТЕКТУРНО- ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ТЕРРИТОРИИ

Северо-восточной части с. Домодедово и Западной части д. Павловское городского округа Домодедово Московской области

Рыночная стоимость земельного участка площадью 515 000 кв.м с кадастровым номером 50:28:0050107:3, расположенного по адресу Московская обл., Домодедовский район, по состоянию на дату – 23 декабря 2019 года составляет 1 700 300 000 (Один миллиард семьсот миллионов триста тысяч) рублей, НДС не облагается.
(Оценку проводил независимый лицензированный оценщик ИП Крутькова С.А. в соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20 мая 2015 года, ФСО №7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.

Кадастровая стоимость земельного участка по информации из Росреестра составляет 2 928 475 400 рублей.

В случае необходимости готовы предоставить услуги Технического Заказчика для подготовки и согласованию исходно-разрешительной документации,включая получение Разрешения на строительство под проект Застройщика.
Стоимость услуг 835 рублей/кв.м. от продаваемых площадей Проекта(возможность “вытащить не менее 300 000 кв.м.жилого фонда)

Стоимость 900 000 000 рублей.

Информация и условия:

1. Земельный участок продается как имущество Компании-Банкрота по 127-ФЗ.
2. Участие в процедуре строго по вышеуказанной цене и заключение договора купли-продажи с оплатой не позднее 30 дней от даты подписания договора.(комментарии на переговорах)
3.Участие в торгах проводится через аукционного брокера с эцп по доверенности от Инвестора.
4.**Стоимость земельного участка в договоре является фиксированной,не подлежащей снижению, и составляет 900 000 000 рублей.**
5.После ознакомления Инвестора с данным коммерческим предложением и при его желании купить данный участок, Инвестор вносит задаток в размере 5% от стоимости земельного участка в качестве обеспечения серьезности своих намерений по покупке земельного участка.
6.**Вся схема сделки по продаже земельного участка организована и выстроена,имеются все необходимые договоренности с лицами,принимающими решения по продаже земельного участка.**

Просьба отнестись с пониманием:

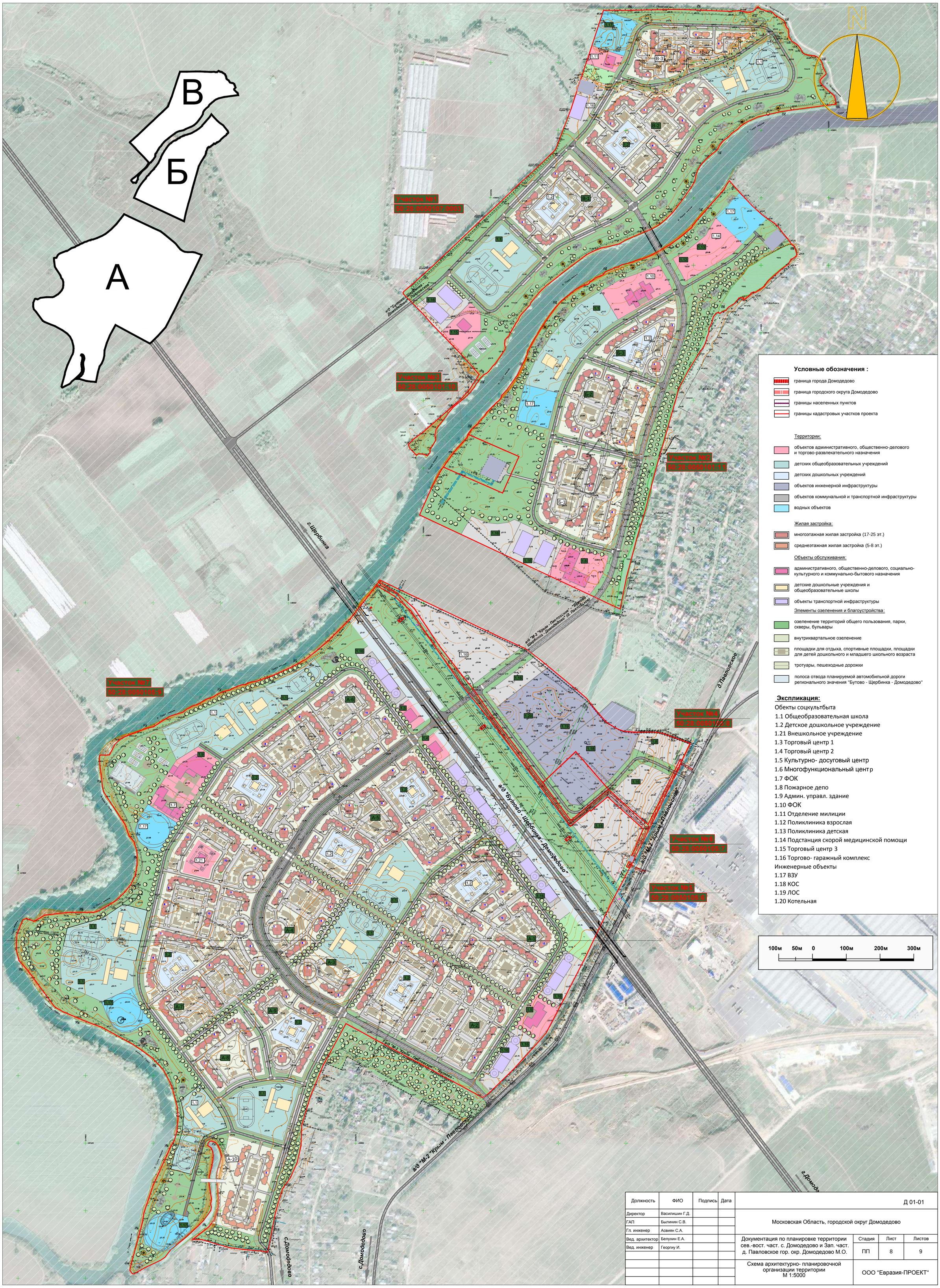
1. Сроки рассмотрения настоящего коммерческого предложения и принятия решения о покупке земельного участка ограничены
   Преимущественное право имеет Компания, готовая оперативно внести задаток,что подтвердится Письмом о заинтересованности(формат предоставляем)
2. В настоящее время есть ряд стоп-факторов, "тормозящих" реализацию земельного участка и делающего его покупку в настоящее время неприемлемой, чтобы исключить создание ажиотажа вокруг сделки.
3. При внесении задатка заинтересованным Инвестором все ограничения и стоп-факторы будут сняты до проведения сделки(комментарии дополнительно в переговорах).
4. **Любые предложение от заинтересованных Инвесторов о торге по цене, о возможности рассрочки при взаиморасчетах по сделке, о совместном проекте и расчете квадратными метрами построенной недвижимости НЕ РАССМАТРИВАЮТСЯ из-за специфики проведения сделки!**

Благодарим за внимание!

Далее некоторые документы к настоящей Презентации:

СХЕМА АРХИТЕКТУРНО- ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ТЕРРИТОРИИ

Северо-восточной части с. Домодедово и Западной части д. Павловское городского округа Домодедово Московской области



Условные обозначения :

- граница города Домодедово
- граница городского округа Домодедово
- границы населенных пунктов
- границы кадастровых участков проекта

Территории:

- объектов административного, общественно-делового и торгово-развлекательного назначения
- детских общеобразовательных учреждений
- детских дошкольных учреждений
- объектов инженерной инфраструктуры
- объектов коммунальной и транспортной инфраструктуры
- водных объектов

Жилая застройка:

- многоэтажная жилая застройка (17-25 эт.)
- среднеэтажная жилая застройка (5-8 эт.)

Объекты обслуживания:

- административного, общественно-делового, социально-культурного и коммунально-бытового назначения
- детские дошкольные учреждения и общеобразовательные школы
- объекты транспортной инфраструктуры

Элементы озеленения и благоустройства :

- озеленение территорий общего пользования, парки, скверы, бульвары
- внутриквартальное озеленение
- площадки для отдыха, спортивные площадки, площадки для детей дошкольного и младшего школьного возраста
- тротуары, пешеходные дорожки
- полоса отвода планируемой автомобильной дороги регионального значения "Бутово - Щербинка - Домодедово"

Экспликация:

Обекты соцкультбыта

1.1 Общеобразовательная школа
1.2 Детское дошкольное учреждение
1.21 Внешкольное учреждение
1.3 Торговый центр 1
1.4 Торговый центр 2
1.5 Культурно- досуговый центр
1.6 Многофункциональный центр
1.7 ФОК
1.8 Пожарное депо
1.9 Админ. управл. здание
1.10 ФОК
1.11 Отделение милиции
1.12 Поликлиника взрослая
1.13 Поликлиника детская
1.14 Подстанция скорой медицинской помощи
1.15 Торговый центр 3
1.16 Торгово- гаражный комплекс

Инженерные объекты

1.17 ВЗУ
1.18 КОС
1.19 ЛОС
1.20 Котельная

Должность	ФИО	Подпись	Дата	Д 01-01			
Директор	Василишин Г.Д.			Московская Область, городской округ Домодедово			
ГАП	Былинин С.В.						
Гл. инженер	Асвиян С.А.			Документация по планировке территории сев.-вост. част. с. Домодедово и Зап. част. д. Павловское гор. окр. Домодедово М.О.	Стадия	Лист	Листов
Вед. архитектор	Белухин Е.А.				ПП	8	9
Вед. инженер	Георгиу И.						
				Схема архитектурно- планировочной организации территории М 1:5000	ООО "Евразия-ПРОЕКТ"		

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№	R	U	5	0	3	0	8	0	0	0	-	Г	П	3	1	7	

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании
постановления администрации городского округа Домодедово №1491 от 09.04.2012г. «Об утверждении проекта планировки территории для комплексной многоэтажной жилой застройки с объектами социальной и инженерной инфраструктуры в г. Домодедово, дер.Павловское»

(реквизиты решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления о подготовке документации по планировке территории, либо реквизиты обращения и ф.и.о. заявителя – физического лица, либо реквизиты обращения и наименование заявителя – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка
Московская область
(субъект Российской Федерации)
городской округ Домодедово
(муниципальный район или городской округ)
г. Домодедово, дер.Павловское
(поселение)

Кадастровый номер земельного участка **50:28:0050107:3**

Описание местоположения границ земельного участка: **земельный участок расположен вблизи дер. Павловское и граничит: с севера, запада – земли для сельскохозяйственного производства, юга , востока - река Пахра**

Площадь земельного участка **51,5000 га**

Описание местоположения проектируемого объекта на земельном участке (объекта капитального строительства) **объекты необходимо разместить в месте допустимого размещения зданий, строений и сооружений (см. чертеж ГПЗУ).**

План подготовлен **Фомин А.А., начальник отдела МБУ "Регистр"**
(ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа или организации)

М.П. **24.04.2012г.** / **Фомин А.А.** /
(дата) (подпись) (расшифровка подписи)

Представлен **комитетом архитектуры и градостроительства администрации г. о. Домодедово**
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления)

14.05.2012
(дата)

Утвержден **Постановлением администрации г. о. Домодедово от** 31.05.2012 **№** 2243
(реквизиты акта Правительства Российской Федерации, или высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, или главы местной администрации об утверждении)

Каталог координат переломных точек границы земельного участка

(Городской округ Домодедово Московской области)

Система координат МСК-50

№ точек перелома границы	Координаты, м	
	X	Y
1	440155,00	2201333,75
2	440155,00	2201334,50
3	440155,00	2201411,99
4	440157,50	2201521,50
5	440157,50	2201566,76
6	440155,00	2201629,50
7	440152,00	2201705,00
8	440154,00	2201735,75
9	440152,00	2201747,00
10	440149,50	2201757,75
11	440149,00	2201766,25
12	440150,50	2201771,75
13	440153,00	2201778,00
14	440164,00	2201789,00
15	440165,50	2201791,25
16	440164,50	2201792,50
17	440162,00	2201795,50
18	440158,50	2201799,75
19	440157,00	2201804,99
20	440155,50	2201809,00
21	440153,00	2201814,00
22	440152,00	2201818,50
23	440153,00	2201826,25
24	440151,50	2201829,50
25	440149,00	2201834,74
26	440142,50	2201840,00
27	440138,50	2201845,75
28	440134,00	2201853,75
29	440126,50	2201865,25
30	440122,50	2201869,51
31	440117,00	2201872,00
32	440112,00	2201873,00
33	440103,00	2201876,50
34	440100,00	2201880,51
35	440096,50	2201881,75
36	440086,50	2201882,25
37	440078,00	2201882,50
38	440075,50	2201883,49
39	440072,50	2201886,25
40	440064,00	2201890,75
41	440054,50	2201906,00
42	440050,00	2201910,75

№ точек перелома границы	Координаты, м	
	X	Y
43	440042,50	2201916,50
44	440032,00	2201922,50
45	440028,00	2201924,99
46	440025,00	2201930,75
47	440022,00	2201943,25
48	440020,50	2201958,76
49	440018,00	2201965,00
50	440013,00	2201971,75
51	440008,00	2201976,25
52	439998,50	2201981,25
53	439991,00	2201983,50
54	439986,00	2201984,25
55	439968,99	2201992,75
56	439966,50	2201992,75
57	439965,00	2201991,50
58	439953,00	2201978,50
59	439948,50	2201975,75
60	439944,50	2201975,25
61	439941,00	2201976,00
62	439935,00	2201980,75
63	439914,00	2202002,75
64	439908,00	2202010,50
65	439902,00	2202017,00
66	439892,50	2202020,25
67	439878,00	2202022,75
68	439877,00	2202023,00
69	439877,00	2202022,25
70	439877,00	2202021,75
71	439866,50	2201940,25
72	439855,00	2201858,50
73	439839,50	2201792,25
74	439824,50	2201758,75
75	439813,00	2201741,00
76	439802,50	2201730,75
77	439790,99	2201714,25
78	439779,00	2201702,25
79	439769,00	2201688,50
80	439756,00	2201678,24
81	439742,50	2201671,50
82	439719,50	2201643,00
83	439699,50	2201623,74
84	439682,00	2201612,25

Приложение к чертежу градостроительного плана земельного участка

№ точек перелома границы	Координаты, м	
	X	Y
85	439665,50	2201607,25
86	439649,00	2201604,25
87	439629,00	2201592,25
88	439595,50	2201568,50
89	439573,00	2201551,50
90	439556,00	2201538,50
91	439538,50	2201521,00
92	439520,50	2201499,50
93	439504,50	2201471,49
94	439500,50	2201460,00
95	439474,50	2201398,75
96	439463,00	2201380,00
97	439452,50	2201335,50
98	439451,00	2201326,26
99	439442,50	2201305,00
100	439434,50	2201288,74
101	439426,50	2201277,50
102	439421,51	2201271,00
103	439398,50	2201239,50
104	439376,50	2201210,75
105	439364,00	2201195,75
106	439341,00	2201166,25
107	439327,00	2201151,25
108	439320,50	2201144,76
109	439290,00	2201118,75
110	439281,00	2201115,26
111	439274,50	2201108,74
112	439257,50	2201093,00
113	439247,00	2201085,00
114	439236,00	2201080,00
115	439230,50	2201075,74
116	439199,00	2201057,25
117	439189,50	2201052,75
118	439186,00	2201047,74
119	439178,50	2201041,75
120	439173,00	2201041,25
121	439167,50	2201040,75
122	439162,50	2201041,50
123	439156,50	2201043,00
124	439150,00	2201041,75
125	439143,00	2201037,00
126	439131,50	2201029,25
127	439106,00	2201011,50
128	439102,00	2201006,25
129	439085,50	2200993,75

№ точек перелома границы	Координаты, м	
	X	Y
130	439080,50	2200988,25
131	439079,00	2200985,00
132	439076,00	2200979,25
133	439062,00	2200966,50
134	439057,50	2200963,76
135	439049,00	2200956,50
136	439038,50	2200951,25
137	439032,00	2200945,75
138	439021,50	2200937,26
139	439009,01	2200924,75
141	438979,50	2200888,74
142	438963,00	2200875,00
143	438954,00	2200868,74
144	438929,00	2200849,00
145	438916,00	2200839,25
146	438912,50	2200837,50
147	438896,00	2200834,24
151	438867,50	2200828,25
152	438865,50	2200827,25
153	438857,00	2200820,00
154	438851,50	2200819,75
155	438848,00	2200820,50
156	438844,51	2200819,50
157	438836,00	2200811,50
158	438842,00	2200786,25
159	438837,50	2200779,51
160	438858,01	2200760,00
161	438866,50	2200756,75
162	438870,00	2200756,50
163	438884,99	2200770,75
164	438907,00	2200800,75
165	438915,25	2200810,22
166	438915,50	2200810,00
167	438992,50	2200898,74
168	439008,50	2200916,00
169	439033,50	2200938,01
170	439075,50	2200965,25
171	439094,50	2200949,75
172	439121,50	2200925,75
173	439136,50	2200912,00
174	439227,00	2200824,25
175	439253,00	2200802,00
176	439315,50	2200741,00
177	439317,00	2200740,50
178	439319,00	2200740,25

Приложение к чертежу градостроительного плана земельного участка

№ точек перелома границы	Координаты, м	
	X	Y
179	439321,50	2200741,50
180	439334,00	2200756,00
181	439351,00	2200776,50
182	439370,00	2200796,25
183	439398,00	2200828,25
184	439461,00	2200894,50
185	439536,00	2200973,25
186	439577,50	2201017,99
187	439642,00	2201085,26

№ точек перелома границы	Координаты, м	
	X	Y
188	439682,00	2201129,25
189	439736,00	2201185,25
190	439744,00	2201192,00
191	439753,00	2201195,75
192	439836,50	2201227,50
193	439862,00	2201237,25
194	439952,50	2201267,00
195	440133,00	2201326,50

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного регулирования [1]

См.чертеж **Приложение к чертежу.**

1:5000 (масштаб)

Площадь земельного участка **51,5000 га**

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе в масштабе
(1: **500**), выполненной **2011 г.**.
(дата)

ГУП МО "НИИПРОЕКТ"
(наименование кадастрового инженера)

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан
05.05.2012 г., МБУ "Регистр"
(дата, наименование организации)

2. Информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства

(наименование представительного органа местного самоуправления, реквизиты акта об утверждении правил землепользования и застройки, информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка (за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд))

2.1. Информация о разрешенном использовании земельного участка

основные виды разрешенного использования земельного участка:
для многоэтажного жилищного строительства

условно разрешенные виды использования земельного участка:
градостроительный регламент не установлен
;

вспомогательные виды использования земельного участка:
для комплексной многоэтажной жилой застройки с объектами социальной и инженерной инфраструктуры
.

2.2. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке. Назначение объекта капитального строительства

Назначение объекта капитального строительства

№ **В** , **Комплекс многоэтажной жилой застройки с объектами социальной и инженерной инфраструктуры** .

(согласно чертежу) (назначение объекта капитального строительства)

2.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе площадь :

Кадастровый номер земельного участка согласно чертежу градостр. плана	1. Длина (метров)	2. Ширина (метров)	3. Полоса отчуждения	4. Охранные зоны	5. Площадь земельного участка (га)	6. Номер объекта кап. стр-ва согласно чертежу градостр. плана	7. Размер (м)		8. Площадь объекта кап. стр-ва (га)
							макс.	мин.	
50:28:0050105:3	-	-	-	-	51,5000	**В**	-	-	-
итого					**51,5000**				

2.2.2. Предельное количество этажей **22** или предельная высота зданий, строений, сооружений **67** м.

2.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка 85 % .

2.2.4. Иные показатели : Минимальные расстояния зданий, сооружений и строений до границы земельного участка принимаются в соответствии с ФЗ РФ №123-ФЗ от 22 июля 2008 г. «Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности»

2.2.5. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке

Назначение объекта капитального строительства:

№ **В** , **Комплекс многоэтажной жилой застройки с объектами социальной и инженерной инфраструктуры** .

(согласно чертежу)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:

Номер участка согласно чертежу градострои-тельного плана	Длина (м)	Ширина (м)	Площадь (га)	Полоса отчуждения	Охранные зоны

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

№ - , **отсутствуют** ,
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)

инвентаризационный или кадастровый номер _____,

технический или кадастровый паспорт объекта подготовлен _____
(дата)

_____
(наименование организации (органа) государственного кадастрового учета объектов недвижимости или государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№ - , **отсутствуют** ,
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта культурного наследия)

_____,
(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

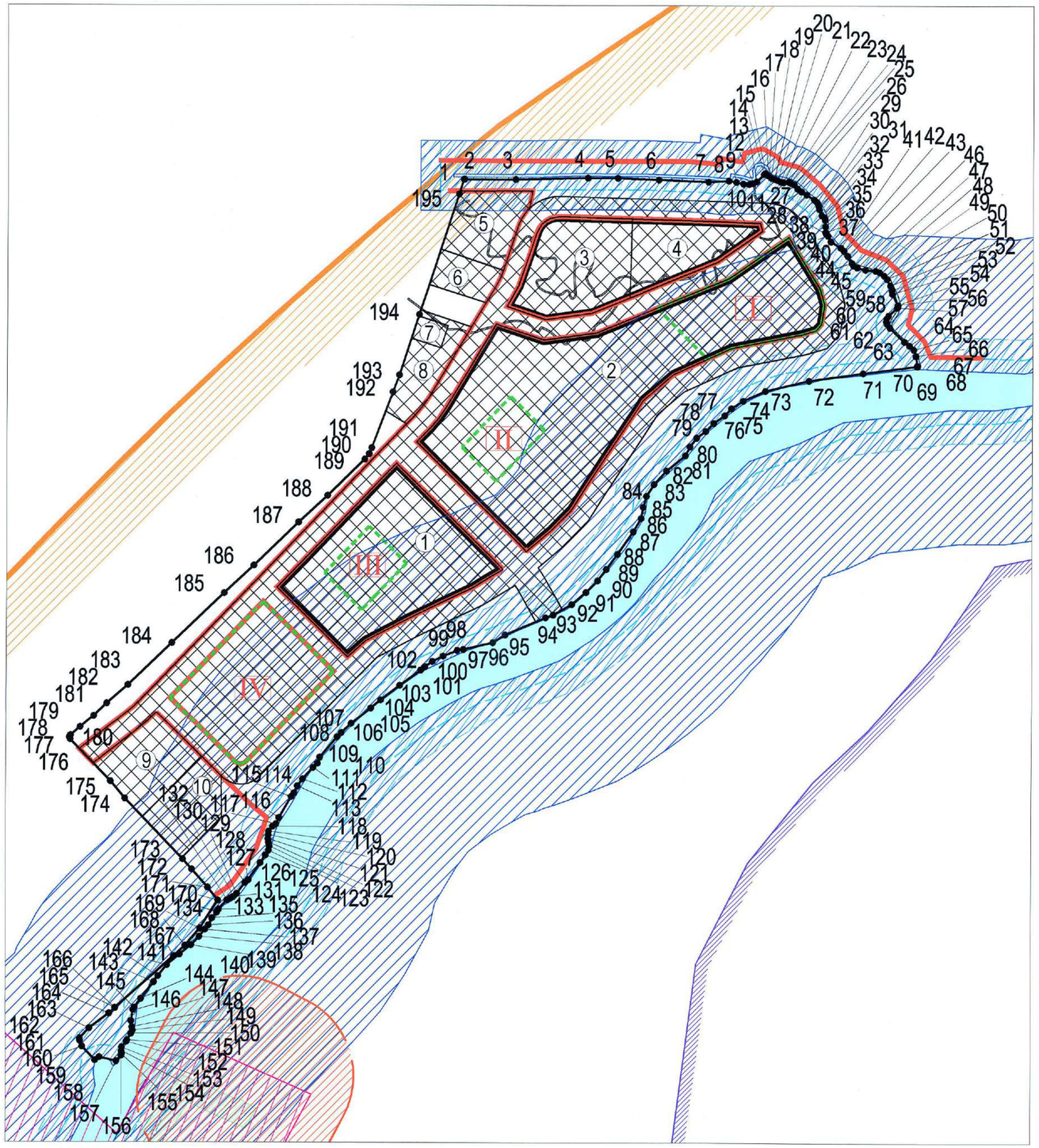
регистрационный номер в реестре _____ от _____
(дата)

4. Информация о разделении земельного участка

возможно разделение земельного участка в соответствии с разделением земельных участков в проекте межевания территории (том IV) в составе документации по планировке территории под размещение комплексной многоэтажной жилой застройки с объектами социальной и инженерной инфраструктуры в северо- восточной части с. Домодедово городского округа Домодедово Московской области, утвержденной постановлением администрации городского округа Домодедово №1492 от 09.04.2012г. «Об утверждении проекта планировки территории для комплексной многоэтажной жилой застройки с объектами социальной и инженерной инфраструктуры в г. Домодедово, с.Домодедово»

(наименование и реквизиты документа, определяющего возможность или невозможность разделения)

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного регулирования



М 1:5000
(масштаб)

Площадь земельного участка 51,50 га

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе М 1:500, выполненной

ГУП МО "НИИПРОЕКТ" в 2011 году
(дата, наименование организации)

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан

05.05.2012г., МБУ "Регистр"
(дата, наименование организации)

кадастровый номер участка: 50:28:0050107:3

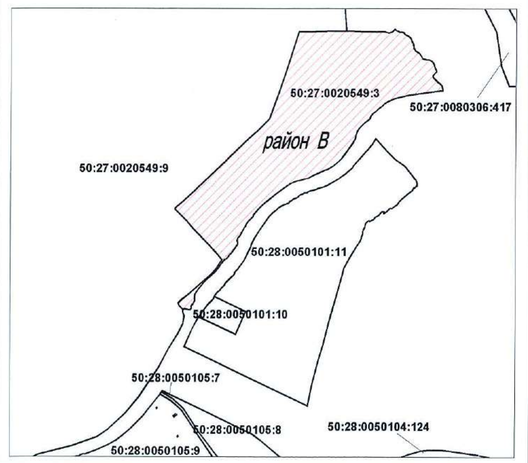
Председатель комитета архитектуры и градостроительства городского округа Домодедово _____ (Бастин А.В.)

Градостроительный план соответствует документам территориального планирования, выполнен в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, с учетом границ территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий

Информация об ограничениях в использовании земельного участка

1. Ограничение на размещение фундаментов зданий и сооружений в границах охранных зон (минимально допустимых расстояний) от планируемых и существующих инженерных коммуникаций в соответствии со "СНиП 2.07.01-89. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";
2. В охранных зонах объектов электросетевого хозяйства запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».
3. В границах санитарно-защитной зоны не допускается размещать жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков , предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха , предприятия пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, спортивные сооружения, парки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
4. В соответствии с материалами отчёта «Корректировка схемы генерального плана развития аэропорта «Домодедово» на период до 2025 г. и на перспективу», выполненного ООО «ПРОГРЕССТЕХ» в 2007 году, территория планируемой жилой застройки к расчетному сроку будет располагаться вне зон с неблагоприятными акустическими условиями по максимальному и эквивалентному уровню звука.
5. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод.
6. Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

Схема расположения земельного участка
в окружении смежно расположенных земельных участков
(ситуационный план)
М 1:20000



Перечень зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных и муниципальных нужд

I — Общеобразовательная школа на 825 мест
II — Детское дошкольное учреждение на 220 мест
III — Детское дошкольное учреждение на 220 мест
IV — Общеобразовательная школа на 825 мест

Параметры разрешенного строительства

Номер места допустимого размещения объектов капитального строительства	Назначение	Параметры разрешенного строительства		
		Общая площадь жилых помещений, кв.м.	Площадь застройки, кв.м.	Этажность
1	Многоэтажная жилая застройка, детское дошкольное учреждение	83900	7648	17-22
2	Многоэтажная жилая застройка, детское дошкольное учреждение	85020	7601	17-22
3	Многоэтажная жилая застройка	98278	6142	17-22
4	Среднеэтажная жилая застройка	16422	3224	6-8
5	Инженерные сооружения	-	-	-
6	Торговый центр	-	-	-
7	Инженерные сооружения	-	-	-
8	Торгово-гаражный комплекс	-	-	-
9	Торгово-гаражный комплекс	-	-	-
10	Отделение милиции	-	-	-

Условные обозначения

- Граница земельного участка
- Граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для муниципальных нужд
- Граница мест допустимого размещения объектов капитального строительства
- Красные линии*
- Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта капитального строительства
- Места допустимого размещения объектов капитального строительства
- .1 Точки перелома границы земельного участка
- II Номер зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных и муниципальных нужд
- (1) Номер мест допустимого размещения объектов капитального строительства

- Санитарно-защитная зона (режим использования в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03)
- Водоохранная зона
- Прибрежно защитная полоса
- Береговая полоса
- Охранная зона ЛЭП
- Охранная зона от здания ГРС "Домодедово"
- Охранная зона газопровода -отвода к новой ГРС "Домодедово"
- Охранная зона газопровода
- Охранная зона самотечной канализации
- Границы существующей зоны (ночной) ограничения жилой застройки по условиям авиационного шума до 2025 г.
- Линия затопления паводком 1% обеспеченности

* - Приведены в информационных целях

Примечание: координаты поворотных точек границ земельного участка приведены в приложении к чертежу градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного регулирования

				Чертеж градостроительного плана земельного участка.			
				М.О., г.Домодедово, дер.Павловское.			
Исполнил	*Сорокалетова*			*ООО "ФРЕГАТ"*	*стадия*	*лист*	*листов*
Исполнил	*Шарко*				*ГП*	*1*	*1*
				Градостроительный план М 1:5000.	МБУ "РЕГИСТР"		

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ДОМОДЕДОВО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

пл.30-летия Победы, д.1, г.Домодедово, Московская область, 142000, тел.926-64-62, (496)792-41-04

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 09.04.2012 № 1491

Об утверждении проекта планировки территории
для комплексной многоэтажной жилой застройки
с объектами социальной и инженерной инфраструктуры
в г. Домодедово, дер. Павловское

В соответствии с Генеральным планом городского округа Домодедово, утвержденным решением Совета депутатов Домодедовского района от 11.12.2006 №350/68, и в связи с обращением ООО «ФРЕГАТ» об утверждении проекта планировки территории для комплексной многоэтажной жилой застройки с объектами социальной и инженерной инфраструктуры в г. Домодедово, дер. Павловское, разработанного ООО «Евразия-ПРОЕКТ», принимая во внимание Постановление администрации городского округа Домодедово от 29.04.2011 №1395 «О разработке проекта планировки территории для комплексной многоэтажной жилой застройки с объектами социальной и инженерной инфраструктуры в дер. Павловское, г. Домодедово», Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки от 19.03.2012 №9-1/14, Согласование ГУП МО «НИИПРОЕКТ» от 01.09.2011 №15-19/769,

П О С Т А Н О В Л Я Ю:

1.Утвердить Обществу с ограниченной ответственностью «ФРЕГАТ» проект планировки территории для комплексной многоэтажной жилой застройки с объектами социальной и инженерной инфраструктуры в г. Домодедово, дер. Павловское с основными технико-экономическими показателями:

Планируемая территория всего:	107,6835 га
Функциональные зоны (районы Б и В)	
Зона многоэтажной жилой застройки	22,0 га
Площадь жилищного фонда	490,1 тыс.м2
Плотность многоэтажной жилой застройки (нетто)	22401,1 м2/га
Жилищная обеспеченность	35,0 м2/чел
Население:	
Район Б	5,86 тыс/чел
Район В	8,14 тыс/чел
Зона среднеэтажной жилой застройки	5,5 га
Площадь жилищного фонда	47,9 тыс.м2
Плотность среднеэтажной жилой застройки (нетто)	9625,5 м2/га
Жилищная обеспеченность	35,0 м2/чел
Население:	
Район Б	0,90 тыс/чел
Район В	0,47 тыс/чел
Зона многоэтажной и среднеэтажной жилой застройки	27,5 га

Общая площадь жилищного фонда	538,0 тыс.м2
1 школа на 600 учеников	2,4 га
2 школы по 1000 учеников	6,0 га
3 детских садов по 220 детей	2,3 га
Общ. -деловые зоны	6,5 га
СКБ на первых этажах	7,8 тыс.м2
Зоны инженерной инфраструктуры	4,0 га
Зона транспортной инфраструктуры, гаражи	4,7 га
Территория общего пользования	21,1 га
Рекреации	33,2 га

2.Комитету архитектуры и градостроительства администрации городского округа Домодедово опубликовать данное постановление в газете «Призыв» и разместить его на официальном сайте городского округа Домодедово в течение трех дней со дня принятия настоящего постановления.

3.Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя руководителя администрации городского округа Домодедово А.Н. Беляева.

Руководитель администрации **Д.И. Городецкий**

Администрация городского округа Домодедово Московской области
ОБЩИЙ ОТДЕЛ

Верно:
Нач. начальника общего отдела
А.С. Мальчикова

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ДОМОДЕДОВО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

пл.30-летия Победы, д.1, г.Домодедово, Московская область, 142000, тел.926-64-62, (496)792-41-04

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 16.06.2011 № 2086

Об отнесении к категории земель и изменении вида разрешенного использования земельного участка в д.Павловское

Общество с ограниченной ответственностью «Фрегат» является собственником земельного участка площадью 515000 кв.м, расположенного в д.Павловское Ямского административного округа, имеющего вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения (свидетельство о государственной регистрации права от 14.05.2008 50 -HBN 376487).

На основании ходатайства ООО «Фрегат», в соответствии с генеральным планом городского округа Домодедово, п.п.3 п.1 ст. 4 Федерального закона от 29.12.2004 №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ»,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Отнести земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 01 07:0003, расположенный в д.Павловское Ямского административного округа, к категории земель – «земли населенных пунктов».

2.Изменить вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 50:28:005 01 07:0003, предоставленного для сельскохозяйственного производства, на вид разрешенного использования – «для комплексной многоэтажной жилой застройки с объектами социальной и инженерной инфраструктуры».

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя руководителя администрации городского округа Беляева А.Н.

Руководитель администрации Д.И.Городецкий

Администрация городского округа Домодедово Московской области ОБЩИЙ ОТДЕЛ

Оригинал документа хранится в администрации городского округа Домодедово Московской области «16» 06 2011 г.

Верно: начальник общего отдела М.И. Комарькова

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 36 тел.: (495) 917-27-27; факс: (495) 917-82-82

РЕШЕНИЕ КОЛЛЕГИИ № 4/1-29

Москва 25 апреля 2012 г.

О строительстве жилых домов в городском округе Домодедово в границах д. Павловское и с. Домодедово

Заслушав и обсудив обращения администрации городского округа Домодедово от 13.04.2012 № 3-25/128 о согласовании строительства 42 жилых домов повышенной этажности в городском округе Домодедово, руководствуясь решением коллегии Минмособлстроя от 28.05.2007 № 4/2 и Градостроительным кодексом Российской Федерации, коллегия РЕШИЛА:

1. Принимая во внимание, социальную значимость данного проекта и осуществляемые значительные затраты на строительство объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, согласиться с технико-экономическим обоснованием строительства жилых домов повышенной этажности.

2. Учитывая изложенное и руководствуясь решением коллегии Минмособлстроя от 28.05.2007 № 4/2, Градостроительным кодексом Российской Федерации, коллегия не возражает против строительства 42 жилых домов повышенной этажности до 25 этажей на земельных участках с кадастровыми номерами: 50:28:0050107:0003; 50:28:0050101:11; 50:28:0050101:10; 50:28:0050105:8; 50:28:0050105:6; 50:28:0050105:7; 50:28:0050105:9 в городском округе Домодедово в границах д. Павловское и с. Домодедово, при условии:

- обеспечения пожарной безопасности, антитеррористической защищенности и безопасной эксплуатации вышеуказанных жилых домов;
- разработки и утверждения проектной документации в установленном порядке;
- организации строительного производства объектов в соответствии с требованиями Свода правил СП 48.13330.2011 «Организация строительства» (Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004);
- соблюдения решений коллегии Минмособлстроя 14.02.2008 № 1 (п.6) и от 28.04.2008 № 4/7 (п. 1) по применению современных конструктивных решений наружных ограждающих конструкций, сертифицированных строительных материалов, изделий и контролю качества строительно-монтажных работ с привлечением организаций, аккредитованных в соответствии с постановлением Правительства Московской области от 17.05.2001 № 142/17 и распоряжением Минмособлстроя от 20.09.2011 №54;
- опережающего строительства объектов инженерной, социальной и дорожной инфраструктуры для обеспечения необходимых условий жизнеобеспечения жителей домов;
- дополнительной проработки вопроса телефонизации объектов в порядке, установленном Правительством Московской области.

3. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на первого заместителя министра строительства Правительства Московской области Ю.И. Молодида.

Председатель коллегии, министр строительства
Правительства Московской области П.С. Перепелица

Минмособлстрой
КОПИЯ ВЕРНА
"18" 05 2012 г.
должность подпись

Предполагаемая концепция схемы планировки многоэтажной жилой застройки в городском округе Домодедово, вблизи д.Павловское

(Данная концепция разработана в 2014 году и представляется только для примера)

Архитекторы: Алексей Горяинов, Михаил Крымов, Константин Кухранов, Андрей Зубков, Илья Васильев, Ольга Орешкина, Мария Степанова

Проектирование: 2014 г.

Архитектурно-планировочная организация территории.

1. Существующее положение

Планируемая территория состоит из 7-ми участков:

Проект планировки территории под размещение комплексной многоэтажной жилой застройки с объектами социальной и инженерной инфраструктуры в северо-восточной части с. Домодедово и в западной части д. Павловское городского округа Домодедово Московской области расположен на семи кадастровых земельных участках, принадлежащих компаниям ООО "КАЛЛЕРО" и ООО "ФРЕГАТ".

Общая площадь 7 участков составляет 311,28 га.

Данные участки в результате утверждения в 2009г. «Изменений в Генеральный план городского округа Домодедово» вошли в границы населенных пунктов с. Домодедово и д. Павловское и соседствуют:

- на севере с Ленинским муниципальным районом, р. Пахрой;

-на северо-западе и западе с Подольским муниципальным районом, р. Пахрой;

-на юге с существующей индивидуальной застройкой с. Домодедово;

-на юго-востоке с автодорогой «М-2 «Крым» - Павловское» через дорогу с логистическим парком «Евразия», - с границей города Домодедово;

-на северо-востоке с существующей индивидуальной застройкой д. Павловское.

Проект планировки территории подготовлен с учетом ранее разработанных и утвержденных документов территориального планирования по данной территории с целью формирования единого градостроительного Комплекса многоэтажной и средне этажной застройки с определением возможных его технико-экономических показателей, а также с определением параметров мест размещения объектов социальной, инженерной, транспортной инфраструктур, необходимых для устойчивого развития рассматриваемой территории.

Функционально-планировочная организация Комплекса выполнена исходя из габаритов и особенностей земельных участков, наличия существующих планируемых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, с учётом зонирования определенного в документах территориального планирования, а также с учетом планировочных ограничений, влияющих на размещение застройки. Исходя их пространственного деления, в АГК предлагается выделить три планировочные группы – Районы «А», «Б» и «В» (в соответствии со схемой АПО).

2. Ландшафтно-визуальный анализ

Рассматриваемая территория расположена в пределах Москворецко-Окской физико-географической провинции и находящаяся в границах Пахринского ландшафта, представляет собой местность пойменно-террасного вида. Доминантными урочищами являются выровненные, распаханные и частично занятые древесно-кустарниковой растительностью (широкотравно-разнотравные, береза, липа), поверхности надпойменных террас, с дерново-слабоподзолистыми почвами. Уклоны рельефа в среднем менее 10%. Максимальные значения уклонов приурочены к берегам реки Пахры.

С местами увеличения уклонов рельефа связаны проявления линейной эрозии.

В геоморфологическом отношении территория представлена долинами рек Пахры и Рожайки, водораздельными холмами и межхолмовыми понижениями. Среди склоновых процессов для долины реки Пахры особенно для участков не непокрытых древесно-кустарниковыми насаждениями характерны оползневые процессы, напрямую связанные со строением террас реки (песчаные, аллювиально-флювиогляциальные) и крутизной склонов. К вогнутым берегам крупных водотоков приурочены участки боковой эрозии. Абсолютные отметки поверхности колеблются от 121,5 м до 123 м.

3. Планировочные ограничения

Планировочные ограничения включают территории санитарно-защитных зон и зон охраны, ограничивающих в той или иной степени градостроительную и хозяйственную деятельность на планируемой территории. В работе проведена комплексная оценка сложившегося расселения, земельных, природных, историко-культурных и рекреационных ресурсов, инженерно-транспортной и хозяйственной инфраструктур, экологического состояния территории населенного пункта. В результате выявлены основные планировочные ограничения, влияющие на развитие и характер функционального использования планируемых территорий населенного пункта, а именно:

- водоохранные, прибрежные защитные полосы и береговые полосы рек и их притоков:
- водоохранная зона р. Пахры - 200 м;
- прибрежная защитная полоса р. Пахры – 50 м;
- береговая полоса р. Пахры- 20 м;
- водоохранная зона р. Гвоздянки - 50 м;
- прибрежная защитная полоса р. Гвоздянки – 50 м;
- береговая полоса р. Гвоззянки- 20 м;
- транзитная природная экологическая территория местного значения вдоль реки Пахры, шириной 50м

- от береговой линии (установление этой зоны позволит сформировать своеобразный зеленый коридор, который обеспечит реабилитацию бассейна р. Пахры); своеобразный зеленый коридор, который обеспечит реабилитацию бассейна р. Пахры);

- зона ночного авиационного шумового воздействия

- зона затопления паводком 1% и 10% обеспеченности р. Пахры; возможные карстовые процессы. В этих сложных инженерно-геологических условиях необходимо проведение специальных инженерно-геологических исследований, опережающих хозяйственное освоение территорий;

- зона резервируемых территорий для строительства и реконструкции транспортных магистралей областного значения – автодороги «Бутово – Щербинка – Домодедово», автодороги «Подольск – Павловское – Каширское шоссе» с обходом д. Заболотье и с. Домодедово;
- санитарно-защитная зона от объектов инженерно-транспортной инфраструктуры и производственно- коммунальных объектов:
существующие объекты:
- канализационные очистные сооружения бытовых стоков с СЗЗ 200 м (территория расположена за планируемой границей);
- производственно-коммунальная территория логистического парка «Евразия» СЗЗ 50 м (территория расположена за планируемой границей);
- территория АЗС СЗЗ 100 м (территория расположена за планируемой границей);
планируемые объекты:
- канализационные очистные сооружения бытовых стоков с СЗЗ 200 м;
- очистные сооружения поверхностного стока с СЗЗ 50 м;
- котельная с СЗЗ 50 м.
- распределительный газопровод высокого давления первой категории Ду = 400, с минимально допустимым расстоянием до зданий и сооружений 20 м;
- охранная зона воздушных линий электропередач напряжением: 500 кВ – 30м от проекций крайних проводов на землю, 500 кВ – 20м от проекций крайних проводов на землю;
- для объекта культурного наследия на планируемой территории с. Домодедово, в целях обеспечения сохранности церкви Николая Чудотворца, в томе «Объекты культурного наследия» даны предложения по установлению границ зон охраны памятника. Проектом выделены следующие зоны:
Зона визуального восприятия (бассейн видимости) объекта культурного наследия, который является важным элементом для сохранения самобытности и неповторимости ландшафтно-пейзажного окружения памятника архитектуры. На последующих стадиях проектирования, при разработке архитектурно-планировочного решения необходимо учесть зоны визуального восприятия объекта культурного наследия для обеспечения архитектурного единства градостроительных мероприятий с исторически сложившейся средой, для закрепления значения памятника в застройке и ландшафте.

Проектное решение

Функциональное зонирование и планировочная структура

Сложившаяся система расселения существует в виде жилого образования, расположенного в границах поймы реки Пахры. Неосвоенная часть планируемой территории определена в Схеме территориального планирования Московской области под развитие комплексной многоэтажной и реорганизуемой рекреационно-парковой застройки с местами приложения труда, социальной, инженерной и транспортной инфраструктурой. Развитие планируемой территории основывается на создании единого градостроительного комплекса с размещением комфортной комплексной жилой застройки с объектами социального, спортивного, рекреационного и культурно-бытового назначения, обеспечивающего благоприятную, достойную среду проживания. Вдоль р. Пахры предусмотрена организация особо охраняемой природной экологической территории (транзитной) местного значения. Планировочным решением предусматривается укрепление и озеленение берегов р. Пахры, а также ограничение антропогенной нагрузки на экологические территории планировочными средствами. Планируемая территория расположена в зоне затопления паводком 1% и 10% обеспеченности, где запрещается строительство без проведения защитных мероприятий.

Для размещения новой застройки на планируемой территории необходимы значительные преобразования рельефа, которые обеспечат формирование застройки на насыпных плато. Насыпные платформы предназначены для формирования зданий и сооружений от воздействия грунтовых вод в зонах подтопления.

Рассматриваемая территория расположена в зоне шумового воздействия, развитие жилого и общественного строительства требует дополнительных мероприятий по ограничению авиационного шума.

Планировочная структура населённого пункта, формируется на основе визуального раскрытия на ценную архитектурно-ландшафтную доминанту – церковь Николая Чудотворца и природно-рекреационный каркас, задающих направления основных улиц, формирующих кварталы многоэтажной, средне этажной и индивидуальной жилой застройки с регулярной и живописной сетью улиц. При планировки территории формируется 4 видовых коридора (3 коридора в восточной части и 1 в западной), обеспечивающих обзор церкви с основных площадей, парков, и бульваров всех планировочных групп жилой застройки.

Архитектурно-планировочная организация восточной планировочной группы, расположенной с севера и северо-запада от существующей застроенной территорией села, разработана с учетом сложившейся планировочной структуры. Здесь в основном будет располагаться многоэтажная жилая застройка и в зоне примыкания к существующей индивидуальной застройке предусмотрена средне этажная жилая застройка.

В этой планировочной группе планируется разместить 2 общественных центра: 1 в юго-восточной части, вблизи пересечения планируемых региональных дорог и 2 в северной части, вблизи планируемого центрального парка со спортивным комплексом. Территории школ и детских садов планируется разместить по северо-западному периметру застройки, вдоль планируемой рекреационной зоны на берегу р. Пахры, которая примыкает с особо охраняемой природной экологической территории.

Особо охраняемая природная экологическая территория проходит вдоль р. Пахры в соответствии с утвержденной Схемой территориального планирования – основными положениями градостроительного развития. В западной части планируемой территории новое строительство, с видовым коридором на церковь, представлена кварталами средне этажной и индивидуальной жилой застройки с объектами обслуживания вблизи существующей региональной автодороги, ограничивающей с юга планируемую территорию.

Основная зона отдыха для этой планировочной группы предусмотрена на территории восточной части. Развитие транспортной инфраструктуры на планируемой территории с. Домодедово предусматривает реконструкцию и строительство автомобильных дорог областного значения.

Улицы и дороги в жилой застройке населённого пункта планируются, как неотъемлемая часть общественного пространства, обеспечивающая взаимосвязь между жилой застройкой, многофункциональными центрами, центром г. Домодедово, местами приложения труда и открытыми пространствами. Предусматривается развитие инженерной инфраструктуры. В пределах планируемой территории выделяются границы планируемых функциональных зон под размещение объектов капитального строительства областного и местного значений. Функциональные зоны и параметры их развития.

В основу функционального зонирования с. Домодедово в границах планируемой территории положены следующие принципы:

- сохранения природного характера территории и её рекреационных качеств;

- сохранения историко-культурного наследия;

- сохранения целостности пространственно-ландшафтной системы р. Рожайки, её притоков и оврагов;

- усовершенствования транспортной системы и организации инженерного обеспечения.

Предлагается установить следующие функциональные зоны: жилую, общественно-деловую, инженерно-транспортной инфраструктуры, рекреационную, особо охраняемых территорий.

Сведения об очередности строительства

В первую очередь строительства входят кварталы 1 и 2 Района «А», а так же генерирующие инженерные объекты необходимые для обеспечения строительства первой очереди.

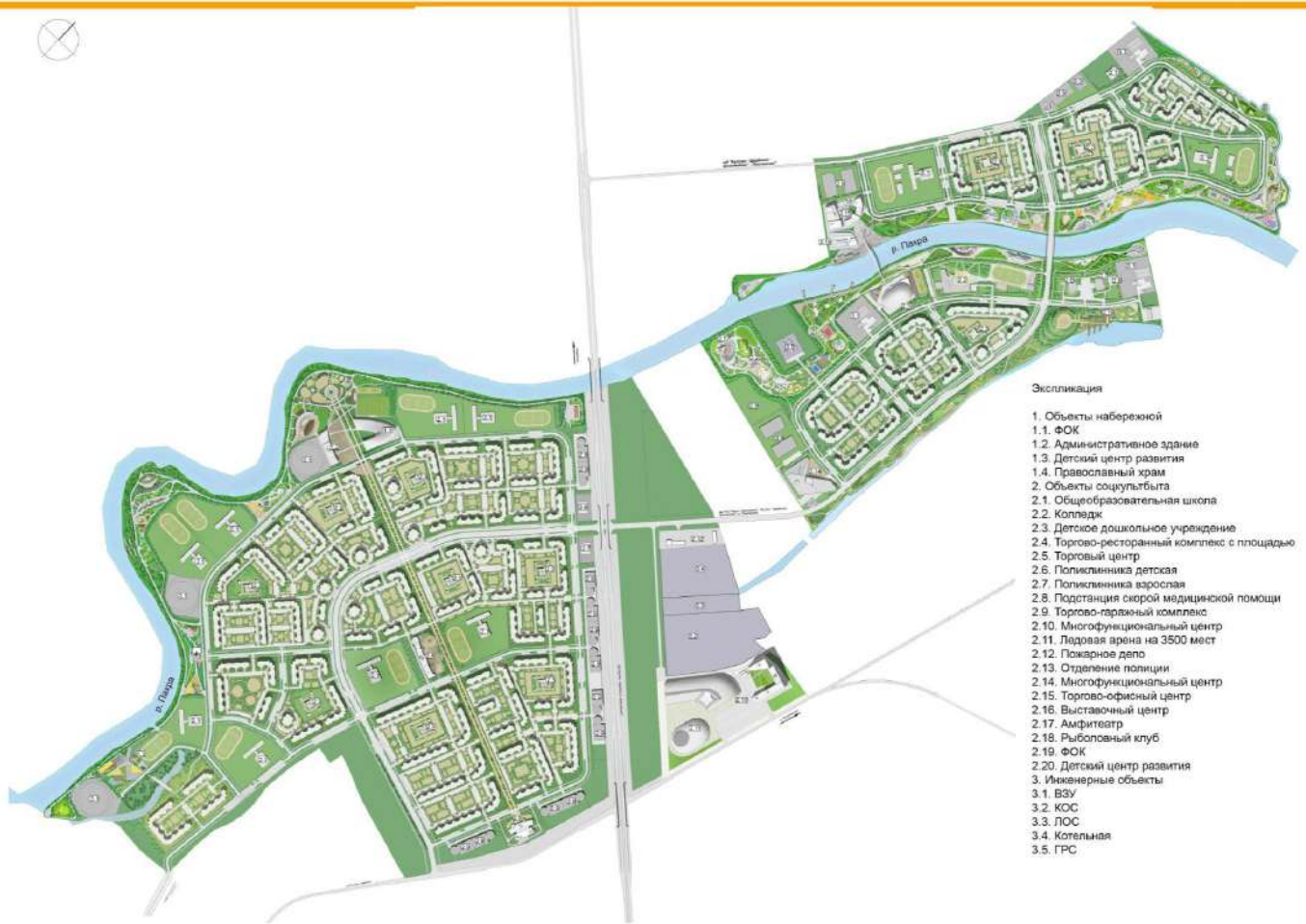
LIEBHERR
XBOX

chakkolatta

КОФЕ ХАУЗ

Экспликация:

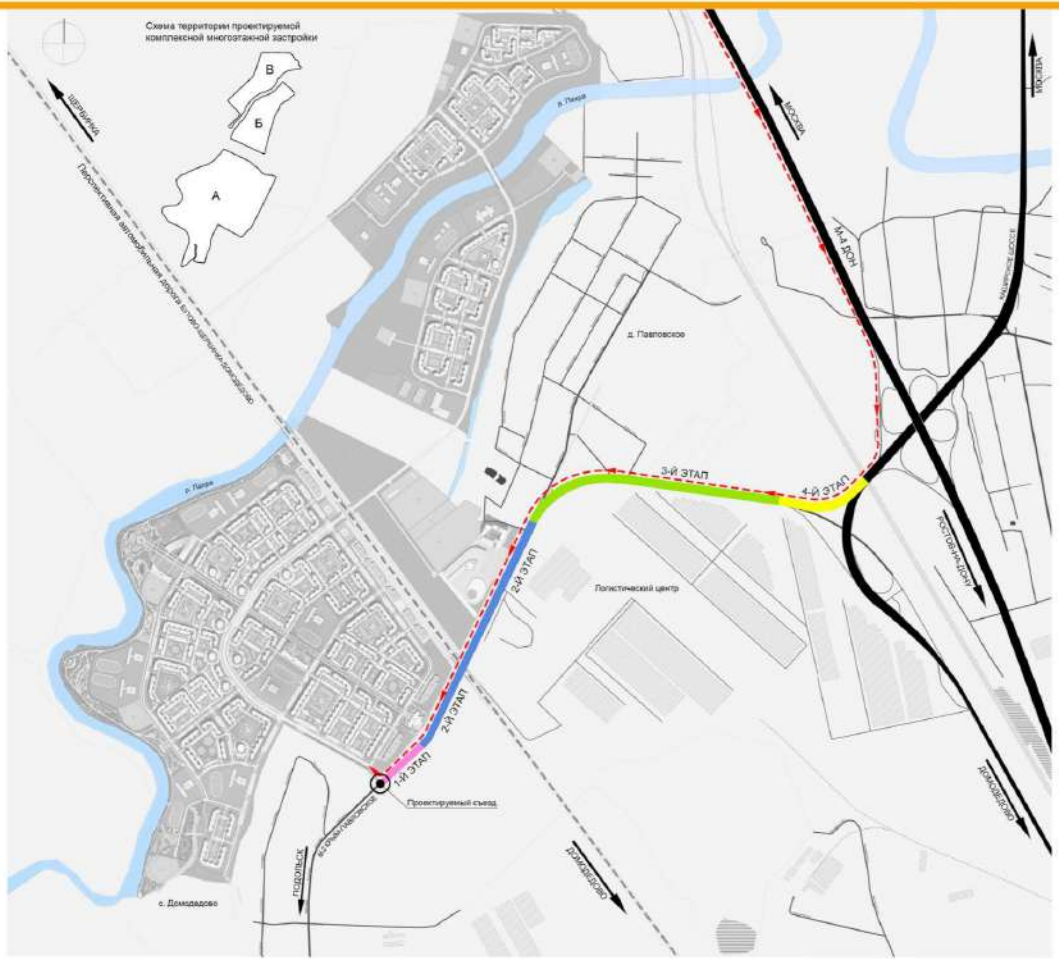
1. Объекты соцкультбыта
1.1. Общеобразовательная школа
1.2. Колледж
1.3. Детское дошкольное учреждение
1.4. Многофункциональный центр
1.5. ФОК
1.6. Отделение полиции
1.7. Поликлинника детская
1.8. Поликлинника взрослая
1.9. Подстанция скорой медицинской помощи
1.10. Торгово-офисный центр
1.11. Выставочный центр
1.12. Амфитеатр
1.13. Детский центр развития
1.14. Рыболовный клуб
1.15. Торгово-гаражный комплекс
2. Инженерные объекты
2.1. ВЗУ
2.2. ЛОС
2.3. ГРС



Экспликация

1. Объекты набережной
1.1. ФОК
1.2. Административное здание
1.3. Детский центр развития
1.4. Православный храм
2. Объекты соцкультбыта
2.1. Общеобразовательная школа
2.2. Колледж
2.3. Детское дошкольное учреждение
2.4. Торгово-ресторанный комплекс с площадью
2.5. Торговый центр
2.6. Поликлиника детская
2.7. Поликлиника взрослая
2.8. Подстанция скорой медицинской помощи
2.9. Торгово-гаражный комплекс
2.10. Многофункциональный центр
2.11. Ледовая арена на 3500 мест
2.12. Пожарное депо
2.13. Отделение полиции
2.14. Многофункциональный центр
2.15. Торгово-офисный центр
2.16. Выставочный центр
2.17. Амфитеатр
2.18. Рыболовный клуб
2.19. ФОК
2.20. Детский центр развития
3. Инженерные объекты
3.1. ВЗУ
3.2. КОС
3.3. ЛОС
3.4. Котельная
3.5. ГРС

Схема транспортной доступности объекта



Условные обозначения

- Маршрут въезда в жилые кварталы со стороны Москвы
- Существующие автомобильные дороги
- Перспективная автомобильная дорога Бутово – Щербинка - Домодедово

Проектируемые участки автомобильной дороги по этапам строительства

- 1-й этап: устройство съезда к комплексной многоэтажной застройке с автодороги М-2 Крым - Павловское на участке км 2,600 справа
- 2-й этап: реконструкция автомобильной дороги М-2 Крым - Павловское на участке 1,500 - 2,600 до 4 полос, по 2 в каждом направлении
- 3-й этап: реконструкция транспортной развязки км 35,44 Каширского шоссе на участке №1 км 1,026 - 2,228 до 4 полос, по 2 в каждом направлении
- 4-й этап: реконструкция транспортной развязки км 35,44 Каширского шоссе на участке №2 км 0,000 - 0,320 до 2 полос в одном направлении
- Проектируемый светофорный объект

Схема движения в пределах проектируемого съезда

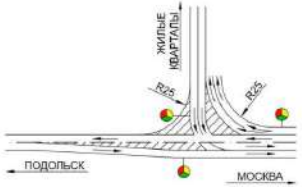
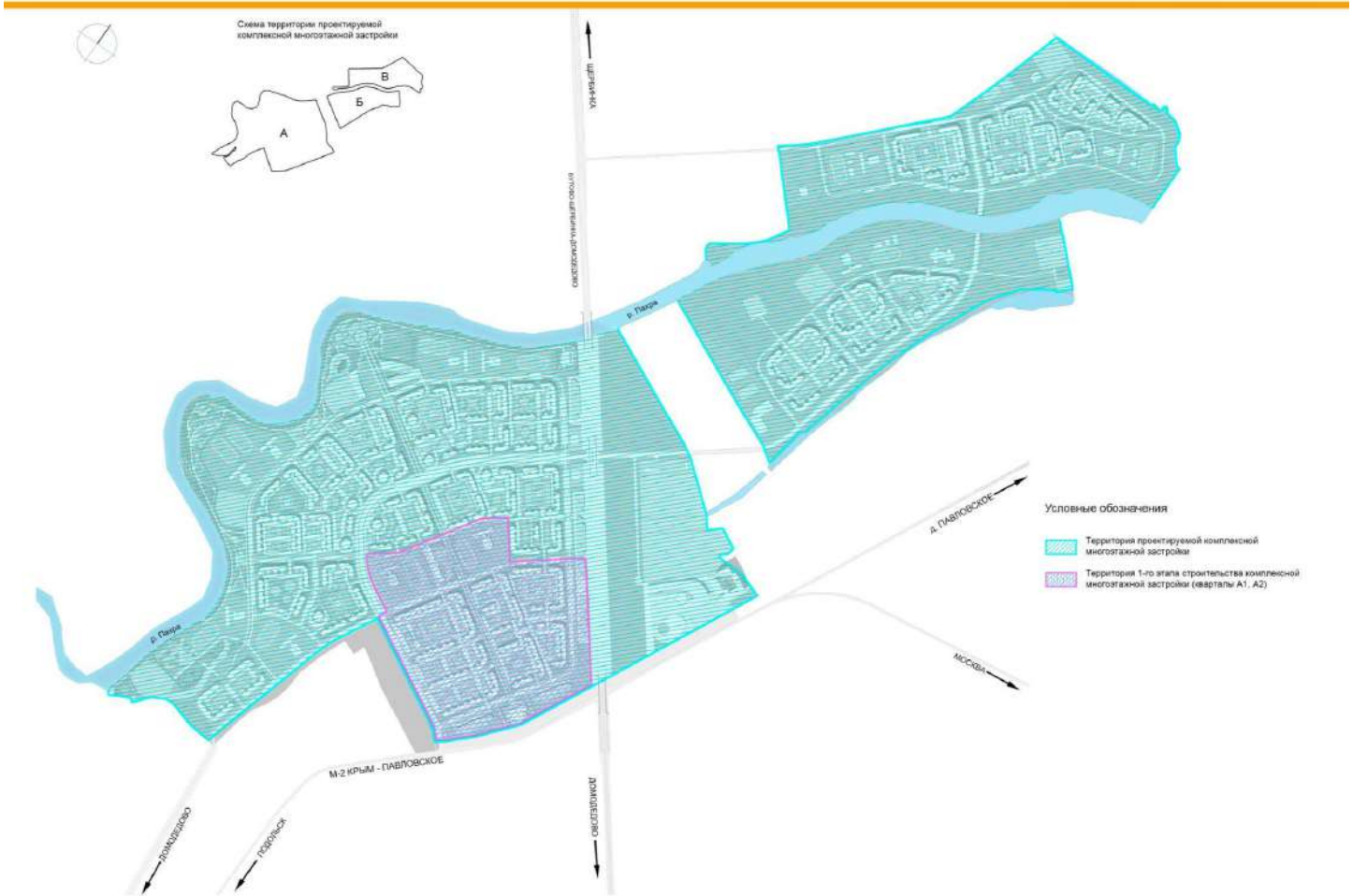


Схема организации общественных зон. Районы Б, В.

Экспликация
Зона I. Центральная площадь
В составе зоны:
1.1. Торговый центр
1.2. Выставочный центр
1.3. Террасированная площадь
1.4. Открытое пространство для проведения выставок
1.5. Пешеходный мост
Зона II. Спортивное ядро
В составе зоны:
2.1. ФОК
2.2. Теннисные корты с трибунами
2.3. Амфитеатр
2.4. Площадки для игр
Зона III. Регулярный парк с деревянным пляжем
В составе зоны:
3.1. Торговые павильоны
3.2. Площадки над водой
Зона IV. Зона занятий спортом на открытом воздухе
В составе зоны:
4.1. Баскетбольная площадка с трибунами
4.2. Волейбольная площадка с трибунами
4.3. Детская игровая площадка
4.4. Спорт-бар
Зона V. Детский центр
В составе зоны:
5.1. Амфитеатр
5.2. Спрей-зона
5.3. Детские игровые площадки
5.4. Детский центр развития
Зона VI. Территория офисно-делового центра
В составе зоны:
6.1. Площадь
6.2. Офисно-деловой центр
Зона VII. Место проведения культурно-массовых мероприятий
В составе зоны:
7.1. Амфитеатр
7.2. Детский учебный центр
7.3. Фитобар
Зона VIII. Цветочный парк
В составе зоны:
8.1. Центральная площадь
8.2. Цветники
Зона IX. Ландшафтный парк
В составе зоны:
9.1. Парк «Кратер»
9.2. Рыболовный клуб
Зона X. Территория колледжа
В составе зоны:
10.1. Колледж
10.2. Площадь
10.3. Футбольное поле

Схема очередности застройки объекта



ZARA
BORK
ARISTON

NOKIA