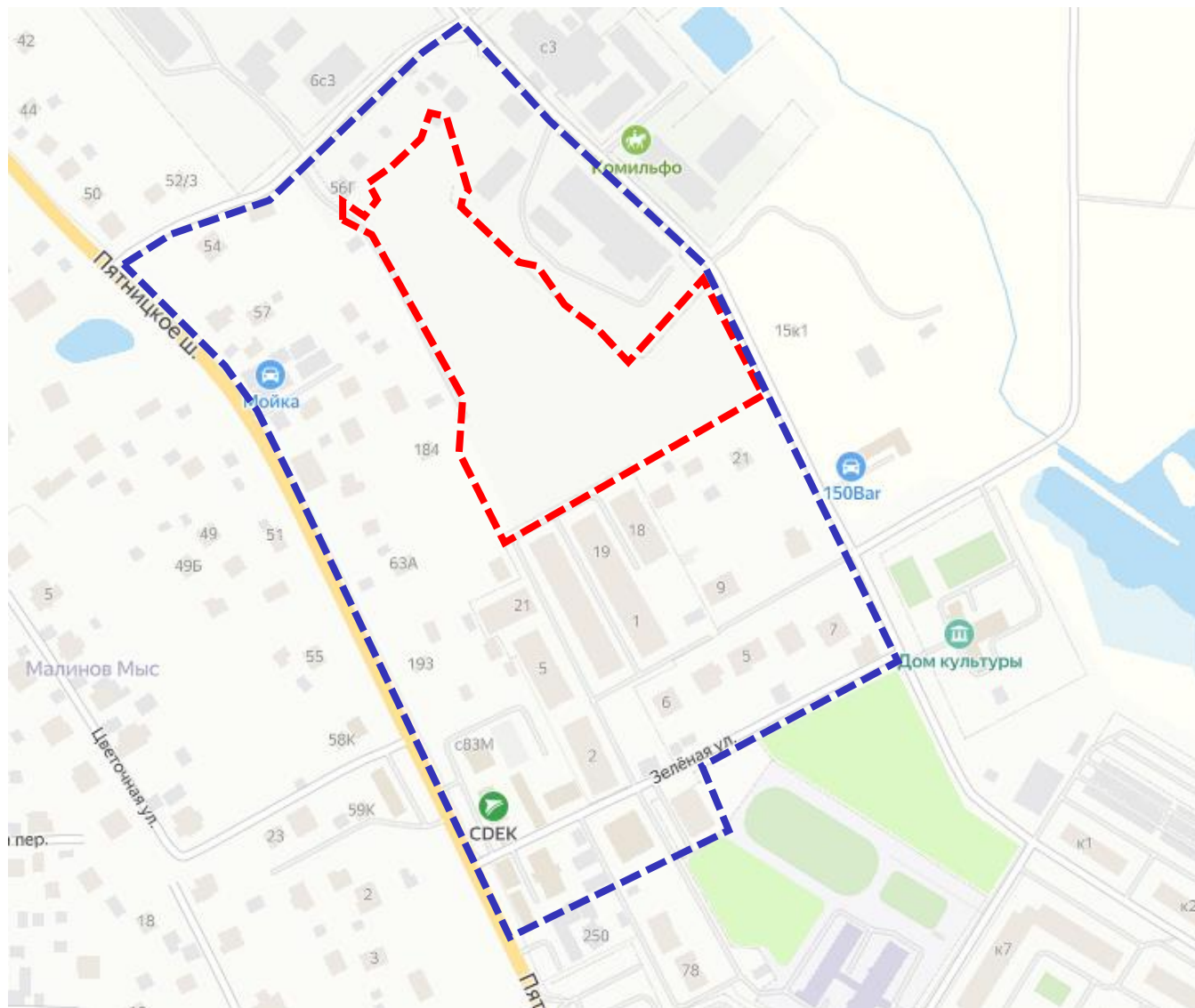


**Информационные материалы по проекту решения
о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид
использования «Склад» для земельного участка с кадастровым номером
50:09:0000000:197068, расположенного по адресу:
Московская область, городской округ Химки, в районе д. Рузино**

Границы территории, применительно к которой рассматривается проект



— Граница территории, применительно к которой рассматривается проект

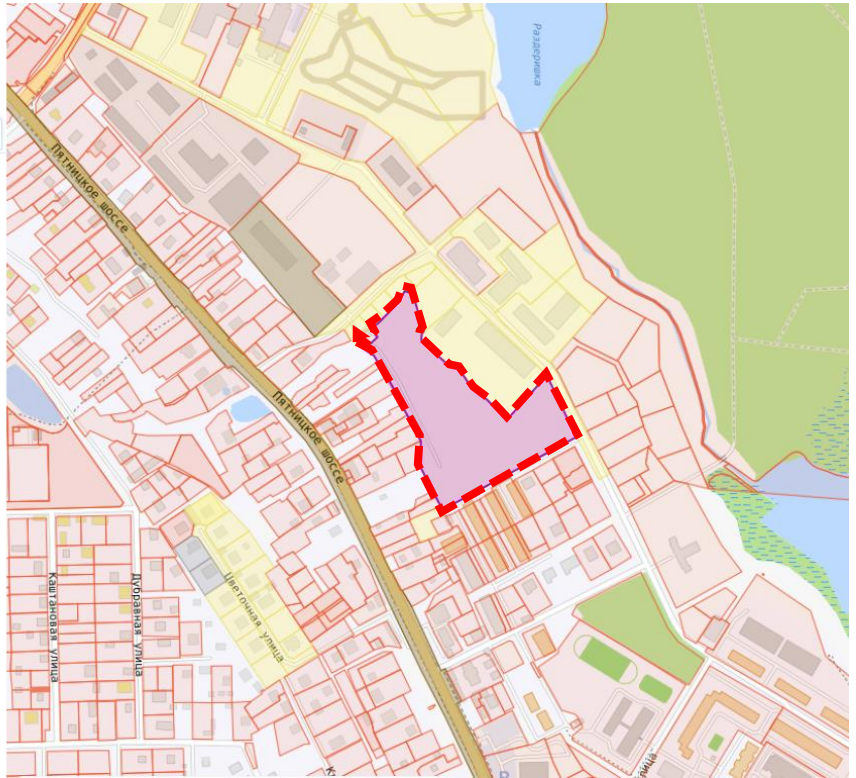
--- зем. участок с КН 50:09:0000000:197068

Выкопировка из публичной кадастровой карты

Земельный участок: 50:09:0000000:197068

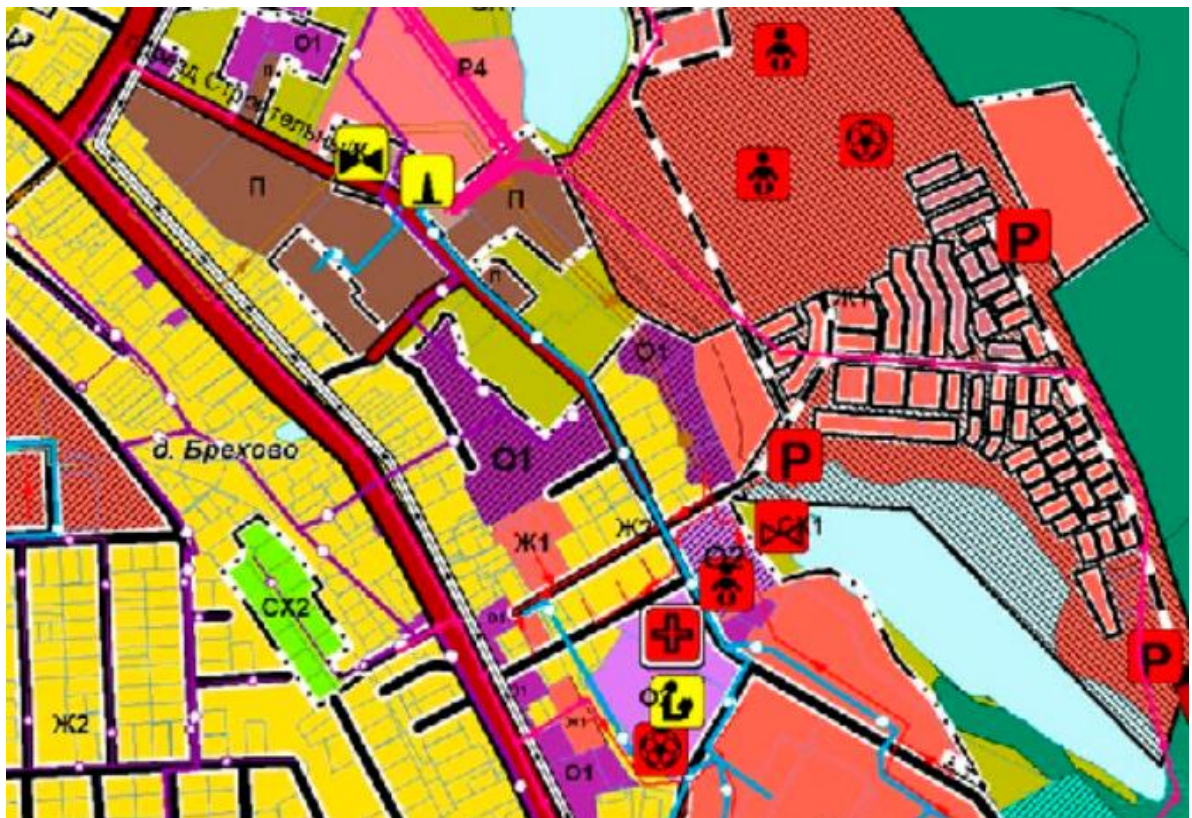


Информация	Сервисы	Объекты	Части ЗУ	Состав
Вид объекта недвижимости		Земельный участок		
Вид земельного участка		Землепользование		
Кадастровый номер		50:09:0000000:197068		
Кадастровый квартал		50:09:0000000		
Адрес		-		
Статус		Учтенный		
Категория земель		Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования		гостиничное обслуживание, магазины, общественное питание, дошкольное начальное и среднее общее		Развернуть
Форма собственности		Частная		
Кадастровая стоимость		145 929 669,6 руб.		
Удельный показатель кадастровой		4 924,4 руб./кв. м		



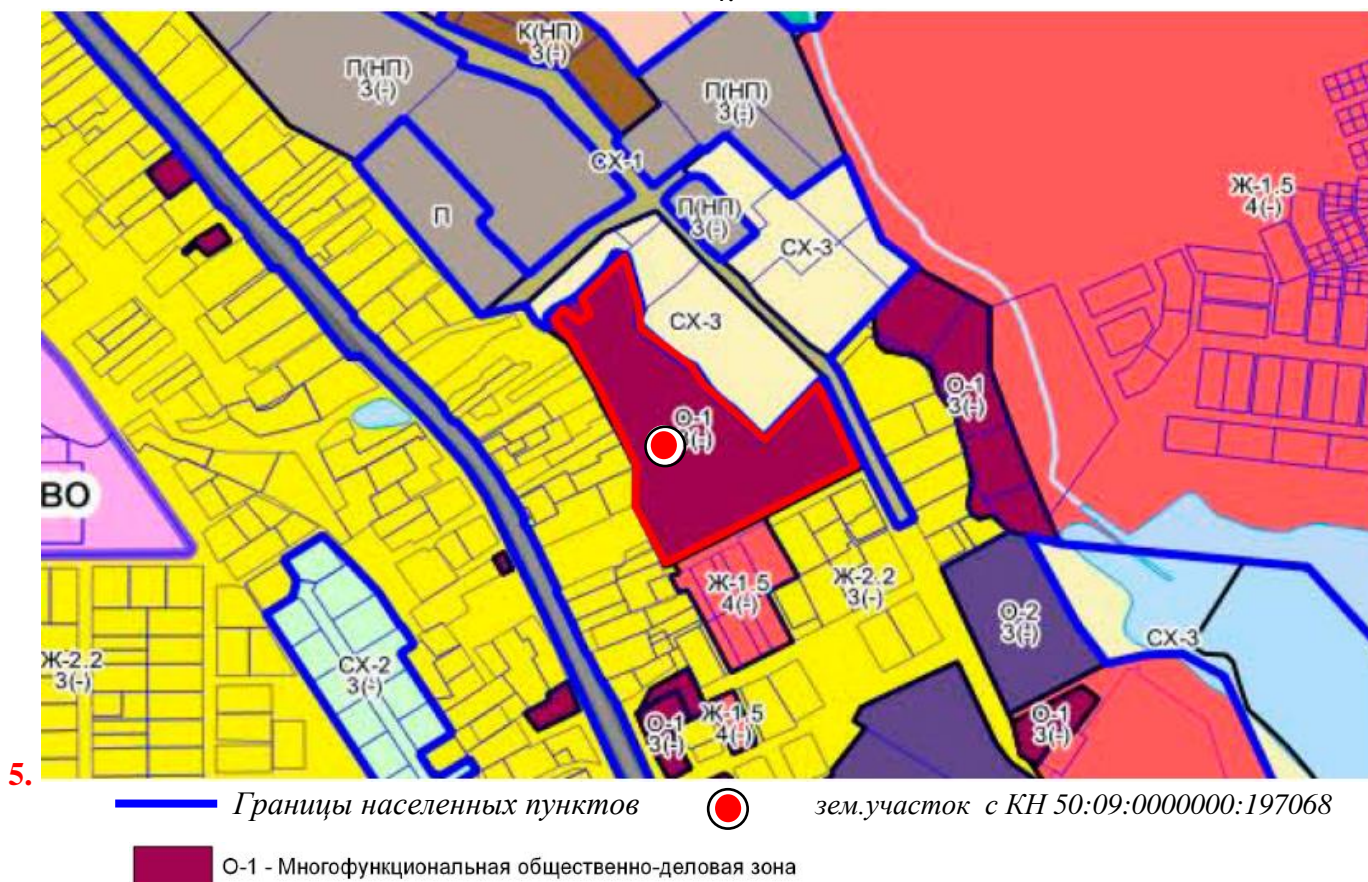
1. **Генеральный план г.о. Солнечногорск**, утвержденный решением Совета депутатов городского округа Солнечногорск Московской области от 10.12.2019 № 227/14 (ред. от 29.12.2022)

2.



3. **Правила землепользования и застройки г.о. Химки**, утвержденные постановлением Администрации городского округа Химки Московской области от 02.04.2021 № 264 (ред. от 26.06.2024)

4.



ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соблюдении требований технических регламентов при размещении планируемого к строительству, реконструкции объекта капитального при реализации разрешения на условно разрешенный вид использования

дата составления 07.06.2024

Разработчик: ООО «ЛЕКО-ПРОЕКТ» (адрес: Московская обл., г. Чехов, ул. Чехова, д. 83) СРО П-027-005048009770-0232

Планируемый вид разрешенного использования земельного участка/ОКС: Склад.

Кадастровый номер земельного участка **50:09:0000000:197068**

Местоположение: **Московская область, городской округ Химки, в районе д. Рузино**

1.1. Основания для подготовки заключения.

- на основании ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- на основании Административного регламента, утвержденного распоряжением Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области от 13.12.2022 № 27РВ-687;
- на основании Правил землепользования и застройки территории (части территории) Химки городского округа Московской области, утвержденных постановлением Администрации г.о. Химки от 26.06.2024 № 1047 (далее - ПЗЗ).

В соответствии с ПЗЗ земельный участок с кадастровым номером 50:09:0000000:197068, площадью 29634 кв.м расположен в территориальной зоне О-1 «Многофункциональная общественно-деловая зона».

1.2. Существующее положение.

Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0000000:197068 расположен в районе д. Рузино городского округа Химки Московской области.

Рассматриваемый земельный участок граничит:

- с севера: проезд, производственная база;
- с запада: землями земли населенных пунктов;
- с юга: проезд, земли населенных пунктов;
- с востока: производственная база.

Космоснимок рассматриваемой территории





Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0000000:197068 имеет категорию земель «Земли населенных пунктов», основной вид разрешенного использования – «гостиничное обслуживание, магазины, общественное питание, дошкольное начальное и среднее общее образование, бытовое обслуживание, обеспечение занятия спортом помещения, площадка для занятия спортом», площадь – 29 634 кв.м.

На земельном участке имеются следующие объекты капитального строительства:

1. Нежилое строение с кадастровым номером 50:09:0070603:773 (трансформаторная подстанция, принадлежащая Галушке О.В. на праве собственности (запись о регистрации права № 50-50/009-50/009/005/2015-8747/1);

2. Возведенная в рамках выполнения договора технологического подключения, заключенного собственником с ПАО «МОЭСК» от 29.04.2013 № С8-13-302-2507(903501), на основании разрешения на ввод в эксплуатацию от 24.12.2024 № RU50531306-472-14), нежилое строение (ГРП, принадлежащее АО «Мособлгаз»).

Часть земельного участка (918 кв.м или 3% площади участка) ограничена бессрочным частным сервитутом для обеспечения участка 50:09:0070401:1375 доступом к землям общего пользования (расположение объектов капитального строительства в данной зоне не планируется). Сервитут установлен для обеспечения проезда к частной жилой застройке согласно решению Солнечногорского городского суда Московской области, дело № 2-323/2018 (2-4098/2017). Таким образом реализация инвестиционного проекта на указанном земельном участке не оказывает негативного влияния на транспортную доступность смежных земельных участков, не перекрывает доступ к ним.

Часть земельного участка (1273 кв.м или 4,3% площади участка) ограничена охранной зоной газопровода «Газораспределительная сеть деревни Брехово», кадастровый номер 50:09:0070401:3494 (расположение объектов или инфраструктуры в данной зоне не планируется).

1.3. Характеристики размещаемого объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции.

На земельном участке предполагается строительство комплекса объектов капитального строительства – «Складской комплекс», этажностью не более двух надземных этажей (высота этажа около 3-5 метров), площадью застройки 5748 кв.м (см. «Схему земельного участка с отображением местоположения существующих объектов капитального строительства, сетей инженерного обеспечения планировочных ограничений и планируемого к размещению объекта», М 1:500»).

Складское здание, в котором планируется хранение непродовольственных неопасных материалов таких как: текстиль, бытовая техника, мебель, инструменты и другие товары, не представляющие химической или биологической опасности.

Проектные расстояния от границ земельного участка до границ земель индивидуальной жилой застройки с западной и юго-восточной сторон земельного участка составляют не менее 20 метров, что соответствует нормативу, установленному Местными нормативами градостроительного проектирования городского округа Химки Московской области, утвержденными решением Совета депутатов городского округа Химки Московской области от 11.04.2024 № 31/3 (подпункт 1 пункта 2.1.8). Между создаваемой застройкой и территорией ИЖС проектом предусматривается создание буферной зоны, представляющей собой зеленые насаждения.

Класс функциональной пожарной опасности – Ф5.2, огнестойкости II.

Класс конструктивной пожарной опасности – С0, класс пожарной опасности строительных конструкций зданий – К0 (не пожароопасные).

Категория зданий, сооружений и помещений по пожарной и взрывопожарной опасности – В (пожароопасное), уровень ответственности зданий и сооружений – II (нормальный).

Планировочное и объемно-пространственное решение проектируемого комплекса объектов соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны, утвержденных ПЗЗ в части:

- максимальный процент застройки «Не подлежит установлению».
- предельная этажность / высотность здания: до 3 этажей, до 15 метров.
- минимальные отступы от северной, южной, западной и восточной границ земельного участка – не менее 3 м.

Планируемое размещение зданий не нарушает норматив отступа от границ земельных участков, установленному Правилами землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Химки Московской области.

1.4. Схема земельного участка с отображением местоположения существующих объектов капитального строительства, сетей инженерного обеспечения, планировочных ограничений и планируемого к размещению объекта.



М 1:500

На схеме земельного участка с отображением местоположения существующих объектов капитального строительства, сетей инженерного обеспечения планировочных ограничений и планируемого к размещению объекта показаны основные планируемые к строительству на участке объекты, а именно: складской корпус (4397,57 кв.м) и административно-бытовой корпус (1350,03 кв.м).

Согласно СанПин 2.2.2/2.1.1.1200-03 планируемые объекты относятся к V классу опасности (п. 12.5 Общетоварные, специализированные, универсальные склады площадью от 300 кв. м) с нормативным размером санитарно-защитной зоны (далее – СЗЗ) 50 метров.

На этапе проектирования в обязательном порядке планируется выполнить мероприятия по сокращению негативного воздействия на окружающую среду и сокращению СЗЗ до границ участка (то есть до 0 метров, по границам рассматриваемого земельного участка).

В соответствии с пунктом 6 постановления Правительства Российской Федерации от 03.03.2018 № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон» не позднее чем за 30 дней до дня направления заявления о выдаче разрешения на строительство планируется представить в уполномоченный орган заявление об установлении СЗЗ по границам земельного участка № 50:09:0000000:197068.

Таким образом, без сокращения СЗЗ от создаваемого складского комплекса разрешение на строительство на указанном земельном участке не может быть получено согласно действующему законодательству.

Мероприятия по сокращению СЗЗ будут в обязательном порядке обеспечены при подготовке проектной документации планируемых объектов.



Транспортная доступность планируемого комплекса планируется обеспечить двумя основными въездами-выездами с земельного участка (показано на нижеприведенной схеме). Отдельный подъезд для нескольких машин легкового транспорта (руководство администрации комплекса) будет возможен с южной стороны участка. Движение грузовых транспортных средств через транспортную сеть, используемую жилой застройкой исключено.

Расчетная нагрузка на транспортную сеть: легковой автотранспорт – 10 ед. в день, грузовой автотранспорт – 5 ед. в день (приведенные показатели являются предварительными и будут учтены на этапе подготовки проектной документации).

1.5 Подтверждение соблюдения требований технических регламентов

В соответствии со статьей 37 Градостроительного кодекса РФ изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Соблюдается с учетом выполнения требований свода правил при осуществлении архитектурно-строительного проектирования.

1.6 Заключение:

Учитывая обоснования, указанные в пунктах 1.5.1, 1.5.2, предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования «Склад» для земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:197068 не нарушает требования технических регламентов.