

**Демонстрационные материалы проекта решения
предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого
строительства, реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке
с кадастровым номером 50:10:0020604:6976, площадью 572 кв. м, расположенном по адресу:
Московская область, г. Химки, квартал Клязьма**

1. Генеральный план г.о.Химки, Карта функциональных зон

Утвержден решением Совета депутатов г.о.Химки от 27.12.2017 № 15/14 (ред. от 28.12.2020)



- Границы населённых пунктов утверждаемые
- Земельных участков поставленных на кадастровый учет

Функциональные зоны

сущ.	план.	Описание
	Ж1	Зона застройки многоквартирными жилыми домами
	Ж2	Зона застройки индивидуальными жилыми домами (блокированными)
	О1	Многофункциональная общественно-деловая зона
	О2	Зона специализированной общественной застройки
	О3	Общественно-производственная зона
	О5	Общественно-рекреационная зона
	М	Зона смешанной и общественно-деловой застройки

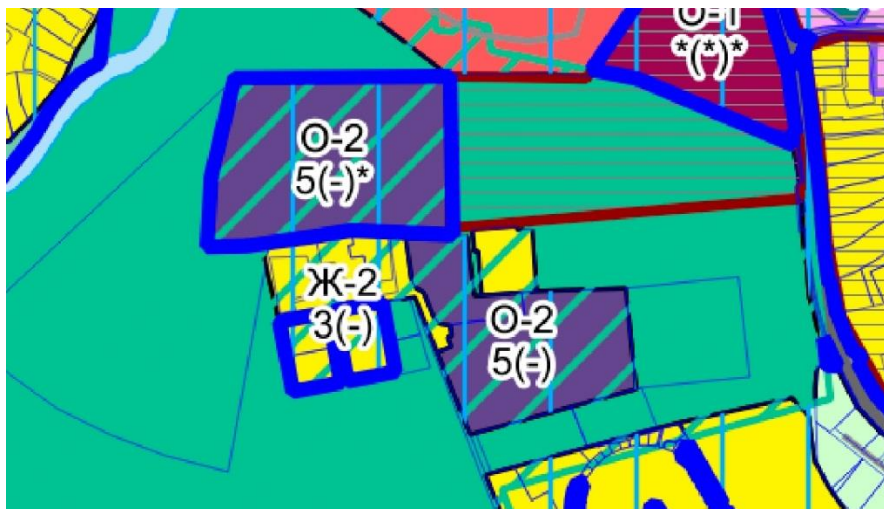
- Земельные участки, а также территории неразграниченной муниципальной собственности, отображенные на карте несогласованных вопросов в части пересечения с землями лесного фонда
- Функциональные зоны, границы которых пересекают границы I, II поясов зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

Планируемые объекты федерального, регионального, местного значения*

- местного значения / регионального значения / федерального значения
- планируемые / реконструируемые
- Дошкольная образовательная организация
- Общеобразовательная организация

Правила землепользования и застройки г.о.Химки, Карта градостроительного зонирования

Утверждены решением Совета депутатов г.о.Химки от 27.12.2017 № 15/15 (ред. от 28.12.2020)



Территории

Земли покрытые поверхностными водами

Леса

Пересечение государственного лесного реестра и Единого государственного реестра недвижимости (при наличии Акта об изменении документированной информации государственного лесного реестра, утвержденного Комитетом лесного хозяйства Московской области, или предоставления Комитетом лесного хозяйства Московской области информации, что земельный участок не пересекает границы государственного лесного фонда, или судебного акта, вступившего в законную силу, в отношении земельного участка, расположенного на территории пересечения сведений государственного лесного реестра со сведениями Единого государственного реестра недвижимости, применяются градостроительные регламенты соответствующей территориальной зоны)

Граница территории ОКН

Территориальные зоны

КУРТ - Зона осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории

Ж-1 - Зона многоквартирной жилой застройки

Ж-1.1 - Зона многоквартирной жилой застройки

Ж-1.2 - Специализированная зона жилой застройки

Ж-2 - Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами

Существующее положение, описание границ:

Земельный участок с кадастровым номером 50:10:0020604:6976 площадью 572 кв.м, вид разрешенного использования – «для строительства и эксплуатации котельной», категория земель – земли населенных пунктов. Участок расположен на востоке городского округа Химки Московской области в квартале «Клязьма» в 12 км от МКАД и 500 м от федеральной трассы М11 «Нева» (Москва – Санкт-Петербург).

Рассматриваемый земельный участок граничит:

- с севера – земельный участок с кадастровым номером 50:10:0020604:23, и территория онкологического амбулаторно-диагностического центра;
- с запада – земельный участок с кадастровым номером 50:10:0020604:23 и земли лесного фонда;
- с юга – жилые дома квартала «Клязьма»;
- с востока – местная автодорога и территория школы №30.

Заключение о соблюдении требований технических регламентов при размещении планируемого к строительству объекта капитального строительства в целях предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства

Разработчик: ГБУ МО «Мособлгеотрест» (адрес: 143006, Московская область, Одинцовский район, Одинцово, ул. Восточная, д. 2)

Объект: котельная, расположенная на земельном участке с кадастровым номером 50:10:0020604:6976, по адресу: Московская область, г.о. Химки, квартал «Клязьма»

1.1 Введение.

Целью данного заключения является получение государственной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории Московской области».

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции осуществляется в части:

- минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений, за пределами которых запрещено строительства зданий, строений, сооружений;

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Химки Московской области, утвержденными Решением совета депутатов городского округа Химки Московской области от 27.12.2017 г. №15/15, земельный участок с кадастровым номером 50:10:0020604:6976, площадью 572 кв. м расположен в территориальной зоне Ж-2 «Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами», градостроительным регламентом которой установлены следующие параметры:

- минимальный размер земельного участка – 30 кв.м;
- максимальный размер земельного участка – 100 000 кв.м;
- максимальный процент застройки земельного участка – 75%;
- минимальные отступы от границ земельного участка – 3 метра.

1.2 Существующее положение

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 50:10:0020604:6976 имеет категорию земель «Земли населённых пунктов», вид разрешенного использования – «для строительства и эксплуатации котельной». Площадь земельного участка составляет 572 кв.м.

На части рассматриваемого земельного участка расположено здание котельной, остальная его часть покрыта древесными насаждениями, газоном и парковкой.

На рассматриваемой территории отсутствуют памятники истории и культуры, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия. Участок расположен на территории со сложившимися транспортными путями и развязками, Ближайшая автобусная остановка «Свистуха» находится в 450 м от территории, предлагаемой к развитию.

Космоснимок рассматриваемой территории



1.3. Основание для обращения за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Ориентировочные линейные размеры земельного участка 35x20 метров. Участок имеет ломаную неправильную форму. Технологические процессы в проектируемом здании котельной требуют определенный набор помещений и сооружений, оптимальное расположение которых

достигается при ориентировочном размере здания 22x10 метров. Кроме того, требуется организация противопожарного проезда и мест хранения автотранспорта.

В связи с этим, конфигурация земельного участка, в том числе его форма, не позволяет разместить на нем проектируемое здание без уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения здания.

Требуется уменьшение минимальных отступов по северо-западной стороне земельного участка (точки 1 – 2) с 3 до 1 метра и по северо-восточной стороне земельного участка (точки 4 – 5) с 3 до 1,4 метра, (см. рисунок).



1.4. Проектные решения.

Существующая котельная представляет собой прямоугольное в плане здание, состоящее из блок-модулей заводской готовности. В ходе реконструкции здание котельной расширяется путем установки дополнительных блок-модулей.

Общие габаритные размеры здания в осях 22,2x10,1 м, высотой 3,3 м, одноэтажное, с двускатной крышей.

Габаритные размеры дополнительного блок-модуля в осях 10,0x6,2 м.

Приятное объемно-планировочное решение продиктовано наиболее компактным и рациональным размещением технологического оборудования и возможностью максимального использования мощностей производственной базы.

Технико-экономические показатели:

Наименование	Ед.изм.	Количество
Площадь застройки участка	кв.м	239,9
Площадь благоустройства участка	кв.м	332,1
Площадь покрытий	кв.м	149,1
Площадь озеленения	кв.м	183
Общая площадь зданий	кв.м	239,9
Этажность	эт.	1
Высотность	м	3,3
Процент застройки	%	42
Процент озеленения	%	32

1.5. Обоснование соблюдения требований технических регламентов

В рамках подготовки настоящего заключения была произведена проверка на соответствие проектных предложений требованиям ФЗ № 123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», ФЗ № 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иным нормативно-правовым актам.

1.6. Выводы

1. Основанием для обращения за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в случае рассматриваемого объекта, является неблагоприятная для застройки конфигурация земельного участка.

2. Объект капитального строительства, который планируется к размещению на земельном участке с кадастровым номером 50:10:0020604:6976, не будет предоставлять опасность для жизни и здоровья человека, а также для окружающей среды. Все требования технических регламентов при реализации проектных предложений соблюдаются.

3. Уменьшение минимальных отступов по северо-западной стороне земельного участка (точки 1 – 2) с 3 до 1 метра и по северо-восточной стороне земельного участка (точки 4 – 5) с 3 до 1,4 метра - возможно.

ПРОЕКТ РЕШЕНИЯ

О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 50:10:0020604:6976, площадью 572 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Химки, квартал Клязьма.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом Московской области № 106/2014-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Московской области и органами государственной власти Московской области», Законом Московской области №107/2014-ОЗ «О наделении органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области отдельными государственными полномочиями Московской области», постановлением Правительства Московской области от 30.12.2014 № 1193/51 «Об образовании комиссий по подготовке проекта правил землепользования и застройки Московской области», постановлением Правительства Московской области от 30.12.2014 № 1194/51 «Об утверждении Положения о порядке предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства на территории Московской области и Положения о порядке предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории Московской области и о внесении изменений в Положение о Градостроительном совете Московской области», Правилами землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Химки Московской области, утвержденными решением Совета Депутатов городского округа Химки от 27.12.2018 г. № 15/15 (в ред. от 23.07.2020), учитывая положительное заключение о результатах публичных слушаний/общественных обсуждений, решения Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки Московской области, Градостроительного Совета Московской области, заявление ООО «Экотаун»:

1. Предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 50:10:0020604:6976, площадью 572 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Химки, квартал Клязьма в части уменьшения минимального отступа от северо-западной границы земельного участка с 3 м до 1 м, от северо-восточной границы земельного участка с 3 м до 1,4 м.

2. Архитектурно-строительное проектирование и строительство объектов капитального строительства на земельном участке, указанном в пункте 1 настоящего распоряжения, осуществлять в соответствии с требованиями технических регламентов, в том числе о требованиях пожарной безопасности.

3. Отделу информационных технологий и защиты информации Управления координации деятельности Мособлархитектуры обеспечить размещение настоящего распоряжения в Интернет-портале Правительства Московской области и на официальном сайте Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области.