

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ, расположенной по адресу:
Московская область, город Химки,
вблизи квартала Клязьма**

**Проект планировки территории
ТОМ I. Основная (утверждаемая) часть**

СОСТАВ ПРОЕКТА

Проект планировки территории. Том I. Основная (утверждаемая) часть. Положения о размещении объектов капитального строительства.	
Графические материалы	
1. Чертеж планировки территории. Чертеж красных линий	М 1:1000
2. Чертеж планировки территории. Чертеж линий, обозначающих дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур	М 1:1000
3. Чертеж планировки территории. Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры	М 1:1000
4. Чертеж планировки территории. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	М 1:1000
Проект планировки территории Том II. Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
Графические материалы	
1. Схема расположения элементов планировочной структуры на территории Московской области	б/м
2. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории	М 1:1000
3. Схема архитектурно-планировочной организации, благоустройства и озеленения территории	М 1:1000
4. Схема организации улично-дорожной сети, движения транспорта и пешеходов	М 1:1000
5. Схема размещения сетей и сооружений инженерно-технического обеспечения	М 1:1000
6. Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	М 1:1000
7. Схема границ зон с особыми условиями использования территории	М 1:1000
8. Разбивочный чертеж красных линий	М 1:1000
9. Схема очередности планируемого развития территории	М 1:1000
Проект межевания территории Том III. Основная (утверждаемая) часть	
Графические материалы	
1. Чертеж межевания территории	М 1:1000
Проект межевания территории Том IV. Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
Графические материалы	
1. Чертеж по обоснованию проекта межевания территории	М 1:1000

СОДЕРЖАНИЕ

Том I ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

	Стр.
СОСТАВ ПРОЕКТА.....	4
СОДЕРЖАНИЕ.....	5
ВВЕДЕНИЕ.....	6
1. ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМОМ РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ВКЛЮЧАЯ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ПАРАМЕТРЫ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ.....	9
1.1. НАИМЕНОВАНИЕ И ОПИСАНИЕ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ТЕРРИТОРИИ.....	9
1.2. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕРРИТОРИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ.....	11
1.3. НУМЕРАЦИЯ, ПЕРЕЧЕНЬ И НАИМЕНОВАНИЕ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	12
1.4. НУМЕРАЦИЯ, ПЕРЕЧЕНЬ И НАИМЕНОВАНИЕ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ И ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ.....	12
1.5. ХАРАКТЕРИСТИКИ И ПАРАМЕТРЫ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ.....	13
1.5.1. Развитие систем социального обеспечения территории	13
1.5.2. Развитие систем транспортного обеспечения территории	13
1.5.3. Развитие систем инженерного обеспечения территории	15
1.6. ПАРАМЕТРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ.....	21
1.7. ПАРАМЕТРЫ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	22
ВЕДОМОСТИ КООРДИНАТ.....	24
1.8. ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ПЕРЕЛОМНЫХ ТОЧЕК ПЛАНИРУЕМЫХ ГРАНИЦ ЗОН ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ.....	25
1.9. ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ПЕРЕЛОМНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	26
1.10. ВЕДОМОСТЬ РАСЧЕТА КООРДИНАТ КОНЦЕВЫХ И ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК ПЛАНИРУЕМЫХ К УСТАНОВЛЕНИЮ И (ИЛИ) ИЗМЕНЕНИЮ КРАСНЫХ ЛИНИЙ.....	28
1.11. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ.....	29
2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	30
ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ.....	32

ВВЕДЕНИЕ

Документация по планировке территории («Проект планировки и проект межевания территории, расположенной по адресу: Московская область, г. Химки, вблизи квартала Клязьма») разработана по инициативе ООО «ЭВЕРТОН+» – правообладателя земельного участка с кадастровым номером 50:10:0020803:23, расположенного в территориальной зоне КУРТ-14 «Правил землепользования и застройки (части территории) городского округа Химки Московской области» (утверждены 27.12.2017 №15/15; с изменениями от 23.07.2020 №36/3).

Работа выполняется в соответствии с требованиями Технического задания на выполнение работ по подготовке документации.

Целью работы является разработка проектной документации по планировке территории под размещение объектов капитального строительства складского комплекса. **Задачами** работы, в соответствии с п.1 ст.42 Градостроительного кодекса Российской Федерации, являются:

- выделение элементов планировочной структуры в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования Московской области (Пр. от 25 апреля 2017 года N738-пр);
- установление границ территорий общего пользования;
- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

Работа выполнена в соответствии с требованиями правовых и нормативных актов Российской Федерации и Московской области:

- Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (с изменениями на 15 октября 2020 года);

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации (с изменениями на 31 июля 2020 года) (редакция, действующая с 28 августа 2020 года);

- Постановление Правительства Московской области от 17.08.2018 №542/29 «Об утверждении Положения о порядке принятия решения об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания на территории в Московской области» (с изменениями на 27 мая 2020 года);

- Постановление Правительства Московской области от 19.06.2006 №536/23

«Об утверждении состава и содержания проектов планировок территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования Московской области и на основании документов территориального планирования муниципальных образований Московской области»;

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 г. № 1034/пр «Об утверждении СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», дата введения 2017-07-01;

- Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. №74 "О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», с изменениями и дополнениями от 25.04.2014 г.;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 №738/пр (с изменениями на 11.05.2018) «Об утверждении видов элементов планировочной структуры»;
- Постановление Правительства Московской области от 17.08.2015 №713/30 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Московской области» (с изменениями на 1 августа 2017 г.)
- Решение Совета депутатов городского округа Химки Московской области от 20.03.2013 №03/1 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Химки Московской области»;
- Решение Совета депутатов городского округа Химки Московской области от 27.12.2017 №15/14 «Об утверждении генерального плана городского округа Химки Московской области»;
- Решение Совета депутатов городского округа Химки Московской области от 10.09.2020 №38/1 «О внесении изменений в Генеральный план городского округа Химки Московской области, утвержденный решением Совета депутатов городского округа Химки Московской области от 27.12.2017 №15/14»;
- Решение Совета депутатов городского округа Химки Московской области от 27.12.2017 №15/15 «Об утверждении правил землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Химки Московской области»;
- Решение Совета депутатов городского округа Химки Московской области от 23.07.2020 №36/3 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Химки Московской области, утвержденные решением Совета депутатов городского округа Химки Московской области от 27.12.2017 № 15/15»;
- Постановление Правительства Московской области от 18.02.2014 №73/4 «Об утверждении Проекта планировки территории для реконструкции линейного объекта капитального строительства - автомобильной дороги Шереметьево-1- Шереметьево-2 (Старошереметьевское шоссе).
- иные законы, нормативные и правовые акты РФ, Московской области, муниципальных образований Московской области.

Проектные предложения по планировке территории, включая предложения по развитию транспортной, инженерной, социальной инфраструктур, разрабатываются с учётом утвержденного Генерального плана городского округа Химки Московской области, (далее – Генеральный план г.о. Химки) и с учётом утвержденных Правил землепользования и застройки (части территории) городского округа Химки Московской области (далее – ПЗЗ г.о. Химки).

Графические материалы Документации подготовлены в местной системе координат Московской области МСК-50, т.к. ведение Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), в том числе для земельных участков, на территории Московской области осуществляется в данной системе координат.

Расположение зданий, строений и сооружений, в том числе сетей инженерно-технического обеспечения, их ориентация относительно сторон света и габариты, расположение участков с искусственным покрытием, участков озеленения и благоустройства отображены ориентировочно и подлежат уточнению на последующих стадиях проектирования, а детализируются и привязываются на местности, на стадии архитектурно-строительного проектирования. Точное их расположение возможно только после проработки архитектурно-строительных решений планируемых объектов капитального строительства, решений по инженерному оборудованию и технологическим решениям, что является предметом разработки архитектурно-строительного проектирования.

1. ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМОМ РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ХАРАКТЕРИСТИКИ И ПАРАМЕТРЫ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ

Территория подготовки проекта планировки расположена в границах городского округа Химки Московской области, Долгопрудненско-Химкинско-Красногорской устойчивой системы расселения, которая по типологии, принятой в схеме территориального планирования Московской области и Региональных нормативах градостроительного проектирования Московской области, является городской.

В соответствии с Генеральным планом городского округа Химки рассматриваемая территория расположена в функциональной зоне: «ОЗ» общественно-производственная зона.

В Правилах землепользования и застройки (части территории) городского округа Химки Московской области (в т.ч. графические материалы: «Карта градостроительного зонирования с устанавливаемыми территориями, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории»), рассматриваемая территория определена как зона комплексного устойчивого развития территории № 14 (далее также КУРТ-14) с соответствующими границами, видами разрешенного использования, градостроительными регламентами с установленными для данной территории предельными параметрами разрешенного строительства.

Проектируемая территория (КУРТ-14) представляет собой территорию земельного участка с кадастровым номером 50:10:0020803:23, площадью 27531 кв.м. Функциональное назначение планируемых к размещению объектов капитального строительства соответствует функциональной зоне, определенной Генеральным планом и градостроительным регламентам КУРТ-14, установленным в ПЗЗ г.о. Химки.

1.1. Наименование и описание элементов планировочной структуры территории

Планируемый элемент планировочной структуры (далее ЭПС) расположен в северной части микрорайона Клязьма-Старбеево, вдоль Старошереметьевского шоссе (дороги регионального значения).

При установлении границ планируемого ЭПС учтены действующие красные линии, границы территориальных зон, границы земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учёт, зарегистрированных в ЕГРН.

В соответствии с п.1, ст.42, ГК РФ и Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017

№ 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры» (с изменениями на 11.05.2018 года) в проекте планировки выделяется следующий планируемый элемент планировочной структуры:

1. «Квартал» – элемент планировочной структуры №1.

На смежных с проектируемой территорией (КУРТ-14) земельных участках отображены существующие элементы планировочной структуры:

1. «Территория, занятая линейным объектом и (или) предназначенная для размещения линейного объекта, за исключением элементов планировочной структуры, указанных в пункте 8 настоящего Приложения» – элемент планировочной структуры №2;

2. «Квартал» – элемент планировочной структуры № 3.

Ведомость координат поворотных точек планируемой границы зоны ЭПС приведена в разделе 1.8. «Ведомость координат переломных точек планируемой границы зоны элемента планировочной структуры».

Географическое описание элементов планировочной структуры

Территория планируемого элемента планировочной структуры ограничена:

- с севера и северо-запада – красными линиями и границами территории, занятой линейным объектом: полосой отвода автомобильной дороги регионального значения – Старошереметьевского шоссе (коммунальная зона: земельный участок (ЗУ) с кадастровым номером (КН) 50:10:0020803:1289 и частично зона транспортной инфраструктуры: ЗУ с КН 50:10:0020803:1259);

- с востока – территориями, не входящими в границы земель населенных пунктов (земли сельскохозяйственного производства; земельные участки с КН 50:10:0020803:1260, 50:10:0000000:17325, 50:10:0020803:1294);

- с юга и юго-запада – территорией таможенного терминала (коммунальная зона: склады; ЗУ с КН 50:10:0020803:7) и территорией, не входящей в границы земель населенных пунктов (земли сельскохозяйственного производства, зона «СХ-3»; ЗУ с КН 50:10:0020803:1260);

- с запада и северо-запада – частью территории, не входящей в границы земель населенных пунктов (земли сельскохозяйственного производства; ЗУ с КН 50:10:0020803:1260) и Старошереметьевским шоссе (зона транспортной инфраструктуры: ЛОС автодороги; (земли сельскохозяйственного производства, зона «СХ-3»; ЗУ с КН 50:10:0020803:1259).

Рельеф участка проектирования спокойный, с перепадом высот в пределах отметок от 173,03 в западной части до 181,95 в восточной части.

В настоящее время на территории расположены: одно капитальное здание ТП (сохраняемое) и одно некапитальное сооружение: бытовка (подлежит сносу).

Территория не благоустроена, частично огорожена, проезды забетонированы, имеются около 50 деревьев малоценной породы (берёза, осина), определяемых к

вырубке.

Проектом планировки территории предусматривается строительство Складского комплекса, нормативно обеспеченного объектами инженерной инфраструктуры и местами хранения (парковки) автотранспорта.

В составе проектируемого Складского комплекса предлагается размещение следующих объектов капитального строительства:

- складского здания с АБК и встроенной насосной станцией; объектов инженерной инфраструктуры, в том числе
- котельная;
- автономная ТП с ДГУ резервного обеспечения пожарной безопасности;
- ДГУ внутренней системы автоматического пожаротушения.

Помимо размещаемых ОКС на проектируемой территории предусматривается:

- устройство хозяйственных площадок для сбора ТБО;
- устройство проездов с нормативным обеспечением организации движения пожарной и спец.техники;
- размещение мест парковки автотранспорта в количестве, необходимом согласно расчету нормативной потребности машиномест и техническому заданию.

На период подготовки проекта планировки территории въезд/выезд на рассматриваемую территорию осуществляется по существующему проезду от Старошереметьевского шоссе.

Планируется реконструкция въезда/выезда в западной части территории и организация дополнительного выезда в северной части, на основании письма ГБУ МО «МОСАВТОДОР» от 21 октября 2019 г. «Согласие, содержащее технические требования и условия №29633667 на реконструкцию примыкания с организацией подъезда к земельному участку с кадастровым номером 50:10:0020803:23 а/д Старошереметьевское шоссе, I тех. категории, код дороги 9100002, въезд-выезд на км 4+140 (лево), выезд на км 3+950 (лево)».

1.2. Описание и характеристики территорий общего пользования

В проекте планировки территории к территории общего пользования отнесен земельный участок площадью **3449 кв.м.** образуемый путем раздела земельного участка с кадастровым номером 50:10:0020803:23 сохраняемого в измененных границах.

Образуемый земельный участок расположен в границах красных линий утвержденных в составе «Проекта планировки территории строительства двухпутной линии железнодорожного сообщения, связывающей платформу Шереметьевская (городской округ Долгопрудный) и терминал 2 международного аэропорта «Шереметьево» для организации доставки пассажиров из Москвы до «Шереметьево-2» (утвержденные постановлением Главы г.о. Химки МО от 07.04.2008 №327).

1.3. Нумерация, перечень и наименование зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Проектом предусмотрено формирование:

Зона №1 – зона планируемого размещения объектов капитального строительства складского назначения.

Зона №2 – зона планируемого размещения объектов капитального строительства транспортной инфраструктуры.

В зоне планируемого размещения ОКС складского назначения предусмотрено строительство капитальных объектов: складское здание с АБК и встроенной насосной станцией; котельная, автономная ТП с ДГУ, ДГУ.

Для зоны планируемого размещения объектов капитального строительства определить минимальный отступ от границ 0 м.

Ведомость координат переломных точек границ зон планируемого размещения ОКС приведена в разделе «1.9. Ведомость координат переломных точек границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства».

1.4. Нумерация, перечень и наименование зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Размещение объектов федерального значения, объектов местного значения и формирование зон планируемого размещения соответствующих объектов в границах проектируемой территории (КУРТ-14) данным ППТ не предусмотрено.

В границах проектируемой территории, согласно утверждённому ППТ от 18.02.2014 №73/4 расположена зона планируемого размещения автомобильной дороги регионального значения (Старошереметьевское шоссе).

«Территория, занятая линейным объектом и (или) предназначенная для размещения линейного объекта, за исключением элементов планировочной структуры, указанных в пункте 8 настоящего Приложения» – элемент планировочной структуры №2;

1.5. Характеристики и параметры развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения

Характеристика существующих и планируемых к размещению объектов

№	Наименование объекта капитального строительства	Общая площадь объектов, кв.м.	Площадь объектов в габаритах наружных стен, кв.м ¹	Площадь застройки, кв.м.
Существующие объекты капитального строительства				
1	Трансформаторная подстанция (ТП)	4,6	6,0	6,0
Планируемые объекты капитального строительства				
2	Складское здание с АБК и встроенной насосной станцией	15615	15821,0	11450,0
3	Котельная	100,0	105,0	105,0
4	Автономная трансформаторная подстанция (ТП) с дизель-генераторной установкой (ДГУ)	11,0	12,0	12,0
5	Дизель-генераторная установка (ДГУ)	11,0	12,0	12,0

1.5.1. Развитие систем социального обеспечения территории

Территория планируемого к размещению Складского комплекса находится на стыке между зоной объектов воздушного транспорта (Транспортная зона Шереметьево), расположенной севернее проектируемого объекта на противоположной стороне Старошереметьевского шоссе и расположенной с юга и востока зоной объектов сельскохозяйственного производства с участками производственной зоны. Зон жилой застройки в ближайшем окружении не имеются.

Генеральным планом г.о. Химки мероприятия по развитию обеспеченности населения, проживающего в пределах расположенной в 350 м от проектируемой территории зоны индивидуального жилищного строительства, квартала «Клязьма», объектами социального, торгового-бытового и спортивного назначения вблизи участка планируемого размещения Складского комплекса не намечаются.

Ближайший остановочный пункт общественного транспорта, следующего по Старошереметьевскому шоссе, расположен на расстоянии 20 м. от границ участка планируемого к размещению объекта, что соответствует требованиям СП 42.13330.2016 и РНГП Московской области.

1.5.2. Развитие систем транспортного обеспечения территории

Внешние автомобильные связи

Схемой территориального планирования транспортного обслуживания Московской области (утвержденной постановлением правительства МО от 25.03.2016 № 230/8), в зоне транспортного влияния проектируемой территории

предусмотрены следующие мероприятия на автомобильном транспорте (таблица 1.5.2): реконструкция Старошереметьевского шоссе.

Таблица 1.5.2. Мероприятия, предусмотренные в рамках СТП ТО МО.

Номер автомобильной дороги	Номер участка	Наименование автомобильной дороги/участка	Муниципальное образование	Показатели						
				Строительство (СУ) Реконструкция (Р)	Длина участка, км	Категория	Число полос движения, шт.	Ширина полосы отвода, м	Зоны планируемого размещения ливневого объекта ¹⁷	
									ширина ¹⁸ , м	площадь, га
0161	32016101	Старошереметьевское шоссе	Химки	Р	5,49	I	4	65	100	54,9

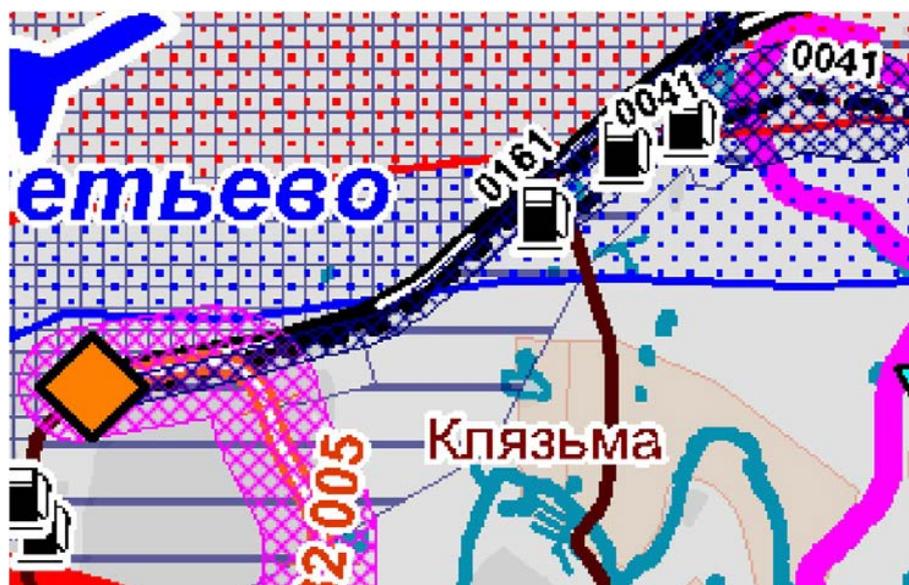


Рис. 1.5.2. Выкопировка из СТП ТО МО в зоне влияния проектируемой территории

Генеральным планом г.о. Химки предусмотрено строительство автомобильной дороги местного значения (дорога обычного типа) от квартала ИЖС «Клязьма» к Старошереметьевскому шоссе, вдоль притока р. Клязьма, вблизи юго-восточной части проектируемой территории.

Проектные предложения

Транспортное обслуживание проектируемой территории осуществляется автомобильным транспортом по дороге общего пользования регионального значения - по Старошереметьевскому шоссе (46Н-13926).

Настоящим проектом планировки территории, в соответствии с ТУ ГБУ МО «МОСАВТОДОР» от 21.10.2019 предусматривается 2 примыкания территории проектирования к улично-дорожной сети общего пользования, в том числе:

- реконструируемый отдельный въезд/выезд с территории (в западной части участка): въезд шириной 7,5 м, одна полоса движения в одном направлении; выезд шириной 4,5 м, одна полоса движения в одном направлении;

- проектируемый выезд с территории (в северной части участка) шириной 7,5 м, одна полоса движения в одном направлении.

Количество работающих на планируемом объекте капитального строительства (по сведениям заказчика) составит 115 человек (в две смены)

Расчетное число машиномест

№	Наименование	Количество работающих в две смены	Кол-во м/м в соотв. С прил.Ж СП 42.13330.2016	Кол-во м/м по нормативу	Кол-во м/м по проекту
1	Складской комплекс	115	1 м/м на 6-8 работающих в две смены	20	21

Проектом предусмотрено 21 м/место для работающих в двух смежных сменах, что отвечает нормативной потребности и соответствует 100% обеспеченности территории.

Общее количество предусмотренных проектом планировки мест парковки автотранспорта в границах проектирования составляет 34 м/м, в том числе:

- для легковых автомобилей – 21 м/м, согласно расчетам;
- для грузовых автомобилей – 13 м/м, по техническому заданию.

В южной части проектируемой территории предусмотрено устройство нормативной разворотной площадки для пожарной и спец. техники.

1.5.3. Развитие систем инженерного обеспечения территории

Инженерное обеспечение территории разработано исходя из условий обеспечения необходимыми видами инженерных ресурсов – водоснабжение, водоотведение хозяйственно-бытовых и сточных вод, электроснабжение, газоснабжение комплекса.

Объемы инженерно-технических работ на данной стадии проектирования определены ориентировочно по укрупненным показателям и подлежат уточнению на последующих стадиях проектирования.

Определение перспективных нагрузок нового строительства выполнено на основании технико-экономических показателей развития территории с применением утвержденных удельных нормативов по отраслям инженерной инфраструктуры. Нагрузка по всем видам инженерной инфраструктуры определена по укрупненным показателям и может уточняться при дальнейшем проектировании. В таблице 1.5.3. приводятся мощности по каждому виду инженерного обеспечения.

Таблица 1.5.3. Мощность планируемых к размещению объектов инженерной инфраструктуры.

№ п/п	Наименование вида инженерного обеспечения	Ед. изм.	Проектные предложения
1	Водоснабжение , в том числе:	м³/сутки	10,83
	складское здание (технический персонал)		0,38
	душевые сетки		3,0
	АБК (офис)		1,35
	котельная		0,2
	места паркинга (уборка покрытия)		5,9
2	Водоотведение , в том числе:	м³/сутки	10,38
	складское здание (технический персонал)		0,37
	душевые сетки		2,9
	АБК (офис)		1,33
	котельная		0,08
	места паркинга (уборка покрытия)		5,7
3	Расчетный расход дождевых и талых вод	л/сут.	321,1
4	Электроснабжение * , в том числе:	кВт	150,0
	складское здание		118,2
	АБК (офис)		24,3
	котельная		4,5
	автономная ТП с ДГУ		0,2
	насосная станция и ДГУ		2,8
5	Теплоснабжение (склад.зд., АБК, котельная)	Гкал/час	5,035
	отопление		1,835
	вентиляция		1,136
	тепловые завесы		1,766
	горячее водоснабжение		0,047
	собственные нужды котельной 2,2%		0,108
	потери в тепловых сетях 3,0%		0,144
6	Газоснабжение (котельная)		
	годовой расход условного топлива	тыс. т.у.т.;	1,437
	годовой расход природного газа	млн. м³/год;	1,258
	максимальная нагрузка (часовой расход газа)	м³/час;	700,95
	удельный расход условного топлива	т.у./Гкал.	0,155

Расчёты выполнены ООО «Квартал-Проект», окончательные нагрузки определяются в процессе проектирования (см. Приложения: Информационное письмо, исх. № 02/08 от 02.08.2019 г).

* Насосы внутреннего пожаротушения (22,0 кВт) и дымоудаление из складских и офисных помещений (26,0 кВт) в общей нагрузке электрической мощности не учитываются.

Водоснабжение

Водоснабжение проектируемой застройки согласно техническим условиям, будет осуществляться от водопроводной сети ОАО «МАШ» расположенной вдоль северной границы проектируемой территории. Место подключения - водопроводная камера ВК61 в соответствии с Приложением к ТУ АО «МАШ» №1114 от 06.09.2019. (см. Приложения, Том II).

Удельное водопотребление включает расходы воды на всю территорию планировки составит 10,83 м³/сутки. Наружное пожаротушение составит 35 л/с (СП 8.13130.2009 «Источники наружного противопожарного водоснабжения» табл.1). Внутреннее пожаротушение – 2 струи по 2,5 л/с (СП 8.13130.2009 «Источники наружного противопожарного водоснабжения» табл.1).

Подачу воды необходимо осуществлять непосредственно от водопроводной сети с устройством водопроводного ввода к каждому объекту.

В западной части территории планируемой застройки проходят существующие водопроводные сети. Трубопровод на данном участке залегает на глубине около 2,6 метров от уровня земли. Необходимо проведения работ по перекладке существующих сетей водопровода на последующих стадиях проектирования.

Всего необходимо проложить около 0,21 км распределительной водопроводной сети. Трассировка проектируемой сети определена условно и будет уточняться на дальнейших стадиях проектирования.

Водоотведение

Водоотведение хозяйственно-бытовых стоков от объектов нового строительства на рассматриваемой территории предусматривается подсоединить к существующим сетям канализации ОАО «МАШ». Точка присоединения: канализационный колодец К6-51, согласно техническим условиям от ОАО «МАШ» (№1114 от 06.09.2019, см. Приложение, Том II). Предусмотрена возможность применения системы замкнутого цикла водопотребления и водоотведения.

Расчетное водоотведение хозяйственно-бытовых сточных вод в объеме 10,38 м³/сутки принято согласно СП 30.13330.2016 «Внутренний водопровод и канализация зданий». Всего канализационной сети необходимо проложить около 0,4 км; трассировка сети будет уточняться на дальнейших стадиях проектирования.

Дождевая канализация

В соответствии с данными МУП «Химводосток», городские центральные сети дождевой канализации по указанному адресу отсутствуют, согласно письмо от 18.10.2019 г. №281 (см. Приложение, Том II).

Проектом планировки предусматривается создание внутриплощадочной дождевой канализации со сбором дождевых и талых вод в накопительные емкости. Откачка и вывоз поверхностных стоков будет осуществляться на договорной основе с МУП «Химводосток» согласно договору № ОИ-09-2020 от 10.09.2020 г. (см. Приложение, Том II).

Расчетный расход дождевых вод составляет 321,1 л/сутки, с устройством подземных накопительных емкостей, вместимостью не менее указанного объема.

Всего на территории планируемого Складского комплекса необходимо проложить около 0,75 км дождевой (ливневой) канализационной сети. Трассировка дождевой канализационной сети, размещение дождевых колодцев и дождеприемных решеток определено условно и будет уточняться на дальнейших стадиях проектирования.

Газоснабжение

В соответствии с ТУ АО «Мособлгаз» от 06.10.2020 №Г2413-185/2 (см. Приложение, Том II) предусматривается подключение объекта капитального строительства складского назначения от трассы газопровода (200 в.д., ЖБ 1000) вдоль южной границы проектируемой территории.

В зоне планируемого размещения ОКС складского назначения предусмотрено строительство капитальных объектов: складское здание с АБК и встроенной насосной станцией; **котельная**, автономная ТП с ДГУ, ДГУ.

Расчеты выполнены ООО «Квартал-Проект»

Объем складского комплекса = 116000 м³

Объем АБК = 37250 м³

Температура внутри комплекса +12 °С, внутри АБК +20 °С

Согласно расчету, подключаемая нагрузка потребителей составит:

Общий максимально-часовой расход тепла - 4,784 Гкал/час (5,56 МВт).

С учетом затрат на собственные нужды котельной (2,2%) и потерь в тепловых сетях (3%), максимально-часовой расход тепла составит 5,035 Гкал/час (5,86 МВт) (смотри Приложение в Том II).

Согласно расчету расход топлива составит:

годовой расход природного газа – 1.258 млн. м³/год;

максимальная нагрузка (часовой расход газа) – 700,95 м³/час;

Точка присоединения к газопроводу и трассировка проектируемой сети показаны условно, будут уточняться на дальнейших стадиях проектирования.

Электроснабжение

Рассматриваемая территория находится в зоне действия питающего центра ПАО «МОЭСК». В основу расчета электрической нагрузки проектируемой застройки положены показатели общей площади планируемых строений. Были использованы нормативные показатели СП 31-110-2003 «Проектирование и

монтаж электроустановок жилых и общественных зданий» табл. 6.1, 6.14.

По территории планируемой застройки проходит электрический кабель (кабельные линии электропередач напряжением 10 кВ) протяженностью 175 м, расположенный в пятне застройки планируемого здания. Указанный кабель находится в собственности АО «Шереметьево-Карго», объект недвижимости с КН 50:10:0000000:15998. Для согласования производства работ в охранной зоне кабельных линий (в соответствии с Техническими условиями, см. Прил., том II: ТУ АО «Шереметьево-Карго», №319-503 от 14.05.2020) необходимо на дальнейшей стадии проектирования выполнить разработку проекта по переносу участка существующей кабельной линии и прокладке участка новой трассы кабельной линии, с соблюдением нормативных требований и установленных охранных зон.

Подключение планируемого Складского комплекса осуществить согласно техническим условиям на технологическое присоединение к электрическим сетям ПАО «МОЭСК» энергопринимающих устройств (см. Приложения, том II: Прил. к договору ТП № С8-18-302-3505(905137) ПАО «МОЭСК» от 27.04.2018).

Мощность присоединяемых энергопринимающих устройств **в размере 150 кВт.**

Точка присоединения (распределительный щит) РЩ-0,4 от (воздушной линии) ВЛ-0,4кВ Ф-2 ТП 202 с.2, источник питания ПС 429, ЦРП 7 с. 2

Распределительный щит действующий, расположен в юго-восточной части земельного участка.

Для резервного противопожарного электроснабжения планируется разместить в юго-восточной части проектируемой территории **автономную** ТП с встроенной ДГУ (дизельно-генераторная установка); тип, вид и классификация ТП определяется по расчетам технологического процесса на дальнейших стадиях проектирования.

Суммарная протяженность проектируемых электрических кабелей на территории планируемого объекта составляет 1,25 км, в том числе 210 м. кабельной линии электропередач напряжением 10 кВ для перекладки части существующей линии, с выводом из пятна застройки проектируемого комплекса.

Точка(и) присоединения, согласно п.7.1 техническим условиям на технологическое присоединение к электрическим сетям ПАО «МОЭСК» энергопринимающих устройств, №С-18-00-905137/102 от 17 апреля 2018 г. - вновь сооружаемые КЛ-04 кВ, отходящие от 2 секции РУ-0,4кВ ТП-6/0,4кВ № 202 - 150 кВт. Протяженность КЛ - 0,2 км., сечение кабеля 150 кв.мм. Основной источник питания: ПС №429 110/10/6 кВ Шереметьево (ПС 110 кВ Шереметьево) см. Приложения, Том II. «ЭНКОМ», Исполнительная схема, 1:500; «Строительство РЩ-0,4 кВ, ВЛИ-0,4 кВ от ТП-202, ПС №429 «Шереметьево», в т.ч. ПИР. МО, Химкинский р-н, д.Клязьма».

Существующая временная наземная сеть наружного освещения, находится на

балансе правообладателя земельного участка; получение ТУ на демонтаж не требуется, демонтаж осуществляется на подготовительном этапе строительства.

Точки присоединения и проектируемая трассировка сетей на Чертеже отображены условно и будут уточняться на дальнейших стадиях проектирования.

Связь и коммуникации

В границах территории проекта планировки проходят существующие линии связи, расположенные вне границ планируемых к размещению объектов капитального строительства. Необходимость проведения работ по перекладке сетей определяется на дальнейших стадиях проектирования.

Связь планируется осуществлять при помощи мобильных устройств связи и коммуникации, с соблюдением нормативов по обеспечению пожарной безопасности объекта. Получение технических условий на подключение объектов к системе технологического обеспечения региональной общественной безопасности на территории Московской области, в том числе установке технических средств видеонаблюдения, по решению заказчика будут выполнены на дальнейших стадиях проектирования.

Предусмотреть на дальнейших стадиях проектирования организацию систем электросвязи, включающих в себя системы информатизации, диспетчеризации, видеонаблюдения и системы оповещения о чрезвычайных ситуациях, как систем инженерно-технического обеспечения безопасности зданий и сооружений, а также безопасности для их пользователей.

Расчетные показатели обеспечения объектов услугами связи (в том числе системы экстренного оповещения населения об угрозе возникновения или возникновении чрезвычайных ситуаций, обеспечения приобъектного и внутриобъектного видеонаблюдения, широкополосный доступ в сеть Интернет, система диспетчеризации и мониторинга показателей работы систем коммунального хозяйства, автоматизированного удаленного сбора данных о расходовании и потреблении ресурсов) рассчитываются на стадии Проект и принимаются в соответствии с нормативными правовыми актами Правительства Московской области.

Дренажная система

Согласно материалам Генерального плана г.о. Химки, часть проектируемой территории, площадью около 0,05 га расположена в зоне подтопляемых территорий и площадью около 0,64 га в зоне потенциально подтопляемых территорий. Для защиты территории от подтопления в соответствии с СП104.13330.2011 - «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления», СП 116.13330.2012 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения») и приведения в соответствие с нормативами по безопасности эксплуатации зданий и

сооружений (см. СП 28.13330.2012, СП 22.13330.2016) проектом предусмотрено устройство дренажной системы в рамках мероприятий по организации понижения уровня грунтовых вод. Дренажная система предусмотрена в рамках мероприятий по организации снижения уровня грунтовых вод на подтопляемых и потенциально подтопляемых участках проектируемой территории. В составе дренажной системы проектом предусмотрено устройство подземных накопительных ёмкостей для сбора сезонных (грунтовых) вод с последующим вывозом и утилизацией. Вывоз с применением спецтехники и утилизация осуществляется МУП «Химводосток» на договорной основе (см. Приложения в том II: письмо ГУП «Химводосток» от 18.10.2019 г. №281, договор № ОИ-09-2020 от 10 сентября 2020 г.).

Проектируемая трассировка дренажной сети, конструктивные решения, в т.ч. расположение подземных накопительных ёмкостей для сбора дренажных вод на чертеже отображены условно, будут уточняться на дальнейших стадиях проектирования.

1.6. Параметры и характеристики планируемого развития элемента планировочной структуры

Параметры и характеристики планируемого развития ЭПС №1 – квартал:

- площадь (га) – **2,4082**;
- этажность (этаж) – **1 - 5**;
- количество этажей (этаж) – **5** (max), в т.ч. подземных – **0**;
- средняя этажность (расчетный коэффициент) – *нормируется для жилого квартала.*

Показатели интенсивности использования территории ЭПС:

- коэффициент застройки (%) – **48**;
- коэффициент плотности застройки (кв.м/га) – **6623,2**.

Расчет коэффициента плотности застройки произведён по СП-42.13330.2016, приложение Б: коэффициент плотности застройки – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка. Суммарная поэтажная площадь в габаритах наружных стен зданий и сооружений составит: 15 821 (АБК, складское здание) + 105 (здание котельной) + 24 (автономная ТП с ДГУ, ДГУ) = **15 950** кв.м. Расчет: $15950/2,4082 = 6623,2$.

- плотность населения (расчетный коэффициент) – *нормируется для жилого квартала.*

Параметры и характеристики существующего ЭПС №2 – «Территория, занятая линейным объектом и (или) предназначенная для размещения линейного объекта, за исключением элементов планировочной структуры, указанных в пункте 8 настоящего Приложения», в границах красных линий Старошереметьевского шоссе:

- площадь (га) – **0,3449**

На территории ЭПС №2 проектом предусмотрено строительство пожарного проезда, размещение подземных коммуникаций, благоустройство.

Капитальное строительство на территории данного элемента планировочной структуры проектом не предусмотрено, параметры и характеристики планируемого развития элемента планировочной структуры – этажность, количество этажей, средняя этажность, показатели интенсивности использования территории: коэффициент застройки, коэффициент плотности застройки, плотность населения – для данного ЭПС не устанавливаются.

1.7. Параметры зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Проектом предусмотрено формирование:

зона №1 – зона планируемого размещения объектов капитального строительства (ОКС) складского назначения.

Зона №2 – зона планируемого размещения объектов капитального строительства транспортной инфраструктуры.

В зоне планируемого размещения ОКС складского назначения предусмотрено строительство капитальных объектов: складское здание с АБК и встроенной насосной станцией; котельная, автономная ТП с ДГУ, ДГУ.

Для зоны планируемого размещения объектов капитального строительства определить минимальный отступ от границ 0 м.

Градостроительные регламенты установленные для КУРТ-14:

Процент застройки земельного участка должен быть не более 60%; по проекту планировки – 48 %.

Предельно допустимая этажность – 5 эт.; по проекту планировки – 5 эт.

Минимальные отступы от границ земельного участка – 0 м.

Обеспеченность местами хранения транспорта рассчитывается согласно СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»: прил. Ж, табл. Ж-1 «Производственные здания, коммунально-складские объекты, размещаемые в составе многофункциональных зон» – предусматривается 1 м/место на 6-8 работающих в двух смежных сменах. Количество работающих в двух смежных сменах – 115 чел.

Расчёт: $115/6=19,17$ - минимальное количество 20 парковочных мест (нормативная обеспеченность). Проектом предусмотрено 21 машиноместо. Количество машиномест грузового транспорта определено техническим заданием.

В таблице 1.7.1. приведены параметры зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.

Таблица 1.7.1. Параметры зоны планируемого размещения объекта капитального строительства

№	Наименование планируемого объекта капитального строительства	Предельное количество этажей	Площадь застройки кв.м	Суммарная поэтажная площадь наземной части здания в ГНС, кв.м ¹	Общая площадь здания, кв м	Расчетная площадь здания, кв м	Кол-во рабочих мест
1	2	3	4	5	6	7	8
зона №1 – зона планируемого размещения объектов капитального строительства (ОКС) складского назначения, площадь 24082 кв.м.							
1	Складское здание с АБК и встроенной насосной станцией	1-5	11450	15821	15615	14050	113
2	Котельная	1	105	105	100	85	2
3	Автономная трансформаторная подстанция (ТП) с дизель-генераторной установкой (ДГУ)	1	12	12	11	11	-
4	Дизель-генераторная установка (ДГУ)	1	12	12	11	11	-
ИТОГО:		-	11579	15 950	15737	14157	115
Зона №2 – зона планируемого размещения объектов капитального строительства транспортной инфраструктуры, площадь 3449 кв.м.							
		-	-	-	-	-	-

¹ Суммарная поэтажная площадь наземной части здания в габаритах наружных стен (ГНС) будет уточнена на следующих стадиях проектирования;

ВЕДОМОСТИ КООРДИНАТ

1.8. Ведомость координат переломных точек планируемых границ зоны элемента планировочной структуры

В таблице 1.8.1. приведена ведомость координат переломных точек планируемых границ зоны элемента планировочной структуры

Таблица 1.8.1. Ведомость координат переломных точек планируемых границ зоны ЭПС №1 – квартал

№ точки	X	Y
1 *	492691.47	2184993.04
2	492656.4	2184992.72
3	492644.22	2184978.92
4	492560.5	2184972.6
5	492553.23	2184985.71
6	492518.8	2184992.7
7	492503.56	2184964.09
8	492440.81	2184969.45
9	492457.04	2184895.0
10	492461.13	2184858.52
11	492500.09	2184843.22
12	492478.98	2184782.78
13	492480.17	2184781.84
14 *	492491.27	2184768.39
15 *	492503.33	2184786.68
16 *	492536.49	2184829.19
17 *	492579.97	2184869.71

Площадь ЭПС №1 – квартал: **24082 кв.м.**

* точки 1, 14-17 планируемой границы зоны элемента планировочной структуры №1 - квартал совпадают с действующими красными линиями, утвержденными в составе «Проекта планировки территории строительства двухпутной линии железнодорожного сообщения, связывающей платформу Шереметьевская (городской округ Долгопрудный) и терминал 2 международного аэропорта «Шереметьево» для организации доставки пассажиров из Москвы до «Шереметьево-2» (утвержденные постановлением Главы г.о. Химки МО от 07.04.2008 №327).

1.9. Ведомость координат переломных точек границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

В таблице 1.9.1. приведена ведомость координат переломных точек границ зоны №1 планируемого размещения объектов капитального строительства складского комплекса.

Таблица 1 9.1. Ведомость координат переломных точек границ зоны №1 планируемого размещения ОКС.

№ точки	X	Y
1	492457.04	2184895.0
2	492461.13	2184858.52
3	492500.09	2184843.22
4	492478.98	2184782.78
5	492480.17	2184781.84
6	492491.27	2184768.39
7	492503.33	2184786.68
8	492536.49	2184829.19
9	492579.97	2184869.71
10	492691.47	2184993.04
11	492656.4	2184992.72
12	492644.22	2184978.92
13	492560.5	2184972.6
14	492553.23	2184985.71
15	492518.8	2184992.7
16	492503.56	2184964.09
17	492440.81	2184969.45

Площадь зоны №1 – квартал: **24082 кв.м.**

Площадь зоны №1 планируемого размещения объектов капитального строительства, включая складское здание с АБК и встроенной насосной станцией, котельная, автономная ТП с ДГУ, ДГУ.

В таблице 1.9.2. приведена ведомость координат переломных точек границ зоны №2 планируемого размещения объектов капитального строительства транспортной инфраструктуры.

Таблица 1 9.2. Ведомость координат переломных точек границ зоны №2 планируемого размещения ОКС.

№ точки	X	Y
1	492491.88	2184767.65
2	492497.93	2184773.20
3	492514.74	2184777.38
4	492524.23	2184787.81
5	492534.22	2184796.78
6	492562.79	2184831.22
7	492566.12	2184833.82
8	492567.85	2184840.72
9	492572.30	2184851.24
10	492621.62	2184907.74
11	492638.40	2184916.74
12	492707.41	2184993.19
13	492691.47	2184993.04
14	492579.97	2184869.71
15	492536.49	2184829.19
16	492503.33	2184786.68
17	492491.27	2184768.39

Площадь зоны №2 – квартал: 3449 **кв.м.**

1.10. Ведомость расчета координат концевых и поворотных точек планируемых к установлению и (или) изменению красных линий

ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ

ВЕДОМОСТЬ РАСЧЁТА КООРДИНАТ КОНЦЕВЫХ И ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК СУЩЕСТВУЮЩИХ КРАСНЫХ ЛИНИЙ (ПЛАНИРУЕМЫЕ К УСТАНОВЛЕНИЮ ЛИНИИ ОТСТУПА ОТ КРАСНЫХ ЛИНИЙ СОВПАДАЮТ С СУЩЕСТВУЮЩИМИ КРАСНЫМИ ЛИНИЯМИ) *					
№ точки	Система координат: МСК-50				
1	точка		X=	492491.27	Y= 2184768.39
2	элемент	прямая	X=	492503.33	Y= 2184786.68
	дирекционное направление	236° 36'31 "			
	расстояние	21,91			
	точка	1	X=	492491.27	Y= 2184768.39
3	элемент	прямая	X=	492536.49	Y= 2184829.19
	дирекционное направление	232° 2'38"			
	расстояние	53,91			
	точка	2	X=	492503.33	Y= 2184786.68
4	элемент	прямая	X=	492579.97	Y= 2184869.71
	дирекционное направление	222° 58'55 "			
	расстояние	59,44			
	точка	3	X=	492536.49	Y= 2184829.19
5	элемент	прямая	X=	492691.47	Y= 2184993.04
	дирекционное направление	227° 53'2"			
	расстояние	166,27			
	точка	4	X=	492579.97	Y= 2184869.71

* Действующие красные линии утвержденные в составе «Проекта планировки территории строительства двухпутной линии железнодорожного сообщения, связывающей платформу Шереметьевская (городской округ Долгопрудный) и терминал 2 международного аэропорта «Шереметьево» для организации доставки пассажиров из Москвы до «Шереметьево-2» (утвержденные постановлением Главы г.о. Химки МО от 07.04.2008 №327).

1.11. Градостроительные характеристики зон планируемого размещения объекта местного значения, включая сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, соответствие планируемого размещения объекта местного значения правилам землепользования и застройки в части соблюдения градостроительных регламентов, установленных для территориальных зон

В соответствии с частью 12.7 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ «Предметом согласования является соответствие планируемого размещения указанных объектов правилам землепользования и застройки в части соблюдения градостроительных регламентов (за исключением линейных объектов), установленных для территориальных зон, в границах которых планируется размещение указанных объектов, а также обеспечение сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения».

Согласно пп. 20, ст.1, гл.1 Градостроительного кодекса РФ, объекты местного значения - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые оказывают существенное влияние на социально- экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов.

Проектируемый Складской комплекс не входит в перечень видов объектов местного значения, указанных в пункте 1 части 3 статьи 19 и пункте 1 части 5 статьи 23 настоящего Кодекса и не является объектом местного значения, оказывающим существенное влияние на социально-экономическое развитие городского округа Химки Московской области.

Формирование зон планируемого размещения объектов местного значения данным проектом планировки не предусмотрено.

2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Раздел «Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры» подготовлен согласно данным, предоставленным Заказчиком, в соответствии с материалами Генерального плана г.о. Химки и Правилами землепользования и застройки г.о. Химки.

Площадь в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства составляет **2,4082** га.

Реализация настоящего проекта планировки территории (строительство) предусматривается в **1** очередь. Расчетный срок реализации проекта планировки территории – **3** года.

Предусматривается комплексное освоение и развитие проектируемой территории (зона размещения коммунальных и складских объектов), отведенной под строительство объектов Складского комплекса – складского здания с АБК и встроенной насосной станцией, объектами инженерной инфраструктуры: отдельно стоящая котельная, автономное ТП с ДГУ, ДГУ, подземные резервуары противопожарного запаса воды; подземные накопители дождевых и талых вод; инженерные коммуникации.

Этапы строительства объектов капитального строительства складского назначения

Строительство Складского комплекса с использованием существующего въезда/выезда предусмотрено в одну очередь, в несколько этапов:

1-й этап – строительство складского здания с АБК и встроенной насосной станцией, строительство объектов инженерной инфраструктуры для обслуживания Складского комплекса, в том числе: котельная, автономная ТП с ДГУ, ДГУ; благоустройство территории;

2-й этап – строительство пожарного проезда, размещение подземных коммуникаций Складского комплекса, благоустройство территории;

3-й этап (за границами проектируемой территории) – реконструкция существующего въезда/выезда, строительство выезда, благоустройство прилегающей к участкам реконструкции территории, расположенной на смежных земельных

участках с кадастровыми номерами 50:10:0020803:1259 и 50:10:0020803:1289, для обеспечения доступа к проектируемому объекту.

Графики строительства объектов с указанием сроков строительства и сроков ввода объектов капитального строительства в эксплуатацию (см. Том II, раздел 9. План реализации проекта планировки территории) выполняются и согласовываются в установленном порядке в рамках заключения Договора о комплексном развитии территории, заключаемого органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в порядке статьи 46.9 Градостроительного кодекса РФ.

Этапы строительства, реконструкции, необходимые для функционирования планируемого к размещению объекта и обеспечения жизнедеятельности граждан объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Реконструкция существующих коммунальной и транспортной инфраструктур ввиду размещения Складского комплекса предусмотрена согласно полученным ТУ. Реорганизация социальной инфраструктуры района не планируется.

Согласно техническим условиям подключения к существующим системам инженерно-технического обеспечения, предоставленным эксплуатирующими организациями (см. Приложения, том II), размещение планируемого объекта не несёт критической нагрузки на существующие объекты коммунальной инфраструктуры, не требует их реконструкции. Необходимость перекладки отдельных участков подземных коммуникаций, не указанных в предоставленных эксплуатирующим организациям технических условиях, уточняется на следующих стадиях проектирования. Прокладка проектируемых участков подземных коммуникаций объекта и порядок подключения к существующим сетям инженерного обеспечения см. в разделе 1.5.3. «Развитие систем инженерного обеспечения территории».

Параметры присоединения планируемого к размещению объекта к транспортной инфраструктуре указаны в технических требованиях и условиях на организацию подъезда и примыкания, реконструкцию раздельных въезда и выезда (см. Приложения, т. II: письмо ГБУ МО «МОСАВТОДОР» от 21.10.2019 г., содержащее технические требования и условия от №29633667).

Существующая социальная инфраструктура микрорайона Клязьма-Старбеево и запланированные в Генеральном плане г.о. Химки мероприятия по её развитию на территориях, прилегающих к участку проектирования и в кварталах малоэтажной индивидуальной жилой застройки полностью обеспечивает нормальную жизнедеятельность граждан на ближайшую и среднесрочную перспективу.

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ