



A-INTEK

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«А-ИНТЕКС»**

Свидетельство № 0349/06-08-2019 от 06 августа 2019г.

Застройщик : ООО «А-ИНТЕКС»

**Заключение о соблюдении требований технических регламентов для
объектов капитального строительства при реализации разрешения на
отклонение от предельных параметров разрешенного строительства,
реконструкции объектов капитального строительства**

Новое строительство

Вид разрешенного использования планируемого ОКС: объект бытового
обслуживания

Расположение на земельном участке:

- Кадастровый номер: 50:22:0020204:3105
- Местоположение Московская область городской округ Люберцы

Основной вид разрешенного использования земельного участка в соответствии
с утвержденными ПЗЗ - Объект бытового обслуживания

Генеральный директор		Андреева А.Б.
Главный инженер проекта		Смиронов М.Ю.



Адрес : 1-й Магистеральный тупик дом 5а , БЦ "МАГИСТРАЛЬ ПЛАЗА"
a-inteks.ru

1.1 Основания для подготовки заключения.

- на основании ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации
- на основании п. 6.1.2 Административного регламента утвержденного распоряжением Главного управления архитектуры и градостроительства Московской области от 30.04.2019г. №28РВ-183;
- на основании правил землепользования и застройки территории (части территории) округа Люберцы Московской области, утвержденных (решением Совета депутатов муниципального образования городской округ Люберцы Московской области от 20.12.2017 г. № 164/18 "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Люберцы Московской области" (в редакции решения Совета депутатов муниципального образования городской округ Люберцы Московской области от 25.03.2020 г. № 352/45)).).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Люберцы Московской области, утвержденными Решением совета депутатов городского округа Люберцы Московской области от 20.12.2017г. 164/18 , земельный участок с кадастровым номером 50:22:0020204:3105, площадью 1 2 0 0 кв.м , информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)- Проект планировки территории не утвержден

Для вида разрешенного использования земельного участка «Объекты бытового обслуживания » установлены минимальные отступы от границ земельного участка 3 м и максимальный процент застройки объекта капитального строительства 60 процентов. Увеличение процента застройки от 60 процентов до 63 процентов. Требуемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства : минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений для сокращения расстояния от границ земельного участка до проектируемого объекта капитального строительства:

- от северной границы 3 м ;
- от южной границы (литеры 13-18)-0 м;
- от западной границ (литеры 18-1)-1 м;
- от восточной границы 3 м;

Фрагмент карты градостроительного зонирования городского округа Люберцы Московской области в части рассматриваемой территории представлен на рисунке 1.

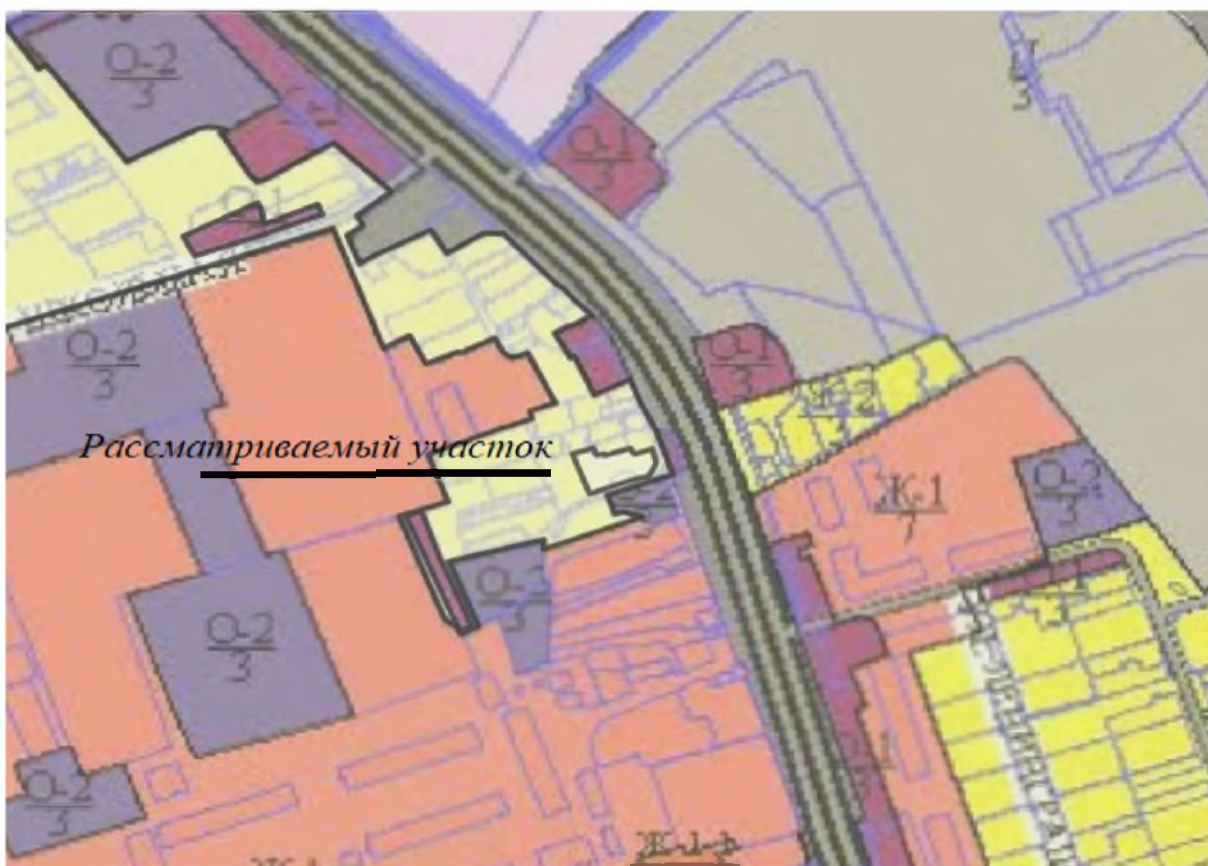


Рисунок 1 – Фрагмент карты градостроительного зонирования городского округа Люберцы Московской области в части рассматриваемой территории

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

- минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений для сокращения расстояния от границ земельного участка до проектируемого объекта капитального строительства:

- от северной границы 3 м ;
- от южной границы (литеры 13-18)-0 м;
- от западной границ (литеры 18-1)-1 м;
- от восточной границы 3 м;

Увеличение процента застройки от 60 процентов до 63 процентов.

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

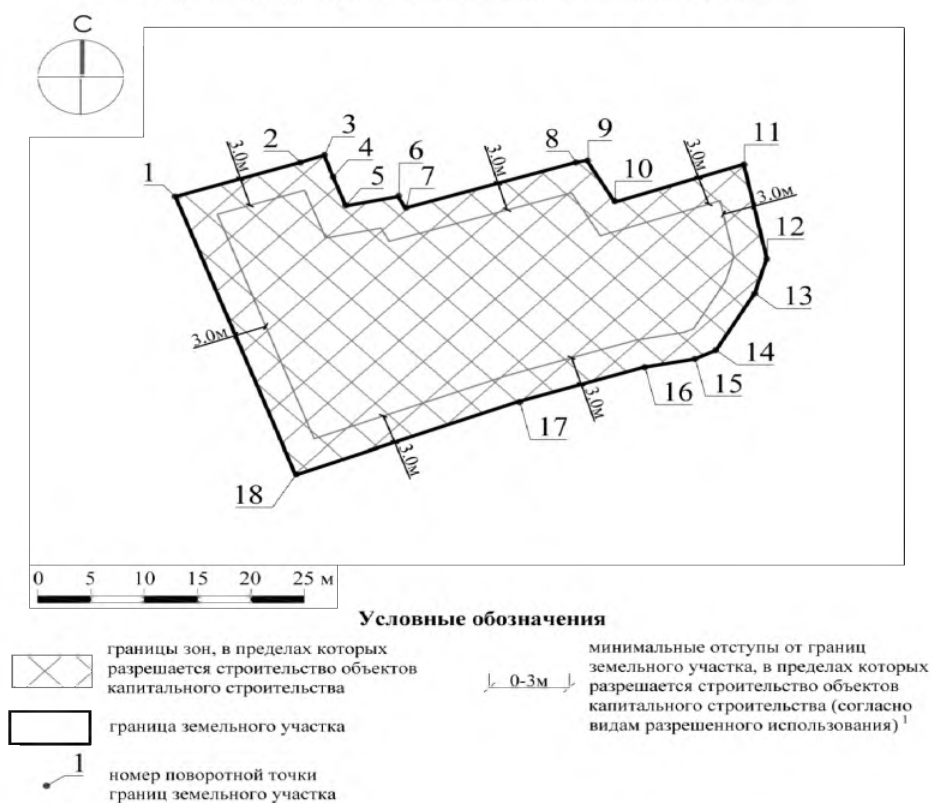


Рисунок 2 – Чертеж градостроительного плана земельного участка

1.2 Существующее положение

1.2.1 Земельный участок с кадастровым номером 50:22:0020204:3105, расположен в городском округе Люберцы Московской области

Рассматриваемый земельный участок граничит:

- с север с з/у с кадастровым номером : 50:22:0020101:180 ;
- с запад с заброшенной территорией без кадастровых номеров на земельные участки ;
- с юга с з/у с кадастровым номером 50:22:0020101:11286;
- с востока с земельным участком кадастровым номером 50:22:0020101:11286 и зоной заезда с ул. Ленина (автодорога М-5 «Урал»);

Космоснимок рассматриваемой территории представлен на рисунке 3.



Рисунок 3 – Космоснимок рассматриваемой территории

Фотофиксация существующего состояния территории представлена на рисунке 4.



Земельный участок с кадастровым номером 50:22:0020204:3105 имеет категорию земель «Населенных пунктов », основной вид разрешенного использования - «объект бытового обслуживания», площадь 1200 кв.м.

На земельном участке возведены следующие объекты капитального строительства :
Объект капитального строительства . Назначение объекта – Жилое (основное строение) Количество этажей – 1 эт., в том числе подземных 0 эт. Площадь 42 кв.м. кадастровый номер 50:22:0000000:11988. Объект находится в аварийном состоянии, по техническому обследованию здания не пригодно к использованию. Планируется снос капитального объекта

1.2.2 Планировочные ограничения земельного участка. участок расположен :

- Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово)
- Полосы воздушных подходов аэродрома экспериментальной авиации "Раменское"

1.3 Сведения, подтверждающие, что характеристики земельного участка, неблагоприятны для застройки.

Ввиду недостаточной ширины участка проектирования, не выполняется требование СП 113.13330.2016 Приложения А в части выдерживания минимальных радиусов поворота автотранспорта при маневрировании, без увеличения ширины проектируемого здания, что влечет за собой не соблюдение техники безопасности при производстве ремонтных и сервисных работ автотранспорта.

Ввиду неправильной конфигурации земельного участка не применяется требование и при максимально возможной ширине проектируемого здания, согласно текущим отступлениям от границ участка , не выполняется требование п. 6.11 СП 364.1311500.2018 в части свободного объема помещения.

Ввиду недостаточного размера зоны, в пределах которой разрешается строительство объекта капитального строительства, максимально возможной ширины проектируемого здания недостаточно для обеспечения требования нормативных расстояний между подвижным составом и элементами строительных конструкций здания согласно п. 2.2 ТСН 21-301-2001 Стоянки легковых автомобилей .

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

На земельном участке предполагается строительство объекта капитального строительства - Здание бытового обслуживания , этажностью 1 этаж надземных (высота этажа 5,25 метра) , площадью застройки 753,15м² и общей площадью здания 732,28 м² (см. «Схему земельного участка с отображением местоположения существующих объектов капитального строительства, сетей инженерного обеспечения планировочных ограничений и планируемого к размещению объекта», М 1:500»).

Проектные расстояния от границ земельного участка до проектируемого объекта капитального строительства составляют:

- от северной границы 3 м ;
- от южной границы -0 м;
- от западной границ-1 м;
- от восточной границы 3 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»).

Конструкций фундаментов, перекрытий - железобетон, несущие конструкции – железобетон , кровля плоская, многослойная, ограждающие конструкции–оконное остекление и навесной фасад.

Требуемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства: - уменьшение минимальных отступов от южной границы в литерях 13-18 ; с 3,0 до 0м. и западной границы в литерях 18-1 ; с 3,0 до 1 м.

Увеличение процента застройки от 60 процентов до 63 процентов.

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

См. Приложение №1

1.6 Подтверждение соблюдения требований технических регламентов

В соответствии с ч. 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса РФ «отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов».

1.6.1 Федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 N 384-ФЗ:

Требования технического регламента (обосновывается в случае применения для планируемого ВРИ)	Обоснование соблюдения требования со ссылкой на нормативно- правовое законодательство и/или специальные технические условия /согласования уполномоченных органов (организаций).
СП 113.13330.2016 Приложение А	в части выдерживания минимальных радиусов поворота автотранспорта при маневрировании, без увеличения ширины проектируемого здания, что влечет за собой не соблюдение техники безопасности при производстве ремонтных и сервисных работ автотранспорта.
СП 364.1311500.2018 п. 6.11	При максимально возможной ширине проектируемого здания, согласно текущим отступлениям от границ участка, не выполняется требование, в части свободного объема помещения.
СП 3.13130.2009 п.3	Требования пожарной безопасности к системе оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре не будут соблюдены без отклонение от предельных параметров разрешенного строительство .СОУЭ должна проектироваться в целях обеспечения безопасной эвакуации людей при пожаре.

1.7 Заключение

Предлагаемые изменения позволят сделать более безопасными условия труда работников проектируемого здания бытового обслуживания населения.

В настоящий момент прилегающая территория к земельному участку с западной стороны является свалкой (покрышек, старой мебели, деревянный досок, канистр с отработанными маслами и другим бытовым мусором). Без изменения предельных параметров строительства отсутствует возможность организации эффективного использования прилегающей территории для того чтобы организовать пешеходную галерею для посетителей и удобный заезд и спуск маломобильных граждан а так же произвести благоустройство территории (уборки свалки, высадка декоративных кустарников и деревьев, организации парковочных мест). Таким образом вышеуказанные отклонения от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 50:22:0020204:3105, не отразятся на устойчивом развитии МО, р-н Люберецкий, рп. Октябрьский, его функциональном зонировании, соблюдении норм и требований, предусмотренных Градостроительным законодательством.

Сокращение минимальных отступов от южной и границ земельного участка в литерях (13-18); с 3,0м до 0,0м. и от западной границы земельного участка литерях (18-1) с 3,0 м до 1,0 м не повлечет за собой нарушение требований технических регламентов, прав человека на благоприятные условия проживания, причинения вреда объектам капитального строительства. Необходимое увеличение процента застройки от 60 процентов до 63 процентов.