Общество с ограниченной ответственностью «Протон»
109240, г. Москва, Гончарная улица, дом 18/2, строение 2,
этаж 1, кабинет 4
Тел. 8 (495) 106-11-00
E-mail: proton.mail17@gmail.com

ООО «ПРОТОН»

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ОБЪЕКТ: ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 50:48:0030303:2104

Общество с ограниченной ответственностью «Протон»
109240, г. Москва, Гончарная улица, дом 18/2, строение 2,
этаж 1, кабинет 4
Тел. 8 (495) 106-11-00
E-mail: proton.mail17@gmail.com

ООО «ПРОТОН»

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ОБЪЕКТ: ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 50:48:0030303:2104

Генеральный директор ***Кривобоков С.В.***

Главный инженер проекта ***Столярова О.П.***

Москва 2019

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА 3
Введение 3
1.1. Существующее положение и проектные предложения 5
1.2. Обоснование соблюдения требований технических регламентов 7
1.3. Обоснование отсутствия экономической эффективности в использовании земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства 11
1.4. Обоснование необходимости устройства конференц-зала 12
1.5. Заключение 14
РАЗДЕЛ 2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ 15
Схема планируемой застройки земельного участка 16
Схема планировочной организации земельного участка, совмещенная со схемой транспортной организации территории М 1:500 17
РАЗДЕЛ 3. ПРИЛОЖЕНИЕ 18
Письмо в Администрацию Городского округа Реутов о технической возможности и экономической целесообразности размещения конференц-зала 19

РАЗДЕЛ 1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Введение

В соответствии с «Внесение изменений в «Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Реутов Московской области», утвержденными Решением Совета депутатов городского округа Реутов Московской области от 21.08.2019 г. № 35/2019-НА, земельный участок с кадастровым номером 50:48:0030303:2104 отнесен к территориальной зоне «Ж-1 – зона многоквартирной жилой застройки» с разрешенной предельной этажностью до 17 надземных этажей включительно.

Существующий вид разрешенного использования земельного участка – «общественное питание; магазины»

Минимальные отступы от границ земельного участка для указанных видов разрешенного использования, в соответствии с градостроительным планом земельного участка №RU 5 0 3 1 4 0 0 0 – M S K 0 0 5 3 2 3 составляют 3 метра, что представлено на рисунке 1.1.

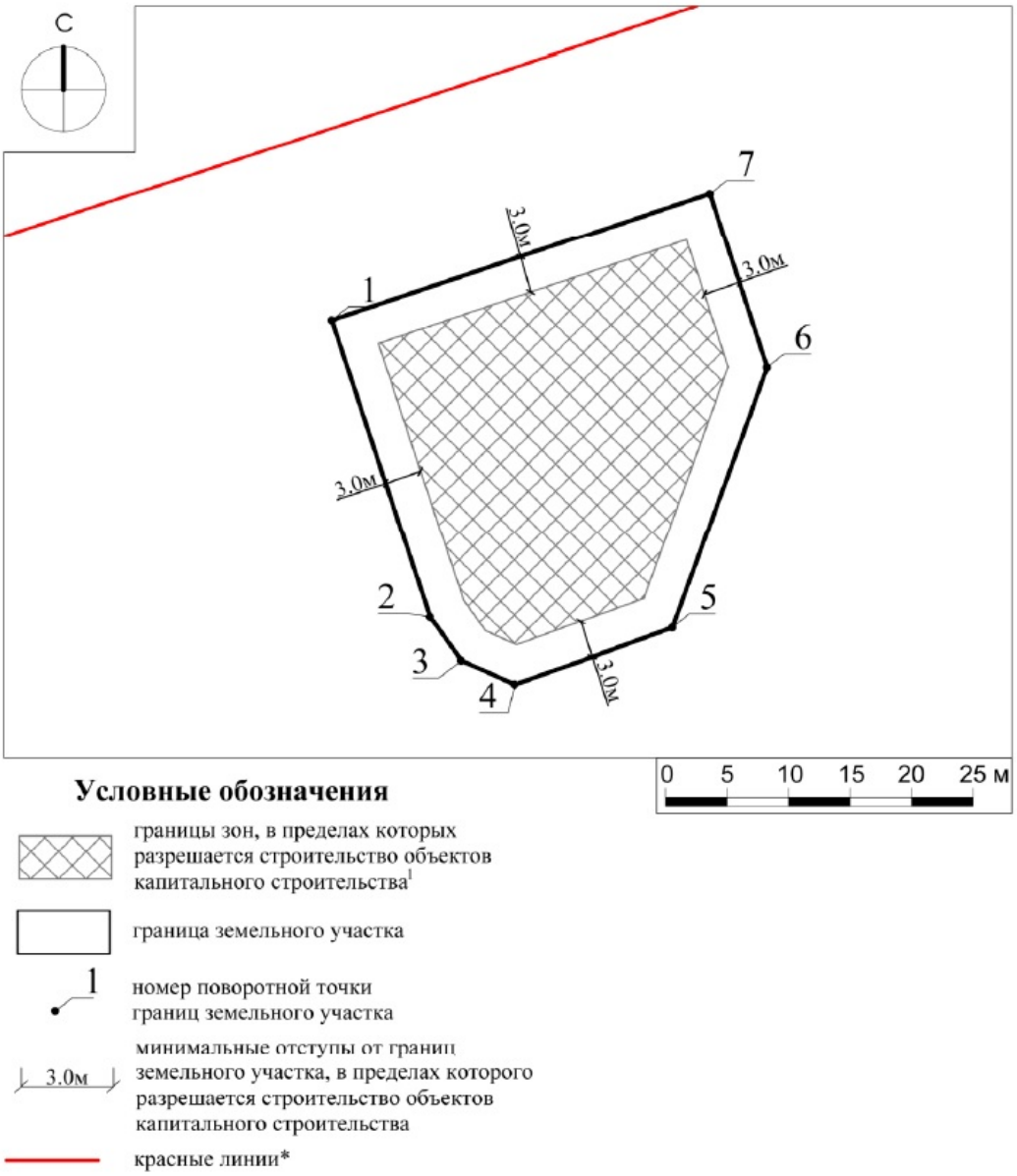


Рисунок 1.1 – Чертеж градостроительного плана земельного участка

Проектные расстояния от границ земельного участка до проектируемого здания находятся в диапазоне от 1,0 м до 1,9 м (см. «Схему планируемой застройки земельного участка, М 1:500»).

Площадь земельного участка с кадастровым номером 50:48:0030303:2104 равняется 920 кв. м, а площадь застройки – 714 кв. м. Соответственно процент застройки земельного участка составит 77,6 % (см. «Схему планируемой застройки земельного участка, М 1:500»).

Расположение и объемно-пространственное решение проектируемого здания не соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства в части минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство, и в части максимального процента застройки.

Требуемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства:

- уменьшение минимальных отступов от границ земельного участка с 3 м до 1 м;

- увеличение максимального процента застройки с 60% до 80%.

1.1. Существующее положение и проектные предложения

Рассматриваемый земельный участок расположен в юго-восточной части города Реутов Московской области, в 2,8 км от МКАД на проспекте Юбилейном между домами № 72 и № 78. Со всех сторон он граничит с земельным участком с кадастровым номером 50:48:0000000:30143 (см. рисунок 1.1.1).

Рисунок 1.1.1 – Ортофотоплан рассматриваемой территории

Фотофиксация существующего состояния территории представлена на рисунке 1.1.2.

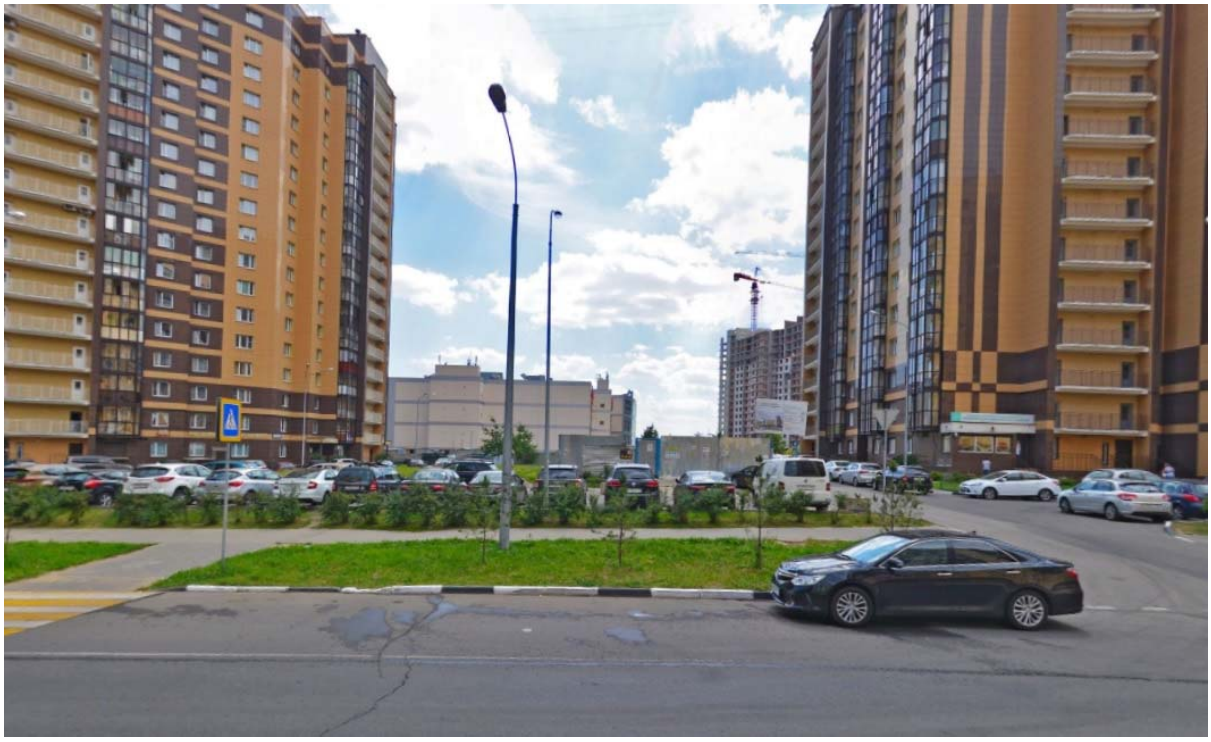


Рисунок 1.1.2 - Фотофиксация существующего состояния территории

На рассматриваемом земельном участке предполагается строительство 3-х этажного здания магазина.

Визуализация проектных решений представлена на рисунке 1.1.3.

Рисунок 1.1.3 – Визуализация проектных решений

1.2. Обоснование соблюдения требований технических регламентов

Согласно п. 2 ст. 40 гл. 4 Градостроительного кодекса РФ «отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов». Для обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, в части минимальных отступов от границ земельного участка, был произведен анализ градостроительной ситуации на предмет соответствия требований технических регламентов.

В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации (от 01.07.2017 №135-ФЗ), территория проектируемого здания входит в приаэродромную зону следующих аэродромов: «Чкаловский», «Черное», «Раменское». В пределах границ района аэродромов запрещается строительство объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома без согласования старшего авиационного начальника аэродрома. Высота проектируемого здания магазина 18 м, что не противоречит требованиям приаэродромной зоны.

Согласно ст. 32 ФЗ №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» проектируемое здание магазина имеет класс функциональной пожарной опасности Ф3.1.

В соответствии с СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям, составлена таблица 1.2.1, в которой отображены фактические и нормативные параметры противопожарных норм и требований. Кроме того, данная информация представлена на «Схеме планируемой застройки земельного участка, М 1:500».

Таблица 1.2.1 - Требования к пожарным проездам и противопожарным разрывам

Требование по нормам	Фактическое положение	Примечание
СП 4.13130.2013 п. 8.1 Подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен: - с двух продольных сторон к зданиям и сооружениям классов функциональной пожарной опасности Ф1.2, Ф2.1, Ф2.2, Ф3, Ф4.2, Ф4.3, Ф.4.4 высотой 18 и более метров.	Здание имеет класс функциональной пожарной опасности Ф3.1. Высота Здания ориентировочно 18 м. Проезд пожарных автомобилей предусмотрен с двух сторон.	**Соответствует требованиям**
СП 4.13130.2013 п. 8.6 Ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее: - 3,5 метров - при высоте зданий или сооружения до 13,0 метров включительно; - 4,2 метра - при высоте здания от 13,0 метров до 46,0 метров включительно; - 6,0 метров - при высоте здания более 46 метров.	Высота здания ориентировочно 18 м. Предусмотрено в соответствии с нормами (ширина проезжей части на западе 5,6 м, на востоке 7,2 м, на севере 10,9 м)	**Соответствует требованиям**
СП 4.13130.2013 п. 8.8 Расстояние от внутреннего края проезда до стены здания или сооружения должно быть: - для зданий высотой до 28 метров включительно - 5-8 метров; - для зданий высотой более 28 метров - 8-10 метров.	Высота здания ориентировочно 18 м. Предусмотрено в соответствии с нормами (5 и 7 метров).	**Соответствует требованиям**

Ближайшая жилая застройка, представленная многоквартирным жилым домом № 72 от проектируемого здания магазина находится в 13,5 метрах (см. «Схему планируемой застройки земельного участка, М 1:500»).

Согласно СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (п. 4.14), противопожарные расстояния от границ застройки городских поселений до лесных насаждений в лесничествах (лесопарках) должны быть не менее 50 м. Ближайший лесной массив расположен на расстоянии 480 м от планируемого объекта, что соответствует требованиям п. 4.14 СП 4.13130.2013 (см. рисунок 1.2.1).

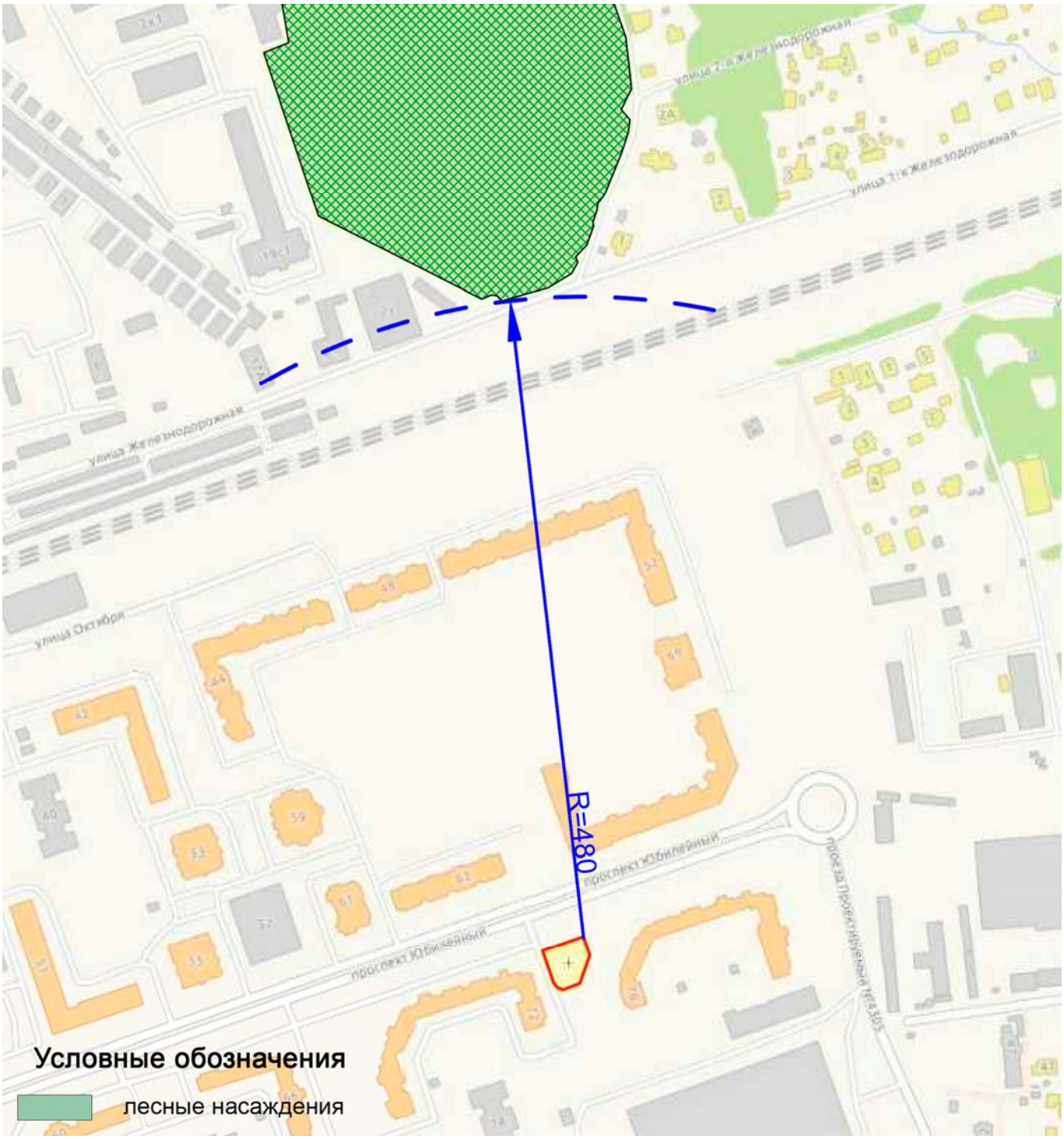


Рисунок 1.2.1 – Расстояние от границ застройки до лесных насаждений

По нормам инсоляции тень от проектируемого объекта падает в основное время солнцестояния на соседние земельные участки и не затеняет объекты капитального строительства.

Проектируемый участок размещается на территории, ограниченной существующими второстепенными автомобильными проездами и Юбилейным проспектом. Размещение проектируемого здания не нарушает сложившейся транспортной структуры и не изменяет направлений движения автомобильного транспорта.

1.3. Обоснование отсутствия экономической эффективности в использовании земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства

Строительство здания магазина позволит обеспечить доступ населения, проживающего в микрорайоне, к объектам торговли, культурно-бытового обслуживания, общественного питания.

Кроме того, строительство здания магазина позволит создать новые рабочие места и увеличит поступление налогов в федеральный, региональный и местный бюджеты.

Таким образом, для экономической целесообразности строительства необходимо предусмотреть повышение эффективности использования земельного участка путем строительства здания магазина.

1.4. Обоснование необходимости устройства конференц-зала

Согласно письму №1342/05-03 от 14.01.2019 г и ответу от ООО «ИТ-Коммуникации» №б/н от 16.01.2019 г (Раздел 3. Приложение) в Администрацию Городского округа Реутов о технической возможности и экономической целесообразности размещения конференц-зала принято решение о размещении конференц-зала на 3 этаже в здании магазина для проведения общественных слушаний, заседаний, форумов, а также благотворительных, детских и праздничных мероприятий.

Согласно п.5.24 СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения» **площадь конференц-залов** следует принимать по минимальному (без пюпитров у кресел) расчетному показателю площади 1,0 м^2 на одно место в зале. Минимальная площадь, требуемая для размещения конференц-зала на 312 посадочных мест, составит 312 х 1,0 = 312,0 м^2. В проекте исходя из геометрии помещения принято - 318,9 м^2.

Согласно п.5.26 СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения» **площадь фойе** следует принимать по расчетному показателю площади конференц-зала, не менее 0,4 на одно зрительское место в зале (требуется 312 мест). Минимальная площадь, требуемая для размещения фойе на 312 посадочных мест, составит 312 х 0,4 = 124,8 м^2. Для комфортного нахождения посетителей конференц-зала в фойе предусмотрено место для организации кофе-брейка. Тем самым в проекте площадь фойе - 128,7 м^2.

Согласно п.5.16 СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения» **площадь аппаратной** определяется заданием на проектирование и технологическими требованиями.

Согласно п.5.39 СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения» **площадь гардероба** принимается 0,15 м^2 на одного расчетного посетителя, но не менее 18 м^2 суммарной площади. Минимальная площадь, требуемая для размещения гардероба на 312 посадочных мест, составит 312 х 0,15 = 46,8 м^2. В проекте под гардероб отведено помещение площадью 46,9 м^2.

Согласно п.5.40 СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения» санитарно-**бытовые помещения** следует предусматривать раздельно мужские и женские. При этом для обслуживающего персонала (работающих и т.п.) и для посетителей (зрителей и т.п.) возможно устройство как автономно, так и общих санитарно-бытовых помещений в зависимости от технологических особенностей и задания на проектирование. В данном проекте в **помещении персонала**, площадью 27,6 м^2, предусмотрен один общий санузел, с тамбуром, где установлена раковина.

Согласно п.5.41* СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения» **расчетная нагрузка на один санитарный прибор** принимается:

<u>Мужчины (192 человека):</u>

- один унитаз на 50-60 посетителей, следовательно, требуется 4 унитаза;

- один писсуар на 50-80 посетителей, следовательно, требуется 3 писсуара;

- один умывальник на четыре унитаза, но не менее одного на уборную. Следовательно, требуется 2 умывальника.

<u>Женщины (120 человек):</u>

- один унитаз на 25-30 посетителей, следовательно, требуется 4 унитаза;

- один умывальник на два унитаза, но не менее одного на уборную. Следовательно, требуется 2 умывальника.

Согласно п.5.46 СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения» в зданиях следует предусматривать **помещения для хранения, очистки и сушки уборочного инвентаря**, оборудованные системой горячего и холодного водоснабжения и, как правило, смежные с уборными. Площадь этих помещений следует принимать из расчета 0,8 м^2 на каждые 100м^2 полезной площади этажа, но не менее 2 м^2. При площади этажа менее 400 м^2 следует предусматривать одно помещение на два смежных этажа. По проекту полезная площадь этажа – 597,5 м^2. Минимальная площадь, требуемая для размещения помещений для хранения, очистки и сушки уборочного инвентаря, составит 6 х 0,8 = 4,8 м^2. В проекте площадь помещений для хранения, очистки и сушки уборочного инвентаря принята – 5,1 м^2.

Схема устройства конференц-зала представлена на рисунке 1.4.1.

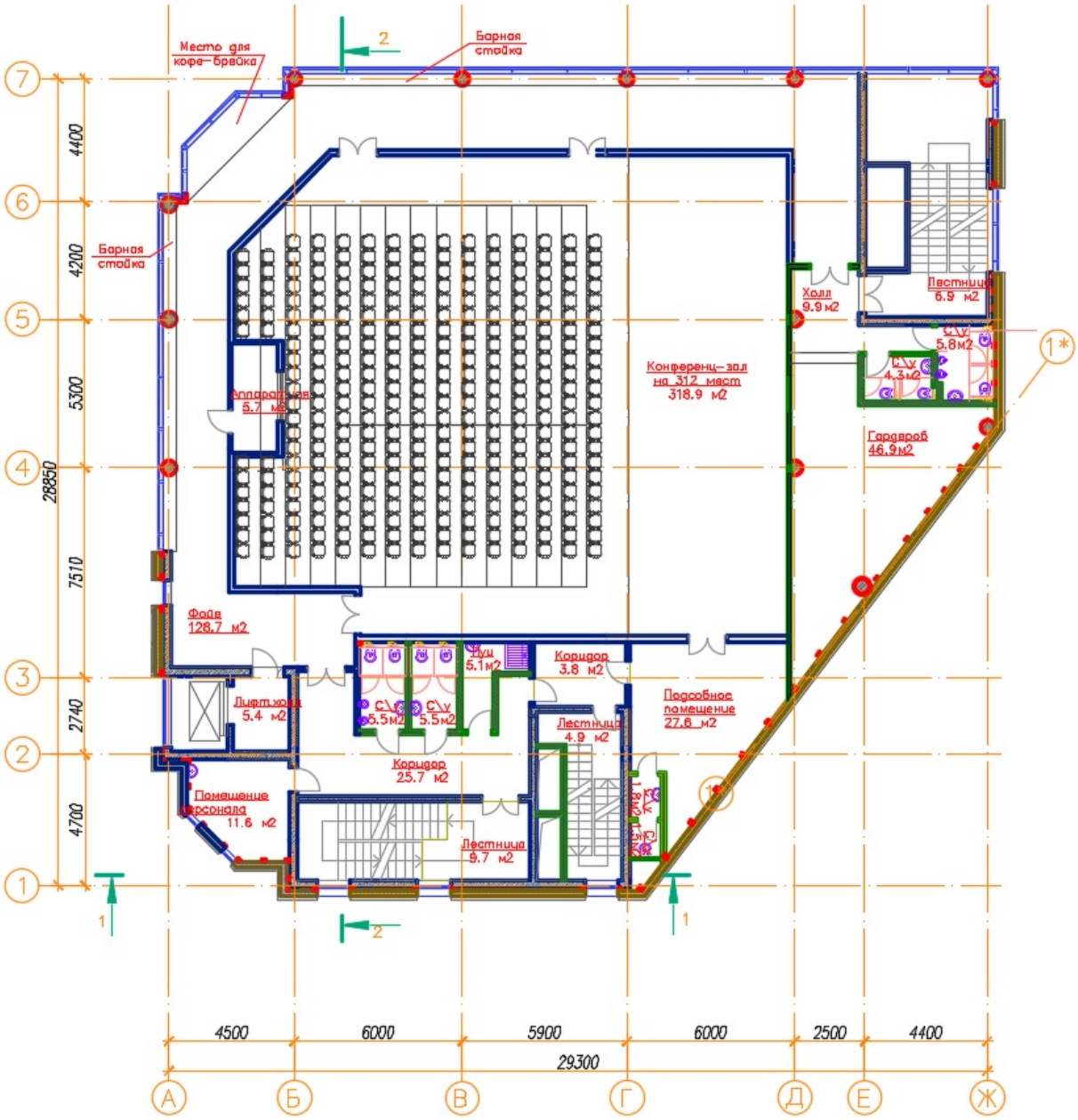


Рисунок 1.4.1 – Схема устройства конференц-зала

1.5. Заключение

В соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса РФ правообладатели земельных участков конфигурация и иные характеристики которых неблагоприятны для застройки вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Конфигурация земельного участка с кадастровым номером 50:48:0030303:2104 неблагоприятны для застройки. Объемно-пространственное решения проектируемого здания магазина с размещением на 3 этаже конференц-зала на 312 посадочных мест, общей площадью 318.9 м^2 не позволяет разместить проектируемое здание на земельном участке и отступить от границ земельного участка до проектируемого здания 3 метра, а также выдержать максимальный процент застройки 60%.

Параметры устройства конференц-зала в полном объеме соответствуют требованиям законодательства, не противоречат и не нарушают требований технических регламентов и иных нормативных документов.

Объект капитального строительства, который планируется расположить на земельном участке с кадастровым номером 50:48:0030303:2104 не будет представлять опасности для жизни или здоровья человека и для окружающей среды. Все требования технических регламентов и иных нормативных документов при уменьшении минимальных отступов от границ земельного участка с 3 м до 1 м и увеличения максимального процента застройки с 60% до 80% - соблюдаются.

РАЗДЕЛ 2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

В состав графической части заключения входит «Схема планируемой застройки земельного участка, М 1:500».

Условные обозначения

- границы земельного участка с кадастровым номером 50:48:0030303:2104
- проектируемое административно-коммерческое здание
- существующая жилая застройка
- проезды
- пешеходные зоны
- детские площадки
- озеленение территории

Должность	Ф.И.О.	Подп.	Дата
Разработал	Раевский		
Н.контр.	Горбунова		
ГИП	Столярова		

Заключение о соблюдении требований технических регламентов при реализации разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства

Объект: земельный участок с кадастровым номером 50:48:0030303:2104

Раздел 2. Графическая часть

Стадия	Лист	Листов
	1	1

Схема планируемой застройки земельного участка. М 1:500

ПРОТОН

Согласовано

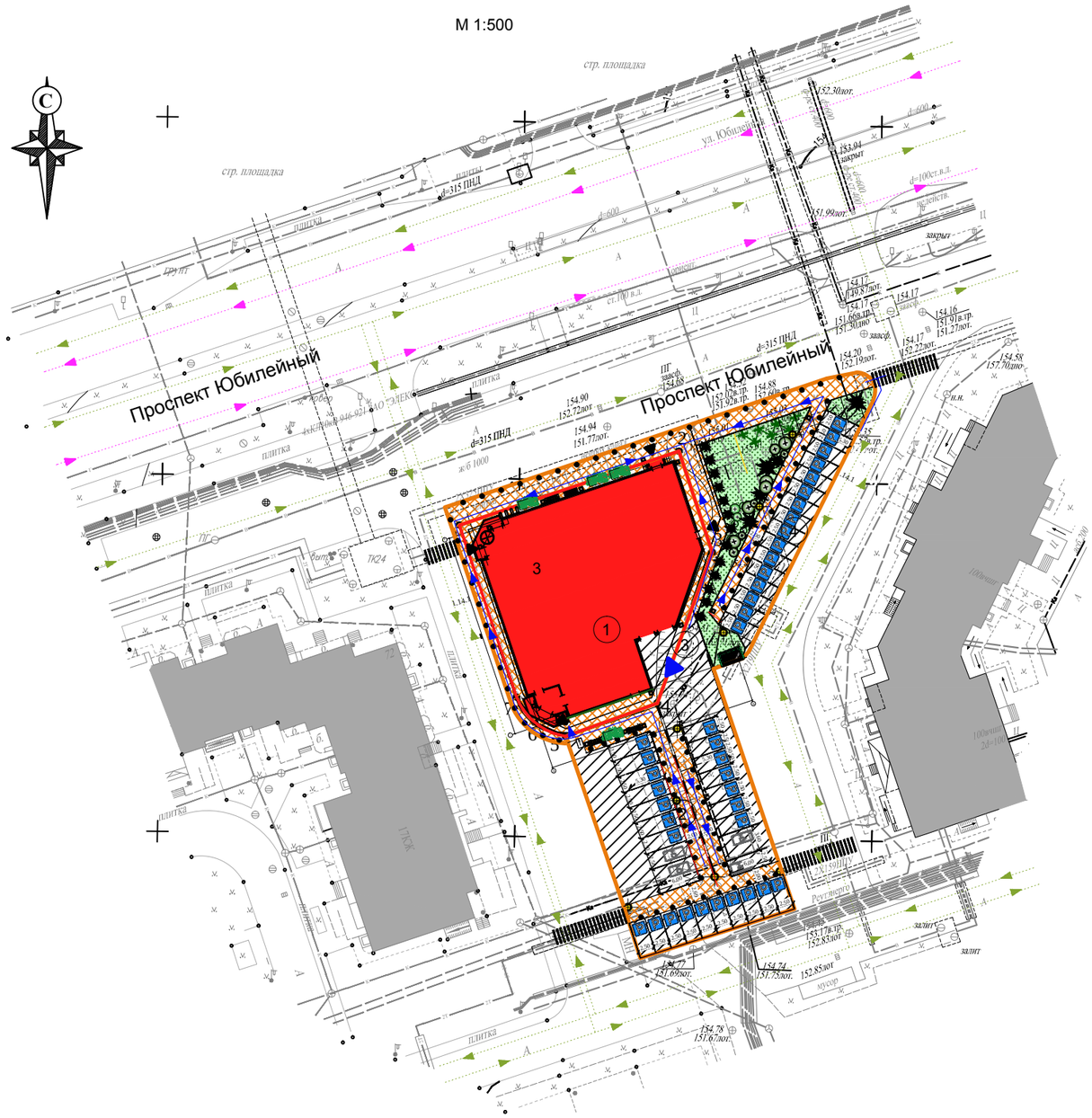
Взам. инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Формат А3

М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Рассматриваемые здания и сооружения
- Существующие здания
- Проезды и площадки проектируемые
- Газоны проектируемые
- Тротуары проектируемые
- Парковочные места
- Парковочные места для МГН
- Граница земельного участка
- Граница благоустройствеаемых территорий для обеспечения объекта за границами земельного участка
- (1) Номер по экспликации

ЭЛЕМЕНТЫ БЛАГОУСТРОЙСТВА

- Озеленение (деревья) - 14шт.
- Озеленение (кусты) - 18шт.
- Ограждение площадки ТБО (визуально непроницаемое) высотой 2,1 м
- Фонарь уличный 8 шт.
- Урна - 16 шт.
- Контейнерная площадка ТБО 3010х1630 - 1 шт.
- Живая изгородь в виде высоких кустарников без плодов и ягод
- Столбик ограждения - 81 шт.
- Контейнерное озеленение - передвижная клумба - 4 шт.
- Скамейка - 4 шт.
- Велосипедная парковка - 1 шт.

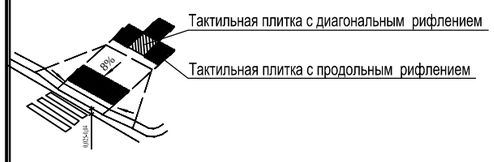
ПУТИ ДВИЖЕНИЯ

- Входы/выходы в здание
- Места выгрузки товаров
- Движение автомобилей
- Движение общественного транспорта
- Движение пешеходов и МГН

Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Здание магазина	Проект
2	Парковка на 28 м/м (из них 4 для МГН)	Проект
3	Разгрузочная площадка	Проект
4	Парковка на 16 м/м	Проект

Оборудование пешеходного перехода для инвалидов



Примечание:

1.Размещение благоустройства территории выполнено на основании разрешения №80 от 28.06.2017

Баланс территории

Показатели	Площадь м2	%
Площадь в границах проектирования	2010	100
Застройка	714	33.0
Мощение	1166	53
Озеленение	300	14

Должность	Ф.И.О.	Подп.	Дата
Разработал	Раевский		
н.контр.	Горбуновна		
ГИП	Столярова		

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с кадастровым номером 50:48:0030303:2104

Раздел 2. Графическая часть

Стадия	Лист	Листов
	2	2

Схема планировочной организации земельного участка, совмещенная со схемой транспортной организации территории М 1:500

РАЗДЕЛ 3. ПРИЛОЖЕНИЕ

Письмо в Администрацию Городского округа Реутов о технической возможности и экономической целесообразности размещения конференц-зала