

Общество с ограниченной ответственностью «СтеллаСтрой»

Россия, 123557, г. Москва, улица Пресненский Вал, дом 27, строение 11,
помещение №VI, комната №17



Тел. +(495) 221 19 59
ОКПО 65187883 ОГРН 1107746089197
ИНН 7730621677 КПП 770301001
№СРО-П-182-180-7730621677.02

Застройщик: Купов Мартин Ауладинович
паспорт серия 4612 номер 924031
СНИЛС 095-277-144 96

Заключение о соблюдении требований технических регламентов при размещении планируемого к строительству, реконструкции объекта капитального строительства при реализации разрешения на УРВИ

Планируемый Вид разрешенного использования земельного участка / ОКС:
склады б.9.

Расположение на земельном участке:

- Кадастровый номер: *50:22:0040604:560.*
- Местоположение: Московская область, р-н Люберецкий, Лыткаринское шоссе 2 км

Существующий вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с правилами землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Люберцы Московской области, утвержденными 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 02.06.2021 г. № 434/36):

территориальная зона О1 - многофункциональная общественно-деловая зона.

Основные виды разрешенного использования земельного участка: *коммунальное обслуживание 3.1; социальное обслуживание 3.2; бытовое обслуживание 3.3; амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1; стационарное медицинское обслуживание 3.4.2; дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1; среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2; культурное развитие 3.6; религиозное использование 3.7; общественное управление 3.8; обеспечение научной деятельности 3.9; обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1; амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1; приюты для животных 3.10.2; деловое управление 4.1; объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) 4.2; рынки 4.3; магазины 4.4; банковская и страховая деятельность 4.5; общественное питание 4.6; гостиничное обслуживание 4.7; развлечения 4.8; служебные гаражи 4.9; объекты дорожного сервиса 4.9.1; выставочно-ярмарочная деятельность 4.10; спорт 5.1; обеспечение внутреннего правопорядка 8.3; историко-культурная деятельность 9.3; земельные участки (территории) общего пользования 12.0.*

Генеральный директор
ООО «СтеллаСтрой»



П.В. Бударков

СОДЕРЖАНИЕ

- 1.1 Основание для подготовки заключения.
- 1.2 Существующее положение.
- 1.3 Характеристики размещаемого объекта капитального строительства, планируемого к строительству.
- 1.4 Схема земельного участка с отображением местоположения существующих объектов капитального строительства, сетей инженерного обеспечения, планировочных ограничений и планируемого к размещению объекта.
- 1.5 Подтверждение соблюдения требований технических регламентов.
 - 1.5.1 Федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 N 384-ФЗ.
 - 1.5.2 Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 N 123-ФЗ.
- 1.6 Заключение.

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок №КУВИ-002/2021-81364628 от 02.07.2021.
2. Градостроительный план земельного участка RU50348000-MSK033042 от 27.04.2020 г.
3. Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий 07/15-ГЦ+-ИГДИ, выполненный ООО НПФ «Геоцентр+» в 2019 г.
4. Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий 27326-ИГИ, выполненный ООО «ГеоГИС» в 2019 г.
5. Технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканий 02-2021-ИЭИ, выполненный ООО «СтеллаСтрой» в 2021 г.
6. Заключение об отсутствии / наличии ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки за границами населенных пунктов, расположенных на территории Московской области P001-5512717220-44020781МО от 12.04.2021.
7. Выписка из реестра членов саморегулируемой организации от 02 марта 2021 г. №000000000000000000000000866.
8. Обращение правообладателя для выполнения Заключения исх. №б/н.

1.1. Основания для подготовки заключения

- ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 30.12.2020)(с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2021);
- Административный регламент предоставления Государственной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства на территории Московской области», утвержденный распоряжением Главархитектуры Московской области от 30.04.2019.№28-РВ-184;
- Правила землепользования и застройки городского округа Люберцы Московской области, утверждены 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 02.06.2021 г. № 434/36).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа Люберцы Московской области, утвержденными 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 02.06.2021 г. № 434/36), земельный участок с кадастровым номером 50:22:0040604:560, площадью 155 070 кв. м. расположен в территориальной зоне «О1 - многофункциональная общественно-деловая зона», градостроительным регламентом которой установлены следующие условно разрешенные вид использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- хранение автотранспорта (2.7.1);
- связь (6.8);
- склады (6.9).

Целью заключения является получение государственной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства на территории Московской области с кадастровым номером: 50:22:0040604:560».

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

Многофункциональная общественно-деловая зона О-1:

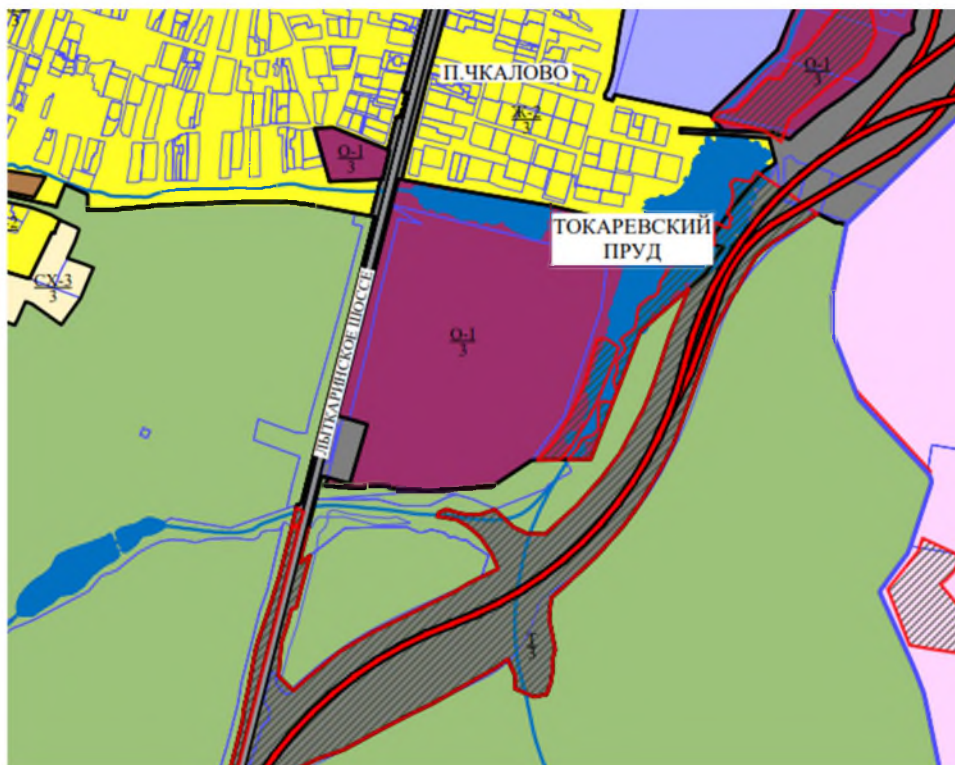


Рисунок 1 – Фрагмент карты градостроительного зонирования

Градостроительный план земельного участка (RU50348000-MSK033042):

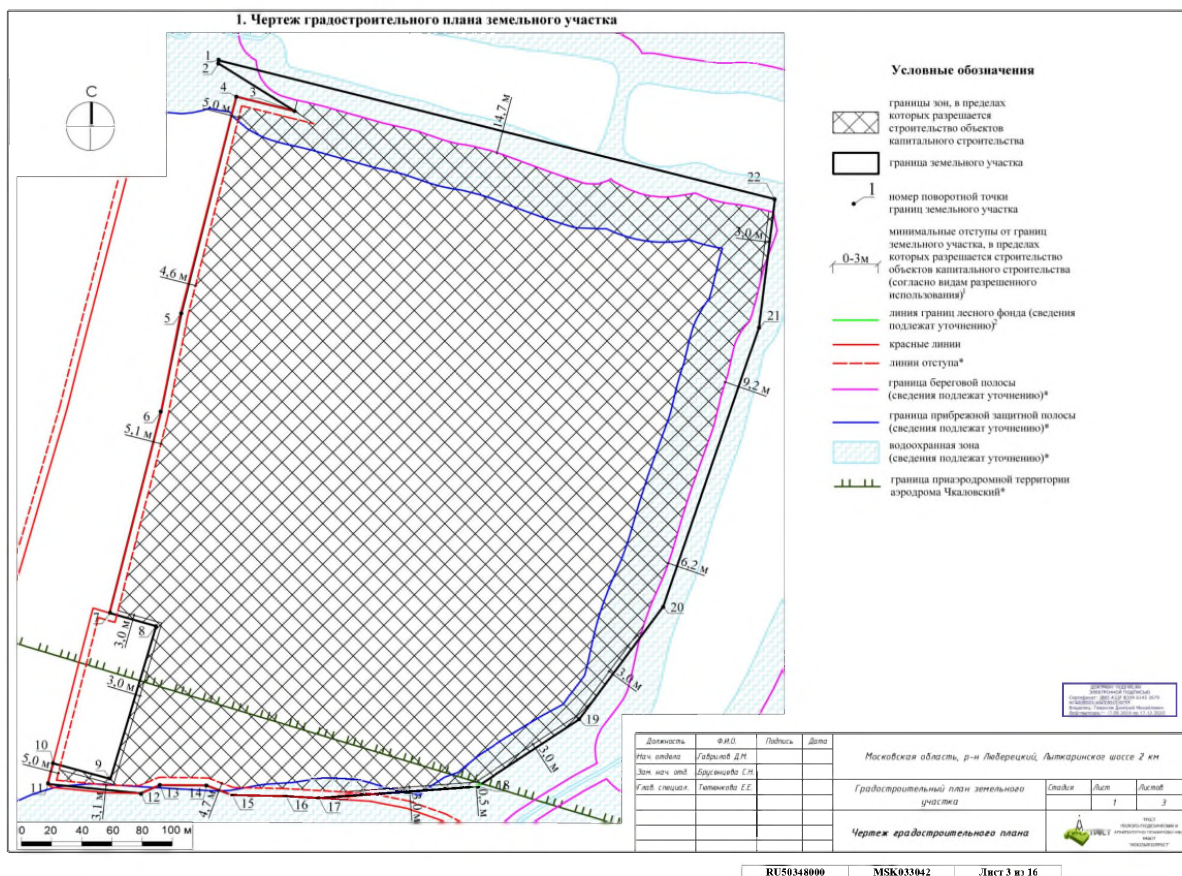


Рисунок 2 – Чертеж градостроительного плана земельного участка

1.2. Существующее положение.

1.2.1 Земельный участок с кадастровым номером 50:22:0040604:560 расположен в Московской обл., городской округ Люберцы, южнее д.Токарево, в районе Токаревского озера.

Рассматриваемый земельный участок граничит:

- с севера: Токаревское озеро;
- с запада: Лыткаринское шоссе 2 км;
- с юга: дорожно-транспортная развязка;
- с востока: Токаревское озеро.

Космоснимок рассматриваемой территории представлен на рисунке 3.



Рисунок 3 – Космоснимок рассматриваемой территории

Фотофиксация существующего состояния территории представлена на рисунке 4.



Рисунок 4 – Фотофиксация существующего состояния территории

Земельный участок с кадастровым номером 50:22:0040604:560 имеет категорию земель «Земли сельскохозяйственного назначения»,

- **виды разрешенного использования по ЕГРН №КУВИ-002/2021-81364628 от 01.07.2021 г. – предпринимательство;**

- **виды разрешенного использования по ГПЗУ №RU50348000-MSK033042 от 27.04.2020 г. - «коммунальное обслуживание 3.1; социальное обслуживание 3.2; бытовое обслуживание 3.3; амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1; стационарное медицинское обслуживание 3.4.2; дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1; среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2; культурное развитие 3.6; религиозное использование 3.7; общественное управление 3.8; обеспечение научной деятельности 3.9; обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1; амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1; приюты для**

животных 3.10.2; деловое управление 4.1; объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) 4.2; рынки 4.3; магазины 4.4; банковская и страховая деятельность 4.5; общественное питание 4.6; гостиничное обслуживание 4.7; развлечения 4.8; служебные гаражи 4.9; объекты дорожного сервиса 4.9.1; выставочно-ярмарочная деятельность 4.10; спорт 5.1; обеспечение внутреннего правопорядка 8.3; историко-культурная деятельность 9.3; земельные участки (территории) общего пользования 12.0», площадь – 155 070 кв.м.

На земельном участке возведены следующие объекты капитального строительства: участок свободен от застройки (с указанием реквизитов документов – основания для возведения).

1.2.2 Планировочные ограничения земельного участка.

Земельный участок полностью расположен в пределах приаэродромной территории аэродрома Москва (Домодедово). Согласовать размещение объектов капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.

Земельный участок полностью расположен в пределах приаэродромных территорий аэродромов: Черное, Остафьево.

Земельный участок частично расположен в пределах приаэродромной территории аэродрома Чкаловский.

Согласовать размещение объектов капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.

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

На земельном участке предполагается строительство объекта капитального строительства - складского комплекса, этажностью: одноэтажное с трехэтажными встройками (высота этажа предварительно 14,0 / встроок 3,6 метров), площадью застройки 85 794 кв.м. и общей площадью 86 400 кв. м. (см. «Схему земельного участка с отображением местоположения существующих объектов капитального строительства, сетей инженерного обеспечения планировочных ограничений и планируемого к размещению объекта», М 1:500»).

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

- от северной границы - 42,3 м;
- от южной границы - 25,0...57,0 м;
- от западной границы - 27,0...60,0 м;
- от восточной границы - 24,0...60,0 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»).

Характеристики конструкций (фундамент, перекрытия, кровля, ограждающие конструкции, несущие конструкции) планируемого к размещению объекта капитального строительства (материал и т.п.):

Фундамент: столбчатый сборный железобетонный.

Колонны: сборные железобетонные.

Перекрытие мезонина: сборное железобетонное из пустотных плит.

Перекрытие встроок: монолитное безкапитальное.

Покрытие: стропильные фермы и балки.

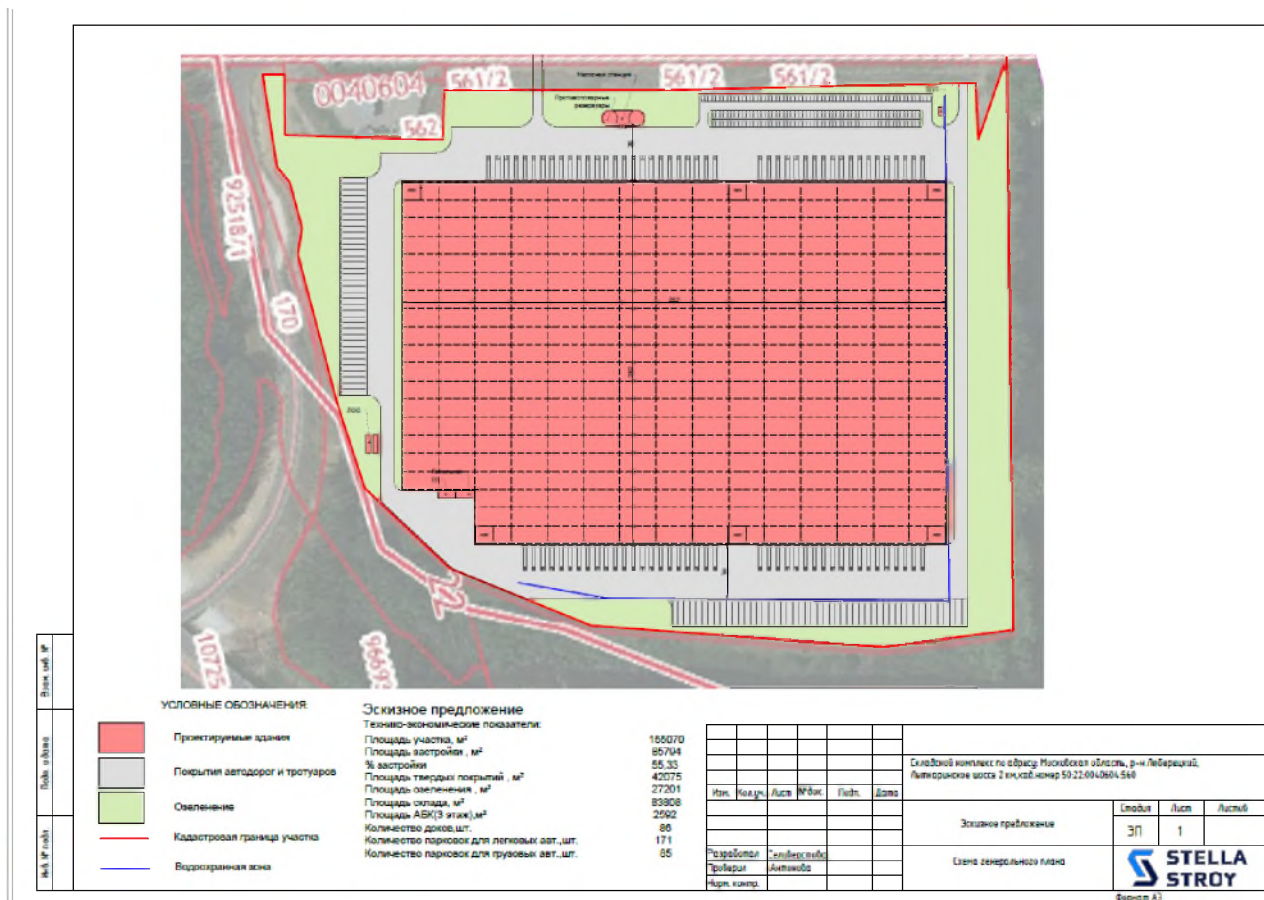
Кровля: профлист, утеплитель минералватные плиты, ПВХ мембрана.

Ограждающие конструкции: трехслойные сэндвич-панели.

Планировочное и/или объемно-пространственное решение проектируемого объекта капитального строительства соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны, утвержденных правил землепользования и застройки городского округа Люберцы Московской области утверждены 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 02.06.2021 г. № 434/36):

- максимальный процент застройки – 60%;
- предельная этажность / высотность здания – не определена;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий и сооружений – 3 м.

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



М 1:500

1. Границы земельного участка.

Рассматриваемый земельный участок с КН 50:22:0040604:560 граничит:

- с севера: Токаревское озеро (участок с КН 50:22:0000000:107207);
- с запада: Лыткаренское шоссе 2 км (участок с КН 50:22:0040604:561/2, КН 50:22:0040604:562);
- с юга: дорожно-транспортная развязка (участки с КН 50:22:0040604:561/1);
- с востока: Токаревское озеро (участок с КН 50:22:0000000:107207);

2. Существующие объекты капитального строительства: отсутствуют.

3. Инженерные объекты:

- 3.1 электроснабжения – отсутствует;
- 3.2 теплоснабжения - отсутствуют;
- 3.3 связи - отсутствуют;
- 3.4 водоснабжения - отсутствуют;
- 3.5 хозяйственно-бытовой канализации - отсутствуют;
- 3.6 ливневой канализации - отсутствуют.

4. Зоны с особыми условиями использования территории: см. п. 1.2.2.
5. Планируемый к размещению объект капитального строительства: складской комплекс, контрольно-пропускной пункт, локальные очистные сооружения, ТП, ДГУ, пожарные резервуары с насосной станцией.
6. Минимальные отступы от границ земельного участка до планируемого к размещению объекта капитального строительства:
 - от северной границы - 42,3 м;
 - от южной границы - 25,0 м;
 - от западной границы - 27,0 м;
 - от восточной границы - 24,0 м.

1.5. Подтверждение соблюдения требований технических регламентов.

В соответствии со статьей 37 Градостроительного кодекса РФ изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов: Федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 N 384-ФЗ: