

# 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 6.9.*

Расположение на земельном участке:

- Кадастровый номер: 50:22:0040404:9123
- Местоположение: Московская область, р-н Люберецкий, р.п. Томилино

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. № 434/63):

*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

## 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 территории (части территории) 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. № 434/63).

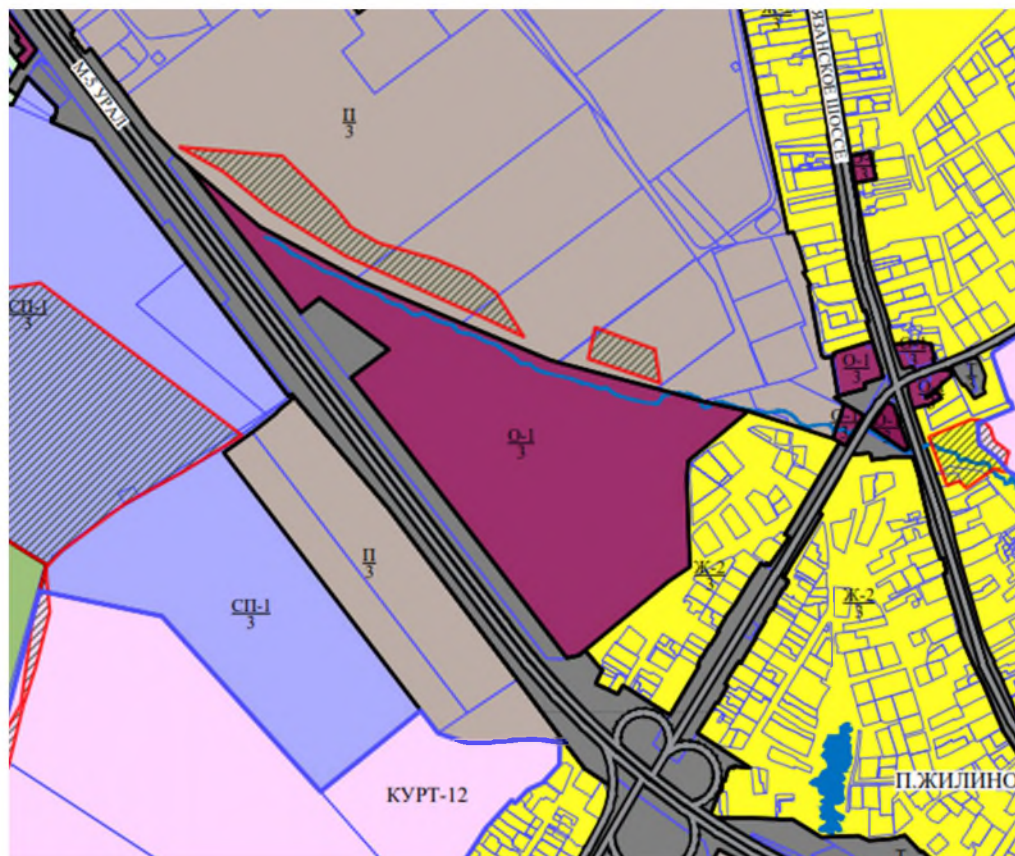
В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа Люберцы Московской области, утвержденными решением Совета депутатов муниципального образования городской округ Люберцы Московской области от 20.12.2017 г. № 164/18 "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Люберцы Московской области" (в редакции решения Совета депутатов муниципального образования городской округ Люберцы Московской области от 02.06.2021 г. № 434/63), земельный участок с кадастровым номером 50:22:0040404:9123, площадью 199 308 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» в отношении земельного участка с кадастровым номером: 50:22:0040404:9123.

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-MSK033045):

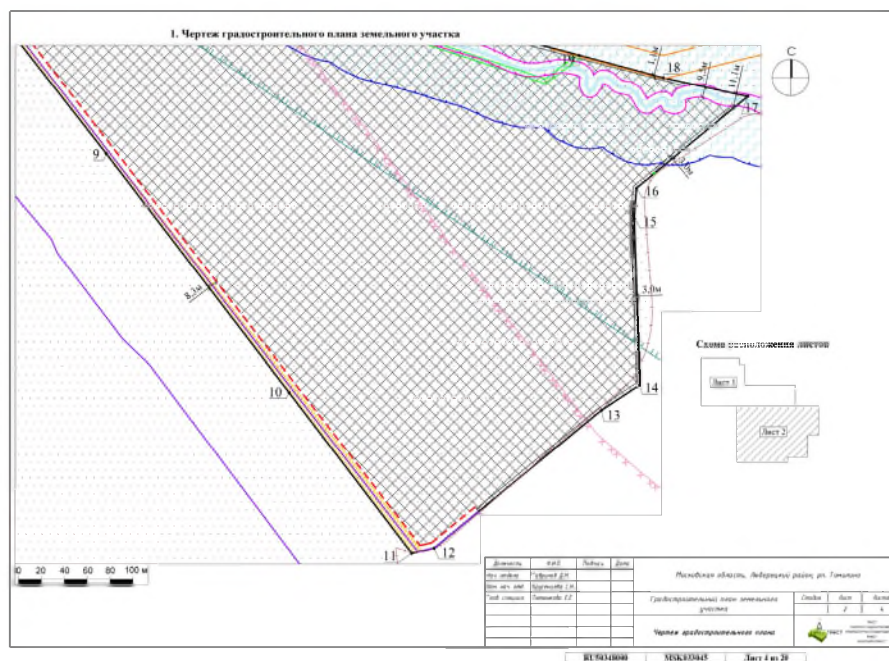
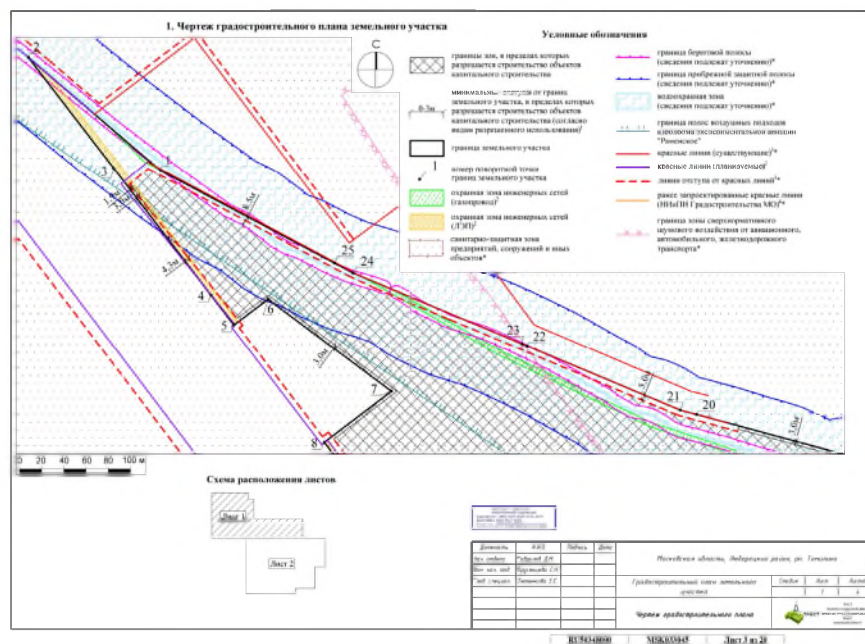


Рисунок 2 – Чертеж градостроительного плана земельного участка

## 1.2. Существующее положение.

1.2.1 Земельный участок с кадастровым номером 50:22:0040404:9123 образованного из участка с кадастровым номером 50:22:0040404:8717

1.2.2 расположен в Московской обл., городской округ Люберцы, р.п. Токарево  
 Рассматриваемый земельный участок граничит:

- с севера: производственно-складская зона;
- с запада: Новорязанское шоссе;
- с юга: малоэтажная жилая застройка;
- с востока: малоэтажная жилая застройка.



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 50:22:0040404:9123 имеет категорию земель «Земли населенных пунктов»,

- вид разрешенного использования по ЕГРН №99/2021/384977778 – *«предпринимательство»*;

- вид разрешенного использования по ГПЗУ №RU50348000-MSK033045 - *«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 – 199 308 кв.м.*

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

### 1.2.3 Планировочные ограничения земельного участка.

*Земельный участок частично расположен в границах охранной зоны инженерной сети ЛЭП (ЛЭП 110 кВ "Красково-Болятино"), площадью 4543 кв.м.*

*Земельный участок частично расположен в границах охранной зоны инженерной сети газопровод ("Газовая распределительная сеть от ГРС "Весна" №02/2"), площадью 2086 кв.м.*

*Земельный участок частично расположен в границах охранной зоны инженерной сети газопровод ("Газораспределительная сеть поселка Чкалово").  
Согласовать размещение объектов капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.*

*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: Чкаловский, Черное.  
Согласовать размещение объектов капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.*

*Земельный участок частично расположен в границах полос воздушных подходов аэродрома экспериментальной авиации "Раменское".  
Согласовать размещение объектов капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.*

*Земельный участок частично расположен в границах береговой полосы реки Сатовка (сведения подлежат уточнению).*

*Земельный участок частично расположен в границах прибрежной защитной полосы и водоохранной зоны реки Сатовка (сведения подлежат уточнению).  
Строительство, реконструкция объектов капитального строительства допускается при наличии письменного согласования с территориальным управлением Федерального агентства по рыболовству.*

*Земельный участок частично расположен в санитарно-защитной зоне предприятий, сооружений и иных объектов.*

*Земельный участок частично расположен в зоне сверхнормативного шумового воздействия от авиационного, автомобильного, железнодорожного транспорта.*

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

На земельном участке предполагается строительство объекта капитального строительства - складского комплекса, этажностью: одноэтажное с двухэтажными встройками (высота этажа предварительно 14,0 / встрооек 3,6 метров), площадью застройки 67 575 кв.м. и общей площадью 68 038 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 - 19,0 м;
- от южной границы - 17,0 м;
- от западной границы - 104,0 м;
- от восточной границы - 73,0 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 встрооек: монолитное безкапитальное.*

*Покрытие: стропильные фермы и балки.*

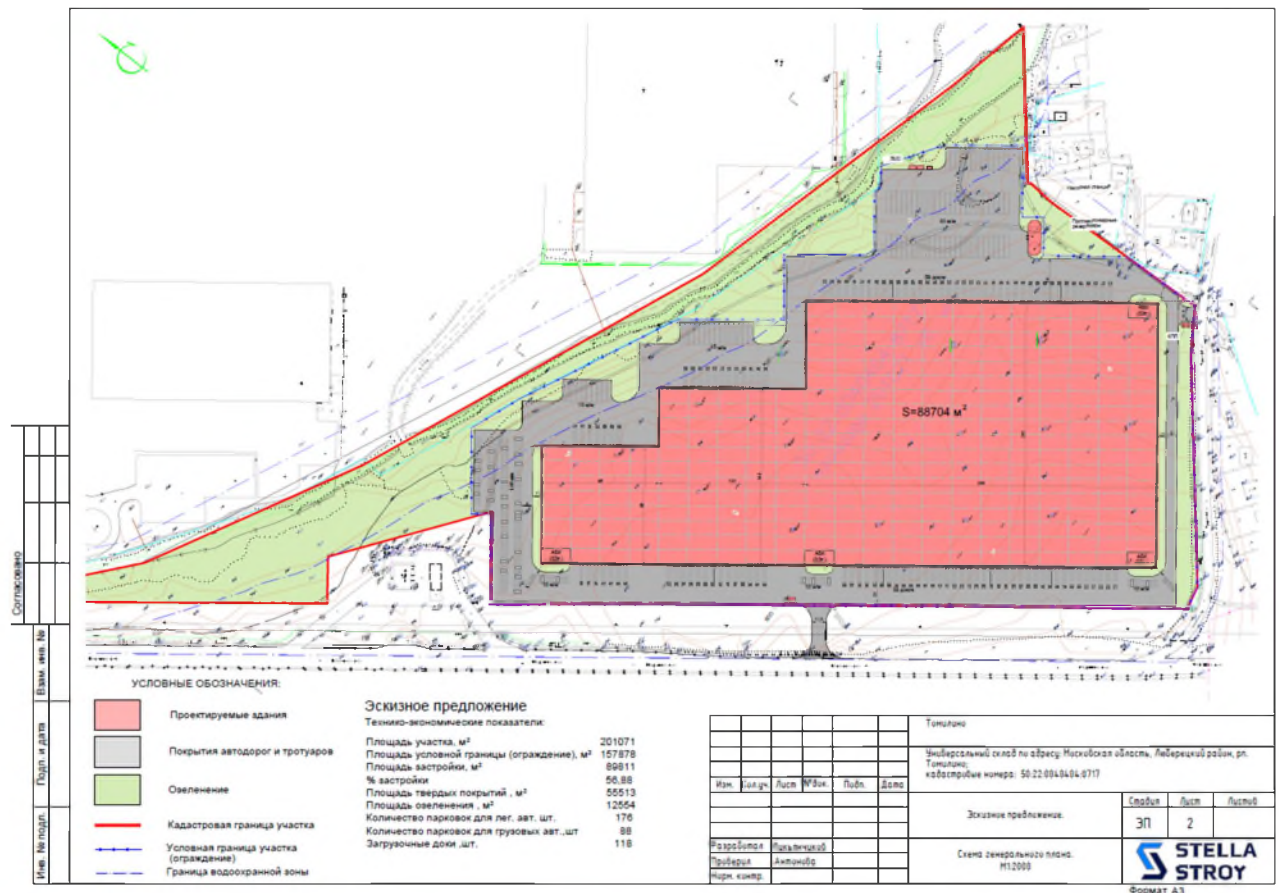
*Кровля: профлист, утеплитель минералватные плиты, ПВХ мембрана.*

*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. № 434/63):

- 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 50:22:0040404:9123 граничит:

- с севера: производственно-складская зона (с участками КН50:22:0040404:274; КН 50:22:0040404:8776; КН 50:22:0040404:8659; КН 50:22:0040404:272; КН 50:22:0040404:14);
- с запада: Новорязанское шоссе (с участком КН 50:22:0040404:8718);
- с юга: малоэтажная жилая застройка (с участками КН50:22:0040404);
- с востока: малоэтажная жилая застройка (с участками КН50:22:0040404).

**2. Существующие объекты капитального строительства:**  
отсутствуют.

**3. Инженерные объекты:**

- 3.1 электроснабжения – отсутствуют;
- 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 - 19,0 м;
- от южной границы - 17,0 м;
- от западной границы - 104,0 м;
- от восточной границы - 73,0 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: