

Российская Федерация
Общество с ограниченной ответственностью
“БАЛКОМ”

Свидетельство А-СРО Мособлпроект»
№032/4-2015-3328415890-П140 от 19 августа 2015 года

600005 г. Владимир, ул. 1 Коллективный проезд, д. 7
ИНН 3328415890, КПП: 332801001, Р/с 40702810022000038901, К/с 30101810300000000760 в Ярославском филиале ПАО «Промсвязьбанк», г. Ярославль, БИК 047888760, ОКОНХ 66000,93615, ОКПО:43174070
ОГРН 1033302005274
тел/факс. 53 05 21.

Исх. № 534/1 от 23.10.2023г

Застройщик:
ООО «ИмпортЛогистик»

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

Исх. №543 от 23.10.2023

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Люберцы Московской области утвержденными Постановлением администрации муниципального образования городской округ Люберцы Московской области от 04.06.2021 г. № 1818-ПА «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Люберцы Московской области» (в редакции постановления администрации муниципального образования городской округ Люберцы Московской области от 30.08.2023 г. № 4042-ПА, земельный участок с кадастровым номером 50:22:0040604:560, площадью 155 070 кв.м расположен в территориальной зоне П(НП) Производственная зона (в границах населенного пункта) с разрешенным предельным количеством надземных этажей 3 этажа, предельной высотой - **не установлено** .

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:

- предельного количества надземных этажей – 5**
- или предельной высоты зданий, строений, сооружений – 29,0м;**

Данное изменение вызвано:

1. стесненными условиями участка, ограниченными водоохранной зоной реки Кобыленка, Токаревского озера, СЗЗ существующей АЗС, и планируемого размещения автодороги «Подъезда к планируемой

станции ЛРТ. (Схема планировочной организации земельного участка прилагается)

2. Высокий уровень грунтовых вод, в т.ч. возможность паводкового подтопления диктует выполнение объемно-планировочных решений в надземном исполнении (выкопировка из технического отчета по результатам инженерно-геологических работ №368/08-2023-ИГИ прилагается) В соответствии с заключением как неблагоприятные факторы участка проектирования необходимо отметить:

- потенциальную подтопляемость в результате ожидаемых техногенных воздействий;

- возможное образование подземных вод типа «верховодка» в интервале глубин 0,0-2,0 м.

ВЫВОДЫ:

Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части увеличения предельного количества надземных этажей с 3-х до 5 или предельной высоты зданий, строений, сооружений до 29,0м, вызванные плотностью застройки и гидрогеологическими условиями (потенциальная подтопляемость территории не позволяет углубление строений в землю) –

не нарушают правила технического регламента.

Повышение этажности производственного комплекса не окажет негативное влияние на планируемые к размещению жилые дома и объекты социальной инфраструктуры на земельном участке с кадастровым номером 50:22:0000000:107959 в связи с удаленностью (расстояние составляет от границы участка с кадастровым номером 50:22:0000000:107959 до проектируемого производственного здания 89,0м).

Соответствие продолжительности инсоляции жилой застройки, объектов соцкультбыта, территории детских и спортивных площадок нормативным требованиям СанПин 1.2.3685-21 проверяется расчетами. Небольшая высота производственного здания, посадка на местности ниже уровня существующей проезжей части ул. Первомайская почти на 3 метра (высота здания в максимально –высокой точке составит менее 26,0м) ни коим образом не может затенять не только здания, но и прилегающую территорию жилых домов и объекты социальной инфраструктуры на земельном участке с кадастровым номером 50:22:0000000:107959, тем более что расстояние между границами участков составляет 65,0м., а от границы участка с кадастровым номером 50:22:0000000:107959 до проектируемого производственного здания 89,0м, и тем более что здание расположено с северо-восточной стороны участка.

Удаленность от существующей частной застройки между кадастровыми границами (до ближайшего участка с кадастровым №50:22:0040604:586) составляет 48,0м, до проектируемого производственного здания – 104м. При высоте проектируемого здания в максимально высокой точке (менее 26,0м) на таком удалении какое-либо затенение невозможно.

Санитарно-защитная зона производственного объекта с расчетами

предельно-допустимых концентраций рассчитывается и проверяется экспертом государственной экспертизы Московской области.

Заявленная этажность здания (5 этажей) и предельная высота зданий (29 м) вызваны разной этажностью (1-2-4-5) отдельных отсеков проектируемого производственного здания и разной высотой этажа (3,45-6,0-12,70) в соответствии с технологическими требованиями производства.

Подземная часть проектируемого производственного здания предусмотрена только в местах размещения индивидуальных тепловых пунктов (незначительной площади по сравнению с габаритами объекта) – тем более в этих местах имеется понижение естественного рельефа и восточная часть здания возводится на насыпных грунтах. Препятствовать водоотводу грунтовых вод данное решение ни коим образом не может.

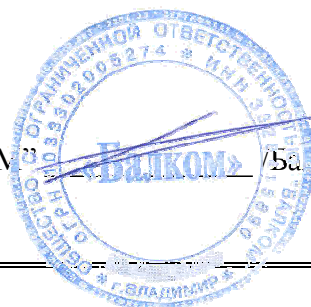
Строительство общежития для временного проживания работников в границах комплекса – необходимая мера, т.к. рабочий процесс происходит круглосуточно и круглогодично. Вахтовый метод работы требует проживания работника рядом с производством. По окончании – работник отбывает к месту постоянного проживания...

Грузовой транспорт пойдет до ул. Первомайская до съезда с автодороги на участок проектирования. Выезд с участка предусмотрен только в противоположном направлении в сторону Лыткарского шоссе. Существующие дома частного сектора данный выезд не затрагивает.



М.П.

Директор ООО «БАЛКОМ» / Балыкина О.В./





Индивидуальный предприниматель Дмитренко Роман Александрович
Инженерно-геологические/Инженерно-геодезические/Инженерно-
экологические/Инженерно-гидрометеорологические изыскания
ИНН 234404544449, ОГРНИП 313505021100019
141107, Московская обл., г.Щелково, мкр. Финский, д.4а, пом.5
☎ 8(495)-233-53-01 ✉ info@geoeco.su

**ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИЕ РАБОТЫ
НА ОБЪЕКТЕ**
**«Оптово-распределительный мультитемпературный
складской комплекс» по адресу: Московская область,
городской округ Люберцы»**

Технический отчет
по результатам инженерно-геологических работ
для подготовки проектной документации

368/08-2023-ИГИ
Том 1 Том 2

Индивидуальный
предприниматель



Дмитренко Р.А.

г. Щелково
2023 г.

- по степени агрессивного воздействия жидких сред к железобетонным конструкциям подземные воды при постоянном и периодическом смачивании.

Подземные воды среднеагрессивны по степени агрессивности к металлическим конструкциям при свободном доступе кислорода. Согласно ГОСТ 9.602-2016, агрессивность подземных вод к свинцовым оболочкам кабелей – средняя; к алюминиевым оболочкам кабелей – средняя.

Согласно «Руководству по проектированию свайных фундаментов», таблица № 12, коэффициент фильтрации составляет:

- для песков средней крупности – $(2,5-6,0) \cdot 10^{-2}$ см/с;
- для песков мелких – $(1,2-3,0) \cdot 10^{-2}$ см/с;
- для песков крупных – $(4,0-8,5) \cdot 10^{-2}$ см/с;
- для супесей – $(0,1-1,2) \cdot 10^{-2}$ см/с.

По степени потенциальной подтопляемости территория относится к потенциально подтопляемой II-Б₁ - Потенциально подтопляемые в результате ожидаемых техногенных воздействий (проектируемая промышленная застройка с комплексом водонесущих коммуникаций, вырубка лесов и т.п.). В период ливневых дождей, интенсивного снеготаяния или в случае нарушения поверхностного стока и утечек из водонесущих коммуникаций, возможно повсеместное формирование подземных вод типа «верховодка» в интервале глубин 0,0-2,0 м.

5. В геологическом строении участка работ до глубины бурения 15,0 м принимают участие: современные почвенные отложения, (eIV); верхнечетвертичные аллювиальные отложения, (aIII). В результате анализа инженерно-геологических исследований на участке выделено 6 инженерно-геологических элементов и 1 слой. Нормативные и расчетные значения основных показателей физико-механических свойств грунтов приведены в конце главы. Рекомендуемые характеристики действительны для непромороженных грунтов, при условии сохранения их природной структуры и влажности. Промачивание и промораживание грунтов, а также наличие динамических воздействий ведет к ухудшению их физико-механических свойств.

6. Согласно ГОСТ 25100-2020, СП 34.13330.2021, грунты на участке работ незасолены.

Согласно ГОСТ 9.602-2016, коррозионная агрессивность грунтов по отношению к углеродистой и низколегированной стали рекомендована по худшему показателю – как высокая.

Согласно ГОСТ 31384-2017, грунты неагрессивны:

- по степени агрессивности сульфатов в грунтах к бетонным конструкциям;
- по степени агрессивности хлоридов в грунтах к железобетонным конструкциям.

7. Специфические грунты в зоне взаимодействия с проектируемым сооружением представлены рыхлыми грунтами, рекомендуется прорезка грунтов свайными фундаментами.

8. Нормативная глубина сезонного промерзания, согласно СП 22.13330.2016, п. 5.5.3 составляет для:

Инв. № подп.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	368/08-2023-ИГИ-ПЗ	

- супесей и песков мелких – 131 см;
- песков средней крупности, крупных – 140 см.

9. Пучинистые грунты на участке работ были вскрыты скважинами местами с поверхности. Согласно СП 22.13330.2016, п. 6.8.8, по степени пучинистости грунты, находящиеся в пределах сезонного промерзающего слоя, по показателю дисперсности D для песков, относятся:

- пески мелкие – к слабопучинистым (степень пучинистости 1,0-3,5%);
- пески средней крупности, крупные – к непучинистым (степень пучинистости <1,0%).

Согласно СП 22.13330.2016, п. 6.8.3, по степени морозного пучения грунты, находящиеся в пределах сезонного промерзающего слоя, по расчету параметра R_f для глинистых грунтов, относятся:

- супеси пластичные – к слабопучинистым (степень пучинистости 1,0-3,5%).

Участок по совокупности оценочных критериев следует отнести к территории, неопасной по проявлению карстово-суффозионных процессов на земной поверхности.

Согласно СП 11-105-97, часть II, п. 5.2.11 район работ относится к VI категории устойчивости территории (относительно интенсивности образования и средних диаметров карстовых провалов – провалоопасность исключается).

Современная сейсмическая обстановка территории работ спокойная, сейсмическая интенсивность, согласно СП 14.13330.2018 и комплекту карт ОСР-2015-В, составляет 5 баллов.

Как неблагоприятные факторы необходимо отметить:

- наличие в разрезе специфических грунтов ИГЭ №№ 2а, 3а, 4а;
- морозное пучение грунтов;
- высокая степень агрессивности грунтов;
- потенциальную подтопляемость в результате ожидаемых техногенных воздействий;
- возможное образование подземных вод типа «верховодка» в интервале глубин 0,0-2,0 м.

10. Необходимо учесть, что грунты за время пребывания в открытом котловане подвергаются выветриванию, что приводит к снижению их прочностных и деформационных свойств, поэтому закладку фундамента необходимо проводить вслед за проходкой котлована и зачисткой основания. Производство земляных работ при новом строительстве необходимо выполнять в строгом соответствии с требованиями СП 45.13330.2017 «Земляные сооружения, основания и фундаменты». В соответствии с указаниями СП 45.13330.2017 при заложении фундаментов зданий и сооружений на естественном основании необходимо:

- принять меры против обводнения котлована и замачивания грунтов основания фундаментов на длительное время;
- принять меры против разуплотнения грунтов в результате высыхания, против промерзания грунтов основания в холодное время года;

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

- при устройстве фундаментов не допускать промораживание грунтов основания;
- при вскрытии котлована, Заказчик обязан вызвать геолога ИП Дмитренко Р.А. для обследования грунтов основания фундамента и составлении акта, подтверждающего соответствие инженерно-геологических условий вскрытого разреза материалам настоящего технического отчета.

11. Из изменений инженерно-геологических условий на площадке прогнозируется образование подземных вод типа «верховодка» в интервале глубин 0,0-2,0 м при интенсивном снеготаянии и утечках из водонесущих коммуникаций.

На изученной площадке в качестве естественного основания сооружений рекомендуется использовать грунты ИГЭ №№ 2, 3. Грунты ИГЭ № 5 обладают низкой несущей способностью. Грунты слоя №№ 2а, 3а, 4а в качестве естественного основания площадных сооружений использовать не рекомендуется.

Рекомендуется к проектированию свайный тип фундамента, прорезающий толщу специфических грунтов. Для уточнения длины и несущей способности свай перед рядовой забивкой необходимо выполнить пробную забивку свай.

Составил: Инженер-геолог

Дмитренко Р.А.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	368/08-2023-ИГИ-ПЗ	25

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер по плану	Наименование	Этажность	Площадь, м ²		Строит. объем м ³	Примеч.
			Застр.	Общая		
1	Производственно-складской корпус	1-4	50185,52	74061,06	727400,24	Проектир.
2	Трансформаторная подстанция	1	5x40,0	200,00		Проектир.
3	Водозаборный узел	1-2	135,00	135,00		Проектир.
4	Комплекс очистных сооружений	1-2	108,00	108,00		Проектир.
5	Площадки с закрытыми модулями для ТБО					Проектир.
6	Контрольно-пропускной пункт (6,0 x 3,0 м)	1	2x15,0	30,00		Проектир.
7	Пожарный резервуар					Проектир.
8	Общездание	5	1418,53	8024,34	28614,23	Проектир.
9	Производственный корпус	1-4	15 666,00	23499,00		Перспект.
10						

БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ

Номер п.п.	Наименование	Проектир. здание		Дополнит. благоустр.		Примеч.
		м ²	%	м ²	%	
1	Площадь участка по ГПЗУ	155 070				
2	Площадь участка в границах проектирования	101771	100			
3	Площадь застройки	52077,05	51			
4	Площадь дорог, проездов	31734,01	31			
5	Площадь тротуаров	4684,27	5			
6	Площадь отмостки	1131,2	1,1			
7	Площадь мощения плиткой	1441,94	1,4			
8	Площадь озеленения	10702,53	10,5			

Условные обозначения:

- - красные линии
- - - - линии отступа
- · - · - границы земельного участка.
- - границы участка благоустройства
- - граница прибрежной защитной полосы реки Кобыленка и Токаревского озера
- - граница береговой полосы Токаревского озера
- - граница прибрежной защитной полосы ручья



Данный чертеж не подлежит размножению и передаче лицам и организациям без согласования с Архитектурно-проектной мастерской ООО "БАКОМ"

Заказчик: ООО "ИмпортЛогистик" 2023/06/16-СПОЗУ

Российская Федерация, Московская область, городской округ Люберцы, поселок Чкалова, улица Первомайская, земельный участок 220.

Изм.	Кол-во	Лист	№ Док.	Подпись	Дата
Исполн.		Балыкина О.В.			
Г.А.П.		Ильин Ю.Д.			
Г.Л.спец.					
Исполн.		Маркова Д.А.			

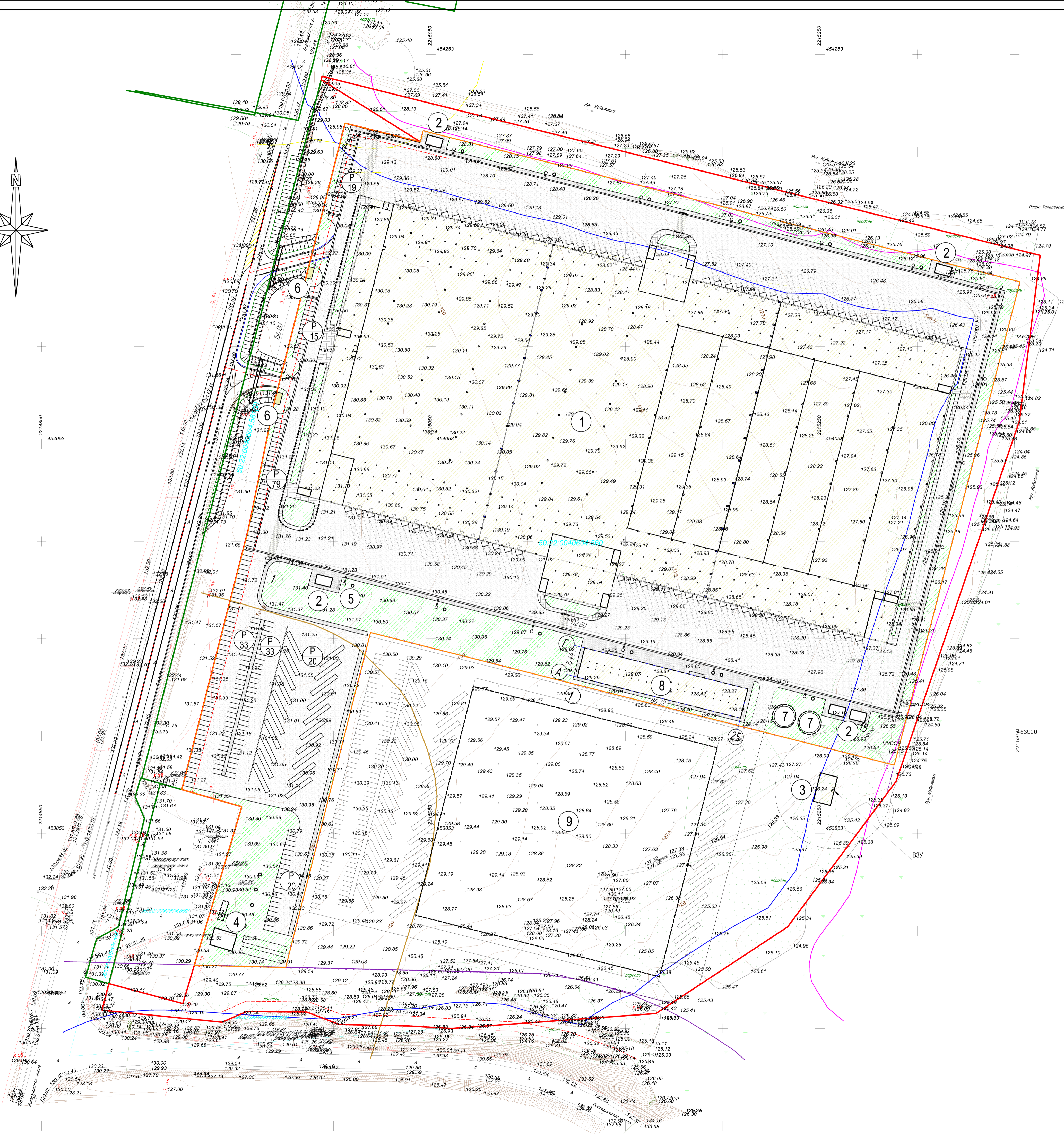
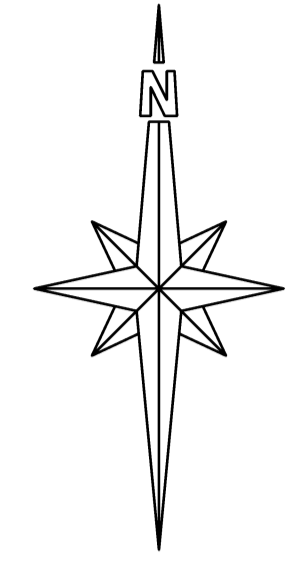
Производственный комплекс

Схема планировочной организации земельного участка

стадия лист листов

п 5

Архитектурно-проектная мастерская ООО "БАКОМ"



Составлено:
Вариант №:
Лист в Дина:
Имя и Подпись: