

**КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
«ТРЕСТ ГЕОЛОГО-ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ
И АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОНЫХ РАБОТ «МОСОБЛГЕОТРЕСТ»**

143006, Московская область
Одинцовский р-н, г. Одинцово
ул. Восточная, д.2
ИНН 5032238990
КПП 503201001



Тел. (495) 252-75-00
<http://www.mogt.ru>
mogt_info@mosreg.ru
ОГРН 1165032054714
ОКВЭД 63.11.1

МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ АРХИТЕКТОРОВ И ПРОЕКТИРОВЩИКОВ
Регистрационный номер в государственном реестре: СРО-П-083-14122009

Заказчик – гражданин РФ Савялов Рубен Валерьевич

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ ПРИ
РАЗМЕЩЕНИИ ПЛАНИРУЕМОГО К СТРОИТЕЛЬСТВУ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА В ЦЕЛЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ
ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**ОБЪЕКТ: ПРОЕКТИРУЕМЫЙ МАГАЗИН, РАСПОЛОЖЕННЫЙ НА ЗЕМЕЛЬНОМ
УЧАСТКЕ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 50:22:0020101:8964 ПО АДРЕСУ:
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ЛЮБЕРЦЫ, ПОСЁЛОК
ОКТЯБРЬСКИЙ, МЕЖДУ Д. №1 МКР. «ЗАПАДНЫЙ» И Д. №2 МКР. «ЗАПАДНЫЙ»**

РАЗДЕЛ 1. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

1.1. Введение

Целью данного заключения является получение государственной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории Московской области».

Отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в части:

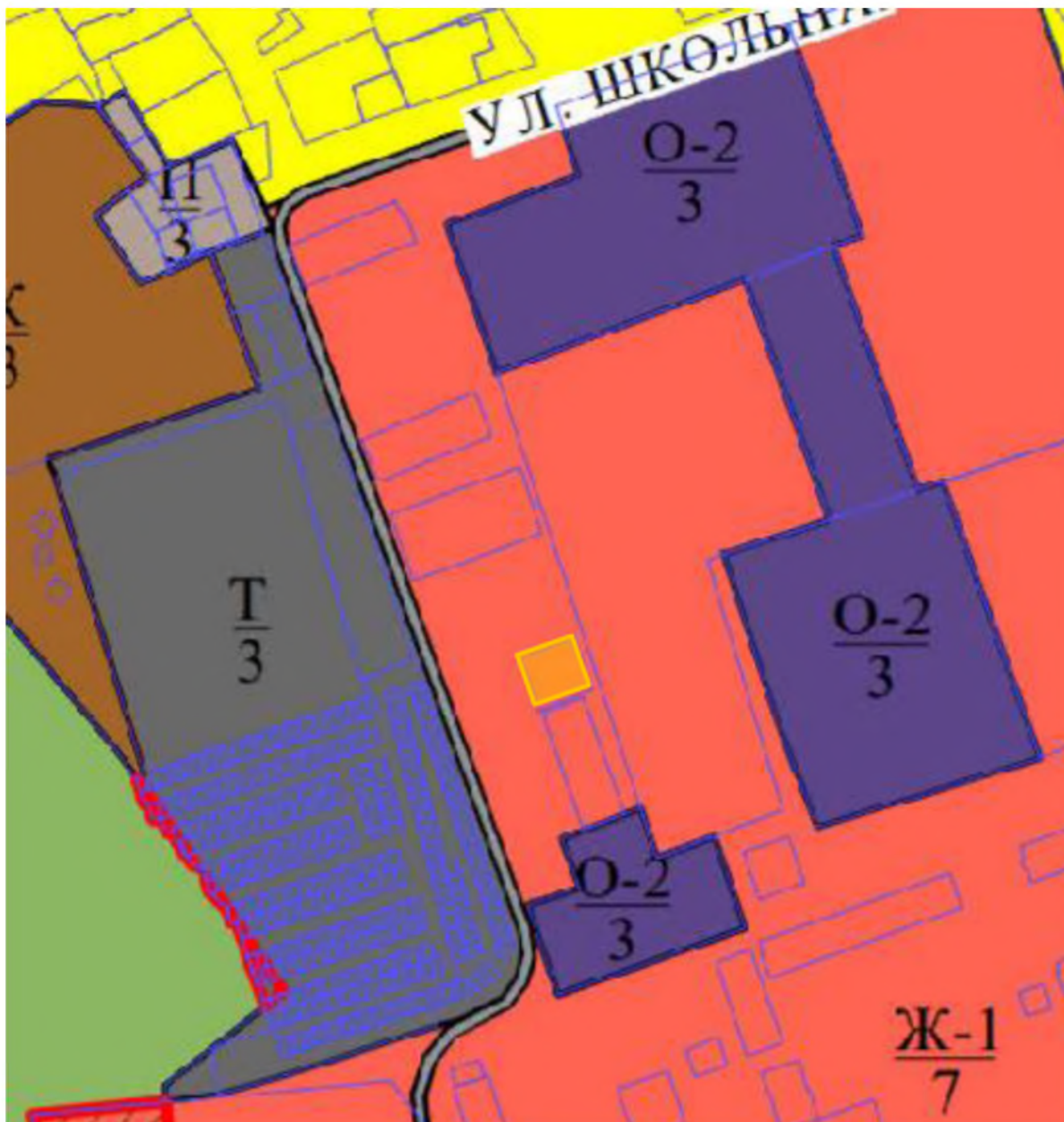
- предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений;
- минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- максимального процента застройки в границах земельного участка.

В соответствии с пунктом 2 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ «отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов».

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Люберцы Московской области, утверждёнными Решением Совета депутатов городского округа Люберцы от 02.10.2019 года № 317/39, земельный участок с кадастровым номером 50:22:0020101:8964, площадью 676 кв. м. отнесён к территориальной зоне «Ж-1 – зона многоквартирной жилой застройки». В состав основных видов разрешённого использования зоны Ж-1 включён код 4.4. «Магазины» со следующими градостроительными регламентами:

- минимальный размер земельного участка - 500 кв. м.;
- максимальный размер земельного участка – 10 000 кв.м;
- максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества наземных этажей - 50%;
- минимальные отступы от границ земельного участка – 3 метра.

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




 границы земельного участка с кадастровым номером 50:22:0020101:8964

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

На земельном участке предусматривается строительство магазина с площадью застройки 378 кв.м.

Объект капитального строительства будет иметь 2 надземных этажа, высотой 8,4 метров и общей площадью 756 кв.м. Проектные расстояния от границ земельного участка до проектируемого здания находятся в диапазоне от 1 м до 7 м (см. «Схему планируемой застройки земельного участка, М 1:250).

Площадь земельного участка с кадастровым номером 50:22:0020101:8964 равняется 676 кв. м., а площадь застройки, с учётом проектных предложений – 378 кв. м., соответственно процент застройки земельного участка составит 55,9 % (см. см. «Схему планируемой застройки земельного участка, М 1:250).

Расположение и объёмно-пространственное решение планируемого здания соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений, но не соответствует в части минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство, и максимального процента застройки в границах земельного участка

Для возможности реализации мероприятий по строительству магазина необходимо осуществить отклонение от предельных параметров разрешённого строительства объектов капитального строительства в части увеличения максимального процента застройки в границах земельного участка с 50 до 56% и уменьшения минимальных отступов по северной и западной сторонам земельного участка (точки 1 – 2, 1 – 4) с 3 до 1 метра (см. рисунок 2).



Рисунок 2 – Схема отклонения от предельных параметров разрешённого строительства объектов капитального строительства в части уменьшения минимальных отступов

1.2. Существующее положение

Рассматриваемый земельный участок расположен на юге городского округа Люберцы Московской области в поселке Октябрьский на расстоянии 500 м от Новорязанского шоссе и 12 км от МКАД.

Рассматриваемый земельный участок граничит:

- с севера – жилой дом микрорайон Западный, дом 2;
- с запада – ул. 60 лет Победы, коммунально-складские объекты;
- с юга – жилой дом микрорайон Западный, дом 1;
- с востока – ул. Спортивная, жилой дом.

Ортофотоплан рассматриваемой территории представлен на рисунке 3.



Рисунок 3 – Ортофотоплан рассматриваемой территории

Фотофиксация существующего состояния территории представлена на рисунке 4.



Рисунок 4 – Фотофиксация существующего состояния территории

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 50:22:0020101:8964 имеет категорию земель «Земли населённых пунктов», вид разрешенного использования – «для размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения». Площадь земельного участка составляет 676 кв. м.

На части рассматриваемого земельного участка расположена автомобильная стоянка, остальная его часть покрыта древесными насаждениями и газоном.

На рассматриваемой территории отсутствуют памятники истории и культуры, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия, а также объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия. В соответствии со «Схемой развития и размещения особо охраняемых природных территорий в Московской области», утвержденной постановлением Правительства Московской области от

11.02.2009 № 106/5, указанный участок не входит в границы особо охраняемых природных территорий регионального значения.

Участок расположен на территории со сложившимися транспортными путями и развязками. Территория рассматриваемого земельного участка имеет связь с городом Люберцы и другими населенными пунктами посредством примыкания к автомобильной дороге общего пользования (Спортивная улица). Транспортная инфраструктура района строительства представлена общественным наземным транспортом. Ближайшая автобусная остановка «Микрорайон Западный» находится в 0,14 км от территории, предлагаемой к развитию.

1.3. Основание для обращения за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

На основании п.1 статьи 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.

Ориентировочные линейные размеры земельного участка 26х26 метров, Технологические процессы в проектируемом здании требуют определенный набор помещений оптимальное расположение которых достигается при ориентировочном размере здания 18х21 метра.

В границах земельного участка (в восточной его части) проложен канализационный самотечный коллектор, минимально допустимое расстояние до зданий и сооружений от которого равно 3 метрам. В границах минимально допустимого расстояния до зданий и сооружений запрещается размещение любых объектов капитального строительства. Это существенно уменьшает площадь территории, в границах которой возможно размещение проектируемого здания.

Следовательно, иные характеристики земельного участка с кадастровым номером 50:22:0020101:8964 (а именно расположение в его границах канализационного самотечного коллектора) не позволяют разместить на нем здание магазина в соответствии с предельными параметрами, которые установлены для территориальной зоны в Правилах землепользования и застройки (части территории) городского округа Люберцы Московской области (утверждённых Решением Совета депутатов городского округа Люберцы Московской области от 02.10.2019 года № 317/39), то есть без уменьшения размера отступов и увеличения максимального процента застройки.

В связи с вышеперечисленным для возможности размещения здания с габаритами 18х21 метров требуется увеличение максимального процента застройки в границах земельного участка с 50 до 56% и уменьшение минимальных отступов по северной и западной сторонам земельного участка (точки 1 – 2, 1 – 4) с 3 до 1 метра (см. рисунок 5).



Рисунок 5 – Схема отклонения от предельных параметров разрешённого строительства объектов капитального строительства в части уменьшения минимальных отступов

Таким образом, основанием для обращения за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции в случае рассматриваемого объекта являются иные характеристики, которые неблагоприятны для застройки.

1.4. Проектные предложения

В связи с расположением земельного участка в Московской области и с учетом близости основных транспортных магистралей оптимальным вариантом развития данной территории является реализация проекта по строительству магазина продуктивно-хозяйственного назначения.

Московский регион является одним из главных центров развития розничной торговли в России. В 2018 году объем розничной торговли Московской области составил 11,7 млрд. долл. Доля розничного рынка Московского региона в общем объеме розничных продаж России занимает около 30%. Объем продажи продовольственных товаров за последний год увеличился на 9,4%, непродовольственных - на 8,8%.

На современном этапе развития розничной торговли в России можно говорить об определенном движении в сторону построения цивилизованных отношений в данном секторе. Наблюдается продолжение тенденции снижения доли рынков в обороте розничной торговли и соответственно увеличение доли торговых организаций. На повышение качественного уровня розничной торговли существенное влияние оказывает приход на российский рынок крупных западных компаний. Причем активность данных процессов в настоящее время усиливается.

Развитие формата «удобный магазин» является в настоящее время наиболее перспективным направлением развития торговли в Московской области. Предпосылками этому явились дефицит торговых площадей площадью свыше 800 кв. м, подходящих для магазинов больших форматов – «супермаркет», «гипермаркет» и тот факт, что удобное расположение магазина, его близость к дому, является одним из важнейших критериев выбора магазина для осуществления покупок.

Мировая тенденция: небольшие форматы, такие как удобные магазины/магазины при заправках, дискаунтеры и аптечные магазины, составляют 22% магазинов, созданных за последние пять лет 30 крупнейшими розничниками мира. Концепция такого рода магазинов предполагает наличие ассортимента товаров первой необходимости, прежде всего продовольственных. Магазин обязан поддерживать оговоренный низкий уровень цен на товары социальной значимости - хлеб, молоко и т.д. - только при этом условии предоставляются льготы на аренду помещений. Отличительной чертой «удобного магазина» являются приемлемые цены, так как, все они снабжаются из распределительных центров, без посредников. Помимо этого, доступные цены в подобных магазинах должны формироваться путем конкурентной обстановки. Еще одной отличительной чертой «удобных магазинов» является легкость управления, что позволяет открывать их по франчайзингу. В создании сетей «удобных магазинов» принимают участие как крупные розничные сети по торговле продуктами питания, так и мелкие независимые компании.

Строительство здания магазина позволит обеспечить доступ населения, проживающего в поселке Октябрьский и соседних населенных пунктах к товарам первой необходимости. Кроме того, строительство магазина позволит создать ориентировочно 20 новых рабочих мест и увеличит поступление налогов в федеральный, региональный и местный бюджеты.

В связи с позитивными прогнозами спроса на продовольственные и непродовольственные товары на вышеуказанном земельном участке планируется к реализации проект строительства магазина продуктивно-хозяйственного назначения.

Для реализации проекта в части выполнения работ по разработке проектной и рабочей документации, а также для выполнения строительно-монтажных работ планируется привлечение единой профессиональной организации, специализирующейся на проектировании и строительстве «под ключ» объектов розничной торговли и обладающей собственными производственными мощностями, в том числе производством необходимых строительных материалов и проектным отделом. Предполагается применение типовых проектных решений с целью оптимизации затрат на разработку проектной и рабочей документации, затрат на строительную часть, а также для максимально эффективной реализации проекта в части сокращения сроков производства строительно-монтажных работ.

Общий срок на подготовительные мероприятия и подготовку исходно-разрешительной документации для строительства составляет не более 12 месяцев, включая получение положительного заключения экспертизы проекта и разрешения на строительство, общий срок выполнения строительно-монтажных работ, в том числе получения заключения о соответствии и разрешения на ввод в эксплуатацию не более 12 месяцев с момента получения разрешения на строительство.

Таким образом, общий срок проектирования и строительства магазина продуктивно-хозяйственного назначения составит не более 24 месяцев. После детальной проработки технических параметров проекта и проведения переговоров со строительными партнерами возможно выполнить дополнительную оптимизацию сроков строительства при наличии экономической целесообразности.

На земельном участке предлагается строительство магазина этажностью 2 этажа и площадью застройки 378 кв. м (см. «Схему планируемой застройки земельного участка, М 1:250»).

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

- от северной границы 1 м;
- от южной границы 3,4 м;
- от западной границы 1 м;
- от восточной границы 7 м.

Характеристики конструкций магазина:

- фундамент – железобетонные сваи;
- кровля двухскатная, материал – металлочерепица;
- ограждающие конструкции, несущие конструкции (стены) – клеёный брус.

Въезд и выезд на территорию в восточной части участка с существующего проезда, примыкающего непосредственно к проектируемому земельному участку. Покрытие проезда – асфальтобетон. Это обеспечивает хорошую транспортную и пешеходную доступность.

Основные технико-экономические параметры проекта представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Основные технико-экономические показатели проекта

№ п/п	Показатель	Единица измерения	Количество
1	Общая площадь земельного участка	кв. м	676
2	Общая площадь застройки	кв. м	378
3	Общая площадь зданий	кв. м	756
4	Общая площадь благоустройства и дорожных покрытий	кв. м	232
5	Этажность	этажей	2
6	Высотность	м	8,4
7	Процент застройки	%	55,9
8	Количество создаваемых рабочих мест	мест	20

1.5. Обоснование соблюдения требований технических регламентов

Согласно п. 2 ст. 40 градостроительного кодекса РФ «отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешения разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов». Для обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части изменения предельного количества этажей, был произведен анализ градостроительной ситуации на предмет соответствия требованиям технических регламентов.

В рамках подготовки настоящего заключения была произведена проверка на соответствие проектных предложений требованиям ФЗ № 123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», ФЗ № 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иным нормативно-правовым актам.

Соответствие требованиям Федерального закона № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»

Согласно ч. 1 ст. 6 № 123-ФЗ пожарная безопасность объекта обеспечена, если:

1) в полном объеме выполнены требования пожарной безопасности, установленные техническими регламентами, принятыми в соответствии с Федеральным законом № 184-ФЗ, и пожарный риск не превышает допустимых значений, установленных настоящим Федеральным законом;

2) в полном объеме выполнены требования пожарной безопасности, установленные техническими регламентами, принятыми в соответствии с Федеральным законом № 184-ФЗ, и нормативными документами по пожарной безопасности.

Система обеспечения пожарной безопасности объекта защиты в обязательном содержит комплекс мероприятий, исключающих возможность превышения значений допустимого пожарного риска, установленного Федеральным законом № 123-ФЗ и направленных на предотвращение опасности причинения вреда третьим лицам в результате пожара (ч. 4 ст. 5 Федерального закона № 123-ФЗ).

На основании требований ст. 5 № 123-ФЗ каждый объект защиты имеет систему обеспечения пожарной безопасности.

Система обеспечения пожарной безопасности объекта защиты включает в себя:

- систему предотвращения пожара;
- систему противопожарной защиты;
- комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Система предотвращения пожара обеспечивается исключением условий возникновения пожаров, что достигается исключением условий образования горючей среды и (или) исключением условий образования в горючей среде (или внесения в нее) источников зажигания.

Исключение условий образования горючей среды обеспечивается следующими способами:

- применением негорючих веществ и материалов;
- ограничением массы и (или) объема горючих веществ и материалов;
- использованием наиболее безопасных способов размещения горючих веществ и материалов, а также материалов, взаимодействие которых друг с другом приводит к образованию горючей среды;
- установкой пожароопасного оборудования в отдельных помещениях или на открытых площадках;

Исключение условий образования в горючей среде (или внесения в нее) источников зажигания достигается следующими способами:

- применением электрооборудования, соответствующего классу пожароопасной и (или) взрывоопасной зоны;
- применением в конструкции быстродействующих средств защитного отключения электроустановок или других устройств, исключающих появление источников зажигания;
- применением оборудования и режимов проведения технологического процесса, исключающих образование статического электричества;
- устройством молниезащиты;
- применением искробезопасного инструмента при работе с легковоспламеняющимися жидкостями и горючими газами;
- применением устройств, исключающих возможность распространения пламени из одного объема в смежный.

Системы противопожарной защиты обеспечивают защиту людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и ограничение последствий их воздействия, обладают надежностью и устойчивостью к воздействию опасных факторов пожара в течение времени, необходимого для достижения целей обеспечения пожарной безопасности.

Защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и ограничение последствий их воздействия обеспечиваются следующими способами:

- применением объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага;
- устройством эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре;
- устройством систем обнаружения пожара (установок и систем пожарной сигнализации), оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;
- применением систем коллективной защиты - противодымной и средств индивидуальной защиты людей от воздействия опасных факторов пожара;

- применением основных строительных конструкций с пределами огнестойкости и классами пожарной опасности, соответствующими требуемой степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности зданий и сооружений, а также с ограничением пожарной опасности поверхностных слоев (отделок, облицовок и средств огнезащиты) строительных конструкций на путях эвакуации;

- устройство на технологическом оборудовании систем противовзрывной защиты;

- применением первичных средств пожаротушения;

- организацией деятельности подразделений пожарной охраны.

В процессе строительства и эксплуатации, организационно-технические мероприятия обеспечивают:

- соблюдение требований пожарной безопасности, предусмотренных нормативными документами и противопожарными мероприятиями, пожаробезопасное проведение строительных и монтажных работ;

- наличие и исправное содержание средств борьбы с пожаром;

- возможность безопасной эвакуации и спасения людей на объекте и на строительной площадке.

В соответствии с требованиями ст. 80 Федерального закона № 123-ФЗ конструктивные, объемно-планировочные и инженерно-технические решения объекта защиты обеспечивают в случае пожара:

- эвакуацию людей в безопасную зону до нанесения вреда их жизни и здоровью вследствие воздействия опасных факторов пожара;

- возможность проведения мероприятий по спасению людей;

- возможность доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения в любое помещение объекта;

- возможность подачи огнетушащих веществ в очаг пожара;

- нераспространение пожара на соседние здания и сооружения.

Для обеспечения эвакуации предусматривается:

- достаточное количество, соответствующие размеры и конструктивное исполнение эвакуационных путей и выходов, обеспечение беспрепятственного движения людей, организация и управление движением людей по эвакуационным путям;

- применение противопожарных преград, ограничивающих распространение пожара за пределы пожароопасного помещения;

- применение конструктивных и отделочных материалов с нормируемыми показателями пожарной опасности.

Здание оборудовано следующими системами противопожарной защиты:

- наружный противопожарный водопровод;

- автоматическая пожарная сигнализация;
- система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;
- системы противодымной вентиляции;
- молниезащита;
- внутренний противопожарный водопровод;
- автоматизация и диспетчеризация систем противопожарной защиты и инженерных систем.

К мероприятиям организационно-технического характера относятся:

- организация технического обслуживания средств противопожарной защиты;
- обучение правилам пожарной безопасности обслуживающего персонала;
- разработка необходимых памяток, инструкций, приказов о порядке проведения огнеопасных работ, соблюдении противопожарного режима, действиях в случае возникновения пожара, ответственных лицах;
- разработка и отработка планов эвакуации людей на случай пожара;
- отработка взаимодействия обслуживающего персонала и пожарной охраны при тушении пожаров и т. п.

Согласно ст. 32 ФЗ №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» проектируемое здание организаций торговли имеет класс функциональной пожарной опасности Ф3.1. В соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничения распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», составлена таблица 2, в которой отображены фактические и нормативные параметры противопожарных норм и требований.

Таблица 2 – Требования к пожарным проездам и противопожарным разрывам

Требование по нормам	Фактическое положение	Примечание
СП 4.13130.2013 п.8.3 Допускается предусматривать подъезд пожарных автомобилей только с одной стороны к зданиям и сооружениям в случае меньшей высоты, чем указано в п.8.1 (18 м).	Здание имеет класс функциональной пожарной опасности Ф3.1. Высота здания – 8,4 м. Проезд пожарных автомобилей предусмотрен с одной стороны.	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 м при высоте зданий или сооружений до 13 м включительно.	Высота здания – 8,4 м. Ширина проезда для пожарной техники – 3,5 м.	Соответствует требованиям

Требование по нормам	Фактическое положение	Примечание
СП 4.13130.2013 п.8.8 Расстояние от внутреннего края проезда до стены здания или сооружения должно быть: - для зданий высотой до 28 м включительно – 5-8 метров.	Высота здания –8,4 м. Расстояние от внутреннего края проезда до стены здания – 5 м.	Соответствует требованиям
СП 4.13130.2013 п.8.9 Конструкция дорожной одежды проездов для пожарной техники должна быть рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей. Ширина ворот автомобильных въездов на огражденные территории должна обеспечивать беспрепятственный проезд пожарных автомобилей.	Покрытия проездов для пожарной техники рассчитаны на нагрузку от пожарной техники (не менее 16 т/ось). Ширина ворот автомобильного въезда на огражденную территорию должна обеспечивать беспрепятственный проезд пожарных автомобилей.	Соответствует требованиям

Графически данная информация представлена на «Схеме планируемой застройки земельного участка, М 1:250».

**Соответствие требованиям Федерального закона № 384-ФЗ
«Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»**

Отклонение от предельно допустимых параметров разрешённого строительства, установленных градостроительными регламентами в части максимального процента застройки земельного участка и минимальных отступов от границ земельных участков, не повлечёт нарушение требований технических регламентов в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (с изм. от 02.07.2013 года). Федеральный закон устанавливает минимально необходимые требования к зданиям и сооружениям (в том числе к входящим в их состав сетям инженерно-технического обеспечения и системам инженерно-технического обеспечения), а также к связанным со зданиями и с сооружениями процессам проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса), в том числе требования:

1) механической безопасности;

- при условии, что строительные конструкции и основание здания будут обладать такой прочностью и устойчивостью, чтобы в процессе строительства и эксплуатации не возникало угрозы причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений.

- в расчетах строительных конструкций и основания будут учтены все виды нагрузок, соответствующих функциональному назначению и конструктивному решению здания.

- расчеты, обосновывающие безопасность принятых конструктивных решений зданий или сооружений, будут проведены с учетом уровня ответственности проектируемого здания - нормальный.

- расчетные значения усилий в элементах строительных конструкций и основании здания будут определены с учетом коэффициента надежности по ответственности - не ниже 1,0.

2) пожарной безопасности;

- при условии, что значения характеристик огнестойкости и пожарной опасности элементов строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения будут приняты I степени огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности будет принят С0.

- противопожарный разрыв или расстояние от проектируемого здания до ближайших зданий, сооружений будут приняты в соответствии с таблицей 1 СП 4.13130-2013 – 6 м.

- противопожарное расстояние между проектируемым и существующими зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости может быть не предусмотрено, т.к. не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники - составления плана тушения пожара), если стена более высокого или широкого объекта защиты, обращенная к соседнему объекту защиты, будет являться противопожарной 1-го типа (п.4.11 СП 4.13130-2013).предусмотрены меры по обеспечению возможности проезда и подъезда пожарной техники, безопасности доступа личного состава подразделений пожарной охраны и подачи средств пожаротушения к очагу пожара.

- ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий должна составлять не менее 3,5 м.

- конструкция дорожной одежды проездов для пожарной техники рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей.

- при условии, что здание будет разделено на пожарные отсеки.

- расположение и габариты эвакуационных выходов, расположение, габариты и протяженность путей эвакуации людей (в том числе инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения) при возникновении пожара, обеспечение противодымной защиты путей эвакуации, характеристики пожарной опасности материалов отделки стен, полов и потолков на путях эвакуации, число, будут обеспечены в соответствии с действующими требованиями.

- характеристики или параметры систем обнаружения пожара, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (с учетом особенностей инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения), а также автоматического пожаротушения и систем противодымной защиты будут обеспечены в соответствии с действующими требованиями.

- организационно-технические мероприятия по обеспечению пожарной безопасности зданий или сооружений в процессе их строительства и эксплуатации будут обеспечены в соответствии с действующими требованиями.

- расход воды на наружное пожаротушение зданий надземных автостоянок закрытого и открытого типов принимать по таблице 6 СП 8.13130.2009.

3) безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях;

- проявление опасных природных процессов и явлений и (или) техногенных воздействий отсутствует.

4) безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях;

- при условии, что будет предусмотрено устройство систем водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, энергоснабжения. Обеспечена защита от шума, от влаги.

5) безопасности для пользователей зданиями и сооружениями;

- здание будет спроектировано, а территория, необходимая для использования благоустроена таким образом, чтобы в процессе эксплуатации зданий не возникало угрозы наступления несчастных случаев и нанесения травм людям - пользователям зданиями в результате скольжения, падения, столкновения, ожога, поражения электрическим током, а также вследствие взрыва.

6) доступности здания для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения;

- на стоянке транспортных средств выделено необходимое количество машино-мест для транспортных средств инвалидов (п.5.2.1 СП 59.13330.2016).

- разметка места для стоянки (парковки) транспортных средств инвалида на кресле-коляске будет предусмотрена размерами 6,0х3,6 м

- места для стоянки (парковки) транспортных средств, управляемых инвалидами или перевозящих инвалидов, будут размещены вблизи входов в здания, доступные для инвалидов, не далее 50 м.

7) энергетической эффективности зданий и сооружений;

- при условии, что эффективное использование энергетических ресурсов будет обеспечено, предусмотрено оснащение зданий и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов.

8) безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду.

- в процессе строительства и эксплуатации зданий будет обеспечено отсутствие угрозы оказания негативного воздействия на окружающую среду.

Соответствие требованиям иных нормативно-правовых актов

В соответствии со Схемой территориального планирования транспортного обслуживания Московской области, утвержденной Постановлением Правительства Московской области от 25.03.2016 года № 230/8 (с изм. от 23.04.2019 года), проектируемая территория полностью расположена в пределах приаэродромной территории «Раменское», «Домодедово», «Черное» и в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 01.07.2017 года № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» размещение объекта капитального строительства подлежит согласованию.

Согласно СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространение пожара на объектах защиты. Требования к объёмно-планировочным и конструктивным решениям» пункту 4.14 «Противопожарные расстояния от границ застройки городских поселений до лесных насаждений в лесничествах (лесопарках) должны быть не менее 50 м, а от границ застройки городских и сельских поселений с одно-, двухэтажной индивидуальной застройкой». Ближайший лесной массив расположен на расстоянии 175 метров от существующего объекта, что соответствует требованиям пункта 4.14 СП 4.13130.2013 (см. рисунок 6).

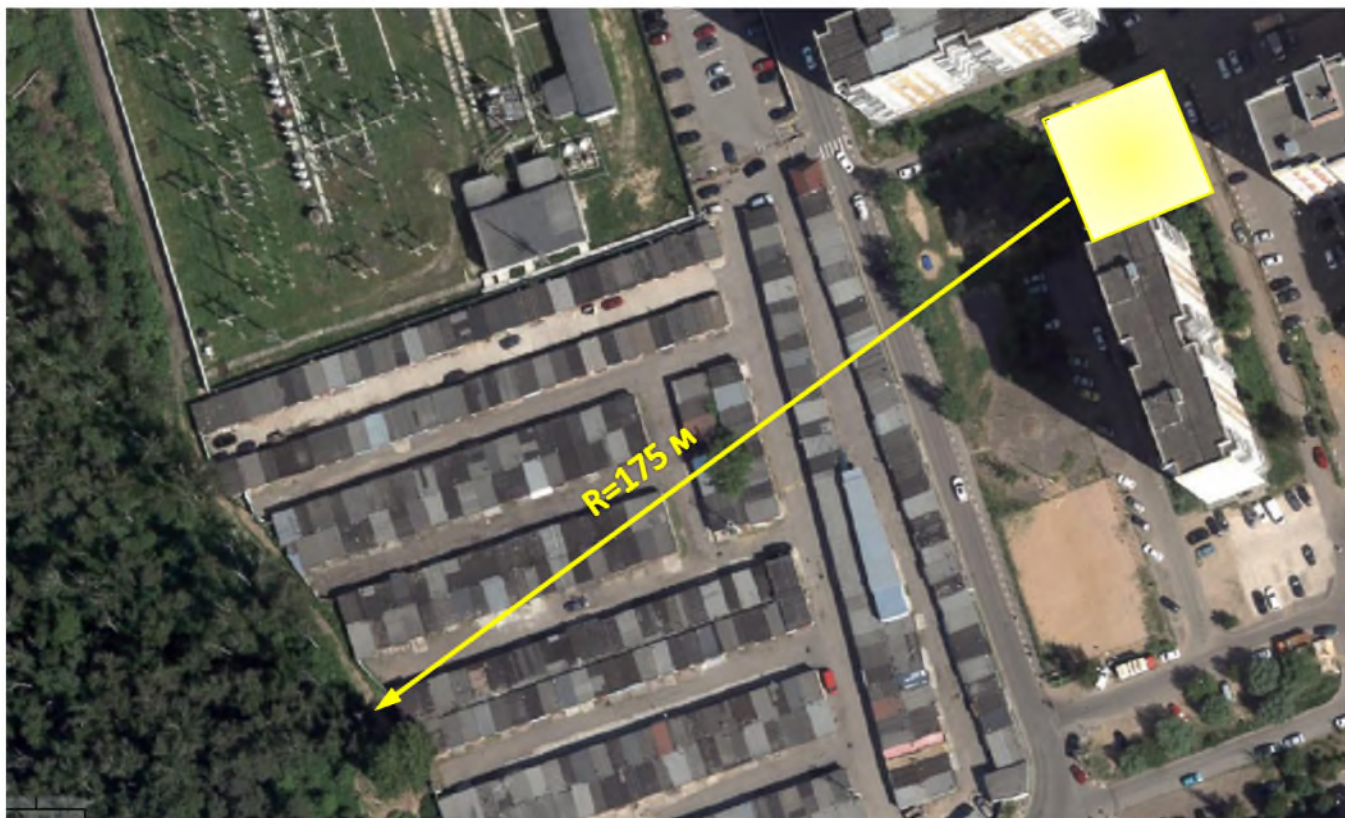


Рисунок 6 – Расстояние от границ застройки до лесных насаждений

По нормам инсоляции планируемый объект капитального строительства не затеняет другие объекты капитального строительства.

Проектируемый объект – здание магазина размещается на земельном участке, который с одной стороны граничит с существующими автомобильными проездами. Размещение проектируемого здания не нарушает сложившуюся транспортную структуру и не изменяет направление движения автомобильного транспорта.

Согласно СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», проектируемый объект относится к III степени огнестойкости и С0 класса пожарной опасности. Ближайший многоквартирный жилой дом расположен в 7 метрах по адресу: микрорайон Западный, 1, рабочий посёлок Октябрьский, городской округ Люберцы, Московская область (см. рисунок 7).



Рисунок 7 – Расстояние от проектируемого объекта до многоквартирной жилой застройки

В границах санитарно-защитной зоны не допускается использования земельных участков в целях размещения жилой застройки, поэтому в данном случае требуется разработка проекта санитарно-защитной зоны в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.03.2018 г. № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон».

Устанавливаемая санитарно-защитная зона должна быть уменьшена до таких размеров, чтобы она не накладывалась на земельные участки для жилой застройки.

Уменьшение размера санитарно-защитной зоны при должном обосновании, включающем в себя требуемые для этого расчеты возможно в том числе и до границ земельного участка (то есть до 0 метров), на котором планируется размещение объекта капитального строительства.

Кроме того, положениями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» определены случаи, при которых проект санитарно-защитной зоны не разрабатывается:

- предприятие не является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека, т.е. уровни создаваемого предприятием загрязнения за пределами промышленной площадки которых не превышают 0,1 ПДК и/или ПДУ физического воздействия на атмосферный воздух (см. пункт 1.2), то есть санитарно-защитная зона не устанавливается;

- предприятие относится к IV-V классам опасности и главой VII СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 ориентировочный размер санитарно-защитной зоны определен (см. пункт 2.1; 3.1);

- предприятие является объектом малого бизнеса, относящимся к V классу опасности (см. пункт 3.17);

- предприятие является микропредприятием малого бизнеса с количеством работающих не более 15 человек (см. пункт 3.17).

При наличии обоснования, что планируемый объект капитального строительства соответствует требованиям одного из вышеперечисленных пунктов, проект санитарно-защитной зоны разрабатывать не требуется и натурные исследования и измерения атмосферного воздуха в производить не нужно. При застройке такого объекта разрешение на строительство будет выдано без сведений об установлении санитарно-защитной зоны.

1.6. Выводы

1. Основанием для обращения за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции в случае рассматриваемого объекта являются иные характеристики, которые неблагоприятны для застройки (расположение в границах земельного участка канализационного самотечного коллектора).

2. Объект капитального строительства, который планируется к размещению на земельном участке с кадастровым номером 50:22:0020101:8964, не будет предоставлять опасность для жизни и здоровья человека, а также для окружающей среды. Все требования технических регламентов при реализации проектных предложений соблюдаются.

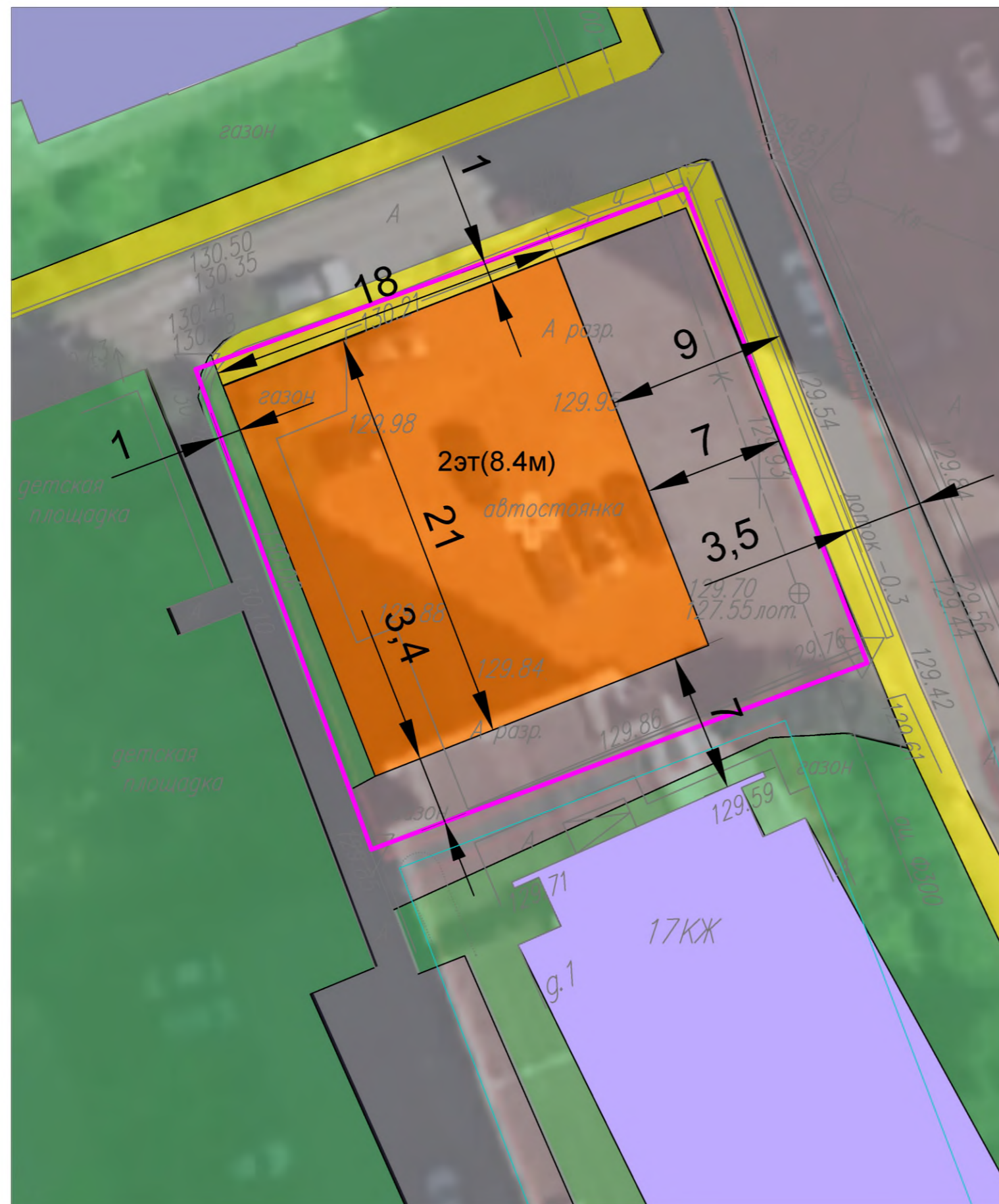
3. Увеличение максимального процента застройки в границах земельного участка с 50 до 56% и уменьшение минимальных отступов по северной и западной сторонам земельного участка (точки 1 – 2, 1 – 4) с 3 до 1 метра - возможно.

РАЗДЕЛ 2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

В состав графической части заключения входит:

- Схема планируемой застройки земельного участка, М 1:250.

Схема планируемой застройки земельного участка, М 1:250



Условные обозначения

- границы земельного участка с кадастровым номером 50:22:0020101:8964
- границы земельных участков, поставленных на Государственный кадастровый учёт
- планируемый объект капитального строительства
- существующие объекты капитального строительства
- существующие улицы, проезды
- пешеходные проходы
- озеленённые территории

Согласовано			
Изм. № подл.			
Подпись и дата			
Взам. инв. №			

				Заказчик: гражданин РФ Савялов Р.В.			
				Заклучение о соблюдении требований технических регламентов при размещении планируемого к строительству объекта капитального строительства в целях предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства по объекту: проектируемый магазин, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:22:0020101:8964 по адресу: Московская область, городской округ Люберцы, посёлок Октябрьский, между д. №1 мкр. «Западный» и д. №2 мкр. «Западный».			
Должность	Ф.И.О.	Подп.	Дата	Раздел 2. Графическая часть	Стадия	Лист	Листов
Глав. спец.	Филин С.А.	<i>С.Филин</i>				1	1
				Схема планируемой застройки земельного участка, М 1:250	 Основан в 1971		
Нач. мастер.	Смирнов А.С.	<i>А.Смирнов</i>					