

ООО «Герасимов-Проект.К»

ИНН/ОГРН 7716558818 / 5067746783946

127576, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный Округ Лианозово, ул Абрамцевская, д. 3, кв. 199

Реквизиты документа: Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-060-20112009

Застройщик: **Тремаскин Алексей Михайлович**, 25.09.1982г., паспорт РФ 4606 203246, выдан Быковским отделом милиции Раменского УВД Московской области, 27.04.2004г., код подразделения 503-094, адрес регистрации: Московская область, г. Раменское, с.Сельцо, ул. 6-я Западная, д.139

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

Новое строительство

Вид разрешенного использования планируемого ОКС: Магазин

Расположение на земельном участке:

- Кадастровый номер: 50:23:0030105:1254
- Местоположение: Российская Федерация, Московская область, р-н Раменский, сельское поселение Верейское, д. Верея, ш. Островецкое, участок № 508
- Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с утвержденными ПЗЗ: магазины

Главный инженер проект

Генеральный директор



Герасимов Д.А.

Герасимов Д.А.

СОДЕРЖАНИЕ

1.1 Основания подготовки заключения

1.2 Существующее положение

1.3 Сведения, подтверждающие, что характеристики земельного участка, неблагоприятны для застройки.

1.4 Характеристики размещаемого объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции

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

1.6 Подтверждение соблюдения требований технических регламентов

1.6.1 Федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 N 384-ФЗ

1.6.2 Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 N 123-ФЗ

1.6.3 Технический регламент о безопасности сетей газораспределения и газопотребления, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 29.10.2010 N 870 (в случае отклонения для объектов сетей газораспределения и газопотребления)

1.7 Заключение

ПРИЛОЖЕНИЯ

1.1 Основания для подготовки заключения

- на основании ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- на основании Административного регламента (Распоряжение Мособлархитектуры от 12.08.2022 №27РВ-387 "Об утверждении Административного регламента представления государственной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории Московской области»");

- на основании правил землепользования и застройки территории (части территории) Раменского городского округа Московской области, утвержденных постановлением администрации Раменского городского округа № 5617 от 25.12.2024 Об утверждении внесения изменений в Правила землепользования и застройки территории (части территории) Раменского городского округа Московской области.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территории (части территории) Раменского городского округа Московской области, утвержденными постановлением администрации Раменского городского округа Московской области №5617 от 25.12.2024г., земельный участок с кадастровым номером 50:23:0030105:1254, площадью 1289 кв. м расположен в территориальной зоне **«О-1 - многофункциональная общественно-деловая зона»**, с разрешенной предельной этажностью 3 надземных этажей / предельной высотой – м.

Для вида разрешенного использования земельного участка «магазин 4.4» установлены минимальные отступы от границ земельного участка 3 м и максимальный процент застройки объекта капитального строительства 60 %.

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

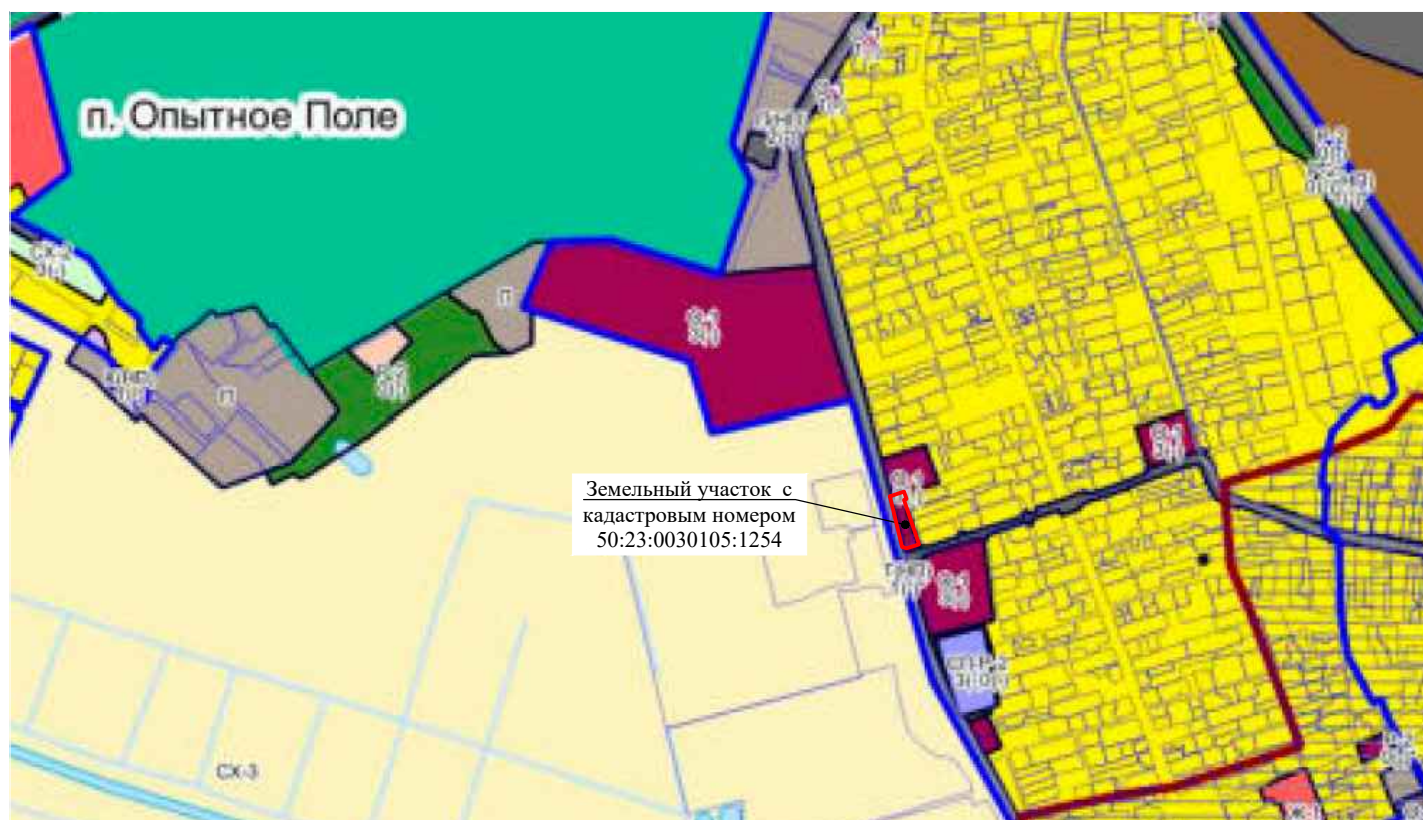


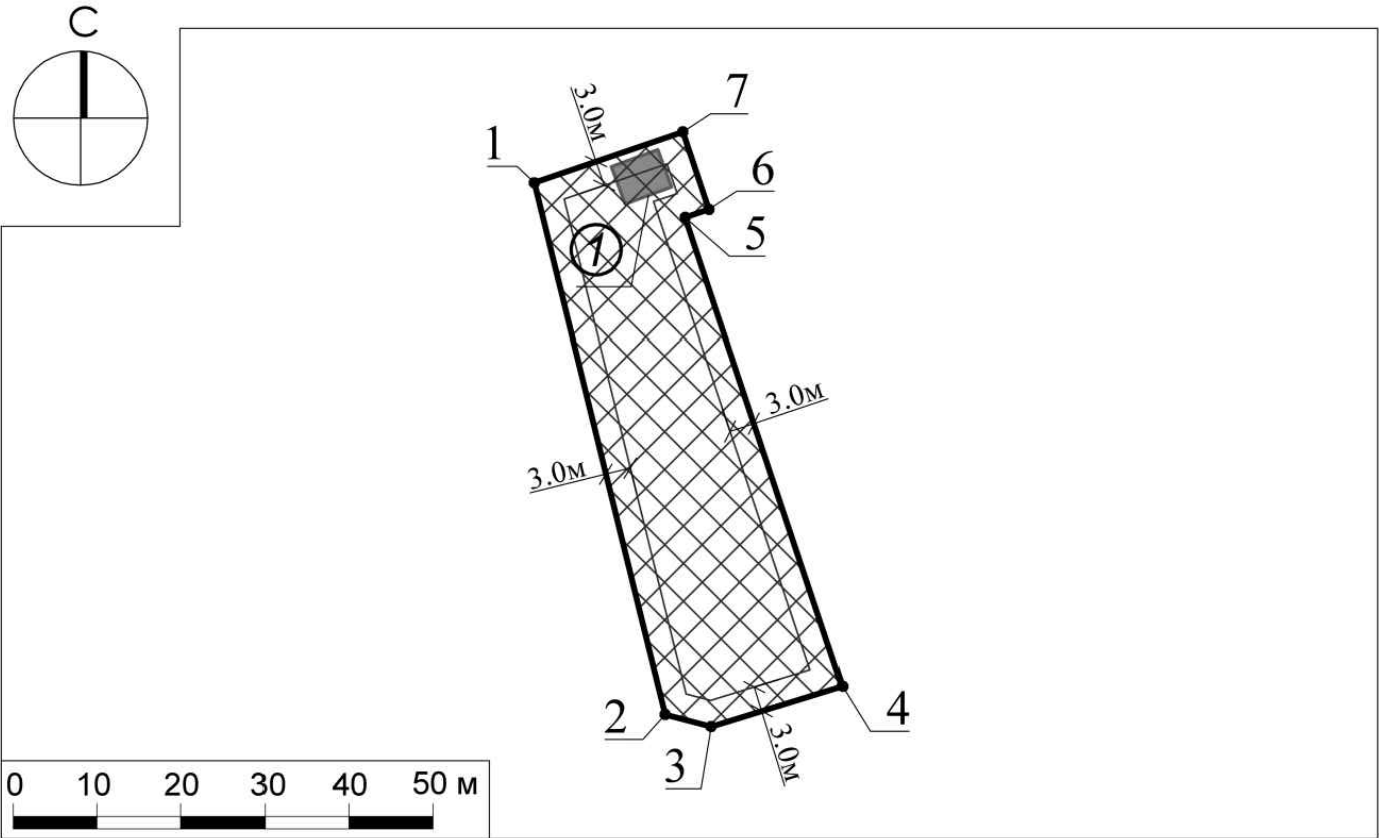
Рисунок 1 - Фрагмент карты градостроительного зонирования Раменского городского округа Московской области в части рассматриваемой территории

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:

- минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.

Градостроительный план земельного участка (РФ-50-3-71-0-00-2024-19400-0 от 26.04.2024г.):

Чертеж градостроительного плана земельного участка



Условные обозначения

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | границы зон, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства | | номер поворотной точки границ земельного участка |
| | граница земельного участка | | минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (согласно видам разрешенного использования) ¹ |
| | существующие здания, строения, сооружения | | |
| | номер объекта капитального строительства | | |

Земельный участок полностью расположен в территории, в границах которой предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (Тип 2).¹

Рисунок 2 – Чертеж градостроительного плана земельного участка

1.2 Существующее положение

1.2.1 Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0030105:1254 расположен по адресу: Российская Федерация, Московская область, р-н Раменский, сельское поселение Вереysкое, д. Верея, ш. Островецкое, участок № 508.

Рассматриваемый земельный участок граничит:

- с севера: земельный участок с кадастровым номером 50:23:0030105:1360. Категория земель: земли населённых пунктов. Разрешенное использование: под строительство торгово-выставочного комплекса;

- с запада: земельный участок с кадастровым номером 50:23:0000000:158464. Категория земель: земли населённых пунктов. Разрешенное использование: общее пользование территории;

- с юга: сооружение с кадастровым номером 50:23:0000000:160794. Верея - Быково (46К-5250). Назначение: сооружения дорожного транспорта;

- с востока: земельные участки с кадастровыми номерами 50:23:0030105:4339, 50:23:0030105:4340, 50:23:0030105:5015, 50:23:0030105:1220. Категория земель: земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства.

земельный участок с кадастровым номером 50:23:0030105:1127. Категория земель: земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.

Космоснимок рассматриваемой территории представлен на рисунке 3.

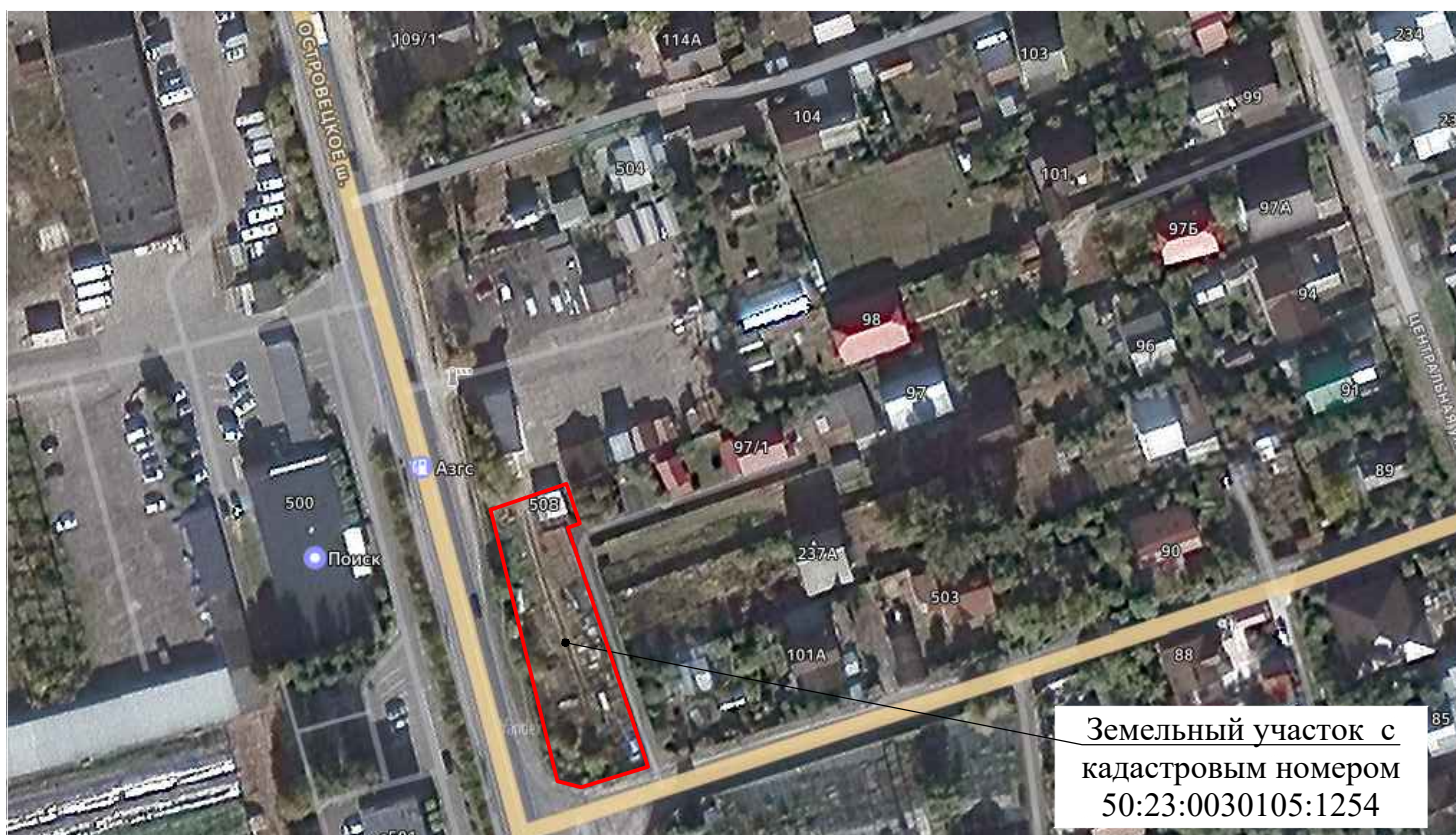


Рисунок 3 - Космоснимок рассматриваемой территории

Фотофиксация существующего состояния территории представлена на рисунке 4.

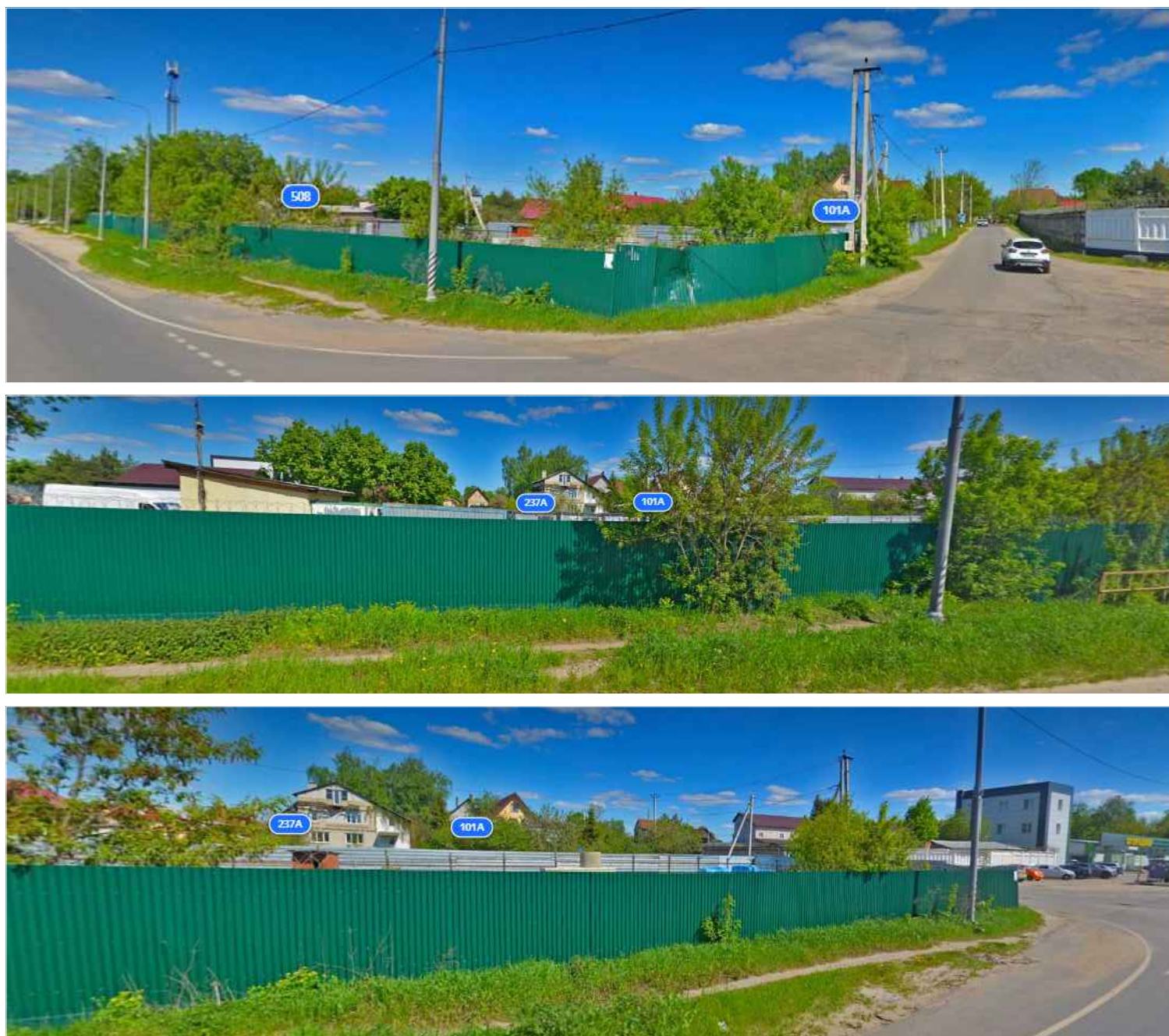


Рисунок 4 - Фотофиксация существующего состояния территории

Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0030105:1254 имеет категорию земель «земли населённых пунктов», вид разрешенного использования - «магазины», площадь - 1 289 кв.м.

На земельном участке возведены следующие объекты капитального строительства:
- нежилое здание (здание торгово-выставочного назначения оптовой и розничной торговли) с кадастровым номером 50:23:0030105:4396, общей площадью 19 кв.м.
Подлежит демонтажу.

1.2.2 Планировочные ограничения земельного участка

Земельный участок полностью расположен в границах полос воздушных подходов аэродрома экспериментальной авиации "Раменское".

Земельный участок полностью расположен в пределах приаэродромной территории аэродрома Москва (Домодедово), сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости до 1 января 2016 года.

1.3 Сведения, подтверждающие, что характеристики земельного участка, неблагоприятны для застройки

- Конфигурация земельного участка.

1.4 Характеристики размещаемого объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции

На земельном участке предполагается строительство объекта капитального строительства - магазин, этажностью 1 надземный (высота этажа 3,5 метра), площадью застройки 385,1 кв.м и общей площадью 356 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 - 3,4 м;
- от южной границы - 13,1 м;
- от западной границы - 8,5 м;
- от восточной границы - 1,0 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.):

Фундаментом здания является монолитная железобетонная плита $h=400$ мм. Перекрытия здания монолитные железобетонные толщиной 200 мм. Мягкая кровля по утеплителю на монолитной плите. Ограждающие конструкции: навесной фасад, утеплитель по кладочному материалу. Несущие конструкции: монолитный каркас с вертикальным ядром жесткости стен лестничной клетки. Горизонтальная жесткость обеспечена конструкциями перекрытия.

Общая устойчивость конструкций здания в продольном и поперечном направлениях обеспечивается совместной работой стен и колонн и жестких дисков перекрытия.

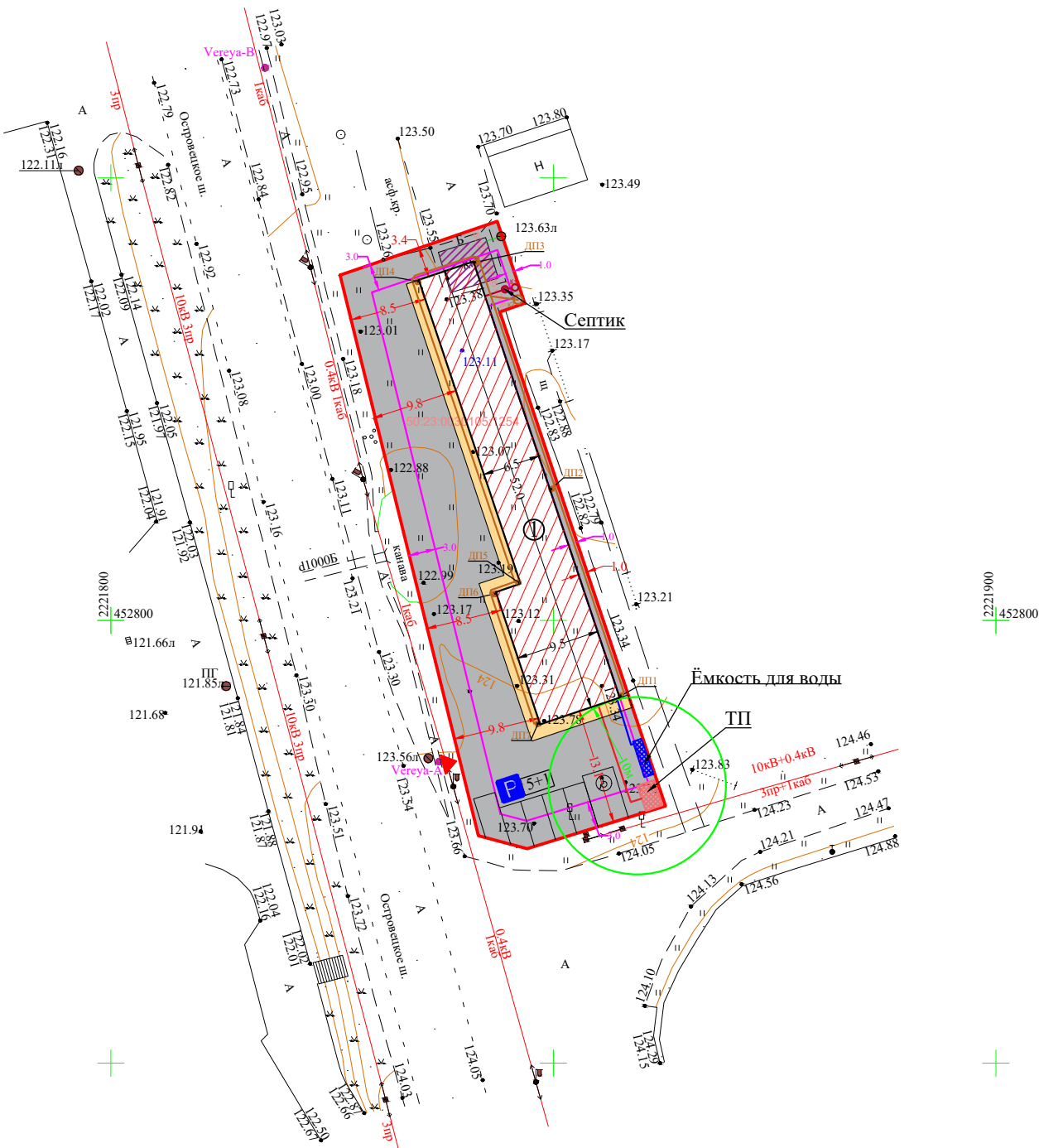
Планировочное и/или объемно-пространственное решение проектируемого объекта капитального строительства соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны, утвержденных ПЗЗ в части:

- минимальные отступы от границы земельного участка в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства с восточной стороны участка уменьшены с 3,0 м до 1,0 м.

Требуемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства:

- уменьшение минимальных отступов от восточной границы земельного участка до 1,0 м.

1.5 Схема земельного участка с отображением местоположения существующих объектов капитального строительства, сетей инженерного обеспечения, планировочных ограничений и планируемого к размещению объекта М1:500



Условные обозначения:

- Граница земельного участка с КН 50:23:0030105:1254
- Существующее демонтируемое здание с КН 50:23:0030105:4396
- Проектируемое здание
- Минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства
- Проектируемые асфальтобетонные проезды
- Проектируемое мощение тротуарной плиткой
- Въезд-выезд на территорию
- Стоянка для легковых машин и МГН с количеством м/мест

Условные обозначения инженерных сетей:

- Водоснабжение
- Канализация хозяйственно-бытовая
- Канализация ливневая
- Электроснабжение
- ТП (трансформаторная подстанция)
- Ёмкость для воды
- Септик
- ДП1 Дождеприемник
- К2 Колодец ливневой канализации
- К1 Колодец хозяйственно-бытовой канализации
- Охранная зона от ТП

Экспликация зданий и сооружений

№ по ген-ну	Наименование	Примечание
1	Магазин / 1 этаж	Проектируемое

Ведомость площадок

№ по ген-ну	Наименование	Примечание
2	Парковки для временного хранения автомобилей на 6 м/мест	Проектируемое

Технико-экономические показатели

N	Наименование	Ед. изм.	Площадь	%
1.	Кадастровая площадь участка	кв.м	1 289	100
2.	Площадь застройки	кв.м	385,1	30
3.	Площадь асфальтобетонного покрытия	кв.м	803,5	62
4.	Площадь мощения тротуарной плиткой	кв.м	100,4	8
5.	Общая площадь объекта	кв.м	356	
6.	Этажность	шт.	1	

1.6 Подтверждение соблюдения требований технических регламентов

В соответствии с ч. 1 ст. 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.

В соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса РФ «отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов».

1.6.1 При отклонении от предельных параметров разрешенного строительства будут соблюдены требования Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 N 384-ФЗ.

1.6.2 При отклонении от предельных параметров разрешенного строительства будут соблюдены требования Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 N 123-ФЗ.

1.7 Заключение

При реализации разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для объекта капитального строительства будут соблюдены требования технических регламентов, градостроительных, санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных норм и правил, установленных законодательством Российской Федерации.