

ООО «СТАР СИТИПРОЕКТ»

142100, Московская обл., г. Подольск,
ул. Федорова, д.34, пом. 1,этаж 1, каб.111
ОГРН 1185074015235,
ИНН/КПП 5036174232/503601001

**Обоснование превышения предельных
параметров разрешенного строительства**

объекта капитального строительства - Магазин
по адресу: Московская область, г. Раменское, ул. Стахановская, д. 45

Застройщик: Кольдяев Иван Викторович

2019 г.

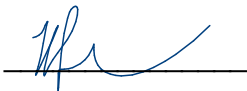
СПРАВКА ГЛАВНОГО ИНЖЕНЕРА ПРОЕКТА.

Настоящая проектная документация разработана в соответствии с действующими техническими регламентами, градостроительным регламентом, правилами, заданием на проектирование и руководящими материалами, а также согласно градостроительного плана земельного участка. Технические решения и мероприятия, принятые в проектной документации, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других строительных норм и ГОСТ'ов, действующих на территории Российской Федерации, обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта и прилегающих к нему территорий при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий и технических условий.

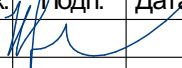
Главный инженер проекта

Регистрационный номер
национального реестра
проектировщиков

А.Г. Круглов



П-052838

Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата				
ГИП		Круглов				Московская область, г. Раменское, ул. Стахановская, д. 45	Стадия	Лист	Листов
							ПД	2	
						Справка ГИП			
Разработал		Круглов					ООО «СТАР СИТИПРОЕКТ» 142100, Московская обл., г. Подольск, ул. Федорова, д.34, пом. 1,этаж 1, каб.111 ОГРН 1185074015235, ИНН/КПП 5036174232/503601001		

Текстовая часть

1. Общие данные

Проект разработан на основании:

- Градостроительный план земельного участка № RU 50525101 – MSK003606
- Правила землепользования и застройки городского округа Раменское Московской области

2. Планировочная организация земельного участка

Участок находится в северной части городского округа Раменское Московской области, по адресу: Московская область, г. Раменское, ул. Стахановская, д. 45

Участок площадью 0.1137 Га, кадастровый номер 50:23:0000000:152551.

Земельный участок расположен в Многофункциональной общественно-деловой зоне О-1. Основным разрешенным видом использования земельного участка являются: Магазин (4.4)

Участок граничит:

с востока улица Стахановская; с юга не учтенный земельный участок под ИЖС; с севера улица Свободы; с запада внутри кварталный проезд к территории частного сектора.

Транспортная связь объекта осуществляется по улице Свободы с выездом на внутри кварталный проезд.

Проектируемое здание занимает всю площадь земельного участка, с учетом 1х метрового отступа от границы земельного участка. Стояночные места размещаются по периметру проектируемого здания на арендуемом земельном участке дополнительного благоустройства.

Благоустройство территории затрагивает не только выделенный земельный участок но и арендуемый земельный участок.

Благоустройство земельного участка включает в себя:

- мощеные тротуарные дорожки, с возможностью использования МГН
- асфальтированные подъезды к зданию
- мусорные бабки у входов
- озеленение прилегающей территории газоном.

3. Архитектурное решение

Здание 2-х этажное с плоской кровлей.

Габариты здания в осях - 30,9 м x 33,6 м.

Отметка чистого пола 1-го этажа равна 0,000, что соответствует абсолютной отметки земли 130,30. Высота здания 10,65 м.

На первом этаже, расположен центральный вход, помещением торгового зала магазина, вспомогательные помещения и лестничные клетки. При входе запроектировано утепленная входная группа в одном уровне с тротуаром для облегченного использования здания мало-мобильными группами населения.

На втором этаже расположены торговые помещения, блок с санузлами, лестничные клетки.

Выход на кровлю запроектирован через лестничную клетку.

Цветовое решение фасада обусловлено пожеланиями Заказчика и выполнена при привязке проекта к местным условиям с учетом градостроительных задач и характера окружающей застройки.

Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата				
ГИП		Круглов				Московская область, г. Раменское, ул. Стахановская, д. 45	Стадия	Лист	Листов
							ПД	3	
						Обоснование	ООО «СТАР СИТИПРОЕКТ» 142100, Московская обл., г. Подольск, ул. Федорова, д.34, пом. 1.этаж 1, каб.111 ОГРН 1185074015235, ИНН/КПП 5036174232/503601001		
Разработал		Круглов							

4. Обоснование неэффективного использования земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства

Рассматриваемый магазин имеет ряд незначительных отклонений от параметров предельно разрешенного строительства, заданных в ГПЗУ и ПЗиЗ г. Раменское:

1. Отступы от границ земельного участка приняты в 1 м, при минимально допустимом по ГПЗУ в 3 м.
2. Процент застройки земельного участка составляет 85,4%, при максимально допустимом в 50%.

Данные обстоятельства обусловлены экономической целесообразностью и нехваткой земельного участка. При использовании допустимого регламентом отступа в 3м и процента застройки 50% здание получилось бы значительно меньшей площади, 567м², что не соответствует минимально необходимой заказчику для успешной коммерческой эксплуатации здания и ставит под вопрос экономическую целесообразность строительства.

Рассматриваемый магазин компенсирует большой процент использования земельного участка использованием арендованного смежного земельного участка для размещения элементов благоустройства, стоянок и т.п..

С учетом участка дополнительного благоустройства, общие показатели ТЭП остаются в пределах нормируемых за исключением отступа в 1м под юго-восточной границе участка.

Кроме этого согласно таблице Б.1. СП. 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" в зонах общественно-деловой и многофункциональной застройки допускается применять коэффициент застройки вплоть до 1, что соответствует 100% плотности застройки и полному отсутствию отступов от границ земельного участка.

Принимая во внимание все вышеперечисленные доводы, а также отсутствие других серьезных отклонений, считаем возможным отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для рассматриваемого магазина в пределах представленных в таблице ТЭП данного обоснования.

5. Т.Э.П. для обоснования

№	Показатель	Ед. Изм.	Кол-во	Треб-ся
1	Площадь земельного участка	м ²	1 137,0	мин. 500
2	Процент застройки	%	85,4	мах. 50
3	Количество этажей		2	мах. 17
4	Высота	м	10,65	не нормир.
5	Отступ от границы участка	м	1	мин. 3
6	Общая площадь здания	м ²	1 455,3	-
7	Строительный объем здания	м ³	6 622,2	-

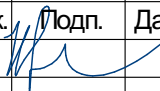
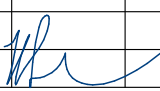
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата				
ГИП		Круглов				Московская область, г. Раменское, ул. Стахановская, д. 45	Стадия	Лист	Листов
							ГД	4	
						Обоснование	ООО «СТАР СИТИПРОЕКТ» 142100, Московская обл., г. Подольск, ул. Федорова, д.34, пом. 1.этаж 1, каб.111 ОГРН 1185074015235, ИНН/КПП 5036174232/503601001		
Разработал		Круглов							

Схема местоположения земельного участка на территории муниципального образования Московской области

Фрагмент карты градостроительного зонирования г.о. Раменское с отображением границ зон с особыми условиями использования территории.

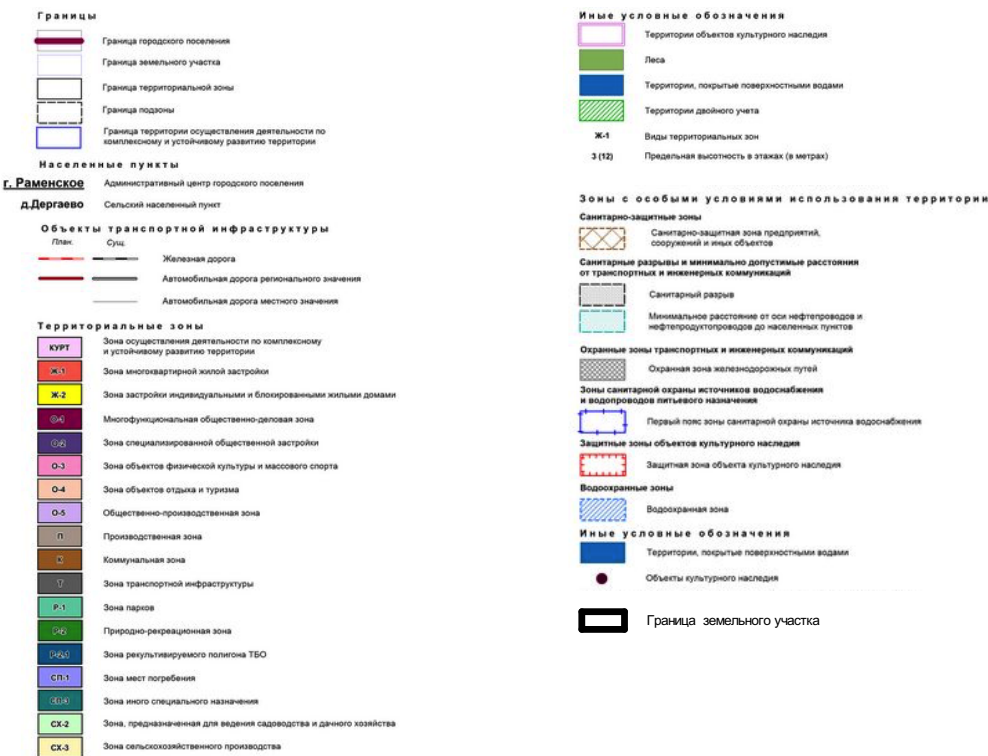


Фотофиксация



Схема месторасположения земельного участка, площадью 0,1137 Га, расположенного по адресу: Московская область, г. Раменское, ул. Стахановская, д. 45
Кадастровый номер земельного участка - № 50:23:0000000:152551

Условные обозначения:

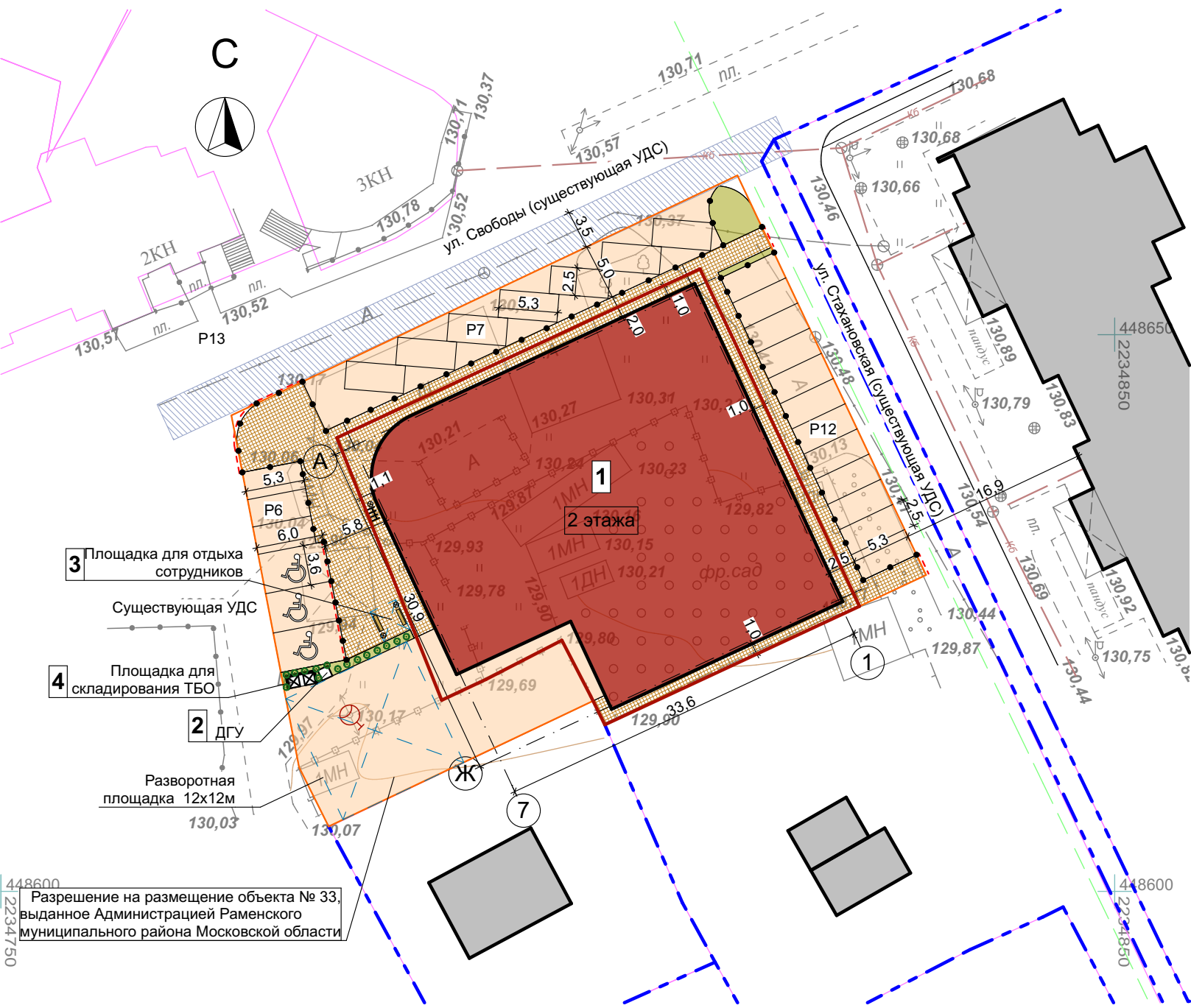


Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата				
ГИП		Круглов				Московская область, г. Раменское, ул. Стахановская, д. 45	Стадия	Лист	Листов
							ГД	5	
						Схема местоположения земельного участка на территории муниципального образования Московской области	ООО «СТАР СИТИПРОЕКТ» 142100, Московская обл., г. Подольск, ул. Федорова, д.34, пом. 1этаж 1, каб.111 ОГРН 1185074015235, ИНН/КПП 5036174232/503601001		
Разработал		Круглов							

ИНФОРМАЦИЯ К ПУБЛИЧНЫМ СЛУШАНИЯМ
ПО ВОПРОСУ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КОЛЬДЯЕВУ ИВАНУ ВИКТОРОВИЧУ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

объекта капитального строительства - Магазин
по адресу: Московская область, г. Раменское, ул. Стахановская, д. 45

Схема планировочной организации земельного участка М 1:500



Условные обозначения

- Граница земельного участка № 50:23:0000000:152551
- Граница дополнительного благоустройства, № 50:23:0110201, 50:23:0110202
- Граница других земельных участков
- Вновь возводимые здания и сооружения
- Существующие здания и сооружения
- Существующее асфальтовое покрытие (проезжая часть)
- Проектируемое асфальтовое покрытие (проезжая часть)
- Проектируемое мощение тротуарной плиткой пешеходных зон и дорожек
- Проектируемое озеленение натуральным газоном
- Демонтируемая мачта освещения
- Проектируемые урны
- Проектируемые лавочки
- Стояночные места для инвалидов (6,0х3,6 м)
- Парковочный столбик Оптима СПб (h = 1,0 м)
- Пониженный борд для МГН
- Проектируемые кустарники, низкорослые, молодых хвойных пород
- Граница зоны отдыха персонала
- Велопарковка
- Зона проезда пожарной техники

Экспликация зданий, сооружений и площадок

Номер поз.	Наименование	Этажность	Площадь застройки м2	Примечание
1	Проектируемый магазин	2	971,0	
2	Проектируемая ДГУ (не капитальное)	-	-	
3	Площадка для отдыха сотрудников	-	-	14,0м2
4	Площадка для для складирования Т.Б.О.	-	-	7,0м2

Технико-экономические показатели

Номер поз.	Наименование показателей	Ед.	В границах Земельного Участка № 50:23:0020262:818		За границами Земельного участка (участок доп. благоустр.)		Общее (итого)	
			Проект	Баланс %	Проект	Баланс %	Проект	Баланс %
1	Площадь земельного участка	м²	1 137,0	100%	983,0	100%	2 120,0	100%
2	Площадь застройки, проектируемая	м²	971,0	85,4%	-	0%	971,0	45,8%
3	Площадь твердых покрытий	м²	166,0	14,6%	945,5	96,2%	1 111,5	52,4%
4	Площадь озеленения	м²	-	0%	37,5	3,8%	37,5	1,8%

Обоснование неэффективного использования земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства

Рассматриваемый магазин имеет ряд незначительных отклонений от параметров предельно разрешенного строительства, заданных в ГПЗУ и ПЗиЗ г. Раменское:

- Отступы от границ земельного участка приняты в 1 м, при минимально допустимом по ГПЗУ в 3 м.
- Процент застройки земельного участка составляет 85,4%, при максимально допустимом в 50%.

Данные обстоятельства обусловлены экономической целесообразностью и нехваткой земельного участка. При использовании допустимого регламентом отступа в 3м и процента застройки 50% здание получилось бы значительно меньшей площади, 567м², что не соответствует минимально необходимой заказчику для успешной коммерческой эксплуатации здания и ставит под вопрос экономическую целесообразность строительства.

Рассматриваемый магазин компенсирует большой процент использования земельного участка использованием арендованного смежного земельного участка для размещения элементов благоустройства, стоянок и т.п..

С учетом участка дополнительного благоустройства, общие показатели ТЭП остаются в пределах нормируемых за исключением отступа в 1м под юго-восточной границе участка.

Кроме этого согласно таблице Б.1. СП. 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" в зонах общественно-деловой и multifunctional застройке допускается применять коэффициент застройки вплоть до 1, что соответствует 100% плотности застройки и полному отсутствию отступов от границ земельного участка.

Принимая во внимание все вышеперечисленные доводы, а также отсутствие других серьезных отклонений, считаем возможным отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для рассматриваемого магазина в пределах представленных в таблице ТЭП данного обоснования.

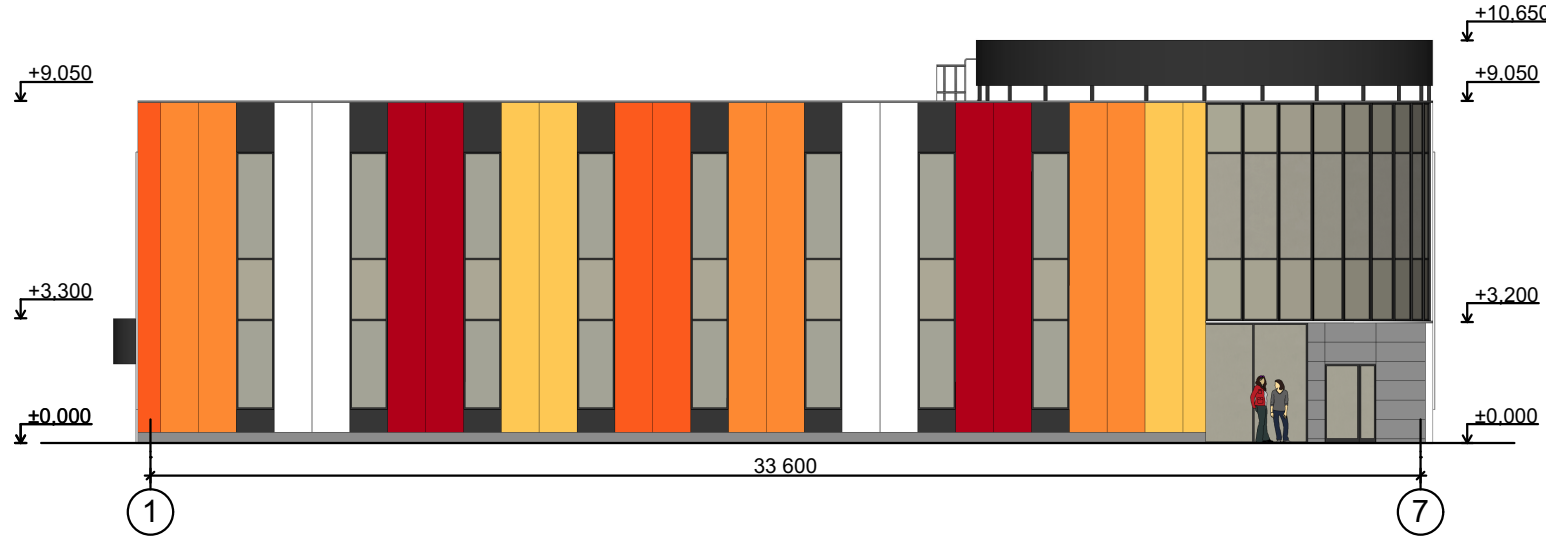
Т.Э.П. для обоснования

№	Показатель	Ед. Изм.	Кол-во	Треб-тся
1	Площадь земельного участка	м²	1 137,0	мин. 500
2	Процент застройки	%	85,4	мах. 50
3	Количество этажей		2	мах. 17
4	Высота	м	10,65	не нормир.
5	Отступ от границы участка	м	1	мин. 3

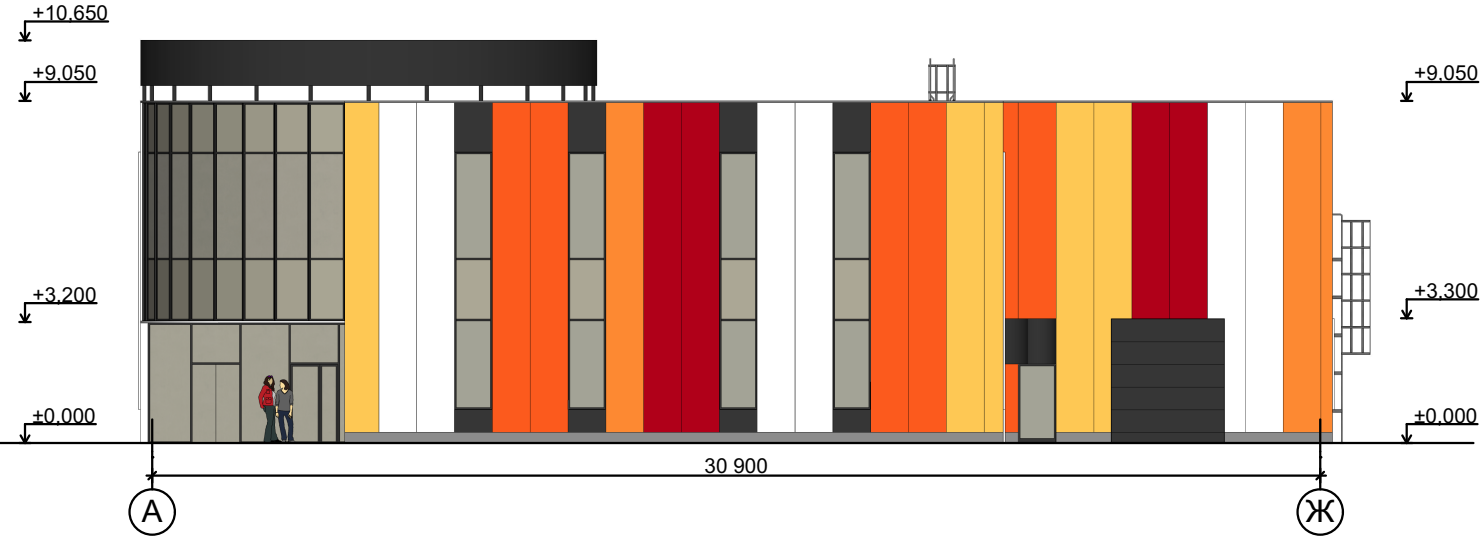
Т.Э.П. для обоснования с учетом участка дополнительного благоустройства

№	Показатель	Ед. Изм.	Кол-во	Треб-тся
1	Площадь земельного участка	м²	2 190,0	мин. 500
2	Процент застройки	%	45,8	мах. 50
3	Количество этажей		2	мах. 17
4	Высота	м	10,65	не нормир.
5	Отступ от границы участка	м	1	мин. 3

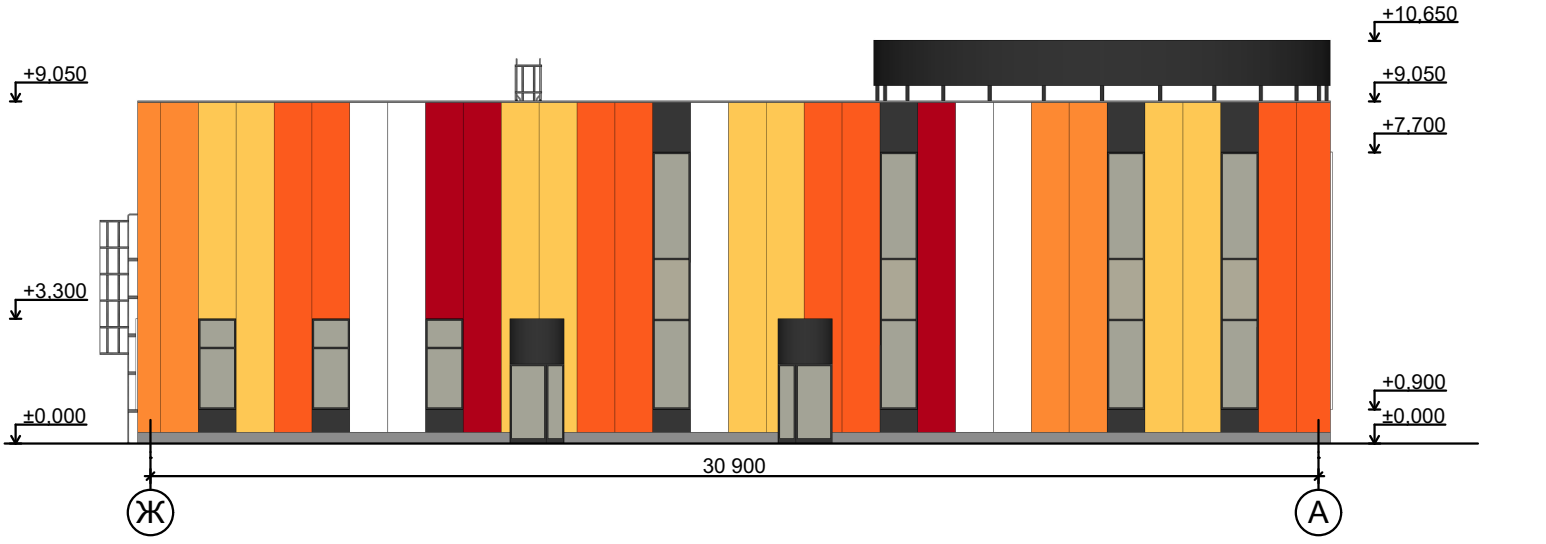
Фасад 1-7



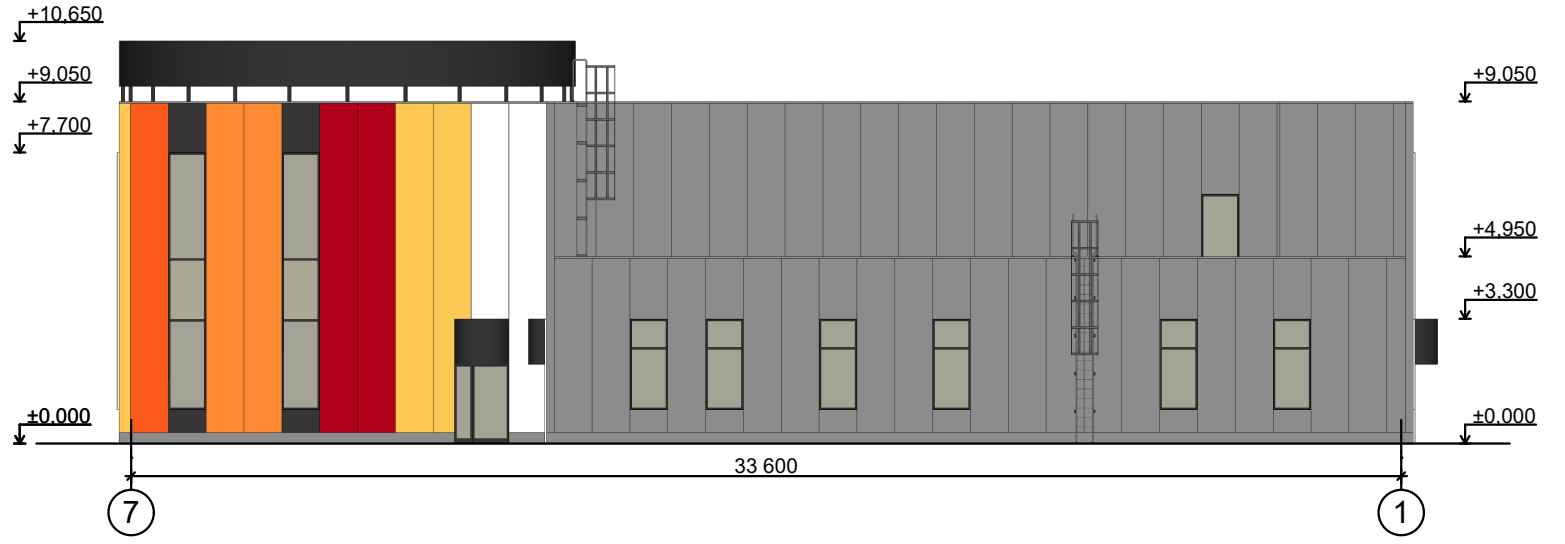
Фасад А-Ж



Фасад Ж-А



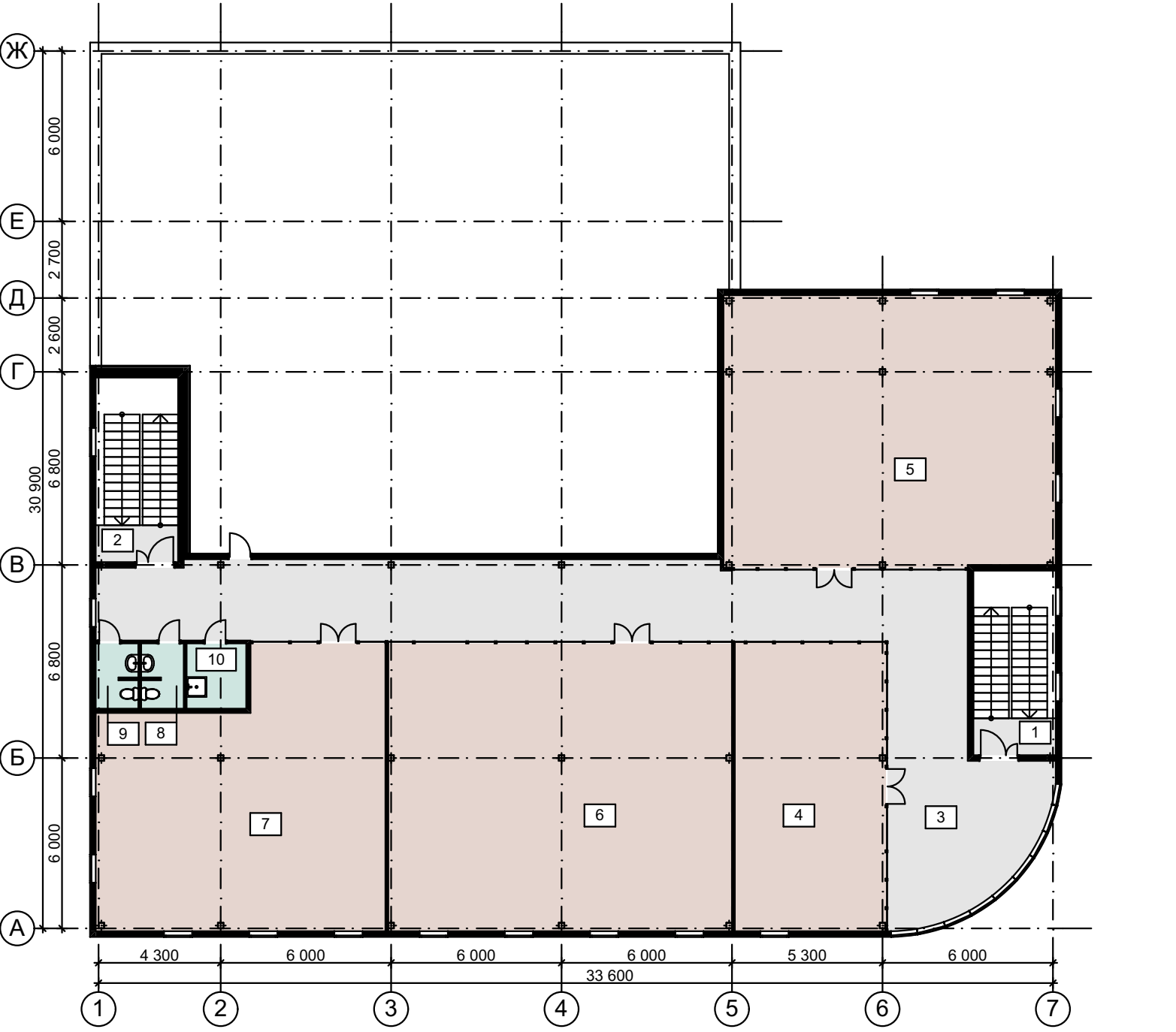
Фасад 7-1



План первого этажа



План второго этажа



Экспликация помещений 1 этажа

№	Наименование	Площадь
1	Тамбур	32,12
2	Лестничная клетка	18,86
3	Лестничная клетка	18,86
4	Торговое помещение	637,00
5	Коридор	47,16
6	Тамбур	8,11
7	Разгрузочный тамбур	50,73
8	Санузел	3,08
9	Кладовая уборочного инвентаря	6,30
10	Санузел	3,08
11	Комната отдыха и приема пищи	15,08
12	Раздевальня	11,42
13	Кабинет	24,80
14	Кабинет	26,04
Общая площадь помещений:		902,64 м²
Общая площадь этажа:		921,12 м²

Экспликация помещений 2 этажа

№	Наименование	Площадь
1	Лестничная клетка	3,77
2	Лестничная клетка	3,77
3	Коридор	124,19
4	Торговое помещение	53,70
5	Торговое помещение	112,33
6	Торговое помещение	122,61
7	Торговое помещение	90,05
8	Санузел	3,38
9	Санузел	3,38
10	Кладовая уборочного инвентаря	4,83
Общая площадь помещений:		522,01 м²
Общая площадь этажа:		534,13 м²

СПРАВКА ГЛАВНОГО ИНЖЕНЕРА ПРОЕКТА.

Настоящая проектная документация разработана в соответствии с действующими техническими регламентами, градостроительным регламентом, правилами, заданием на проектирование и руководящими материалами, а также согласно градостроительного плана земельного участка. Технические решения и мероприятия, принятые в проектной документации, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других строительных норм и ГОСТов, действующих на территории Российской Федерации, обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта и привлекающих к нему территорий при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий и технических условий.

Главный инженер проекта

Регистрационный номер
национального реестра
проектировщиков

А.Г. Круглов

П-052838

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

«07» октября 2019 г.

№1373

АССОЦИАЦИЯ ЭКСПЕРТНО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ПРОЕКТИРОВЩИКОВ «ПРОЕКТНЫЙ ПОРТАЛ»

(АССОЦИАЦИЯ ЭАЦП «ПРОЕКТНЫЙ ПОРТАЛ»)

СРО, основанные на членстве лиц, осуществляющих **подготовку проектной документации**

115114, г. Москва, Дербеневская наб., д. 11, www.sroprp.ru, info@sroprp.ru

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций

СРО-П-019-26082009

выдана Обществу с ограниченной ответственностью «СТАР СИТИПРОЕКТ»

Наименование	Сведения
1. Сведения о члене саморегулируемой организации:	
1.1. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью «СТАР СИТИПРОЕКТ» (ООО «СТАР СИТИПРОЕКТ»)
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	5036174232
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	1185074015235
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	142100, РФ, Московская область, г. Подольск, ул. Федорова, д. 34, пом. 1, эт. 1, каб. 111
1.5. Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя)	---
2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:	
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	П-019-5036174232
2.2. Дата регистрации юридического лица или	29.01.2019 г.

Наименование	Сведения
индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	
2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	25.01.2019 г., №6
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	29.01.2019 г.
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)	---
2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	---
3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:	
3.1. Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации , строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации , по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса (нужное выделить):	
в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) в отношении объектов использования атомной энергии
29.01.2019 г.	---
3.2. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации , по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда (нужное выделить):	
а) первый	Есть стоимость работ по договору не превышает 25 000 000 рублей
б) второй	--- стоимость работ по договору не превышает 50 000 000 рублей
в) третий	--- стоимость работ по договору не превышает 300 000 000 рублей

Наименование		Сведения
г) четвертый	---	стоимость работ по договору составляет 300 000 000 рублей и более
д) пятый	---	---
е) простой	---	---

3.3. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, **подготовку проектной документации**, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров, и предельному размеру обязательств по таким договорам, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств (нужное выделить):

а) первый	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает 25 000 000 рублей
б) второй	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает 50 000 000 рублей
в) третий	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает 300 000 000 рублей
г) четвертый	---	предельный размер обязательств по договорам составляет 300 000 000 рублей и более
д) пятый	---	---

4. Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять **подготовку проектной документации**, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства:

4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год)	---
4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ	---

Генеральный директор

С.В. Голубев

М.П.




(подпись)