

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

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



Тел. (495) 252-75-00
www.mogt.ru
info@mogt.ru
ОГРН 1165032054714
ОКВЭД 63.11.1

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

Заказчик – ООО «ТРИЭР», ООО «ИРЕКС»

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ
ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ
ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**ОБЪЕКТ: АДМИНИСТРАТИВНО-БЫТОВОЙ КОМПЛЕКС,
РАСПОЛОЖЕННЫЙ НА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ С КАДАСТРОВЫМИ
НОМЕРАМИ 50:22:0010301:2003 И 50:22:0010301:2006 ПО АДРЕСУ:
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД ЛЮБЕРЦЫ, УЛИЦА ХЛЕБОЗАВОДСКАЯ, ДОМ 9**

ТОМ I. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

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

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

Тел. (495) 252-75-00
www.mogt.ru
info@mogt.ru
ОГРН 1165032054714
ОКВЭД 63.11.1



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

Заказчик – ООО «ТРИЭР», ООО «ИРЕКС»

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ
ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ
ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**ОБЪЕКТ: АДМИНИСТРАТИВНО-БЫТОВОЙ КОМПЛЕКС,
РАСПОЛОЖЕННЫЙ НА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ С КАДАСТРОВЫМИ
НОМЕРАМИ 50:22:0010301:2003 И 50:22:0010301:2006 ПО АДРЕСУ:
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД ЛЮБЕРЦЫ, УЛИЦА ХЛЕБОЗАВОДСКАЯ, ДОМ 9**

ТОМ I. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Заместитель генерального директора
Начальник архитектурной мастерской №1



Ю.О. Миронович
А.С. Смирнов

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА I

1. Введение	4
2. Основание для обращения за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	7
3. Соблюдение требований технических регламентов	8
4. Выводы	9

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 разрешенного 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 Правилами землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Люберцы Московской области, утвержденными Решением совета депутатов городского округа Люберцы Московской области от 02.10.2019 г. №317/39, земельные участки с кадастровыми номерами 50:22:0010301:2003, видом разрешенного использования «пищевая промышленность», площадью 12 347 кв. м и 50:22:0010301:2006, видом разрешенного использования «пищевая промышленность», площадью 7 422 кв. м отнесены к территориальной зоне «П – производственная зона» с разрешенной предельной этажностью 3 надземных этажа включительно. В состав основных видов разрешенного использования для зоны «П» включен код 6.4 «Пищевая промышленность» со следующими градостроительными регламентами: предельные размеры земельного участка от 5 000 кв. м до 1 000 000 кв. м, максимальный процент застройки 50%, минимальные отступы от границ земельного участка 3 м.

В соответствии с письмом ООО «ИРЕКС» от 27.08.2019 г. № б/н в настоящее время компания ООО «ИРЕКС» находится в процессе объединения с компанией ООО «ТРИЕР», в результате чего появится объединенная компания «ООО «ИРЕКС-ТРИЕР» с единым собственником, владеющим на праве собственности объединенным земельным участком, полученным в результате слияния земельного участка с кадастровым номером 50:22:0010301:2003 (в настоящее время принадлежит ООО «ТРИЕР») и земельного участка с кадастровым номером 50:22:0010301:2006 (в настоящее время принадлежит ООО «ИРЕКС»)

На рассматриваемой территории предполагается строительство объектов капитального строительства (производственных, складских и административных зданий), предельной этажностью 1-6 надземных этажей, предельная высотой 28 м, суммарной наземной площадью всех объектов в габаритах наружных стен 8 445 кв.м (см. «Схему планируемой застройки земельного участка, М 1:500», Том 2).

Проектные расстояния от северо-восточной границы земельного участка с кадастровым номером 50:22:0010301:2003 (которая граничит с земельным участком с кадастровым номером 50:22:0010301:2006) до проектируемых объектов капитального строительства находятся в диапазоне от 0 до 1,9 м. Проектные расстояния от юго-восточной границы земельного участка с кадастровым номером 50:22:0010301:2003 (со стороны Хлебозаводской улицы) до проектируемых объектов капитального строительства находятся в диапазоне от 1,4 до 31.3 м. С других сторон

расстояния до границ земельного участка более 3 м (см. «Схему планируемой застройки земельного участка, М 1:500», Том 2).

Проектные расстояния от юго-западной границы земельного участка с кадастровым номером 50:22:0010301:2006 (которая граничит с земельным участком с кадастровым номером 50:22:0010301:2003) до проектируемых объектов капитального строительства находятся в диапазоне от 0 до 7,1 м. Проектные расстояния от юго-восточной границы земельного участка с кадастровым номером 50:22:0010301:2006 (со стороны Хлебозаводской улицы) до проектируемых объектов капитального строительства находятся в диапазоне от 1 до 1,5 м. Проектные расстояния от северо-западной границы земельного участка с кадастровым номером 50:22:0010301:2006 (которая граничит с земельным участком с кадастровым номером 50:22:0010301:40) до проектируемых объектов капитального строительства находятся в диапазоне от 1,5 до 5 м. Проектные расстояния от северо-восточной границы земельного участка с кадастровым номером 50:22:0010301:2006 (со стороны Огуречной улицы) до проектируемых объектов капитального строительства находятся в диапазоне от 1,2 до 21,4 м (см. «Схему планируемой застройки земельного участка, М 1:500», Том 2).

Площадь земельного участка с кадастровым номером 50:22:0010301:2003 равняется 12 347 кв. м, а площадь застройки с учетом проектных предложений – 4167,6 кв. м. Соответственно процент застройки земельного участка составит 32,7 %, что ниже максимального процента застройки, установленного в утвержденных Правилах землепользования и застройки. Площадь земельного участка с кадастровым номером 50:22:0010301:2006 равняется 7 422 кв. м, а площадь застройки с учетом проектных предложений – 3703,6 кв. м. Соответственно процент застройки земельного участка составит 49,9 %, что ниже максимального процента застройки, установленного в утвержденных Правилах землепользования и застройки (см. «Схему планируемой застройки земельного участка, М 1:500», Том 2).

На рассматриваемой территории предполагается размещение объектов капитального строительства этажностью от 1 до 6 этажей. 4 этажа предлагается установить для склада отгрузки и 6 этажей - для административного здания с учебным и технологическим центром. Этажность остальных планируемых объектов капитального строительства не превышает 3 этажей.

Расположение и объемно-пространственное решение планируемых к размещению объектов капитального строительства на земельных участках с кадастровыми номерами 50:22:0010301:2003 и 50:22:0010301:2006, соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства в части минимальных и максимальных размеров земельного участка, в части максимального процента застройки, но не соответствует в части предельного количества этажей и минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство и не соответствует в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений.

Для земельного участка с кадастровым номером 50:22:0010301:2003 требуется отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения минимальных отступов от северо-восточной границы (которая граничит с земельным участком с кадастровым номером 50:22:0010301:2006) с 3 м до 0 м и от юго-восточной границы (со стороны Хлебозаводской улицы) с 3 м до 1,4 м.

Для земельного участка с кадастровым номером 50:22:0010301:2006 требуется отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения минимальных отступов от юго-западной границы (которая граничит с земельным участком с кадастровым номером 50:22:0010301:2003) с 3 м до 0 м, от юго-восточной границы (со стороны Хлебозаводской улицы) 3 м до 1 м, от северо-западной границы (которая граничит с земельным участком с кадастровым номером 50:22:0010301:40) с 3 м до 1,5 м и от северо-восточной границы (со стороны Огуречной улицы) с 3 м до 1,2 м.

Кроме того, для следующих объектов капитального строительства требуется увеличение предельной этажности: склад отгрузки – с 3 до 4 этажей, административное здание с учебным и технологическим центром – с 3 до 6 этажей.

Заключение о соблюдении требований технических регламентов состоит из основной части (Том 1) и материалов по ее обоснованию (Том 2). Настоящая пояснительная записка является текстовой частью Тома 1.

2. 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.

Земельные участки с кадастровыми номерами 50:22:0010301:2003 и 50:22:0010301:2006 имеют неправильную конфигурацию и изломанность границ, что является неблагоприятным фактором для планируемой застройки. Для возможности реализации мероприятий по строительству зданий и сооружений необходимо осуществить отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства.

Основанием для принятия решения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 50:22:0010301:2003 и 50:22:0010301:2006 является неблагоприятная для застройки конфигурация этих земельных участков.

3. Соблюдение 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 минимальных отступов от границ земельного участка и 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 (см. Том 2)

Расположение, конфигурация и объемно-пространственное решение проектируемого строительства объектов капитального строительства не противоречат и не нарушают требований технических регламентов и иных нормативных документов.

4. Выводы

1. Основанием для принятия решения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 50:22:0010301:2003 и 50:22:0010301:2006 является неблагоприятная для застройки конфигурация этих земельных участков.

2. Производственный цикл предприятия размещаемого на рассматриваемых земельных участках включает в себя определенную технологию и требует определенный набор специализированных производственно-складских и административных помещений. Для обеспечения непрерывности технологического процесса и размещения зданий нужной конфигурации требуется:

Изменение предельного количества этажей для административного здания с учебным и технологическим центром с 3 до 6;

Изменение предельного количества этажей для склада отгрузки с 3 до 4;

Сокращение минимальных отступов от смежной границы земельных участков 50:22:0010301:2003 и 50:22:0010301:2006 с 3 м до 0 м, в связи с невозможностью размещения здания нужной конфигурации на одном из земельных участков;

Сокращение минимальных отступов от юго-восточной границы (со стороны Хлебозаводской улицы) с 3 м до 1,4 м – для земельного участка 50:22:0010301:2003. С 3 до 1 м – для земельного участка 50:22:0010301:2006.

Сокращение минимальных отступов от северо-западной границы земельного участка 50:22:0010301:2006 (которая граничит с земельным участком с кадастровым номером 50:22:0010301:40) с 3 м до 1,5 м.

Сокращение минимальных отступов от северо-восточной границы земельного участка 50:22:0010301:2006 (со стороны Огуречной улицы) с 3 м до 1,2 м.

Данные отступы необходимы для соблюдения требований противопожарной безопасности, организации внутримплощадочных проездов с требуемыми параметрами, а также размещения здания нужной конфигурации, при этом данное размещение объектов капитального строительства не окажет негативного влияния на окружающую застройку;

3. Требования технических регламентов при реализации проектных предложений соблюдаются. Планируемые объекты капитального строительства не будут представлять опасности для жизни и здоровья человека, а так же для окружающей среды.