

1. Основания для подготовки заключения

Основанием для подготовки заключения являются:

- статья 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- Административный регламент Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории Московской области, утвержденный Распоряжением Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области от 30.04.2019 г №28РВ-183;

- Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Ликино-Дулёво Московской области, утвержденные решением Совета депутатов городского округа Ликино-Дулёво Московской области от 10.09.2019 г №109/10.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Ликино-Дулёво Московской области, утвержденными решением Совета депутатов городского округа Ликино-Дулёво Московской области от 10.09.2019 г №109/10 земельный участок с кадастровым № 50:24:0060102:1858, площадью 39 068,0 кв.м расположен в территориальной зоне П производственная зона с разрешенной предельной этажностью 3 этажа, предельная высотность не установлена.

Для вида разрешенного использования земельного участка производственная деятельность установлены минимальные отступы от границ земельного участка 3 м и максимальный процент застройки объекта капитального строительства 60%.

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.

2. Существующее положение

Земельный участок с кадастровым №50:24:0060102:1858 расположен по адресу: Московская область, г.о. Ликино-Дулево, д. Губино, ул. Ленинская-1.

Рассматриваемый земельный участок граничит с:

- с севера: автомобильная дорога муниципального значения Ликино-Дулёво – Шатура – Шатурторф (46К – 7031);

- с запада: земельный участок с кадастровым №50:24:0060102:1857 с ВРИ производственная деятельность, расположенный в зоне П, застройщик является собственником;

- с юга: зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами д. Губино г.о. Ликино-Дулёво;

- с востока: земельный участок с кадастровым №50:24:0060102:1859 с ВРИ производственная деятельность, расположенный в зоне П, застройщик является собственником.

Земельный участок с кадастровым №50:24:0060102:1858 имеет категорию земель Земли населенных пунктов, основной вид разрешенного использования – производственная деятельность, площадь – 39068,0 кв.м.

На земельном участке возведены следующие объекты капитального строительства:

1) нежилое 2-этажное здание гостиницы (S застройки составляет 321,4 кв.м);

2) нежилое 1-этажное здание механосборочного цеха №2 (S застройки составляет 15 204,2 кв.м);

3) нежилое 3-этажное здание инженерного корпуса (S застройки составляет 738,6 кв.м);

4) нежилое 2-этажное здание котельной со складом топлива (S застройки составляет 1 130,5 кв.м).

Суммарная площадь существующей застройки составляет 17 394,7 кв.м (45%).

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

На рассматриваемом участке осуществляется производство металлических деталей комплектации. В соответствии с технологией указанного производства и реализации металлических деталей комплектации требуется их обработка и хранение в соответствующем здании, которое планируется к размещению на указанном участке.

Рассматриваемый участок имеет уплотненную застройку и сложную конфигурацию, которые позволяют разместить объект капитального строительства в одном из двух острых углов в восточной части участка.

Зона допустимого размещения объектов капитального строительства, предусмотренная ГПЗУ РФ-50-3-69-0-00-2021-09404 для участка с кадастровым № 50:24:0060102:1858, сложная конфигурация участка, сложившаяся существующая уплотненная застройка участков с кадастровыми № 50:24:0060102:1858 и № 50:24:0060102:1859, находящиеся в собственности Заявителя, не позволяют разместить планируемое отдельно стоящее производственное здание вспомогательного цеха металлических деталей комплектации, удовлетворяющее производственной технологии функционирования существующих цехов и размещению необходимого оборудования. Сложная конфигурация рассматриваемого участка позволяет разместить необходимый для производственного процесса цех лишь в указанном на схеме месте. Площадь, конфигурация и положение с отклонениями от предельно допустимых параметров разрешенного строительства планируемого здания вспомогательного цеха обусловлены последовательностью технологических процессов, протекающих в существующих зданиях механосборочных цехов, расположенных на участках с кадастровыми № 50:24:0060102:1858 и № 50:24:0060102:1859.

Для определения оптимальных параметров проектируемого объекта капитального строительства разработана схема размещения проектируемого здания вспомогательного цеха на земельном участке с кадастровым №50:24:0060102:1858 площадью 39 068,0 кв.м. Площадь проектируемой застройки составляет 3 231,3 кв.м (8%).

4. Характеристики размещаемого объекта капитального строительства, планируемого к строительству

На земельном участке предполагается строительство объекта капитального строительства – вспомогательного цеха металлических деталей комплектации. Здание планируется одноэтажное, без подвала, мансарды, чердака и технического этажа, без эксплуатируемой кровли. Высота этажа переменная от 6,60 м до 7,2 м. Площадь застройки составляет 3231,3 кв.м. Общая площадь составляет 3083,4 кв.м.

Степень огнестойкости планируемого здания – IV, класс конструктивной пожарной опасности – С0, класс функциональной пожарной опасности – Ф5.1, категория по взрывопожарной и пожарной опасности – В. Существующие производственные цеха и проектируемое отдельно стоящее здание вспомогательного цеха представляют собой отдельные пожарные отсеки. Противопожарными являются проезды с северной и южной сторон проектируемого здания. С южной стороны фасада проектируемого здания располагается разворотная площадка для пожарной техники с габаритными размерами более 15,0*15,0 м. На территории участка располагается пожарный водоем. В проектируемом здании планируется организация внутреннего противопожарного водопровода, установка систем оповещения о пожаре, автоматическая пожарная сигнализация. Высота от уровня +0.000 планируемого отдельно стоящего вспомогательного цеха составляет 11,0 м, перепад уровня крыши планируемого здания и парпетов существующих производственных цехов составляет более 2,0 м.

Проектные расстояния от границ земельного участка до проектируемого объекта капитального строительства в соответствии с нумерацией поворотных точек градостроительного плана РФ-50-3-69-0-00-2021-09404 от 05.04.2021г. составляют:

- от т. 1 до т.2 – 0 м

- от т. 2 до т.3 – 0 м

- от т. 3 до т.4 – 0 м

- от т. 4 до т.5 – 0 м

- от т. 5 до т.6 – 0 м.

Проектируемое здание представляет собой отдельно стоящий объем сложной формы в плане в соответствии с конфигурацией участка с кадастровым №50:24:0060102:1858, здание вплотную примыкает к существующему механосборочному цеху, имеет собственные фундаменты в виде монолитных ж/б ростверков на забивных сваях, металлический каркас, кирпичные стены, металлические фермы перекрытий, все конструкции независимы от существующих зданий, вплотную с которыми располагается проектируемый цех. Кровля запроектирована плоская, не соединяющаяся с существующими зданиями, с внутренним водостоком с последующим сбросом в ливневой колодец.

Планировочное и объемно-пространственное решение проектируемого объекта капитального строительства не соответствует предельным параметрам разрешенного строительства в части минимальных отступов от границ земельного участка с северной и восточной сторон вследствие особенностей технологии производственных процессов (прием готовой продукции, складирование на паллеты при разгрузке с автотранспорта, комплектация металлических деталей для последующей их реализации, контроль отгружаемой продукции, осмотр, диагностика и дефектация продукции, гарантийное и постгарантийное техническое обслуживание продукции, оформление документации по приемке и учету металлических деталей комплектации), размещения и движения технологического оборудования (подвесной кран, дизельный погрузчик CAT DP20CNT, гидравлические тележки типа Рокла, фронтальные стеллажи, электрический штабелер марки ЕКХ 515К). Величина несоответствия градостроительному регламенту территориальной зоны составляет 3,0 м.

Требуемые отклонения от предельных параметров разрешенного строительства: уменьшение минимальных отступов от северной и восточной сторон границ земельного участка до 0 м.

5. 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 ½отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов½.

Технические решения, принятые в проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других законов, норм правил и стандартов, действующих на территории Российской Федерации, исходным данным и обеспечивают безопасность для жизни и здоровья людей, эксплуатирующих объект, при соблюдении предусмотренных в проекте мероприятий.

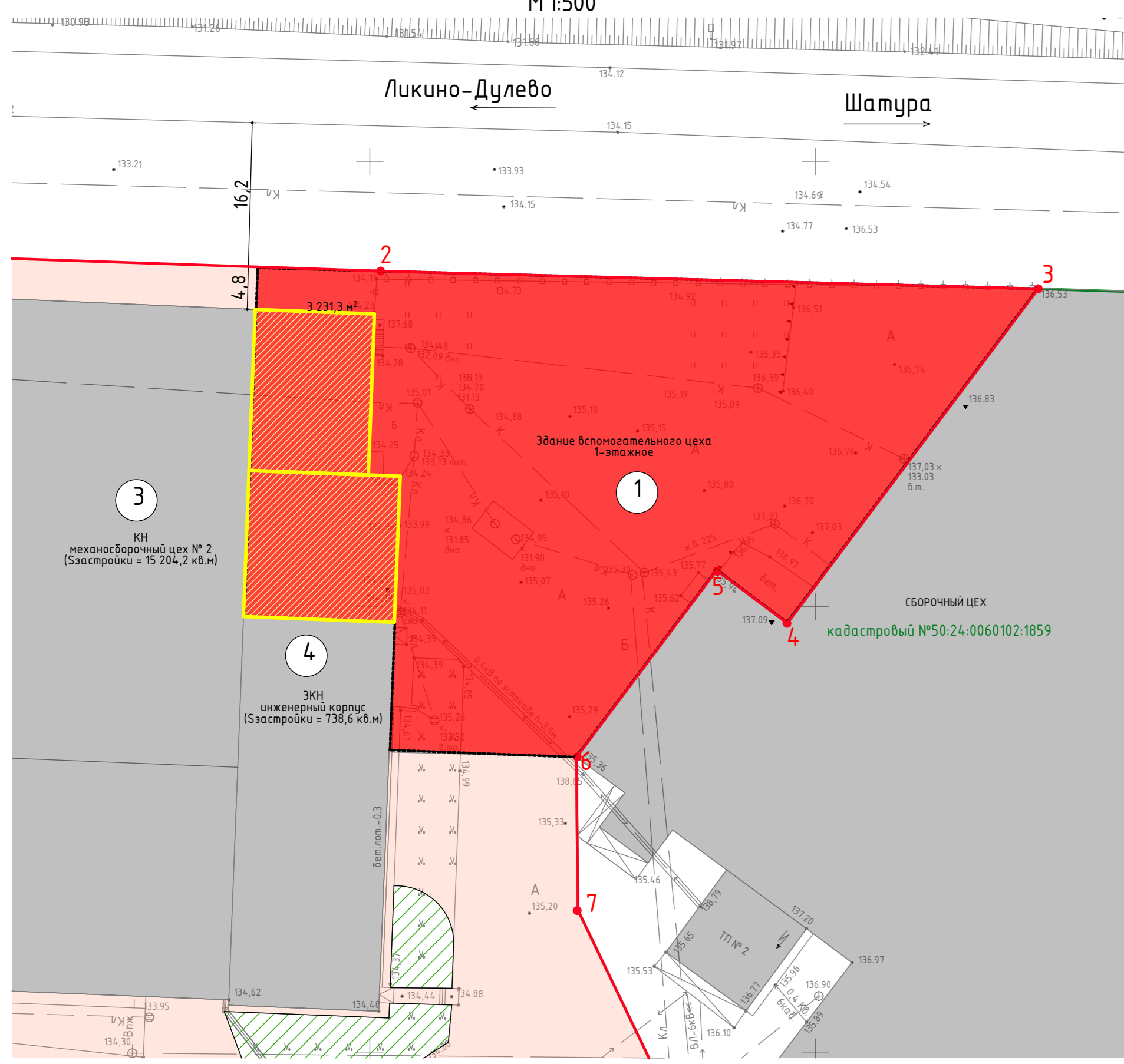
Главный архитектор ООО Немезида Орешкина А. В.



Заключение о соблюдении требований технических регламентов для объектов капитального строительства при реализации разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства						Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	2

Согласовано			
Взам. инв. №			
Подп. и дата			
Инв. № подл.			

Фрагмент схемы земельного участка с отображением местоположения существующих объектов капитального строительства, сетей инженерного обеспечения, планировочных ограничений и планируемого к размещению объекта
М 1:500



Условные обозначения

	границы рассматриваемого участка (кадастровый № 50:24:0060102:1858) с поворотными точками ГПЗУ РФ-53-3-69-0-00-2021-09404
	границы существующих кадастровых участков
	существующая застройка
	планируемое к размещению здание вспомогательного цеха
	существующие сооружения, подлежащие сносу
	существующий вход на рассматриваемый участок
	существующие некапитальные строения на рассматриваемом земельном участке
	существующая парковка, на 38 м/м с заборными размерами парковочных мест 5,3*2,5 м
	охранная зона ЛЭП 6кВ фидер 2 ПС-216 с оптоайками

Экспликация зданий

1	планируемое к застройке 1-этажное нежилое здание вспомогательного цеха (S застр. 3231,3 кв.м = 8%)
2	существующее нежилое 2-этажное здание гостиницы (S застр. 3211,4 кв.м = 8%)
3	существующее нежилое 1-этажное здание механического цеха №2 (S застр. 15 204,2 кв.м = 39%)
4	существующее нежилое 3-этажное здание инженерного корпуса (S застр. 738,6 кв.м = 2%)
5	существующее нежилое 2-этажное здание котельной со складом топлива (S застр. 1 150,5 кв.м = 3%)

Запрещаемые значения для разрешения отклонения от предельных параметров от границ участка между поворотными точками:

0 м	от т.1 до т.2
0 м	от т.2 до т.3
0 м	от т.3 до т.4
0 м	от т.4 до т.5
0 м	от т.5 до т.6

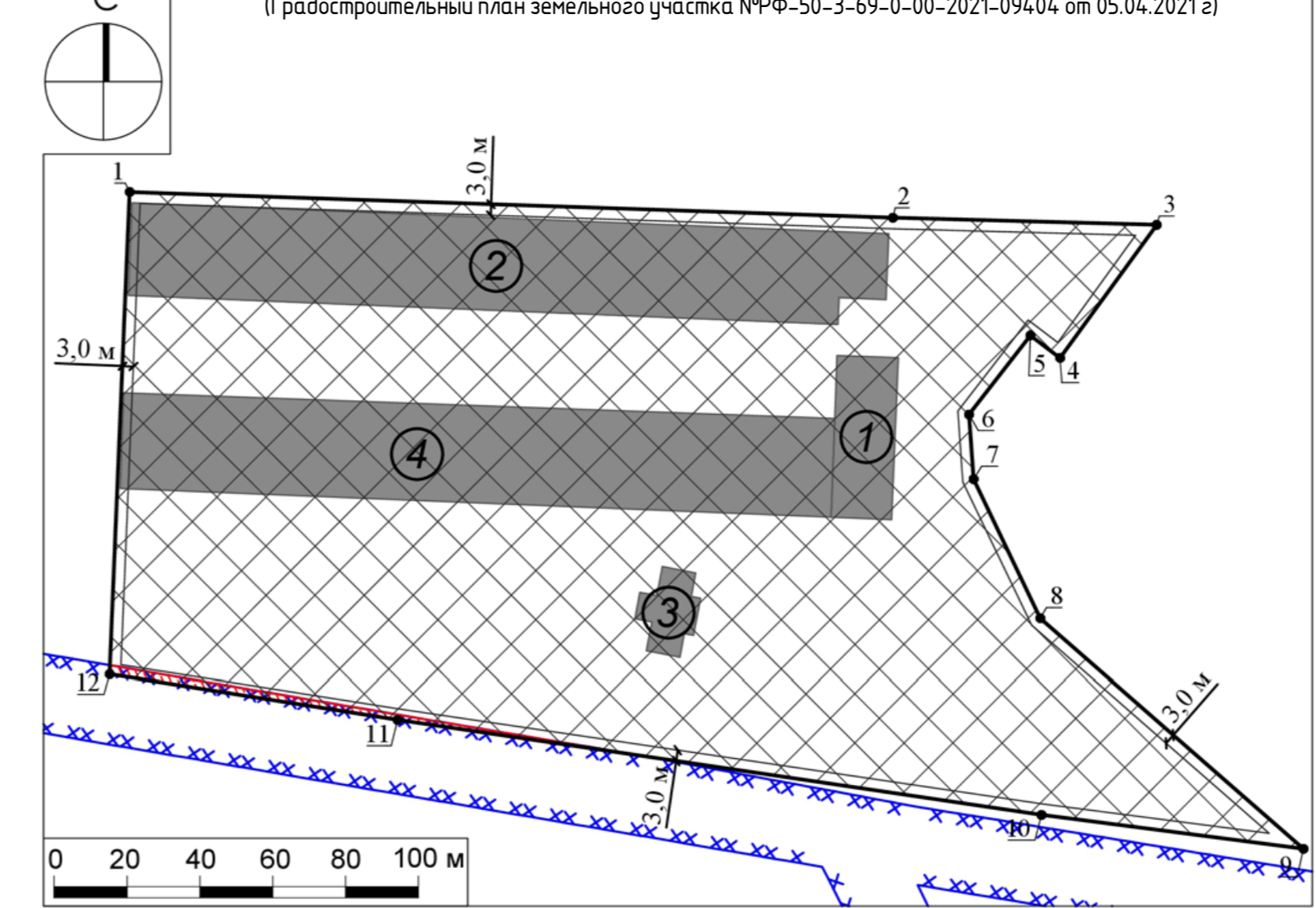
Технико-экономические показатели участка

Наименование	Площадь, кв.м	
S земельного участка с кадастровым № 50:24:0060102:1858	39 068,0	100%
S существующей застройки	17 394,7	45%
S планируемой застройки	3 231,3	8%
S проездов (асфальт)	10 116,6	26%
S пожарного пруда	3 054,0	8%
S озеленения (газон посеивной)	5 271,4	13%

Технико-экономические характеристики планируемого здания

Наименование	Показатель (уточняется)
S общая	3 083,4 кв.м
Количество этажей	1
Высота этажа переменная от пола до низа выступающих конструкций	6,6-7,2 м
Высота здания от ур. -0.000	11,0 м

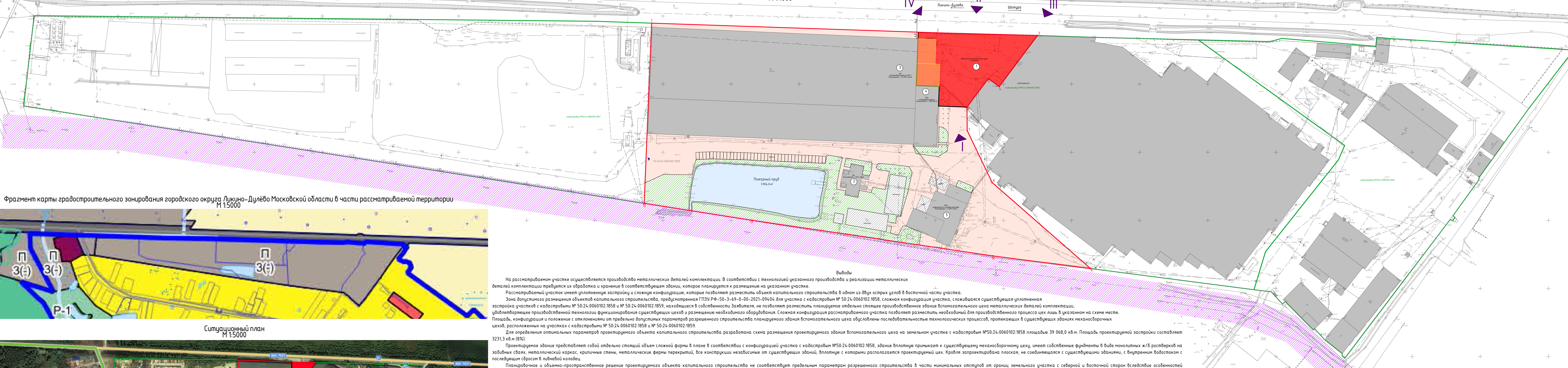
Чертеж градостроительного плана земельного участка
(Градостроительный план земельного участка №РФ-50-3-69-0-00-2021-09404 от 05.04.2021 г.)



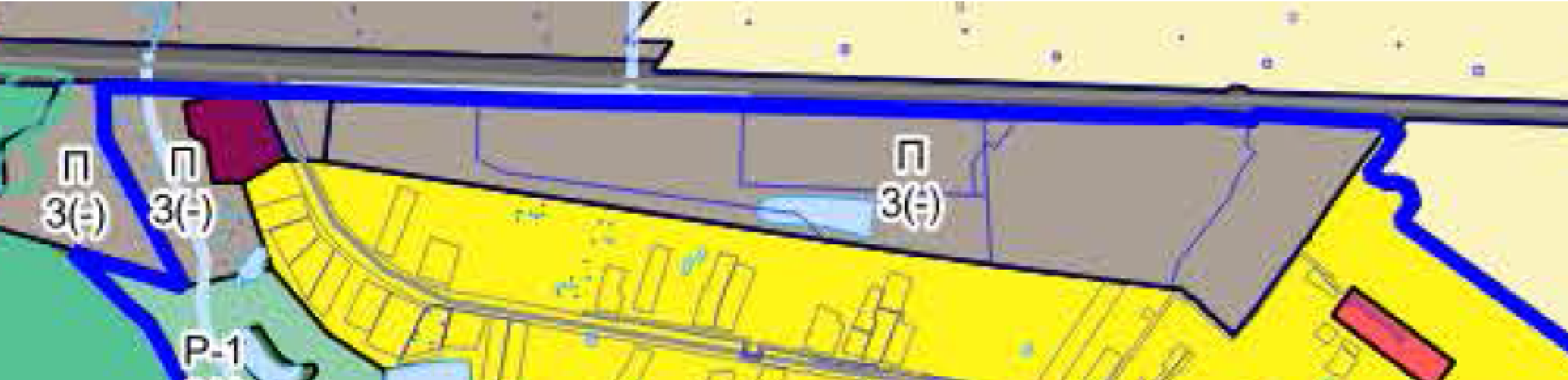
Условные обозначения

	границы зон, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства		минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (согласно видам разрешенного использования) ¹
	граница земельного участка		зона ограничений в использовании или ограничений права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости 50:24-6.95 ²
	номер поворотной точки границ земельного участка		граница охранной зоны инженерных коммуникаций (по сведениям ЕИРН)
	существующие здания, строения, сооружения		
	номер объекта капитального строительства		

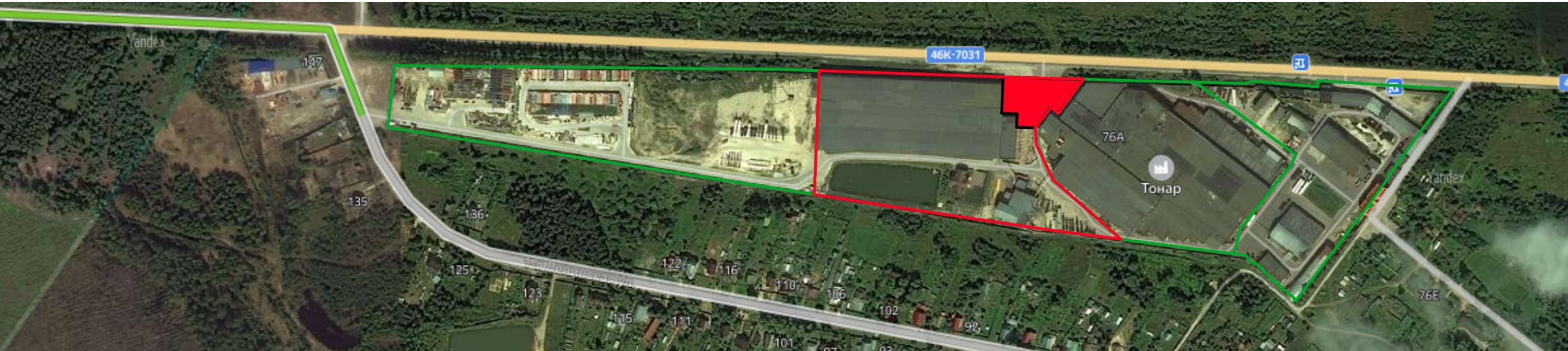
Схема земельного участка с отображением местоположения существующих объектов капитального строительства, сетей инженерного обеспечения, планировочных ограничений и планируемого к размещению объекта
М 1:1000



Фрагмент карты градостроительного зонирования городского округа Ликино-Дулево Московской области в части рассматриваемой территории
М 1:5000



Ситуационный план
М 1:5000



Выводы

На рассматриваемом участке осуществляется производство металлических деталей комплекции. В соответствии с технологией указанного производства и реализации металлических деталей комплекции требуется их обработка и хранение в соответствующих зданиях, которые планируются к размещению на указанном участке.

Рассматриваемый участок имеет уплотненную застройку и сложную конфигурацию, которые позволяют разместить объект капитального строительства в одном из двух острых углов в восточной части участка.

Зона допустимого размещения объектов капитального строительства, предусмотренная ГПЗУ РФ-50-3-69-0-00-2021-09404 для участка с кадастровым № 50:24:0060102:1858, сложившаяся существующая уплотненная застройка участков с кадастровыми № 50:24:0060102:1858 и № 50:24:0060102:1859, находящаяся в собственности ЗавИтелв, не позволяет разместить планируемое отдельно стоящее производственное здание вспомогательного цеха металлических деталей комплекции, удовлетворяющее производственной технологии функционирования существующих цехов и размещение необходимого оборудования. Сложная конфигурация рассматриваемого участка позволяет разместить необходимый для производственного процесса цех лишь в указанном на схеме месте. Площадь, конфигурация и положение с отклонением от предельно допустимых параметров разрешенного строительства планируемого здания вспомогательного цеха обусловлены последовательностью технологических процессов, протекающих в существующих зданиях механических цехов, расположенных на участках с кадастровыми № 50:24:0060102:1858 и № 50:24:0060102:1859.

Для определения оптимальных параметров проектируемого объекта капитального строительства разработана схема размещения проектируемого здания вспомогательного цеха на земельном участке с кадастровым № 50:24:0060102:1858 площадью 39 068,0 кв.м. Площадь проектируемой застройки составляет 3231,3 кв.м (8%).

Проектируемое здание представляет собой отдельно стоящий объем сложной формы в плане в соответствии с конфигурацией участка с кадастровым № 50:24:0060102:1858, здание вплотную примыкает к существующему механическому цеху, имеет собственные фундаменты в виде монолитных ж/б раскаток на забивных сваях, металлический каркас, кирпичные стены, металлические фермы перекрытий, все конструкции независимы от существующих зданий, впитание с которыми располагается проектируемый цех. Крыша запроектирована плоская, не соединяющаяся с существующими зданиями, с внутренним востокон с последующим сбросом в линейной колодец.

Планировочное и объемно-пространственное решение проектируемого объекта капитального строительства не соответствует предельным параметрам разрешенного строительства в части минимальных отступов от границ земельного участка с северной и восточной сторон вследствие особенностей технологии производственных процессов (прием заказов продукции, складирование на паллеты при разгрузке с автоподъемника, комплекция металлических деталей для последующей их реализации, контроль отгружаемой продукции, осмотр, выгрузка и дефляция продукции, гарантийное и послатранспортное техническое обслуживание продукции, оформление документации по приему и учету металлических деталей комплекции), размещения и движения технологического оборудования (подвесной кран, дизельный генератор CAT DP20CNT, газварилческие тележки типа Рока , фронтальные стеллажи, электрический штабелер марки ЕКХ 515К).

Требуемые отклонения от предельных параметров разрешенного строительства (уменьшение минимальных отступов от северной и восточной сторон границ земельного участка до 0 м).

Технические решения, принятые в проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других законов, норм правил и стандартов, действующих на территории Российской Федерации, исходным данным и обеспечивают безопасность для жизни и здоровья людей, эксплуатирующих объект, при соблюдении предусмотренных в проекте мероприятий.

Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, ООО НЕМЕЗИДА. Регистрационный № 2001 в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-140-27022010.

Главный архитектор ООО НЕМЕЗИДА Орешкина А. В.



Фотофиксация существующего состояния территории

Имя	Комп.	Лист	Масштаб	Подпись	Дата
И.А.Т.	Орешкина	1	1:500		05.04.2021
Разработал	Орешкина				

№14-21/А-НБР
Схема обоснования отклонения от предельно допустимых параметров по адресу: Московская область, г.о. Орехово-Зуево, д. Гудино, ул. Ленинская-1, кадастровый № 50:24:0060102:1858

Стандарт	Лист	Листов
П	1	1

Схема обоснования отклонения от предельно допустимых параметров

ООО НЕМЕЗИДА