ООО«НЕМЕЗИДА»

Регистрационный №1001 в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-140-27022010

№42-21/А-НБР

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

по адресу:
Московская область, г.о. Орехово-Зуево, д. Губино, ул. Ленинская-1, кадастровый 50:24:0060102:1857

Вид работ: Новое строительство

Вид разрешенного использования планируемого ОКС: производственная деятельность

Основной вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с утвержденными ПЗЗ: производственная деятельность

Застройщик: ООО МЗ Тонар

Исполнитель: ООО Н Е М Е З И Д А

Архитектор: Орешкина А. В.

2021 г

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

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 № 50:24:0060102:1857, площадью 45574,0 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 №50:24:0060102:1857 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: земли неразграниченной государственной собственности, на которых расположена асфальтовая площадка;

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

- с востока: земельный участок с кадастровым №50:24:0060102:1858 с ВРИ производственная деятельность , расположенный в зоне П, застройщик является собственником.

Земельный участок с кадастровым №50:24:0060102:1857 имеет категорию земель Земли населенных пунктов , основной вид разрешенного использования - производственная деятельность , площадь - 45574,0 кв.м.

На земельном участке возведены следующие существующие объекты капитального строительства:

1) очистное сооружение хозяйственно-бытовых стоков подземного типа (S застройки составляет 27,0 кв.м);

2) очистное сооружение поверхностных стоков подземного типа (S застройки составляет 38,0 кв.м);

3) очистное сооружение доочистки (S застройки составляет 17,0 кв.м).

Суммарная площадь существующей капитальной застройки составляет 82,0 кв.м (0,3 %).

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

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

Рассматриваемый участок имеет удлиненную конфигурацию, которая позволяет разместить объекты капитального строительства в северной части участка вплотную к границам участка с северной стороны таким образом, чтоб с южной стороны был достаточный проезд с разворотными площадками и благоустройством, обеспечивающие выполнение градостроительных, экологических, санитарно-гигиенических. противопожарных и других норм правил и стандартов.

Зона допустимого размещения объектов капитального строительства, предусмотренная ГПЗУ РФ-50-3-69-0-00-2021-09338 для участка с кадастровым № 50:24:0060102:1857, удлиненная конфигурация участка, сложившаяся существующая уплотненная застройка смежного участка с кадастровым № 50:24:0060102:1858, находящийся в собственности Заявителя, не позволяют разместить планируемую застройку производственных зданий, удовлетворяющую планируемой и существующей производственной технологии функционированиязавода и размещению необходимого оборудования в его объектах. Удлиненная узкая конфигурация рассматриваемого участка позволяет разместить необходимые для производственного процесса здания лишь в указанном на схеме месте. Площадь, конфигурация и положение с отклонениями от предельно допустимых параметров разрешенного строительства планируемых зданий производственных цехов обусловлены последовательностью технологических процессов, протекающих на территории машиностроительного завода Тонар.

Для определения оптимальных параметров проектируемых объектов капитального строительства разработана схема размещения проектируемых производственных зданий на земельном участке с кадастровым №50:24:0060102:1857 площадью 45 574,0 кв.м. Площадь проектируемой застройки составляет 27 225,3 кв.м (59,7 %).

4. Характеристики размещаемых объектов капитального строительства, планируемых к строительству

На земельном участке предполагается строительство объектов капитального строительства в три очереди - три производственных цеха металлических деталей машиностроительного завода Тонар . Здания планируются одноэтажные со встроенными помещениями в одноэтажный объем производственного здания , без подвала, антресоли, мансарды, чердака, технического этажа, без эксплуатируемой кровли. Высота этажа переменная от 6,0 м до 10,0 м, уточняется проектом. Площадь застройки составляет 27 225,3 кв.м. Общая площадь составляет 26790кв.м (технико-экономические показатели уточняются проектом).

Степень огнестойкости планируемых зданий - III, класс конструктивной пожарной опасности - С0, класс функционакльной пожарной опасности - Ф5.1, категория по взрывопожарной и пожарной опасности - В. Проектируемые производственные здания представляют собой отдельные пожарные отсеки. Противопожарными являются проезды с северной и южной сторон проектируемой застройки. С южной стороны фасада проектируемых зданий располагается проезд для пожарной техники с разворотными площадками с габаритными размерами от 15,0*15,0 м. На территории смежного земельного участка (кадастровый № 50:24:0060102:1858, Заявитель является собственником) располагается пожарный водоем. В проектируемых зданиях планируется организация внутреннего противопожарного водопровода, установка систем оповещения о пожаре, автоматическая пожарная сигнализация, устройство трех новых гидрантов наружного пожаротушения. Высота от уровня +0.000 планируемых отдельно стоящих зданий составляет 12,5 м (уточняется проектом).

Проектные расстояния от границ земельного участка до проектируемой застройки капитального строительства в соответствии с нумерацией поворотных точек градостроительного плана РФ-50-3-69-0-00-2021-09338 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

Проектируемая застройка представляет собой три отдельно стоящих объема производственных зданий прямоугольной формы в плане в соответствии с конфигурацией участка с кадастровым №50:24:0060102:1857, здания вплотную примыкают к северной границе земельного участка, имеют собственные фундменты в виде монолитных ж/б ростверков на забивных сваях, железобетонный каркас, железобетонные стены, железобетонные фермы и балки перекрытий. Кровля запроектирована плоская, не соединяющаяся со смежными зданиями, с внутренним водостоком с последующим организованным отводом в проектируемую ливневую систему.

Планировочное и объемно-пространственное решение проектируемых объектов капитального строительства не соответствует предельным параметрам разрешенного строительства в части минимальных отступов от границ земельного участка с северной стороны вследствие особенностей технологии производственных процессов (производство металлических деталей машиностроительного завода Тонар , складирование на паллеты при разгрузке с автотранспорта, комплектация металлических деталей для последующей их реализацией, контроль отгружаемой продукции, осмотр, диагностика и дефектация продукции, гарантийное и постгарантийное техническое обслуживание продукции, оформление документации по приемке и учету производимых металлических деталей), размещения и движения технологического оборудования (подвесные краны, дизельные погрузчики CAT DP20CNT, гидравлические тележки типа Рокла , фронтальные стеллажи, электрический штабелер марки EKX 515K, сварочное оборудование и пр.). Величина несоответствия градостроительному регламенту территориальной зоны составляет 3,0 м.

Требуемые отклонения от предельных параметров разрешенного строительства : уменьшение минимальных отступов от северной стороны 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 ¼отклонения 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.

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

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Экспликация зданий на планируемом участке

1	планируемое к застройке в первую очередь 1-этажное нежилое производственное здание (S застр. 14 801,6 кв.м = 32,5%)
2	планируемое к застройке во вторую очередь 1-этажное нежилое производственное здание (S застр. 8210,6 кв.м = 18,0%)
3	планируемое к застройке в третью очередь 1-этажное нежилое производственное здание (S застр. 4213,1 кв.м = 9,2%)
4	существующее капитальное очистное сооружение хозяйственно-бытовых стоков подземного типа (S застр. 27,0 кв.м = 0,1 %)
5	существующее капитальное очистное сооружение поверхностных стоков подземного типа (S застр. 38,0 кв.м = 0,1 %)
6	существующее капитальное очистное сооружение доочистки (S застр. 17,0 кв.м = 0,1 %)

Запрашиваемые 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

Технико-экономические характеристики планируемой застройки (уточняются проектом)

Наименование	Ед.изм.	Показатель (уточняется проектом)			
		1 очередь	2 очередь	3 очередь	итого
S общая	кв.м	14600,0	8078,0	4112,0	26790,0
Количество этажей	этаж	1	1	1	-
Высота этажа переменная от пола до низа выступающих конструкций	м	от 6,0 до 10,0	от 6,0 до 10,0	от 6,0 до 10,0	-
Высота здания от ур. +0.000	м	12,5	12,5	12,5	-

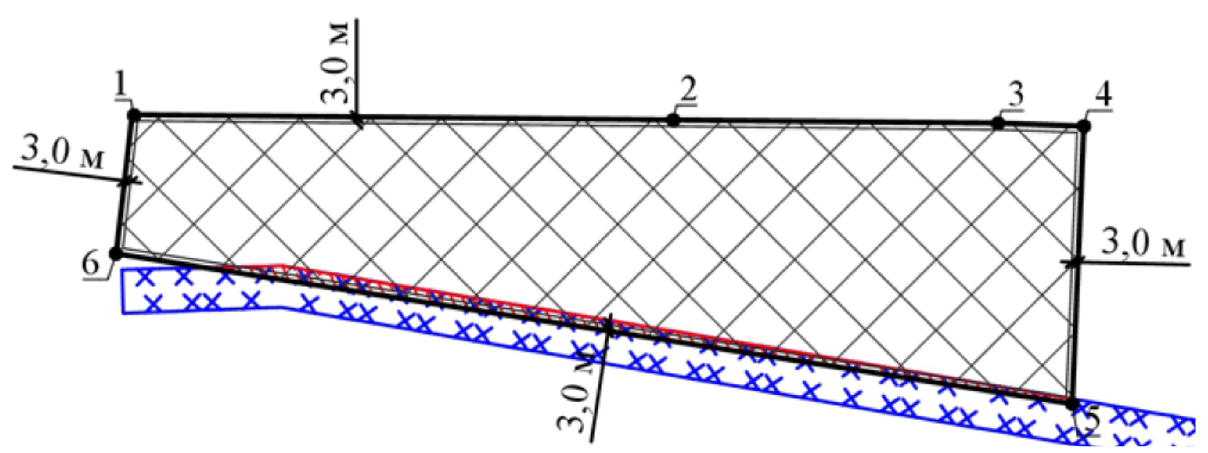
Условные обозначения

	границы рассматриваемого участка (кадастровый № 50:24:0060102:1857) с поворотными точками из ГПЗУ РФ-53-3-69-0-00-2021-09338 от 05.04.20021 г.
	границы существующих кадастровых участков
	существующая капитальная застройка
	существующая капитальная застройка подземных сооружений
	существующая некапитальная застройка
	планируемые к размещению здания
	существующие сооружения, подлежащие сносу (визуально непроницаемое ограждение)
	существующий въезд/выезд на рассматриваемый участок
	планируемое тротуарное покрытие (асфальт)
	планируемое озеленение (газон посевной)
	планируемая парковка на 12 м/м
	охранная зона ЛЭП 6кВ фидер 2 ПС-216 с отпайками

Технико-экономические показатели участка

Наименование	Площадь, кв.м	
S земельного участка с кадастровым № 50:24:0060102:1857	45 574,0	100,0%
S существующей капитальной застройки	82,0	0,3%
S существующей некапитальной застройки	56,2	0,1%
S планируемой застройки производственными зданиями	27225,3	59,7%
S тротуарного покрытия (асфальт)	686,4	1,5%
S проездов (асфальт)	16 716,0	36,7%
S озеленения (газон посевной)	808,1	1,7%

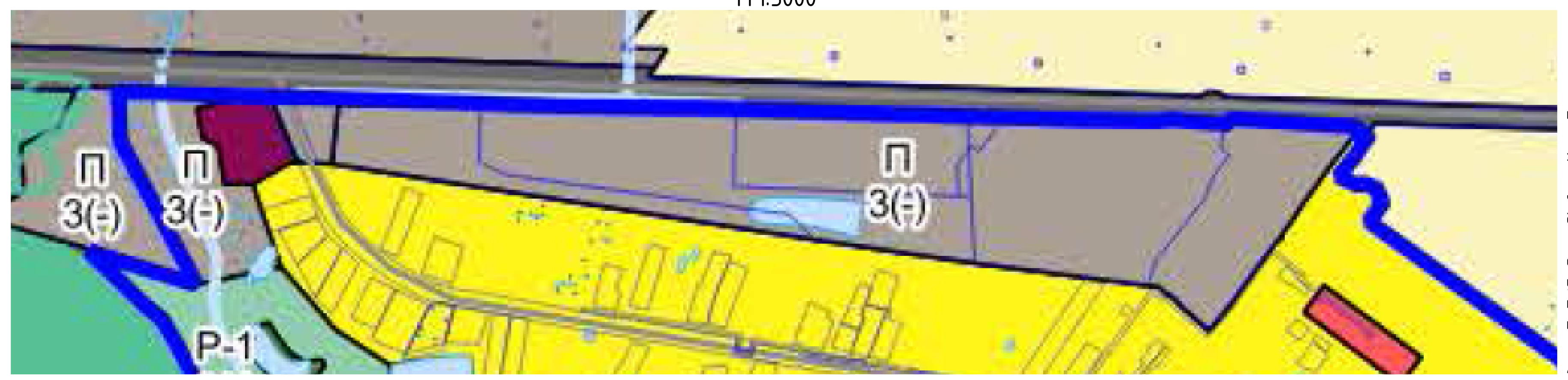
Градостроительный план земельного участка №РФ-50-3-69-0-00-2021-09338 от 05.04.2021 г



Фотофиксация существующего состояния территории

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-Дулёво Московской области в части рассматриваемой территории
М 1:5000



Ситуационный план
М 1:5000

Выводы

На рассматриваемом участке осуществляется производство автомобильных металлических деталей с последующей их сборкой.

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

Рассматриваемый участок имеет удлиненную конфигурацию, которая позволяет разместить объекты капитального строительства в северной части участка вплотную к границам участка с северной стороны таким образом, чтоб с южной стороны был достаточный проезд с разворотными площадками и благоустройством, обеспечивающие выполнение градостроительных, экологических, санитарно-гигиенических. противопожарных и других норм правил и стандартов.

Зона допустимого размещения объектов капитального строительства, предусмотренная ГПЗУ РФ-50-3-69-0-00-2021-09338 для участка с кадастровым № 50:24:0060102:1857, удлиненная конфигурация участка, сложившаяся существующая уплотненная застройка смежного участка с кадастровым № 50:24:0060102:1858, находящийся в собственности Заявителя, не позволяют разместить планируемую застройку производственных зданий, удовлетворяющую планируемой и существующей производственной технологии функционированиязавода и размещению необходимого оборудования в его объектах. Удлиненная узкая конфигурация рассматриваемого участка позволяет разместить необходимые для производственного процесса здания лишь в указанном на схеме месте. Площадь, конфигурация и положение с отклонениями от предельно допустимых параметров разрешенного строительства планируемых зданий производственных цехов обусловлены последовательностью технологических процессов, протекающих на территории машиностроительного завода Тонар.

На земельном участке предполагается строительство объектов капитального строительства в три очереди - три производственных цеха металлических деталей машиностроительного завода Тонар . Здания планируются одноэтажные со встроенными помещениями в одноэтажный объем производственного здания , без подвала, антресоли, мансарды, чердака, технического этажа, без эксплуатируемой кровли. Высота этажа переменная от 6,0 м до 10,0 м, уточняется проектом. Площадь застройки составляет 27 225,3 кв.м. Общая площадь составляет 26790кв.м (технико-экономические показатели уточняются проектом).

Степень огнестойкости планируемых зданий - III, класс конструктивной пожарной опасности - С0, класс функциональной пожарной опасности - Ф5.1, категория по взрывопожарной и пожарной опасности - В. Проектируемые производственные здания представляют собой отдельные пожарные отсеки. Противопожарными являются проезды с северной и южной сторон проектируемой застройки. С южной стороны фасада проектируемых зданий располагается проезд для пожарной техники с разворотными площадками с габаритными размерами от 15,0*15,0 м. На территории смежного земельного участка (кадастровый № 50:24:0060102:1858, Заявитель является собственником) располагается пожарный водоем. В проектируемых зданиях планируется организация внутреннего противопожарного водопровода, установка систем оповещения о пожаре, автоматическая пожарная сигнализация, устройство трех новых гидрантов наружного пожаротушения. Высота от уровня +0.000 планируемых отдельно стоящих зданий составляет 12,5 м (уточняется проектом).

Проектируемая застройка представляет собой три отдельно стоящих объема производственных зданий прямоугольной формы в плане в соответствии с конфигурацией участка с кадастровым №50:24:0060102:1857, здания вплотную примыкают к северной границе земельного участка, имеют собственные фундаменты в виде монолитных ж/б ростверков на забивных сваях, железобетонный каркас, железобетонные стены, железобетонные фермы и балки перекрытий. Кровля запроектирована плоская, не соединяющаяся со смежными зданиями, с внутренним водостоком с последующим организованным отводом в проектируемую ливневую систему.

Планировочное и объемно-пространственное решение проектируемых объектов капитального строительства не соответствует предельным параметрам разрешенного строительства в части минимальных отступов от границ земельного участка с северной стороны вследствие особенностей технологии производственных процессов (производство металлических деталей машиностроительного завода Тонар , складирование на паллеты при разгрузке с автотранспорта, комплектация металлических деталей для последующей их реализацией, контроль отгружаемой продукции, осмотр, диагностика и дефектация продукции, гарантийное и постгарантийное техническое обслуживание продукции, оформление документации по приемке и учету производимых металлических деталей), размещения и движения технологического оборудования (подвесные краны, дизельные погрузчики CAT DP20CNT, гидравлические тележки типа Рокла , фронтальные стеллажи, электрический штабелер марки EKX 515K, сварочное оборудование и пр.). Величина несоответствия градостроительному регламенту территориальной зоны составляет 3,0 м.

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

Гарантийная запись

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 № 1001 в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-140-27022010.

Главный архитектор ООО НЕМЕЗИДА Орешкина А. В.

С

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
ГАП		Орешкина			
Разработал		Орешкина			

№42-21/А-НБР

Схема обоснования отклонения от предельно допустимых параметров по адресу: Московская область, г.о. Орехово-Зуево, д. Губино, ул. Ленинская-1, кадастровый 50:24:0060102:1857

Производственные здания	Стадия	Лист	Листов
	П	1	1

Схема обоснования отклонения от предельно допустимых параметров

ООО«НЕМЕЗИДА»