



ООО "ЛЕКО-ПРОЕКТ"

комплексное проектирование зданий и сооружений

г. Чехов, ул. Чехова, д. 83; тел.: (496) 722-12-74; www.lekopro.ru; info@lekopro.ru

регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-027-18092009

Заказчик: Акулов М.И.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ
ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ
РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

**ОБЪЕКТ: ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 50:45:0040936:343
ПЛОЩАДЬЮ 3 919 КВ.М ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. КОРОЛЕВ,
УЛ. ГОРЬКОГО**



ООО "ЛЕКО-ПРОЕКТ"

комплексное проектирование зданий и сооружений

г. Чехов, ул. Чехова, д. 83; тел.: (496) 722-12-74; www.lekopro.ru; info@lekopro.ru

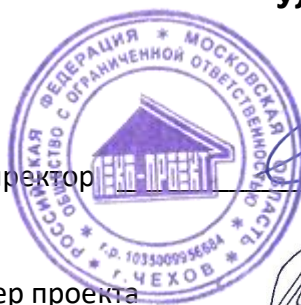
регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-027-18092009

Заказчик: Акулов М.И.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

**ОБЪЕКТ: ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 50:45:0040936:343
ПЛОЩАДЬЮ 3 919 КВ.М ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. КОРОЛЕВ,
УЛ. ГОРЬКОГО**

Генеральный директор



Лернер И.А.

Главный инженер проекта

Чистяков С.Н.

2022

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.....	4
1.1 Введение	4
1.2 Существующее положение	7
1.3 Проектные предложения.....	10
1.4 Обоснование соблюдения требований технических регламентов	10
1.5 Выводы	15
РАЗДЕЛ 2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.....	16
ПРИЛОЖЕНИЯ	18
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 50:45:0040936:343	18
Выписка из реестра членов СРО	19

РАЗДЕЛ 1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1.1 Введение

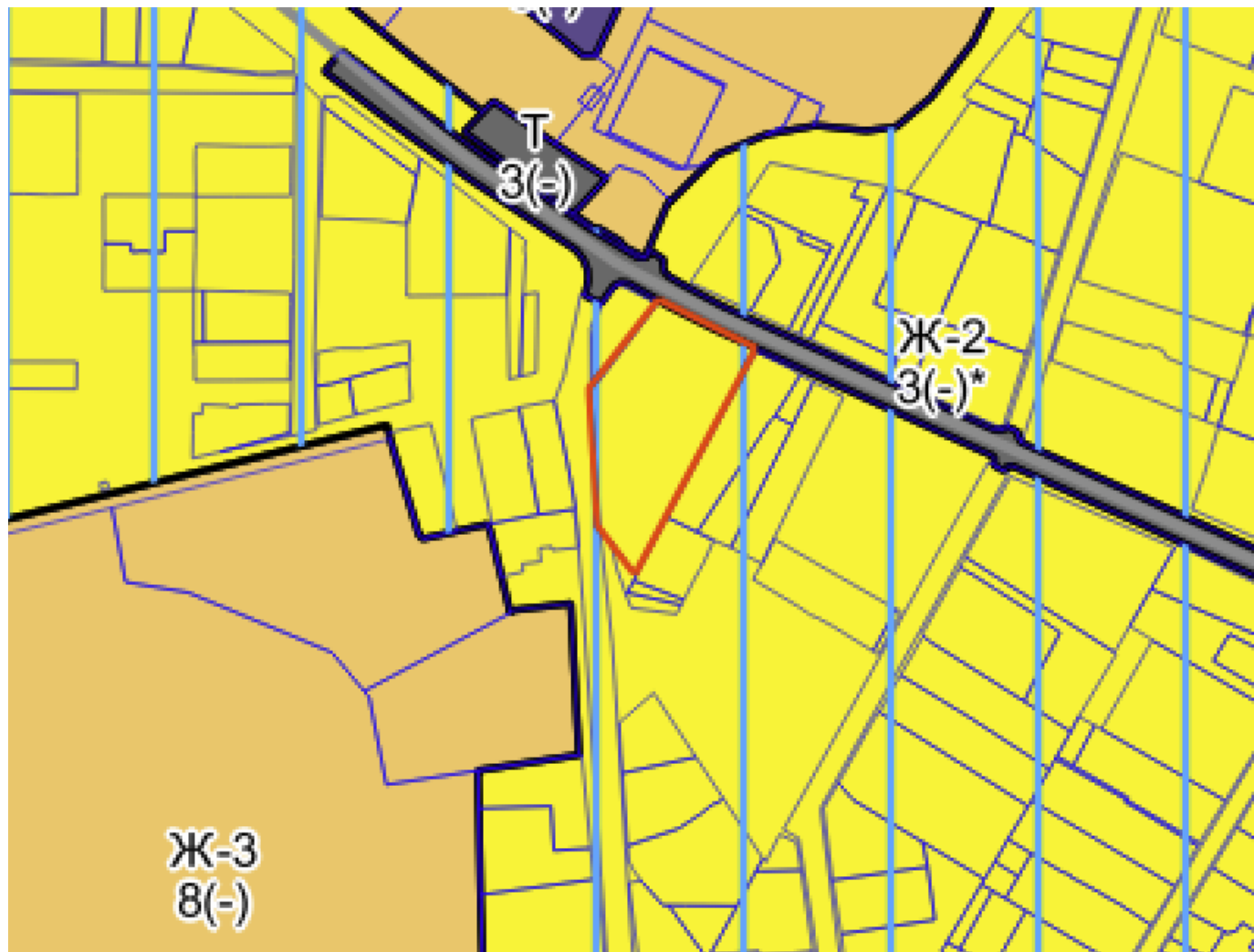
Целью данного заключения является получение государственной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства на территории Московской области».

В соответствии с п. 3 ст. 37 Градостроительного кодекса РФ «Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.».

В соответствии с п. 1 ст. 14 Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Королёв Московской области, утвержденным Постановлением Администрации городского округа Королёв Московской области от 19.08.2021 № 763-ПА, (в редакции Постановления Администрации городского округа Королёв Московской области от 27.08.2021 № 824-ПА), «разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства предоставляется применительно к земельному участку или объекту капитального строительства, расположенным на территории городского округа, на которые распространяется действие градостроительного регламента».

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Королёв Московской области, утвержденным Постановлением Администрации городского округа Королёв Московской области от 19.08.2021 № 763-ПА, (в редакции Постановления Администрации городского округа Королёв Московской области от 27.08.2021 № 824-ПА), земельный участок с кадастровым номером 50:45:0040936:343, площадью 3 919 кв. м отнесен к территориальной зоне «Ж-2 – Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами».

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



— - граница земельного участка с кадастровым номером 50:45:0040936:343

*Рисунок 1 – Фрагмент карты градостроительного зонирования городского округа
Королёв Московской области в части рассматриваемой территории*

Разрешенная предельная этажность для настоящей территориальной зоны на карте градостроительного зонирования указана и составляет 3 этажа.

В соответствии с генеральным планом городского округа Королев Московской области, утвержденным решением Совета депутатов городского округа Королев Московской области от 20.12.2017 № 417/91, земельный участок с кадастровым номером 50:45:0040936:343 расположен в функциональной зоне «Ж-2 – Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами» (см. рисунок 2).



Рисунок 2 – Фрагмент карты функциональных зон городского округа Королев Московской области в части рассматриваемой территории

Земельный участок с кадастровым номером 50:45:0040936:343 имеет установленный вид разрешенного использования 2.1* «Для индивидуального жилищного строительства», для которого Правилами землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Королев Московской области установлены следующие градостроительные регламенты: предельные размеры земельного участка от 400 кв. м до 500 000 кв. м, максимальный процент застройки – 40 %, минимальные отступы от границ земельного участка – 3 м.

На земельном участке предполагается размещение объекта капитального строительства – нежилое здание для осуществление делового управления, этажностью 1 наземный этаж (высота этажа до 4 м), площадью застройки 2 000 кв. м и общей площадью 2 000 кв. м. (см. «Схему планируемой застройки земельного участка, М 1:500»).

Минимальные проектные расстояния от границ земельного участка до проектируемого здания равны 3 м (см. «Схему планируемой застройки земельного участка, М 1:500»).

Площадь земельного участка с кадастровым номером 50:45:0040936:343 равняется 3 919 кв. м, а площадь застройки – 2 000 кв. м. Соответственно процент застройки земельного участка составит 51 % (см. «Схему планируемой застройки земельного участка, М 1:500»).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территории (части

* земельный участок предназначен для возведения одного жилого дома, а также размещения вспомогательных построек, необходимых для его обслуживания, а именно: индивидуальных гаражей и хозяйственных построек

территории) городского округа Королев Московской области для условно разрешенного вида разрешенного использования земельного участка 4.1 «Деловое управление» предельные размеры земельного участка от 1 000 кв. м до 100 000 кв. м, максимальный процент застройки – 55 %, минимальные отступы от границ земельного участка – 3 м.

С учетом того, что планируемое использование земельного участка не соответствует ни одному из основных видов разрешенного использования, установленных в Правилах землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Королев Московской области для территориальной зоны Ж-2, и показатели планируемого строительства соответствуют градостроительным регламентам, установленным в Правилах землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Королев Московской области для условно разрешенного вида использования 4.1, для строительства данного объекта капитального строительства требуется предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка 4.1 «Деловое управление».

1.2 Существующее положение

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 50:45:0040936:343 расположен по адресу: Московская область, городской округ Королев, ул. Горького.

Рассматриваемый земельный участок граничит:

- с северо-запада – с земельным участком с кадастровым номером 50:45:0040936:28;
- с севера – ул. Горького;
- с востока и юго-востока – с земельными участками с кадастровыми номерами 50:45:0040936:16 и 50:45:0040936:7;
- с юга – с земельным участком с кадастровым номером 50:45:0040936:10;
- с запада – ул. Державина.

Ортофотоплан рассматриваемой территории представлен на рисунке 3.



Рисунок 3 – Ортофотоплан рассматриваемой территории
Фотофиксация существующего состояния территории представлена на рисунке 4.



Рисунок 4 – Фотофиксация существующего состояния территории

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 50:45:0040936:343 имеет категорию земель «Земли населённых пунктов», вид разрешенного использования «Для индивидуального жилищного и иного строительства, для ИЖС, обслуживание жилого дома», площадь – 3 919 кв. м.

На рассматриваемом земельном участке расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 50:45:0040936:21, назначение объекта – жилое (жилой дом), количество этажей – 1 этаж, площадь 64,8 кв. м. Данный объект капитального строительства находится по адресу Московская область, г. Королев, ул. Горького, дом 120, в единый государственный реестр недвижимости объект капитального строительства внесен без координат границ. Данный объект капитального строительства является ветхим и непригодным для жилья, планируется под снос.

На рассматриваемой территории отсутствуют памятники истории и культуры, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия, а также объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия.

Указанный участок полностью расположен границах охранной зоны особо охраняемой природной территории федерального значения – национальный парк «Лосиный остров» в соответствии с Постановлением Правительства Москвы и Администрации Московской области от 29.04.1992 № 235-113 «О дальнейшем развитии государственного природного национального Парка «Лосиный остров» (Приложения 1 и 2).

Указанный земельный участок полностью расположен в пределах приаэродромной территории аэродрома Чкаловский.

Охранная зона особо охраняемой природной территории федерального значения - национальный парк «Лосиный остров» и приаэродромная территория аэродрома Чкаловский не имеют информации о границах в едином государственном реестре недвижимости.

Участок расположен на территории со сложившимися транспортными путями и развязками. Территория рассматриваемого земельного участка имеет связь с городами Мытищи, Щелково, Москва и другими населенными пунктами посредством близости к автомобильным дорогам федерального, регионального значения и общего пользования. Транспортная инфраструктура района представлена общественным наземным транспортом – автобусный маршрут 48 и 58к. Ближайшая автобусная остановка «ул. Державина».

1.3 Проектные предложения

На рассматриваемом земельном участке предполагается строительство объекта капитального строительства – нежилое здание для осуществление делового управления, этажностью 1 наземный этаж (высота этажа до 4 м), площадью застройки 2 000 кв. м. и общей площадью 2 000 кв. м.

Проектные расстояния от границ земельного участка до проектируемого объекта капитального строительства представлены на «Схеме планируемой застройки земельного участка, М 1:500» и составляют:

- от северной границы 3,0 м;
- от южной границы 32,8 м;
- от западной границы 3,2 м;
- от восточной границы 3,8 м.

Характеристики конструкций садового дома:

- фундамент – железобетонные сваи;
- кровля двухскатная, материал – металлочерепица;
- ограждающие конструкции, несущие конструкции (стены) – клеёный брус.

Планировочные решения планируемого объекта капитального строительства соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, которые установлены градостроительным регламентом территориальной зоны в утвержденных Правилах землепользования и застройки городского округа Королев Московской области, с учётом получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка 4.1 «Деловое управление», в части:

- максимальный процент застройки до 55 %;
- минимальные отступы от границ земельного участка – 3 м;
- предельная этажность – 3 этажа.

1.4 Обоснование соблюдения требований технических регламентов

Согласно п. 3 ст. 37 Градостроительного кодекса РФ «изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на

другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов». Для обоснования возможности изменения одного вида разрешенного использования земельного участка на другой вид такого использования 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.

**Соответствие требованиям федерального закона № 123
«Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»**

Согласно ст. 32 ФЗ №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» проектируемое здание для осуществления делового управления имеет класс функциональной пожарной опасности Ф4.3. В соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничения распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно планировочным и конструктивным решениям», составлена таблица 1, в которой отображены фактические и нормативные параметры противопожарных норм и требований.

Таблица 1 – Требования к пожарным проездам и противопожарным разрывам

Требование по нормам	Фактическое положение	Примечание
СП 4.13130.2013 п.8.1 Допускается предусматривать подъезд пожарных автомобилей с одной стороны к зданиям и сооружениям класса функциональной пожарной опасности Ф4.3 высотой менее 18 м.	Здание имеет класс функциональной пожарной опасности Ф4.3. Высота здания – 4 м. Проезд пожарных автомобилей предусмотрен с двух сторон.	Соответствует требованиям
СП 4.13130.2013 п.8.6 Ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее 3,5 м при высоте зданий или сооружений до 13 м включительно.	Высота здания – 4 м. Ширина проезда для пожарной техники – 5 м.	Соответствует требованиям
СП 4.13130.2013 п.8.8 Расстояние от внутреннего края проезда до стены здания или сооружения должно быть для зданий высотой до 28 м включительно – 5-8 метров.	Высота здания – 4 м. Расстояние от внутреннего края проезда до стены здания – 8 м.	Соответствует требованиям

Графически данная информация представлена на «Схеме планируемой застройки земельного участка, М 1:500».

**Соответствие требованиям федерального закона № 384
«Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»**

Отклонение от предельно допустимых параметров разрешенного строительства, установленных градостроительными регламентами в части изменения предельного количества этажей, не повлечет нарушение требования технических регламентов в соответствии с федеральным законом № 384 – Технический регламент о безопасности зданий и сооружений (с изменениями на 2 июля 2013 года) – Федеральный закон, который устанавливает минимально необходимые требования к зданиям и сооружениям (в том числе к входящим в их состав сетям инженерно-технического обеспечения и системам инженерно-технического обеспечения), а также к связанным со зданиями и с сооружениями процессам проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса), в том числе требования:

1) механической безопасности;

- при условии, что строительные конструкции и основание здания будут обладать такой прочностью и устойчивостью, чтобы в процессе строительства и эксплуатации не возникало угрозы причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений.

- в расчетах строительных конструкций и основания будут учтены все виды нагрузок, соответствующих функциональному назначению и конструктивному решению здания.

- расчеты, обосновывающие безопасность принятых конструктивных решений зданий или сооружений, будут проведены с учетом уровня ответственности проектируемого здания - нормальный.

- расчетные значения усилий в элементах строительных конструкций и основании здания будут определены с учетом коэффициента надежности по ответственности - не ниже 1,0.

2) пожарной безопасности;

- при условии, что значения характеристик огнестойкости и пожарной опасности элементов строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения будут приняты I степени огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности будет принят СО.

- противопожарный разрыв или расстояние от проектируемого здания до ближайших зданий, сооружений будут приняты в соответствии с таблицей 1 СП 4.13130-2013 – 8 м.

- противопожарное расстояние между проектируемым и существующими зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости может быть не предусмотрено, т.к. не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники

- составления плана тушения пожара, если стена более высокого или широкого объекта защиты, обращенная к соседнему объекту защиты, будет являться противопожарной 1го типа (п.4.11 СП 4.13130-2013) предусмотрены меры по обеспечению возможности проезда и подъезда пожарной техники, безопасности доступа личного состава подразделений пожарной охраны и подачи средств пожаротушения к очагу пожара:

- ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий должна составлять не менее 3,5 м;

- конструкция дорожной одежды проездов для пожарной техники рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей;

- при условии, что здание будет разделено на пожарные отсеки;

- расположение и габариты эвакуационных выходов, расположение, габариты и протяженность путей эвакуации людей (в том числе инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения) при возникновении пожара, обеспечение противодымной защиты путей эвакуации, характеристики пожарной опасности материалов отделки стен, полов и потолков на путях эвакуации, число, будут обеспечены в соответствии с действующими требованиями;

- характеристики или параметры систем обнаружения пожара, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (с учетом особенностей инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения), а также автоматического пожаротушения и систем противодымной защиты будут обеспечены в соответствии с

действующими требованиями;

- организационно-технические мероприятия по обеспечению пожарной безопасности зданий или сооружений в процессе их строительства и эксплуатации будут обеспечены в соответствии с действующими требованиями;

- расход воды на наружное пожаротушение зданий надземных автостоянок закрытого и открытого типов принимать по таблице 6 СП 8.13130.2009.

3) безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях;

- проявление опасных природных процессов и явлений и (или) техногенных воздействий отсутствует.

4) безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях;

- при условии, что будет предусмотрено устройство систем водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, энергоснабжения. Обеспечена защита от шума, от влаги.

5) безопасности для пользователей зданиями и сооружениями;

- здание будет спроектировано, а территория, необходимая для использования благоустроена таким образом, чтобы в процессе эксплуатации зданий не возникало угрозы наступления несчастных случаев и нанесения травм людям - пользователям зданиями в результате скольжения, падения, столкновения, ожога, поражения электрическим током, а также вследствие взрыва.

6) энергетической эффективности зданий и сооружений;

- при условии, что эффективное использование энергетических ресурсов будет обеспечено, предусмотрено оснащение зданий и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов.

7) безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду.

- в процессе строительства и эксплуатации зданий будет обеспечено отсутствие угрозы оказания негативного воздействия на окружающую среду.

Соответствие требованиям иных нормативно-правовых актов

Согласно СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничения распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно планировочным и конструктивным решениям» (п. 4.14), противопожарные расстояния от границ застройки городских поселений до лесных насаждений в лесничествах (лесопарках) должны быть не менее 50 м, а от границ застройки городских и сельских поселений с одно-, двухэтажной индивидуальной застройкой, а также от домов и хозяйственных построек на территории садовых, дачных и приусадебных земельных участков до лесных насаждений в лесничествах (лесопарках) – не менее 30 м. Ближайший лесной массив расположен на расстоянии 350 м от планируемого объекта, что соответствует требованиям п. 4.14 СП 4.13130.2013.

По нормам инсоляции тень от проектируемого объекта не выходит за границы проектируемого земельного участка и не затеняет объекты капитального строительства.

Размещение проектируемого здания не нарушает сложившуюся транспортную структуру и не изменяет направление движения автомобильного транспорта.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» проектируемый объект не имеет класса опасности и не нарушает санитарные нормы действующего законодательства.

1.5 Выводы

Требования технических регламентов при реализации проектных предложений на земельном участке с кадастровым номером 50:45:0040936:343 соблюдаются.

Изменение основного вида разрешенного использования на условно-разрешенный вид использования 4.1 «Деловое управление» – возможно.

РАЗДЕЛ 2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Схема расположения земельного участка

Территория, предлагаемая к развитию расположена по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Горького, земельный участок с кадастровым номером 50:45:0040936:343.

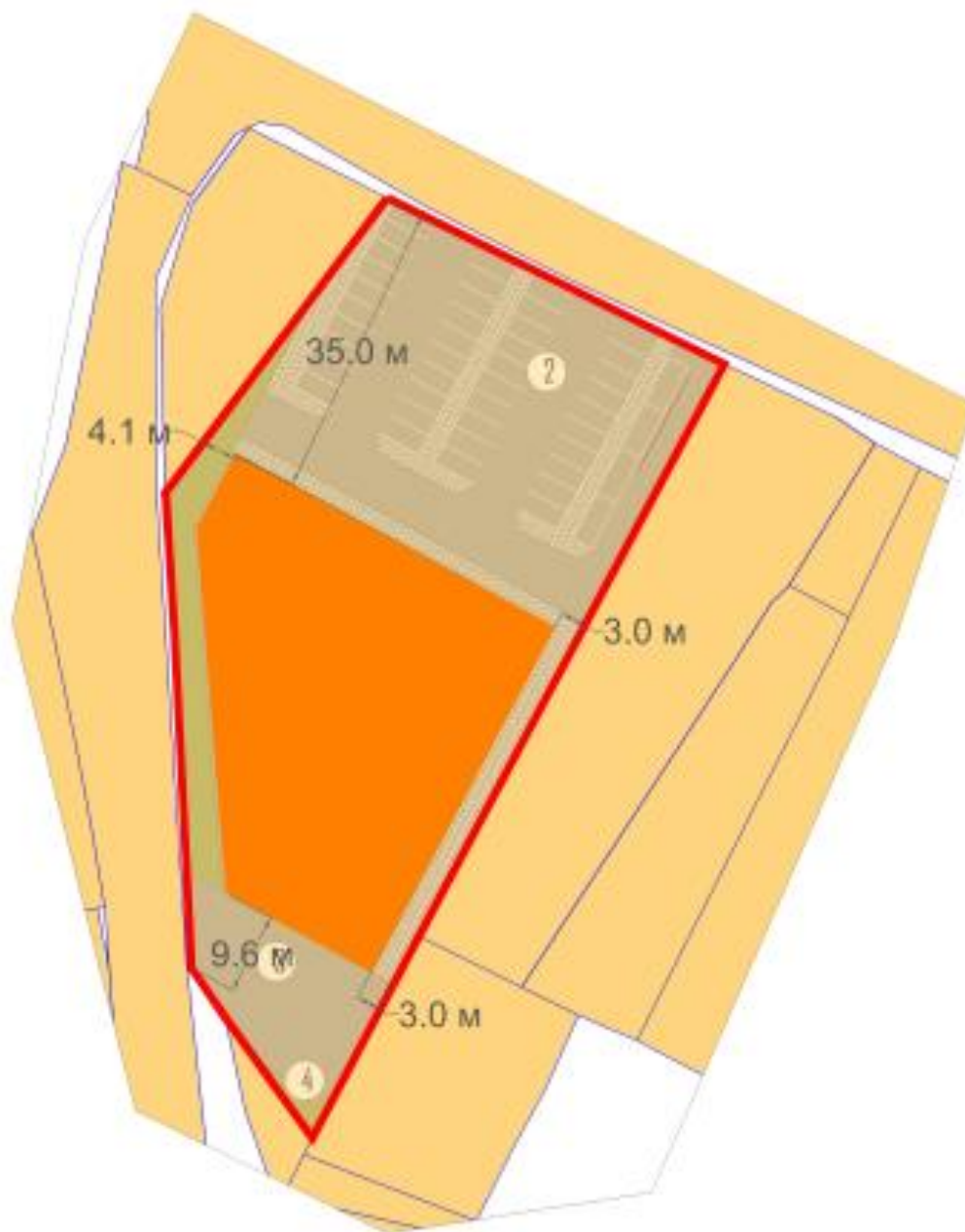


Общая площадь территории, предлагаемой к развитию 3 919 кв. м.






Местоположение рассматриваемой территории

Схема планируемой застройки земельного участка



Условные обозначения

-  граница земельного участка с кадастровым номером 50:45:0040936:343
-  земельные участки, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости
-  проектируемый объект капитального строительства (здание свободного назначения)

ПРИЛОЖЕНИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на
земельный участок с кадастровым номером 50:45:0040936:343

Выписка из реестра членов СРО