

Общество с ограниченной ответственностью

ГЛАВСПЕЦПРОЕКТ

АРХИТЕКТУРНО-ПРОЕКТНАЯ КОМПАНИЯ

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

Новое строительство / реконструкция

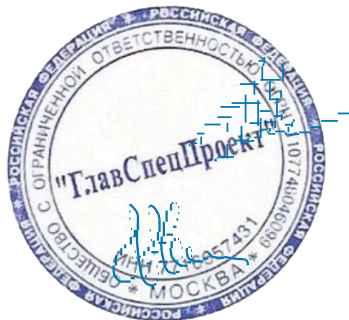
Вид разрешенного использования планируемого ОКС: индивидуальный жилой дом

Расположение на земельном участке:

- Кадастровый номер: 50:20:0010516:3457
- Местоположение: Московская область, Одинцовский городской округ, д. Раздоры
- Основной вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с утвержденными ПЗЗ: для индивидуального жилищного строительства

ГЛАВНЫЙ ИНЖЕНЕР

АРХИТЕКТОР



А.В. КРУГЛОВ

А.Н. НИКОЛАЕВ

Москва, 2024г.

Общество с ограниченной ответственностью

ГЛАВСПЕЦПРОЕКТ

АРХИТЕКТУРНО-ПРОЕКТНАЯ КОМПАНИЯ

СОДЕРЖАНИЕ:

1.1 Основания подготовки заключения

1.2 Существующее положение

1.3 Сведения, подтверждающие, что характеристики земельного участка, неблагоприятны для застройки

1.4 Характеристики размещаемого объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции

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

1.6 Подтверждение соблюдения требований технических регламентов

1.7 Заключение

1.8 Приложения

- заключение Главного управления культурного наследия Московской области о наличии объектов культурного наследия на земельных участках, подлежащих хозяйственному освоению, и о соответствии их планируемого использования утвержденным режимам использования земель и градостроительным регламентам в зонах охраны объектов культурного наследия;

- выписка из ЕГРН в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:20:0010516:3457;

- выписка из ЕГРН в отношении объекта капитального строительства с кадастровым номером 50:20:0010516:3649.

Общество с ограниченной ответственностью

ГЛАВСПЕЦПРОЕКТ

АРХИТЕКТУРНО-ПРОЕКТНАЯ КОМПАНИЯ

1.1 Основания для подготовки заключения.

- на основании ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- на основании Административного регламента предоставления Государственной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории Московской области», утвержденного распоряжением Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области от 12.08.2022 № 27РВ-387;
- на основании правил землепользования и застройки территории (части территории) Одинцовского городского округа Московской области, утвержденных постановлением Администрации Одинцовского городского округа Московской области от 28.09.2021 № 3471 (в редакции от 30.08.2023 с изменениями от 26.12.2023);
- на основании утвержденной документации по планировке территории: корректировка проекта планировки территории объекта: «Жилой комплекс с инженерной инфраструктурой вблизи д. Раздоры, ООО «Парцель» (утв. Постановлением Главы сельского поселения Барвихинское Одинцовского муниципального района Московской области от 27.03.2014 № 99);
- в соответствии с постановлением Правительства Московской области от 26.05.2020 № 282/15 «Об установлении зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль усадьбы «Архангельское», XVII-начало XX века», расположенного по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, поселок Архангельское, и об утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон».

В соответствии с правилами землепользования и застройки Одинцовского городского округа, постановлением Администрации Одинцовского городского округа Московской области от 28.09.2021 № 3471 (в редакции от 30.08.2023 с изменениями от 26.12.2023), земельный участок с кадастровым номером 50:20:0010516:3457, площадью 1119 кв. м, расположен в территориальной многофункциональной зоне (МФ-7) с разрешенной предельной высотой зданий, строений, сооружений (объектов капитального строительства) – 12 метров.

Для вида разрешенного использования земельного участка «для индивидуального жилищного строительства» установлены минимальные отступы от границ земельного участка - 3 м и максимальный процент застройки объекта капитального строительства в зависимости от количества надземных этажей: 1 эт. – 30%, 2 эт. – 25%, 3 эт. – 20%.

Общество с ограниченной ответственностью

ГЛАВСПЕЦПРОЕКТ

АРХИТЕКТУРНО-ПРОЕКТНАЯ КОМПАНИЯ

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

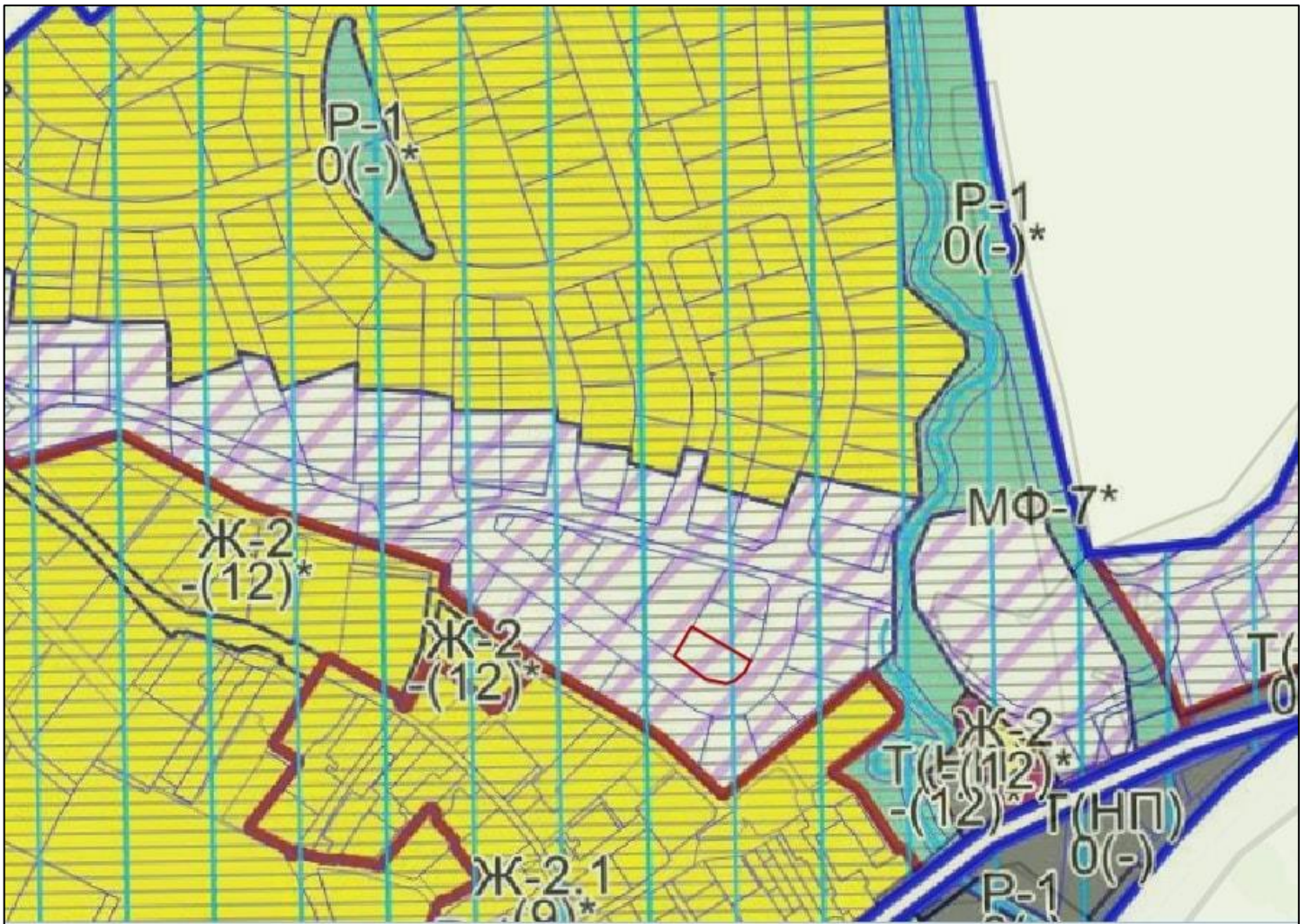


Рисунок 1 – Фрагмент карты градостроительного зонирования городского округа

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

- максимального процента застройки в границах земельного участка.

Москва, 2024г.

Общество с ограниченной ответственностью

ГЛАВСПЕЦПРОЕКТ

АРХИТЕКТУРНО-ПРОЕКТНАЯ КОМПАНИЯ

1.2 Существующее положение

1.2.1 Земельный участок с кадастровым номером 50:20:0010516:3457 расположен в сложившейся индивидуальной жилой застройке.

Рассматриваемый земельный участок граничит:

- с юга и востока: с земельным участком с кадастровым номером 50:20:0010516:4460;
- с запада: с земельным участком с кадастровым номером 50:20:0010516:3591;
- с севера: с земельным участком с кадастровым номером 50:20:0010516:3458.

Космоснимок рассматриваемой территории



Рисунок 2 – Космоснимок рассматриваемой территории

Общество с ограниченной ответственностью

ГЛАВСПЕЦПРОЕКТ

АРХИТЕКТУРНО-ПРОЕКТНАЯ КОМПАНИЯ

Земельный участок с кадастровым номером 50:20:0010516:3457 имеет категорию земель «земли населенных пунктов», основной вид разрешенного использования - «для индивидуального жилищного строительства», площадь – 1 119 кв. м.

На земельном участке возведен индивидуальный 3-х этажный жилой дом с кадастровым номером 50:20:0010516:3649 (право собственности № 50:20:0010516:3649-50/215/2020-3 от 24.09.2020).

Общая площадь составляет 352,2 кв. м кв. м, площадь застройки составляет 155,0 кв. м (14 %).

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

Результатами инженерно-геологических изысканий, выполненными ООО «ГеоПолитика», выявлено, что подземные воды на площадке в период изысканий вскрыты всеми выработками с глубин 0,9 – 1,3 м (абсолютные отметки 136 – 137 м). Водоносный горизонт безнапорный. В период продолжительных дождей, интенсивного снеготаяния и в случае нарушения поверхностного стока, а также протечек из водонесущих коммуникаций, возможен подъем уровня грунтовых вод вплоть до поверхности земли.

Подземные воды сульфатно-гидрокарбонатные натриево-кальциевые, весьма пресные, умеренно жесткие (жесткость карбонатная).

По степени подтопляемости территория является подтопленной в силу естественных условий.

При строительстве объекта, планировалось использование подвального помещения для размещения оборудования технического обеспечения, но в связи с высоким расположением грунтовых вод, поддерживать параметры температурно-влажностного режима, соответствующие проектному решению и условиям эксплуатации оборудования, обеспечить невозможно.

По этой причине принято планировочное решение о размещении технического оборудования в дополнительных помещениях здания, расположенных выше уровня земли, что ведет к увеличению общей площади застройки.

Общество с ограниченной ответственностью

ГЛАВСПЕЦПРОЕКТ

АРХИТЕКТУРНО-ПРОЕКТНАЯ КОМПАНИЯ

1.4 Характеристики размещаемого объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции.

В соответствии с СП 55.13330.2016 дом должен включать жилые комнаты - одну или несколько (общую комнату или гостиную, спальню), а также вспомогательные помещения: переднюю, кухню [в том числе кухню-столовую и (или) кухню-нишу], ваннные комнаты и (или) душевые, туалет (уборную) или совмещенный санузел.

Кроме того, могут устраиваться вспомогательные помещения: холодный тамбур, кладовая и (или) встроенные шкафы, постирочная, парная баня или сауна в соответствии с СанПиН 2.1.2.3150, генераторная отопления и (или) электроснабжения, кладовая твердого топлива, встроенная, встроенно-пристроенная или пристроенная стоянка или гараж-стоянка, бассейн (правила проектирования которого изложены в [14]), а также иные помещения по заданию на проектирование.

В жилых зданиях следует предусматривать: хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, канализацию и водостоки отопление, вентиляцию, противодымную защиту.

Реконструкция существующего дома требуется целях переоборудования систем инженерного обеспечения в соответствии с требованиями сводов правил, в том числе устройство изолированных технических помещений котельной, постирочной и др., а также зоны отдыха.

При этом этажность сохранится 3 этажа, а площадь застройки составит 275 кв.м (см. «Схему земельного участка с отображением местоположения существующих объектов капитального строительства, сетей инженерного обеспечения планировочных ограничений и планируемого к размещению объекта», М 1:500»).

Проектные расстояния от границ земельного участка до проектируемого объекта капитального строительства составляют:

- от северной границы - 3,01 м;
- от южной границы - 9,43 м;
- от западной границы - 14,84 м;
- от восточной границы - 6,45 м;

Общество с ограниченной ответственностью

ГЛАВСПЕЦПРОЕКТ

АРХИТЕКТУРНО-ПРОЕКТНАЯ КОМПАНИЯ

(см. «Схему земельного участка с отображением местоположения существующих объектов капитального строительства, сетей инженерного обеспечения планировочных ограничений и планируемого к размещению объекта», М 1:500»).

Характеристики конструкций:

Фундаменты. Основное проектное решение фундаментов Жилого дома - фундаментная плита из тяжелого бетона класса В25.

Гидроизоляция конструкций фундаментов - оклеечная, рекомендовано также применение гидрофобных добавок в бетонную смесь. Частично производится утепление конструкций фундаментов жесткими пенополистирольными плитами.

Конструктивные решения ниже планировочной отметки грунта.

Вертикальные несущие конструкции - монолитные ж/б стены и пилоны толщиной 300-400мм из тяжелого бетона класса В25. Горизонтальные несущие конструкции - монолитные ж/б плиты перекрытия толщиной в основном 220мм, работающие по многопролетной ригельной схеме, с жесткими узлами опирания.

Гидроизоляция ж/б конструкций - оклеечная, рекомендовано также применение гидрофобных добавок в бетонную смесь. Узлы стыковки конструкций должны быть защищены установкой герметизирующих гидроизоляционных прокладок. Утепление ж/б конструкций жесткими пенополистирольными плитами с устройством защитных элементов кирпичная кладка 120 мм и дальнейшей фасадной отделкой либо обратной засышкой грунтом.

Конструктивные решения выше планировочной отметки грунта.

Вертикальные несущие конструкции - монолитные ж/б пилоны и диафрагмы жесткости толщиной 300-400мм из тяжелого бетона класса В25. Горизонтальные несущие конструкции - монолитные ж/б плиты перекрытия толщиной в основном 220 мм, работающие по многопролетной ригельной схеме, с жесткими узлами опирания.

Утепление ж/б конструкций предусмотреть полужесткими облегченными минераловатными плитами с дальнейшей фасадной отделкой. В ограждающих конструкциях применена кладка из ненесущего кирпича.

Планировочное и/или объемно-пространственное решение проектируемого объекта капитального строительства не соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства в части: максимального процента застройки и составляет 25%.

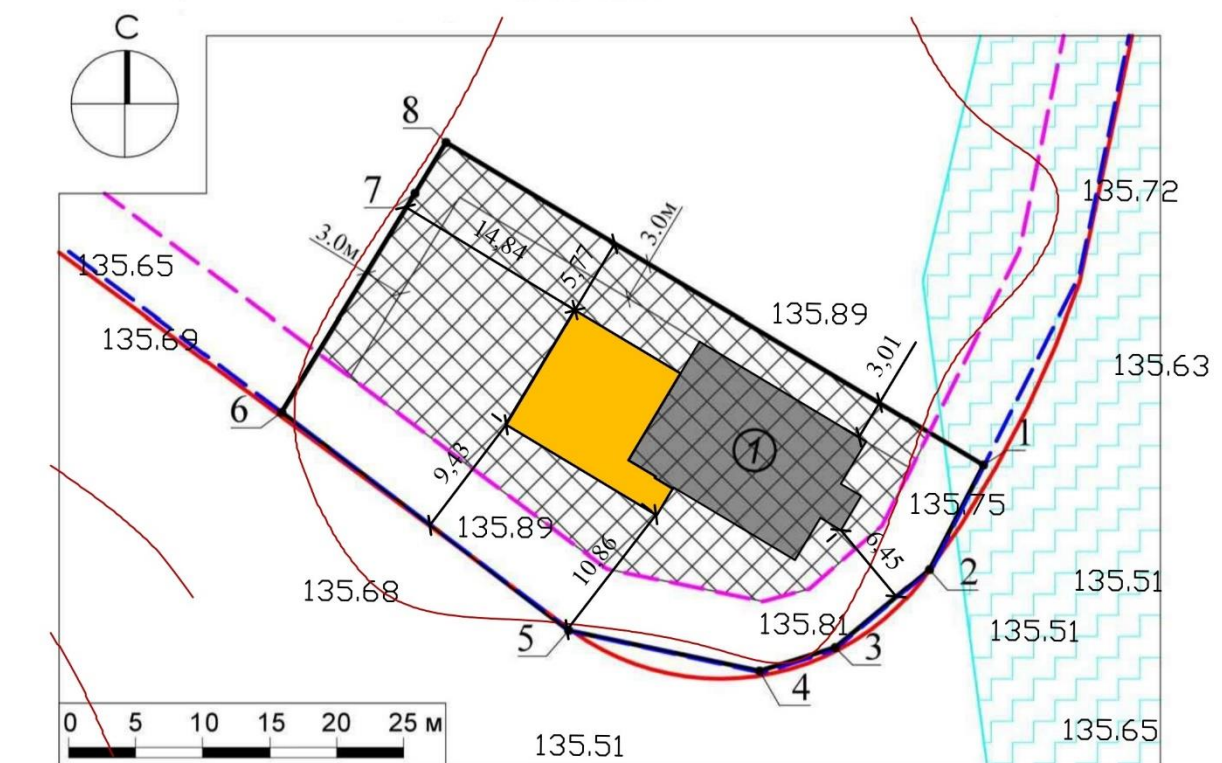
Требуемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства: увеличение максимального процента застройки до 25%.

Общество с ограниченной ответственностью

ГЛАВСПЕЦПРОЕКТ

АРХИТЕКТУРНО-ПРОЕКТНАЯ КОМПАНИЯ

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



Условные обозначения

| | | | |
|--|--|---|---|
| | границы зон, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, подлежат уточнению с учетом требований нормативных правовых актов по установлению зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения ¹ | | минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (согласно видам разрешенного использования) ³ |
| | граница земельного участка | | номер поворотной точки границ земельного участка |
| | существующие здания, строения, сооружения | Земельный участок полностью расположен в территории, в границах которой предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (Тип 1.1). ³ | |
| | номер объекта капитального строительства | | красные линии дорог ^{4*} |
| | водоохранная зона ² | | красная линия улиц, проездов ^{5*} |
| | пристраиваемая часть жилого дома | | красная линия застройки ^{5*} |

Общество с ограниченной ответственностью

ГЛАВСПЕЦПРОЕКТ

АРХИТЕКТУРНО-ПРОЕКТНАЯ КОМПАНИЯ

М 1:500

1.6 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 «отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов».

1. В соответствии с Федеральным законом №384-ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений»:

Пожарная безопасность объекта защиты обеспечивается выполнением в полном объеме требований пожарной безопасности, установленных техническими регламентами, принятыми в соответствии с Федеральным законом «О техническом регулировании» и нормативными документами по пожарной безопасности.

СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям:

- Противопожарные расстояния от здания класса функциональной пожарной опасности объекта защиты – Ф 3.1 до ближайших зданий и сооружений выполняются в соответствии требованиям п.6.1.2 табл. 3 СП 4.13130.2013.

- Противопожарные расстояния (разрывы) от здания до площадок, предназначенных для мусорных контейнеров, предусмотрено не менее 20 м.

К зданию предусмотрен подъезд (проезд) шириной не менее 3,5 м. Конструкция дорожной одежды проездов для пожарных автомобилей должны быть спроектированы исходя из расчета нагрузки от пожарных автомобилей не менее 16 т на ось.

Расстояние от края проездов до стен здания – от 5 до 8 м.

В соответствии с требованиями СП 7.13130.2013 здание не требуется оборудовать вытяжной и приточной противодымной вентиляцией.

Общество с ограниченной ответственностью

ГЛАВСПЕЦПРОЕКТ

АРХИТЕКТУРНО-ПРОЕКТНАЯ КОМПАНИЯ

Строительные конструкции предохраняют от разрушающего воздействия климатических факторов (дождя, снега, переменного увлажнения и высыхания, замораживания и оттаивания).

В помещении объекта должны поддерживать параметры температурно-влажного режима, соответствующие проектному решению.

Таким образом, при проектировании должны быть в полном объеме выполнены требования безопасности зданий и сооружений, установленные техническим регламентом, в том числе требования пожарной безопасности (ст.8), требования к обеспечению пожарной безопасности здания или сооружения (ст.17), требования безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду (ст.14), требования к обеспечению выполнения санитарно-эпидемиологических требований (ст.19), требования к обеспечению охраны окружающей среды (ст.32), требования к обеспечению качества воздуха (ст. 20), требования к обеспечению защиты от шума (ст.24), требования к обеспечению защиты от вибрации (ст.26), требования по обеспечению защиты от воздействия электромагнитного поля (ст.27), требования к обеспечению безопасности зданий и сооружений в процессе эксплуатации.

| | |
|---|--|
| <p>1. ГОСТ 27751-2014 "Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения". Разделы 1, 3, 4 (пункты 4.1, 4.2), 5 (за исключением абзаца второго пункта 5.1.4, пунктов 5.2.3, 5.2.6), 6 (за исключением пунктов 6.1.1, 6.2.1, абзаца второго пункта 6.2.3, пунктов 6.2.4, 6.3.4), 7 (за исключением пунктов 7.6, 7.9), 8, 9, 10 (за исключением абзаца второго пункта 10.2, пунктов 10.3, 10.5), 11, 12 (за исключением пункта 12.4), 13 (за исключением пунктов 13.3, 13.4, 13.6).</p> <p>2. ГОСТ 31937-2011 "Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния". Разделы 1, 6 (пункты 6.2.6, 6.3.2, 6.3.3, 6.4.18 - 6.4.20).</p> <p>3. ГОСТ 18105-2018 "Бетоны. Правила контроля и оценки прочности". Разделы 1, 4 (пункты 4.3 - 4.5, 4.7), 5 (за исключением пункта 5.5), 8 (пункты 8.1.1, 8.1.2, 8.2, 8.4, 8.5.1 - 8.5.5).</p> <p style="text-align: center;">Сводь правил</p> | <p><i>Соблюдается с учетом выполнения требований ГОСТ 27751-2014 при осуществлении архитектурно-строительного проектирования</i></p> <p><i>Соблюдается с учетом выполнения требований ГОСТ 31937-2011 при осуществлении архитектурно-строительного проектирования</i></p> <p><i>Соблюдается с учетом выполнения требований ГОСТ 18105-2018 при осуществлении архитектурно-строительного проектирования</i></p> |
|---|--|

Общество с ограниченной ответственностью

ГЛАВСПЕЦПРОЕКТ

АРХИТЕКТУРНО-ПРОЕКТНАЯ КОМПАНИЯ

| | |
|--|---|
| <p>8. СП 17.13330.2017 "СНиП II-26-76 "Кровли". Разделы 1, 4 (пункты 4.1 - 4.3, 4.4 (абзац третий), 4.6, 4.8, 4.10, 4.14), 5 (за исключением пунктов 5.1.7, 5.1.12, 5.1.14, 5.1.17 - 5.1.19, 5.1.21, 5.1.22, 5.1.24, 5.2.7 - 5.2.9, 5.3.3, 5.3.5, 5.3.7, 5.4.4, 5.4.5, 5.4.7), 6 (за исключением подразделов 6.1 - 6.4), 7 (за исключением пункта 7.4, абзаца первого пункта 7.5, пунктов 7.6, 7.7, 7.10, 7.12, 7.14, 7.15), 8 (за исключением пунктов 8.1, 8.2, 8.7, 8.8), 9 (за исключением пунктов 9.1, 9.2, 9.3, 9.13).</p> | <p><i>Соблюдается с учетом выполнения требований СП 17.13330.2017 при осуществлении архитектурно-строительного проектирования</i></p> |
| <p>11. СП 20.13330.2016 "СНиП 2.01.07-85* "Нагрузки и воздействия". Разделы 1 (пункт 1.1), 4 (за исключением пунктов 4.4, 4.6), 6 (за исключением абзаца первого пункта 6.8), 7, 8 (за исключением пунктов 8.1.1, 8.2.2, 8.3.1, 8.4.3), 9 (за исключением абзаца второго пункта 9.3), 10 (за исключением пунктов 10.2, 10.4, 10.7, 10.10), 11 (за исключением пунктов 11.1.2, 11.1.4, 11.1.7, 11.1.8, 11.3.4), 12, 13 (за исключением пунктов 13.3, 13.4, 13.6), 14 - 15, приложения А - В, Д.</p> | <p><i>Соблюдается с учетом выполнения требований СП 20.13330.2016 при осуществлении архитектурно-строительного проектирования</i></p> |
| <p>13. СП 22.13330.2016 "СНиП 2.02.01-83* "Основания зданий и сооружений". Разделы 1, 4 (пункты 4.2, 4.15, 4.22, 4.24), 5 (пункты 5.1.9, 5.2.2, 5.2.5, 5.2.6, 5.2.8, 5.3.7, 5.3.17, 5.4.1, 5.4.12, 5.4.15 (за исключением последнего абзаца), 5.5.3 - 5.5.10, 5.6.8, 5.6.25, 5.6.26, 5.7.1, 5.7.3, 5.7.4, 5.7.6, 5.7.8 - 5.7.10, 5.7.12, 5.7.13, 5.8.2 - 5.8.6, 5.8.8 - 5.8.13), 6 (пункты 6.1.1, 6.1.2, 6.1.4, 6.1.5, 6.1.8, 6.1.9, 6.1.13, 6.1.15, 6.1.16, 6.1.18 - 6.1.22, 6.1.25 - 6.1.27, 6.2.1 - 6.2.4, 6.2.6, 6.2.9 - 6.2.14, 6.2.16 - 6.2.24, 6.2.26 - 6.3.1, 6.3.5 - 6.3.13, 6.3.15, 6.3.16, 6.4.1 - 6.4.6, 6.4.8 - 6.4.10, 6.4.12, 6.4.13, 6.4.15, 6.4.17, 6.4.18, 6.4.21 - 6.4.23, 6.4.26 - 6.4.28, 6.4.30 - 6.4.33, 6.5.1, 6.5.2, 6.5.4, 6.5.7, 6.5.8, 6.5.10 - 6.5.12, 6.5.15 - 6.5.18, 6.6.1, 6.6.7, 6.6.10, 6.6.11, 6.6.14 - 6.6.16, 6.6.17 - 6.6.21, 6.7.2 - 6.7.4, 6.7.6, 6.7.8, 6.7.11 - 6.7.16, 6.8.1, 6.8.2, 6.8.3, 6.8.5 - 6.8.8, 6.8.12 - 6.8.15, 6.9.22, 6.11.1, 6.11.4 - 6.11.8, 6.11.10 - 6.1.18, 6.12.1, 6.12.2, 6.13.1, 6.13.3 - 6.13.5, 6.13.7, 6.13.8, 6.14.1, 6.14.2 - 6.14.5, 6.14.7, 7 (пункты 7.1, 7.3, 7.4, 7.6 - 7.12), 9 (пункты 9.1, 9.2, 9.4, 9.5, 9.9, 9.11, 9.17 - 9.19, 9.21, 9.24, 9.27 - 9.32, 9.37), 10 (пункты 10.1, 10.2, 10.23, 10.24, 10.29), 11 (пункты 11.2 - 11.4, 11.9, 11.12, 11.13, 11.16 - 11.18, 11.22 - 11.24), 12 (пункты 12.4 (за</p> | <p><i>Соблюдается с учетом выполнения требований СП 22.13330.2016 при осуществлении архитектурно-строительного проектирования</i></p> |

Общество с ограниченной ответственностью

ГЛАВСПЕЦПРОЕКТ

АРХИТЕКТУРНО-ПРОЕКТНАЯ КОМПАНИЯ

| | |
|--|--|
| <p>исключением примечания), 12.8), приложение К.</p> <p>18. СП 28.13330.2017 "СНиП 2.03.11-85 "Защита строительных конструкций от коррозии". Разделы 1, 5 (за исключением пунктов 5.4.3, 5.4.4 (абзацы первый и третий), 5.4.11, 5.4.13 (абзац первый), 5.5.5 - 5.5.7, 5.7.11), 6 (пункты 6.4 - 6.13), 7 (за исключением пункта 7.2), 8, 9 (за исключением пунктов 9.2.2, 9.2.3, 9.2.7, 9.3.1 - 9.3.3, 9.3.5, 9.3.8, 9.3.10, 9.4.2, 9.4.5), 10, 11 (пункты 11.1, 11.2, 11.5 - 11.7).</p> <p>19. СП 29.13330.2011 "СНиП 2.03.13-88 "Полы". Разделы 1 (пункт 1.1), 4 (пункты 4.4 - 4.11, 4.15), 5 (пункты 5.11 - 5.13, 5.15, 5.21, 5.25), 7.</p> <p>20. СП 30.13330.2016 "СНиП 2.04.01-85* "Внутренний водопровод и канализация зданий". Разделы 1, 4 (пункт 4.6), 5 (пункты 5.1.1 - 5.1.4, 5.3.1.5, 5.3.2.4, 5.3.3.5, 5.3.3.6, 5.3.4.1, 5.3.4.3, 5.4.16, 5.5.3 - 5.5.5, 5.6.1, 5.6.3 - 5.6.6), 6 (за исключением пунктов 6.1.2, 6.1.6, 6.1.10, 6.3.9, 6.3.11, 6.4.7, 6.4.15, 6.4.16), 7 (пункты 7.1.1, 7.1.2, 7.1.4, 7.1.5, 7.1.7, 7.1.9 - 7.1.11, 7.2.1, 7.2.5, 7.3.1, 7.3.4, 7.3.9, 7.3.10, 7.3.12, 7.3.14, 7.3.18 - 7.3.20, 7.4.7 - 7.4.10), 8 (пункты 8.1.2, 8.1.3, 8.3.1, 8.3.2, 8.3.4, 8.3.6, 8.3.13 - 8.3.18, 8.3.20, 8.3.22, 8.3.24, 8.3.28, 8.6.2 - 8.6.7, 8.7.2, 8.7.14), 9 (за исключением пунктов 9.1.3, 9.1.7, 9.3.2, 9.3.4, 9.4.2), 10 (пункты 10.1, 10.2, 10.8).</p> <p>32. СП 42.13330.2016 "СНиП 2.07.01-89* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Разделы 1 (пункт 1.1), 3 (пункт 3.37), 4 (за исключением пункта 4.16), 5 (за исключением пунктов 5.1, 5.2, 5.4, 5.5, 5.7, 5.8), 6 (за исключением пунктов 6.3, 6.4, 6.6, 6.7), 7 (пункты 7.1, 7.5), 8 (пункты 8.3 - 8.6, 8.9, 8.12 - 8.15, 8.18 - 8.21, 8.24, 8.26), 9 (за исключением пунктов 9.18, 9.26), 10 (пункты 10.2, 10.3), 11 (пункты 11.1, 11.4 - 11.6, 11.7, 11.9 - 11.11, 11.12 (абзац третий), 11.14, 11.16, 11.17, 11.21 - 11.27, 11.29, 11.34 - 11.36, 11.38, 11.39, 11.40, 11.41), 12 (за исключением пунктов 12.3, 12.11, 12.12, 12.19, 12.22, 12.33 - 12.37), 13 (за исключением пунктов 13.3, 13.8), 14 (за исключением пунктов 14.4, 14.5, 14.10, 14.12, 14.13).</p> | <p><i>Соблюдается с учетом выполнения требований СП 28.13330.2017 при осуществлении архитектурно-строительного проектирования</i></p> <p><i>Соблюдается с учетом выполнения требований СП 29.13330.2011 при осуществлении архитектурно-строительного проектирования</i></p> <p><i>Соблюдается с учетом выполнения требований СП 30.13330.2016 при осуществлении архитектурно-строительного проектирования.</i></p> <p><i>Раздел 1 (пункт 1.1) выполняется, так как пунктом 1.17 РНГП МО установлено, что при застройке земельных участков индивидуальными жилыми домами коэффициент застройки, земельного участка должен быть не более 40 процентов, (без учета гаражей, строений и сооружений вспомогательного использования, не предназначенных для постоянного проживания), этажность жилых домов не должна превышать 3 этажей.</i></p> <p><i>Пункт 4. Не применяется, так как в пункте устанавливаются общие требования к территории, а не к одному участку.</i></p> <p><i>Пункт 5: 5.3, 5.6, 5.10, 5.11 - общие (не применяется), 5.9 – для ижс не применяется</i></p> <p><i>Пункт 6: для ижс не применяется;</i></p> <p><i>Пункт 7:</i></p> <p>7.1 выполняется, так как:</p> <p><i>- Расстояния от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) домов индивидуальной застройки до стен домов и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних</i></p> |
|--|--|

Общество с ограниченной ответственностью

ГЛАВСПЕЦПРОЕКТ

АРХИТЕКТУРНО-ПРОЕКТНАЯ КОМПАНИЯ

| | |
|---|---|
| <p>34. СП 45.13330.2017 "СНиП 3.02.01-87 "Земляные сооружения, основания и фундаменты". Разделы 1, 6 (пункты 6.1.12, 6.1.14, 6.1.16, 6.1.19, 6.1.21), 8 (пункты 8.3, 8.19), 10 (за исключением пункта 10.2), 11</p> | <p>земельных участках, должны быть не менее 6 м. При реконструкции проектные расстояния от стен жилых домов, расположенных на соседних земельных участках до проектируемого объекта капитального строительства, составляют:</p> <ul style="list-style-type: none">- с севера -6,2 м (индивидуальный жилой дом);- по южной и восточной границе земли общего пользования;- по западной границе 30,0 м (индивидуальный жилой дом, хозяйственная постройка). <p>- Расстояние от границ участка должно быть не менее 3 м до стены жилого дома. При реконструкции проектные расстояния от границ земельного участка до проектируемого объекта капитального строительства составляют:</p> <ul style="list-style-type: none">- от северной границы 3,01 м;- от южной границы 9,43 м;- от западной границы 14,84 м;- от восточной границы 6,45 м. <p>7.5 является общим и не регулирует застройку одного земельного участка.</p> <p>Пункт 8: Не применяется, так как регулирует застройку земельных участков в составе производственных зон.</p> <p>Пункт 9: Не применяется, так как регулирует застройку в зонах рекреационного назначения и особо охраняемых территорий.</p> <p>Пункт 10: Не применяется, так как регулирует размещение учреждений, организаций и предприятий обслуживания.</p> <p>Пункт 11: Не применяется, так как регулирует размещения объектов транспорта и элементов улично-дорожной сети.</p> <p>Пункт 12: Не применяется, так как устанавливает требования для размещения инженерных сетей, а не ижс.</p> <p>Пункт 13: Не применяется, так как в пункте устанавливаются общие требования к территории, а не к одному участку.</p> <p>Пункт 14: индивидуальный жилой дом не оказывает негативного воздействия на окружающую среду. Реконструируемое здание планируется подключить к централизованным инженерным системам.</p> <p>Соблюдается с учетом выполнения требований СП 45.13330.2017 при осуществлении архитектурно-строительного проектирования</p> <p>Соблюдается с учетом выполнения требований СП 45.13330.2016 при осуществлении архитектурно-строительного проектирования</p> |
|---|---|

Общество с ограниченной ответственностью

ГЛАВСПЕЦПРОЕКТ

АРХИТЕКТУРНО-ПРОЕКТНАЯ КОМПАНИЯ

(пункты 11.30, 11.43), 12 (пункт 12.8.5, таблица 12.1, пункт 12.9.31), 14 (пункт 14.1.29, таблица 14.4), 15 (пункт 15.7), 16 (пункт 16.4.10), 17 (пункт 17.1.5), 19 (пункт 19.19, таблица 19.1).

36. **СП 47.13330.2016** "СНиП 11-02-96 "Инженерные изыскания для строительства. Основные положения". Разделы 1 (абзац первый), 4 (пункты 4.1, 4.8 - 4.10, 4.13 - 4.15, 4.18, 4.22, 4.24 - 4.36, 4.38, 4.41 - 4.43), 5 (пункты 5.1.1 - 5.1.3, 5.1.5, 5.1.7, 5.1.10, 5.1.12 - 5.1.13, 5.1.17 - 5.1.20, 5.1.21 - 5.1.24, 5.2.1, 5.2.2, 5.2.6, 5.3.1.1, 5.3.1.2, 5.3.1.4, 5.3.1.5, подразделы 5.3.2, 5.4), 6 (пункты 6.1.3, 6.1.6, 6.1.8 - 6.1.10, 6.2.1.1, 6.2.1.2, 6.2.2.1, 6.2.2.2, 6.3.1.2 - 6.3.1.4, 6.3.1.5, 6.3.2.2 - 6.3.2.5, подраздел 6.3.3 (за исключением пункта 6.3.3.8), пункты 6.4.2, 6.4.4, 6.4.6 - 6.4.8), 7 (пункты 7.1.1 - 7.1.3, 7.1.5 - 7.1.6, 7.1.8 - 7.1.10, 7.1.12, 7.1.13, 7.1.15 - 7.1.16, 7.1.19 - 7.1.23, подраздел 7.2, пункты 7.3.1.1 - 7.3.1.8, 7.3.1.10, подраздел 7.3.2, пункты 7.4.1, 7.4.3 - 7.4.7), 8 (пункты 8.1.1 - 8.1.5, 8.1.7, 8.1.9 - 8.1.12, 8.2.1, 8.2.2, 8.2.5 - 8.2.7, 8.2.9 - 8.2.18, 8.3.1.1 - 8.3.1.3, подраздел 8.3.2, пункты 8.4.1, 8.4.3 - 8.4.4, 8.4.6 - 8.4.7), приложения В, Г.

44. **СП 60.13330.2016** "СНиП 41-01-2003 "Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха". Разделы 1, 4 (за исключением пунктов 4.2 (абзац пятый), 4.4, 4.7, 4.8), 5 (за исключением пунктов 5.1 (абзацы третий, седьмой), 5.3, 5.11 (абзац второй), 5.15, 5.17), 6 (подразделы 6.1 (пункты 6.1.2 - 6.1.4 (за исключением абзацев первого и пятого), 6.1.6, 6.1.7), 6.2 (пункты 6.2.5, 6.2.6, 6.2.8 (за исключением абзаца первого), 6.2.9 (за исключением абзаца первого), 6.2.10), 6.3 (пункты 6.3.1, 6.3.3 (за исключением абзаца третьего), 6.3.4 (за исключением абзаца первого), 6.3.5, 6.3.7, 6.3.8 - 6.3.11), 6.4 (пункты 6.4.1 - 6.4.3, 6.4.5, 6.4.8 (за исключением абзаца второго), 6.4.9, 6.4.10, 6.4.12), 6.5 (пункты 6.5.3 - 6.5.8)), 7 (пункты 7.1.2 (за исключением последнего абзаца), 7.1.3, 7.1.5 - 7.1.8, 7.1.10 (за исключением абзаца второго), 7.1.12 (за исключением абзаца

Инженерно-геодезические изыскания выполнены для проведения строительства здания и содержат сведения о соответствии характеристик природных условий, использованных при разработке проектной документации, фактическим природным условиям и их изменении в результате взаимодействия со зданием. В результате производства изысканий получены уточненные расчетные характеристики компонентов природной среды, необходимых для разработки проектной документации на осуществление размещения объекта строительства; произведена оценка эффективности работы систем инженерной защиты здания

Соблюдается с учетом выполнения требований СП 60.13330.2016 при осуществлении архитектурно-строительного проектирования

Общество с ограниченной ответственностью

ГЛАВСПЕЦПРОЕКТ

АРХИТЕКТУРНО-ПРОЕКТНАЯ КОМПАНИЯ

второго), 7.1.15, 7.1.18, 7.2.1 - 7.2.3, 7.2.4 (за исключением абзаца шестого), 7.2.5, 7.2.6 (за исключением абзацев первого и второго), 7.2.7 (за исключением абзаца третьего), 7.2.8, 7.2.10, 7.2.11 (за исключением последнего абзаца), 7.2.12 (за исключением абзацев второго и третьего), 7.2.13, 7.2.15 - 7.2.18, 7.2.19 (за исключением абзаца второго), 7.2.21, 7.3.1 - 7.3.3, 7.3.4 (за исключением абзаца четвертого), 7.3.5, 7.4.1 - 7.4.4, 7.4.6, 7.5.1 (за исключением абзацев третьего и четвертого), 7.5.5, 7.5.12, 7.6.1, 7.6.2 (за исключением абзаца второго), 7.6.4 - 7.6.5, 7.8.2, 7.8.3, 7.8.8, 7.9.2, 7.9.4, 7.9.6 - 7.9.9, 7.9.10 (за исключением абзаца первого), 7.9.11 - 7.9.14, 7.9.15 (за исключением абзаца второго), 7.9.16 - 7.9.17, 7.10.2, 7.10.3, 7.10.7, 7.10.8 (за исключением абзаца третьего), 7.11.1 (за исключением абзаца второго), 7.11.2, 7.11.4 - 7.11.5, 7.11.6 (за исключением абзаца третьего), 7.11.7 - 7.11.10, 7.11.11 (за исключением абзаца четвертого), 7.11.12 - 7.11.14), 8, 9 (пункты 9.5 (за исключением абзаца третьего), 9.7 - 9.10, 9.11 (за исключением абзаца четвертого), 9.12 (за исключением абзацев первого и второго), 9.13 - 9.14, 9.16, 9.22 (последний абзац)), 10 (за исключением пунктов 10.7 (абзац второй), 10.9), 11 (пункты 11.6 - 11.10), 12 (за исключением пункта 12.2.1), 13 (пункты 13.3 - 13.7), 14 (пункты 14.1, 14.2), приложения А - В, Ж, И.

47. СП **63.13330.2018** "СНиП 52-01-2003 "Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения". Разделы 1, 4, 5 (за исключением пунктов 5.1.6 (абзац четвертый), 5.1.11 (абзац второй), 5.1.12), 6 (за исключением пунктов 6.1.14 (последний абзац), 6.1.16 (абзац третий), 6.1.17, 6.2.13 (абзац четвертый), 6.2.14 (последний абзац)), 7, 8 (за исключением пунктов 8.1.2 (абзац второй), 8.1.12, 8.1.16, 8.1.17 (абзац второй), 8.1.35 (последний абзац), 8.1.42 (абзац десятый), 8.1.57 (абзацы второй и одиннадцатый), 8.2.8

Общество с ограниченной ответственностью

ГЛАВСПЕЦПРОЕКТ

АРХИТЕКТУРНО-ПРОЕКТНАЯ КОМПАНИЯ

(абзац второй), 8.2.9, 8.2.12 (последний абзац), 8.2.16, 8.2.26 (абзац седьмой), 8.2.29 (первый и четвертый абзацы), 8.2.30 (последний абзац), 8.2.31 (последний абзац)), 9 (за исключением пунктов 9.1.3 (последний абзац), 9.1.4 (абзацы второй и третий), 9.1.5 (абзац пятый), 9.1.6 (абзац четвертый), 9.1.8 (последний абзац), 9.1.9 (абзац восьмой), 9.2.7 (абзац второй), 9.3.6, 9.3.7 (абзац второй), 9.3.8 (последний абзац), 9.3.13 (абзац второй), 9.3.15 (абзацы первый и шестой)), 10 (за исключением пунктов 10.3.3 (абзац второй), 10.3.5 (последний абзац), 10.3.20 (абзац второй), 10.3.22 (абзац первый), 10.3.25 (абзац шестой), 10.3.33 (последний абзац), 10.4.10 (абзацы первый и второй)), 11 (пункты 11.1.2, 11.1.4 - 11.1.5, 11.2.1 - 11.2.3, 11.2.6 - 11.2.8, 11.4.2 - 11.4.6, 11.5.2), 12 (за исключением пунктов 12.3.3, 12.3.5 (абзац второй), 12.3.7 (абзац второй))).

67. СП 116.13330.2012 "СНиП 22-02-2003 "Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения". Разделы 1, 4 (пункты 4.9, 4.12), 5 (пункты 5.1.1, 5.2.2, 5.2.5, 5.3.1.3 - 5.3.1.6, 5.3.1.8, 5.3.2.1, 5.3.2.2, 5.3.2.4 - 5.3.3.3, 5.3.3.5 - 5.3.4.2), 6 (пункты 6.2.1 - 6.3.1.2, 6.3.1.4 - 6.3.2.1, 6.3.2.4 - 6.3.3.1, 6.3.3.3 - 6.3.5.2), 7 (пункты 7.2.1, 7.2.2, 7.3.1.1 - 7.3.1.3, 7.3.1.5 - 7.3.1.10, 7.3.1.12 - 7.3.2.6), 8 (пункты 8.2.1 - 8.3.1.2, 8.3.2.2 - 8.3.7.1), 10 (пункт 10.3.8), 11 (пункты 11.2.1 - 11.2.6, 11.3.2 - 11.3.7), 12 (пункты 12.2.1, 12.2.2).

Соблюдается с учетом выполнения требований СП 63.13330.2018 при осуществлении архитектурно-строительного проектирования

Соблюдается с учетом выполнения требований СП 116.13330.2012 при осуществлении архитектурно-строительного проектирования

2. Согласно Постановлению Правительства РФ от 29.10.2010 №870 «Об утверждении технического регламента о безопасности сетей газораспределения и газопотребления»:

2.1. В полном объеме должны быть выполнены требования о безопасности сетей газораспределения и газопотребления, установленные техническим регламентом.

2.2. Планируемый объект не находится в охранной зоне газопровода.

Общество с ограниченной ответственностью

ГЛАВСПЕЦПРОЕКТ

АРХИТЕКТУРНО-ПРОЕКТНАЯ КОМПАНИЯ

1.7 Заключение.

Вывод: для земельного участка с кадастровым номером 50:20:0010516:3457, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский г.о., д. Раздоры, требования Технических регламентов соблюдаются, и соответственно допускается отклонение от предельных параметров в части увеличения максимального процента застройки до 25% для проведения реконструкции индивидуального жилого дома с сохранением иных показателей и требований правил землепользования и застройки Одинцовского городского округа Московской области, утвержденных постановлением Администрации Одинцовского городского округа Московской области от 28.09.2021 № 3471 (ред. от 30.08.2023 с изменениями от 26.12.2023) и корректировки проекта планировки жилого комплекса с инженерной инфраструктурой вблизи д. Раздоры, ООО «Парцель», утвержденных постановлением Главы сельского поселения Барвихинское Одинцовского муниципального района Московской области от 27.03.2014 № 99.