

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ТРЕСТ
МОСОБЛСТРОЙ № 6»**

**Заключение о соблюдении требований технических
регламентов для разрешения на отклонения от
предельных параметров разрешенного строительства**

Объект: Жилой дом со встроенными нежилыми
помещениями (поз. по ГП №5) в дачном поселке Лесной
городок, Одинцовского района Московской области

2021г.

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ТРЕСТ
МОСОБЛСТРОЙ № 6»**

**Заключение о соблюдении требований технических
регламентов для разрешения на отклонения от
предельных параметров разрешенного строительства**

Объект: Жилой дом со встроенными нежилыми
помещениями (поз. по ГП №5) в дачном поселке Лесной
городок, Одинцовского района Московской области

Начальник проектного отдела:



С.И. Загребаев

2021г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Основания для подготовки заключения.....	1
2. Существующее положение.....	2
3. Ситуационный план, фотофиксация на 2х листах.....	3
4. Характеристики размещаемого объекта капитального строительства.....	6
5. Фрагмент схемы земельного участка с отображением местоположения существующих объектов капитального строительства, сетей инженерного обеспечения, планировочных ограничений и планируемого к размещению объекта.....	8
6. Участок для объекта капитального строительства с обозначением участков соседних землепользователей в кадастровых границах.....	9
7. План 1-го этажа планируемого объекта с указанием отступов от границ земельного участка по кадастру.....	10
8. Подтверждение соблюдения требований технических регламентов -Федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 №384-ФЗ; -Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 №123-ФЗ.....	11
9. Заключение.....	12

1. Основания для подготовки заключения

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В соответствии с административным регламентом предоставления государственной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории Московской области», утвержденного распоряжением Главного управления архитектуры и градостроительства Московской области от 21.12.2017 № 31РВ-313 с изменениями от 30.04.2019 №28РВ-183.

Для вида разрешенного использования земельного участка установлены минимальные отступы от границ земельного участка 3 м.

Проектируемое размещение жилого дома не соответствует предельным параметрам разрешенного строительства в части минимального отступа от границ земельного участка и составляет в отдельных местах 1.50м. (см.чертеж).

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 земельного участка.

2. Существующее положение.

Участок для строительства 7-ми этажного жилого дома (поз. по ГП№5) расположен в зоне сложившейся жилой застройки на месте снесенных гаражей в д. п. Лесной городок, Одинцовского муниципального района Московской области.

Кадастровый номер участка 50:20:0070227:10626.

Площадь участка в кадастровых границах- 6500 м².

Земельный участок относится к категории «земель населенных пунктов».

В настоящий момент свободен от застройки.

С севера участок граничит с территорией школы, расстояние до которой 35м, с запада располагается территория котельной на расстоянии 71м, с северо-востока – многоквартирные жилые дома, расстояние до ближайшего дома- 34 м, с юго- востока – Предтеченская церковь, расстояние - 41 м.

Понижение рельефа участка строительства с запада на восток, с перепадом отметок в 3 метра.

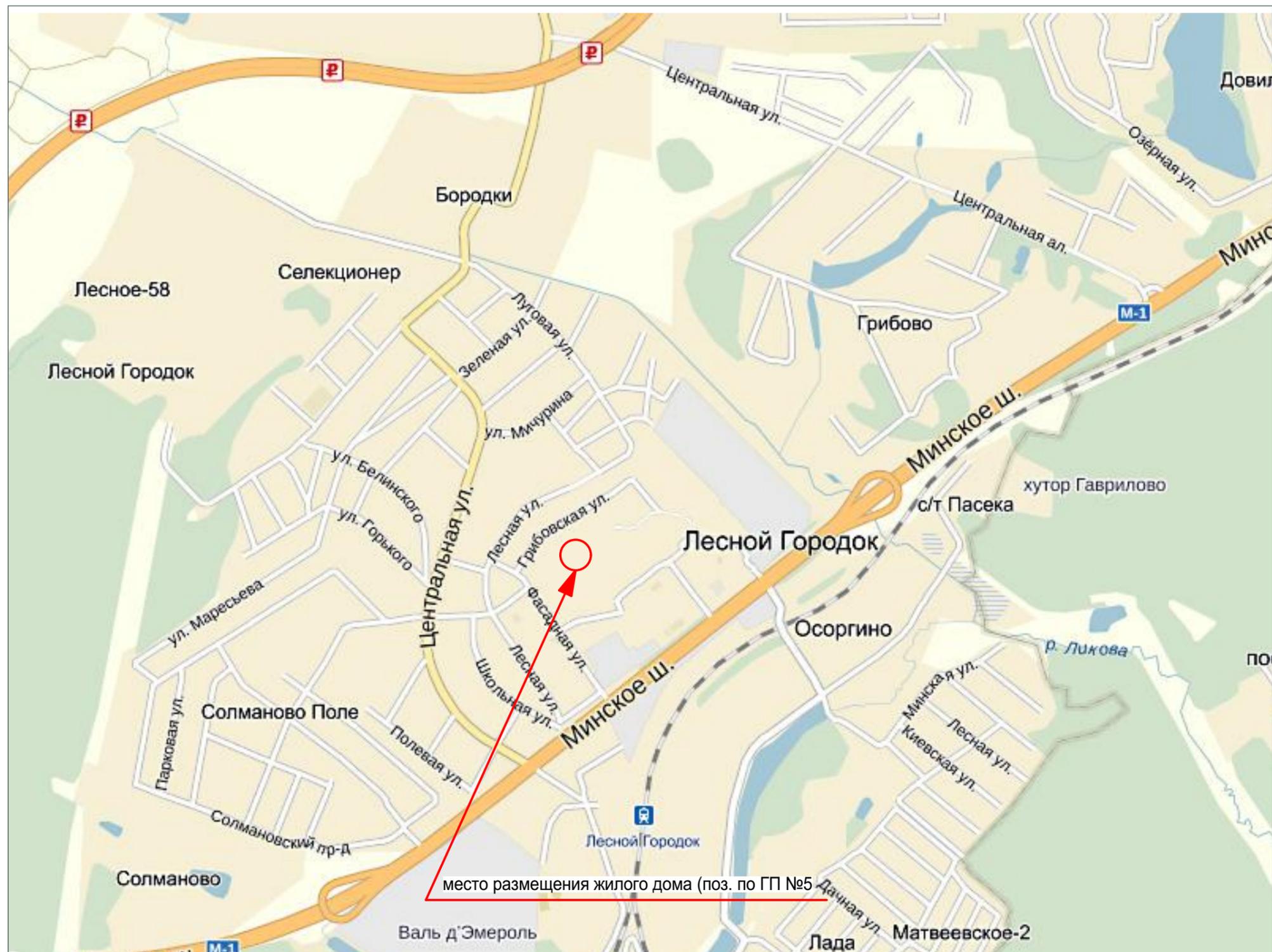
Размещение жилого дома средней этажности со встроенными нежилыми помещениями соответствует государственным санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам..

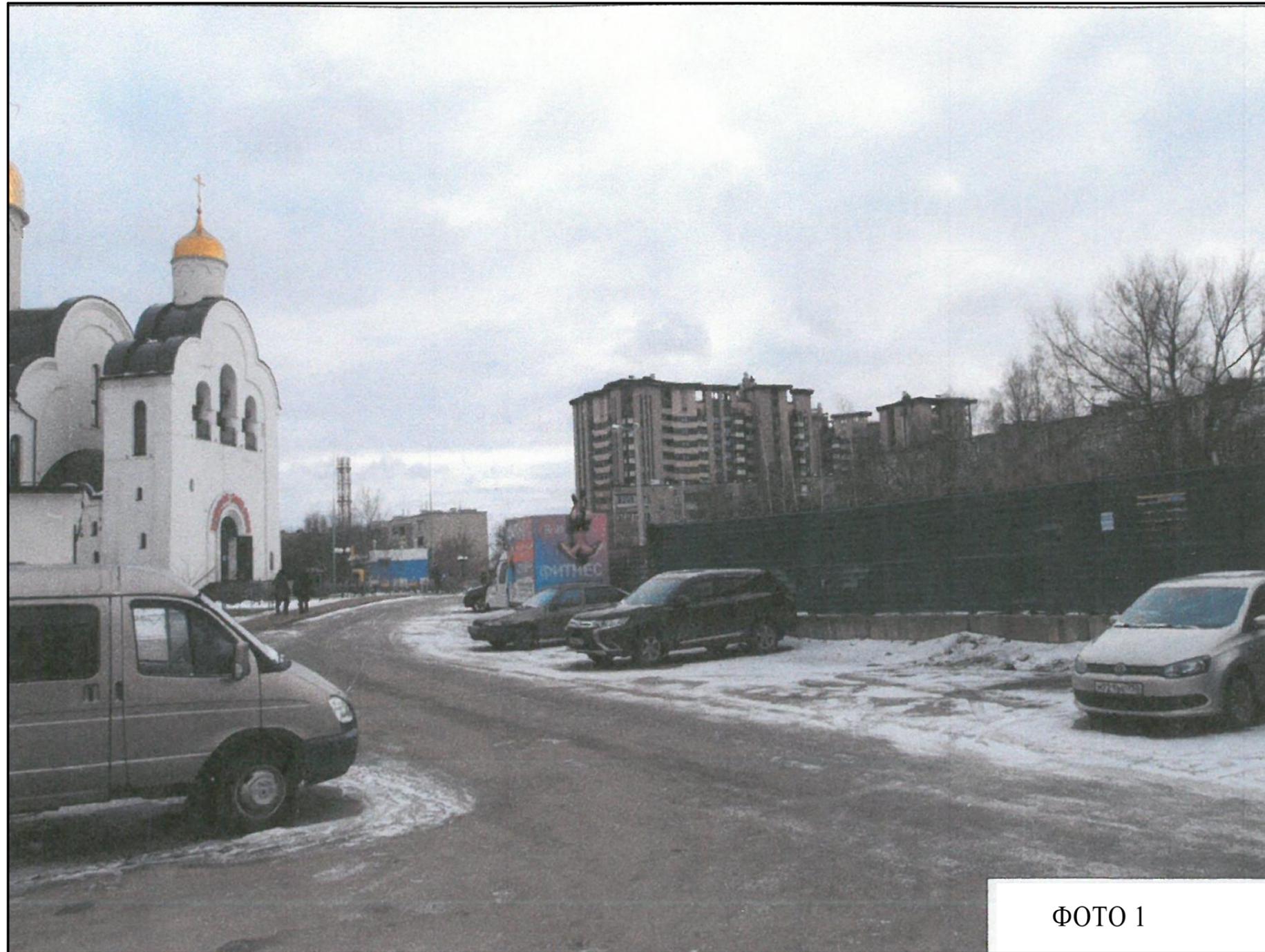
Расстояние до существующей котельной 71 метр обеспечивает безопасное проживание в проектируемом жилом доме.

Планировочная организация земельного участка выполнена в соответствии с проектом планировки микрорайона «Восточный», разработанным ООО «Сентябрь» в 2005 году.

В соответствии с ГПЗУ № RU 50511104-MSK006176 , утвержденным Министерством строительного комплекса Московской области от 11.01.2017г., место допустимого размещения здания устанавливается проектом планировки территории.

3. Ситуационный план





ΦΟΤΟ 1



ФОТО 2

4. Характеристика размещаемого объекта капитального строительства.

На земельном участке предполагается строительство жилого дома со встроенными нежилыми помещениями с площадью застройки 1922,92 кв.м.

Проектные расстояния от границ земельного участка до проектируемого жилого дома составляют от 3,9 м до 1,5 м.

Сложившаяся ситуация объясняется невозможностью размещения проектируемого жилого дома с соблюдением 3-х метрового отступа от границ участка из-за его сложной конфигурации и недостаточной площади.

Характеристика конструкций планируемого к размещению объекта капитального строительства.

- Фундамент: ленточные монолитные железобетонные из бетона класса В20;W4. Армирование фундаментов принято отдельными стержнями класса А400 по ГОСТ 5781-82*.

- Перекрытие и покрытие из сборных многослойных, железобетонных плит. Пространственная жесткость и устойчивость здания обеспечиваются совместной работой несущих стен (наружных и внутренних) с горизонтальными дисками междуэтажных перекрытий и покрытий, арматурными поясами и ядрами жесткости, образуемыми конструкциями лестничных узлов.

- Стены наружные, несущие и ненесущие из керамических поризованных камней КМ-р 250x120x140/2, 1НФ/125/1,0/25/ГОСТ 530-2012, КМ-р 250x120x140/2, 1НФ/100/1,0/25/ГОСТ 530-2012 с объемным весом 900 кг/м.куб. с облицовкой лицевым керамическим кирпичом. Внутренние стены здания, включая стены лестничных клеток и лифтовых шахт запроектированы из керамического полнотелого кирпича КР-р-по 250x120x65/1НФ/125\2,0/25/ГОСТ 530-2012. Стены подвала выполнены из бетонных блоков по ГОСТу 13579-78* толщ.600 мм.

- Крыша: плоская, рулонная, с внутренним водостоком.

- Кровля : рулонная из 2-х слоев «Техноэласт» по армированной цементно-песчаной стяжке толщ.30 мм.

- Окна и балконные двери – ПВХ запроектированы по ГОСТ 23166-99 из трехкамерного профиля.

- Двери наружные в жилой части здания – металлические по ГОСТ 31173-2016. Двери внутренние- металлические по ГОСТ 31173-2016, деревянные по ГОСТ 475-2016.

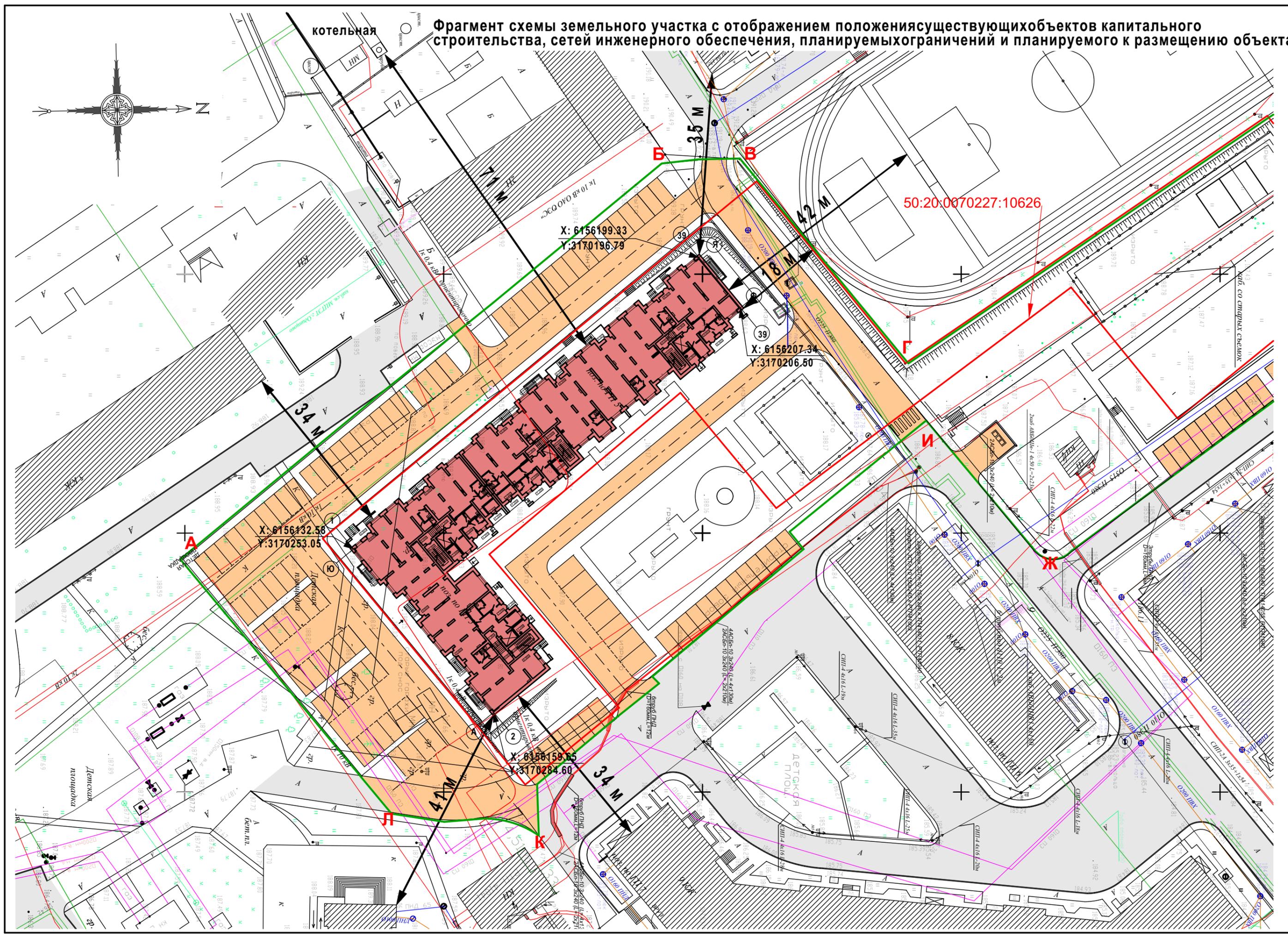
Проектируемое размещение жилого дома не соответствует предельным параметрам разрешенного строительства в части минимального отступа от границ земельного участка и составляет в отдельных местах 1.50м. (см.чертеж).

Требуемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства:
- уменьшение минимальных отступов от границ земельного участка до 1,5 м.

В зону минимального отступа от границ участка попадают:

- пандусы мусорокамер до 1,5м, конструкции которых не требуют фундаментов (металлические),
- входы в нежилые помещения здания, выполняемые без фундаментов из легко монтируемых конструкций (металлические конструкции, до 2,4м).
- входы в подвал до 1,9 м.
- козырьки над основным входом до 2,9 м.
- капитальные стены здания, минимальный отступ 2,7м.

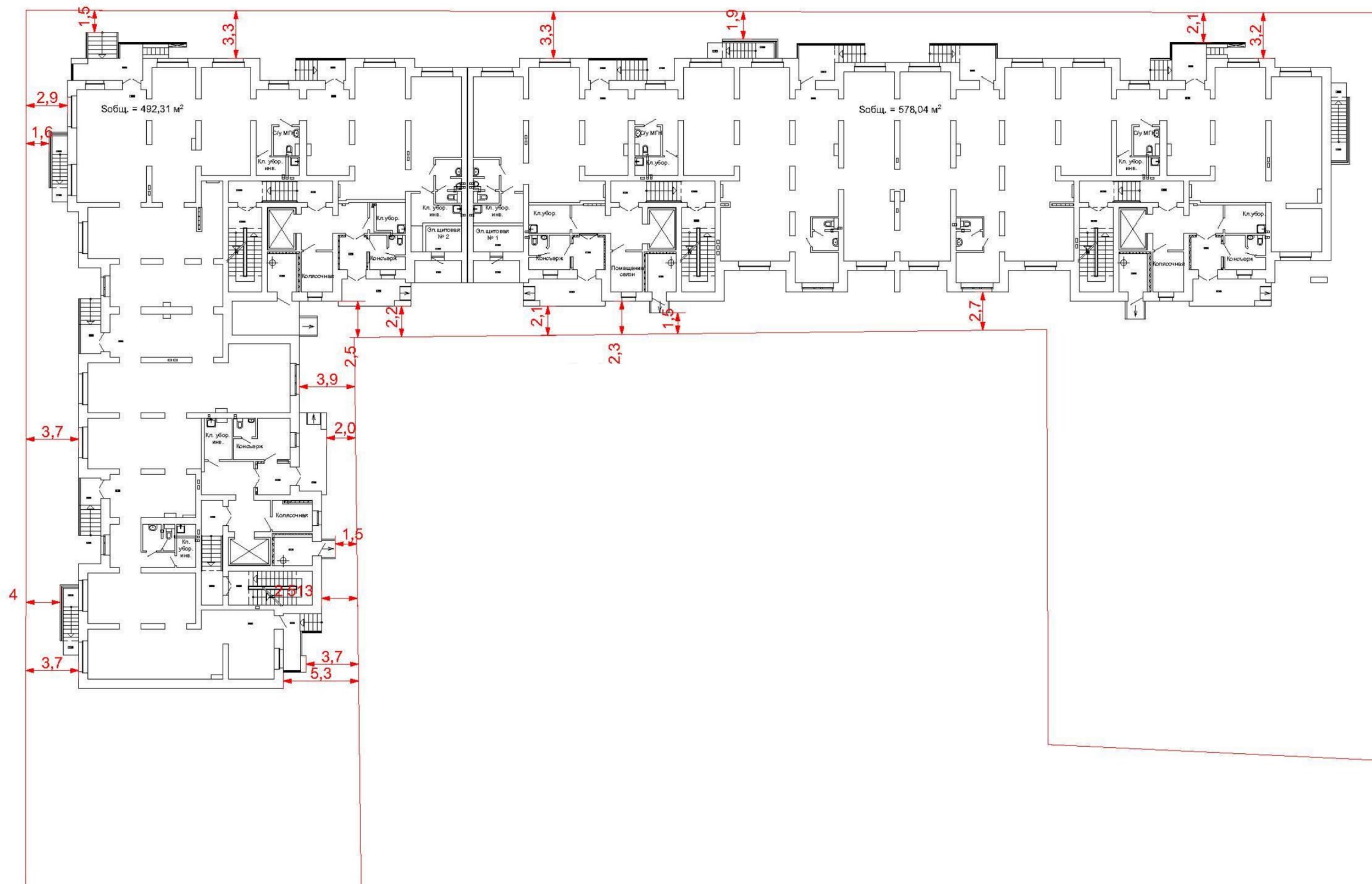
Фрагмент схемы земельного участка с отображением положения существующих объектов капитального строительства, сетей инженерного обеспечения, планируемых ограничений и планируемого к размещению объекта



**Участок для объекта капитального строительства с обозначением
участков соседних землепользователей в кадастровых границах /М 1:2000/**



План 1-го этажа планируемого объекта с указанием отступов от границы земельного участка по кадастру



8.Подтверждение соблюдения требований технических регламентов.

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».

Для обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в соответствии со ст.40 Градостроительного кодекса Российской Федерации необходимо выполнить требования технических регламентов: «Технического регламента о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 №384-ФЗ, «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008г. №123-ФЗ.

Требования технических регламентов обосновываются в случае применения для планируемого отклонения.

Требования «Технического регламента о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 №384-ФЗ соблюдены в полном объеме в соответствии со строительными, санитарно-гигиеническими нормами и правилами. Уменьшение отступа до 1,5 м от границ участка не влияют на безопасность здания.

В соответствии с СП.42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" пункт 7.5 расстояние от жилого дома до спортплощадок принимается от 10м до 40 м. Максимальное расстояние 40м -до футбольной площадки. Поэтому наличие стадиона в 18 м и футбольной площадки в 42 м от проектируемого дома не окажет негативного воздействия на комфортное проживание жильцов (в торцевой части жилого дома, ориентированной на школьный стадион, отсутствуют оконные проемы и другие конструкции, влияющие на шумоизоляцию).

Согласно ст.32 ФЗ №123 «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности» объект капитального строительства имеет класс функциональной пожарной опасности: Ф1.3 –многоквартирные жилые дома.

Противопожарные расстояния между зданиями выдержаны. Ближайшая застройка с запада - 5-ти этажный жилой дом расположен на расстоянии 34 метра, с севера – здание школы расположено на расстоянии 35 метров, с юга - храм на расстоянии 41 метр и 9-ти эт. жилой дом на расстоянии 34 метра.

По периметру проектируемого жилого дома предусмотрены дороги, обеспечивающие возможность проезда пожарной техники.

Здание оборудуется системой пожарной сигнализации , системой автоматического пожаротушения и дымоудаления. Требования к огнестойкости и пожарной опасности здания соблюдаются. Степень огнестойкости здания -1. Требования пожарной безопасности к эвакуационным путям выполняются. В здании предусмотрено несколько выходов.

Требования «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008г. №123-ФЗ выполнены в полном объеме.

Таким образом ,уменьшение минимального отступа от границ земельного участка не повлияет на ситуацию с пожарной опасностью объекта.

9. Заключение.

На основании ст.40 Градостроительного кодекса Российской Федерации отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов: "Федеральный закон "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" от 30.12.2009 №384-ФЗ; Федеральный закон "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008 №123-ФЗ, а также, на основании правил землепользования и застройки территории Одинцовского городского округа Московской области, утвержденных Решением Совета депутатов Одинцовского городского округа Московской области от 30.04.2020 №24/16 (в редакции от 09.06.2020 №14/17); На основании вышеизложенного:

ВЫВОД:

Для земельного участка с кадастровым номером 50:20:0070227:10626, расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский городской округ, дачный поселок Лесной городок, м-н "Восточный", процент застройки территории составляет 29,6% . При проектировании соблюдены требования ГПЗУ RU 50511104-MSK 006176 от 09.01.2017г. На основании п.2.24 при условии среднеэтажной застройки (в данном случае на основании состава проектной документации - 7 этажей) максимальный процент застройки квартала - 31,1 %. Требования технических регламентов соблюдаются и, соответственно, допускается отклонение от предельных параметров в части минимальных отступов по смежной границе с земельными участками с кадастровыми номерами:

-50:20:0070227:10627;

-50:20:0070227:917;

-50:20:0070227:916;

-50:20:0070227:914;

-50:20:0070227:2711;

-50:20:0070227:4863;

для строительства жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и благоустройством с сохранением иных показателей и требований Правил землепользования и застройки Одинцовского городского округа Московской области, утвержденных Решением Совета депутатов Одинцовского городского округа Московской области от 30.04.2020 №24/16 (в редакции от 09.06.2020 №14/17).