

ООО «Проекс»

Шифр проекта: 05-ПД/20

Регистрационный номер члена 140416/043 в реестре СРО АС «Национальный альянс проектировщиков «ГлавПроект» СРО-П-174-01102012

Застройщик: ООО «СтройИнтел»

Заключение о соблюдении требований технических регламентов для объекта капитального строительства: «Многофункционального комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и автостоянкой» при реализации разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Новое строительство

Виды разрешённого использования планируемого ОКС: деловое управление, гостиничное обслуживание.

Расположение на земельном участке:

- Кадастровый номер: 50:10:0010302:29;
- Местоположение: Московская область, г. Химки, Северо-Западная промышленно-коммунальная зона (Вашутинское шоссе);
- Основные виды разрешенного использования земельного участка в соответствии с утвержденными ПЗЗ: деловое управление, гостиничное обслуживание.

2020 г.

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.

1.1 Основания для подготовки заключения

- на основании ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- на основании Административного регламента (приложение к распоряжению Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области от 30.04.2019 № 28РВ-183);
- на основании Правил землепользования и застройки территории (части территории) г. о. Химки Московской области, утвержденных решением Совета депутатов г. о. Химки Московской области от 27.12.2017 № 15/15 (с изм. от 23.07.2020) (далее – ПЗЗ).

В соответствии с ПЗЗ, земельный участок с кадастровым номером 50:10:0010302:29, площадью 4000 кв. м расположен в территориальной зоне О-1 «Многофункциональная общественно-деловая зона» с разрешённой предельной этажностью 8.

Для вида разрешённого использования (далее – ВРИ) земельного участка «деловое управление» установлены минимальные отступы от границ земельного участка 3 м и максимальный процент застройки объекта капитального строительства 55%.

Для ВРИ земельного участка «гостиничное обслуживание» установлены минимальные отступы от границ земельного участка 3 м и максимальный процент застройки, в зависимости от количества надземных этажей при 8 этажах – 29%.

Фрагмент карты градостроительного зонирования г. о. Химки Московской области в части рассматриваемой территории представлен на рис. 1 (территориальная зона О-1).

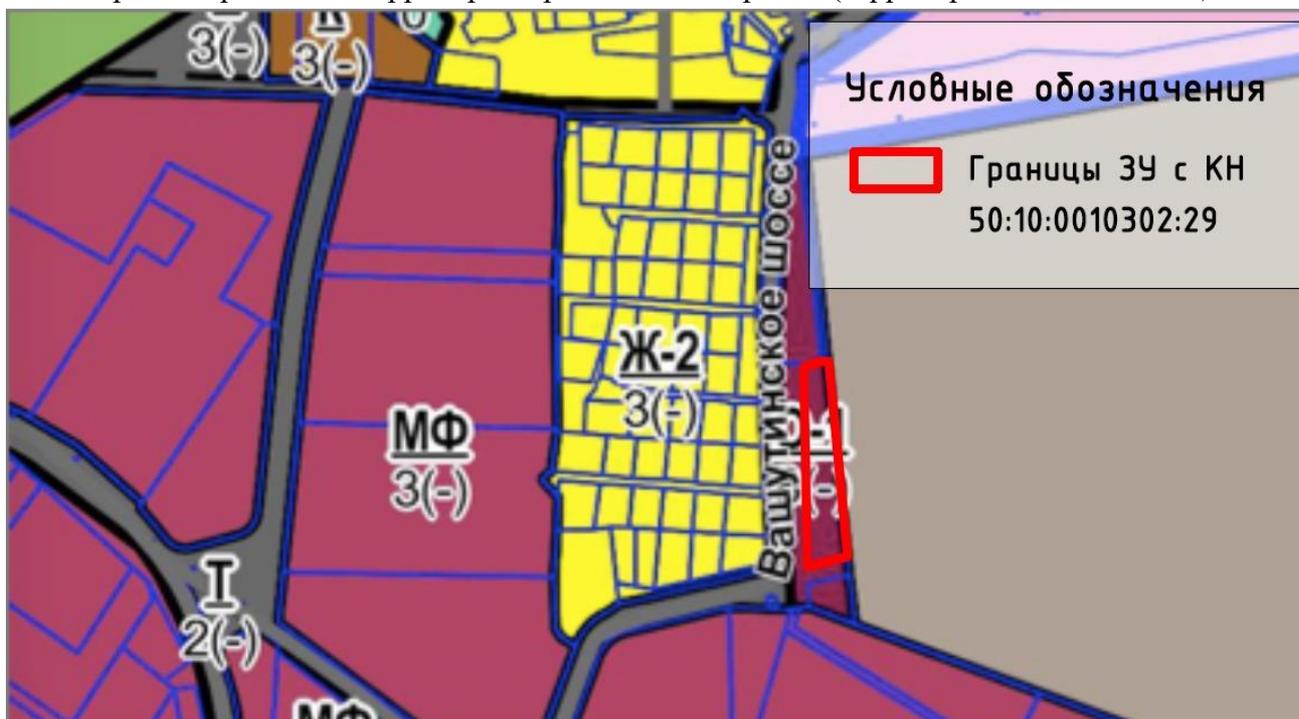
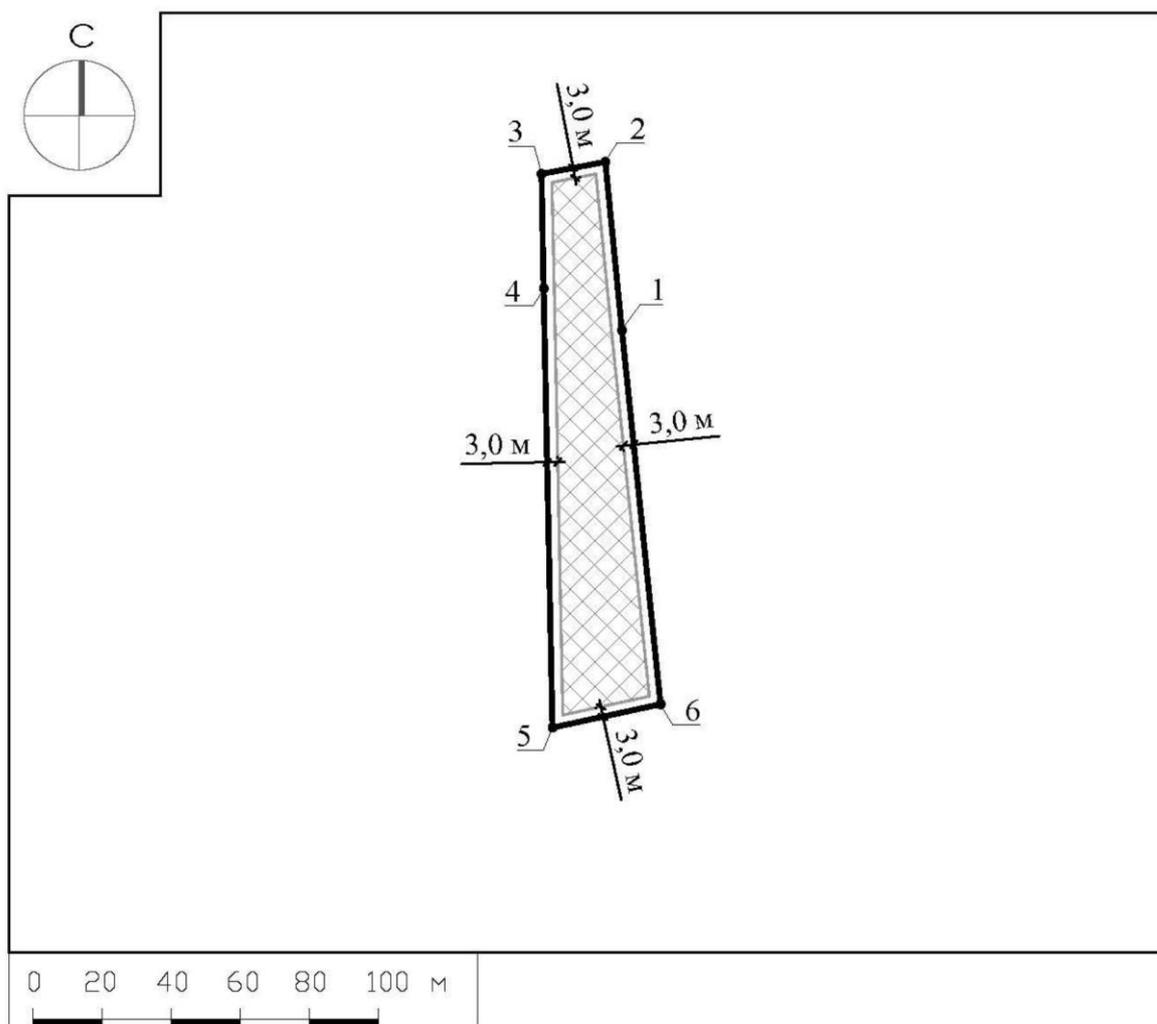


Рисунок 1 – Фрагмент карты градостроительного зонирования городского округа Химки Московской области в части рассматриваемой территории

Целью заключения является получение государственной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого 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;
- максимального процента застройки в границах земельного участка.



Условные обозначения

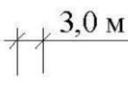
- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | граница земельного участка |  | номер поворотной точки границ земельного участка |
|  | границы зон, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства ¹ |  | 3,0 м минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которого разрешается строительство объектов капитального строительства |

Рисунок 2 – Чертеж градостроительного плана земельного участка

1.2 Существующее положение

1.2.1 Земельный участок с кадастровым номером 50:10:0010302:29 расположен в Северо-Западной промышленно-коммунальной зоне г. Химки Московской области.

Рассматриваемый земельный участок граничит:

- с севера: территория, свободная от застройки;
- с запада: через Вашутинское шоссе располагается малоэтажная застройка СНТ «Исток-2»;
- с юга: трасса ЛЭП 110 кВт;
- с востока: территория СМКБ «Факел».

Космоснимок рассматриваемой территории представлен на рисунке 3.

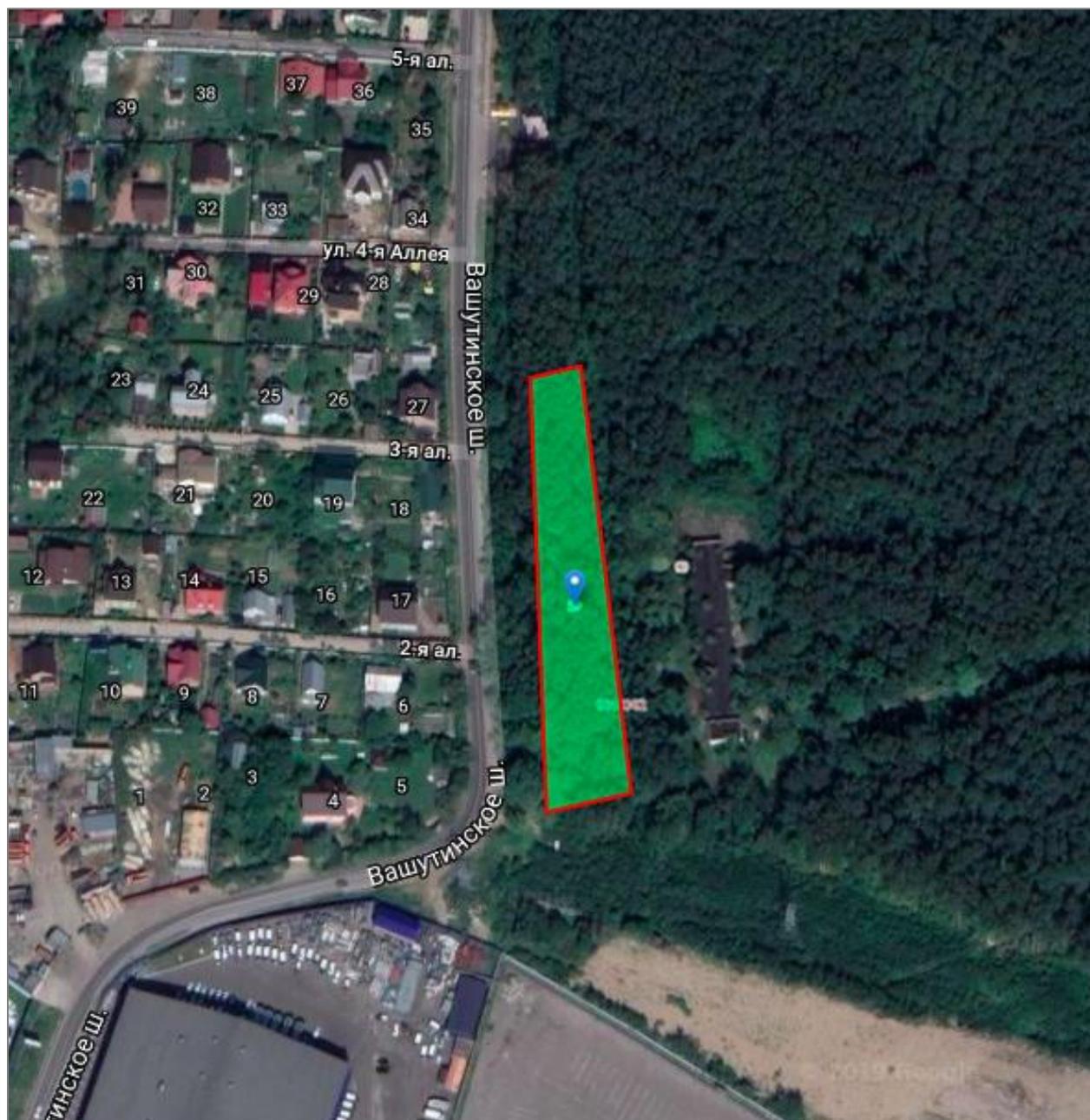


Рисунок 3 – Космоснимок рассматриваемой территории

Фотофиксация существующего состояния территории представлена на рисунках 4, 5.



Точка фотофиксации

Рисунок 4 – Фотофиксация существующего состояния территории



Точка фотофиксации

Рисунок 5 – Фотофиксация существующего состояния территории

Земельный участок с кадастровым номером 50:10:0010302:29 имеет категорию земель «земли населённых пунктов», **основные ВРИ** – «деловое управление», «гостиничное обслуживание», площадь – 4000 кв. м.

На земельном участке возведённые объекты капитального строительства отсутствуют.

1.2.2 Планировочные ограничения земельного участка.

На земельном участке действуют ограничения:

- подзоны 3.2.4 и 6 приаэродромной территории аэродрома Шереметьево.

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

Земельный участок имеет узкую и вытянутую форму с перепадом высот 3,24 м, длиной более 160 м, шириной от 18,7 м на севере и до 31,35 м на юге. На участке запроектирован 8-этажный многофункциональный комплекс со встроенными помещениями и автостоянкой с размерами в осях 142,47 x 17,10 м, вытянутой формы, заданной конфигурацией участка.

В соответствии с проектными решениями, согласованными в рамках свидетельства архитектурно-градостроительного облика объекта от 27.12.2019 № АГО-1790/2019 (далее – АГО), мероприятиями по благоустройству, в том числе на землях неразграниченной собственности, предусматривалось устройство парковочных мест общей численностью на 59 машиномест (в том числе для маломобильных групп населения). В настоящее время во исполнение требований по размещению необходимого количества машиномест в границах землеотвода, а также из-за особенностей формы и рельефа участка проектом предусмотрена встроенная подземная автостоянка. Минимально допустимая ширина подземного этажа автостоянки рассчитана исходя из ширины проезда (6 м) и минимальных габаритов парковочных мест (5,3 x 2,5 м) расположенных с двух сторон от проезда.

В целях обеспечения требований Технических условий по подключению объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в северной части земельного участка проектом предусмотрены локальные очистные сооружения (далее – ЛОС) и канализационная насосная станция системы водоотведения (далее – КНС). Планируемое расположение ЛОС и КНС определено с учётом уклона поверхности земельного участка, его вытянутой формы, габаритов проектируемого здания и положения проездов.

Во исполнение требований Технического регламента о требованиях пожарной безопасности от 22.07.2008 № 123-ФЗ и СП 4.13130.2013, подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен с двух продольных сторон к зданиям высотой от 18 м и более, класса функциональной пожарной опасности Ф1.2, Ф4.3, при этом:

- ширина проездов для пожарной техники должна составлять не менее 4,2 м (при высоте здания от 13 до 46 м включительно);

- расстояние от внутреннего края проезда до стены здания или сооружения должно быть от 5 до 8 м (для зданий высотой до 28 м).

В целях соблюдения требований СП 4.13130.2013 для устройства пожарного проезда необходимо отступить от восточной границы участка (забора МКБ «Факел») не менее $4,2+5,0=9,2$ м. При соблюдении требований ГПЗУ в части отступов от границ участка на 3 м, использование участка под строительство становится неэффективным, так как ширина здания в наименьшем габарите участка (с северной стороны) станет зауженной до $18,7-9,2-3,0=6,5$ м.

Площадь застройки проектируемого здания составляет 2421 м. кв. с учётом подземных частей, выходящих за абрис проекции здания (согласно СП 118.13330.2012, приложение Г).

Площадь застройки надземной части здания, с учётом нависающих над поверхностью земли конструкций, составляет 2056 м. кв., что соответствует 51,4 процента застройки земельного участка (согласно п. 10, ст. 11, гл. 3, ПЗЗ).

Таким образом процент застройки не превышает предельный параметр максимального процента застройки объекта капитального строительства, установленного градостроительным регламентом для ВРИ «деловое управление» (55%), но превышает предельный параметр максимального процента застройки объекта капитального строительства для ВРИ «гостиничное обслуживание» (29% для 8-этажного здания).

Действующим законодательством Российской Федерации в области градостроительства при размещении объекта многофункционального назначения (объекта смешанного типа) вопрос руководства требованиями градостроительного регламента к предельным параметрам разрешенного строительства в части максимального процента застройки, реконструкции объектов капитального строительства не урегулирован.

В связи с этим, в целях получения разрешительной документации требуется сократить минимальные отступы от границ земельного участка с северной, восточной и южной сторон до проектируемого здания, а также увеличить максимальный процент застройки до 52% для всех основных ВРИ участка, запроектированных в многофункциональном комплексе.

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

На земельном участке предполагается строительство объекта капитального строительства – многофункционального комплекса со встроенными помещениями и автостоянкой, этажностью 8 (высота этажа 3,0-5,04 м) общей площадью 15 537,14 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»).

Согласно альбому АГО объекта капитального строительства, проектными решениями определён облик здания с акцентом на округлую часть здания, расположенную на юге земельного участка. По внешнему контуру округлой части запроектированы нависающие над землёй консоли, формирующие гармоничную стилистическую завершенность облика здания в целом, при этом сохраняя функциональные и удобные планировочные решения, а также изначальную концепцию панорамных видов из окон. Расстояние от выступающих консолей до южной границы земельного участка составляет 2,5 м.

Таким образом проектные расстояния от границ земельного участка до проектируемого объекта капитального строительства составляют:

- от южной границы земельного участка - 2,5 м (до консолей);
- от северной и восточной границы земельного участка - 0,05 м (до ЛОС и КНС).

Характеристики конструкций (фундамент, перекрытия, кровля, ограждающие конструкции, несущие конструкции) планируемого к размещению объекта капитального строительства (материал и т.п.):

- фундамент: железобетонная монолитная плита толщиной 700 мм;
- каркас: несущие монолитные железобетонные пилоны с продольными и поперечными монолитными железобетонными монолитными стенами;
- перекрытия: монолитные железобетонные плиты толщиной 160 мм и 220 мм с контурными балками в зоне наружных стен. «Силовой стол» 600 мм (для перекрытия над подземным паркингом);

- кровля: плоская по железобетонному перекрытию с утеплителем из минераловатных плит, стяжки и двумя слоями гидроизоляционного материала;

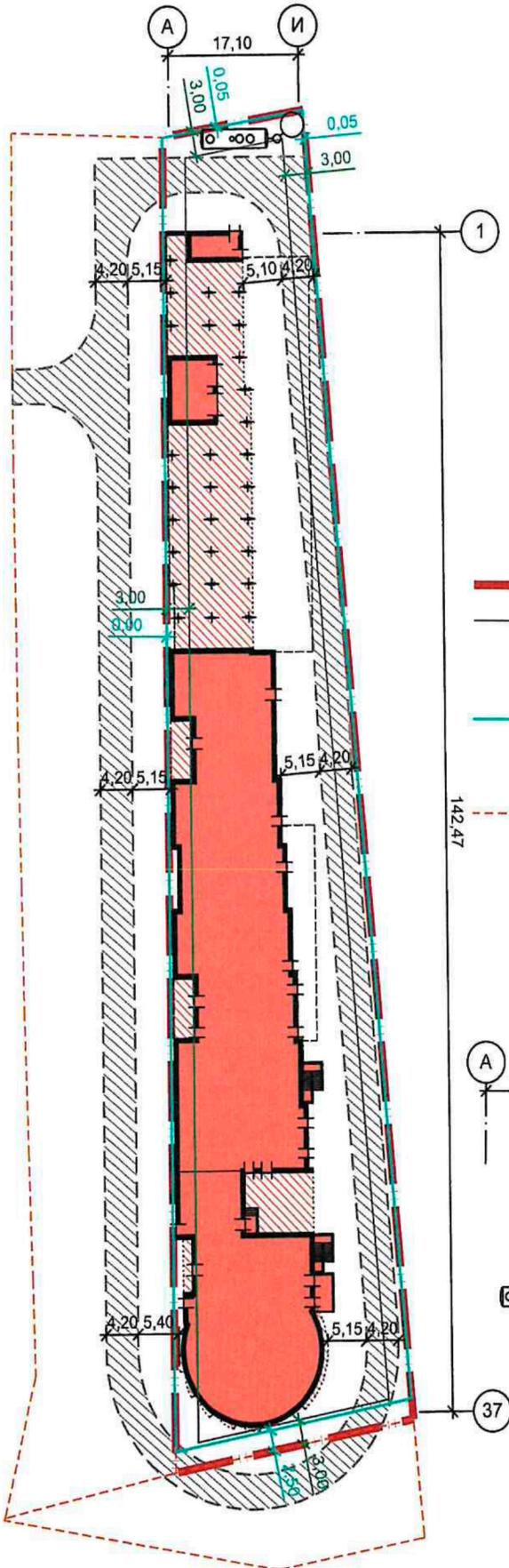
- ограждающие конструкции: газосиликатные блоки, толщиной 300 мм, с утеплением минераловатными плитами и наружным слоем тонкослойной штукатурки или фасадными плитками по металлическим направляющим.

Планировочное и объемно-пространственное решение проектируемого объекта капитального строительства не соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства в части: максимального процента застройки и минимальных отступов от северной, южной и восточной границ земельного участка.

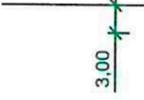
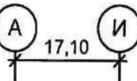
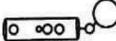
Требуемое отклонение от предельных параметров разрешённого строительства:

- увеличение максимального процента застройки до 52%.
- уменьшение минимальных отступов от южной границы до 2,5 м;
- уменьшение минимальных отступов от северной и восточной границы до 0,05 м.

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



Условные обозначения

-  Граница земельного участка 50:10:0010302:29
-  Линия минимального отступа и размер от границы земельного участка по данным ГПЗУ RU50301000-MSK002909 от 11.05.2018 г.
-  Линия минимального отступа и размер от границы земельного участка в целях размещения объекта капитального строительства
-  Дополнительные земельные участки предназначенные для благоустройства территории проектируемого многофункционального здания, выделенные по разрешению на размещение объекта Администрацией г.о.Химки №РЗ-150 от 28.10.2019 г. и №РЗ-07 от 15.01.2019 г.
-  Проектируемое здание (наземная часть)
-  Проектируемая нависающая часть здания
-  Проектируемая подземная часть здания
-  Основные координационные оси здания и расстояние между ними в метрах
-  Подъезд для пожарных автомобилей с возможностью приведения в рабочее состояние всех механизмов и выполнения действий по тушению пожара и проведению спасательных работ с указанием ширины подъезда и расстояния от внутреннего края до наружных стен здания
-  Локальные очистные сооружения и КНС в целях обеспечения требований Технических условий по подключению объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

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».

1.7 Заключение

1. Существующая конфигурация земельного участка неблагоприятна для застройки.

2. Размещение здания с указанными технико-экономическими параметрами с учётом отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, в том числе устройство нависающей части здания, ЛОС и КНС в предлагаемых проектом габаритах с предлагаемыми отступами от границ участка, а также увеличение максимального процента застройки до 52% не ведёт к нарушению требований технических регламентов, строительных, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм и правил (письмо проектной организации в приложении).

3. Проектируемый объект капитального строительства с отступами:

- от южной границы земельного участка 2,5 м;
- северной и восточной границы земельного участка 0,05 м;

а также с процентом застройки 52% обеспечен нормативным пожарным проездом на земельном участке неразграниченной государственной собственности, в том числе с учётом согласованного ранее отклонения от предельных параметров в части отступа от западной границы участка (распоряжение Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области от 06.02.2019 № 28РВ-22).

4. Для обеспечения планируемой застройки с системой водоотведения, в связи с технологическими требованиями, нормативными расстояниями по размещению пожарных проездов и геологическими условиями земельного участка, размещение ЛОС и КНС возможно в северной части участка на удалении 0,05 м от северной и восточной границ участка.

Учитывая градостроительный регламент зоны ПЗЗ О-1 «Многофункциональная общественно-деловая зона» с предельной разрешенной этажностью 8, инвестором принято решение о строительстве объекта смешанного типа, соответствующего ВРИ «деловое управление», «гостиничное обслуживание» общей площадью около 16 тыс. кв. м.

Строительство объекта с такими параметрами требует обеспечения его достаточной транспортной (автомобильные проезды, проезды для пожарной техники и парковочное пространство) и инженерной инфраструктурой.

Действующим законодательством Российской Федерации в области градостроительства при размещении объекта многофункционального назначения (объекта смешанного типа) вопрос руководства требованиями градостроительного регламента к предельным параметрам разрешенного строительства в части максимального процента застройки, реконструкции объектов капитального строительства не урегулирован.

Таким образом при указанной конфигурации и площади участка, имеющихся ограничений градостроительного регламента ПЗЗ в части отступов от границ участка и процента застройки для здания смешанного типа с ВРИ «деловое управление» и «гостиничное обслуживание» строительство объекта, предусмотренного к размещению в данной зоне и соответствующего действующим строительным нормативам невозможно без согласования отклонения от предельных параметров.

С учетом изложенного, **просим предоставить отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части:**

- отступов от границ земельного участка с южной стороны с 3 м до 2,5 м, с северной и восточной сторон с 3 м до 0,05 м;
- максимального процента застройки для всех ВРИ земельного участка («деловое управление», «гостиничное обслуживание») до 52%.