



*Общество с ограниченной ответственностью «Протон»
115035, г. Москва, набережная Космодамианская, дом 4/22,
корпус Б, пом VIII ком 3
Тел. 8 (495) 106-11-00
E-mail: proton.mail17@gmail.com*

ООО «ПРОТОН»

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ ПРИ
РЕАЛИЗАЦИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ
РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**ОБЪЕКТ: ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК С КАДАСТРОВЫМ
НОМЕРОМ 50:01:0050329:35**

Москва 2018



Общество с ограниченной ответственностью «Протон»
115035, г. Москва, набережная Космодамианская, дом 4/22,
корпус Б, пом VIII ком 3
Тел. 8 (495) 106-11-00
E-mail: proton.mail17@gmail.com

ООО «ПРОТОН»

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ ПРИ
РЕАЛИЗАЦИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ
РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**ОБЪЕКТ: ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК С КАДАСТРОВЫМ
НОМЕРОМ 50:01:0050329:35**

Генеральный директор



Кривобоков С.В.

Главный инженер проекта

Столярова О.П.

Москва 2018

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	3
Введение	3
1.1. Существующее положение	4
1.2. Обоснование соблюдения требований технических регламентов	5
1.3. Обоснование отсутствия экономической эффективности в использовании земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства	8
1.4. Заключение	9
РАЗДЕЛ 2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.....	10
Схема планируемой застройки земельного участка.....	11

РАЗДЕЛ 1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Введение

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территории (части территории) сельского поселения Гуслевское Талдомского муниципального района Московской области, утвержденными Решением Совета депутатов Талдомского муниципального района Московской области от 20.12.2017 г. № 60, земельный участок с кадастровым номером 50:01:0050329:35 отнесен к территориальной зоне «О-4 – зона объектов отдыха и туризма» с разрешенной предельной этажностью – до 3-х надземных этажей включительно.

Данным заключением рассматривается возможность реконструкции существующего объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 50:01:0050329:27 с изменением его назначения на гостиничный комплекс и увеличением его этажности до 4-х надземных и 1-го подземного этажей.

Объемно-пространственное решение реконструируемого здания не соответствует предельным параметрам разрешённого строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений.

Требуемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства:

- увеличение предельного количества этажей до 5 (4 надземных этажа и 1 подземный).

1.1. Существующее положение

Рассматриваемый земельный участок расположен в южной части Талдомского городского округа Московской области рядом с деревней Тарусово на берегу реки Дубна ориентировочно в 90 км от МКАД и граничит:

- с севера – с земельным участком с кадастровым номером: 50:01:0050329:37;
- с севера – с земельным участком с кадастровым номером: 50:01:0050329:38;
- с юга – с земельным участком с кадастровым номером: 50:01:0050329:38;
- с запада – с земельным участком с кадастровым номером: 50:01:0050329:38.

На участке расположено здание гостиничного комплекса, планируемого к реконструкции (см. рисунок 1.1.1).



Рисунок 1.1.1 – Ортофотоплан рассматриваемой территории

Гостиничный комплекс и земельный участок, на котором он расположен, входит в состав базы отдыха «Лепота».

1.2. Обоснование соблюдения требований технических регламентов

Согласно Постановлению Правительства Московской области «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Московской области от 17 августа 2015 года N 713/30 (п. 1.12), допускается осуществление строительства или реконструкции объектов жилого, социального, общественного, религиозного, производственного и иного назначения с отклонением от предельных параметров по этажности, в случаях создания multifunctional комплексов жилого, административного, общественно-делового и производственного назначения.

Рассматриваемый multifunctional комплекс обеспечивает население услугами рекреационного, оздоровительного и развлекательного назначения.

В соответствии со Схемой территориального планирования транспортного обслуживания Московской области (утверждена постановлением Правительства Московской области от 25.03.2016 №230/8), территория реконструируемого здания входит в приаэродромную зону аэродрома «Борки». В пределах границ района аэродрома запрещается строительство объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома без согласования старшего авиационного начальника аэродрома. Высота реконструируемого гостиничного комплекса не превышает 20 м, что не противоречит требованиям приаэродромной зоны.

Согласно п. 2 ст. 40 гл. 4 Градостроительного кодекса РФ «отклонение 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 части предельной этажности объекта капитального строительства, был произведен анализ градостроительной ситуации на предмет соответствия требований технических регламентов.

Согласно ст. 32 ФЗ №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» реконструируемый гостиничный комплекс имеет класс функциональной пожарной опасности Ф 1.2.

В соответствии с СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям, составлена таблица 1.2.1, в которой отображены фактические и нормативные параметры противопожарных норм и требований. Кроме того данная информация представлена на «Схеме планируемой застройки земельного участка, М 1:500».

Таблица 1.2.1 - Требования к пожарным проездам

Требование по нормам	Фактическое положение	Соответствие требованиям
<p>СП 4.13130.2013 п. 8.1 Подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен: - с двух продольных сторон к зданиям и сооружениям классов функциональной пожарной опасности Ф1.2, Ф2.1, Ф2.2, Ф3, Ф4.2, Ф4.3, Ф.4.4 высотой 18 и более метров.</p>	<p>Здание имеет класс функциональной пожарной опасности Ф 1.2. Высота Здания после реконструкции - 17,8 м</p> <p>Проезд пожарных автомобилей предусмотрен со всех сторон</p>	<p>Соответствует требованиям</p>
<p>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 метров - при высоте зданий или сооружения до 13,0 метров включительно; - 4,2 метра - при высоте здания от 13,0 метров до 46,0 метров включительно; - 6,0 метров - при высоте здания более 46 метров.</p>	<p>Высота Здания после реконструкции - 17,8 м</p> <p>Ширина проезжей части на востоке 6 м, на юге 13 м, на западе 4,3 м)</p>	<p>Соответствует требованиям</p>

Ближайшая жилая застройка, представленная индивидуальными жилыми домами, от реконструируемого гостиничного комплекса находится в 430 метрах, (см. рисунок 1.2.1).

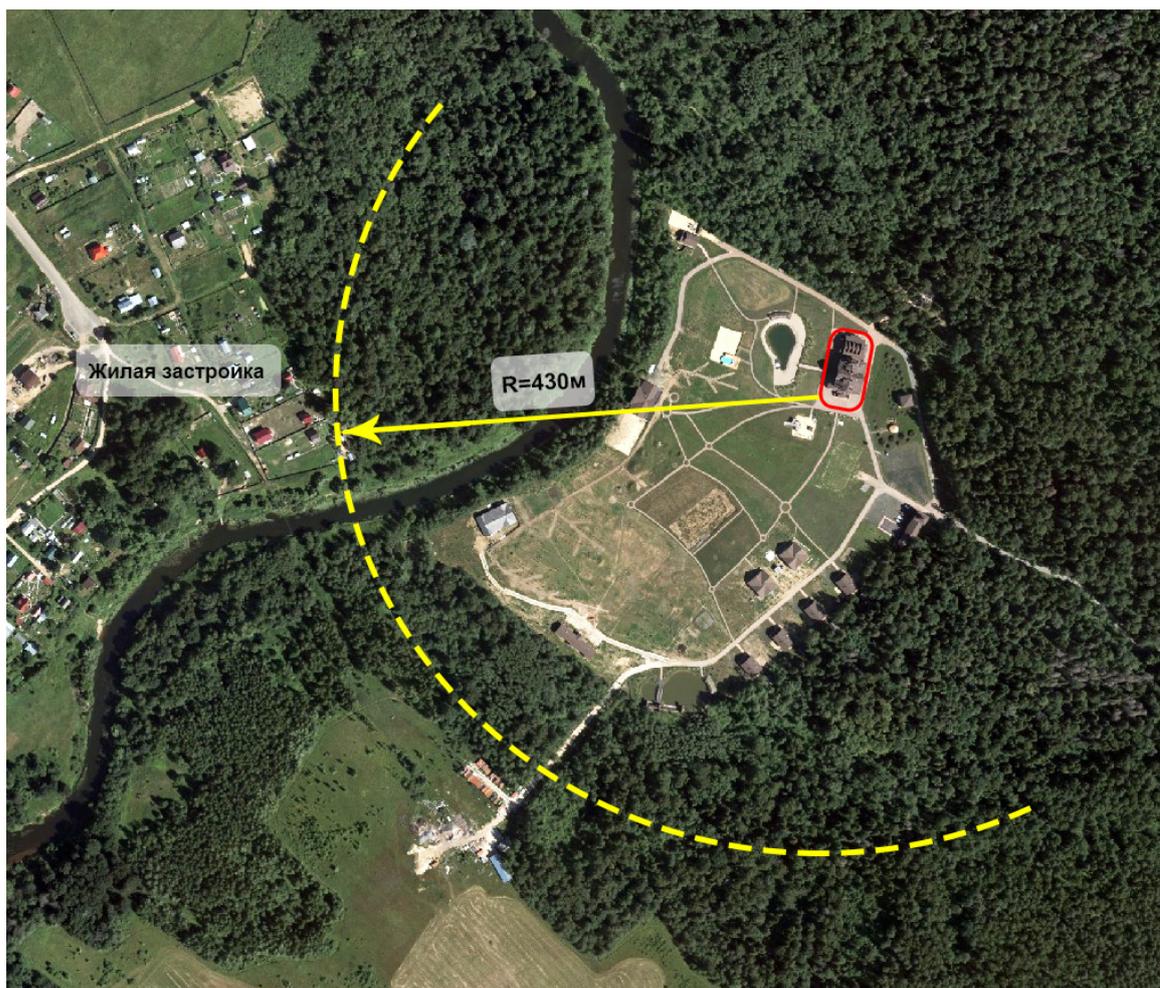


Рисунок 1.2.1 – Расстояние от реконструируемого гостиничного комплекса до жилой застройки

По нормам инсоляции тень от реконструируемого гостиничного комплекса падает в основное время солнцестояния на соседние земельные участки и не затеняет иные объекты капитального строительства.

1.3. Обоснование отсутствия экономической эффективности в использовании земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства

Реконструкция гостиничного комплекса с увеличением его этажности до 4-х надземных и 1-го подземного этажей позволит значительно оптимизировать доступ к рекреационным услугам на территории базы отдыха. Данное решение позволит разместить в объеме одного здания полный спектр административных помещений, конференц-зал, ресторан, что повысит привлекательность гостиничного комплекса для населения, позволит добиться роста туристического потока, позволит создать новые рабочие места и, как следствие, увеличит поступление налогов в федеральный, региональный и местный бюджеты.

Таким образом, для экономической целесообразности строительства необходимо предусмотреть повышение эффективности использования земельного участка путем реконструкции гостиничного комплекса с увеличением этажности до 4-х надземных и 1-го подземного этажей.

1.4. Заключение

Увеличение предельной этажности до 4-х надземных и 1-го подземного этажей не повлечет за собой ужесточение требований технических регламентов.

Все требования технических регламентов и иных нормативных документов при отклонении от предельных параметров разрешенного строительства в части увеличения предельного количества этажей до 5 – соблюдаются.

РАЗДЕЛ 2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

В состав графической части заключения входит «Схема планируемой застройки земельного участка, М 1:500».

