

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

# НИиПИ «ВидПроект»



свидетельство о допуске к работам № ГП-098-1025000650718-06 от 14 июля 2014 г.

## Заключение

**о соблюдении технических регламентов при реализации  
разрешения на отклонение от предельных параметров  
разрешенного строительства**

**Объект: Земельный участок с  
кадастровым номером 50:21:0000000:47443  
по адресу: Московская область, Ленинский  
городской округ, п. Развилка**

**Шифр: 08/21-1246**

**Видное, 2022**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

# НИИПИ «ВидПроект»



свидетельство о допуске к работам № ГП-098-1025000650718-06 от 14 июля 2014 г.

## Заключение о соблюдении технических регламентов при реализации разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства

**Объект: Земельный участок с  
кадастровым номером 50:21:0000000:47443  
по адресу: Московская область, Ленинский  
городской округ, п. Развилка**

**Шифр: 08/21-1246**

**Генеральный директор**



**Е.А. Воробьева**

**Видное, 2022**

## СОДЕРЖАНИЕ

Раздел 1. Пояснительная записка.....	4
Введение.....	4
1.1 Существующее положение.....	6
1.2 Основание для обращения за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	7
1.3 Обоснование соблюдения требований технических регламентов.....	8
1.4 Выводы.....	10
Раздел 2. Графическая часть.....	11

Взам. инв. №		Подпись и дата		Инв. № подл.	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
<i>08/21-1246</i>					Лист
					3

# РАЗДЕЛ 1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

## Введение

Целью данного заключения является получение государственной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории Московской области».

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территории утвержденными Постановлением администрации Ленинского городского округа Московской области от 07.11.2022 №4828, земельный участок 50:21:0000000:47443 с ВРИ «пищевая промышленность», площадью 6 336 кв.м. относится к территориальной зоне:

П(НП) – Производственная зона, с разрешенной предельной этажностью 3 надземных этажа. В состав основных видов разрешенного использования для зоны «П» включен код 6.4 «Пищевая промышленность» со следующими градостроительными регламентами: предельные размеры земельного участка не подлежат установлению, максимальный процент не подлежит установлению, минимальные отступы от границ земельного участка 3 м.

На рассматриваемой территории предлагается строительство объекта

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	08/21-1246	Лист
										4

капитального строительства – производственного здания, предельной этажностью 4 надземных этажа, предельной высотой 28 метров, и площадью застройки 2 779 кв.м.

Площадь земельного участка с кадастровым номером 50:21:0000000:47443 равняется 6 336 кв. м, а площадь застройки с учетом проектных предложений – 2779 кв. м.

Соответственно процент застройки земельного участка составит 43,9 %, что ниже процента застройки, установленного в утвержденных Правилах землепользования и застройки.

Для земельного участка с кадастровым номером 50:21:0000000:47443 требуется отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части увеличения предельной этажности с 3 до 4 этажей.



- - Граница земельного участка с КН 50:21:0000000:47443
- Проектируемое здание

Рисунок 1. Фрагмент карты градостроительного зонирования Ленинского городского округа Московской области в части рассматриваемой территории.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

08/21-1246

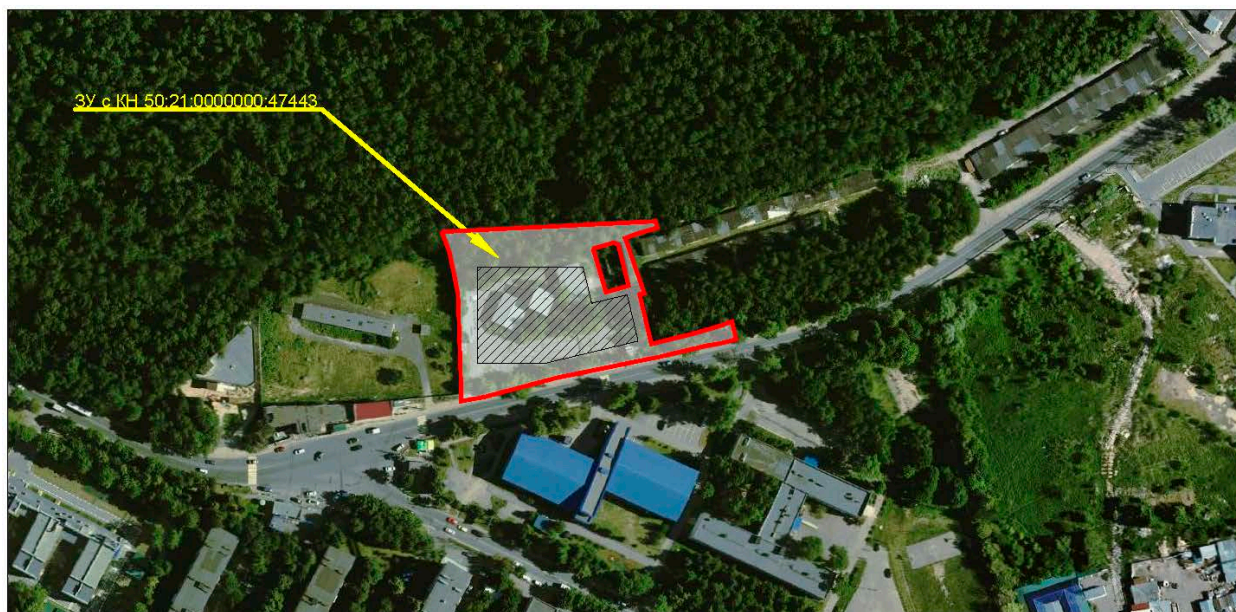
Лист
5

## 1.1 Существующее положение

Земельный Участок расположен в п. Развилка Ленинского городского округа Московской области и ограничен с севера Подольским Лесничеством с юга Проектируемым проездом № 5538, с востока водозаборным узлом, с запада зелеными насаждениями и гаражным кооперативом. Для участка характерен ровный рельеф с перепадом отметок в северном направлении, перепад высот составляет 2 м. Средняя степень освоения территории – на нем расположено несколько хозяйственных, складских сооружений.

- Адрес (местоположение): Московская область, Ленинский городской округ, п Развилка.

- Площадь земельного участка с кадастровым номером 50:21:0000000:47443 равняется 0,6336 га.



- - Граница земельного участка с КН 50:21:0000000:47443  
▨ - Проектируемое здание

Рисунок 2 – Аэрофотоснимок рассматриваемой территории.

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

08/21-1246

Лист  
6

## 1.2 Основание для обращения за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

На основании п.1 статьи 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.

Земельный участок с кадастровыми номером 50:21:0000000:47443 имеет неправильную конфигурацию, а также внутри него находится земельный участок с кадастровым номером 50:21:0050101:35 (с размещенной на нем ТП с установленным от нее публичным сервитутом в целях эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства - трансформаторной подстанции с КН 50:21:0000000:30054), также согласно СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» п. 6.1.6 Расстояние от зданий производственных объектов (независимо от степени их огнестойкости) до границ лесного массива лиственных пород - 20 м, что является неблагоприятными факторами для планируемой застройки. Для возможности реализации мероприятий по строительству здания необходимо осуществить отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства.

Основанием для принятия решения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:21:0000000:47443, является неблагоприятная для

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	08/21-1246	Лист
							7

застройки конфигурация этих земельных участков.

### 1.3 Соблюдение требований технических регламентов

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 технического регламента». Для обоснования отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, в части изменения предельной этажности с 3 до 4, был проведен анализ градостроительной ситуации на предмет соответствия требований технических регламентов.

Согласно ст.32 ФЗ №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» объект капитального строительства имеет класс функциональной пожарной опасности: Ф5.1 - производственные здания, сооружения, производственные и лабораторные помещения, мастерские. В соответствии с СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям, составлена в таблице 1.2.1, в которой отображены фактические и нормативные параметры противопожарных норм и требований.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	08/21-1246	Лист
										8



Увеличение максимальной этажности не противоречат и не нарушают требований технических регламентов и иных нормативных документов.

Требование по нормам	Фактическое положение	Соответствие требованиям
Статья 98 ФЗ от 22.07.2008 N 123-ФЗ. К зданиям и сооружениям по всей их длине (за исключением линейных объектов) должен быть обеспечен подъезд (доставка) мобильных средств пожаротушения с одной стороны при ширине здания или сооружения не более 18 метров и с двух сторон при ширине более 18 метров, а также при устройстве замкнутых и полузамкнутых дворов.	Здание имеет класс функциональной пожарной опасности- Ф5.1 Ширина здания – 45 м.	Соответствие требованиям
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.	Ширина проездов составляет 4,2 м. и 4,5 м.	Соответствие требованиям
Расстояние от края проезжей части или спланированной поверхности, обеспечивающей проезд пожарных автомобилей, до стен зданий высотой не более 12 метров должно быть не более 25 метров, при высоте зданий более 12, но не более 28 метров - не более 8 метров, а при высоте зданий более 28 метров - не более 10 метров.	Расстояние до пожарных проездов 6,8 м. и 7,7 м.	Соответствие требованиям

Ближайшая жилая застройка, представленная гаражным кооперативом, находящимся в 15 метрах от проектируемого здания.

Согласно расчёту, инсоляция для соседних строений не превышает ПИ. Таким образом, проектируемое здание, не оказывает существенного влияния на продолжительность инсоляции.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

08/21-1246

Лист

9

## Выводы

Основанием для принятия решения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:21:0000000:47443, является неблагоприятная для застройки конфигурация данного земельного участка, частично расположенного в Охранной зоне ВЛ 6 кВ ф.21 ПС 14 "Апаринки", зоне публичного сервитута в целях эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства - трансформаторной подстанции с КН 50:21:0000000:30054, а также в границах противопожарного расстояния от зданий производственных объектов (независимо от степени их огнестойкости) до границ лесного массива лиственных пород.

Производственный цикл предприятия размещаемого на рассматриваемом земельном участке включает в себя определенную технологию и требует определенный набор специализированных производственно-складских и административных помещений.

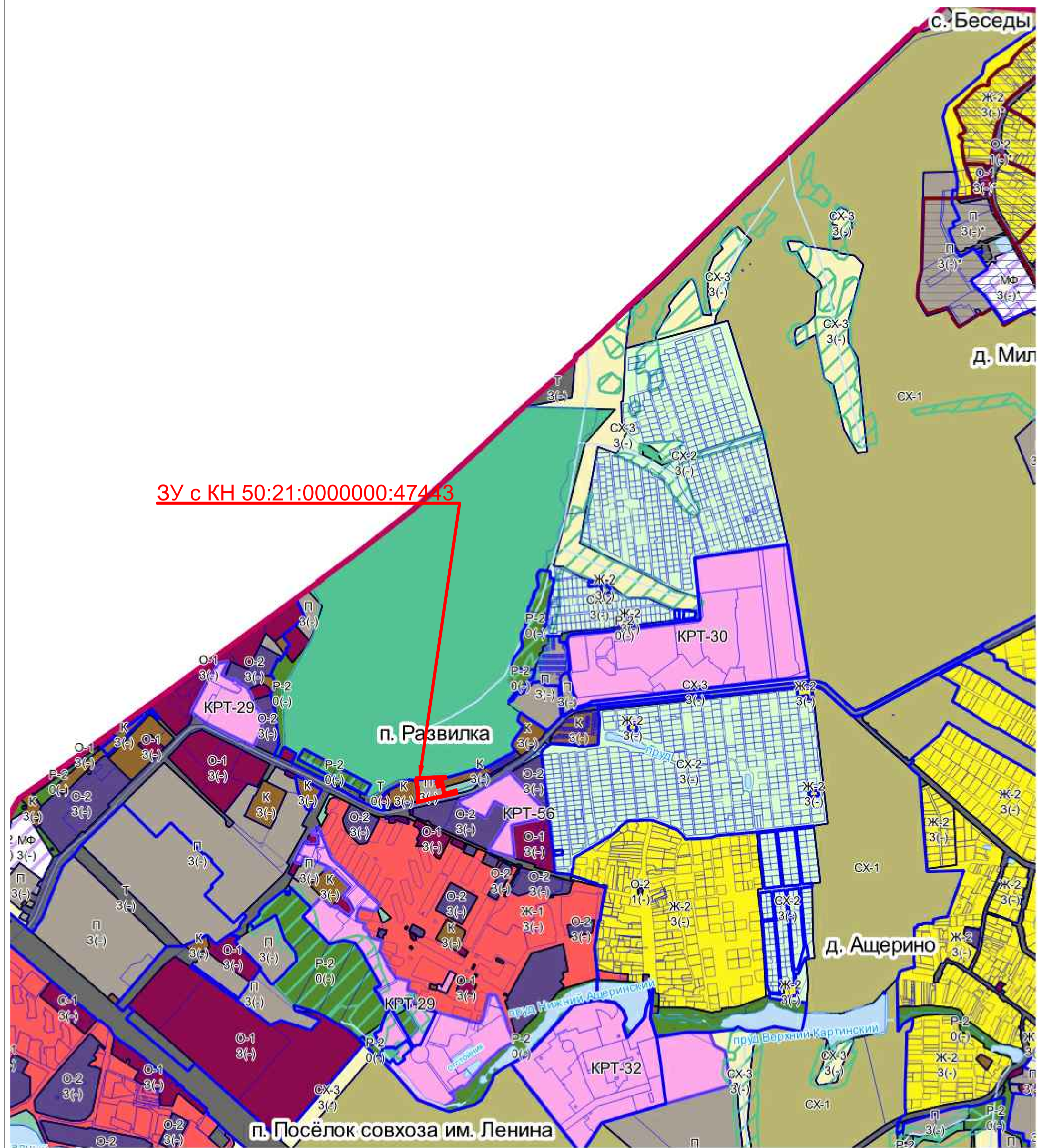
Для обеспечения непрерывности технологического процесса и размещения здания текущей конфигурации требуется изменение предельной этажности с 3 до 4 этажей.

Требования технических регламентов при реализации проектных предложений с увеличением этажности до 4, соблюдаются. Планируемые объекты капитального строительства не будут представлять опасности для жизни и здоровья человека, а так же для окружающей среды.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №						Лист
			Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подпись	
			08/21-1246					

## РАЗДЕЛ 2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	08/21-1246	Лист
										11



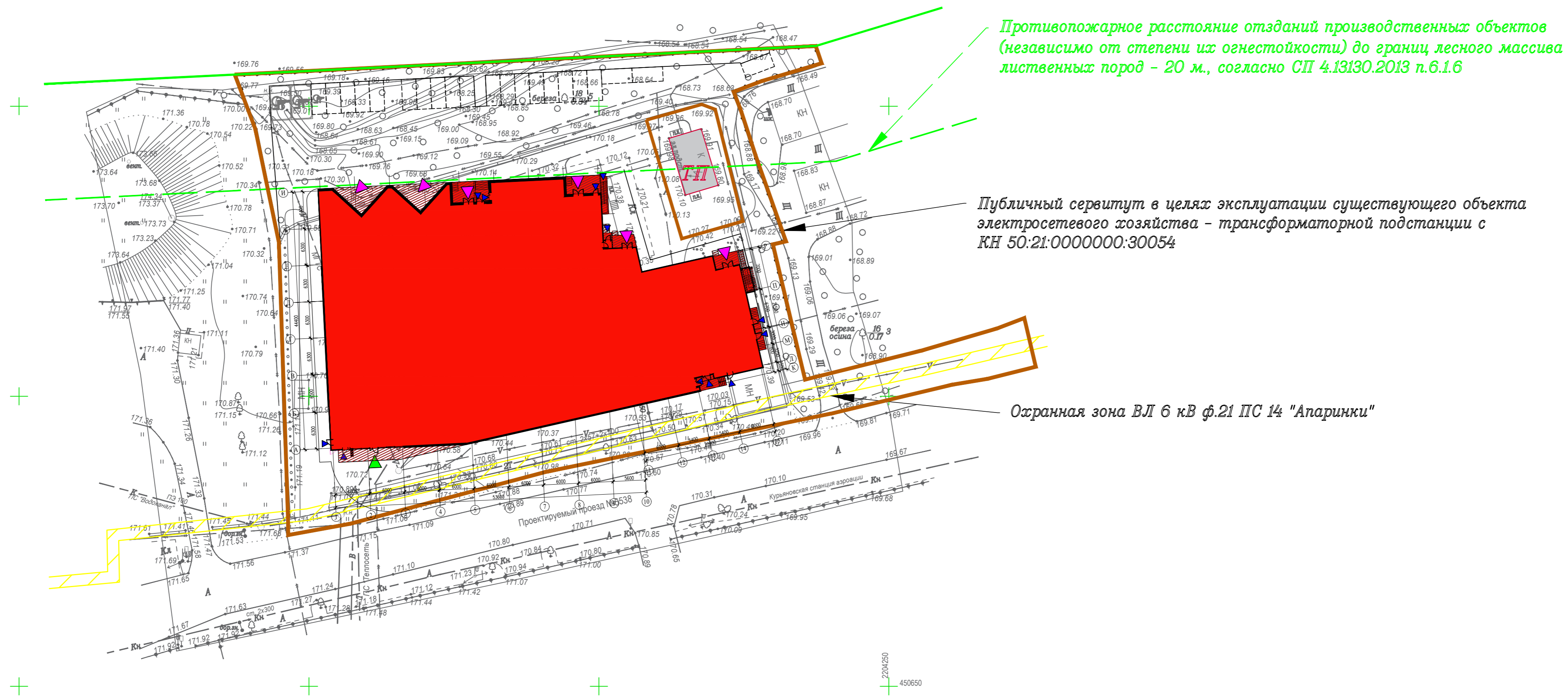
ЗУ с КН 50:21:0000000:47443

Условные обозначения:

- Границы**
- Городского округа
  - Населённых пунктов
  - Земельных участков (по данным ЕГРН)
  - Территориальных зон
  - Подзон
- Объекты транспортной инфраструктуры**
- Автомобильные дороги
  - Железнодорожные пути
- Территории**
- Земли, покрытые поверхностными водами
  - Леса
  - Пересечение государственного лесного реестра и Единого государственного реестра недвижимости (при наличии Акта об изменении документированной информации государственного лесного реестра, утвержденного Комитетом лесного хозяйства Московской области, или предоставления Комитетом лесного хозяйства Московской области информации, что земельный участок не пересекает границы государственного лесного фонда, или судебного акта, вступившего в законную силу, в отношении земельного участка, расположенного на территории пересечения сведений государственного лесного реестра со сведениями Единого государственного реестра недвижимости, применяются градостроительные регламенты соответствующей территориальной зоны)
- Территориальные зоны**
- КРТ - Зона осуществления деятельности по комплексному развитию территории
  - Ж-1 - Зона многоквартирной жилой застройки
  - Ж-2 - Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами
  - Ж-3 - Зона смешанной малоэтажной жилой застройки
  - Ж-3А - Зона смешанной среднеэтажной жилой застройки
  - О-1 - Многофункциональная общественно-деловая зона
  - О-1.1 - Специализированная общественно-деловая зона
  - О-1.2 - Многофункциональная общественно-деловая зона
  - О-2 - Зона специализированной общественной застройки
  - О-3 - Зона объектов физической культуры и массового спорта
  - О-4 - Зона объектов отдыха и туризма
  - ИК - Зона историко-культурной деятельности
  - К - Коммунальная зона
  - П - Производственная зона
  - Т - Зона транспортной инфраструктуры
  - Р-1 - Зона парков
  - Р-2 - Природно-рекреационная зона
  - Р-2.1 - Озелененная территория
  - СП-1 - Зона мест погребения
  - СП-3 - Зона иного специального назначения
  - СХ-1 - Зона сельскохозяйственных угодий
  - СХ-2 - Зона, предназначенная для ведения садоводства и дачного хозяйства
  - СХ-3 - Зона сельскохозяйственного производства
  - МФ - Многофункциональная зона
- Зоны с особыми условиями использования территорий**
- Зона охраняемого природного ландшафта
  - Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
  - Охранная зона
  - Достопримечательное место
- Иные территории и зоны с особыми режимами использования территорий**
- Территория объекта культурного наследия
- Подписи территориальных зон**
- О-1 - Виды территориальных зон
  - 3 - Предельное количество надземных этажей
  - (-) - Предельная высотность (в метрах)

		08/21-1246	
		Московская область, Ленинский городской округ, п. Развилка	
Изм.	Колуч/лист	№ док	Подпись Дата
Разраб.	Дианов		
ГИП	Мичурин		
ГАП	Мальцева		
		Предприятие по переработке мясной продукции	Стадия Лист Листов
		Схема местоположения земельного участка	П 1





Противопожарное расстояние отзданий производственных объектов (независимо от степени их огнестойкости) до границ лесного массива лиственных пород - 20 м., согласно СП 4.13130.2013 п.6.1.6

Публичный сервитут в целях эксплуатации существующего объекта электросетевого хозяйства - трансформаторной подстанции с КН 50.21.0000000:30054

Охранная зона ВЛ 6 кВ ф.21 ПС 14 "Апаринки"

### Условные обозначения

- граница земельного участка по кадастру: 50:21:0000000:47443
- проектируемое здание
- автостоянки проектируемые

08/21-1246					
Московская область , Ленинский городской округ, п. Развилка					
Изм.	Кол.уч/лист	№ док	Подпись	Дата	
Разраб.	Дианов				
ГИП	Мичурин				
ГАП	Мальцева				
Предприятие по переработке мясной продукции				Стадия	Лист
				П	2
Схема планировочной организации земельного участка				