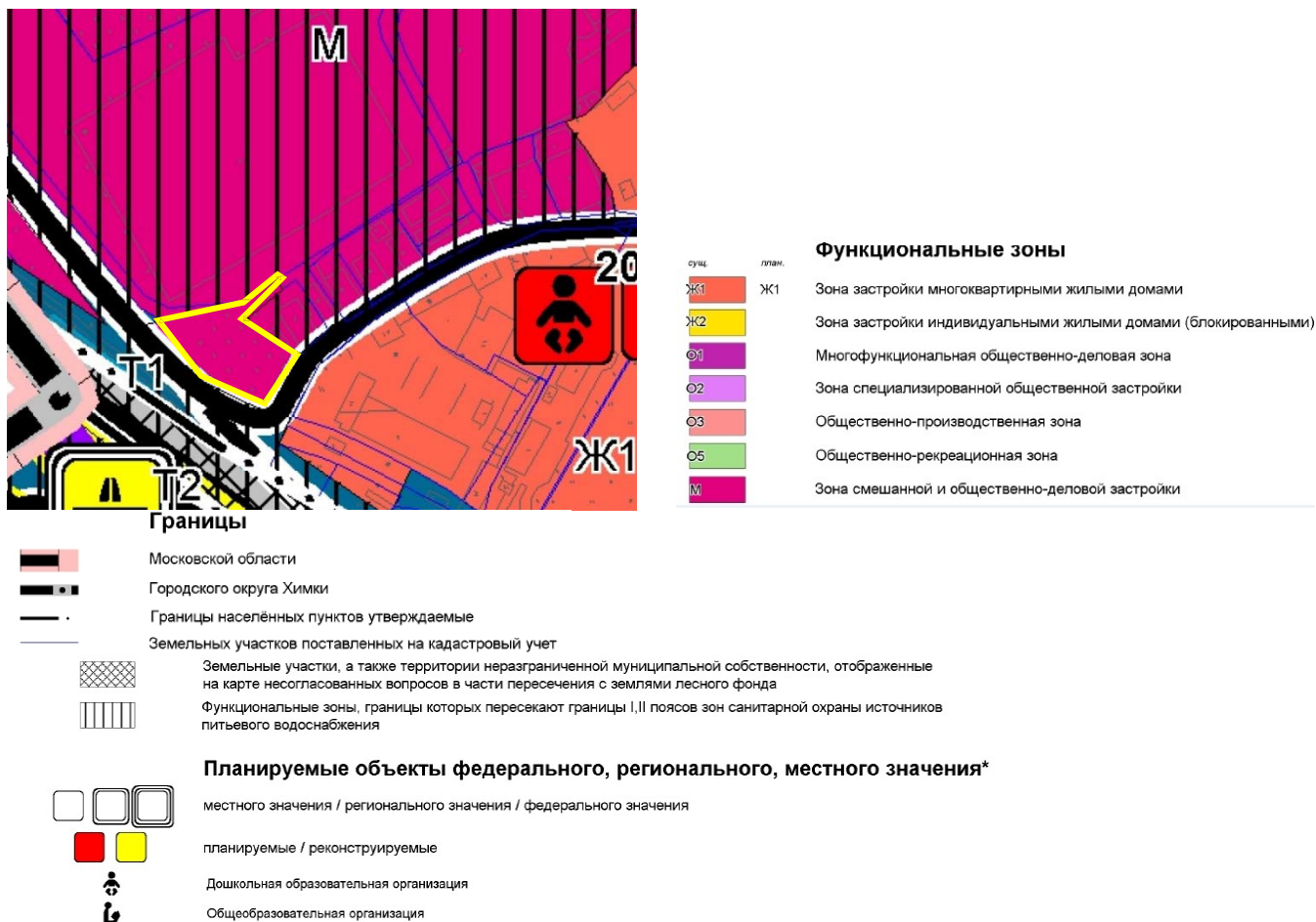


Демонстрационные материалы проекта распоряжения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 50:10:0010316:38, площадью 572 кв. м, расположенном по адресу: обл. Московская, г. Химки, Северо-Западная промышленно-коммунальная зона, Вашутинское ш.

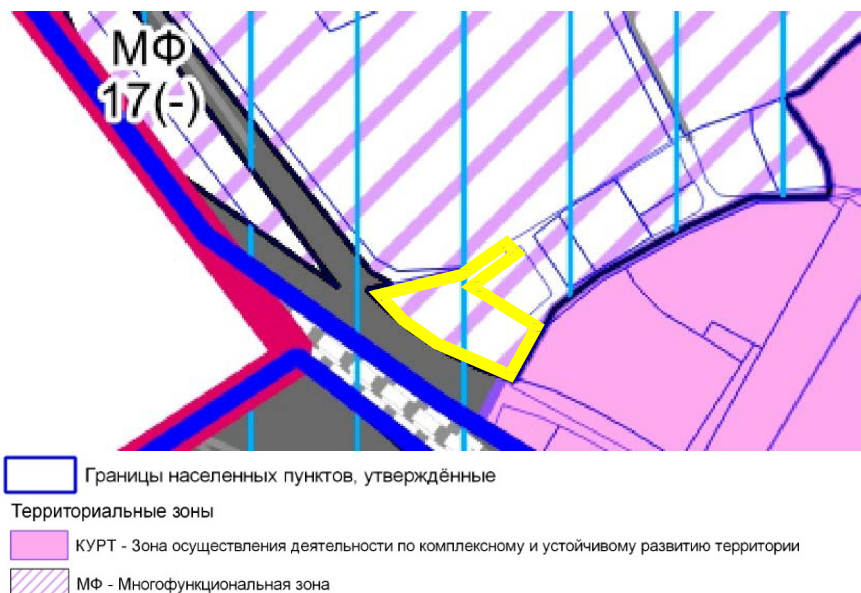
1. Генеральный план г.о.Химки, Карта функциональных зон.

Утвержден решением Совета депутатов г.о.Химки от 27.12.2017 № 15/14 (ред. от 28.12.2020)



Правила землепользования и застройки г.о.Химки, Карта градостроительного зонирования

Утверждены решением Совета депутатов г.о.Химки от 27.12.2017 № 15/15 (ред. от 28.12.2020)



Заключение о соблюдении требований технических регламентов для объекта капитального строительства «Многофункциональное здание с гостиницей, встроенными торговыми помещениями, предприятием общественного питания и подземной автостоянкой» при реализации разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Разработчик: ООО «Проектс»

Новое строительство.

Виды разрешенного использования планируемого ОКС:
гостиничное обслуживание, магазины, общественное питание

Расположение на земельном участке:

- кадастровый номер **50:10:0010316:38**

Местоположение: Московская область, г. Химки, Северо-Западная промышленно-коммунальная зона, Вашутинское ш, в районе д. № 10а

1.1. Основание для подготовки заключения:

В соответствии с ПЗЗ участок с кадастровым номером 50:10:0010316:38 площадью 5780 м² расположен в территориальной зоне МФ «Многофункциональная зона» с разрешенной этажностью 17 надземных этажей.

Для вида разрешенного использования (далее – ВРИ) земельного участка «гостиничное обслуживание» установлены минимальные отступы от границ участка 3 м и максимальный процент застройки, в зависимости от количества надземных этажей при 17 этажах – 17%.

Для ВРИ земельного участка «магазины» установлены минимальные отступы от границ участка 3 м и максимальный процент застройки объекта капитального строительства 50%.

Для ВРИ земельного участка «общественное питание» установлены минимальные отступы от границ участка 3 м и максимальный процент застройки объекта капитального строительства 50%.

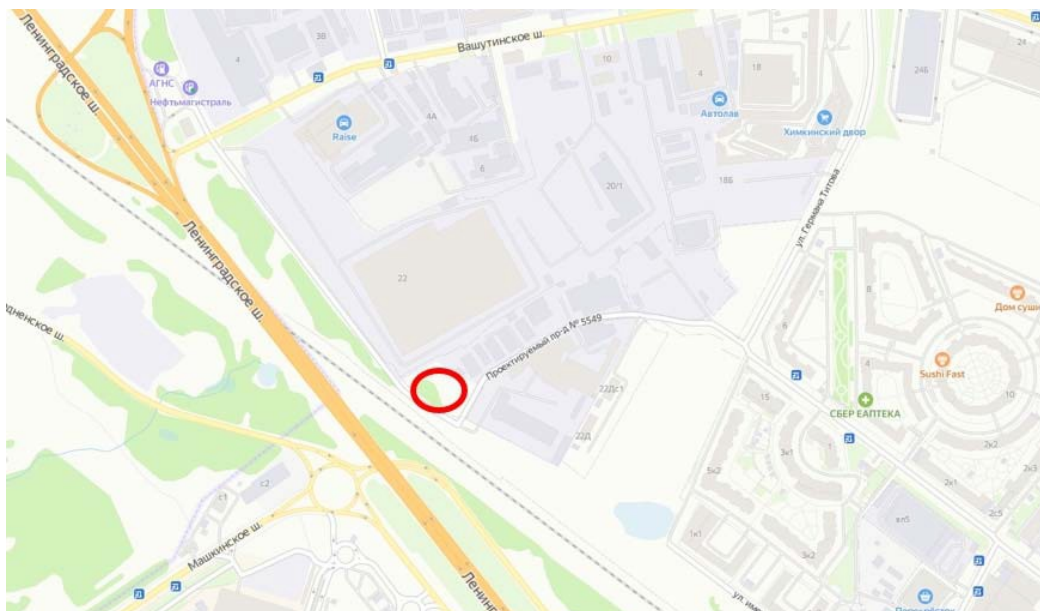
1.2. Существующее положение, описание границ:

Рассматриваемый земельный участок граничит:

- с севера: территория АО НПК «Катрен», а также территория склада;
- с запада: автомобильная дорога «проектируемый проезд № 5549»;
- с юга: главный ход Октябрьской железной дороги, отделенный от участка автомобильной дорогой «проектируемый проезд № 5549»;
- с востока: территория производственной базы «МУ-28 Спецстальконструкция».

Земельный участок с кадастровым номером 50:10:0010316:38 имеет категорию земель «земли населенных пунктов», основные ВРИ – «гостиничное обслуживание» (код 4.7), «магазины» (код 4.4), «общественное питание» (код 4.6), площадь – 5780 м².

На земельном участке возведённые объекты капитального строительства отсутствуют.



1.3. На рассматриваемом земельном участке проектными решениями, согласованными в рамках свидетельства архитектурно-градостроительного облика объекта от 03.07.2020 № АГО-1915/2020 (далее – АГО) предусмотрено строительство многофункционального здания с гостиницей, встроенными помещениями административного назначения, предприятием общественного питания и подземной автостоянкой.

Площадь застройки надземной части здания, с учётом нависающих над поверхностью земли конструкций, составляет 1734 м², что соответствует 35 процентам застройки земельного участка (согласно п. 10, ст. 11, гл. 3, ПЗЗ).

В связи с этим, в целях получения разрешительной документации требуется увеличить **максимальный процент застройки до 35%** для всех основных ВРИ участка, запроектированных в многофункциональном здании.

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

Проектными решениями на рассматриваемом участке планируется строительство объекта капитального строительства – многофункционального здания с гостиницей, встроенными торговыми помещениями, предприятием общественного питания и подземной автостоянкой, здание представляет собой объем сложной в плане формы с выступами, состоящий из 17-ти надземных этажей, подвала и технических надстроек с выходами на кровлю, с общими габаритными размерами в осях 88,40 x 32,60 м и максимальной высотой – 62,9 м.

Общая площадь проектируемого объекта – 26 347,39 м²,

Общий строительный объем – 111 808,76 м³,

Общее количество этажей в проектируемом здании – 18, из которых 17 надземных, 1 подземный.

Общая площадь застройки проектируемого здания составляет 3232 м²,

Общее количество создаваемых парковочных мест – 104 ед.

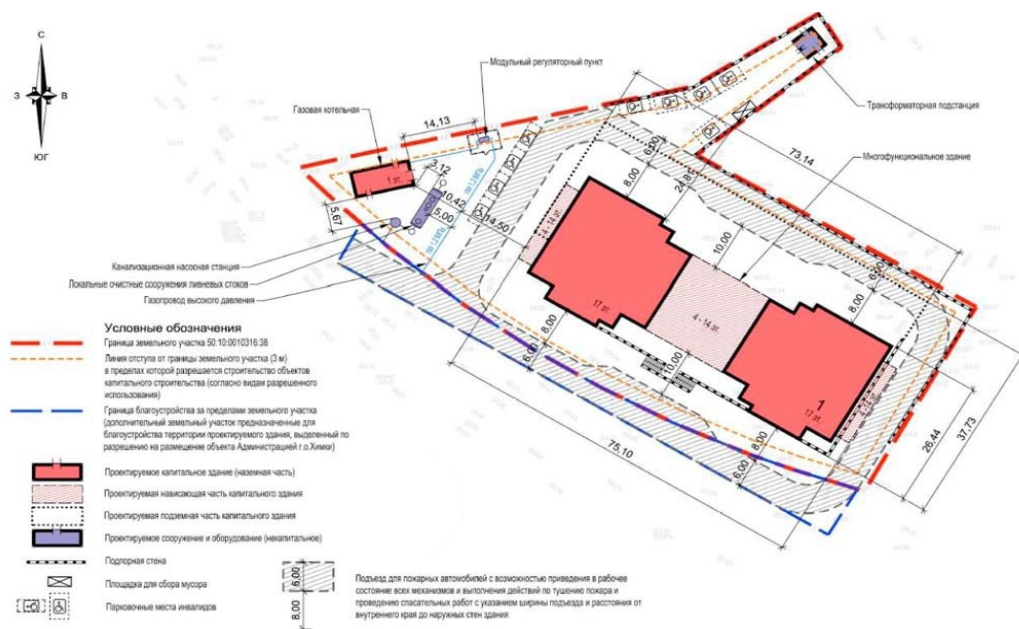
В связи с этим процент застройки здания составляет 35% земельного участка, что соответствует соотношению наземной части здания и площадью земельного участка (1734 м² / 5780 м²).

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

Требуемое отклонение от предельных параметров разрешённого строительства:

- увеличение максимального процента застройки до **35%**.

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.

В рамках подготовки настоящего заключения была произведена проверка на соответствие проектных предложений требованиям:

- ФЗ № 123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»,
 - ФЗ № 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»,
 - ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения»;
 - СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»,
 - СП 132.13330.2011 «Обеспечение антитеррористической защищенности зданий и сооружений. Общие требования проектирования»,
 - СП 15.13330.2012 «СНиП II-22-81* «Каменные и армокаменные конструкции»,
 - СП 16.13330.2011 «СНиП II-23-81* «Стальные конструкции»,
 - СП 17.13330.2011 «СНиП II-26-76 «Кровли»,
 - СП 20.13330.2011 «СНиП 2.01.07-85* «Нагрузки и воздействия»,
 - СП 22.13330.2011 «СНиП 2.02.01-83* «Основания зданий и сооружений»,
- а также иным нормативно-правовым актам.

1.7. Заключение.

1. Существующая конфигурация (рельеф – в части перепада высот до 3 метров, форма и габариты) земельного участка неблагоприятна для застройки.
 2. Размещение здания с указанными технико-экономическими параметрами с учётом отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, увеличение максимального процента застройки до 35% 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 процентом застройки 35% обеспечен нормативным пожарным проездом.
- Таким образом при указанной конфигурации и площади участка, имеющих ограничения градостроительного регламента ПЗЗ в части процента застройки для здания смешанного типа с ВРИ «гостиничное обслуживание», «магазины» и «общественное питание» строительство объекта, предусмотренного к размещению в указанной 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:
- максимального процента застройки для всех ВРИ земельного участка («гостиничное обслуживание», «магазины» и «общественное питание») до 35%.