

**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Архитектурное бюро СОКОЛ»**

143600, Московская область, город Волоколамск, улица Школьная, д. 5

**0001-2020**

Регистрационный номер в государственном реестре

**Застройщик: Самойлова Олеся Евгеньевна**

**Заключение о соблюдении требований технических регламентов для объектов капитального строительства при реализации разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

**Новое строительство**

Вид разрешенного использования

планируемого ОКС: индивидуальный гараж и индивидуальный жилой дом

Расположение на земельном участке: В границах земельного участка, вне границ действующих зон с особыми условиями использования.

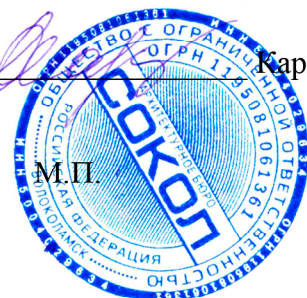
Кадастровый номер: **50:19:0050312:5**

Местоположение: Московская область, Рузский городской округ, д. Денисиха

Основной вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с

утвержденными ПЗЗ: Для ведения личного подсобного хозяйства

Генеральный директор \_\_\_\_\_ Карягин А.В.



## **СОДЕРЖАНИЕ**

1. Основания подготовки заключения
2. Существующее положение
3. Сведения, подтверждающие, что характеристики земельного участка, неблагоприятны для застройки.
4. Характеристики размещаемого объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции.
5. Схема земельного участка с отображением местоположения существующих объектов капитального строительства, сетей инженерного обеспечения, планировочных ограничений и планируемого к размещению объекта.
6. Подтверждение соблюдения требований технических регламентов.

## ОСНОВАНИЯ ПОДГОТОВКИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ

Настоящее заключение подготовлено на основании:

- ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Административного регламента предоставления Государственной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории Московской области» утвержденного распоряжением комитета по архитектуре и градостроительству Московской области № 28РВ-183 от 30.04.2019;
- изменений в Правила землепользования и застройки территории (части территории) Рузского городского округа Московской области утвержденных решением Совета депутатов Рузского городского округа Московской области от 26.12.2019 г. № 439/46.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территории (части территории) Рузского городского округа Московской области, утвержденными Решением совета депутатов Рузского городского округа Московской области от 26.12.2019 г. № 439/46 земельный участок с кадастровым номером **50:19:0050312:5**, площадью 1500 кв.м. расположен в территориальной зоне «Ж-2 - зона застройки индивидуальными жилыми домами» с разрешенной предельной этажностью - 3 надземных этажа.

Для вида разрешенного использования земельного участка «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» установлены минимальные отступы от границ земельного участка 3 м и максимальный процент застройки объекта капитального строительства 40%.

Фрагмент карты градостроительного зонирования городского округа Рузского городского округа Московской области в части рассматриваемой территории представлен на рисунке 1.

Рисунок 1

Фрагмент карты градостроительного зонирования Рузского городского округа Московской области в части рассматриваемой территории



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 границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений.

## СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

Земельный участок с кадастровым номером **50:19:0050312:5** расположен в деревне Денисиха Рузского городского округа, Московской области.

Рассматриваемый земельный участок граничит:

с севера: земли неразграниченной государственной собственности, внутри поселковый проезд;  
с запада: земельный участок 50:19:0050312:56, ври - Для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства;  
с юга: земельный участок 50:19:0050312:126, ври - Для сельскохозяйственного производства;  
с востока: земельный участок 50:19:0050312:4, ври - Для ведения личного подсобного хозяйства.

Ортофотоплан рассматриваемой территории представлен на рисунке 2

Рисунок 2

Ортофотоплан рассматриваемой территории



Земельный участок с кадастровым номером **50:19:0050312:5** имеет категорию земель «земли населенных пунктов», основной вид разрешенного использования - «для ведения личного подсобного хозяйства», площадь – 1500 кв.м.

### **Сведения, подтверждающие, что характеристики земельного участка, неблагоприятны для застройки.**

На части земельного участка проходят сети инженерного обеспечения; канализационная сеть, электрический кабель 0.4 кВ. (см. «Схему земельного участка с отображением местоположения существующих объектов капитального строительства, сетей инженерного обеспечения планировочных ограничений и планируемого к размещению объекта», М 1:500»).

### **Характеристики размещаемого объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции.**

На земельном участке предполагается строительство объектов капитального строительства – индивидуального гаража, индивидуального жилого дома, этажностью 2 надземных этажа, площадью застройки 74 и 117 кв.м. соответственно и общей площадью 90 и 200 кв. м. соответственно (см. «Схему земельного участка с отображением местоположения существующих объектов капитального строительства, сетей инженерного обеспечения планировочных ограничений и планируемого к размещению объекта», М 1:500»).

Проектные расстояния от границ земельного участка до проектируемого объекта капитального строительства составляют:

от северной границы - 0.2 м;  
от южной границы - 0.2 м;  
от западной границы - 0.2 м;  
от восточной границы - 3 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»).

Характеристики конструкций планируемого к размещению объекта капитального строительства: фундамент - ленточный монолитный железобетон, перекрытия - монолитный железобетон, кровля – скатная по стропилам, несущие конструкции и ограждающие конструкции – кирпич.

Требуемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства - уменьшение минимальных отступов от северной, южной и западной границ земельного участка до 0.2 м.

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



Подтверждение соответствия ООПП организацией имеющей свидетельство  
о допуске к определенным видам работ, выданный СРО

Отклонение от предельных параметров в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка до 0.2 м в литерях А-Б, В-Г, Г-А согласно схеме планируемой застройки соответствует техническим регламентам, в том числе устанавливающим требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий .

## 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».

Запрашиваемое разрешение на отклонения от предельных параметров (ООПП) не ведет к нарушению требований технических регламентов, градостроительных, строительных, санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных норм и правил.

В соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 N 123-ФЗ (ред. от 27.12.2018) "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" планируемые здания имеют:

Класс функциональной пожарной опасности - Ф1.4 - многоквартирные жилые дома, в том числе блокированные

Степень огнестойкости здания - III

Класс конструктивной пожарной опасности здания - С1

В соответствии с Приказом МЧС России от 24.04.2013 N 288 (ред. от 18.07.2013) "Об утверждении свода правил СП 4.13130 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (вместе с "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям")

Противопожарные расстояния между жилыми зданиями при организованной малоэтажной застройке для объектов III степени огнестойкости и классом конструктивной пожарной опасности здания С1 принимаются не менее 8 м.

Дополнительная информация:

- Наложение земель лесного фонда на границы рассматриваемого земельного участка отсутствует.

- На территорию (часть территории) поселения, ПЗЗ утверждены.

- Земельный участок находится в собственности.

- Запрашиваемое разрешение на ООПП не ведет к нарушению требований технических регламентов, градостроительных, строительных, санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных норм и правил.

- Земельный участок не входит в границы зоны с особыми условиями использования территорий, режимы и регламенты которой устанавливают иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

- Вид разрешенного использования земельного участка предусмотрен градостроительным регламентом.