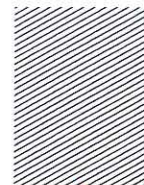




ООО «Инновационные конструкторские системы»

ИНН 9715265428 КПП 772801001 117342, г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17, ком. 300, пом. 8



**ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О СООТВЕТСТВИИ ТЕХНИЧЕСКИМ РЕГЛАМЕНТАМ
ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

ОБЪЕКТ: ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 50:22:0010109:192

Москва, 2019



ООО «Инновационные конструкторские системы»

ИНН 9715265428 КПП 772801001 117342, г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17, ком. 300, пом. 8



Заказчик: ИСАКОВ Т.Ф.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О СООТВЕТСТВИИ ТЕХНИЧЕСКИМ РЕГЛАМЕНТАМ
ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

ОБЪЕКТ: ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 50:22:0010109:192

Генеральный директор

Начальник отдела
градостроительства



А.О. Кублин

А.К. Попова

Москва, 2019



Саморегулируемая организация
Основанная на членстве лиц, осуществляющих проектирование
(вид саморегулируемой организации)

**АССОЦИАЦИЯ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ
«СтройОбъединение»**

188309, РФ, Ленинградская область, г. Гатчина, ул. Генерала Кныша, д. 8А

www.stroy-sro.su

№ СРО-П-145-04032010

г. Гатчина
(место выдачи Свидетельства)

«17» января 2017г.
(дата выдачи Свидетельства)

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**о допуске к определённому виду или видам работ, которые
оказывают влияние на безопасность объектов капитального
строительства
№ 11742**

Выдано члену саморегулируемой организации

Общество с ограниченной ответственностью

«Инновационные конструкторские системы»,

ОГРН 1167746634538, ИНН 9715265428,

127576, Москва, улица Илимская, дом 3, строение 29, пом. 37

Основание выдачи Свидетельства: решение Контрольно-дисциплинарного комитета
(наименование органа управления саморегулируемой организации)

АС «СтройОбъединение» № 17КДК от 17 января 2017г.
(номер протокола, дата заседания)

Настоящим Свидетельством подтверждается допуск к работам, указанным в
приложении к настоящему Свидетельству, которые оказывают влияние на
безопасность объектов капитального строительства.

Начало действия с «17» января 2017г.

Свидетельство без приложения не действительно.

Свидетельство выдано без ограничения срока и территории его действия.

Свидетельство выдано взамен ранее выданного № 11512 от 11 августа 2016г.
(дата выдачи, номер Свидетельства)

Генеральный директор
АС «СтройОбъединение»
(должность уполномоченного лица)

Погодин В.С.
(инициалы, фамилия)



Памятка

Это свидетельство в соответствии ст. 55.7 Градостроительного Кодекса РФ может быть:

- Прекращенным
- Приостановленным
- Аннулированным

Эту информацию можно узнать на официальном сайте АС «СтройОбъединение»: www.stroy-sto.ru или у специалиста СРО обслуживающего данного члена СРО: Алексеева Наталья 8-911-002-9526 с 10-18 (МСК)

					Градостроительное обоснование размещения торгово-развлекательного центра с многоуровневым паркингом	Лист
						5
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

ПРИЛОЖЕНИЕ

к Свидетельству о допуске к определённому виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от «17» января 2017г.
№ 11742

Виды работ, которые оказывают влияние на безопасность:

1. объектов капитального строительства, включая особо опасные и технически сложные объекты капитального строительства, объекты использования атомной энергии, и о допуске к которым член АС «СтройОбъединение» Общество с ограниченной ответственностью «Инновационные конструкторские системы», ИНН 9715265428 имеет Свидетельство

№ пп	Наименование вида работ
	НЕТ

2. объектов капитального строительства, включая особо опасные и технически сложные объекты капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) и о допуске к которым член АС «СтройОбъединение» Общество с ограниченной ответственностью «Инновационные конструкторские системы», ИНН 9715265428 имеет Свидетельство

№ пп	Наименование вида работ
	НЕТ

3. объектов капитального строительства (кроме особо опасных и технически сложных объектов, объектов использования атомной энергии) и о допуске к которым член АС «СтройОбъединение» Общество с ограниченной ответственностью «Инновационные конструкторские системы», ИНН 9715265428 имеет Свидетельство

№ пп	Наименование вида работ
1.	РАБОТЫ ПО ПОДГОТОВКЕ СХЕМЫ ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:
1.1.	Работы по подготовке генерального плана земельного участка
1.2.	Работы по подготовке схемы планировочной организации трассы линейного объекта
1.3.	Работы по подготовке схемы планировочной организации полосы отвода линейного сооружения
2.	Работы по подготовке архитектурных решений
3.	Работы по подготовке конструктивных решений
4.	РАБОТЫ ПО ПОДГОТОВКЕ СВЕДЕНИЙ О ВНУТРЕННЕМ ИНЖЕНЕРНОМ ОБОРУДОВАНИИ, ВНУТРЕННИХ СЕТЯХ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, О ПЕРЕЧНЕ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИХ МЕРОПРИЯТИЙ:
4.1.	Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем отопления, вентиляции, кондиционирования, противодымной вентиляции, теплоснабжения и холодоснабжения
4.2.	Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем водоснабжения и канализации
4.5.	Работы по подготовке проектов внутренних диспетчеризации, автоматизации и управления инженерными системами
4.6.	Работы по подготовке проектов внутренних систем газоснабжения
5.	РАБОТЫ ПО ПОДГОТОВКЕ СВЕДЕНИЙ О НАРУЖНЫХ СЕТЯХ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, О ПЕРЕЧНЕ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИХ МЕРОПРИЯТИЙ:

5.1.	Работы по подготовке проектов наружных сетей теплоснабжения и их сооружений
5.2.	Работы по подготовке проектов наружных сетей водоснабжения и канализации и их сооружений
5.3.	Работы по подготовке проектов наружных сетей электроснабжения до 35 кВ включительно и их сооружений
5.4.	Работы по подготовке проектов наружных сетей электроснабжения не более 110 кВ включительно и их сооружений
5.6.	Работы по подготовке проектов наружных сетей слаботочных систем
5.7.	Работы по подготовке проектов наружных сетей газоснабжения и их сооружений
6.	РАБОТЫ ПО ПОДГОТОВКЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ:
6.1.	Работы по подготовке технологических решений жилых зданий и их комплексов
6.2.	Работы по подготовке технологических решений общественных зданий и сооружений и их комплексов
6.3.	Работы по подготовке технологических решений производственных зданий и сооружений и их комплексов
6.4.	Работы по подготовке технологических решений объектов транспортного назначения и их комплексов
6.9.	Работы по подготовке технологических решений объектов сбора, обработки, хранения, переработки и утилизации отходов и их комплексов
6.12.	Работы по подготовке технологических решений объектов очистных сооружений и их комплексов
7.	РАБОТЫ ПО РАЗРАБОТКЕ СПЕЦИАЛЬНЫХ РАЗДЕЛОВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ:
7.1.	Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне
7.2.	Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера
7.3.	Разработка декларации по промышленной безопасности опасных производственных объектов
9.	Работы по подготовке проектов мероприятий по охране окружающей среды
10.	Работы по подготовке проектов мероприятий по обеспечению пожарной безопасности
11.	Работы по подготовке проектов мероприятий по обеспечению доступа маломобильных групп населения
12.	Работы по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений
13.	Работы по организации подготовки проектной документации, привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным проектировщиком)

Общество с ограниченной ответственностью «Инновационные конструкторские системы» вправе заключать договоры на осуществление работ по подготовке проектной документации для объектов капитального строительства, стоимость которых по одному договору не превышает **50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.**

(сумма цифрами и прописью в рублях Российской Федерации)

Генеральный директор
АС «СтройОбъединение»
должность



Погодин В.С.
фамилия, инициалы

					Градостроительное обоснование размещения торгово-развлекательного центра с многоуровневым паркингом	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		7

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ РАЗМЕЩЕНИЯ ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОГО ЦЕНТРА С МНОГОУРОВНЕВЫМ ПАРКИНГОМ

На земельном участке с кадастровым номером 50:22:0010109:192, расположенном в городском округе Люберцы Московской области, планируется строительство торгово-развлекательного центра с многоуровневым паркингом.

По данным выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об объекте недвижимости (представленной в приложении 1):

- площадь земельного участка: 23 241 кв. м;
- категория: земли населённых пунктов;
- вид разрешенного использования: под строительство наземного многоэтажного паркинга с объектами торговли и сервиса;
- объекты капитального строительства в границах земельного участка: отсутствуют.

Существующая категория земель земельного участка соответствует его планируемому использованию. Существующий вид разрешенного использования земельного участка не соответствует планируемому использованию и не приведен в соответствие с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков (с изменениями на 4 февраля 2019 года).

В соответствии с утвержденными Правилами землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Люберцы Московской области рассматриваемый земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 - зона многоквартирной жилой застройки (см. Рисунок 1).

Для каждой территориальной зоны устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. В территориальной зоне Ж-1 установлены виды разрешенного использования, которые представлены в таблице 1.

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;

					Градостроительное обоснование размещения торгово-развлекательного центра с многоуровневым паркингом	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		8

3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

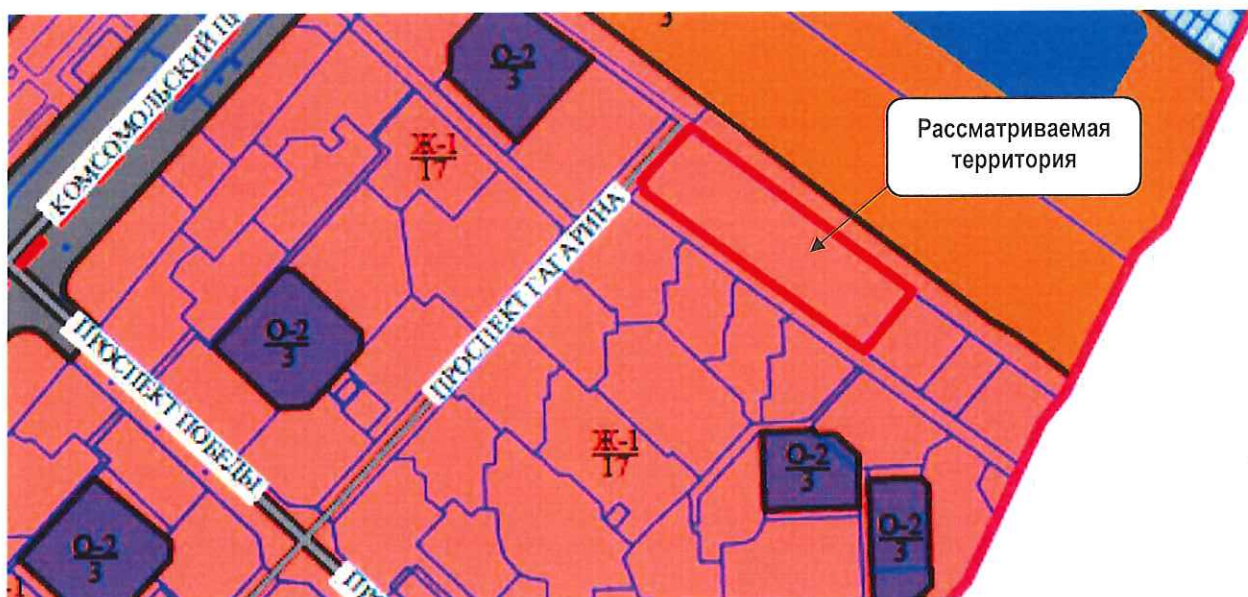


Рисунок 1. Правила землепользования и застройки городского округа Люберцы Московской области (фрагмент карты)

Таблица 1. Виды разрешенного использования территориальной зоны Ж-1

Основные виды разрешенного использования						
№	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв.м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	30 000	1 000 000	1 эт. - 59,0% 2 эт. – 50,8% 3 эт. -44,1% 4 эт. -38,9%	3
2.	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	30 000	1 000 000	5 эт. – 34,8% 6 эт.-31,5% 7 эт. – 28,8% 8 эт. - 26,5%	3

3.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	30 000	1 000 000	9 эт. – 24,6% 10 эт. - 23,0% 11 эт. -21,6% 12 эт. -20,3% 13 эт. -19,2% 14 эт. -18,1% 15 эт. -17,2% 16 эт. -16,4% 17 эт -15,7%	3
4.	Объекты гаражного назначения	2.7.1	500 (15)*	20 000 (50)*	75% (100%)*	3(0)*
			* - (Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, имеющих одну или более общих стен с другими объектами гаражного на значения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан)			
5.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%	3
6.	Социальное обслуживание	3.2	500	100 000	60%	3
7.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%	3
8.	Амбулаторно поликлиническое обслуживание	3.4.1	1 500	1000 000	60%	3
9.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Не подлежит установлению			3
10.	Культурное развитие	3.6	1 000	100 000	50%	3
11.	Религиозное использование	3.7	1 000	200 000	50%	3
12.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	1 000	10 000	60%	3
13.	Деловое управление	4.1	1 000	100 000	55%	3
14.	Рынки	4.3	1 500	50 000	45%	3
15.	Магазины	4.4	500	10 000	50%	3

16.	Общественное питание	4.6	500	10 000	50%	3
17.	Гостиничное обслуживание	4.7	1000	100 000	1 эт. - 60% 2 эт. - 50% 3 эт. - 45% 4 эт. - 41% 5 эт. - 37% 6 эт. - 34% 7 эт.-31% 8 эт. - 29% 9 эт. - 27% 10 эт. - 25% 11 эт. - 24% 12 эт. - 22% 13 эт. -21% 14 эт. - 20% 15 эт. -19% 16 эт. -18% 17 эт. -17%	3
18.	Обслуживание автотранспорта	4.9	100	20 000	75%	3
19.	Спорт	5.1	1000	100 000	75%	3
20.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежат установлению			
21.	Историко-культурная деятельность	9.3	Не распространяется			
22.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			
Вспомогательные виды разрешенного использования						

					Градостроительное обоснование размещения торгово-развлекательного центра с многоуровневым паркингом	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		11

Обслуживание жилой застройки -2.7
 Объекты гаражного назначения -2.7.1
 Образование и просвещение - 3.5
 Общественное управление - 3.8
 Обеспечение научно деятельности — 3.9
 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1
 Банковская и страховая деятельность - 4.5
 Спорт-5.1
 Связь-6.8
 Обеспечение внутреннего правопорядка - 8.3

Условно разрешенные виды использования

№	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв.м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	10 000	1 000 000	50%	3
2.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	5000	100 000	60%	3
3.	Общественное управление	3.8	1000	100 000	60%	3
4.	Обеспечение научной деятельности	3.9	2 500	100 000	60%	3
5.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	500	10 000	60%	3

6.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2	5000	30 000	50%	3
7.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1 000	10 000	60%	3
8.	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10	5 000	50 000	60%	3
9.	Связь	6.8	Не подлежат установлению			

Поскольку на рассматриваемом земельном участке планируется разместить торгово-развлекательный центр с многоуровневым паркингом, а вид разрешенного использования «4.2 - Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))» относится к условно разрешенным видам использования градостроительного регламента территориальной зоны Ж-1, требуется предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка 50:22:0010109:192.

Согласно ч. 3 ст. 37 Градостроительного кодекса РФ «Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов».

Для предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 50:22:0010109:192 был произведен анализ градостроительной ситуации на предмет соответствия планов по изменению вида разрешенного использования требованиям технических регламентов. Анализ градостроительной ситуации выполнен в соответствии с предоставленными материалами «Архитектурной концепции ТРЦ с многоуровневым паркингом» (см. Приложение 2).

Согласно ст. 32 ФЗ №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» проектируемый торгово-развлекательный центр с многоуровневым паркингом имеет класс функциональной пожарной опасности Ф 3.1.

В соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и

					Градостроительное обоснование размещения торгово-развлекательного центра с многоуровневым паркингом	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		13

конструктивным решениям» составлена таблица 2, в которой отображены нормативные параметры противопожарных норм и фактические параметры, которые подтверждают соблюдение требований технического регламента.

Таблица №2. Нормативные параметры и фактические параметры противопожарных норм

Фактически	Требование по нормам	Вывод
- Здания организаций торговли имеют класс функциональной пожарной опасности Ф3.1; - Высота проектируемого объекта 9 м; - Ширина двух пристроенных зданий (торгово-развлекательного центра и многоуровневого паркинга) составляет 69 м.	СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям: 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, Ф4.4 высотой 18 и более метров; 8.3 Допускается предусматривать подъезд пожарных автомобилей только с одной стороны к зданиям и сооружениям в случаях: - меньшей высоты, чем указано в пункте 8.1; 8.4 К зданиям с площадью застройки более 10000 квадратных метров или шириной более 100 метров подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен со всех сторон.	Подъезд пожарных автомобилей обеспечен в соответствии с нормами (с трех сторон)
- Высота проектируемого объекта 9 м;	СП 4.13130.2013 п. 8.8 Расстояние от внутреннего края проезда до стены здания или сооружения должно быть: - для зданий высотой до 28 метров включительно - 5-8 метров; - для зданий высотой более 28 метров - 8-10 метров.	Расстояние от спланированной поверхности, обеспечивающей проезд пожарных автомобилей, до стен здания предусмотрено в соответствии с нормами (5 м)
- Высота проектируемого объекта 9 м;	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;	Ширина проездов предусмотрена в соответствии с нормами (3,5 м)

Согласно СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей» на территории предусматриваются стоянки автомобилей на расстоянии не менее 10 м от стен

проектируемого здания. Расстояние от стоянки автомобилей до стен здания предусмотрено в соответствии с нормами.

В соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования Московской области п. 5.13. Количество парковочных мест при торговых и торгово-развлекательных комплексах необходимо принимать в зависимости от площади и типа комплекса. В комплексах, где есть гипермаркет и/или многозальный кинотеатр, количество машино-мест на 100 кв.м торговой площади должно быть не менее 7.

Для планируемого к размещению объекта торгово-развлекательного центра, полезная торговая площадь которого составляет 5 827 кв.м., необходимо предусмотреть не менее 408 машино-мест.

Архитектурной концепцией предусматривается размещение:

307 машино-мест в многоуровневом паркинге и 428 машино-мест на территории (всего 735 машино-мест).

Согласно п. 5.2.1 СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001» на стоянке (парковке) транспортных средств личного пользования, расположенной на участке около здания организации сферы услуг или внутри этого здания, следует выделять 10% машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью.

В многоуровневом паркинге количество машино-мест для лиц из числа МГН будет составлять: $307 \times 0,1 = 30,7$ м/м, округляем до 31 машино-места.

На открытой стоянке: $428 \times 0,1 = 42,8$ м/м, округляем до 43 машино-мест.

Данные места размещаются не далее 50 м от входа. Они выделяются разметкой и обозначаются специальными символами.

Согласно СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (п.4.14), противопожарные расстояния от границ застройки городских поселений до лесных насаждений в лесничествах (лесопарках) должны быть не менее 50 м. Земельный участок с кадастровым номером 50:22:0010109:192 не имеет пересечений с землями лесного фонда.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (с изменениями на 25 апреля 2014 года) планируемый объект (торгово-развлекательного центра с многоуровневым паркингом) относится к V классу опасности, для которого определяется ориентировочный

					Градостроительное обоснование размещения торгово-развлекательного центра с многоуровневым паркингом	Лист
						15
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

размер санитарно-защитной зоны равный 50-ти метрам. В границы ориентировочной санитарно-защитной зоны попадает ближайшая жилая застройка представленная жилыми домами по улице Наташинская (позиция 3, 4, 5, 6, 7 на рисунке № 2) и жилыми домами по проспекту Гагарина (позиция 8, 9 на рисунке № 2).

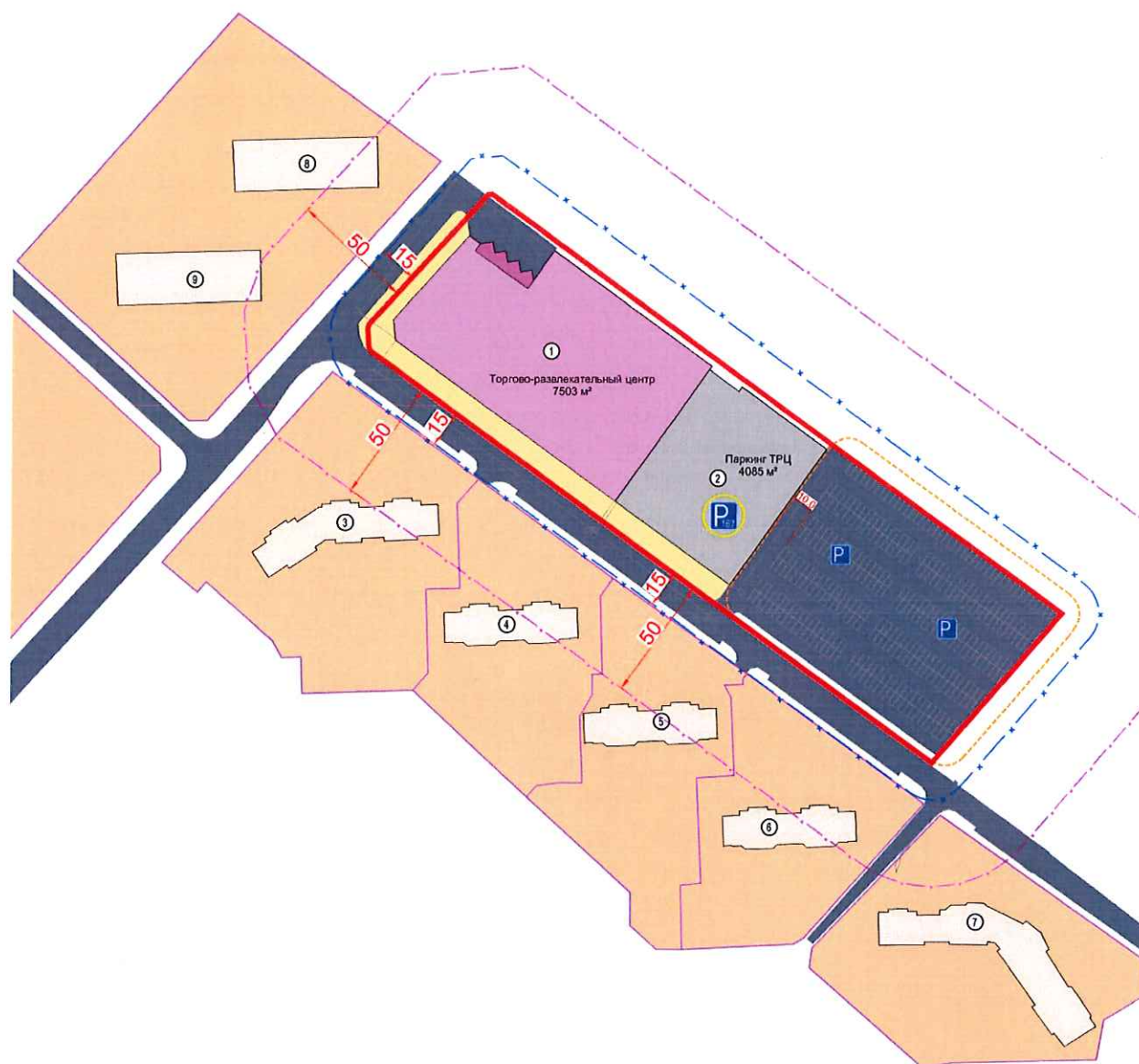


Рисунок 2. Расстояние от территории планируемого к размещению торгово-развлекательного центра с многоуровневым паркингом до территорий жилой застройки.

На стадии разработки проектной документации необходимо разработать проект санитарно-защитной зоны от торгово-развлекательного центра с многоуровневым паркингом и открытой наземной автостоянки (вместимостью свыше 300 машино-мест) до территорий жилой застройки (см. рисунок № 2).

Рассматриваемая территория не входит в состав земель, предназначенных для нужд организации всех видов транспорта (не входит в зону размещения ЛРТ, не входит в зоны размещения ЦКАД).

					Градостроительное обоснование размещения торгово-развлекательного центра с многоуровневым паркингом	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		16

Вывод:

Анализ расположения, конфигурации и объемно-пространственного решения проектируемого здания торгово-развлекательного центра с многоуровневым паркингом, проведенный на основании предоставленной «Архитектурной концепции ТРЦ с многоуровневым паркингом», подтвердил соответствие планов по изменению вида разрешенного использования на «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))» требованиям технических регламентов, а именно соблюдается требования приведенные в настоящем заключении требования следующих документов:

- «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»,
- СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей»,
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Требования СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (с изменениями на 25 апреля 2014 года) не препятствуют изменению вида разрешенного использования земельного участка. На стадии разработки проектной документации для размещения торгово-развлекательного центра с многоуровневым паркингом требуется разработать проект санитарно-защитной зоны и получить решение об установлении санитарно-защитной зоны в Территориальном Управлении Роспотребнадзора по Московской области.

					Градостроительное обоснование размещения торгово-развлекательного центра с многоуровневым паркингом	Лист
						17
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Приложение 1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

1.	Характеристики объекта недвижимости:	
	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:22:0010109:192
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	Земли населенных пунктов, под наземный многоэтажный паркинг
	площадь объекта:	23 241 кв. м
	инвентарный номер, литер:	
	этажность (этаж):	
	номера на поэтажном плане:	
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Участок находится примерно в 140 м по направлению на юго-восток от ориентира Московская область, Люберецкий район, северо-западная граница г. Люберцы, расположенного за пределами участка
	состав:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. данные о правообладателе отсутствуют
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. не зарегистрировано
4.	Ограничение (обременение) права:	
	4.1.1. вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	13.04.2017
	номер государственной регистрации:	50:22:0010109:192-50/001/2017-3
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 01.10.2008 по 29.09.2021
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Исаков Тимур Федорович, дата рождения: 21.04.1983, место рождения: г. Орджоникидзе Респ. Северная Осетия-Алания, гражданство: Российская Федерация
	основание государственной регистрации:	Соглашение об уступке прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка от 25.09.2008г. №228/08 от 28.03.2017, дата регистрации 13.04.2017, №50:22:0010109:192-50/001/2017-1; Договор аренды земельного участка от 25.09.2008 №228/08, дата регистрации 17.10.2008, №50-50-22/061/2008-334; Договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №228/08 от 28.09.2008 от 01.10.2014, дата регистрации 02.02.2015, №50-50/041-41/057/2014-41/1
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано

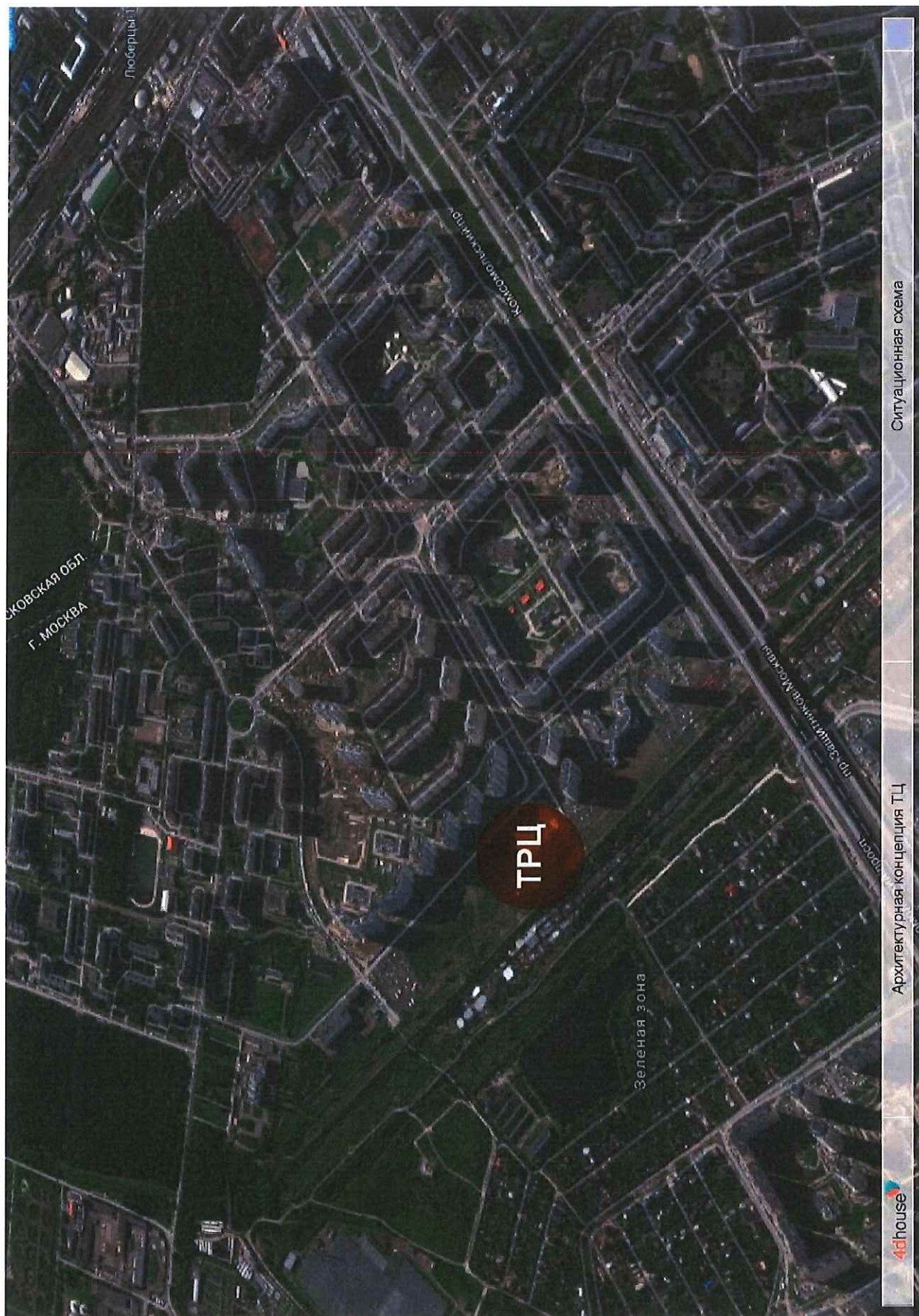


Архитектурная концепция ТРЦ с многоуровневым паркингом

ПО АДРЕСУ Г. ЛЮБЕРЦЫ, УЛ. НАТАШИНСКАЯ
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 50:22:0010109:192

АРХИТЕКТУРНАЯ КОНЦЕПЦИЯ | 2019

					Градостроительное обоснование размещения торгово-развлекательного центра с многоуровневым паркингом	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		19



Ситуационная схема

Архитектурная концепция ТЦ

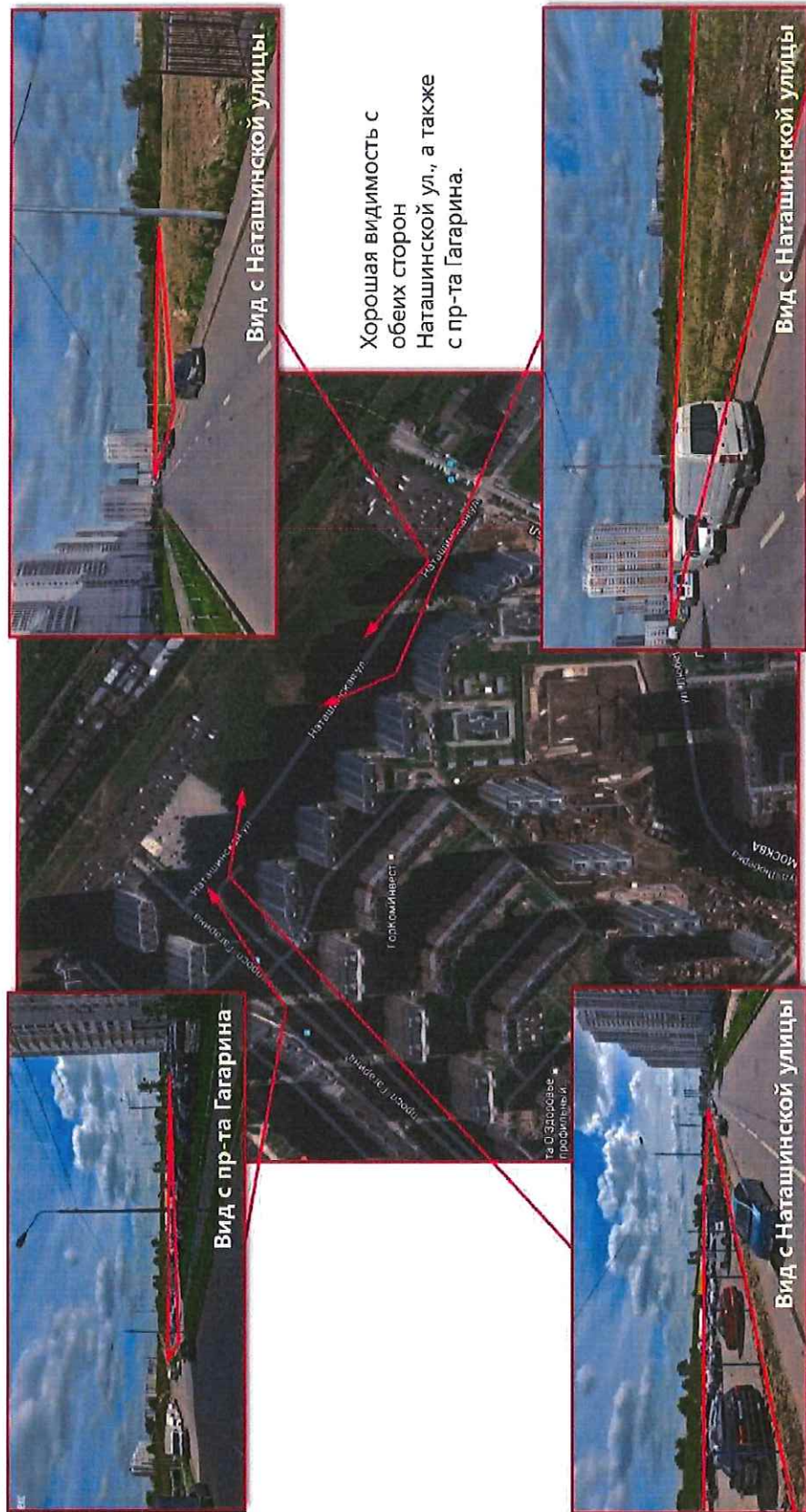
4dhouse

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

Градостроительное обоснование размещения торгово-развлекательного центра с многоуровневым паркингом

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ АНАЛИЗ ВИЗУАЛЬНОЙ ДОСТУПНОСТИ



Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОКРУЖЕНИЕ УЧАСТКА

Участок расположен между двумя зонами массовой жилой застройки с высокой плотностью населения – мкр. Красная Горка и Люберецкие Поля.

Численность населения в окружении Объекта составит около **230 тыс. чел.** (на 2018 год с учетом строящихся ЖК).

К 2020 году численность населения в зоне охвата вырастет до 260 тыс. человек.

Единственным концептуальным торговым центром в окружении Объекта является ТЦ «Светофор» (GLA – 25 000 кв.м).



АНАЛИЗ РЫНКА ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ТОРГОВЫМИ ЦЕНТРАМИ

Расчет обеспеченности основной зоны охвата концептуальными и полупрофессиональными торговыми центрами был проведен на 2020 год с учетом влияния арендопригодной площади каждого из перечисленных выше объектов:

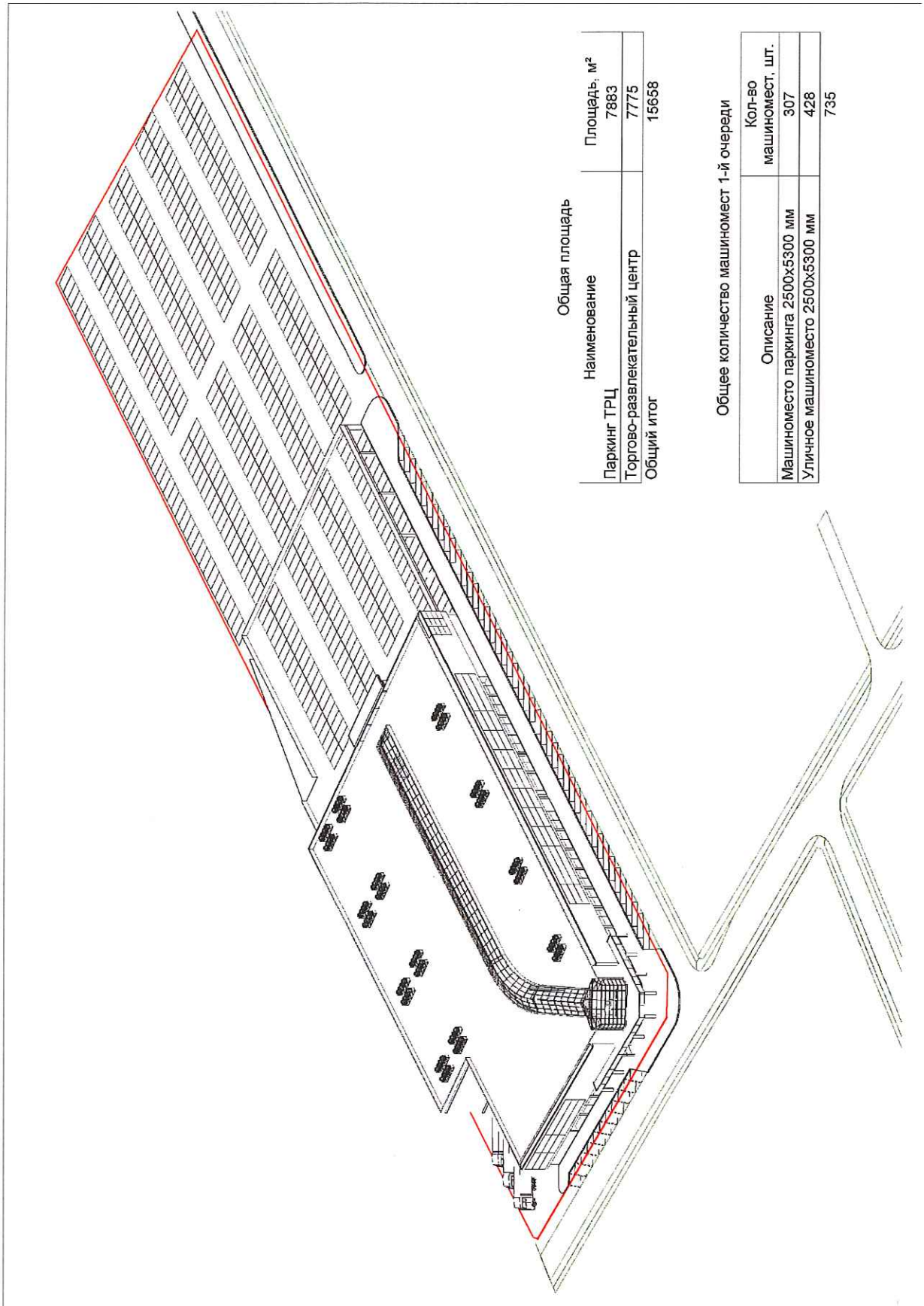
Обеспеченность торговыми центрами	Концептуальные	Полупрофессиональные	Итого
Существующие	302	17	319
Строящиеся	15	15	30
Планируемые	172	0	172
Итого:	489	33	521

*кв.м на 1000 жителей

После ввода в эксплуатацию строящихся объектов обеспеченность концептуальными и полупрофессиональными торговыми центрами зоны охвата составит 349 кв.м на 1000 жителей. В среднесрочной перспективе потенциал обеспечения ближнего пояса подмосковных городов составляет 600 кв.м на 1000 жителей. Таким образом, **недообеспеченность** составит 251 кв.м на 1000 жителей или **65 тыс. кв.м** арендопригодных площадей.

Вероятность реализации планируемых объектов – выше среднего. После их ввода **недообеспеченность** составит 79 кв.м на 1000 жителей или **20,5 тыс. кв.м** арендопригодных площадей.

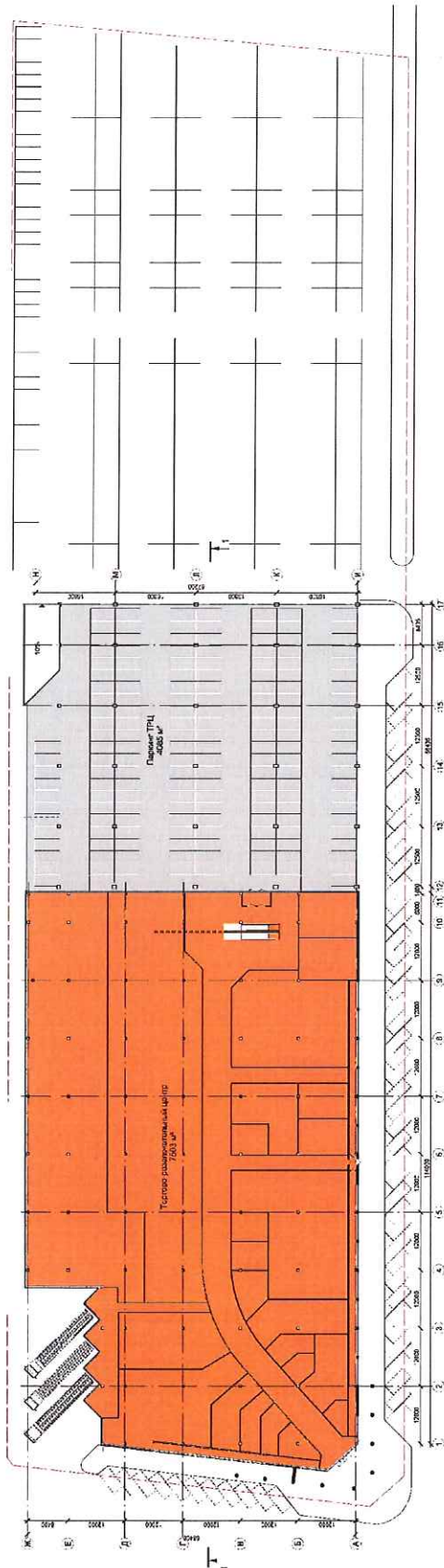
Таким образом в зоне охвата существует потенциал для открытия торгового центра микрорайонного или районного формата.



Общая площадь	
Наименование	Площадь, м²
Паркинг ТРЦ	7983
Торгово-развлекательный центр	7775
Общий итог	15658

Общее количество машиномест 1-й очереди	
Описание	Кол-во машиномест, шт.
Машиноместо паркинга 2500х5300 мм	307
Уличное машиноместо 2500х5300 мм	428
	735

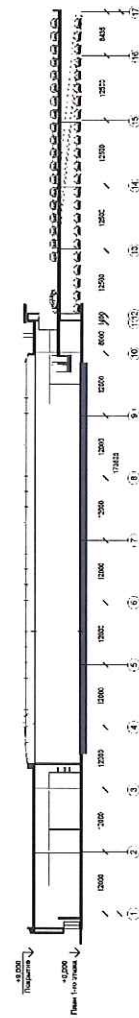
План 1-го этажа 1-я очередь



Условные обозначения

- Паркинг ТРЦ
- Торгово-развлекательный центр

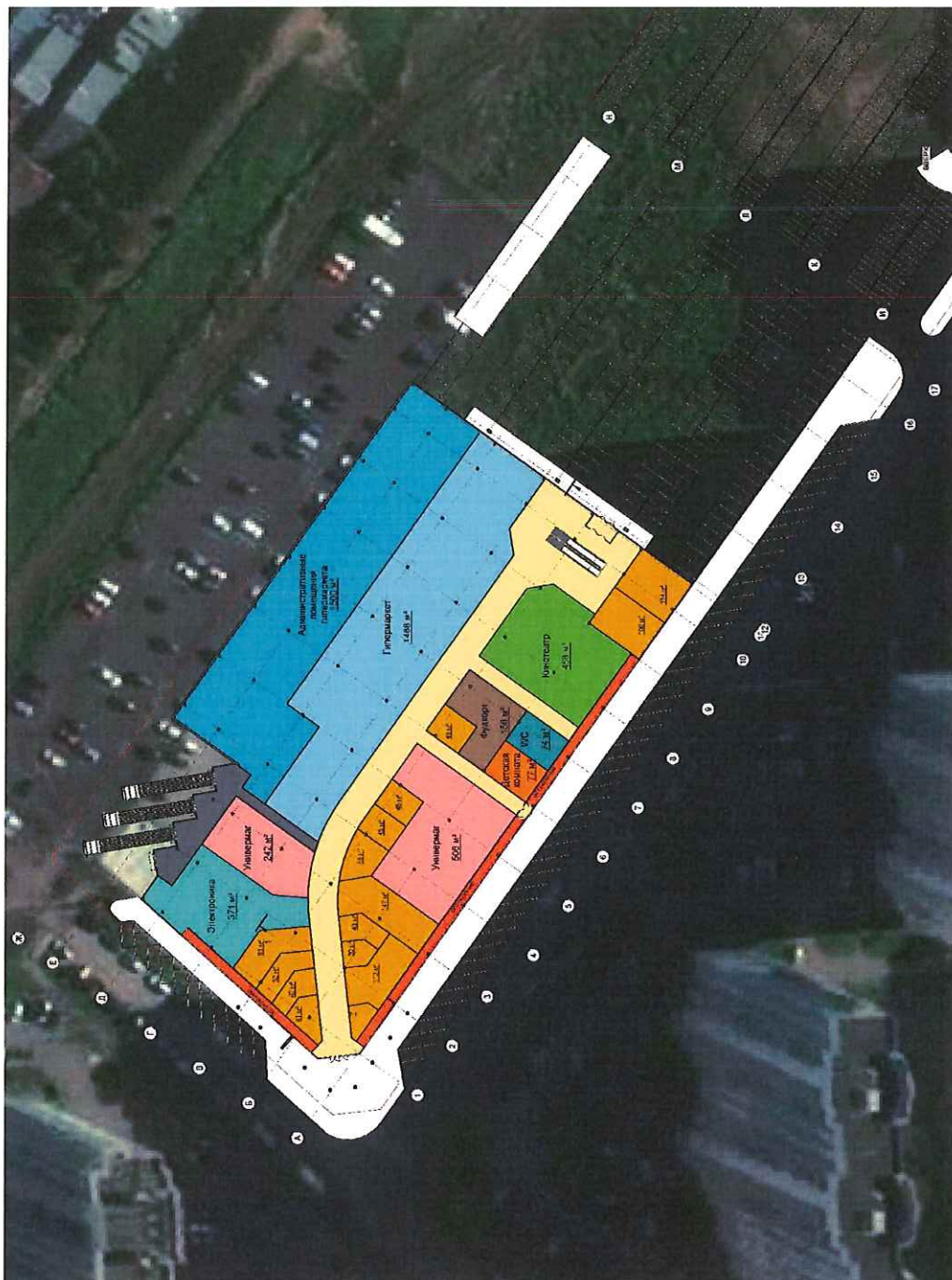
Разрез 1-1



Зонирование		Площадь, м²
Наименование	Торгово-развлекательный центр	7503
Паркинг ТРЦ		4085
		11588
Количество машиномест 1-го этажа		
Описание		Кол-во, шт.
Машиноместо паркинга 2500х5300 мм		167
Уличное машиноместо 2500х5300 мм		428

Функциональные зоны

- WC
- Административные помещения
- Гипермаркет
- Галерея
- Гипермаркет
- Детская комната
- Кинотеатр
- Коридор
- Остекление
- Павильон
- Универмаг
- Фудкорт
- Электроника



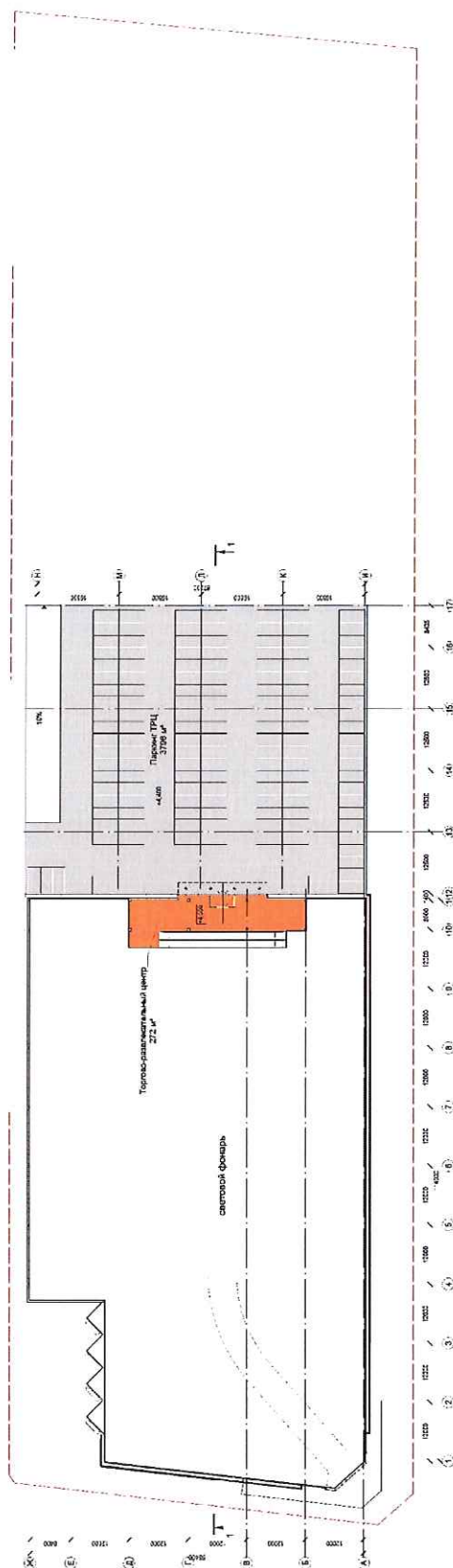
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

Градостроительное обоснование размещения торгово-развлекательного центра с многоуровневым паркингом

Лист

26

План 2-го этажа 1-я очередь



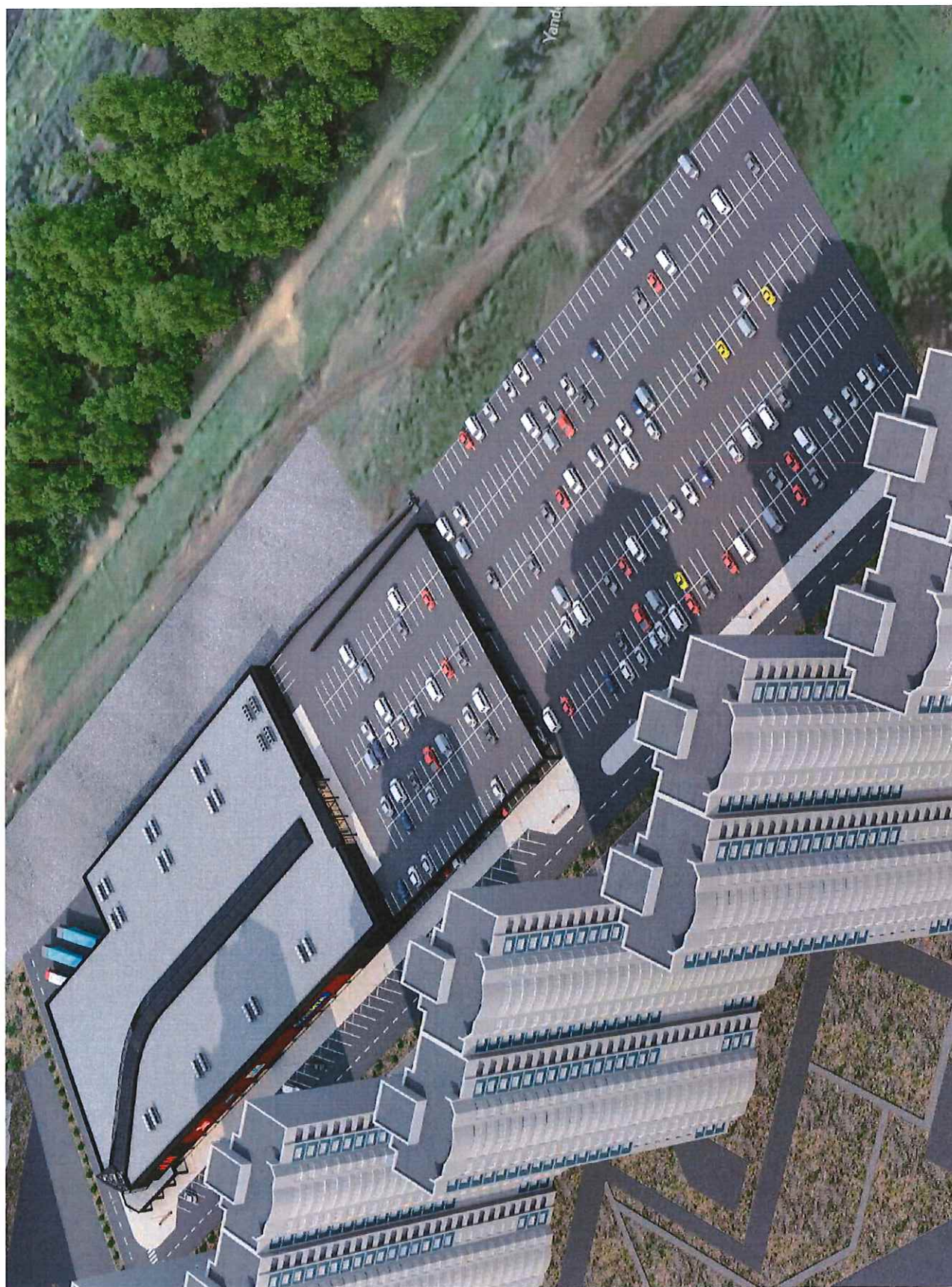
Зонирование 2-го этажа

Наименование	Площадь, м²
Торгово-развлекательный центр	272
Паркинг ТРЦ	3798
	4070

Количество машиномест 2-го эт

Описание	Кол-во, шт.
Машиноместо паронга 2500х5300 мм	140

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата



Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

Градостроительное обоснование размещения торгово-развлекательного центра с многоуровневым паркингом

Лист

28



Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

Градостроительное обоснование размещения торгово-развлекательного центра с многоуровневым паркингом

Лист

29



Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

Градостроительное обоснование размещения торгово-развлекательного центра с многоуровневым паркингом

Лист

30



Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

Градостроительное обоснование размещения торгово-развлекательного центра с многоуровневым паркингом



Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

Градостроительное обоснование размещения торгово-развлекательного центра с многоуровневым паркингом

Лист

32