



05 февраля 2020 года

Генеральному директору
ООО «СПЕЦСПОРТПРОЕКТ»

Румянцеву С.А.
124365, г. Москва, ул. Лесная, д.1/2, эт.3, пом. II, ком.29

Уважаемый Сергей Александрович!

Настоящим, направляем Пояснительную записку о соответствии объекта строительства, расположенного на земельном участке по адресу: г. Москва, СЗАО, район Хорошево-Мневники, ул. Таманская, вл. 1, стр. 3 положениям градостроительного, природоохранного, а также водного законодательства и законодательства о рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов.

С уважением,

Генеральный директор
О.А. Ярцев

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ОПИСАНИЕ

Общество с ограниченной ответственностью «Спецспортпроект» (ОГРН 1157746849413, ИНН 9715216621 КПП 771001001, 124365, г. Москва, ул. Лесная, д.1/2, эт.3, пом. II, ком.29) (далее также – Застройщик) время осуществляет реализацию проекта по возведению комплекса задний и сооружений «Московская гребная база «Динамо» (далее также – Объект) на земельном участке с кадастровым № 77:08:0013003:145 по адресу: г. Москва, СЗАО, район Хорошево-Мневники, ул. Таманская, вл. 1, стр. 3 (далее также – Земельный участок).

ЗАДАЧА

Провести анализ нормативно-правовых актов на предмет соответствия Объекта строительства, расположенного на земельном участке по адресу: г. Москва, СЗАО, район Хорошево-Мневники, ул. Таманская, вл. 1, стр. 3 положениям градостроительного, природоохранного, а также водного законодательства и законодательства о рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В соответствии с преамбулой к Федеральному закону от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» особо охраняемые природные территории - участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны.

Земельный участок расположен в границах части охранной зоны природного парка «Серебряный бор». В соответствии с п. 1.5. Постановления Правительства Москвы от 15.02.2005 г. N 86-ПП «О памятнике природы «Серебряный Бор» памятник природы «Серебряный Бор» учрежден в границах Природно-исторического парка «Москворецкий» (статус территории установлен Постановлением Правительства Москвы от 29.12.1998 г. № 1012).

Строительство Объекта ООО «Спецспортпроект» осуществляется в соответствии с требованиями градостроительного, природоохранного, водного законодательства РФ и г. Москвы и законодательства о рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов.

Согласно ст.ст. 34, 37 Федерального закона «Об охране окружающей среды» размещение, проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация, консервация и ликвидация зданий, строений, сооружений и иных объектов, оказывающих прямое или косвенное негативное воздействие на окружающую среду, осуществляются по утвержденным проектам с соблюдением требований технических регламентов в области охраны окружающей среды.

В силу ст. 20 Закона города Москвы от 26.09.2001 № 48 «Об особо охраняемых природных территориях в городе Москве» природный парк - особо охраняемая природная территория, имеющая природоохранное, рекреационное, эколого-просветительское и историко-культурное значение как особо ценный для города, крупный и целостный природно-территориальный комплекс, отличающийся высоким природным

разнообразием, наличием редких и уязвимых в условиях города видов растений и животных и благоприятными условиями для отдыха в природном окружении. Допускается использование специально выделенных участков природных парков в физкультурно-оздоровительных целях.

В соответствии с ч. 2 ст. 10 Закона города Москвы от 26.09.2001 № 48 «Об особо охраняемых природных территориях в городе Москве» на особо охраняемых природных территориях в г. Москве в зависимости от их категории, целей и задач, площади, природных, историко-культурных, градостроительных и иных особенностей могут быть выделены различные зоны и участки, в том числе: участки, предоставленные юридическим лицам и гражданам, деятельность которых не связана с охраной, содержанием и использованием особо охраняемых природных территорий и не противоречит установленному режиму.

Департаментом городского имущества города Москвы вышеобозначенный Земельный участок предоставлен Застройщику для целей проектирования и строительства комплекса задний и сооружений «Московская гребная база «Динамо» на основании Договора аренды земельного участка для целей капитального строительства от 22.12.2016 г. №И-08-001223 со сроком действия до 22.12.2022 г. и Договора уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 19.01.2017 г., дата регистрации 10.02.2017, № 77-77/022-77/022/053/2017-67/1.

Москомархитектурой оформлен градостроительный план Земельного участка № RU77-212000-021594 (далее также – ГПЗУ), утвержденный приказом Комитета по архитектуре и строительству города Москвы 09.09.2016 г. № 3252.

ООО «Спецспортпроект» разработана проектная документация (шифр8/2017-М от 2017 г.) и получено утвержденное 13.12.2017 г. Государственным автономным учреждением г. Москвы «Московская государственная экспертиза» положительное заключение экспертизы (№ 6177-17/МГЭ/15575-1/4) на проектную документацию и инженерные изыскания по объекту капитального строительства: комплекс задний и сооружений «Московская гребная база «Динамо».

Согласно Плану функционального назначения особо охраняемой природной территории «Памятник природы «Серебряный Бор» (Приложение № 2 к Постановлению Правительства Москвы «О проекте планировки особо охраняемой природной территории «Памятник природы «Серебряный Бор» от 27.01.2004 г. № 31-ПП (далее также – Постановление № 31-ПП)) Земельный участок расположен в следующих функциональных зонах специализированного назначения: 1001 – административно-деловая, 2001 – природно-жилая.

Приложением № 4 Постановления № 31-ПП «План функционального назначения особо охраняемой природной территории «Памятник природы «Серебряный Бор» определено, что зона размещения Объекта относится к строительной зоне застройки преимущественной этажности: низкоплотной (не более 5 тыс.кв.м/га), 1101 – преимущественно 1-2 этажной или высотой не более 10 м.

Исходя из проектной документации, прошедшей положительную государственную экспертизу, Постановления № 31-ПП, Постановления Правительства Москвы от 15.02.2005 г. № 86-ПП основные технико-экономические показатели Объекта соответствуют допустимым параметрам строительства на той части территории памятника природы «Серебряный бор», где в настоящее время ведется строительство Объекта. А именно:

- предельная плотность застройки согласно проектным предложениям составляет 4,98 тыс.кв.м./га при предельно допустимой согласно ГПЗУ 5 тыс.кв.м./га;

- максимальная высота строений составляет 9,76 м при допустимом Постановлением Правительства № 31-ПП показателе в 10 м;
- суммарная поэтажная площадь строительства 11 988 кв.м., что не противоречит допустимым 12 000 кв.м.

Глубина заложения фундамента согласно письму Департамента градостроительной политики города Москвы от 26.02.2018 г. № ДГП-03-1896/18-1 также соответствует требованиям п. 4.20 Постановления Правительства Москвы от 15.02.2005 г. № 86-ПП .

Отмечаем, что комплекс задний и сооружений «Московская гребная база «Динамо» относится к спортивно-рекреационным, торгово-бытовым и жилищно-коммунальным объектам (Положительное экспертное заключение Мосгосэкспертизы (№ 6177-17/МГЭ/15575-1/4).

По функционалу Объект следует рассматривать с трех направлений: гребная база, апартаменты (гостиница), подземный паркинг (Положительное экспертное заключение Мосгосэкспертизы (№ 6177-17/МГЭ/15575-1/4).

Более того, письмом Департамента природопользования и охраны окружающей среды города Москвы № ДПиООС 05-192780/18-1 от 28.02.2018 г. исполнительный орган г. Москвы, наделенный в силу п. 4.2.1. Положения о Департаменте природопользования и охраны окружающей среды города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 17.05.2013 № 296-ПП, полномочиями по организации и проведении государственной экологической экспертизы объектов регионального уровня указал, что Департамент считает возможным возведения Объекта на Земельном участке.

При этом Департамент также отмечает, что в связи с тем, что не предусматривается проведение каких-либо строительных работ на той незначительной части территории Объекта строительства, которая затрагивает границы природно-исторического парка «Москворецкий», проведение обязательной государственной экологической экспертизы не требуется.

Согласно Письма Росприроднадзора от 07.05.2018 г. № АС-09-05-32/9151 за подписью заместителя министра-руководителя Федеральной службы по надзору в сфере природопользования А.Г. Сидорова проектная документация «Комплекс задний и сооружений «Московская гребная база «Динамо» не является объектом государственного экологического надзора.

Письмом Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации от 18.04.2018 г. № 12-44/19556 Застройщику подтверждено, что Объект не находится в границах особо охраняемых природных территориях федерального значения.

Таким образом, исходя из системного анализа перечисленных положений градостроительного и природоохранного законодательства РФ и г. Москвы, строительство Объекта не противоречит правовому регулированию функционирования природного парка «Серебряный бор», природно-исторического парка «Москворецкий» и ООО «Спортпроект» не допускает каких-либо нарушений действующих норм.

Касаемо соответствия строительства Объекта нормам водного законодательства и законодательства о рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов.

Территория Объекта расположена в границах водоохранной зоны реки Москва, частично в границах прибрежной защитной и береговой полосы реки Москва.

В силу нормативных предписания ст. 65 Водного кодекса РФ в границах водоохраных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию,

эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов.

Таким образом, строительство в водоохранной зоне допустимо с учетом применения комплекса природоохранных мероприятий, направленных на защиту водного объекта.

В соответствии с положениями проектной документации и ее полноценной реализацией в ходе производства работ по строительству комплекса задний и сооружений «Московская гребная база «Динамо» следует, что в процессе строительства и последующей эксплуатации Объекта предусмотрены мероприятия по соблюдению режима осуществления хозяйственной деятельности на территории водоохранной зоны.

В процессе строительства предусматривается передвижение и стоянка строительной техники только по временным дорогам и площадкам из железобетонных плит, оснащение машин поддонами, исключающие аварийные утечки топлива и масел; на период строительства водоснабжение стройплощадки производится от сети городского водопровода; предусмотрено устройства пункта мойки колес строительной техники с системой оборотного водоснабжения на выезде со стройплощадки; установлены биотуалеты; для очистки поверхностного стока установлены очистные сооружения закрытого типа, которые сохраняются и будут использоваться в период эксплуатации Объекта; в период эксплуатации водоснабжение и канализование Объекта предусмотрено с присоединением к городским сетям АО «Мосводоканал»; очищенный на локальных очистных сооружениях поверхностный сток будет отводиться в существующий коллектор ливневой канализации в соответствии с ТУ ГУП «Мосводосток».

При выполнении таких мероприятий реализация проектных решений будет осуществляться при минимальном воздействии на водные объекты.

Также предусмотрен производственный экологический контроль поверхностных и грунтовых вод в соответствии со ст. 67 Федерального закона РФ от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

Указанные мероприятия, проектные решения ООО «Спецспортпроект» изучены уполномоченным на согласование строительства в водоохранной зоне исполнительным органом.

По результатам изучения Московско-Окским Территориальным управлением Федерального агентства по рыболовству 19.11.2018 г. за № 01-19/9556 выдано заключение о согласовании деятельности Застройщика по строительству Объекта в рамках утвержденной проектной документации.

Резюмируя отмечаем, что вопросы соблюдения требований градостроительного, природоохранного, водного законодательства РФ и г. Москвы и законодательства о рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов были предметом рассмотрения и анализа в Комитете государственного строительного надзора города Москвы при разрешении вопроса о выдаче ООО «Спецспортпроект» разрешения на строительство комплекса задний и сооружений «Московская гребная база «Динамо».

Согласно ст. 51 Градостроительного кодекса РФ разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства объекта капитального строительства, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство объекта капитального строительства.

Строительство объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство. Не допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии правил землепользования и застройки, за исключением строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципальных районов, объектов капитального строительства на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, и в иных предусмотренных федеральными законами случаях (ч.ч. 2 и 3 ст. 51 ГрК РФ).

Таким образом, центральным и основополагающим правовым документом, определяющим законность строительства и соблюдение требований градостроительного, природоохранного, водного законодательства РФ и г. Москвы и законодательства о рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов будет являться выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы разрешение на строительство.

Разрешение на строительство получено ООО «Спецспортпроект» 07 марта 2018 г. (разрешение на строительство № 77-212000-016577-2018, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы 07.03.2018 г.).

В настоящий момент срок действия разрешения на строительство № 77-212000-016577-2018 продлен до 28.11.2020 года.