

Приложение
к постановлению администрации
Копейского городского округа
Челябинской области
от 04.09.2023 № 2934-п

ООО «Спецкомплект»
ИНН/КПП 7453251647/745301001
ОГРН 1137453000706
ОКПО 14840703
Адрес: 454080 г. Челябинск ул., Лесопарковая, 3.
Р/счет 40702810507110006133 в ПАО «Челиндбанк»
К\С 30101810400000000711 БИК 047501711

Исх. № _____ от « ____ » июня 2023г.

ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства

Проектируемый объект – «Производственно-складской объект. Нежилое здание «Цех ПУ-2» по адресу: Челябинская обл., г. Копейск, ул. Полевая, 44.

Земельный участок под строительство имеет кадастровый номер 74:30:0104009:1622.

Площадь земельного участка – 2 553 м².

Площадь застройки – 1 202,9 м²

Участок имеет не правильную вытянутую форму.

Здание одноэтажное. Размеры здания в плане 24,00 х 48,00 м. Высота здания (максимальная) – 17,69 м. Наружные стены склада выполнены из сэндвич-панелей с минераловатным наполнителем толщиной 120 мм по металлическому каркасу. За относительную отметку 0,000 принят уровень чистого пола первого этажа.

Процент (коэффициент) застройки – 47 %

Максимальный процент (коэффициент) застройки 80 %.

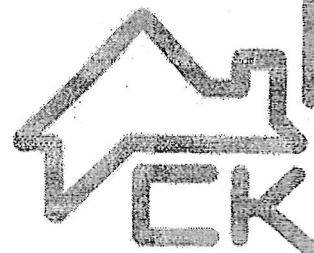
Земельный участок расположен в производственной зоне П1 - производственная зона, с ограничениями, установленными для зоны с особыми условиями использования Ин2. Установлен градостроительный регламент.

1) Характеристики земельного участка, неблагоприятные для застройки факторы – отсутствуют.

В соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, 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 имеет следующие характеристики, неблагоприятные для застройки:

- конфигурация и размеры земельного участка;
- экономическая нецелесообразность освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов.



2) Функциональное назначение планируемого объекта капитального строительства – в проектируемом объекте планируется изготовление пленки путем «выдува», из которой будут формироваться пакеты, мешки и упаковка для товаров под порошки, крупы и рыбу.

3) Расчетные параметры планируемых объектов капитального строительства:

3.1) Площадь застройки – 1 202,9 м².

Строительный объем – 20 286 м³.

3.2) Этажность – 1 (кровля двухскатная, бесчердачная, уклон 2,5%);

3.3) Количество этажей – 1 (подвал отсутствует). Стены – трехслойные сэндвич панели толщиной 120 мм (утеплитель мин. плита), кровля – профилированный настил покрытия Н75-750-0,8 (утеплитель мин. плита)

4) Наличие воротных проемов в ограждающих конструкциях объекта – воротные проемы (утепленные секционные ворота) выходят на север (1 шт.).

На южную, западную и восточную стороны выходят глухие стена, которые выполнены из негорючих трехслойных сэндвич панелей.

5) Расчет потребности в системе транспортного обслуживания:

5.1) Согласно СП 4.13130.2013 п.8.2.1 подъезд к зданию шириной более 18 м должен быть организован с двух сторон, по всей длине.

5.2) Согласно СП 4.13130.2013 п.8.2.3 ширина проездов для пожарных автомобилей при высоте здания от 13 м до 46 м включительно составляет 4,2 метра. В нашем случае, ширина проезда, достаточной для проезда пожарных автомобилей, с северной стороны на всю длину здания составляет от 4,45 м до 25,2 м. С южной стороны ширина проезда 3,0 м.

5.3) Согласно СП 4.13130.2013 п.8.2.5 расстояние от края проезжей части до стены здания высотой более 28 м должно быть не более 8 м. В нашем случае оно составляет от 1,0 м до 20,0 м.

5.4) Для технологических нужд со стороны южного фасада предусмотрены ворота, подъезды к которым организуются в границах земельного участка. Доставка сырья и транспортировка переработанной продукции осуществляется электрическими погрузчиками.

Здание не имеет проемов и не требует обслуживания с северной и восточной стороны.

Отвод поверхностных вод осуществляется открытым способом по спланированным поверхностям.

5.5) Парковка для машин работников цеха организована за территорией производства перед КПП.

6) Ресурсы инженерно-технического обеспечения проектируемого объекта:

Электрическая мощность – 32,0 кВт (потребитель III категории надежности электроснабжения)

7) Предполагаемый уровень воздействия на окружающую среду.



Проект санитарно-защитных зон разработан ООО «ЭКОТЕХСИСТЕМА». На основании результатов расчета загрязнения атмосферы и в соответствии с критерием не превышения на внешней границы и за ее пределами ПДК загрязняющих веществ для атмосферного воздуха населенных мест, установлено, что уровень загрязнения на границе земельного участка по всем выбрасываемым загрязняющим веществам не превышает 1 ПДК, без учета и с учетом фоновое загрязнение.

В соответствии с п. 1 Постановления Правительства Российской Федерации № 222 от 03 марта 2018 года «Об утверждении правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон» (далее по тексту: Постановления № 222 от 03.03.2018г.): Санитарно-защитные зоны устанавливаются в отношении действующих, планируемых к строительству, реконструируемых объектов капитального строительства, являющихся источниками химического, физического, биологического воздействия на среду обитания человека (далее - объекты), в случае формирования за контурами объектов химического, физического и (или) биологического воздействия, превышающего санитарно-эпидемиологические требования.

Критерий качества атмосферного воздуха для населенных мест составляет 1 ПДК. Изолиния 1 ПДК не выходит за пределы границ выделенного землеотвода.

Таким образом, в соответствии с п. 1 Постановления № 222 от 03.03.2018 г. санитарно-защитная зона для рассматриваемого объекта по химическому фактору воздействия не устанавливается.

8) Информация о соблюдении градостроительных регламентов—соответствует, за исключением минимального отступа от границ земельного участка;

9) Заключение о соблюдении при отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства требований технических регламентов:

Разрешение об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, для размещения проектируемого объекта «Производственно-складской объект. Нежилое здание «Цех ПУ-2» по адресу: Челябинская обл., г. Копейск, ул. Полевая, 44 на земельном участке с кадастровым номером 74:30:0104009:1622 на рассматриваемом земельном участке, может быть предоставлено ввиду, соблюдения всех требований по обеспечению доступа пожарных подразделений, обеспечения нормируемых противопожарных расстояний и проездов и как следствие обеспечение возможности пожаротушения рассматриваемого здания.

Директор ООО «Спецкомплект»



Литневский А.В.

