

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
к постановлению администрации
Копейского городского округа
Челябинской области
от _____ № _____

ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

**отклонения от предельных параметров разрешенного строительства,
реконструкции объекта капитального строительства**

Проектируемый объект – склад по адресу: Челябинская область, город Копейск, улица Кубинская, 1.

Земельный участок под строительство имеет кадастровый номер 74:30:0501010:75.

Площадь земельного участка – 1156 м².

Участок имеет неправильную трапециевидную форму.

Здание склада одноэтажное, запроектировано отдельно стоящим. Прямоугольной формы в плане с размерами 32,9х18,4м. Высота здания в коньке 9,89 м.

Основная площадь отводится под склад – 621,7 м².

Процент (коэффициент) застройки 54%.

Максимальный процент (коэффициент) застройки 80 %.

Земельный участок расположен в производственной зоне П2 - Коммунально-складская. Установлен градостроительный регламент.

1) Характеристики земельного участка, неблагоприятные для застройки факторы.

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 планируемых объектов капитального

строительства– Склад; существующие здания, сооружения, строения– отсутствуют (площадка свободна от застройки)

3) Расчетные параметры планируемых объектов капитального строительства:

3.1. Площадь застройки, кв. м. –614,6 м².

Строительный объем составляет 5775,6 м³;

3.2. Этажность, шт. – 1 (кровля скатная);

3.3. Количество этажей– 1 (подвал отсутствует) Стены сэндвич панели, перекрытие сэндвич панели.

3.3. Количество помещений, шт. – 1;

4) Наличие воротных проемов в ограждающих конструкциях объекта– воротные проемы (утепленные секционные ворота) выходят на запад;

На западную сторону выходит дверной проём для входа в здание, с северной, южной и восточной стороны выходят стены из сэндвич панелей с ленточным остеклением.

5) Расчет потребности в системе транспортного обслуживания:

5.1. Встроено-пристроенные объекты общественного назначения в проектируемом объекте отсутствуют (разворотные, погрузочно-разгрузочные площадки не требуются), проезд к западной границе здания реализован посредством земельного участка 74:30:0501010:87 принадлежащего на праве собственности тому же собственнику;

Здание не имеет открывающихся проёмов и не требует обслуживания с восточной, северной и южной стороны. Расстояния 0 метров с южной стороны и 1,03 метров с восточной стороны достаточно для отвода по рельефу талых и дождевых вод в направлении юго-восточной стороны в естественную неиспользуемую третьими лицами низину, где они будут дренировать в естественный грунт.

5.2. Для парковки автотранспорта запроектированы открытые автостоянки в 100% объеме от требуемых показателей (4 маш/мест) для работников склада;

8) Ресурсы инженерно-технического обеспечения проектируемого объекта:

Эл. мощность– 15,0 кВт (Потребитель III категории надежности электроснабжения)

Газоснабжение

9) Предполагаемый уровень воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности) – **незначительный** (выбросы от автостоянок в атмосферный воздух составляют– 0,023 тн/год), склад не классифицируется как опасный производственный объект, санитарно-защитная зона не устанавливается.

По результатам оценки общего воздействия объекта на окружающую среду установлено, что рассматриваемый объект соответствует требованиям природоохранного законодательства, является экологически безопасным при

условии реализации проектных решений в полном объеме, негативного воздействия на окружающую среду не оказывает.

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

11). Информацию о территориях, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду (если отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может оказать такое негативное воздействие на окружающую среду) – отсутствует, не требуется.

В соответствии с частью 2 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

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

Размещение проектируемого объекта склада по адресу: Челябинская область, город Копейск, улица Кубинская, 1 на земельном участке с кадастровым номером 74:30:0501010:75» на рассматриваемом земельном участке возможно осуществить с соблюдением всех градостроительных регламентов за исключением одного параметра - уменьшением отступа от границ

от восточной границы земельного участка до 1,03 м

от западной границы земельного участка до 0 м

от южной границы земельного участка до 0 м