

ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства

Проектируемый объект – здания склада по адресу: Челябинская область, город Копейск, улица Кемеровская, 26.

Земельный участок под строительство имеет кадастровый номер 74:30:0104009:892.

Площадь земельного участка – 8338 +/- 32 м².

Участок имеет неправильную изогнутую форму.

Здание складское одноэтажное, запроектировано отдельно стоящим. Прямоугольной формы в плане с размерами 13,0х52,6 м. Высота этажа 7,8 м.

Основная площадь отводится под склад – 640,00 м².

Процент (коэффициент) застройки 20%.

Максимальный процент (коэффициент) застройки 80 %.

Земельный участок расположен в производственной зоне П1 - Производственная зона. 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 планируемых объектов капитального

строительства— Склад; существующие здания, сооружения, строения— Цех деревообработки 74:30:0104009:897 и административное здание 74:30:0104009:899

3) Расчетные параметры планируемых объектов капитального строительства:

3.1. Площадь застройки, кв. м. —683,8 м².

Строительный объем составляет 5333,64 м³;

3.2. Этажность, шт. — 1 (кровля двускатная);

3.3. Количество этажей— 1 (подвал отсутствует) Металлический каркас, Стены сэндвич панели, кровля сэндвич панели.

3.3. Количество помещений, шт. — 1;

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

На северную и восточную сторону выходят глухие стены из негорючих сэндвич панелей.

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 вдоль западной границы здания реализован в границах земельного участка шириной 6 метров;

Здание не имеет проёмов и не требует обслуживания с северной и восточной сторон. Расстояния 1,57 метра до восточной границы и 3,75 до северной границы достаточно для устройства отстойки и отвода по рельефу талых и дождевых вод в направлении восточной стороны.

5.2. Для парковки автотранспорта используются существующие открытые автостоянки в 100% объеме от требуемых показателей (15 маш/мест) для работников склада;

8) Ресурсы инженерно-технического обеспечения проектируемого объекта:

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

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.

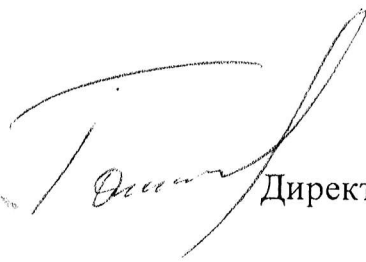
В соответствии с частью 2 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

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

Размещение проектируемого объекта здания склада по адресу: Челябинская область, город Копейск, улица Кемеровская, 26 на земельном участке с кадастровым номером 74:30:0104009:892 на рассматриваемом земельном участке возможно осуществить с соблюдением всех градостроительных регламентов за исключением одного параметра - уменьшением отступа от границ

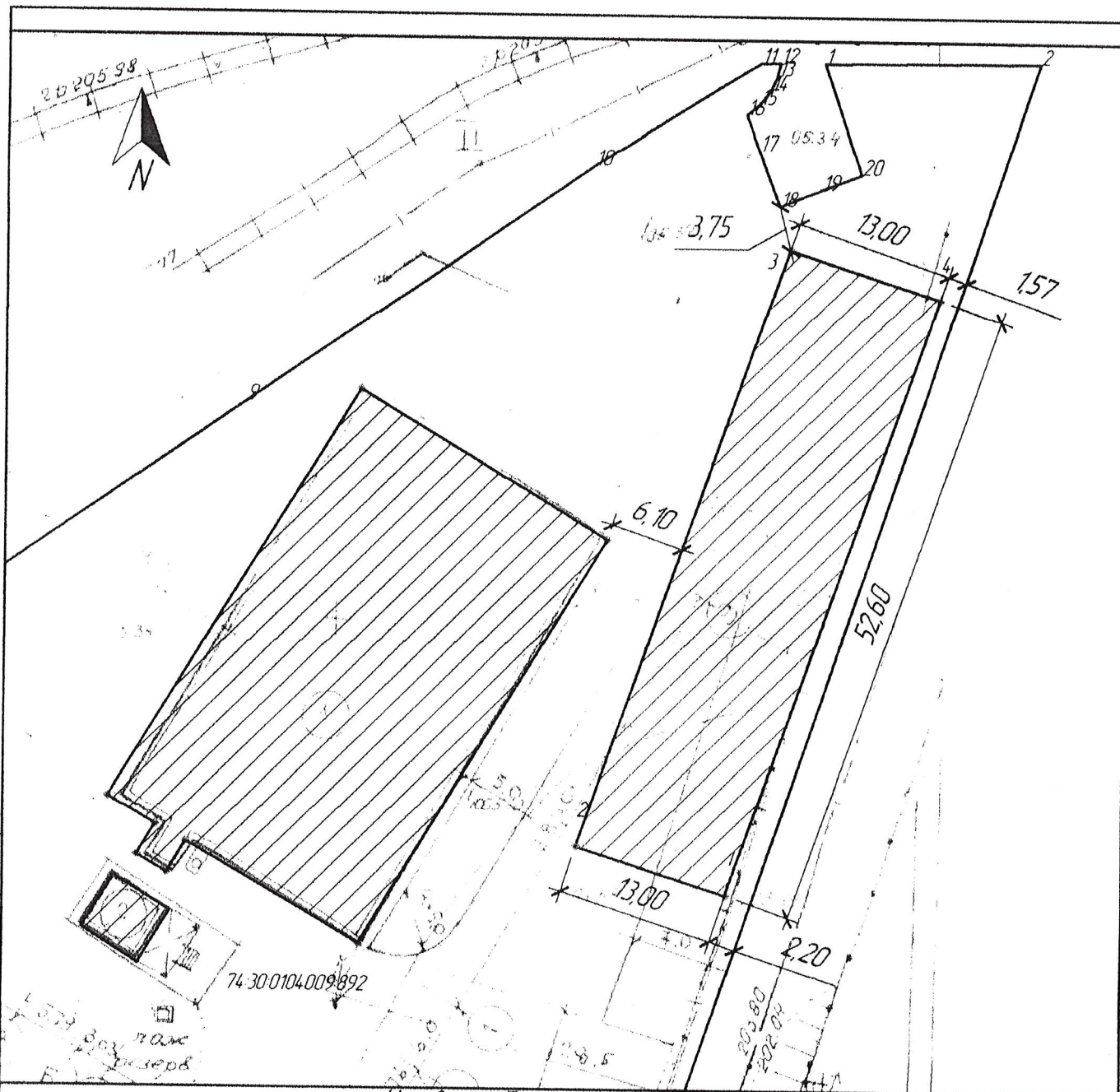
- от восточной границы земельного участка до 1,57 м

- от северной границы земельного участка до 3,75 м



Директор ООО «ПГСК» Томилов М.А.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
к постановлению администрации
Копейского городского округа
Челябинской области
от 07.09.2022 № 2378-п



Условные обозначения

- | | | | |
|---|-------------------------------|-----|-----------------------------|
| — | Граница земельного отвода | —В— | Существующий водопровод |
| | Нежилое здание (существующее) | —К— | Существующая канализация |
| | Проектируемое здание | ↔ | Низковольтный электрокабель |
| | | —•— | Кабель связи |
| | | —Т— | Теплотрасса |

Согласовано

Взам. инв. №