

Приложение 1
к постановлению администрации
Копейского городского округа
Челябинской области
от 14.08.2023 № 2404-п



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ПРОЕКТНАЯ ГОРНО – СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ»
ООО «ПГСК»

454080, Российская Федерация, г. Челябинск, ул. Энтузиастов, 26 Б тел. 8 (351) 225-48-30
456618, Челябинская область, г. Копейск, ул. Борьбы, 25 тел. 8 (351) 223-44-95
2234495@mail.ru www.pgsk74.ru www.pereplanirovkapro.ru

Исх. № 350/23 от 27.06.2023 г.

ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

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

Проектируемый объект – 4 здания складов с размерами в плане двухэтажных № 1-18,30 х 42,00 м, № 2- 18,30 х 42,00 м, одноэтажных № 3-18,30 х 54,30 м, № 4- 18,30 х 54,30 м по адресу: Челябинская область, город Копейск, улица Борки, 20.

Земельный участок под строительство имеет кадастровый номер 74:30:0802002:39.

Площадь земельного участка – 5 880 м².

Участок имеет правильную прямоугольную форму.

2 здания № 1 и № 2 складских двухэтажных, запроектированы отдельно стоящими. Прямоугольной формы в плане с размерами 18,30 х 42,00 м. Высота здания 6 м.

2 здания № 3 и № 4 складских одноэтажных, запроектированы отдельно стоящими. Прямоугольной формы в плане с размерами 18,30 х 54,30 м. Высота здания 6 м.

Основная площадь зданий отводится под склад и бытовые помещения – № 1-1495 м², № 2-1495 м², № 3- 970 м², № 4-970 м²

Процент (коэффициент) застройки 60%.

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 под складскую деятельность при условии соблюдения градостроительных регламентов;
- технологическая необходимость размещения складских зданий с соблюдением противопожарных расстояний между зданиями и проездов техники, которая не позволяет разместить здания с соблюдением отступа 6 метров от границ.

2) Функциональное назначение планируемых объектов капитального строительства— Склады; существующие здания, сооружения, строения— отсутствуют (площадка свободна от застройки)

3) Расчетные параметры планируемых объектов капитального строительства:

3.1. Площадь застройки, кв. м. —№ 1-768,6; № 2-768,6; № 3-993,7; № 4-993,7 м². Итого по 4 зданиям 3524,6 м².

Строительный объем составляет —№ 1-4611,6 м³; № 2-4611,6 м³; № 3-5962,2 м³; № 4-5962,2 м³. Итого по 4 зданиям 21147,6 м³;

3.2. Этажность, шт. – 2 здания №1 и №2 двухэтажных (кровля скатная), 2 здания №3 и №4 одноэтажных (кровля скатная);

3.3. Количество этажей– 2 здания №1 и №2 двухэтажных (подвал отсутствует) Металлический и железобетонный каркас, Стены сэндвич панели, кровля сэндвич панели.

2 здания №3 и №4 одноэтажных (подвал отсутствует) Металлический каркас, Стены сэндвич панели, кровля сэндвич панели.

3.4. Количество помещений, шт. – в 2 зданиях двухэтажных по 6 помещений.

В 2 зданиях одноэтажных (подвал отсутствует) Металлический каркас, Стены сэндвич панели, кровля сэндвич панели.

4) Наличие воротных проемов в ограждающих конструкциях объекта–

Здание № 1

воротные проемы (утепленные секционные ворота) выходят на юг и на запад;

оконные проёмы выходят на юг, запад и глухие противопожарные окна восток

На северную сторону выходит глухая стена из негорючих сэндвич панелей.

Здание № 2

воротные проемы (утепленные секционные ворота) выходят на юг и на восток;

оконные проёмы выходят на юг и восток и глухие противопожарные окна на запад

На северную сторону выходит глухая стена из негорючих сэндвич панелей.

Здание № 3

воротные проемы (утепленные секционные ворота) выходят на юг, на север и на запад;

оконные проёмы выходят на запад и глухие противопожарные окна на восток

Стены со всех сторон из негорючих сэндвич панелей.

Здание № 4

воротные проемы (утепленные секционные ворота) выходят на юг, на север и на восток;

оконные проёмы выходят на восток и глухие противопожарные окна на запад

Стены со всех сторон из негорючих сэндвич панелей.

5) Расчет потребности в системе транспортного обслуживания: Доступ к участку осуществляется посредством земельного участка с кадастровым номером 74:30:0802002:375 собственником которого является Лунёв Антон Валерьевич.

5.1. Встроено-пристроенные объекты общественного назначения в проектируемом объекте отсутствуют (разворотные, погрузочно-разгрузочные площадки организованы между зданиями), проезд вдоль западной границы зданий №1 и №3 и вдоль восточной границы зданий № 2 и 4 реализован в границах земельного участка шириной от 15,41 до 17,47 метра; проезд вдоль южной границы зданий №1 и №2 и вдоль северной границы зданий № 3 и 4 реализован в границах земельного участка шириной от 8,27 до 8,29 метров.

Здание № 1 не имеет открывающихся проёмов и не требует обслуживания с северной и восточной стороны здания. Расстояния 2 метра достаточно для устройства отмотки и отвода по рельефу талых и дождевых вод в направлении юго-западной стороны земельного участка.

Здание № 2 не имеет открывающихся проёмов и не требует обслуживания с восточной стороны здания. Расстояния 1 метра достаточно для устройства отмотки и отвода по рельефу талых и дождевых вод в направлении юго-западной стороны земельного участка.

Здание № 3 не имеет открывающихся проёмов и не требует обслуживания с восточной стороны здания. Расстояния 1 метра достаточно для устройства отмотки и отвода по рельефу талых и дождевых вод в направлении юго-западной стороны земельного участка.

Здание № 4 не имеет открывающихся проёмов и не требует обслуживания с западной стороны здания. Расстояния 1 метра достаточно для устройства

отмостки и отвода по рельефу талых и дождевых вод в направлении юго-западной стороны земельного участка.

5.2. Для парковки автотранспорта будут запроектированы открытые автостоянки в 100% объеме от требуемых показателей (10 маш/мест) для работников складов;

6) **Ресурсы инженерно-технического обеспечения проектируемого объекта:**

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

7) **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 объёме, негативного воздействия на окружающую среду не оказывает.

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

9). **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.

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

Размещение проектируемых объектов 4 зданий складов с размерами в плане двухэтажных № 1-18,30 х 42,00 м, № 2- 18,30 х 42,00 м, одноэтажных № 3-18,30 х 54,30 м, № 4-18,30 х 54,30 м по адресу: Челябинская область, город Копейск, улица Борки, 20 на земельном участке с кадастровым номером 74:30:0802002:39, 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 здания № 1- 2 м

от восточной границы земельного участка до здания № 3- 1 м

от северной границы земельного участка до здания № 1- 1 м

от северной границы земельного участка до здания № 2- 1 м

от южной границы земельного участка до здания № 3- 0 м

от южной границы земельного участка до здания № 4- 0 м

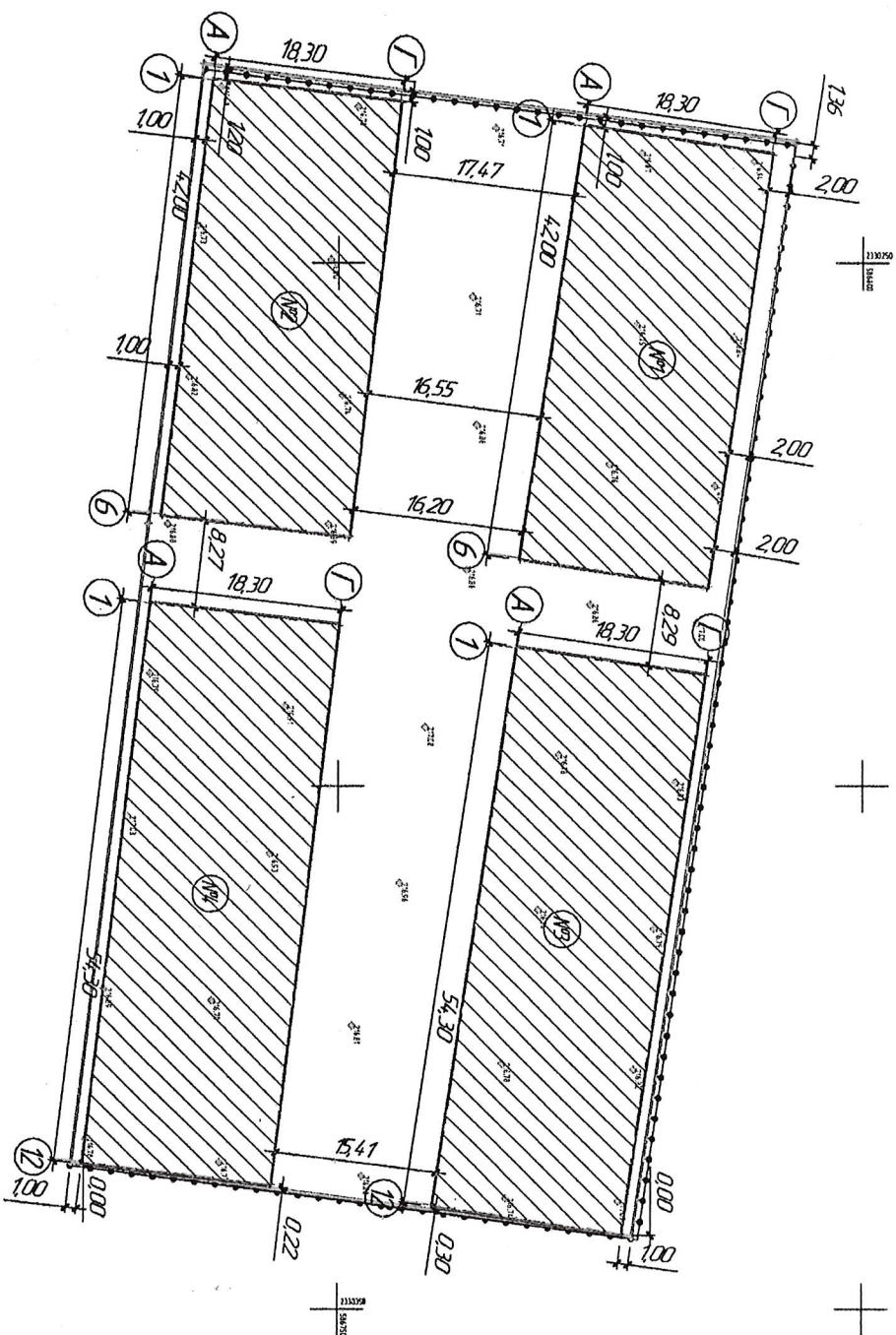
от западной границы земельного участка до здания № 2- 1 м

от западной границы земельного участка до здания № 4- 1 м

27.06.2023. г.



Директор ООО «ПГС» Томилов М.А.

[illegible]