

ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

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

Проектируемый объект – реконструкция склада по адресу: Челябинская область, г. Копейск, р.п. Горняк, ул. Куйбышева, д. 37-Б.

Земельный участок под строительство имеет кадастровый номер 74:30:0301032:288.

Объект капитального строительства, подлежащий реконструкции - здание склада с кадастровым номером 74:30:0301032:229

Площадь земельного участка – 2 683 м².

Участок имеет правильную форму с выступами.

Здание складское одноэтажное, запроектирована реконструкция с разделением на 2 отдельно стоящих здания, для организации проезда между ними. В результате реконструкции здание было разделено на 2 автономных и независимых здания складов прямоугольной формы в плане с размерами 56,0х17,5 м. Площадью 812,3 м² высота этажа 5,0 м. и 28,0х14,8 м. Площадью 410,9 кв.м. высота этажа 5,0м.

Процент (коэффициент) застройки 45,6 %.

Максимальный процент (коэффициент) застройки 80 %.

Земельный участок расположен в зоне П2 – Коммунально-складская 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:

- здание, существующее на земельном участке подлежащее реконструкции для обеспечения доступа на данный и соседние земельные участки

- конфигурация и размеры земельного участка;

- экономическая нецелесообразность освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов.

2) Функциональное назначение планируемых объектов реконструкции— **Склад**; существующие здания, сооружения, строения— **склад площадью 1491,2 м²**

3) Расчетные параметры планируемых объектов капитального строительства:

3.1. Площадь застройки составляет:

Здание склад № 1 812,3 м².

Здание склад № 2 410,9 м².

Строительный объем составляет:

Здание склад № 1 4446,5 м³.

Здание склад № 2 2072,0 м³.

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

3.3. Количество этажей— 1 (подвал отсутствует) Металлический каркас, Стены профлист, плиты, кровля профлист.

3.3. Количество помещений, шт. — по 1 в каждом из зданий склада;

4) Наличие воротных проемов в ограждающих конструкциях объекта— воротные проемы в здании склада № 1 выходят на север и на юг; воротные проемы в здании склада № 2 выходят на запад; на западную и восточную сторону в здании склада № 1 выходят глухие стены из профлиста;

на восточную, северную и южную сторону в здании склада № 2 выходят глухие стены из профлиста;

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 между зданиями реализован в границах земельного участка шириной 16,8 метра и с южной стороны здания от 7,5 до 10,3 метра;

Здание склада № 1 не имеет проёмов и не требует обслуживания с западной и восточной стороны. Расстояния 0,1 метра достаточно для устройства отстойки и отвода по рельефу талых и дождевых вод в направлении восточной стороны в специальный ливневый резервуар по существующей ливневой канализации.

5.2. Для парковки автотранспорта используются открытые автостоянки для работников склада на соседнем земельном участке, принадлежащем тому же собственнику;

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**, 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, г. Копейск, р.п. Горняк, ул. Куйбышева, д. 37-Б на земельном участке с кадастровым номером 74:30:0301032:288» на рассматриваемом земельном участке возможно осуществить с соблюдением всех градостроительных регламентов за исключением одного параметра - уменьшением отступа от границ

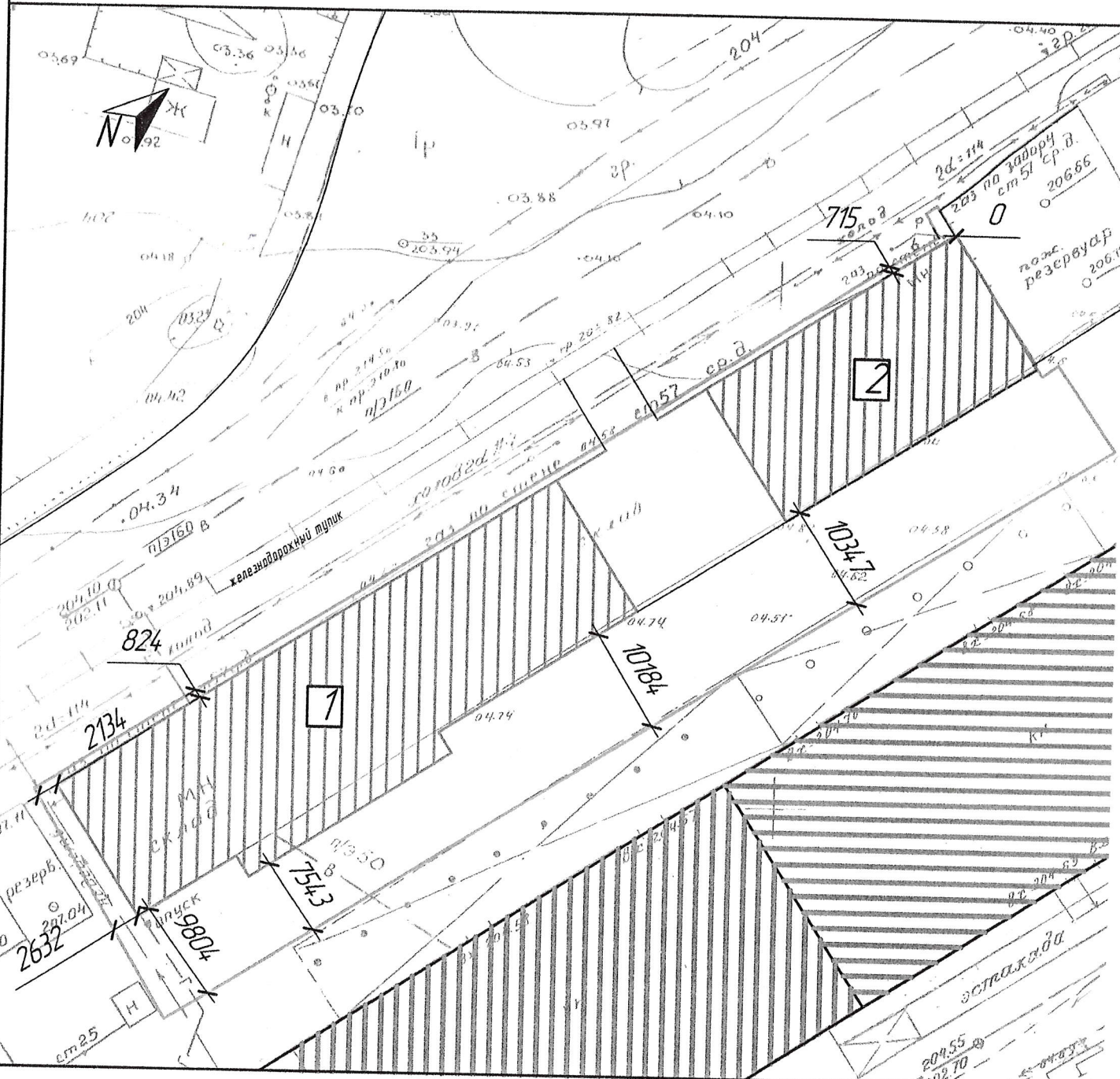
от северной границы земельного участка до 0,75 м

от восточной границы земельного участка до 0,0 м

от западной границы земельного участка до 2,1 м

10.01.2023 г.

Директор ООО «ПГСК» Томилов М.А.



Условные обозначения

- | | | | |
|--|-----------------------------------|--|-----------------------------|
| | Граница земельного участка | | Существующий водопровод |
| | Нежилое здание (существующее) | | Существующая канализация |
| | Проектируемое здание | | Низковольтный электрокабель |
| | Существующая канализация ливневая | | Кабель связи |
| | | | Теплотрасса |

297/21 - ГЧ

ООО "МАКИЗ"

| Изм. | Кол.ч. | Лист | № док. | Подп. | Дата |
|------------|--------|------------|--------|------------|------|
| Разработал | | Шипова | | Шипова | |
| Н.контр. | | Томилов | | Томилов | |
| ГИП | | Пестовских | | Пестовских | |

Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в отношении здания, расположенного по адресу: Челябинская обл., Копейский городской округ, ул. Кудышева, д. 37-б

| Стадия | Лист | Листов |
|--------|------|--------|
| П | | |

Приложение 1.
Схема размещения здания на земельном участке с указанием отступов



ООО "ПГСК"

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.