



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. № МП 139 от 15.05.2024 г.

ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

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

Существующий объект – Нежилое здание (жилое строение) с кадастровым номером 74:30:0303001:1249 по адресу: Челябинская область, город Копейск, СНТ «Дружба», участок 692.

Земельный участок имеет кадастровый номер 74:30:0303001:682.

Площадь земельного участка – 671,0 м².

Участок имеет трапециевидную форму.

Здание нежилое двухэтажное, построено отдельно стоящим. Сложной формы в плане с размерами 7,22х8,18 м. Высота этажа 2,7 м.

Площадь нежилого здания – 60,0 м².

Процент (коэффициент) застройки 9%.

Максимальный процент (коэффициент) застройки 80 %.

Земельный участок расположен в зоне СхЗ – Зона ведения садоводства и огородничества

1) Характеристики земельного участка, неблагоприятные для застройки факторы-имеются.

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.

Нежилое здание (жилое строение) размещен на земельном участке с нарушением требований по отступам от границ земельных участков. Согласно ситуационного плана (Приложение 1) нарушен отступ от границы с земельным

участком Челябинская область, город Копейск, СНТ «Дружба», участок 690 и составляет в среднем 2,11 метра. Следует учесть при этом, что расстояние между жилыми домами 17,11 м (более 6 метров), что соответствует нормативу противопожарного расстояния;

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

2) Функциональное назначение существующего объекта капитального строительства— Жилой дом; другие существующие здания, сооружения, строения— отсутствуют.

3) Расчетные параметры объекта капитального строительства:

- 3.1. Площадь застройки, кв. м. —53,2 м².
Строительный объем составляет 319,2 м³;
- 3.2. Этажность, шт. — 2 (кровля двускатная);
- 3.3. Количество этажей— 2 (подвал отсутствует). Стены кирпичные облицованные снаружи сайдингом.
- 3.4. Количество помещений, шт. — 6;

4) Расчет потребности в системе транспортного обслуживания:

- 4.1. Для парковки автотранспорта запроектирована открытая автостоянка на 2 маш/места;
- 4.2. Подъезд пожарных автомобилей к нежилому зданию обеспечен по всей длине с восточной стороны.
- 4.3. Согласно СП 4.13130.2013 п.8.6 Ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее 3,5 метров - при высоте зданий или сооружения до 13,0 метров включительно.

5) Ресурсы инженерно-технического обеспечения проектируемого объекта:

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

6) Предполагаемый уровень воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности) — **незначительный**, нежилое здание (жилое строение) 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.

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

8) **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.

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

Размещение нежилого здания (жилого строения) с кадастровым номером 74:30:0303001:1249 по адресу: Челябинская область, город Копейск, СНТ «Дружба», участок 692 на земельном участке с кадастровым номером 74:30:0303001:682 на рассматриваемом земельном участке возможно осуществить с соблюдением всех градостроительных регламентов за исключением одного параметра - уменьшением отступа от границ

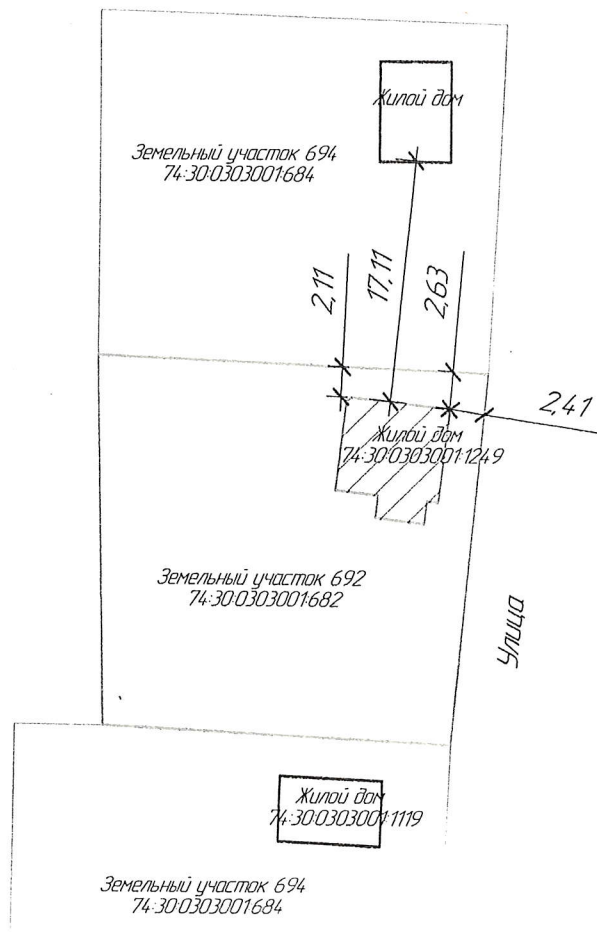
от северной границы земельного участка до 2,11 м

от восточной границы земельного участка до 2,41 м

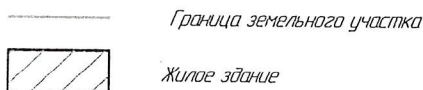
15.05.2024. г.

Директор ООО «ПГСК» Томилов М.А.

Приложение 2
к постановлению администрации
Копейского городского округа
Челябинской области
от 02.07.2024 № 1854-н



Условные обозначения



Инв. № подл.	Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
	Разработал	Шипова	Шипова			
	Н. контроль	Тамилов	Тамилов			
	ГИП	Пестовских	Пестовских			
Инв. № подл.	Взам. инв. №	Подп. и дата				

353/24 - ГЧ

Гашов Владимир Семенович

Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в отношении жилого дома, расположенного по адресу: Челябинская обл., г. Копейск, СНТ "Дружба", участок 692

Стадия	Лист	Листов
П	2	

Приложение 1
Схема размещения здания на земельном участке с указанием отступов

