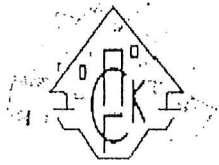


ПРИЛОЖЕНИЕ 1  
к постановлению администрации  
Копейского городского округа  
Челябинской области  
от 09.07.2024 № 1953-ч



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. № 353/24 от 07.05.2024 г.

**ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ**

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

Проектируемый объект – Цех ПУ-3 по адресу: Челябинская область, г. Копейск, ЗУ с К№ 74:30:0104009:1671.

Земельный участок под строительство имеет кадастровый номер 74:30:0104009:1671.

Площадь земельного участка – 3628+/-21 м<sup>2</sup>.

Участок имеет неправильную изогнутую форму.

Здание складское двухэтажное, запроектировано отдельно стоящим. Сложной формы в плане с размерами 51,28х24,0 м. Высота 1 этажа 7,0 м, высота 2 этажа 4,0 м.

Площадь нежилого здания Цех ПУ-3 – 1490,6 м<sup>2</sup>.

Процент (коэффициент) застройки 41%.

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— **Цех ПУ-3**; существующие здания, сооружения, строения— **отсутствуют** (площадка свободна от застройки)

3) Расчетные параметры планируемых объектов капитального строительства:

3.1. Площадь застройки, кв. м. —831,8 м<sup>2</sup>.

Строительный объем составляет 9594,4 м<sup>3</sup>;

3.2. Этажность, шт . — 2 (кровля плоская);

3.3. Количество этажей— 2 (подвал отсутствует) Металлический каркас, Стены сэндвич панели, кровля мембрана.

3.3. Количество помещений, шт . — 28;

4) Наличие воротных проемов в ограждающих конструкциях объекта— воротные проемы (утепленные секционные ворота) выходят на север; дверной проем выходит на восток;

На южную сторону выходит глухая стена 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 западных границ здания реализован в границах земельного участка шириной 4,98 и 12,16 метра; проезд вдоль северной границы здания реализован в границах земельного участка шириной 6,66 метра.

Здание не имеет проёмов и не требует обслуживания с южной стороны. Расстояния 0,1 метра достаточно для устройства отстойки и отвода по рельефу талых и дождевых вод в направлении южной стороны в сторону существующей насосной станции ливневой канализации.

5.2. Для парковки автотранспорта запроектированы открытые автостоянки в 100% объеме от требуемых показателей (8 маш/мест) для работников склада на земельном участке с кадастровым номером 74:30:0104009:1672;

8) Ресурсы инженерно-технического обеспечения проектируемого объекта:

Эл. мощность— 23,0 кВт (Потребитель III категории надежности электроснабжения)

9) Проект санитарно-защитных зон разработан ООО «ЭКОТЕХСИСТЕМА». На основании результатов расчета загрязнения атмосферы и в соответствии с критерием не превышения на внешней границы и за ее пределами ПДК загрязняющих веществ для атмосферного воздуха населенных мест, установлено, что уровень загрязнения на границе земельного участка по всем выбрасываемым загрязняющим веществам не превышает 1 ПДК, без учета и с учетом фонового загрязнения.



В соответствии с п. 1 Постановления Правительства Российской Федерации № 222 от 03 марта 2018 года «Об утверждении правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон» (далее по тексту: Постановления № 222 от 03.03.2018г.): Санитарно-защитные зоны устанавливаются в отношении действующих, планируемых к строительству, реконструируемых объектов капитального строительства, являющихся источниками химического, физического, биологического воздействия на среду обитания человека (далее - объекты), в случае формирования за контурами объектов химического, физического и (или) биологического воздействия, превышающего санитарно-эпидемиологические требования.

Критерий качества атмосферного воздуха для населенных мест составляет 1 ПДК.

Изолиния 1 ПДК не выходит за пределы границ выделенного землеотвода.

Таким образом, в соответствии с п. 1 Постановления № 222 от 03.03.2018 г. санитарно-защитная зона для рассматриваемого объекта по химическому фактору воздействия не устанавливается.

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 Цех ПУ-3 по адресу: Челябинская область, г Копейск, ул. Полевая, 44 на земельном участке с кадастровым номером 74:30:0104009:1671 на рассматриваемом земельном участке возможно осуществить с соблюдением всех градостроительных регламентов за исключением одного параметра - уменьшением отступа от границ

от западной границы земельного участка до 4,58 м

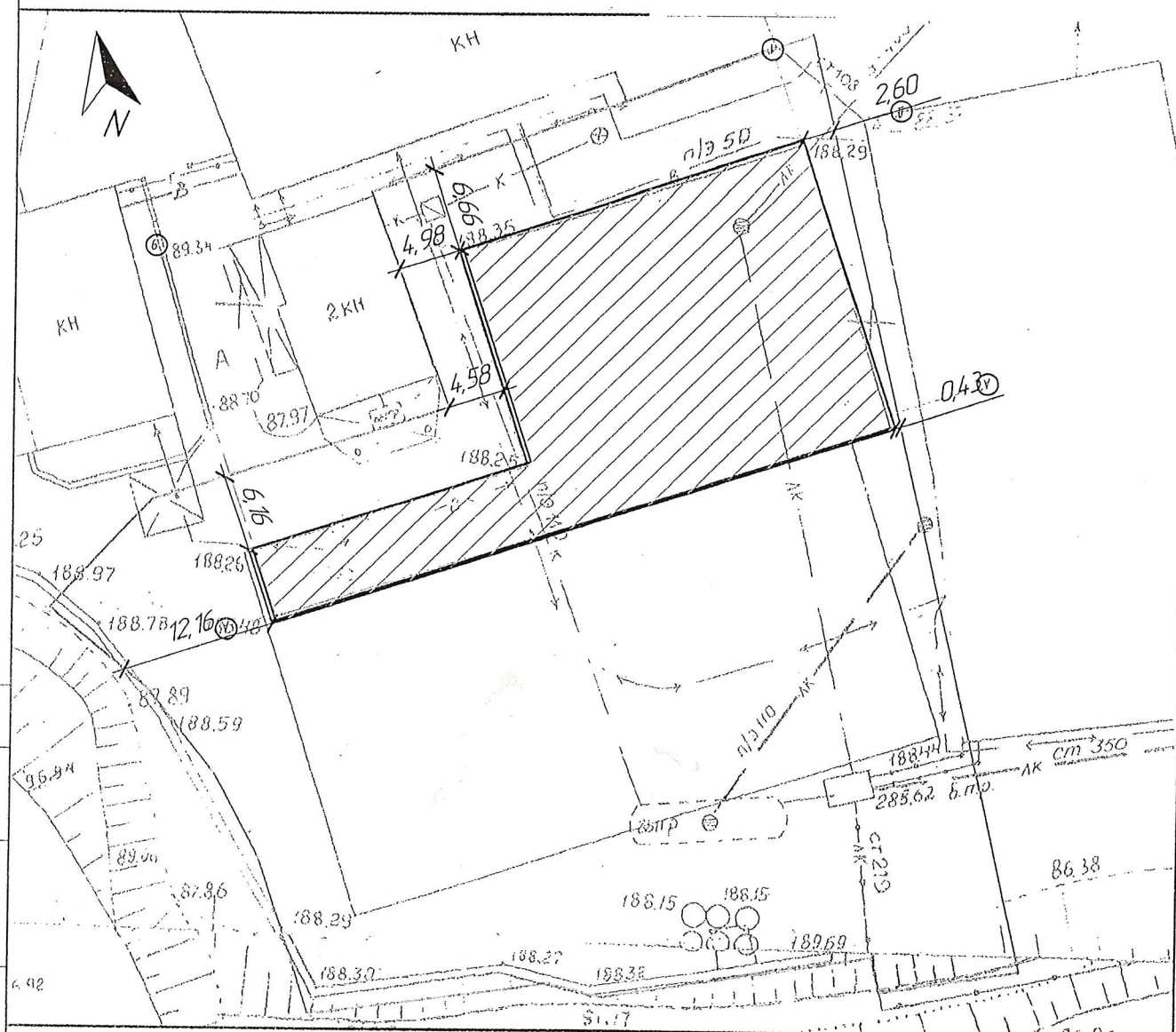
от восточной границы земельного участка до 0,43 м

07.05.2024 г.

 Директор ООО «ПГСК» Томилов М.А.



ПРИЛОЖЕНИЕ 2  
к постановлению администрации  
Копейского городского округа  
Челябинской области  
от 09.07.2024 № 1953-ч



Условные обозначения

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

353/24 - ГЧ

ООО ПТК «Союз-Полимер»

Изм. Колуч Лист № док. Подп. Дата

Разработал Шипова

Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в отношении здания Цеха ПУ-3 расположенного по адресу: Челябинская обл., г. Копейск, улица Полевая, 44

Стадия	Лист	Листов
П		

Н.Контроль Томилов

ГИП Пестовских

Приложение 1  
Схема размещения здания на земельном участке с указанием отступов

ООО "ПГСК"