

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. № 396/24 от 19.03.2024 г.

ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

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

Проектируемый объект – нежилого здания ремонта автомобилей по адресу:
Челябинская область, г. Копейск, ул. Чернышевского, 72.

Земельный участок под строительство имеет кадастровый номер
74:30:0301040:690.

Площадь земельного участка – 1200 м².

Участок имеет прямоугольную форму.

Нежилое здание ремонта автомобилей одноэтажное, запроектировано
отдельно стоящим. Прямоугольной формы в плане с размерами 24,6х12,6 м.
Высота этажа 6 м.

Основная площадь отводится под склад – 288,0 м².

Процент (коэффициент) застройки 24%.

Максимальный процент (коэффициент) застройки 80 %.

Земельный участок расположен в производственной зоне П2 –
Коммунально-складская зона. Установлен градостроительный регламент.

**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.

Земельный участок имеет следующие характеристики, неблагоприятные для
застройки:

- конфигурация и размеры земельного участка;
- требование к наличию разворотных площадок и подъездов крупногабаритной техники для проведения ремонта;
- экономическая нецелесообразность освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов.

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

3) Расчетные параметры планируемых объектов капитального строительства:

- 3.1. Площадь застройки, кв. м. —310,0 м².
Строительный объем составляет 1860,0 м³;
- 3.2. Этажность, шт. — 1 (кровля скатная);
- 3.3. Количество этажей— 1 (подвал отсутствует) Металлический каркас, Стены сэндвич панели, кровля сэндвич панели.
- 3.4. Количество помещений, шт. — 4;

4) Наличие воротных проемов в ограждающих конструкциях объекта— воротные проемы (утепленные распашные ворота) выходят на север и на восток;

На южную и западную 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 имеются), проезд вдоль западной границы здания реализован в границах земельного участка шириной 26,4 метра;

5.2. Здание не имеет проёмов и не требует обслуживания с восточной и южной стороны. Расстояния 1,0 метра достаточно для устройства отстойки и отвода по рельефу талых и дождевых вод в направлении западной стороны по рельефу.

5.3. Для парковки автотранспорта запроектированы открытые автостоянки в 100% объеме от требуемых показателей (4 маш/мест) для работников здания ремонта автомобилей;

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 объеме, 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.

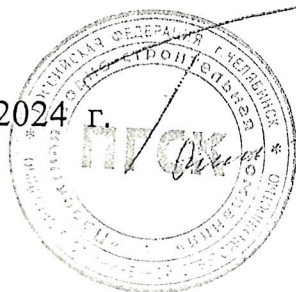
10) Заключение о соблюдении при отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства требований технических регламентов:

Размещение проектируемого объекта нежилого здания ремонта автомобилей по адресу: Челябинская область, г. Копейск, ул. Чернышевского, 72 на земельном участке с кадастровым номером 74:30:0301040:690 на рассматриваемом земельном участке возможно осуществить с соблюдением всех градостроительных регламентов за исключением одного параметра - уменьшением отступа от границ

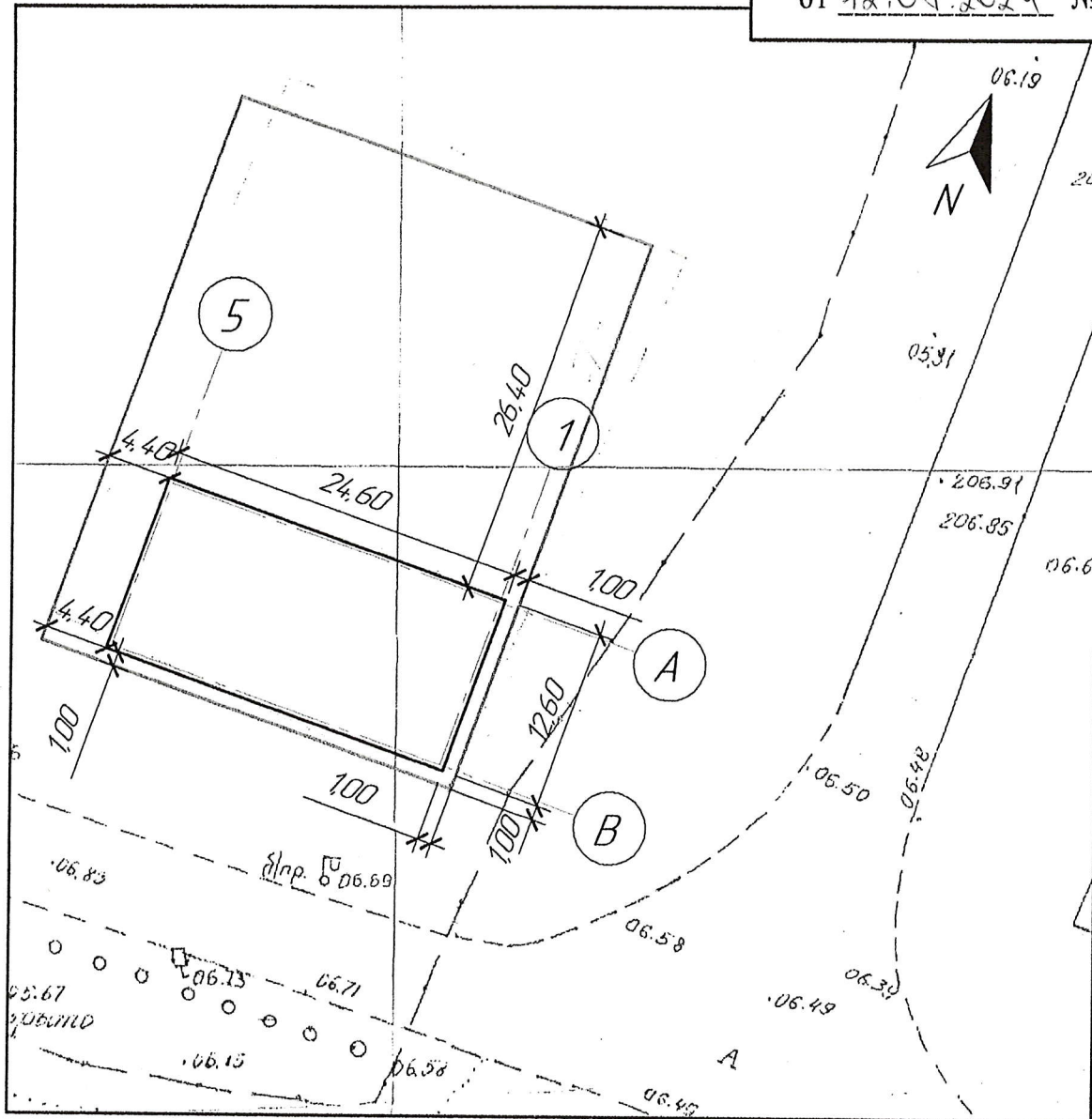
от восточной границы земельного участка до 1,0 м

от южной границы земельного участка до 1,0 м

03.04.2024 г.



Директор ООО «ПГСК» Томилов М.А.



Условные обозначения

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

396/24 - ГЧ

Рудев Николай Юрьевич

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Шипова				
Н.контр.	Томилов				
Гип	Постовский				

Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в отношении нежилого здания, расположенного по адресу: Челябинская обл., г. Копейск, ул. Чернышевского, д. 72

Стадия	Лист	Листов
П		

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



ООО "ПГСК"