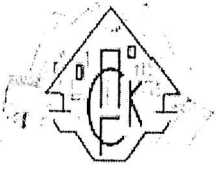


Приложение 1  
к постановлению администрации  
Копейского городского округа  
Челябинской области  
от 05.11.2024 № 3344-н



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](mailto:2234495@mail.ru) [www.pgsk74.ru](http://www.pgsk74.ru) [www.pereplanirovkapro.ru](http://www.pereplanirovkapro.ru)

Исх. № 415/24 от 14.08.2024 г.

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

Проектируемый объект – нежилого здания - Склада (IV-V класса опасности) по адресу: Челябинская область, город Копейск, улица Линейная, 14.

Земельный участок под строительство имеет кадастровый номер 74:30:0104012:489.

Площадь земельного участка – 4193 м<sup>2</sup>.

Участок имеет неправильную изогнутую форму.

Здание складское двухэтажное, запроектировано отдельно стоящим. Сложной прямоугольной формы в плане с размерами 24,8х42,8 м. Высота 1 этажа переменная от 3,95м до 8,15м, высота 2 этажа переменная от 4,18 до 5,0 м.

Основная площадь отводится под склад – 952,6 м<sup>2</sup>.

Процент (коэффициент) застройки 21%.

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

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

**3) Расчетные параметры планируемых объектов капитального строительства:**

3.1. Площадь застройки, кв. м. —881,4 м<sup>2</sup>.

Строительный объем составляет 7537,2 м<sup>3</sup>;

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

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

3.4. Количество помещений, шт. — 6;

**4) Наличие воротных проемов в ограждающих конструкциях объекта—** воротные проемы (утепленные секционные ворота) выходят на север; дверной проем выходит 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 не требуются), проезд вдоль южной границы здания реализован в границах земельного участка шириной от 3,5 до 13,12 метра;

5.2. Здание не имеет проёмов и не требует обслуживания с южной стороны. Расстояния 3,5 метра достаточно для устройства отмотки и отвода по рельефу талых и дождевых вод в направлении восточной стороны в специальный ливневый резервуар по существующей ливневой канализации.

5.3. Для парковки автотранспорта запроектированы открытые автостоянки в 100% объеме от требуемых показателей (3 маш/мест) для работников склада;

5.5. Согласно СП 4.13130.2013 п.8.2.3 ширина проездов для пожарных автомобилей при высоте здания от 13 м до 46 м включительно составляет 4,2 метра. В нашем случае, ширина проезда, достаточная для проезда пожарных автомобилей имеется со всех сторон кроме южной стороны. Минимальная возможная ширина проезда с южной стороны 3,5 м.

5.6. Согласно СП 4.13130.2013 п.8.2.5 расстояние от края проезжей части до стены здания высотой более 28 м должно быть 8 м. В нашем случае нормативное расстояние можно выдержать только с южной стороны, но не на всю длину здания. С северной стороны нет возможности заложить в проект данное расстояние.

**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:**

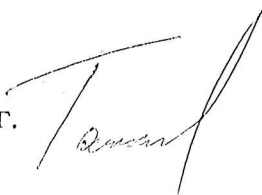
Размещение проектируемого объекта нежилого здания - Склада (IV-V класса опасности) по адресу: Челябинская область, город Копейск, улица Линейная, 14 на земельном участке с кадастровым номером 74:30:0104012:489 на рассматриваемом земельном участке возможно осуществить с соблюдением всех градостроительных регламентов за исключением одного параметра - уменьшением отступа от границ

от западной границы земельного участка до 5,7 м

от южной границы земельного участка до 3,5 м

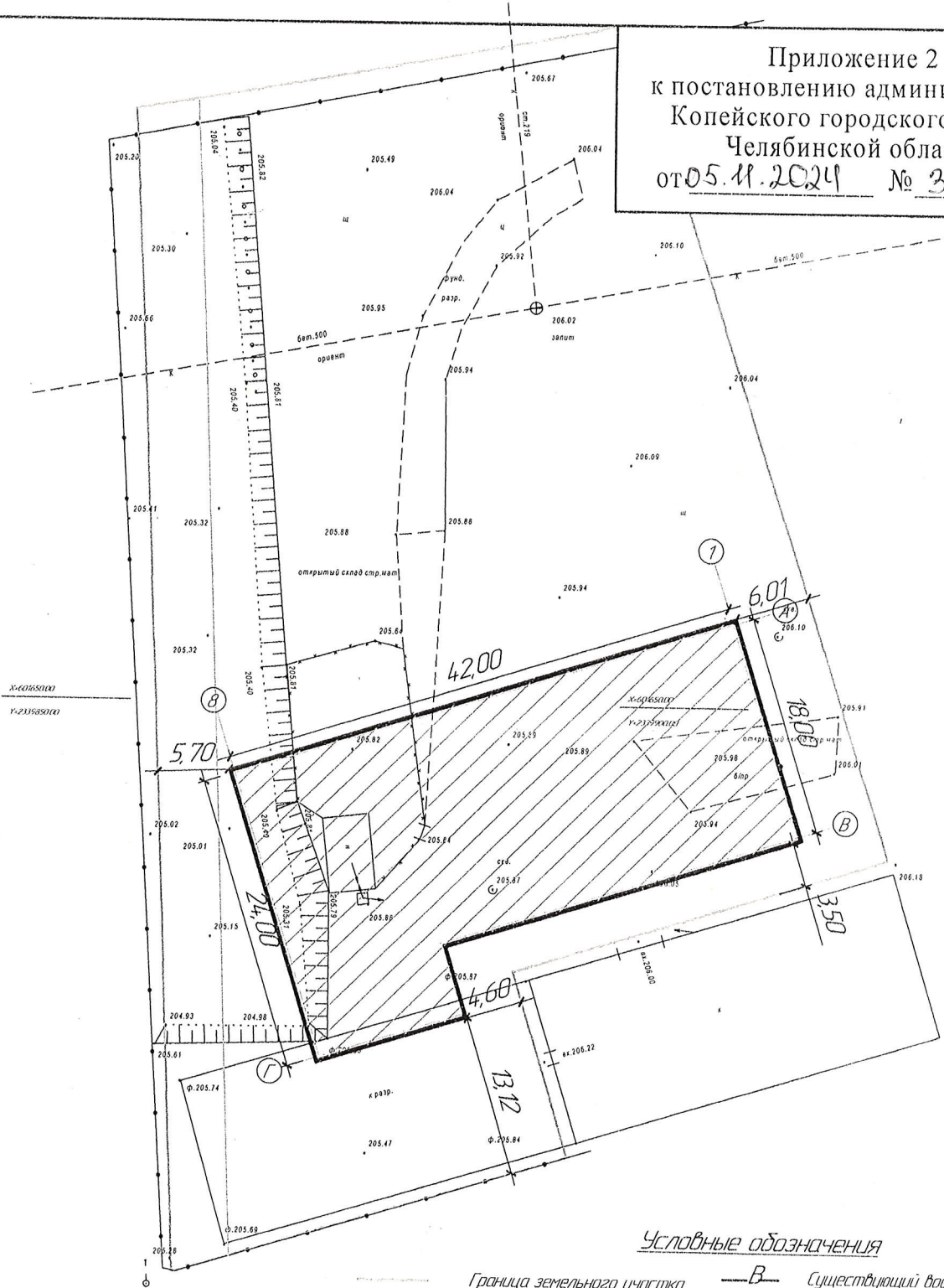
от юго-восточной границы земельного участка до 4,6 м

14.08.2024. г.



Директор ООО «ПГСК» Томилов М.А.

Приложение 2  
к постановлению администрации  
Копейского городского округа  
Челябинской области  
от 05.11.2024 № 3344-ч



Условные обозначения

- Граница земельного участка  
— Проектируемые здания  
— К/А — Существующая канализация ливневая  
— В — Существующий водопровод  
— К — Существующая канализация  
— Низковольтный электрокабель  
— Кабель связи  
— Т — Теплотрасса

415/24 - ГЧ

Тарасова Юлия Николаевна

Изм. Колуч. Лист № док. Подп. Дата

Разработал Шипова

Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в отношении здания, расположенного по адресу: Челябинская обл., город Копейск, ул. Линейная, 14

Стадия Лист Листов  
П

Н.контроль Томилов

Приложение 2.  
Схема размещения здания на земельном участке с указанием отступов



ООО "ПГСК"

Формат А4