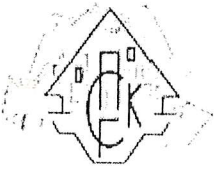


Приложение 1  
к постановлению администрации  
Копейского городского округа  
Челябинской области  
от 05.11.2024 № 3349-н



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 www.pgsk74.ru www.pereplanirovkapro.ru

Исх. № 413/24 от 30.08.2024 г.

**ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ**

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

Проектируемый объект – 2 нежилых здания - Склада (IV-V класса опасности) по адресу: Челябинская область, город Копейск, улица Борки, 20.

Земельный участок под строительство имеет кадастровый номер 74:30:0802002:39.

Доступ к застраиваемому земельному участку осуществляется по земельному участку с кадастровым номером 74:30:0802002:375.

Площадь земельного участка – 5 880 м<sup>2</sup>.

Участок имеет правильную прямоугольную форму.

Здания №1 и №2 складские двухэтажные, запроектированы отдельно стоящими. Прямоугольной формы в плане с размерами 48,4х21,4 м. Высота 1 этажа 4 м, высота 2 этажа – 3,1м.

Основная площадь зданий отводится под склад и бытовые помещения – №1 – 1481,6 м<sup>2</sup> и №2 – 1481,6 м<sup>2</sup>.

Процент (коэффициент) застройки 35,2%.

Максимальный процент (коэффициент) застройки 80 %.

Земельный участок расположен в производственной зоне П1 - Производственная зона, с ограничениями, установленными для зоны с особыми условиями использования Ин2. 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;
- технологическая необходимость размещения складских зданий с соблюдением противопожарных расстояний между зданиями и проездов техники, которая не позволяет разместить здания с соблюдением отступа 6 метров от границ.

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

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

3.1. Площадь застройки, кв. м. — №1 — 1035,8 м<sup>2</sup> и №2 — 1035,8 м<sup>2</sup>. Итого по 2 зданиям - 2071,6 м<sup>2</sup>.

Строительный объем составляет - №1 — 7194,4 м<sup>3</sup> и - №2 — 7194,4 м<sup>3</sup>. Итого по 2 зданиям — 14388,8 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. — в 2 зданиях двухэтажных по 11 помещений.

**4) Наличие воротных проемов в ограждающих конструкциях объекта—**  
Здание №1

воротные проемы (утепленные секционные ворота) выходят на север и на восток;

Оконные проемы выходят на юг, восток, север и запад.

Стены со всех сторон из негорючих сэндвич панелей.

Здание №2

воротные проемы (утепленные секционные ворота) выходят на юг и на восток;

Оконные проемы выходят на юг, восток, север и запад.

Стены со всех сторон из негорючих сэндвич панелей.

**5) Расчет потребности в системе транспортного обслуживания:** Доступ к участку осуществляется посредством земельного участка с кадастровым номером 74:30:0802002:375 собственником которого является Лунёв Антон Валерьевич.



5.1. Встроено-пристроенные объекты общественного назначения в проектируемом объекте отсутствуют (разворотные, погрузочно-разгрузочные площадки не требуются), проезд вдоль северной границы здания №1 и южной границы здания №2 реализован в границах земельного участка шириной от 10,66 до 12,12 метра; проезд вдоль западной границы зданий реализован в границах земельного участка шириной 6 метров.

5.2. Здание №1 не имеет открывающихся проёмов и не требует обслуживания с южной стороны. Расстояния 1 метра достаточно для устройства отмотки и отвода по рельефу талых и дождевых вод в направлении юго-восточной стороны земельного участка.

Здание №2 не имеет открывающихся проёмов и не требует обслуживания с северной стороны. Расстояния 1 метра достаточно для устройства отмотки и отвода по рельефу талых и дождевых вод в направлении юго-восточной стороны земельного участка.

5.3. Для парковки автотранспорта запроектированы открытые автостоянки в 100% объеме от требуемых показателей (8 маш/мест) для работников склада;

**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 объёме, 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 проектируемых объектов 2 нежилых зданий - Складов (IV-V класса опасности) по адресу: Челябинская область, город Копейск, улица Борки, 20 на земельном участке с кадастровым номером 74:30:0802002:39, на рассматриваемом земельном участке возможно осуществить с соблюдением всех градостроительных регламентов за исключением одного параметра - уменьшением отступа от границ

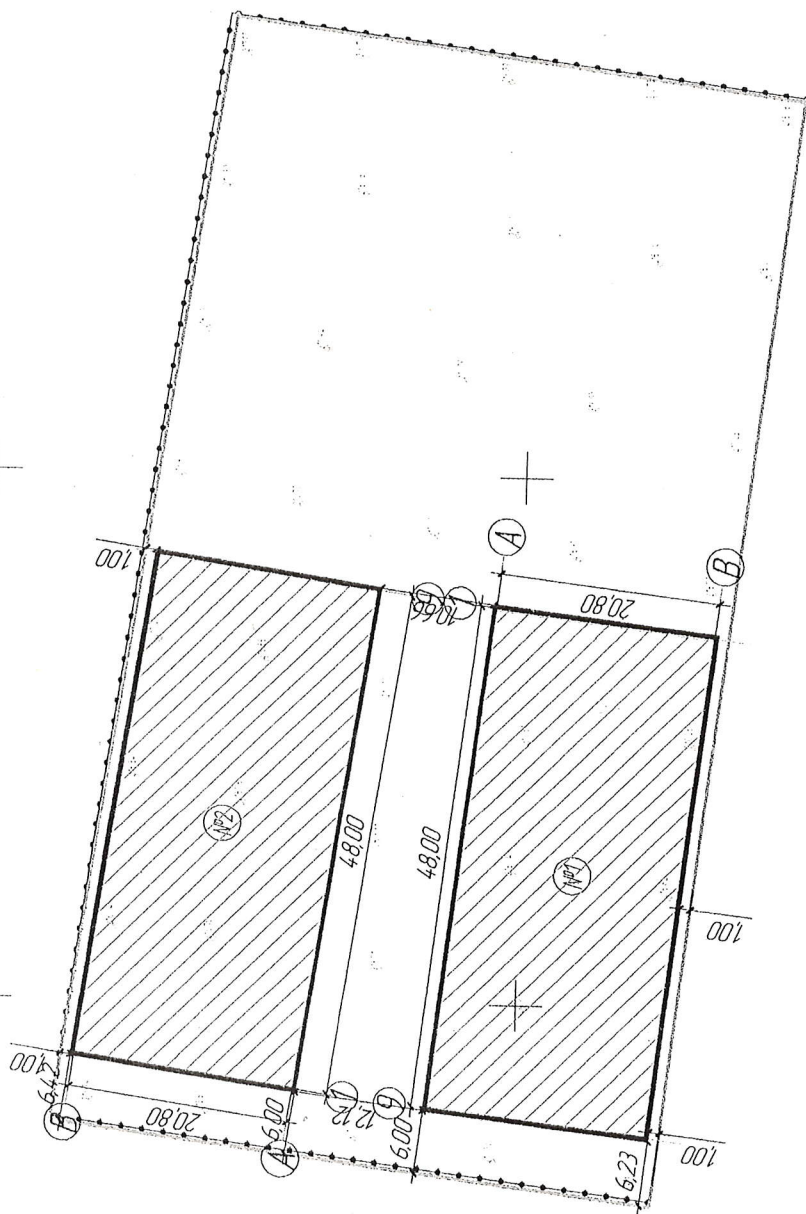
от южной границы земельного участка до здания № 1 — 1,0 м  
от северной границы земельного участка до здания №2 - 1,0 м

30.08.2024 г.



Директор ООО «ПГСК» Томилов М.А.

Приложение 2  
к постановлению администрации  
Копейского городского округа  
Челябинской области  
от 05.11.2024 № 3349-н



Условные обозначения

- Граница земельного участка
- ▨ Проектируемые здания
- К/1 — Существующая канализация, ливневая
- В — Существующий водопровод
- К — Существующая канализация
- ↔ Нынешний кабель, электросеть
- Кабель связи
- Т — Теплотрасса

413/24 - ГЧ

Луцев Антон Валерьевич

Изм.	Колонч.	Лист	Издок.	Подп.	Дата
Разработчик	Шилова			2024	
Проектное обследование территории от существующих границ до проектируемых границ, расположенных на территории участка, расположенной на территории от существующих границ до проектируемых границ, расположенных на территории от существующих границ до проектируемых границ.					
Схема размещения здания на земельном участке с указанием расстояний					
Приложение 2					
000711.К					