

Приложение 1  
к постановлению администрации  
Копейского городского округа  
Челябинской области  
от 05.11.2024 № 3389 -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. № 424/24 от 07.10.2024 г.

**ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ**

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

Проектируемый объект – нежилое здание - Склада (IV-V класса опасности) по адресу: Челябинская обл., г. Копейск, ул. Кубинская, 1.

Земельный участок под строительство имеет кадастровый номер 74:30:0501010:15.

Площадь земельного участка – 34520 +/- 54 м<sup>2</sup>.

Участок имеет сложную неправильную изогнутую форму.

Здание складское одноэтажное с антресольным этажом, запроектировано пристроенным. Прямоугольной формы в плане с размерами 30,25х42,50м. Высота этажа антресольного 3,0 м и основного 6,5 м.

Основная площадь отводится под административно-бытовые и складские помещения – 1451,3 м<sup>2</sup>.

Процент (коэффициент) застройки 23%.

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 (IV-V класса опасности); существующие здания, сооружения, строения—складские.

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

3.1. Площадь застройки, кв. м. —1108,5 м<sup>2</sup>.

Строительный объем составляет 7759,5 м<sup>3</sup>;

3.2. Этажность, шт. — 1 с антресольным этажом (кровля плоская);

3.3. Количество этажей— 1 с антресольным этажом (подвал отсутствует). Металлический каркас, Стены сэндвич панели, кровля из профнастила с утеплителем, покрытие - ПВХ мембрана.

3.4. Количество помещений, шт. — 3;

**4) Наличие воротных проемов в ограждающих конструкциях объекта**— воротные проемы (утепленные секционные ворота) выходят на юг; На северную и западную сторону выходят оконные проемы.

**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 западной границы здания реализован в границах земельного участка шириной 4,52 метра;

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

5.3. Согласно СП 4.13130.2013 п.8.1 подъезд к зданию шириной более 18м должен быть организован с двух сторон, по всей длине.

5.4. 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. В нашем случае, ширина проезда, достаточная для проезда пожарных автомобилей имеется с трех сторон здания.

5.5. Согласно СП 4.13130.2013 п.8.2.5 расстояние от края проезжей части до стены здания высотой до 28 м должно быть 5- 8 м. В нашем случае нормативное расстояние можно выдержать только с южной и северной стороны. С западной стороны нет возможности заложить в проект данное расстояние на всю длину здания.

**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 обл, г. Копейск, ул. Кубинская, 1 на земельном участке с кадастровым номером 74:30:0501010:15 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 4,52 м

07.10.2024 г.

Директор ООО «ПГСК» Томилов М.А.