



ООО «АЛГОРИТМ - С»

ИНН/КПП 6652033627/665201001 ОГРН 1116652002301
р/с 40702810716540053882 к/с 30101810500000000674
УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК БИК 046577674
тел: 8(34374)6-16-70 E-mail: adm_nikolaeva@mail.ru

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № П-2-13-1187 выданное СРО НП «Объединение градостроительного планирования и проектирования» 19.07.2013 г.

Заказчик: ООО «Эталон»

ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ
на отклонение от предельных параметров разрешенного строитель-
ства, объектов капитального строительства:
Склады «Эталон+» в пос. Большой Исток
Сысертского района Свердловской области, расположенных на зе-
мельном участке с кадастровым номером 66:25:0103005:268

139/14.07.15 - Э

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

2022 г.



ООО «АЛГОРИТМ - С»

ИНН/КПП 6652033627/665201001 ОГРН 1116652002301
р/с 40702810716540053882 к/с 30101810500000000674
УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК БИК 046577674
тел: 8(34374)6-16-70 E-mail: adm_nikolaeva@mail.ru

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № П-2-13-1187 выданное СРО НП «Объединение градостроительного планирования и проектирования» 19.07.2013 г.

Заказчик: ООО «Эталон»

ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, объектов капитального строительства:

Склады «Эталон+» в пос. Большой Исток

Сысертского района Свердловской области, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 66:25:0103005:268

139/14.07.15 - Э

Главный инженер проекта

Е.В.Николаева



Изм.	№ док.	Подп.	Дата

2022 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА

Обозначение	Наименование	Примечание
7/07.02.2022 - Э.ТЧ	Текстовая часть (Пояснительная записка)	
7/07.02.2022 - Э	Графическая часть	
1	Ситуационный план	Лист 1
2	Схема организации земельного участка	Лист 2
3	Панорамное изображение	Лист 3
4	Схема расположения объектов в окружении соседних земельных участков	Лист 4
5.	Ситуация до и после принятия решения	Лист 5
Приложения		
1	Фрагмент №3 Графической части «Правил землепользования и застройки Сысертского городского округа, утвержденные решением Думы Сысертского городского округа от 24.01.2008 №323 в актуальной редакции от 27.05.2021 №327	Приложение 1
2	Градостроительный план земельного участка №РФ66-2-41-0-00-2021-0560 подготовлен МБУ «Муниципальный центр градостроительства СГО» 16.12.2021г	Приложение 2
3	Чертеж градостроительного плана и линий градостроительного регулирования Градостроительного плана земельного участка № 66341000-2147, подготовленного МБУ «Муниципальный центр градостроительства СГО» в 2015 году и утвержденного Постановлением Администрации Сысертского городского округа №1387 от 26.05.2015.	Приложение 3
4	Разрешение на строительство №66-RU66341000-203-2015, выданное ООО «Эталон» Администрацией Сысертского городского округа 14.08.2015 г	Приложение 4
5	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости с кад.№ 66:25:0103005:349	Приложение 5
6	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости с кад.№ 66:25:0103005:350	Приложение 6
7	Договор аренды земельного участка № 14_459 от 29.10.2014г. между Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации СГО и КФХ Дерябиным СА	Приложение 7
8	Договор передачи прав аренды на земельный участок от 09.02.2015г. между КФХ Дерябин СА и ООО «Эталон»	Приложение 8
9	Свидетельство о допуске проектной организации ООО «Алгоритм-С» к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № П-2-13-1187 от 19 июля 2013 Сертификаты соответствия эксперта № РОСС RU.32008.04ЛИРО.448	Приложение 9

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

7/07.02.2022 - Э

Изм.	ол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата
Разраб.	Сумароков				04.22
Проверил	Белоусова				04.22
ГИП	Николаева				04.22

ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ
на отклонение от предельных параметров
разрешенного строительства, объектов
капитального строительства:
Склады «Эталон+» в пос. Большой Исток
Сысертского района Свердловской области

Лист	Лист	Листов
Э	1	
ООО «Алгоритм-С»		

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства,
 объектов капитального строительства:
 Склады «Эталон+» в пос. Большой Исток
 Сысертского района Свердловской области,
 расположенных на земельном участке с кадастровым номером 66:25:0103005:268

Ив. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	7/07.02.2022 - Э	

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	8
2.	ВВЕДЕНИЕ	11
3.	ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА;	12
4.	СООТВЕТСТВИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ РЕГЛАМЕНТУ	13
5.	ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА;	14
6.	ВЫВОДЫ	17

Ивн. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						Лист
						7/07.02.2022 - Э	3	
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

1. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Земельный участок под проектируемые объекты капитального строительства на территории складской базы ООО «Эталон» имеет кадастровый номер **66:25:0103005:268**, в административном отношении находится в Сысертском районе Свердловской области северозападнее поселка Большой Исток.

Земельный участок представляет собой неправильный многоугольник с прямолинейными сторонами. На дату разработки настоящего проектного обоснования на земельном участке имеются два объекта незавершенного строительства с кадастровыми номерами 66:25:0103005:350; 66:25:0103005:349. Объекты, подлежащие сносу, отсутствуют.

Естественный рельеф поверхности спокойный, спланирован при производстве строительных работ. Слабо выраженный уклон участка направлен на юг.

Въезд на территорию осуществляется с юго-восточной стороны улицы Луначарского пос. Большой Исток. Имеется возможность для дополнительного въезда с северной стороны участка.

Климатический район строительной площадки – IV. Согласно СНиП 2.01.07-95* «Нагрузки и воздействия» площадка находится в III снеговом районе с расчётной нагрузкой снегового покрова на 1 м² горизонтальной поверхности земли -1,8 кПа и II ветровом районе с нагрузкой 0,3 кПа. Расчётная температура наружного воздуха – минус 38 °С. Интенсивность сейсмического воздействия в районе строительства составляет 6 баллов согласно СНиП II-7-8*, карта ОСР-97-А для массового строительства. Нормативная глубина промерзания грунтов -1,8 м.

Земельный участок под проектируемые объекты имеет площадь 13 362 м².

В соответствии с «Правилами землепользования и застройки Сысертского городского округа, утвержденные решением Думы Сысертского городского округа от 24.01.2008 №323 (графическая часть в актуальной редакции от 27.05.2021 №327), земельный участок под проектируемый объект находится в территориальной зоне – ТП-2 – многофункциональная зона производственных и сельскохозяйственных объектов.

Проектируемые объекты относятся к основному виду разрешённого использования земельного участка «Склады».

Согласно публичной кадастровой карте, категория земель участка с кадастровым номером 66:25:0103005:268 – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства (под строительство материальных складов, обеспечивающих процесс сельскохозяйственного производства)

Земельный участок под проектируемые объекты окружён земельными участками с категорией земель – земли населённых пунктов и разрешённым использованием - для сельскохозяйственного производства; для производственной зоны и ведения сельского хозяйства; земли общего пользования улица Луначарского.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	7/07.02.2022 - Э		Лист
Ивв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						

Согласно градостроительному плану земельного участка № РФ66-2-41-0-00-2021-0560, земельный участок с кадастровым номером 66:25:0103005:268 под проектируемые объекты, имеет следующие ограничения в использовании:

Зоны с особыми условиями использования территорий, установленные в соответствии с федеральным законодательством, в отношении земельного участка с кадастровым номером 66:25:0103005:268:

Зона слабого подтопления территории Сысертского городского округа Свердловской области р. Исеть. (66:25-6.575). Ограничение установлено в соответствии с Приказом Нижне-Обского бассейнового водного управления №164 от 19.11.2019 «Об установлении границ зон подтопления территории», с п.6 ст.67.1 №74-ФЗ от 03.06.2006г. "Водный кодекс РФ" в действующей редакции);

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории; площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 13 362 м².

Содержание ограничений использования земельного участка в зоне слабого Подтопления содержатся в п. 6 ст. 67.1 Водного кодекса РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ. Запрета в размещении зданий складов на территории зоны слабого подтопления не содержат.

Охранная зона ЭСК ПС "Монтажная" ВЛ-0,4кВ, литер: 15А, 15Б, 15В (66.25.2.129). Ограничение установлено в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории; площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 28 м².

Проектируемые объекты находятся вне охранной зоны объектов электросетевого хозяйства

Зоны с особыми условиями использования территорий, установленные в соответствии с данными информационной системы обеспечения градостроительной деятельности в отношении земельного участка с кадастровым номером 66:25:0103005:268 (не зарегистрированы в государственном кадастре недвижимости):

– **Приаэродромная территория (аэродром «Екатеринбург» (Арамиль)).** Ограничение установлено в соответствии со ст. 47 «Воздушного кодекса Российской Федерации» от 19.03.1997 № 60-ФЗ, Приказом министра обороны Российской Федерации от 02. Ноября 2006г. № 455 дсп.

Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории; площадь земельного участка, покрываемая приаэродромной территорией, составляет 13 362 м².

– **Приаэродромная территория (аэропорт «Кольцово»).** Ограничение установлено в соответствии со ст. 46, 47 «Воздушного кодекса Российской Федерации» от 19.03.1997 № 60-ФЗ.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

											Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата						5

7/07.02.2022 - Э

Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории; площадь земельного участка, покрываемая приаэродромной территорией, составляет 13 362 м².

– **Зона взлета и посадки воздушных судов.** Ограничение установлено в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», ГОСТ 22283-88 «Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения», СНиП 32-03-96 «Аэродромы».

Земельный участок полностью расположен в границах зоны взлета и посадки воздушных судов; площадь земельного участка, покрываемая зоной взлета и посадки воздушных судов, составляет 13 362 м².

Ограничения использования земельного участка в приаэродромной территории установлены в соответствии со ст.47 Федерального закона от 19.03.1997 г. N 60-ФЗ "Воздушный кодекс РФ". Уровни ограничений в зависимости от близости к взлетно-посадочной полосе установлены для каждой из подзон приаэродромной территории.

– **Санитарно-защитная зона объектов V класса опасности.** Ограничение установлено в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории; площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 13 345 м².

– **Санитарно-защитная зона объектов III класса опасности.** Ограничение установлено в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории; площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 5305 м².

Ограничения установленные в соответствии с СанПиНом 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» не распространяются на проектируемые объекты.

– **Охранная зона объектов электросетевого хозяйства.** Ограничение установлено в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории; площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 10 м².

Проектируемые объекты находятся вне охранной зоны объектов электросетевого хозяйства.

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Лист
							6

7/07.02.2022 - Э

2. ВВЕДЕНИЕ

Настоящее проектное обоснование подготовлено в рамках обращения ООО «Эталон» в Администрацию Сысертского городского округа с заявлением о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства:

Строительство объектов капитального строительства на территории складской базы ООО «Эталон» планируется вести отдельными этапами:

Первый этап – завершение строительства здания склада №5 с АБК (объект незавершенного строительства с кадастровым номером 66:25:0103005:350. Степень готовности объекта 90%)

Второй этап – завершение строительства здания склада №6 (объект незавершенного строительства с кадастровым номером 66:25:0103005:349. Фактическая степень готовности объекта 40%);

Третий этап – новое строительство здания склада №3;

Четвертый этап – новое строительство здания склада №4.

В соответствии с частью 1 статьи 40 "Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 30.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022) 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.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства требуется для отдельного земельного участка с кадастровым номером 66:25:0103005:268.

Объекты капитального строительства «Склады» планируются к строительству и эксплуатации с соблюдением требований технических регламентов.

Ивв. № подл.
Подп. и дата
Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

7/07.02.2022 - Э

Лист
7

3. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА;

Проектируемые объекты капитального строительства являются элементами производственной системы складской базы ООО «Эталон», предназначены для приема, хранения и отгрузки металлических изделий и запасных частей для сельскохозяйственной техники - Склады.

№ п/п	Наименование	Здание склада №5 с административно-бытовым блоком	Здание склада №6	Здание склада №3	Здание склада №4
		объект незавершенного строительства	объект незавершенного строительства	проектируемый объект	проектируемый объект
		1-й этап строительства	2-й этап строительства	3-й этап строительства	4-й этап строительства
1	Назначение	Склады			
2	Площадь земельного участка, м ²	13 362			
3	Площадь участка проектирования, м ²	3120,8	2416,0	1984,8	5840,4
4	Площадь застройки, м ²	5493,0			
		1620,5	1503,5	1352,0	1017,0
5	Площадь твердых покрытий в границах проектирования м ² в том числе:	7295,0			
6	Озеленение	574,0			
7	Коэффициент застройки в границах проектирования, %	42			

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

7/07.02.2022 - Э

Лист

8

4. СООТВЕТСТВИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ РЕГЛАМЕНТУ

В соответствии с «Правилами землепользования и застройки Сысертского городского округа, утвержденные решением Думы Сысертского городского округа от 24.01.2008 №323 (графическая часть в актуальной редакции от 27.05.2021 №327), земельный участок под проектируемый объект находится в территориальной зоне – ТП-2 – многофункциональная зона производственных и сельскохозяйственных объектов. (Фрагмент №3 Карты – Приложение №1 к настоящему проекту)

Градостроительный план земельного участка №РФ66-2-41-0-00-2021-0560 подготовлен МБУ «Муниципальный центр градостроительства СГО» 16.12.2021г. (Приложение №2)

Для территориальной зоны – ТП-2 в составе «Правил землепользования и застройки...» утверждены градостроительные регламенты.

- Минимальная площадь земельного участка (S_{min}),
- Максимальная площадь земельного участка (S_{max}),
- A_{min} – минимальный размер стороны земельного участка по уличному фронту.
- B_{min} – минимальный отступ строящихся объектов капитального строительства от границ соседних участков. ** За исключением расстояния от фасадных границ земельного участка, которое определяется линией градостроительного регулирования равной - 5м (кроме существующей застройки) или иными линиями градостроительного регулирования, определенными документацией по планировке территории.
- K_{max} – максимальный коэффициент застройки земельного участка

Кодовое обозначение	Наименование зоны	Предельный класс опасности	S_{min} , га	S_{max} , га	A_{min} , м	B_{min} , м**	K_{max} , %	Предельное кол-во этажей
1	2	3	4	5	6	7	8	9
ТП-2	Многофункциональная зона производственных и сельскохозяйственных объектов	IV	-	-	10	3 **5	70	3
Проектируемые объекты относятся к основному виду разрешённого использования земельного участка «Склады» (6.9)		V	1,3362		134		42	1-2
соответствует						Отклонения Требуется получение разрешения	соответствует	

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	---------	------	--------	-------	------

7/07.02.2022 - Э

Лист

9

5. ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА;

В общий состав проектируемой базы входят - *объекты капитального строительства:*
(Чертеж №2 Графической части настоящего проекта)

- 1. здание склада №5 с АБК – (объект незавершенного строительства);
- 2. здание склада №6 – (объект незавершенного строительства);
- 3. здание склада №3 – новое строительство;
- 4. здание склада №4 – новое строительство.

В соответствии с технологическим процессом генеральным планом выделены зоны:

- складская с закрытыми складами и разворотными площадками;
- зона въезда – выезда и парковочные места автотранспорта;
- административно-бытовая зона, включающая подходы к административной части здания;
- коммунальные зоны, в которых расположены: водонепроницаемый выгреб, мусороконтейнерная площадка, пожарные резервуары.

Планировочное зонирование территории в границах проектирования произведено с учетом технологических связей, санитарно-гигиенических и противопожарных требований, грузооборота и видов транспорта.

Размещение зданий склада №5 с АБК – (объект незавершенного строительства) и склада №6 – (объект незавершенного строительства) произведено в соответствии с проектной документацией, разработанной ООО «Алгоритм-С» в 2015 году. Исходными данными и основанием для проектирования, в том числе раздела «Планировочной организации земельного участка», служил Градостроительный план земельного участка № 66341000-2147, подготовленный МБУ «Муниципальный центр градостроительства СГО» в 2015 году и утверждённый Постановлением Администрации Сысертского городского округа №1387 от 26.05.2015.

Размещение объектов произведено в местах допустимого размещения объектов капитального строительства в соответствии с Чертежом градостроительного плана и линий градостроительного регулирования. (Приложение №3)

Отступ от границ земельного участка не был регламентирован и составил в соответствии с проектной документацией от 0,3 до 1,5 метров метра - расстояния, необходимые для устройства отстоков и обслуживания зданий. Размещение объектов, Склада №5 с АБК и Склада №6, произведено на основании Разрешения на строительство №66-RU66341000-203-2015, выданного ООО «Эталон» Администрацией Сысертского городского округа 14.08.2015 г. (Приложение №4)

Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	7/07.02.2022 - Э	Лист
							10

Здания Склада №5 с АБК и Склада №6 зарегистрированы, как объекты незавершённого строительства, о чем свидетельствуют Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости (Приложения №5, №6).

Соответственно, размещение зданий Склада №5 с АБК и Склада №6 (1 и 2 по экспликации чертежа №2 Графической части) произведено без отступления от градостроительных регламентов, действовавших на дату получения Разрешения на строительство и строительство объектов осуществлялось в соответствии с проектной документацией без нарушений правил градостроительства и планировки.

В соответствии с Чертежом ГПЗУ №РФ66-2-41-0-00-2021-0560 подготовленным МБУ «Муниципальный центр градостроительства СГО» 16.12.2021г (Приложение №2) отступ от северной границы земельного участка составляет 5 метров, а от остальных границ – по 3 метра.

Расстояние от северной границы земельного участка определено Чертежом ГПЗУ (Приложение №2) - 5 метров, как расстояние от фасадных границ земельного участка, хотя в этом месте участок граничит с тупиковым проездом и не является фасадным.

Также Чертежом ГПЗУ (Приложение №2) определены расстояния от границ земельного участка с северо-западной и северо-восточной сторон по 3 метра, как отступ строящихся объектов капитального строительства от границ соседних участков, хотя земельный участок с этих сторон не граничит с соседними земельными участками.

Конфигурация участка, зауженная в северной его части, не позволяет разместить здания с соблюдением регламентов, не нарушая технологических процессов.

При размещении Склада №3 в местах допустимого размещения объекта капитального строительства значительно сокращаются расстояния между зданиями 1-3 и 2-3 (по экспликации чертежа №2 Графической части), не могут быть соблюдены требуемые радиусы разворота транспортных средств на площадке, а также движение и размещение в местах погрузо-разгрузочных работ видов транспорта, необходимых для обеспечения грузооборота складской базы.

При этом к характеристикам ширины складских зданий предъявляются технологические, эксплуатационные требования и требования безопасности. С учетом обслуживающих вертикальных и горизонтальных коммуникаций, технических и логистических цепочек размещение здания Склада №3 при соблюдении регламентированных отступов от границ земельного участка нецелесообразно.

Для комфортного размещения объекта (Склада №3) по отношению к другим объектам, обеспечения технологических процессов складского хозяйства, а также соблюдения правил по проектированию объектов, содержащимся в главе 7 Автомобильный транспорт СП 37.13330.2012 «Промышленный транспорт» актуализированная редакция СНиП 2.05.07-91*, СП 18.13330.2019 «Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка» необходимо сокращение отступов от границ земельного участка в северной, северо-западной и северо-восточной части.

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
							11
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	7/07.02.2022 - Э	

Размещение здания Склада №4 планируется осуществить в соответствии с Чертежом ГПЗУ (Приложение №2), не нарушая действующих градостроительных регламентов. Отступ от границы земельного участка составляет 3 метра. (Чертеж №2 Графической части)

Требуется согласование и получение разрешения на размещение Склада №3 с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства объектов в части отступов от границ земельного участка.

Также требуется разрешение на сокращение отступов объектов незавершенного строительства (Склада №5 с АБК и Склада №6) от северо-западной и северо-восточной границ, так как в соответствии с действующим ГПЗУ №РФ66-2-41-0-00-2021-0560 (Приложение №2) здания частично расположены вне мест разрешенного строительства с нарушением отступов от границ земельного участка.

Здание Склада №5 с АБК расположено на расстоянии от 0,3 до 1,1 метра от границы земельного участка смежной с землями, государственная собственность на которые не разграничена.

Минимальное расстояние здания Склада №6 от смежного соседнего участка с северо-западной стороны - 1 метр, а от здания, расположенного на соседнем участке – 12 метров, что не нарушает правил пожарной безопасности.

Сокращение отступов от границ земельного участка не препятствует эксплуатации объектов капитального строительства, расположенных на близлежащих участках, а также транспортных коммуникаций, примыкающих к земельному участку, не нарушает требований пожарной безопасности, санитарных норм, технических регламентов, не затрагивает права и законные интересы третьих лиц.

Ив. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

7/07.02.2022 - Э

6. ВЫВОДЫ

Неправильная конфигурация земельного участка с криволинейными очертаниями, сильно зауженная в северной его части, не позволяет разместить складские здания в местах допустимого размещения объектов капитального строительства с соблюдением градостроительных регламентов в части отступов объектов от границ земельного участка, не нарушая при этом технологических процессов складской базы, а также правил проектирования СП 18.13330.2019 «Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка».

Требуется получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства в части отступов от границ земельного участка, а именно сократить отступы от северной, северо-западной и северо-восточной границ до нуля. Отступ от юго-восточной границы оставить прежним – 3 метра. (Графическая часть лист 5)

Объекты капитального строительства «Склады» планируются к строительству и эксплуатации с соблюдением требований технических регламентов в границах земельного участка, предоставленного для строительства без отступов от его границ.

При сокращении отступов не будут нарушены права и интересы третьих лиц. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для отдельного земельного участка с кадастровым номером 66:25:0103005:268 в части отступов объектов складского назначения от его границ не повлияет на архитектурно-градостроительный облик северо-западной части поселка Большой Исток Сысертского района.

При строительстве и проектировании объектов капитального строительства с отклонением от предельно-допустимых параметров в части отступов от границ земельного участка не будут нарушены нормы санитарно-эпидемиологического и экологического законодательства, нормы технических регламентов «О требованиях пожарной безопасности», "О безопасности зданий и сооружений", требования иных технических регламентов, национальных стандартов и сводов правил.

ООО «Эталон», как правообладатель земельного участка с кадастровым номером 66:25:0103005:268 конфигурация которого неблагоприятна для застройки, вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства в соответствии с частью 1 статьи 40 "Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 30.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022) **в части сокращения отступов от границ земельного участка.**

Специалист



Е. В. Николаева

сертификат соответствия эксперта
№ РОСС RU.32008.04ЛИРО.448

Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	7/07.02.2022 - Э	Лист 13
------	--------	------	--------	-------	------	------------------	---------

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

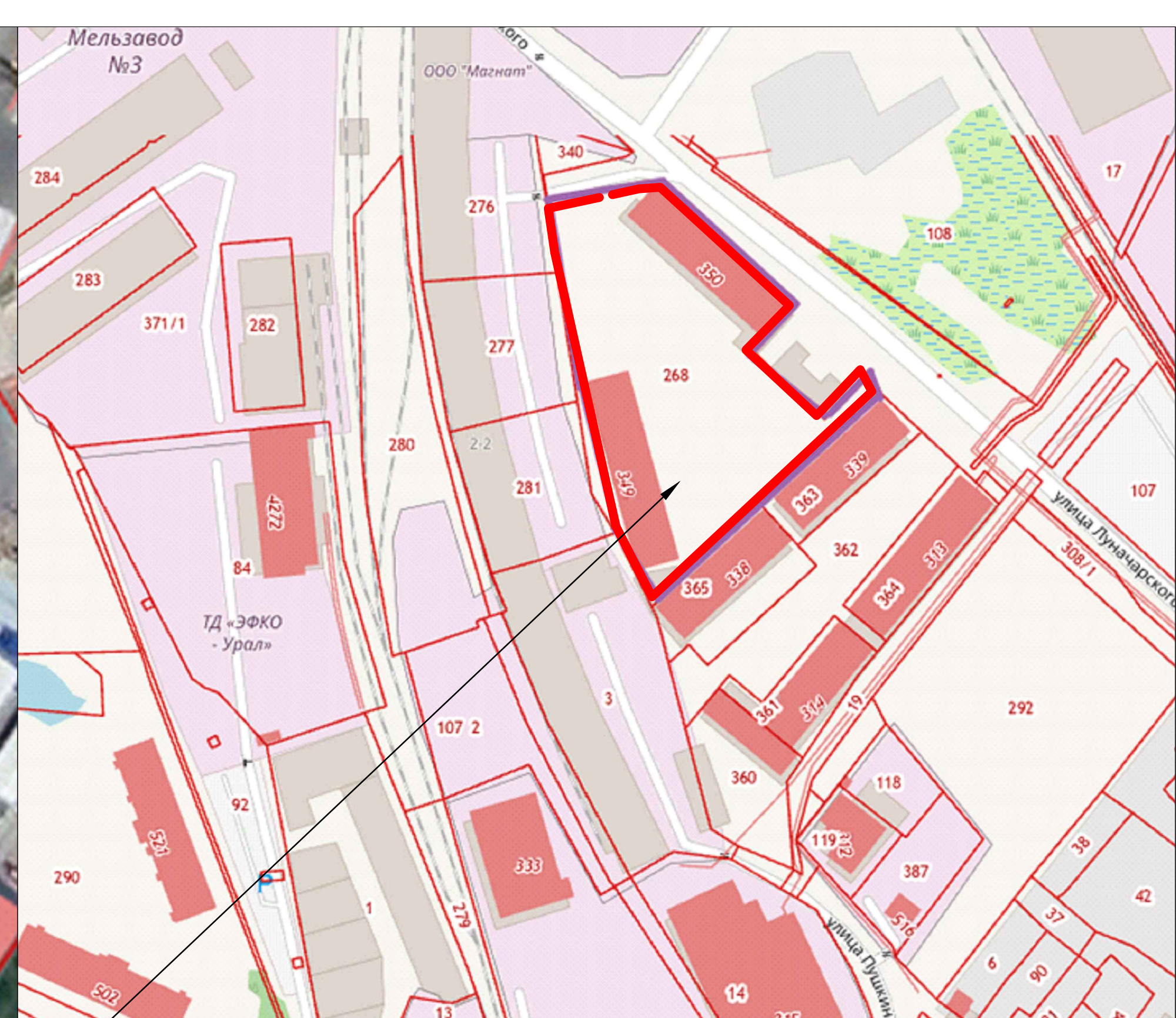
ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства,
 объектов капитального строительства:
 Склады «Эталон+» в пос. Большой Исток
 Сысертского района Свердловской области,
 расположенных на земельном участке с кадастровым номером 66:25:0103005:268

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

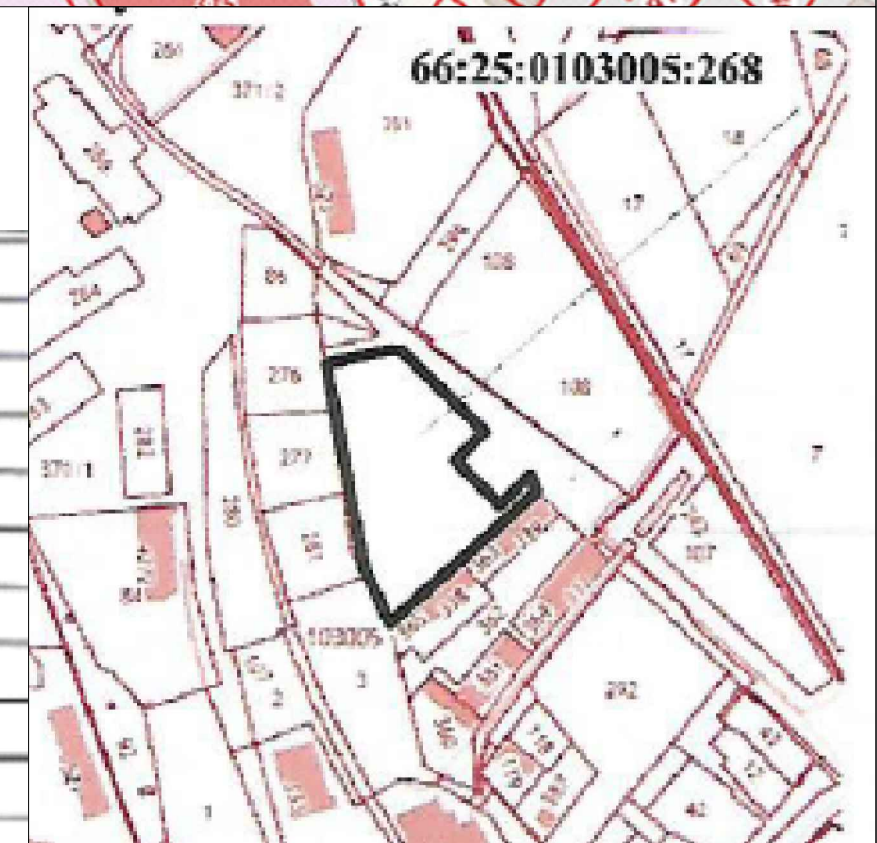
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	7/07.02.2022 - Э

Лист
14



Земельный участок с кадастровым номером 66:25:0103005:268
Площадь - 13 362 м²

	X	Y
1	378890.34	1542806.02
2	378899.13	1542846.84
3	378899.87	1542856.39
4	378846.69	1542914.57
5	378826.69	1542895.03
6	378797.17	1542926.80
7	378817.83	1542946.42
8	378808.03	1542951.68
9	378759.70	1542899.94
10	378715.60	1542852.73
11	378747.27	1542836.56
12	378870.62	1542808.96








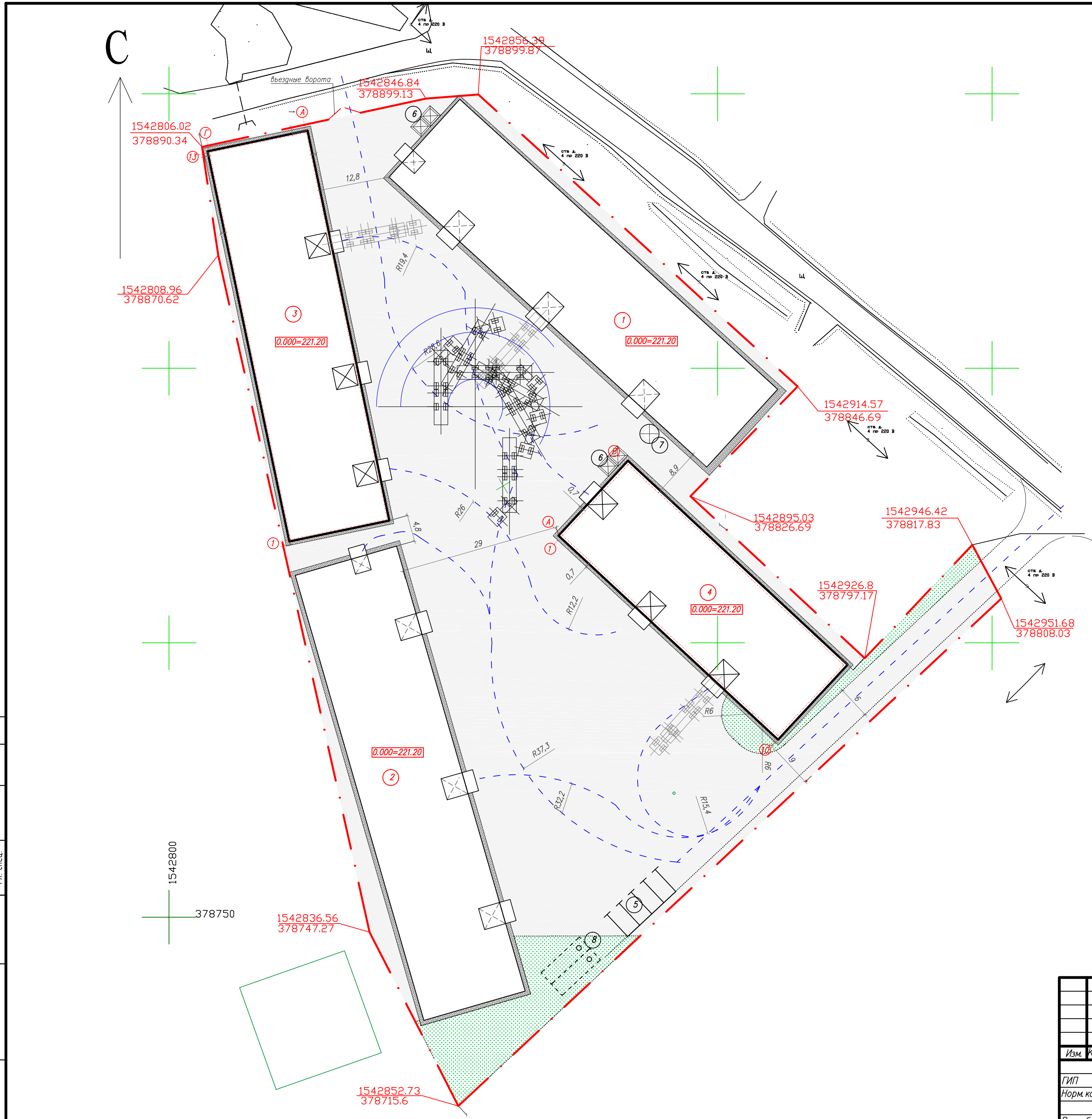
						7/07.02.2022 - Э			
						ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ			
						на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, объектов капитального строительства: Склады «Эталон+» в пос. Большой Исток Сысертского района Свердловской области			
Изм.	Колуч.	Лист	Ведок	Подп.	Дата	Материалы обоснований проектных решений	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Белуосова				04.22		Э	1	
ГИП	Николаева				04.22				
Н.Контроль	Миронова				04.22	Ситуационный план М 1:2000		ООО "Алгоритм-С"	
								Формат А2	

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Обознач.	Наименование	Примечание
1	Здание склада №6	ОНС
2	Здание склада №5 с АБК	ОНС
3	Здание склада №3	Проект
4	Здание склада №4	Проект
5	Парковка для автотранспорта	Проект
6	Площадка для мусороконтейнеров	Проект
7	Водонепроницаемый выгреб	Проект
8	Пожарный резервуар	Проект

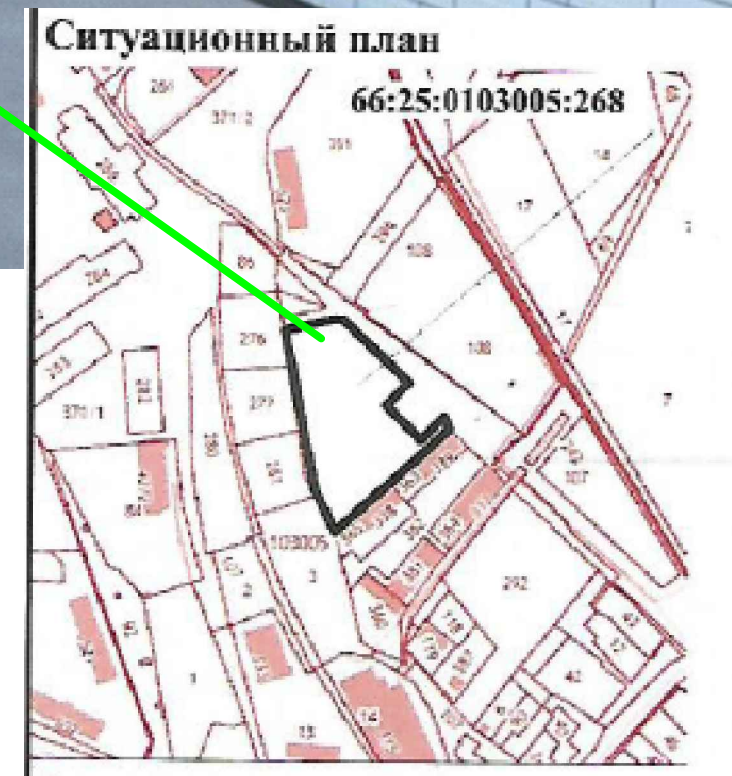
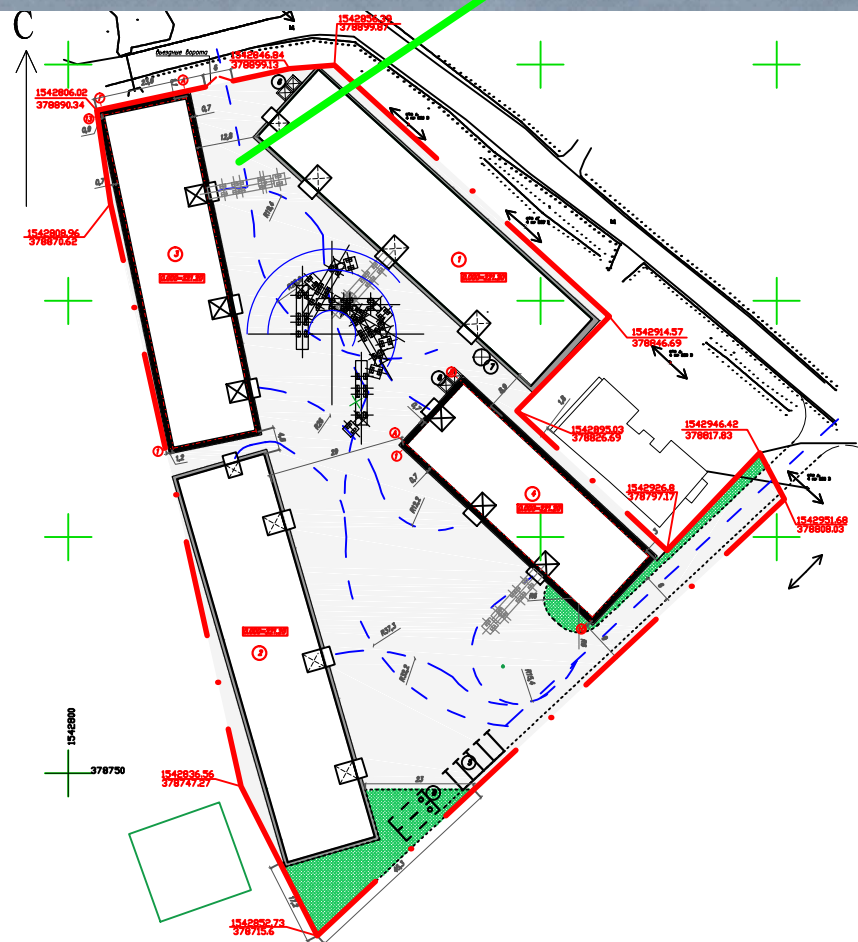
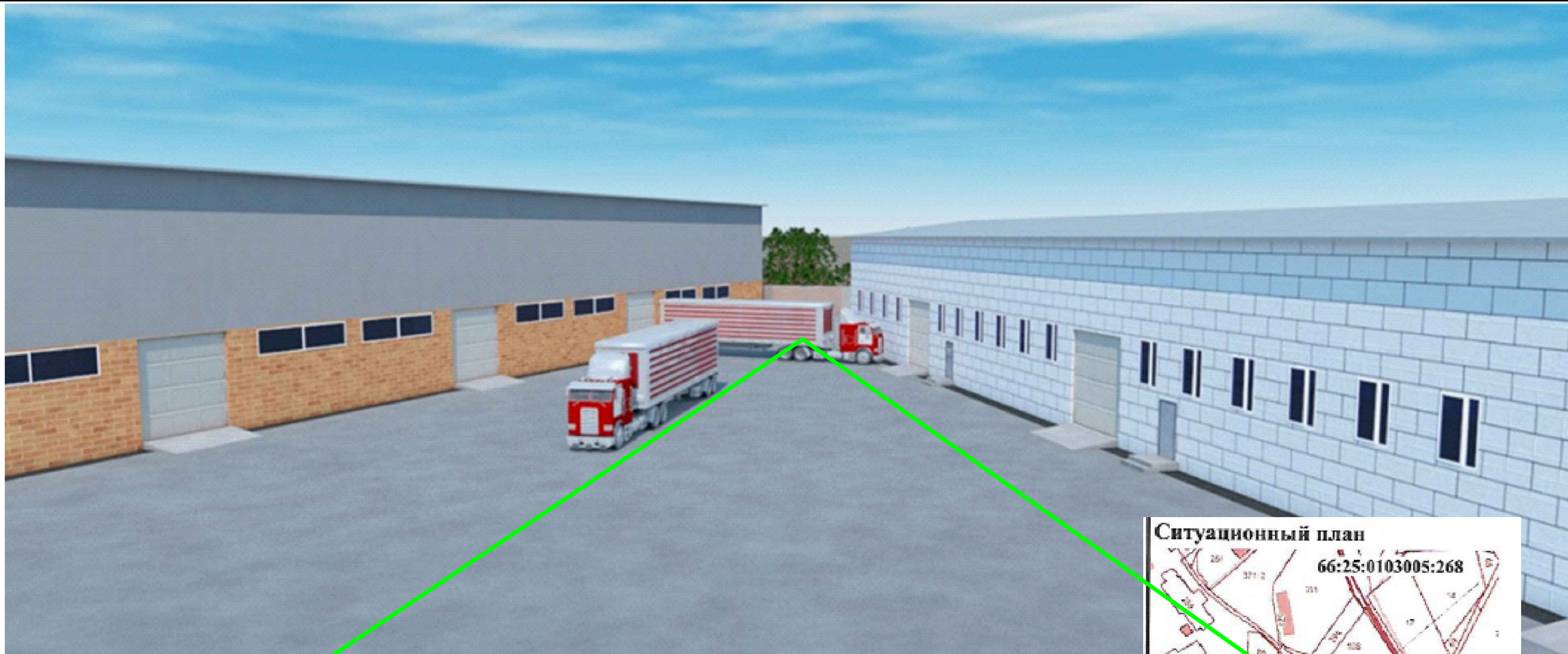
Условные обозначения.

-  - Граница земельного участка
-  - Проектируемое здание
-  - Асфальт
-  - Отмостка
-  - Озеленение



Согласовано	
Гл. спец.	
Взам. инв. N	
Подл. и дата	
Инв. N подл.	

7/07.02.2022 - Э						
ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, объектов капитального строительства: Склады «Эталон+» в пос. Большой Исток Сысертского района Свердловской области						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
				Николаева Е.В.	02.22	
				Белусова О.Ф.	02.22	
				Сумарокова И.	02.22	
Материалы обоснования проектных решений				Стар.	Лист	Листов
Планировочная организация земельного участка				Э	2	
				ООО "Алгоритм-С"		



Земельный участок с кадастровым номером
 66:25:0103005:268S = 13 362 м2

7/07.02.2022 - Э

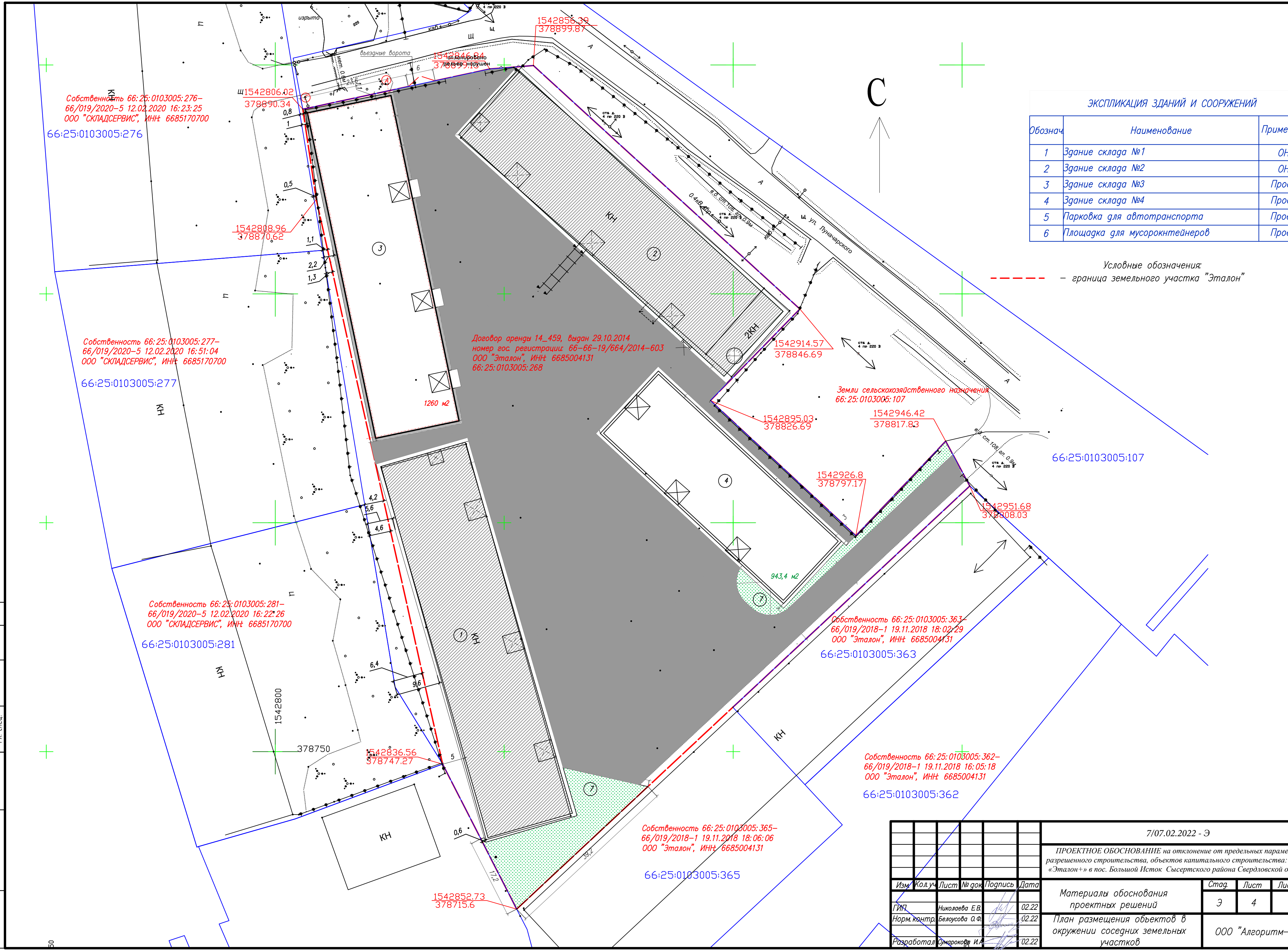
ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, объектов капитального строительства: Склады «Эталон+» в пос. Большой Исток Сысертского района Свердловской области

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы обоснования проектных решений	Стад.	Лист	Листов
							Э	3	
ГИП				Николаева Е.В.	04.22	Панорамное изображение	ООО "Алгоритм-С"		
Норм. контр.				Белусова О.Ф.	04.22				
Разработал				Сумарокова И.А.	04.22				

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Обознач.	Наименование	Примечание
1	Здание склада №1	ОНС
2	Здание склада №2	ОНС
3	Здание склада №3	Проект
4	Здание склада №4	Проект
5	Парковка для автотранспорта	Проект
6	Площадка для мусороктейнеров	Проект

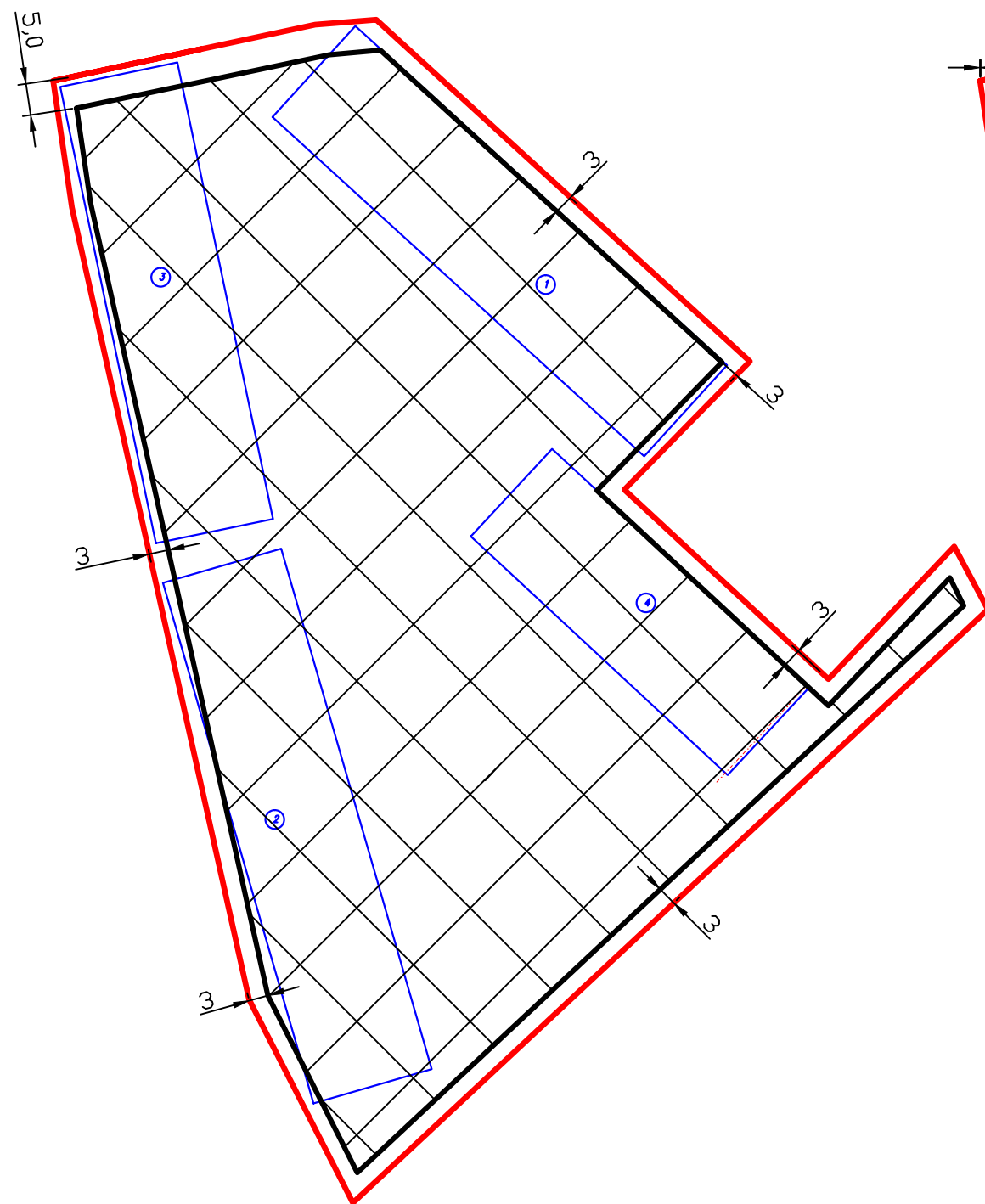
Условные обозначения:
 - граница земельного участка "Эталон"



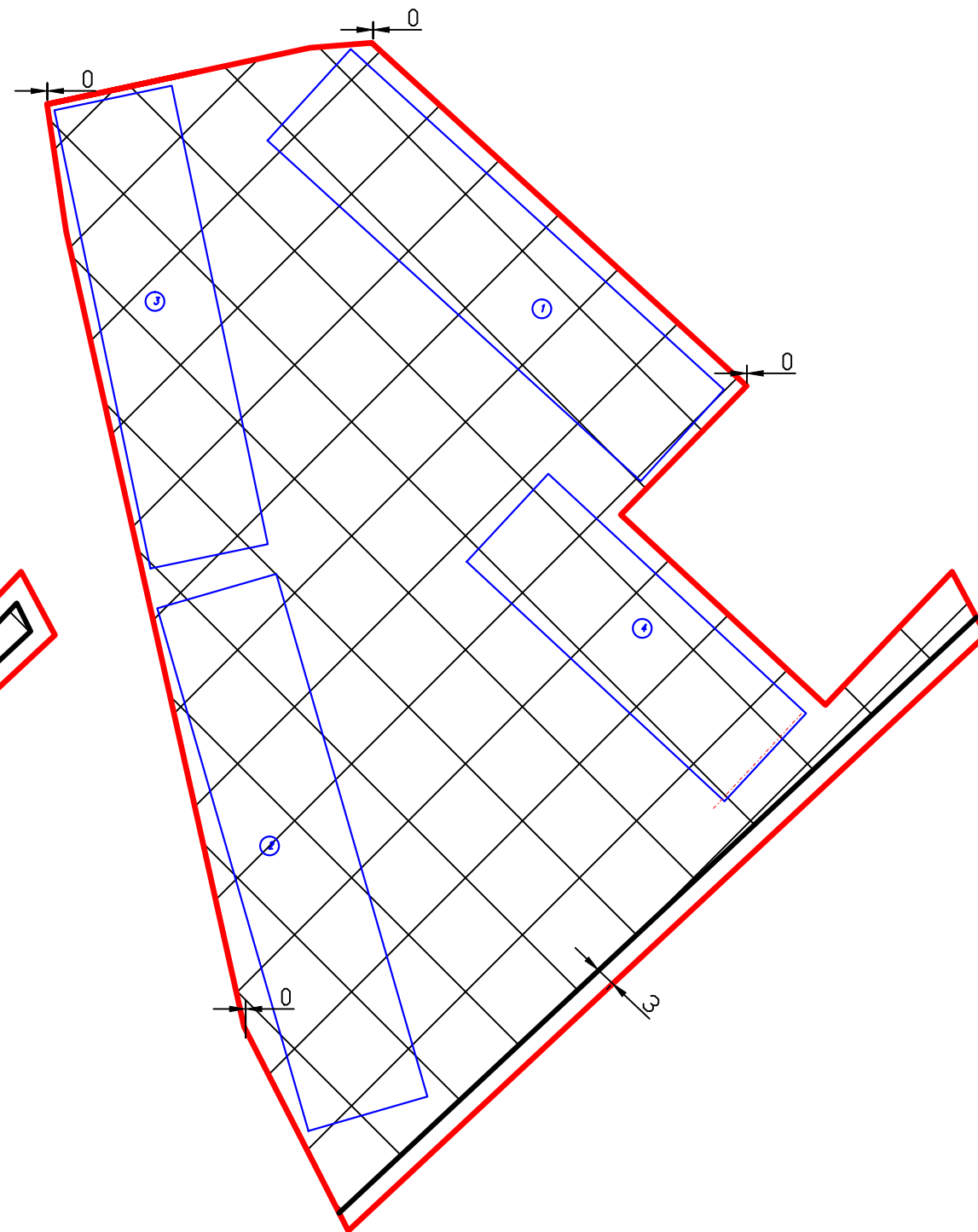
Согласовано	Гл. спец.
Взам. инв. N	
Подл. и дата	
Инв. N подл.	

					7/07.02.2022 - Э				
ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, объектов капитального строительства: Склады «Эталон+» в пос. Большой Исток Сысертского района Свердловской области									
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы обоснования проектных решений	Стан.	Лист	Листов
Г/П				Николаева Е.В.	02.22	План размещения объектов в окружении соседних земельных участков	Э	4	000 "Алгоритм-С"
Норм.контр.				Белусова А.Ф.	02.22				
Разработал				Сумарокова И.А.	02.22				

Ситуация до принятия решения об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства



Ситуация после принятия решения об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Обознач	Наименование	Примечание
1	Здание склада №5 с АБК	ОНС
2	Здание склада №8	ОНС
3	Здание склада №3	проект
4	Здание склада №4	проект

7/07.02.2022 - Э

ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, объектов капитального строительства: Склады «Эталон+» в пос. Большой Исток Сысертского района Свердловской области

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стаж.	Лист	Листов
ГИП				Николаева Е.В.	02.22			
Норм. контр.				Белусова О.Ф.	02.22			
Разработал				Сумарокова И.А.	02.22			
Схема планировочной организации земельного участка						П	5	
Ситуация до и после принятия решения						ООО "Алгоритм-С"		