

Пояснение по вопросу предоставления разрешения  
на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства,  
реконструкции объектов капитального строительства.

Земельный участок площадью 10800 кв.м с кадастровым номером 66:48:0322001:749, расположенный по адресу: Свердловская обл., г. Качканар, промышленная зона, 9 квартал, участок 1, согласно карте градостроительного зонирования, утверждённой решением Думы КГО от 23.05.2013г. № 46 (в редакции решения Думы КГО от 23.06.2020 № 55, от 22.09.2021 №53) расположен в территориальной зоне – Т - зоне транспортной инфраструктуры. Основные виды разрешённого использования земельных участков данной зоны (в том числе):

- гостиничное обслуживание;
- земельные участки (территории) общего пользования;
- коммунальное обслуживание;
- обслуживание автотранспорта;
- объекты гаражного назначения;
- объекты придорожного сервиса;
- объекты связи;
- транспорт.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка:

- деловое управление.

Статьёй 19 Правил землепользования и застройки Качканарского городского округа для зоны транспортной инфраструктуры установлены следующие предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- Минимальная площадь ЗУ, (га) – 0,001
- Максимальная площадь ЗУ, (га) – 200,00
- Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС,\* (м) – 3,0
- Максимальный процент застройки,\*\* (%) - 70
- Предельное количество этажей – 2.

Строительство комплекса для обслуживания автотранспорта предусмотрено поэтапно (очередями), и включает в состав работ, в том числе:

- 1-ая очередь строительства:

- \* строительство 2-этажного здания комплексного назначения (в составе помещения технического назначения и административно-офисного назначения),
- \* устройство парковочных площадок для легкового автотранспорта на 12 машино-мест и для грузового автотранспорта на 10 машино-мест;
- \* устройство электрощитовой;
- \* установка мобильной туалетной кабинки;
- \* устройство площадки для размещения средств пожаротушения;
- \* устройство площадки для сбора отходов.

- 2-ая очередь строительства:

- \* строительство 1-этажного здания автотранспортного бокса;
- \* организация парковочной штраф-стоянки для легковых автомобилей на 87 машино-мест с установкой ограждения;
- \* выполнение работ по устройству твердых дорожных покрытий;
- \* организация контрольно-пропускного пункта.

В настоящее время 2-этажное здание комплексного назначения (1-ая очередь строительства) построено в границах земельного участка с нарушением минимальных отступов в связи:

1) с допущенной технической ошибкой при выносе границ земельного участка в натуру.

Иные отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты здания и т.п. отсутствуют.

Несмотря на данное нарушение, в части уменьшения размеров минимальных отступов, требуемые противопожарные требования к участку, построенному на нем зданию комплексного назначения, к существующему проезду на участок и к подъездным путям ко всему объекту в целом (в перспективе и к планируемым к строительству объектам на указанном участке), не нарушены, а именно:

согласно требованиям статьи 98 «Требования к дорогам, въездам (выездам) и проездам на территории производственного объекта» Федерального закона от 22 июля 2008 года N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности":

- участок с площадью менее 5 га может иметь один въезд-выезд на площадку (п.1),  
- «к зданиям и сооружениям по всей их длине (за исключением линейных объектов) должен быть обеспечен подъезд (доставка) мобильных средств пожаротушения с одной стороны при ширине здания или сооружения не более 18 метров и с двух сторон при ширине более 18 метров, а также при устройстве замкнутых и полужамкнутых дворов» (пункт 4);

- «в случае, если по производственным условиям не требуется устройства дорог, подъезд пожарных автомобилей допускается предусматривать по спланированной поверхности, укрепленной по ширине 3,5 метра в местах проезда при глинистых и песчаных (пылеватых) грунтах различными местными материалами с созданием уклонов, обеспечивающих естественный отвод поверхностных вод» (пункт 6).

В целях устранения вышеуказанного нарушения (в части отклонения от предельных параметров) и для ввода в эксплуатацию вновь построенного здания комплексного назначения для обслуживания автотранспорта, необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства данного здания на земельном участке с кадастровым номером 66:48:0322001:749, расположенном по адресу: Свердловская обл., г. Качканар, промышленная зона, 9 квартал, уч. 1, с уменьшением минимальных отступов от границ земельного участка:

- восточной стороны до 1,4 метра.

Схема участка с размерными привязками объекта строительства к границам земельного участка прилагается.

Директор ООО «Уралстрой» \_\_\_\_\_

В.Р. Валиахметов

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2022 г.

