**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К ЗАЯВЛЕНИЮ НА ОТКЛОНЕНИЕ**

**ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО**

**СТРОИТЕЛЬСТВА.**

1. **Общие данные.**

Проектируемый объект «Участок сушки кварцевого песка», расположенный по адресу: Ленинградская область, г. Кировск, ул. Набережная, 1/17 (далее – Объект) располагается на земельном участке общей площадью 35 762 кв. м. с кадастровым номером 47:16:0101009:661 (далее – Земельный участок). Объект имеет общую площадью 1795,7 кв. м. и располагается в пределах границ существующего промышленного предприятия по производству сухих строительных смесей ООО «Эм-Си Баухеми» и входит в состав промышленного комплекса. ООО «Эм-Си Баухеми» является застройщиком данного Земельного участка в соответствии с положениями Градостроительного кодекса РФ.

Земельный участок располагается на территории муниципального образования «Кировск» Кировского муниципального района Ленинградской области, ограничен с юга-запада ЗУ с кадастровым номером 47:16:0101009:120 ул. Набережная, д.1/21, с севера и северо-запада с ЗУ с кадастровым номером 47:16:0101009:111 для эксплуатации ж/д пути №5 от стрелочного перевода №4 до стрелочного перевода №23, включая железнодорожные пути необщего пользования. Вдоль юго-восточной границы ЗУ проходит улица Песочная – общего пользования.

Проект планировки территории не утвержден.

Объект состоит из проектируемых и существующих сооружений и оборудования объединённых общей технологической линией. Для строительства надземной части сооружения участка сушки песка частично используются существующие конструкции одноярусной подкрановой эстакады 1970-х годов постройки, выведенной из эксплуатации.

1. **Основания для изменения предельных параметров разрешенного строительства.**

В процессе проектирования Объекта стало очевидно, что некоторые предельные параметры разрешенного строительства, предписанные в градостроительном плане земельного участка № РФ-47-4-09-1-01-2021-0005 от 28.01.2021г. невозможно выдержать, а именно:

## **2.1 Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений от других границ земельного участка – 3 м.**

Проектируемый Объект представляет собою комплекс технологического оборудования, размещенного под холодным навесом. Навес сформирован кровлей, возводимой по существующей подкрановой эстакаде, колонны которой располагаются в 1.33 м от границы смежного земельного участка с кадастровым номером 47:16:0101009:120 по адресу ул. Набережная, д.1/21 (Приложение А).

Согласно выписке ЕГРН правообладателем земельного участка по адресу ул. Набережная, д.1/21 с кадастровым номером 47:16:0101009:120 является ООО «Рэмос-Альфа». В адрес указанного правообладателя было направлено обращение с просьбой согласовать отклонения от предельных параметров разрешенного строительства и получен положительный ответ (Приложение Б).

Таким образом Застройщик для сохранения экономической целесообразности реализации проекта использует существующую градостроительную ситуацию в части расположения колонн существующей подкрановой эстакады, и нарушений интересов правообладателя смежного участка нет.

## **2.2 Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков и минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта.**

Объект располагается на территории действующего предприятия (существующее предприятие производства сухих строительных смесей действует с 2003 г.) со своими сложившимися технологией производства и логистическими цепочками поставок сырья и доставки готовой продукции предприятия. В рамках проектирования Объекта, к действующему предприятию добавляется участок сушки кварцевого песка, что сократит логистические издержи для производства конечного продукта (в настоящий момент сухой кварцевый песок поставляется в качестве сырья). У проектируемого участка имеется своя производительность, которая накладывает ограничения на объем поступающего сырого песка – более одного самосвала в сутки Объект принять не может. Данное обстоятельство зафиксировано в технологическом задании от Застройщика (Приложение В).

Согласно требованию градостроительного плана земельного участка в части предельных параметров разрешенного строительства по количеству машино-мест для технологического отстоя и погрузки-разгрузки, на Объекте требуется предусмотреть по 2 места для технологического отстоя и погрузки-разгрузки, что не соответствует предельной производительности Объекта и при «дословном» исполнении данного требования увеличит капитальные затраты на реализацию Объекта, что неизбежно повлияет на экономическую составляющую Объекта и конечной продукции в целом.

В виду того, что Объект проектируется на одном общем Земельном участке с действующим предприятием, раздел проектной документации «Схема планировочной организации земельного участка» (Раздел №2 согласно Постановлению Правительства РФ №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию») включает в себя проектные решения и требование к ним в части предельных параметров для всего Земельного участка, а не только для его отдельной части в пределах которой будет реализован Объект. Одно из таких требований предельных параметров – это расчетное количество мест для технологического отстоя и количество мест для погрузки-разгрузки транспорта.

В соответствии с требованием Градостроительного плана земельного участка в части определения количества мест для технологического отстоя автотранспорта требуется 11 машино-мест и для погрузки-разгрузки для действующего предприятия требуется еще 11 машино-мест. Данное количество машино-мест никак не учитывает производственные и логистические особенности успешно действующего предприятия и в случае «дословного» следования указанному требованию потребует значительных капитальных вложений, которые существенно скажутся на экономической составляющей предприятия и готовой продукции в целом.

Согласно технологической записке от Застройщика (Приложение В) необходимое количество машино-мест для технологического отстоя составляет 1 машино-место, а для погрузки-разгрузки 2 машино-места.

Таблица 1

Сводная таблица по количеству машино-мест

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Часть участка с кад. 47:16:0101009:661 | Требование ПЗЗ / Градплана | Технологическая потребность |
| **1** | **Действующая часть предприятия, всего** | **22** | **3** |
| 1.1 | -хранение (технологический отстой) | 11 | 1 |
| 1.2 | -погрузка-разгрузка | 11 | 2 |
| **2** | **Проектируемый Объект, всего** | **4** | **2** |
| 2.1 | -хранение (технологический отстой) | 2 | 1 |
| 2.2 | -погрузка-разгрузка | 2 | 1 |
| 3 | **Всего** | **26** | **5** |

1. **Сравнение показателей застройки Объекта и предельно разрешенных параметров строительства.**

В приведенной ниже таблице произведено сравнение показателей предельно разрешенных параметров строительства.

Таблица №2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование предельно-разрешённого параметра | Показатели регламентов согласно ПЗЗ | Показатели застройки Объекта |
| 1 | 2 | 3 |
| Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков | 3,0 м | 1,33 м |
| Площадь минимального количества мест на погрузочно-разгрузочных площадках | 13 | 3 |
| Площадь минимального количества мест для хранения грузового транспорта | 13 | 2 |

На основании вышеизложенного на данном Земельном участке невозможно осуществить экономически целесообразную застройку в соответствии с его функциональным назначением без отступления от предельных параметров разрешенного строительства в части корректировки максимальных отступов от границ земельного участка и количества машино-мест для технологического хранения и погрузки-разгрузки.

**Для сохранения экономической целесообразности необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства по параметрам, изложенным в разделе 2 и сведенных в Таблицу 2.**

# Приложения:

Приложение А – Ситуационный план расположения Земельного участка.

Приложение Б – Запрос и ответ правообладателя смежного земельного участка.

Приложение В – Технологическое задание на расчет машино-мест.

Главный инженер проекта Д.С. Демичев