

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 35 591 кв. м. с кадастровым номером 47:16:0101009:963 (далее – Земельный участок). Земельный участок образован из земельного участка с кадастровым номером 47:16:0101009:661 площадью 35 762 кв. м., на который ранее было получено разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (Распоряжение Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 08.06.2022 №204).

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.

2. Обоснование необходимости получения Разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

В процессе проектирования Объекта стало очевидно, что конфигурация и иные характеристики земельного участка неблагоприятны для застройки. Некоторые предельные параметры разрешенного строительства, предписанные в градостроительном плане

земельного участка № РФ-47-4-09-1-01-2024-0106-0 от 26.02.2024 г. 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). Таким образом на части земельного участка Объекта, граничащей с участком 47:16:0101009:120 невозможно соблюсти требование градостроительного регламента о минимальном отступе в 3 м.

Согласно выписке из ЕГРН правообладателем земельного участка по адресу ул. Набережная, д.1/21 с кадастровым номером 47:16:0101009:120 является ООО «Рэмос-Альфа». Ранее при прохождении процедуры получения разрешения на отклонения для ЗУ 47:16:0101009:661 в адрес указанного правообладателя было направлено обращение с просьбой дать согласие на получение Разрешения на отклонение 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 издержки 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 машиномест 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 10 машиномест и для погрузки-разгрузки для действующего предприятия требуется еще 10 машиномест. Данное количество машиномест 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 машиномест для технологического отстоя составляет 1 машиноместо, а для погрузки-разгрузки 2 машиноместа.

Таблица 1

Сводная таблица по количеству машиномест

№ п/п	Часть участка с кадастровым номером 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

3. Сравнение предельных параметров разрешенного строительства, согласно утвержденным градостроительным регламентам и запрашиваемых отклонений от данных параметров.

В приведенной ниже таблице произведено сравнение показателей предельных параметров разрешенного строительства.

Таблица №2

Наименование предельного параметра разрешённого строительства	Показатели, согласно утвержденным градостроительным регламентам ПЗЗ	Показатели застройки Объекта
1	2	3
Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений должны составлять – не менее 3 м.	3,0 м	1,33 м
Минимальное количество машиномест на погрузочно-разгрузочных площадках	13 мест	3 места*
Минимальное количество машиномест для хранения (технологического отстоя) грузового транспорта	13 мест	2 места*

*Таким образом, необходимо разрешение на отклонение в части изменения:

Минимального количества мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельного участка:

- для промышленных объектов – «одно место для объектов общей площадью от 100 м² до 1500 м² и плюс одно место на каждые дополнительные 1500м² общей площади объектов» до «одно место для объектов общей площадью от 100 м² до 8000 м² и плюс одно место на каждые дополнительные 8000м² общей площади объектов»;

- для складских объектов – «одно место для объектов общей площадью от 100 м² до 1250 м² и плюс одно место на каждые дополнительные 1250м² общей площади объектов» до «одно место для объектов общей площадью от 100 м² до 7000 м² и плюс одно место на каждые дополнительные 7000м² общей площади объектов».

Минимального количества машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельного участка:

- для промышленных объектов – «одно место для объектов общей площадью от 100 м² до 1500 м² и плюс одно место на каждые дополнительные 1500м² общей площади объектов» до «одно место для объектов общей площадью от 100 м² до 8000 м² и плюс одно место на каждые дополнительные 8000м² общей площади объектов»;

- для складских объектов – «одно место для объектов общей площадью от 100 м² до 1250 м² и плюс одно место на каждые дополнительные 1250м² общей площади объектов» до «одно место для объектов общей площадью от 100 м² до 20000 м² и плюс одно место на каждые дополнительные 20000м² общей площади объектов».

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 машиномест для хранения грузового транспорта и машиномест на площадках «погрузки-разгрузки».

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

Приложения:

1. Приложение А – Схема планировочной организации Земельного участка.
2. Приложение Б – Ответ правообладателя смежного земельного участка.
3. Приложение В – Технологическое задание на расчет машиномест.
4. Приложение Г – Расчет минимального количества машиномест для хранения (технологического отстоя) и погрузочно-разгрузочных работ, согласно требованию ГПЗУ.
5. Приложение Д – Градостроительный план земельного участка №РФ-47-4-09-1-01-2024-0106

Главный инженер проекта

А.И. Азаров