

ЭКСПОЗИЦИЯ

по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в границах земельного участка с кадастровым номером 39:15:151403:822 по ул. Портовой в г. Калининграде

ПРОЕКТ

решения о предоставлении разрешения
на отклонение от предельных параметров
разрешенного строительства



МИНИСТЕРСТВО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

П Р И К А З

_____ 2023 г. № _____
Калининград

О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в границах земельного участка с кадастровым номером 39:15:151403:822

В соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, административным регламентом предоставления государственной услуги по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, с учетом заключения о результатах общественных обсуждений от _____ № _____, рекомендаций комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципальных образований Калининградской области от _____ № _____, п р и к а з ы в а ю:

1. Предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «реконструкция КНС-2 в г. Калининграде. 1 этап строительства», расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 39:15:151403:822 по адресу: г. Калининград, ул. Портовая, в части сокращения минимальных отступов:

- от красной линии улицы Полоцкого с 5,0 м до 0,77 м (с северо-западной стороны);

- от красной линии улицы Полоцкого с 5,0 м до 0,08 м (с юго-западной стороны);

- от границ земельного участка с 3,0 м до 0,83 м (с северной стороны);

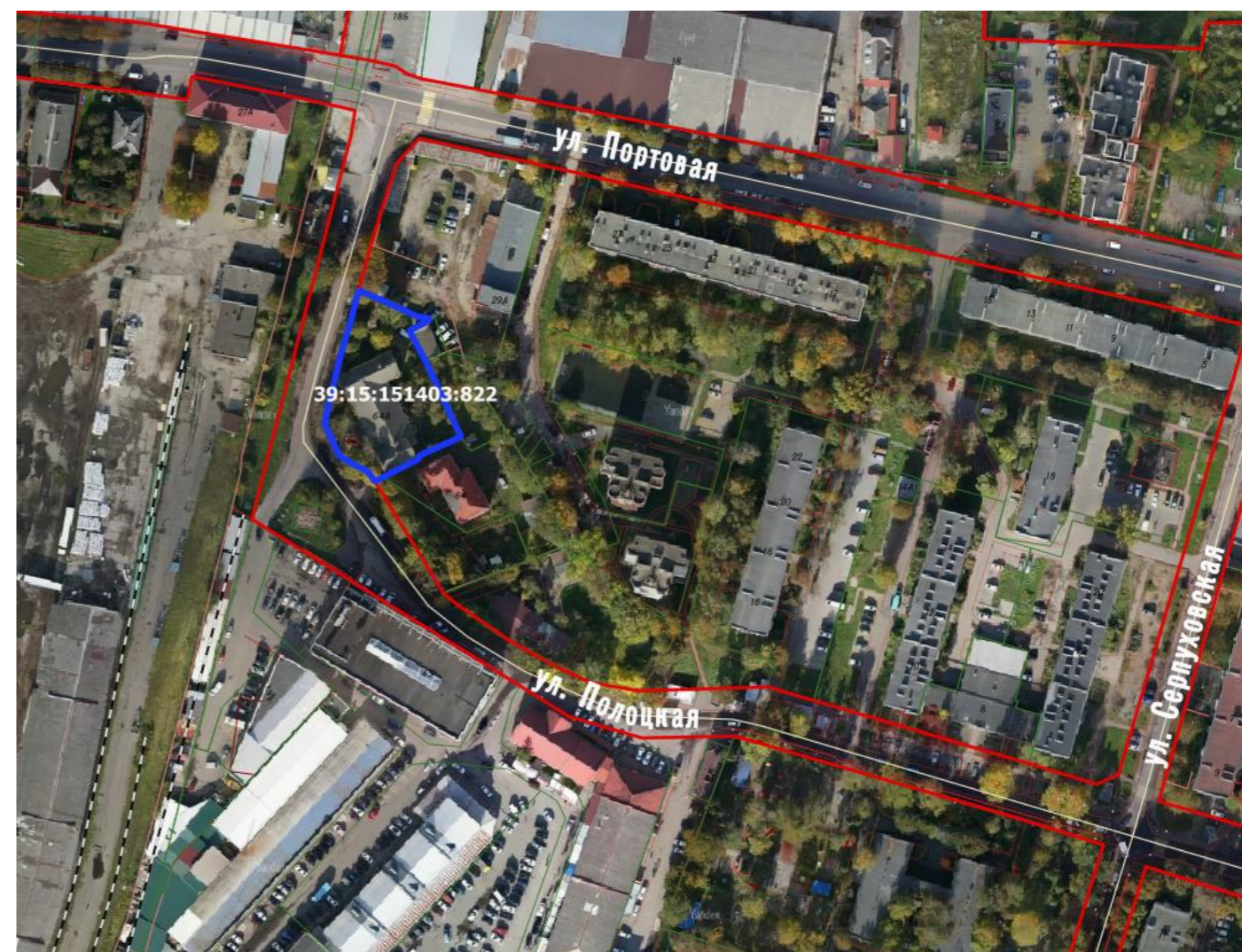
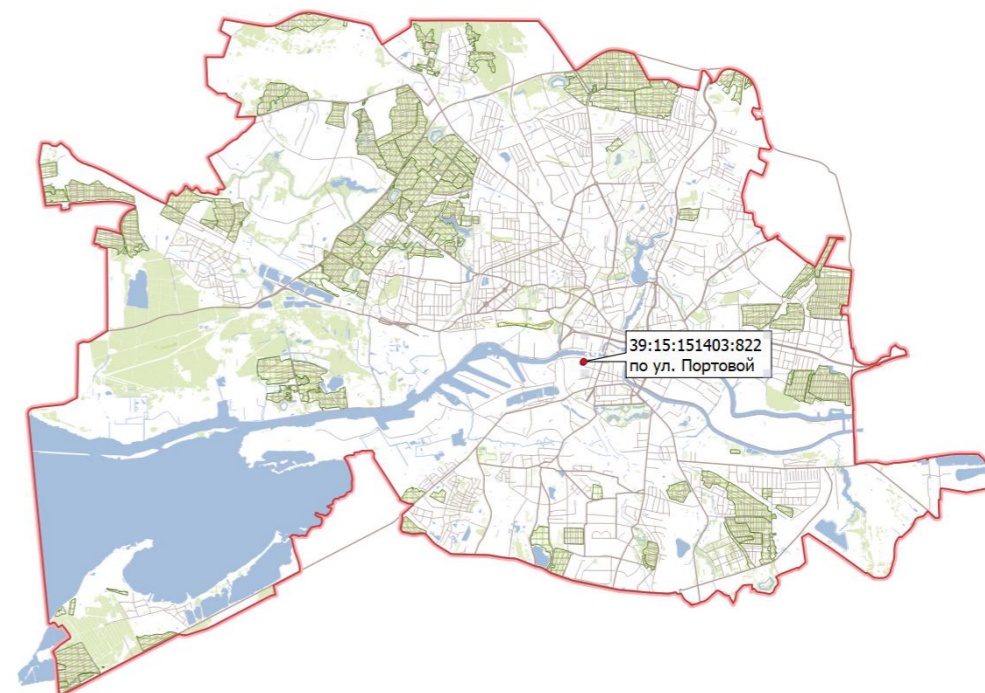
- от границ земельного участка с 3,0 м до 0,73 м (с южной стороны).

2. Отделу градостроительного зонирования в течение пяти рабочих дней со дня вступления в силу настоящего приказа обеспечить его размещение в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

3. Настоящий приказ вступает в силу со дня его подписания и подлежит официальному опубликованию.

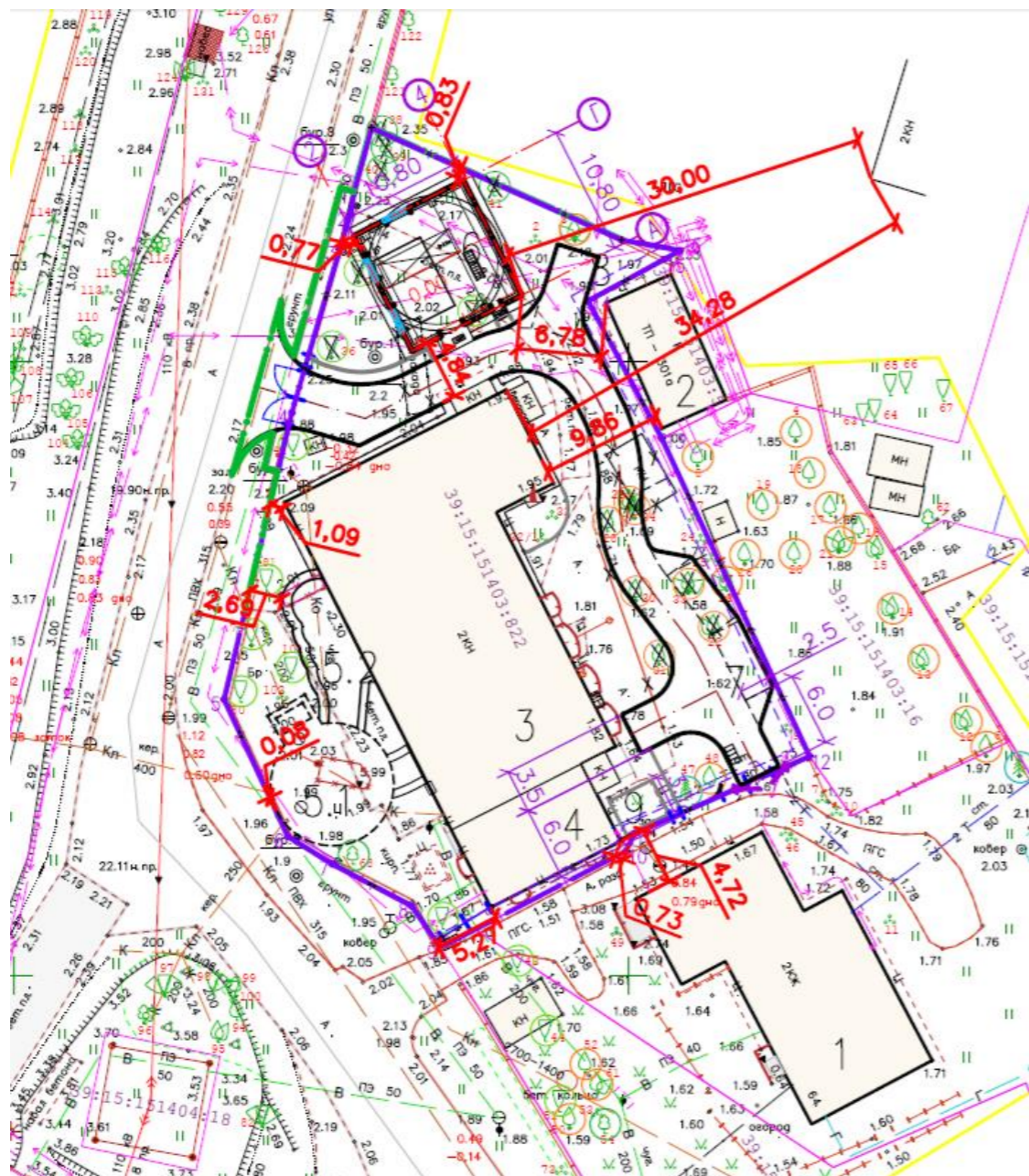
Исполняющая
обязанности министра

И.Ю. Жданова



ЭКСПОЗИЦИЯ



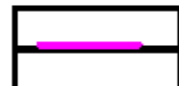
по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в границах земельного участка с кадастровым номером 39:15:151403:822 по ул. Портовой в г. Калининграде



ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

НА ПЛАНЕ	НАИМЕНОВАНИЕ И ОБОЗНАЧЕНИЕ	ЭТАЖНОСТЬ	КОЛИЧЕСТВО		ПЛОЩАДЬ, М2				СТРОИТЕЛЬНЫЙ ОБЪЕМ, М3	
			ЗДАНИЙ	КВАРТИР	ЗАСТРОЙКИ		ОБЩАЯ НОРМИРУЕМАЯ		ЗДАНИЯ	ВСЕГО
					ЗДАНИЯ	ВСЕГО	ЗДАНИЯ	ВСЕГО		
1	Многоэтажный жилой дом, существующий	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2	Трансформаторная подстанция, существующая	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3	КНС, существующая	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4	Административно-бытовой корпус, существующий	—	—	—	—	—	—	—	—	—
5.1	Резервуар N1, реконструируемый	—	—	—	—	112	112	—	—	—
5.2	Резервуар N2, реконструируемый	—	—	—	—	87	87	—	—	—
6	КНС новая (проектируемая)	1	1	—	—	110	110	—	—	—
7	Автостоянка гостевая на 2 а/м, проектируемая	—	—	—	—	—	37	—	—	—
Площадки										
8	Площадка для ТБО	—	—	—	—	—	9	—	—	—
9	Площадка для отдыха	—	—	—	—	—	12	—	—	—

Условные обозначения:

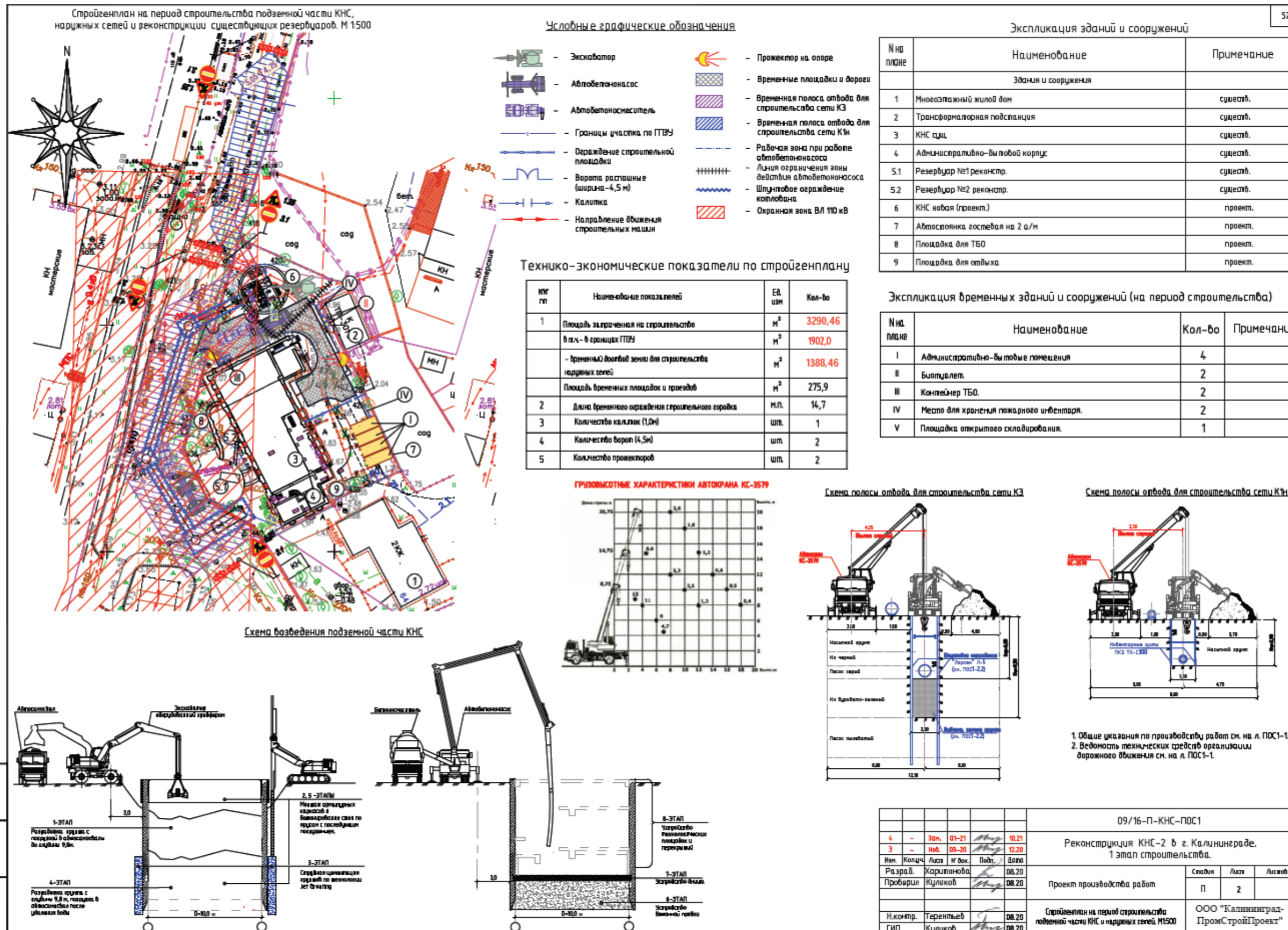
-  — отвод участка
-  — граница благоустройства
-  — пониженный бортовой камень

Технико-экономические показатели по генплану (в отводе участка):

- | | | | |
|--------------|---|------------------------------|--------|
| Площадь, га: | | Плотность, %: | |
| — территории | — 0,1902 (в отводе участка) | — застройки | — 48,9 |
| — застройки | — 0,0930 (621+199+110=930 м ²)
<small>сущ. рез. сущ. КНС пр. КНС</small> | — мощения | — 31,2 |
| — мощения | — 0,0594 (519+75=594 м ²) | — озеленения | — 19,9 |
| — озеленения | — 0,0378 | Использование территории, %: | — 80,1 |

ЭКСПОЗИЦИЯ

по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в границах земельного участка с кадастровым номером 39:15:151403:822 по ул. Портовой в г. Калининграде



ЭКСПОЗИЦИЯ

по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в границах земельного участка с кадастровым номером 39:15:151403:822 по ул. Портовой в г. Калининграде

Обоснование того, что

реконструируемая канализационная насосная станция №2 по улице Полоцкая, 64а выполненная на основании разрешенных отклонений, не превысит по объему аналогичную постройку, выполненную без отклонений, но при благоприятных условиях.

Ранее для объекта «Реконструкция КНС-2 в г. Калининграде. 1 этап строительства» было получено разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенной реконструкции объекта капитального строительства Приказ № 145 от 08.09.2017 г. в границах земельного участка с кадастровым номером 39:15:151403:11 по улице Портовая, 29а. В связи с перераспределением земельных участков 39:15:151403:09 и 39:15:151403:11, принятым распоряжением комитета муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» от 04.07.2018 № 28899/р-КМИ, реконструкция комплекса очистных сооружений Канализационной насосной станции № 2 (Далее – КНС-2) будет осуществляться на земельном участке с новым кадастровым номером с сохранением существующих КНС и резервуарами и строительством новой КНС.

Кадастровый номер земельного участка – 39:15:151403:822
Адрес земельного участка – улица Портовая, 64а
Кадастровый номер существующего здания – 39:15:151403:72
Адрес существующего здания – улица Полоцкая, д. 64а
Разрешенный вид использования – Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)

Площадь земельного участка – 0,1902 га (1902 м.кв.)
Характеристика – в соответствии с Правилами землепользования и застройки участок расположен в зоне общественных центров, подзона Гр (индекс «ОЦ/Гр»).

В соответствии с решением городского Совета депутатов Калининграда от 25.12.2017 № 339, при соблюдении градостроительных и технических регламентов, санитарных и противопожарных норм, нормативных разрывов с прочими объектами капитального строительства могут размещаться электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация, инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации объектов связи.

Параметры объекта:

- площадь застройки – 930 м²,
- плотность застройки – 48,9%
- производительность до реконструкции – 20 тыс. м³/сут.
- производительность после реконструкции – 46 тыс. м³/сут.

Существующее здание КНС является довоенным нежилым зданием, 1945 года ввода в эксплуатацию, находящимся в хозяйственном ведении ГП КО «Водоканал» на основании договора № 107/15/хв/н от 11.08.2015 г.:

- этажность – 3 эт.
- общая площадь здания – 756,6 м²
- площадь застройки – 621 м²

Проектируемое здание КНС:

- этажность – 1 эт.
- общая площадь здания – 288,18 м²

- площадь застройки – 109,55 м².

Участок имеет неподходящую изломанную конфигурацию в форме неправильного многоугольника с острыми углами, обнесен забором, граничит:

- с запада – ул. Полоцкая;
- с севера – территорией административного здания по ул. Портовая, 29а;
- с востока – территорией жилых домов по ул. Полоцкая, 28 и ул. Полоцкая, 30;
- с юга – территорией жилого дома, расположенного по адресу: ул. Полоцкая, 64.

Учесть расстояния от:

1. Существующего здания КНС до существующих:
 - административного здания по ул. Портовая, 29а – 34,28 м.;
 - трансформаторной подстанции – 9,86 м.;
 - жилого дома по ул. Полоцкая, 64 – 4,72 м.;- границ земельного участка:
 - с западной стороны от красных линий вглубь границ земельного участка, граничащей с ул. Полоцкого – 1,09 м.;
 - с юго-западной стороны от красных линий вглубь границ земельного участка, граничащей с ул. Полоцкого – 5,27 м.;
 - с южной стороны от красных линий вглубь границ земельного участка, граничащей с земельным участком с кадастровым номером 39:15:151403:15 – 0,73 м.;
2. Существующих *реконструируемых* подземных резервуаров до:
 - границ земельного участка:
 - с западной стороны от красных линий вглубь границ земельного участка, граничащей с ул. Полоцкого – 2,69 м.;
 - юго-западной стороны от красных линий вглубь границ земельного участка, граничащей с ул. Полоцкого – 0,08 м.;
3. От *проектируемого* здания КНС до существующих:
 - здания КНС – 4,84 м.;
 - трансформаторной подстанции – 6,78 м.;
 - административного здания по ул. Портовая, 29а – 30,00 м.;- границ земельного участка:
 - с западной стороны от красных линий вглубь границ земельного участка, граничащей с ул. Полоцкого – 0,77 м.;
 - с северной стороны от красных линий вглубь границ земельного участка, граничащей с земельным участком с кадастровым номером 39:15:151403:821 – 0,83 м.

На рассматриваемом земельном участке площадью 1902 м.кв. помимо существующего здания КНС и предполагаемого к размещению нового здания КНС располагаются подземные резервуары для приема сточных вод.

Указанные здания и сооружения используются в работе станции и расположены по границе земельного участка и выходят за зону допустимого размещения зданий, строений и сооружений.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" КНС является объектом V класса опасности.

Проектом «По установлению расчетного (предварительного) размера санитарно защитной зоны (СЗЗ)» для реконструируемой КНС по ул. Полоцкая, 64а, выполненным проектной мастерской ИП Левин В.И., предложено и обосновано установить сокращенную СЗЗ.

На основании результатов экспертизы ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Калининградской области» (регистрационный номер №695/14 от 12.07.16), учитывая, что концентрации загрязняющих веществ на границе с жилой застройкой не превышают ПДК, акустическое загрязнение атмосферы после реконструкции КНС-2 не превысит ПДУ для дневного и ночного времени, с учетом сложившейся застройки установлен расчетный размер СЗЗ от границы промплощадки:

- в юго-восточном направлении 5 метров;
- в северном направлении 20 метров;
- в восточном направлении 20 метров;
- в южном направлении 20 метров;
- в западном направлении 20 м.

На упомянутый выше проект получено санитарно-эпидемиологическое заключение о соответствии № 39.КС.12.000.Т.000429.08.16 от 16.08.16 Управления Федеральной службы по надзору с сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Калининградской области.

В связи с тем, что объемно-планировочные решения насосной станции определяются ее технологическими решениями и не зависят от размещения на земельном участке, то реконструируемая насосная станция, выполненная на основании разрешенных отклонений, не превысит по объему аналогичную постройку, выполненную без отклонений, но при благоприятной конфигурации земельного участка.

Санитарные требования и требования технологических регламентов нарушены при этом не будут.