

Обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства. Земельный участок с кадастровым номером 74:30:0102033:4915, площадью 1864,0 м². по адресу: Челябинская обл., г. Копейск, ул. Кожевникова, 12а

Используемые законодательные и нормативно-методические акты:

- Федеральный Закон РФ от 30.11.1994 №51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации»;
- Федеральный Закон РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации»;
- Федеральный Закон РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации»;
- Федеральный Закон РФ от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные»;
- Местные нормативы градостроительного проектирования Копейского городского округа, утвержденные Решением Собрании депутатов Копейского городского округа от 26.05.2021 № 202-МО;
- Генеральный план города Копейска, утвержденный Собранием депутатов Копейского городского округа;
- Правила землепользования и застройки Копейского городского округа, утвержденные решением Собрании депутатов Копейского городского округа.

Пояснительная записка

Земельный участок с кадастровым номером 74:30:0102033:4915 расположен в центральной части г. Копейска.

Адрес земельного участка: Челябинская обл., г. Копейск, ул. Кожевникова, 12а.

Площадь земельного участка 1864м².

Вид разрешенного использования земельного участка - Предпринимательство.

На данном земельном участке расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 74:30:0102033:4938.

Описание местоположения земельного участка:

- Северная граница земельного участка не имеет смежных землепользователей. На расстоянии 8,8м от северной границы (точки 1-2) расположена подземная теплотрасса $d=530\text{мм}$ и далее проезжая часть (продолжение ул. Томилова);

- восточная граница земельного участка (точки 2-3) не имеет смежных землепользователей. На расстоянии 3,6м от границы земельного участка расположен земельный участок с КН 74:30:0102033:128, занимаемый объектами капитального строительства.

- южная граница земельного участка (точки 3-4) имеет смежную границу с земельным участком с кадастровым номером 74:30:0102033:416. На расстоянии 59,4м расположено здание магазина;

- со стороны западной границы земельного участка (точки 4-1) расположена проезжая часть ул. Фруктовая, далее на расстоянии 28м расположены гаражи для легкового автотранспорта.

Юго-восточнее рассматриваемого земельного участка расположена АЗС.

Планировочная организации земельного участка и архитектурно-планировочные решения

Согласно Правилам землепользования и застройки Копейского городского округа рассматриваемый земельный участок расположен в зоне О-общественно-деловая зона.

В настоящее время на земельном участке расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 74:30:0102033:4938 (нежилое здание кафе).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Копейского городского округа для общественно-деловой зоны:

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - площадь земельных участков: не подлежат установлению.
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений — не менее 6 м.
3. Предельное количество этажей — не подлежат установлению;
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка — 80%;
5. В перечне основных видов разрешенного использования указан вид "Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)».

В соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования для общественно-деловой зоны коэффициент застройки — 1,0; коэффициент плотности застройки — 3,0.

На земельном участке с кадастровым номером 74:30:0102033:4915 планируется строительство нежилого торгово-офисного здания.

**Технико-экономические показатели проектируемого объекта,
расчетные показатели:**

1. Площадь участка с кадастровым номером 74:30:0102033:4915 — 1864,0 кв.м.
2. Площадь застройки земельного участка с учетом нового строительства — 650,0 м².
3. Общая площадь объектов капитального строительства — 630,0 кв.м.
4. Коэффициент застройки земельного участка — $650,0 / 1864,0 = 0,35$ (35%).
5. Коэффициент плотности застройки $630,0 \text{ м}^2 / 1864,0 \text{ м}^2 = 0,34$.
6. Класс функциональной пожарной опасности — Ф 3.1 — здания торгового назначения.
7. Уровень ответственности здания — нормальный
8. Степень огнестойкости — II.
9. Класс конструктивной пожарной опасности — С0.
10. Высота здания до конька скатной кровли составляет около 7,0 м.

Нормы противопожарной безопасности должны быть предусмотрены при разработке схемы планировочной организации земельного участка в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Противопожарные разрывы до существующих объектов капитального строительства должны соответствовать Федеральному Закону РФ от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты».

Подъезд пожарных автомобилей обеспечен с двух продольных сторон, что соответствует п.8 СП 4.13130.2013.

Отвод ливневых и атмосферных вод осуществляется по рельефу с выпуском в газоны.

Для сбора твердых отходов на прилегающей территории предусмотрена установка контейнеров. Водоотведение от объекта предусматривается в централизованную городскую канализацию. Для уличного мусора у входов в подъезды устанавливаются урны.

Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства выносятся следующие параметры:

Отступ от границ земельного участка до возможного размещения здания:

- с севера — 1,0 м;
- с востока — 3,0 м;
- с юга — 3,0 м;
- с запада — 3,0 м.

Обоснование величины отклонения от предельных параметров разрешенного строительства:

При размещении объекта капитального строительства соблюдаются следующие нормативные показатели:

При размещении проектируемого здания учтены требования пожарной безопасности в области обеспечения противопожарных разрывов от соседних зданий и сооружений.

Согласно таб.1 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты» нормативные расстояния между жилыми и общественными зданиями со степенью огнестойкости - II и классом конструктивной пожарной опасности - С0 до зданий с наихудшими показателями по степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности составляет 10м.

Противопожарные разрывы до существующих объектов капитального строительства обеспечены (расстояние до ближайших зданий на земельном участке с кадастровым номером 74:30:0102033:128 до планируемого размещения зданий составляет 11,1м, до здания кафе – 14,5м).

Согласно Федеральному закону от 22 июля 2008 года N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" расстояние от автозаправочных станций бензина и дизельного топлива до общественных зданий составляет 25м. Данное требование выполнено (расстояние от предполагаемого места размещения объекта до заправочных колонок составляет 29,8м, до емкостей ГСМ – 36,4м).

Подъезд к объекту пожарной техники обеспечивается с двух продольных сторон с ул. Фруктовой.

Выполнены требования Местных нормативов градостроительного проектирования МО «Копейский городской округ» в части:

- коэффициент застройки земельного участка 0,35;
- коэффициент плотности застройки квартала 0,34.

Обеспечены охранные зоны существующих инженерных коммуникаций.

Обеспечено соблюдение красных линий ул. Фруктовая, ул. Томилова.

Выводы:

Согласно документам градостроительного зонирования и в результате оценки схемы планировочной организации земельного участка установлено, что для проектирования объектов капитального строительства, отвечающих требованиям нормативных, технических и правовых регламентов, установленных для общественных зданий, а также с учётом габаритов земельного участка существует необходимость сокращения отступов от границ земельного участка с кадастровым номером 74:30:0102033:4915, площадью 1864 кв.м., по адресу: г. Копейск, ул. Кожевникова 12-а, в точках:

- 2-3, 3-4, 4-1 отступ до возможного расположения объектов – 3,0 м;
- 1-2 отступ до возможного расположения объектов – 1,0м.

Сокращение отступа до указанных показателей позволит эффективно использовать земельный участок.

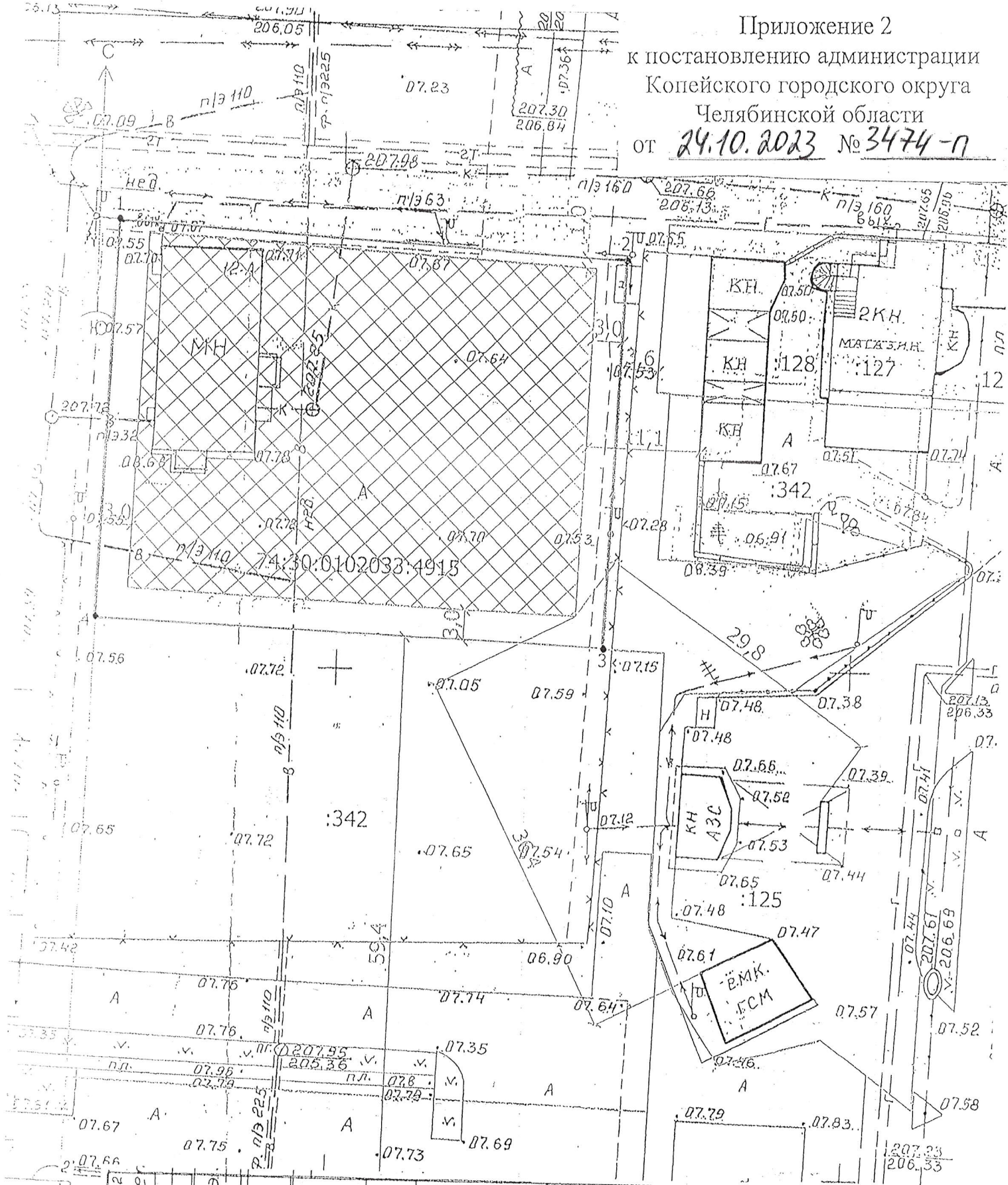
Проанализировав градостроительную ситуацию в части отклонений от предельно-допустимых параметров застройки, установлено что при данных показателях, планируемый к размещению объект капитального строительства, не окажет негативного влияния на окружающую среду, не ухудшаются условия инсоляции и освещенности помещений, существующих ОКС, при соблюдении требований технического регламента о требованиях пожарной безопасности планируемый объект не ухудшит противопожарные характеристики соседних земельных участков и расположенных на них ОКС, обеспечиваются охранные зоны инженерных коммуникаций.

Права субъектов, граничащих с рассматриваемым участком и планируемые объекты капитального строительства, не будут нарушены.

Директор ООО «ПМ «ГОРОД»

В.Л. Флигер

Приложение 2
к постановлению администрации
Копейского городского округа
Челябинской области
от 24.10.2023 № 3474-п



Челябинской обл., г. Копейск, ул. Кожевникова, 12А

Материалы для проведения общественных обсуждений для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства

Схема допустимого размещения
зданий, сооружений. М 1:500

Стадия	Лист	Листов
--------	------	--------

P | 2

ООО "Проектная
мастерская "ГОРОД"

0762	Литер.	К	0739
0768	ул. 4		
Разр	Флитер	<i>[Signature]</i>	