

Обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства. Земельный участок с кадастровым номером 74:30:0102022:190, площадью 2900м². по адресу: Челябинская обл., г. Копейск, ул. Лихачева, 19Г.

Используемые законодательные и нормативно-методические акты, иные документы:

- 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 118.13330.2012* «Общественные здания и сооружения»;
- 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;
- Проект на строительство здания склада к магазину шифр 056.2019, согласованный управлением архитектуры и градостроительства в 2019 году.

Пояснительная записка

Земельный участок с кадастровым номером 74:30:0102022:190 расположен в восточной части г. Копейска. Земельный участок ограничен с севера, юга и востока - территорией свободной от застройки, с запада - земельным участком с к/н 74:30:0102022:204 по адресу: г. Копейск, ул. Лихачева, 19Д.

Земельный участок с кадастровым номером 74:30:0102022:190 расположен по адресу: г. Копейск, ул. Лихачева, 19Г. Площадь земельного участка 2900м². Вид разрешенного использования - Магазины.

На данном земельном участке расположено 2 объекта незавершенного строительства с кадастровыми номерами 74:30:0102022:524 и 74:30:0102022:211.

Планировочная организации земельного участка и архитектурно-планировочные решения

Согласно Правилам землепользования и застройки Копейского городского округа данный земельный участок расположен в зоне П2 – коммунально-складская зона.

В настоящий момент на данном земельном участке расположено 2 объекта незавершенного строительства с кадастровыми номерами 74:30:0102022:524 и 74:30:0102022:211. Строительство данных объектов было выполнено на основании ранее согласованных проектов и ранее выданных разрешений на строительство

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Копейского городского округа для данной территориальной зоны:

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - площадь земельных участков: не подлежат установлению, за исключением земельных участков, предоставленных под индивидуальное гаражное строительство (индивидуальные гаражи):
 - Минимальный размер земельного участка 15 кв.м
 - Максимальный размер земельного участка 50 кв.м.
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. Максимальный процент застройки в границах земельного участка под индивидуальные гаражи — 100%.

В перечне основных видов разрешенного использования указан вид "Магазины (4.4)», «Склады(6.9)».

Размеры земельного участка 64,1м*57,1м*43,0м*20,0м*47,0м*25,0м.

Технико-экономические показатели проектируемых объектов, расчетные показатели:

Площадь участка с кадастровым номером 74:30:0102022:190 – 2900кв.м.

1. Площадь застройки земельного участка (ориентировочная) – 1230м².

2. Общая (ориентировочная) площадь объектов капитального строительства – 1500кв.м.

3. Коэффициент застройки земельного участка – $1230 / 2900 = 0,4$
4. Коэффициент плотности застройки земельного участка – $1500 / 2900 = 0,5$
5. Класс функциональной пожарной опасности – магазин – Ф 3.1 – здания организаций торговли и – склад - Ф5.2 – складские здания.

Нормы противопожарной безопасности должны быть предусмотрены на уровне генерального плана земельного участка в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Противопожарный разрыв 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 со всех сторон, что соответствует п.8 СП 4.13130.2013.

Основными видами антропогенного (негативного) воздействия на окружающую среду при эксплуатации предполагаемого к строительству объекта являются:

- засорение территории бытовыми отходами;
- загрязнение территории сточными водами;
- физическое воздействие в виде шума;
- повышение пожароопасности территории.

В соответствии со своим назначением объект не является объектом, оказывающим негативное воздействие на окружающую среду.

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

Для сбора твердых отходов в границах земельного участка предусмотрена установка контейнеров. Водоотведение от объекта предусматривается в канализационный коллектор, расположенный по ул. Лихачева. Для уличного мусора на площадке устанавливаются урны.

Объект не является источником шума для окружающей застройки. Источником внешнего шума для зданий являются автомобильные потоки дороги общего пользования ул. Лихачева.

Окружающая застройка не является источником внешнего шума.

В конструкциях объекта предусмотрены строительные мероприятия в соответствии с нормами и правилами, обеспечивающие снижение уровня звука.

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 – 0,0 м;
- с востока – 0,0 м;
- с юга – 6,0 м;
- с запада – 5,6 м.

Обоснование величины отклонения от предельных параметров разрешенного строительства:

При размещении объекта капитального строительства соблюдаются следующие нормативные показатели:

Согласно местным нормативам градостроительного проектирования Копейского городского округа, утвержденным Решением Собрании депутатов Копейского городского округа от 26.05.2021 № 202-МО (таб.13) требуемое количество парковочных мест для магазина непродовольственных товаров составляет 1 м/место на 70м² общей площади. Для объектов складского назначения 1 м/место на 8 работающих. Проектом предусмотрено размещение 15 м/мест.

С учетом общей площади объекта 600м² (площадь магазина ориентировочная) при условии принятой нормативной обеспеченности парковочными машино-местами требуется 8 м/мест + 1 м/место для склада. Условия для организации парковок имеются.

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

Согласно п.6.1.2 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты» нормативные расстояния между зданиями и сооружениями на территории производственных объектов составляет - 9,0м.

К участку обеспечивается подъезд с ул. Лихачева.

Противопожарные разрывы до существующих объектов капитального строительства обеспечены (расстояние до ближайшего ОКС составляет 9,0м).

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 зданий общественного назначения, а также с учётом габаритов земельного участка существует необходимость сокращения отступов от границ земельного участка с кадастровым номером 74:30:0102022:190, площадью 2900 кв.м., по адресу: г. Копейск, ул. Лихачева, 19Г, в точках:

- 1-2, 2-3, 3-4, 6-1 (граничит с землями общего пользования), отступ до возможного расположения объектов - 0,0 м;
- 4-5, 5-6 (граничит с земельным участком с к/н 74:30:0102022:204), отступ - 5,6м и 6,0м;

Сокращение отступа до указанных показателей позволит эффективно использовать земельный участок.

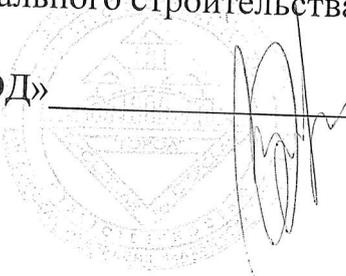
Проанализировав градостроительную ситуацию в части отклонений от предельно-допустимых параметров застройки, установлено, что при данных

показателях, планируемые к размещению объекты капитального строительства, не окажут негативного влияния на окружающую среду, не ухудшаются условия инсоляции и освещенности помещений, существующих ОКС, при соблюдении требований технического регламента о требованиях пожарной безопасности планируемые объекты не ухудшат противопожарные характеристики соседних земельных участков и расположенных на них ОКС, обеспечиваются охранные зоны инженерных коммуникаций.

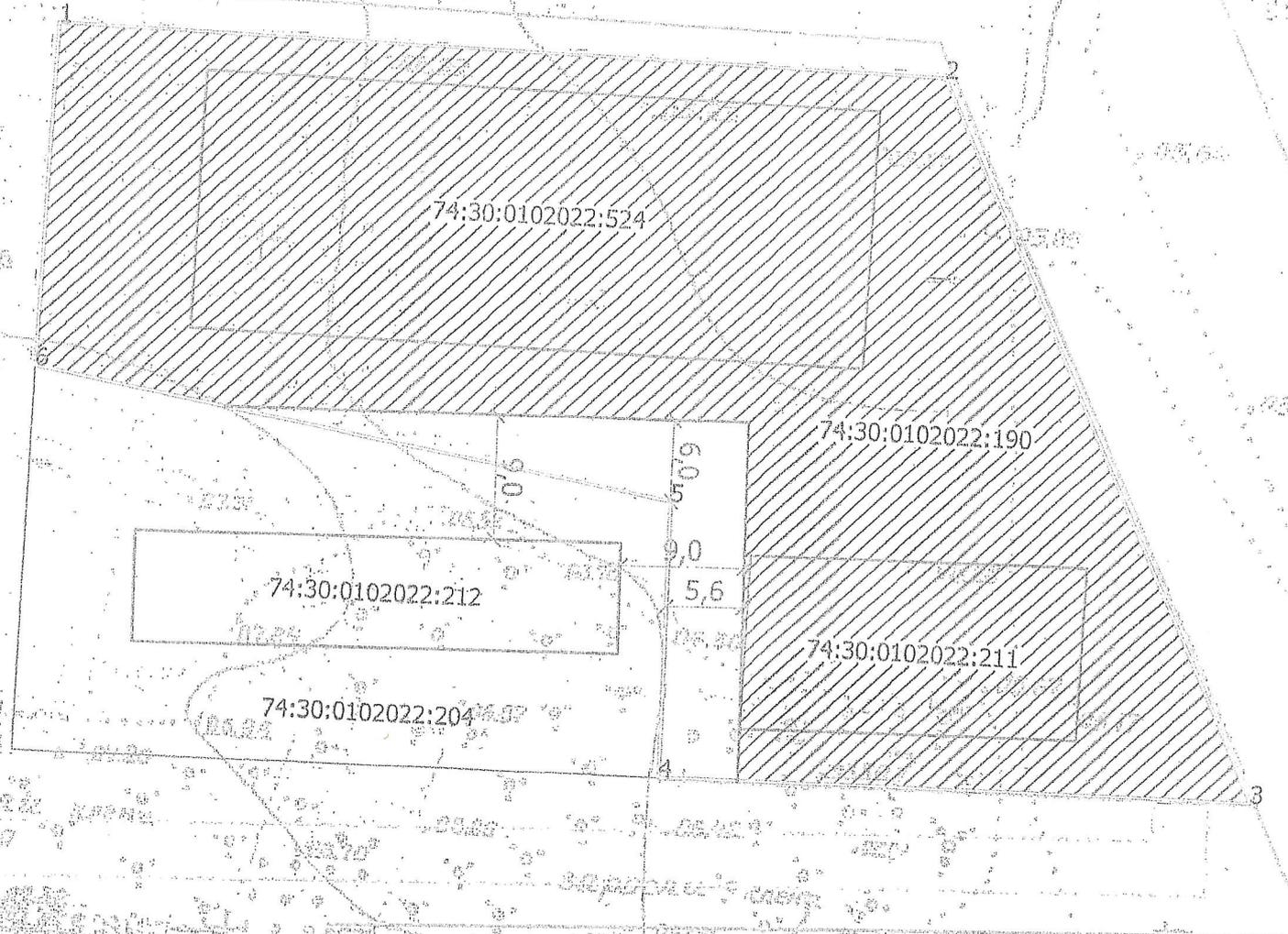
Права субъектов, граничащих с рассматриваемым участком и планируемые объектами капитального строительства, не будут нарушены.

Директор ООО «ПМ «ГОРОД»

В.Л. Флитер



ПРИЛОЖЕНИЕ 2
 к постановлению администрации
 Копейского городского округа
 Челябинской области
 от 13.04.2022 № 1059-п



Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
						Челябинской обл., г. Копейск, ул. Лихачева, 19Г			
						Материалы для проведения общественных обсуждений для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства	Стадия	Лист	Листов
							Р	7	
Разраб.	Флитер					Схема допустимого размещения зданий, сооружений. М 1:500	ООО "Проектная мастерская "ГОРОД"		