

ПРИЛОЖЕНИЕ 1  
к постановлению администрации  
Копейского городского округа  
Челябинской области  
от 25.04.2022 № 1154-п

**Обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства. Земельный участок с кадастровым номером 74:30:0104013:942, площадью 678,0 м2. по адресу: Челябинская обл., г. Копейск, ул. Тюменская, 7.**

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»;
- 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 74:30:0104013:942 расположен в восточной части г. Копейска. Земельный участок ограничен с севера – территорией свободной от застройки и автодорогой к производственной территории, с юга – земельным участком с кадастровым номером 74:30:0104013:943, с запада - земельным участком с к/н 74:30:0104013:485, с востока - земельным участком с к/н 74:30:0104013:75.

Земельный участок с кадастровым номером 74:30:0104013:942 расположен по адресу: г. Копейск, ул. Тюменская, 7. Площадь земельного участка 678.0 м2. Вид разрешенного использования - для индивидуального жилищного строительства.

Объекты капитального строительства на данном земельном участке отсутствуют.

Планировочная организации земельного участка и архитектурно-  
планировочные решения

Согласно Правилам землепользования и застройки Копейского городского округа данный земельный участок расположен в зоне Ж1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами.

В настоящее время на рассматриваемом земельном участке отсутствуют объекты капитального строительства. На смежном земельном участке с к/н 4:30:0104013:75 расположен индивидуальный жилой дом, на смежном земельном участке с к/н 74:30:0104013:943 расположено здание магазина.

Севернее и восточнее земельного участка расположена ВЛ-0,4 кВ планируется к переносу-направлен запрос для получения технических условий).

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

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков - минимальная площадь – 400м<sup>2</sup>, максимальная площадь – 2000 м<sup>2</sup>.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -

Минимальное расстояние между фронтальной границей участка и основным строением, м: при реконструкции и новом строительстве  в границах сохраняемой исторической застройки	5  По сложившейся линии застройки жилых домов
Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями, м: - от границ соседнего участка до:	
основного строения	3
постройки для содержания скота и птицы других построек	4
бани, гаража, сарая и др.	1



окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (бани, гаража, сарая), расположенных на соседних земельных участках	6
от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений на участке	Не нормируется

3. Предельное количество этажей – не более чем 3;

4. Коэффициент использования территории:

- для индивидуального жилищного строительства при минимальной площади участка 400 м<sup>2</sup> не более 0,49

- для блокированных жилых домов — на 1 квартиру при минимальной площади участка 400 м<sup>2</sup> не менее 0,280%;

4. Высота строений: для всех основных строений: количество надземных этажей – до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа, с соблюдением норм освещенности соседнего участка:

4.1. высота от уровня земли:

- до верха плоской кровли не более 9,6м

- до конька скатной кровли не более 13,6 м

для всех вспомогательных строений:

4.2. высота от уровня земли:

- до верха плоской кровли не более 4м

- до конька скатной кровли не более 7 м

как исключение: шпили, башни, флагштоки — без ограничения

5. Требования к ограждению земельных участков:

со стороны улиц ограждения палисадников должны быть светопрозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы;

- ограждение земельного участка со стороны проездов и улиц допускается глухое, высотой не более 2,2 метра;

- ограждение, расположенное между смежными земельными участками, должно исключать затенение соседнего участка. Установка глухого ограждения допускается по взаимному согласию правообладателей приусадебных участков.

В перечне основных видов разрешенного использования указан вид " Для индивидуального жилищного строительства (2.1)».

6. Размеры земельного участка 31,2м\*22,5м\*32,6м\*19,7м.

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

Проектируемый объект – индивидуальный жилой дом.

Площадь участка с кадастровым номером 74:30:0104013:942 – 678,0 кв.м.

1. Площадь застройки земельного участка (ориентировочная) – 466,5 м<sup>2</sup>.
2. Общая (ориентировочная) площадь объекта капитального строительства – 678,0 кв.м.
3. Количество этажей – 2.
4. Высота здания от уровня земли до конька скатной кровли – не более 13,6 м.
5. Коэффициент застройки земельного участка –  $466,5 / 678,0 = 0,69$ .
6. Класс функциональной пожарной опасности – Ф 1.4 – многоквартирные жилые дома.
7. Класс конструктивной пожарной опасности – СО.
8. Степень огнестойкости – II.

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».

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 жилой зоны Ж1 выполнена установка контейнеров для ТБО. Водоотведение от объекта предусматривается в канализационный коллектор  $d=250$  мм, расположенный севернее рассматриваемого земельного участка.

Объект не является источником шума для окружающей застройки. Источником внешнего шума для зданий являются автомобильные потоки дороги общего пользования ул. Новосибирская, производственная территория.



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 – 2,0 м;
- с востока – 3,0 м;
- с юга – 2,0 м;
- с запада – 2,0 м.

Коэффициент застройки земельного участка –  $466,5 / 678,0 = 0,69$ .

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 класса конструктивной пожарной опасности СО и II степени огнестойкости составляет - 6,0м.

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

Охранная зона ЛЭП-0,4 кВ соблюдена.

#### 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 жилых зданий, а также с учётом габаритов земельного участка существует необходимость сокращения отступов от границ земельного участка с кадастровым номером 74:30:0104013:942, площадью 678 кв.м., по адресу: г. Копейск, ул. Тюменская, 7, в точках:

- 1-2, 2-3, 3-4, 4-5 (границит с землями общего пользования), отступ до возможного расположения объектов - 2,0 м;

- 5-6 (граничит с земельным участком с к/н 74:30:0104013:75), отступ - 3,0 м;
- 6-7 (граничит с земельным участком с к/н 74:30:0104013:943), отступ - 2м;
- 7-8, 8-1 (граничит с земельным участком с к/н 74:30:0104013:485), отступ - 2,0 м.

Коэффициент использования территории - 0,69.

Сокращение отступа от границ земельного участка и увеличение коэффициента использования территории 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 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 объекты капитального строительства, не будут нарушены.

Директор ООО «ПМ «ГОРОД»

В.Л. Флигер



ПРИЛОЖЕНИЕ 2  
к постановлению администрации  
Копейского городского округа  
Челябинской области  
от 25.04.2022 № 1157-п



Челябинской обл., г. Копейск, ул. Тюменская, 7

Изм. Кол. уч. Лист № док. Подпись Дата

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

Стадия	Лист	Листов
Р	8	

Разраб. Флитер

Схема допустимого размещения зданий, сооружений. М 1:500

ООО "Проектная мастерская "ГОРОД"