

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
к постановлению администрации
Копейского городского округа
Челябинской области
от 26.04.2022 № 1159-П

Обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства. Земельный участок с кадастровым номером 74:30:0102022:58, площадью 600м2. по адресу: Челябинска яобл., г. Копейск, ул. Братьев Гожевых, 13А.

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 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.

Пояснительная записка

Земельный участок с кадастровым номером 74:30:0102022:58 расположен в центральной части г. Копейска. Земельный участок ограничен с востока - существующим проездом с грунтовым покрытием, с севера - территорией свободной от застройки, с юга - автомобильной дорогой по ул. Лихачева, с запада - территорией ГБУЗ Областная туберкулезная больница № 1.

Земельный участок с кадастровым номером 74:30:0102022:58 расположен по адресу: г. Копейск, ул. Братьев Гожевых, 13А. Площадь земельного участка 600м2. Вид разрешенного использования - магазины, общей площадью до 5000м2.

На данном земельном участке расположен объект незавершенного строительства с кадастровым номером 74:30:0102022:118.

Планировочная организации земельного участка и архитектурно-планировочные решения

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

В настоящее время на рассматриваемом земельном участке расположен объект незавершенного строительства с кадастровым номером 74:30:0102022:118.

Южнее и западнее земельного участка расположены КЛ-6 кВ и ЛЭП-0,4 кВ.

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.
 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%;
- В перечне основных видов разрешенного использования указан вид "Магазины (4.4)».

Размеры земельного участка 20,0мх30,0м.

Технико-экономические показатели проектируемых объектов, расчетные показатели:

1. Площадь участка с кадастровым номером 74:30:0102022:58— 600кв.м.
2. Площадь застройки земельного участка (ориентировочная) — 380м².
3. Общая (ориентировочная) площадь объектов капитального строительства— 280кв.м.
4. Коэффициент застройки земельного участка — $380 / 600 = 0,63$
5. Коэффициент плотности застройки земельного участка — $380/600 = 0,63$
6. Класс функциональной пожарной опасности — магазин — Ф 3.1 — здания организаций торговли.

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 с одной продольной стороны в соответствии с 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 – 0,0 м;
- с запада – 2,5 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 Собрания депутатов Копейского городского округа от 26.05.2021 № 202-МО (таб.13) требуемое количество парковочных мест для магазина составляет 1 м/место на 50м² общей площади.

С учетом общей площади объекта 280м² при условии принятой нормативной обеспеченности парковочными машино-местами требуется 6 м/мест. Условия для организации парковок имеются.

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

Согласно Постановлению Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" охранный зона ЛЭП-0,4 кВ и ЛЭП-6 кВ (подземные кабельные линии) составляет 1,0м.

К участку обеспечивается подъезд с ул. Лихачева.

Противопожарные разрывы до существующих объектов капитального строительства обеспечены (расстояние до ближайшего ОКС составляет 20,0м).

Выводы:

Согласно документам градостроительного зонирования и в результате оценки схемы планировочной организации земельного участка установлено, что для проектирования объекта капитального строительства, отвечающего 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 74:30:0102022:58, площадью 600 кв.м., по адресу: г. Копейск, ул. Братьев Гожевых, 13А, в точках:

- 3-4 (граничит с землями общего пользования), отступ до проектируемого объекта - 2,5 м;

- 1-2, 2-3, 4-1 (граничит с землями общего пользования), отступ - 0,0 м.

Сокращение отступа до указанных показателей позволит эффективно использовать земельный участок.

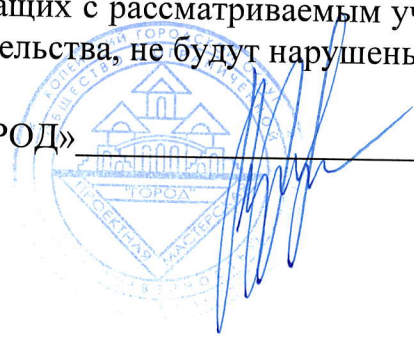
Проанализировав градостроительную ситуацию в части отклонений от предельно-допустимых параметров застройки установлено, что при данных показателях планируемый к размещению объект капитального строительства не окажет негативного влияния на окружающую среду, не ухудшаются условия инсоляции и освещенности 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.

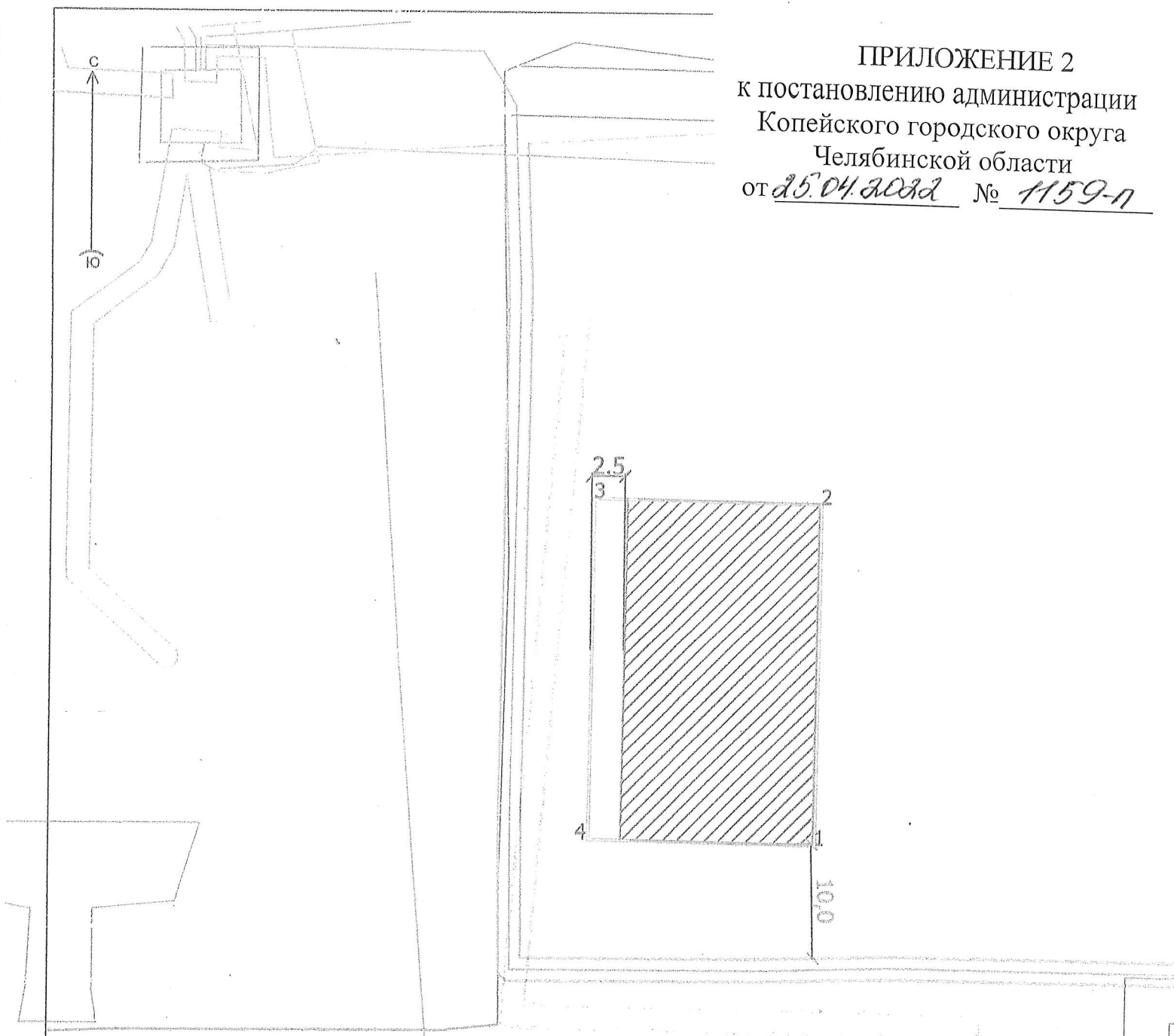
Права субъектов, граничащих с рассматриваемым участком и планируемым объектом капитального строительства, не будут нарушены.

Директор ООО «ПМ «ГОРОД»

В.Л. Флитер



ПРИЛОЖЕНИЕ 2
к постановлению администрации
Копейского городского округа
Челябинской области
от 25.04.2022 № 1159-п



						Челябинской обл., г. Копейск, ул. Братьев Гожевых, 13А		
Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы для проведения общественных обсуждений для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства	Стадия	Лист
							Р	7
Разраб. Флитер						Схема допустимого размещения зданий, сооружений. М 1:500	ООО "Проектная мастерская "ГОРОД"	