

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

К постановлению администрации
Копейского городского округа
От « 04 » 04. 2022 № 1441-н

Обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства. Земельный участок с кадастровым номером 74:30:0104007:4947, площадью 1000м². по адресу: Челябинская обл., г. Копейск, пр. Славы, 35.

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 Собрании депутатов Копейского городского округа;
- Правила землепользования и застройки Копейского городского округа, утвержденные решением Собрании депутатов Копейского городского округа.
- Проект планировки территории м-на № 5

Пояснительная записка

Земельный участок с кадастровым номером 74:30:0104007:4947 расположен в центральной части г. Копейска. Земельный участок ограничен с севера – внутриквартальным проездом по пер. Маяк, с запада – пр. Славы, с востока – территорией голюбятни, земельным участком с кадастровым номером 74:30:0104007:4385 по адресу: г Копейск, пер Маяк, 21 "а", с юга - земельным участком многоквартирного жилого дома по адресу: г. Копейск, ул. Республиканская, 18 (к/н 74:30:0104007:295).

Земельный участок с кадастровым номером 74:30:0104007:4947 расположен по адресу: г. Копейск, пр. Славы, 35. Площадь земельного участка 1000м². Вид разрешенного использования – «Предпринимательство» (4.0).

На данном земельном участке отсутствуют объекты капитального строительства. В границах участка расположены самовольные хозяйственные постройки и погреба.

Планировочная организация земельного участка и архитектурно-планировочные решения

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

В настоящий момент на данном земельном участке отсутствуют объекты капитального строительства.

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

минимальные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и площадь земельных участков: не подлежат установлению.

минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений — не менее 6 м; минимальное количество этажей: не подлежат установлению.

максимальный процент застройки в границах земельного участка — 80%;

согласно местным нормативам градостроительного проектирования Копейского городского округа, утвержденным Решением Собрания депутатов Копейского городского округа от 26.05.2021 № 202-МО (таб.2) для общественно-деловой коэффициент застройки -1,0, коэффициент плотности застройки — 3,0.

Перечне основных видов разрешенного использования указаны виды «Административное здание» (4.0), «Магазины» (4.4), «Деловое управление» (4.1).

Размеры земельного участка 28,6м*35,7м/27,3м*35,9м.

Технико-экономические показатели проектируемых объектов, расчетные показатели:

Площадь участка с кадастровым номером 74:30:0104007:4947 — 1000 кв.м.

Площадь застройки земельного участка (ориентировочная) — 840 кв.м.

Общая (ориентировочная) площадь объектов капитального строительства — 1500 кв.м. На участке планируется размещение торгового здания.

Коэффициент застройки земельного участка — $840 / 1000 = 0,84$

коэффициент плотности застройки земельного участка — $1500 / 1000 = 1,5$

класс функциональной пожарной опасности — магазин — Ф 3.1 — здания организаций торговли.

Нормы противопожарной безопасности должны быть предусмотрены на плане 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 13130.2013 «Системы противопожарной защиты». Подъезд пожарных автомобилей обеспечен с одной продольной стороны в соответствии с п.8 СП 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, вызывающим негативное воздействие на окружающую среду.

Отвод ливневых и атмосферных вод осуществляется по рельефу с выпуском в ливневую канализацию по пр. Славы.

Для сбора твердых отходов в границах земельного участка предусмотрена установка контейнеров. Водоотведение от объекта предусматривается в ливнеканализационный коллектор, расположенный по пр. Славы. 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 пр. Славы.

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 вносятся следующие параметры:

Отступ от границ земельного участка до возможного размещения здания:

- с севера — 0,4 м;
- с востока — 0,0 м;
- с юга — 1,0 м;
- с запада — 0,0 м.

Обоснование величины отклонения от предельных параметров ешенного строительства:

При размещении объекта капитального строительства соблюдаются ующие нормативные показатели:

Согласно местным нормативам градостроительного проектирования йского городского округа, утвержденным Решением Собрания депутатов йскогогородского округа от 26.05.2021 № 202-МО (таб.13) требуемое чество парковочных мест для магазина составляет 1 м/место на 50м² й площади, для административных зданий – 1 м/м на 120м².

С учетом общей площади объекта 1490 м² при условии принятой ативной обеспеченности парковочными машино-местами требуется 21 сто. Условия для организации парковок имеются на прилегающей гории.

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

Согласно Постановление Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 /тверждении Правил охраны газораспределительных сетей" охранная зона провода составляет 2,0м.

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство» нормативные ояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных (канализации) до зданий и сооружений составляет 3,0м.

К участку обеспечивается подъезд с пр. Славы.

Противопожарные разрывы до существующих объектов капитального ительства обеспечены (расстояние до ближайшего ОКС-многоквартирного го дома составляет 10,0м).

Выводы:

Согласно документам градостроительного зонирования и в результате ки схемы планировочной организации земельного участка установлено, что проектирования объекта капитального строительства, отвечающего ваниям нормативных, технических и правовых регламентов, установленных даний общественного назначения, а также с учётом габаритов земельного ка существует необходимость сокращения отступов от границ земельного ка с кадастровым номером 74:30:0104007:4947, площадью 1000 кв.м., по у: г. Копейск, пр. Славы, 35, в точках:

1-2 (граничит с землями общего пользования), отступ до располагаемого ста - 0,4 м;

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

3-4 (граничит с земельным участком с к/н 74:30:0104007:295), отступ - 1,0 м;

Сокращение отступа до указанных показателей позволит эффективно пьзовать земельный участок.

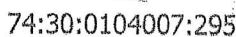
Проанализировав градостроительную ситуацию в части отклонений от предельно-допустимых параметров застройки установлено, что при данных показателях планируемый к размещению объект капитального строительства не окажет негативного влияния на окружающую среду, не ухудшаются условия инсоляции и освещенности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

OT 04.07.2002 № 1771-02



Челябинской обл., г. Копейск, пр. Славы, 35

Материалы для проведения общественных
обсуждений для получения разрешения
на строительство от градостроительных параметров
разрабатываются с учетом следующих данных:

10/27/2010 10:27:10 AM