

**Обоснование возможности отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства.**

**Объекты: Земельные участки с кадастровыми номерами
74:30:0301044:12, 74:30:00301044:74 по адресу: Челябинская обл., г.
Копейск, пер. Ломоносова, 30**

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 56.13330.2011 «Производственные здания»;
- 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.

Пояснительная записка

Земельные участки с кадастровыми номерами 74:30:0301044:12, 74:30:00301044:74 по адресу: Челябинская обл., г. Копейск, пер. Ломоносова, 30 являются смежными земельными участками и расположены на производственной территории бывшего винзавода, в восточной части Горняцкого жилого массива.

Земельные участки ограничены севера - проездом и парковой для служебного автотранспорта (земельный участок с КН 74:30:0301044:73), с востока - проездом и производственным зданием (земельные участки с КН 74:30:0301044:73, 74:30:0301044:16, 74:30:0301044:17), с юга – проездом и земельным участком с КН 74:30:0301044:393), с запада – объектами капитального строительства на земельном участке с КН 74:30:0301044:387.

Земельный участок с кадастровым номером 74:30:0301044:12 расположен по адресу: г. Копейск, пер. Ломоносова, 30. Площадь земельного участка 380м². Вид разрешенного использования – для промышленного использования.

Земельный участок с кадастровым номером 74:30:0301044:74 расположен по адресу: г. Копейск, пер. Ломоносова, 30. Площадь земельного участка 305м². Вид разрешенного использования – производственная деятельность.

На земельном участке с КН 74:30:0301044:12 в настоящее время расположен объект капитального строительства с КН 74:30:0301044:50 (нежилое здание полиэтиленового цеха).

Планировочная организации земельного участка и архитектурно-планировочные решения

Согласно Правилам землепользования и застройки Копейского городского округа данный земельный участок расположен в зоне П1 - производственная зона.

На земельном участке с КН 74:30:0301044:12 в настоящее время расположен объект капитального строительства с КН 74:30:0301044:50 (нежилое здание полиэтиленового цеха). Планируется реконструкция данного объекта капитального строительства под производственное здание. Реконструкция осуществляется за счет строительства пристроя к существующему зданию, на земельном участке с КН 74:30:0301044:74.

Смежные земельные участки находятся в собственности Заказчика.

На прилегающей территории расположены объекты капитального строительства производственного и коммунального назначения.

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

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры 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 подлежит установлению;

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка — 80%;

5. В перечне основных видов разрешенного использования указан вид "Производственная деятельность» (6.0).

5. Размеры земельного участка с КН 74:30:0301044:12 – 12,4х30,6м. Земельного участка с КН 74:30:0301044:74 – 9,9х30,9м.

Технико-экономические показатели проектируемого объекта, расчетные показатели:

1. Площадь участка с кадастровым номером 74:30:0301044:12 – 380м², с КН 74:30:0301044:74 – 305м². Суммарная площадь земельных участков – 685,0м².
2. Площадь застройки проектируемого объекта – 600,0м² (в т.ч. пристрой - 222,0м²).
3. Общая площадь реконструируемого объекта капитального строительства – 740,0 (в т.ч пристрой - 280,0м²).
4. Коэффициент застройки земельного участка – $600/685 = 0,88$
5. Коэффициент плотности застройки земельного участка – $740/685 = 1,08$
6. Класс функциональной пожарной опасности производственного здания – Ф 5.

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 к проектируемому зданию обеспечен с трех сторон и соответствует 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;
- производственная деятельность предприятия (сборочно-слесарное производство).

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 существующий канализационный коллектор. Для уличного мусора на площадке устанавливаются урны.

Объект расположен в санитарно-защитной зоне предприятия IV класса опасности -100м, определенной генеральным планом Копейского городского округа.

Жилая застройка расположена за пределами санитарно-защитной зоны.

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

Отступ от границ земельного участка до здания:

- с севера – 0,0 м;
- с востока – 0,0 м;
- с юга – 0,0 м;
- с запада – 0,0 м.

Максимальный процент застройки – 90%.

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 производственного здания составляет 1 м/место на 8 работающих человек в двух сменах.

С учетом 20 человек работающих на предприятии требуется 3 м/места. Условия для организации парковок имеются. Проектом на реконструкцию здания предусмотрено размещение 16 м/мест. Имеется возможность размещения парковки на земельном участке с кадастровым номером 74:30:0301044:73, принадлежащим на праве собственности Заказчику.

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

К участку обеспечивается подъезд по проездам, расположенным на производственной территории.

Выводы:

Согласно документам градостроительного зонирования и в результате оценки схемы планировочной организации земельного участка установлено, что для проектирования реконструкции объекта капитального строительства с кадастровым номером 74:30:0301044:50, отвечающего требованиям нормативных, технических и правовых регламентов, установленных для зданий производственного назначения, а также с учётом габаритов земельного участка существует необходимость сокращения отступов от границ земельных участков с

кадастровыми номерами 74:30:0301044:12 и 74:30:0301044:74, общей площадью 685 кв.м., по адресу: г. Копейск, пер. Ломоносова, 30, в точках:

- 1-2, 2-3 (граничит с земельным участком с КН 74:30:0301044:73, ВРИ – дороги, проезды), отступ – 0,0 м;
- 3-4 (граничит с земельным участком с КН 74:30:0301044:393, ВРИ – дороги, проезды), отступ – 0,0 м;
- 4-1 (граничит с земельным участком с КН 74:30:0301044:387, ВРИ – дороги, проезды), отступ – 0,0 м.

Увеличение максимального процента застройки до 90%.

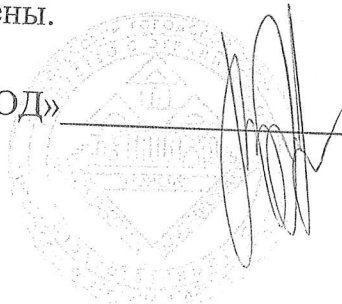
Сокращение отступа до указанных показателей и увеличение максимального процента застройки позволит эффективно использовать земельный участок, не приводит к нарушению противопожарных разрывов.

Проанализировав градостроительную ситуацию в части отклонений от предельно-допустимых параметров застройки установлено, что при данных показателях планируемый к реконструкции 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.

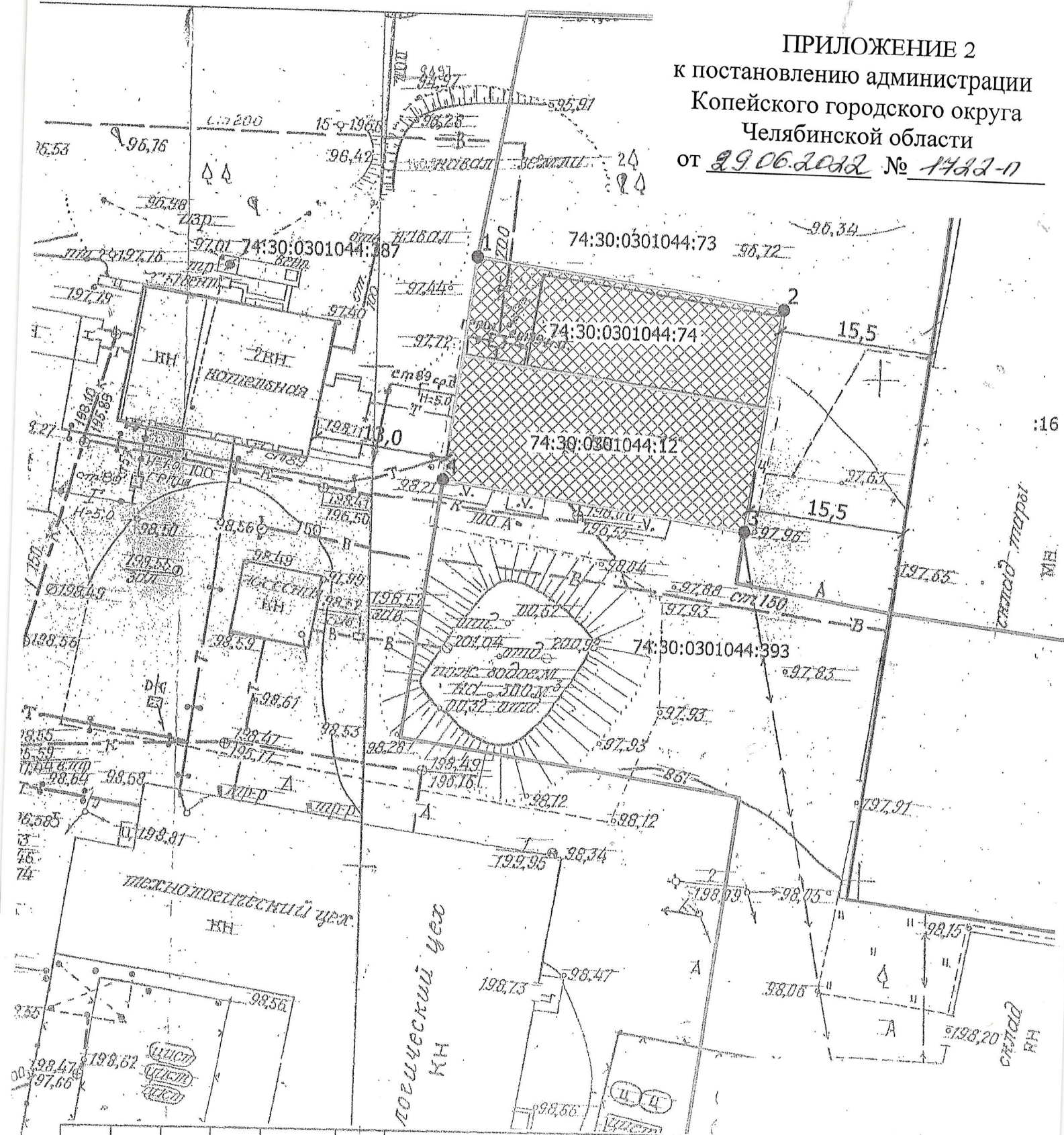
Права собственников земельных участков, граничащих с рассматриваемыми участками и планируемым к реконструкции объектом капитального строительства, не будут нарушены.

Директор ООО «ПМ «ГОРОД»

В.Л. Флигер



ПРИЛОЖЕНИЕ 2
к постановлению администрации
Копейского городского округа
Челябинской области
от 29.06.2022 № 1722-11



Челябинской обл., г. Копейск, пер. Ломоносова, 30

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

Схема допустимого размещения
зданий, сооружений. М 1:500

Страница	Лист	Листов
----------	------	--------

2 2

Passed: ☐ Rejected: ☐