

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

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%;

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 зоны коэффициент застройки -1,0, коэффициент плотности застройки – 3,0.

В перечне основных видов разрешенного использования указаны виды «Предпринимательство» (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:

1. Площадь участка с кадастровым номером 74:30:0104007:4947 – 1000кв.м.
2. Площадь застройки земельного участка (ориентировочная) – 840м².
3. Общая (ориентировочная) площадь объектов капитального строительства– 1500кв.м. На участке планируется размещение торгового-офисного здания.
4. Коэффициент застройки земельного участка – $840 / 1000 = 0,84$
5. Коэффициент плотности застройки земельного участка – $1500 / 1000 = 1,5$
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 ливневую канализацию по пр. Славы.

Для сбора твердых отходов в границах земельного участка предусмотрена установка контейнеров. Водоотведение от объекта предусматривается в канализационный 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 выносятся 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 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 составляет 1 м/место на 50м² общей площади, для административных зданий – 1 м/м на 120м².

С учетом общей площади объекта 1490 м² при условии принятой нормативной обеспеченности парковочными машино-местами требуется 21 м/место. Условия для организации парковок имеются на прилегающей территории.

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

Согласно Постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" охранная зона газопровода составляет 2,0м.

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

К участку обеспечивается подъезд с пр. Славы.

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

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 74:30:0104007:4947, площадью 1000 кв.м., по адресу: г. Копейск, пр. Славы, 35, в точках:

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

- 2-3, 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 использовать земельный участок.

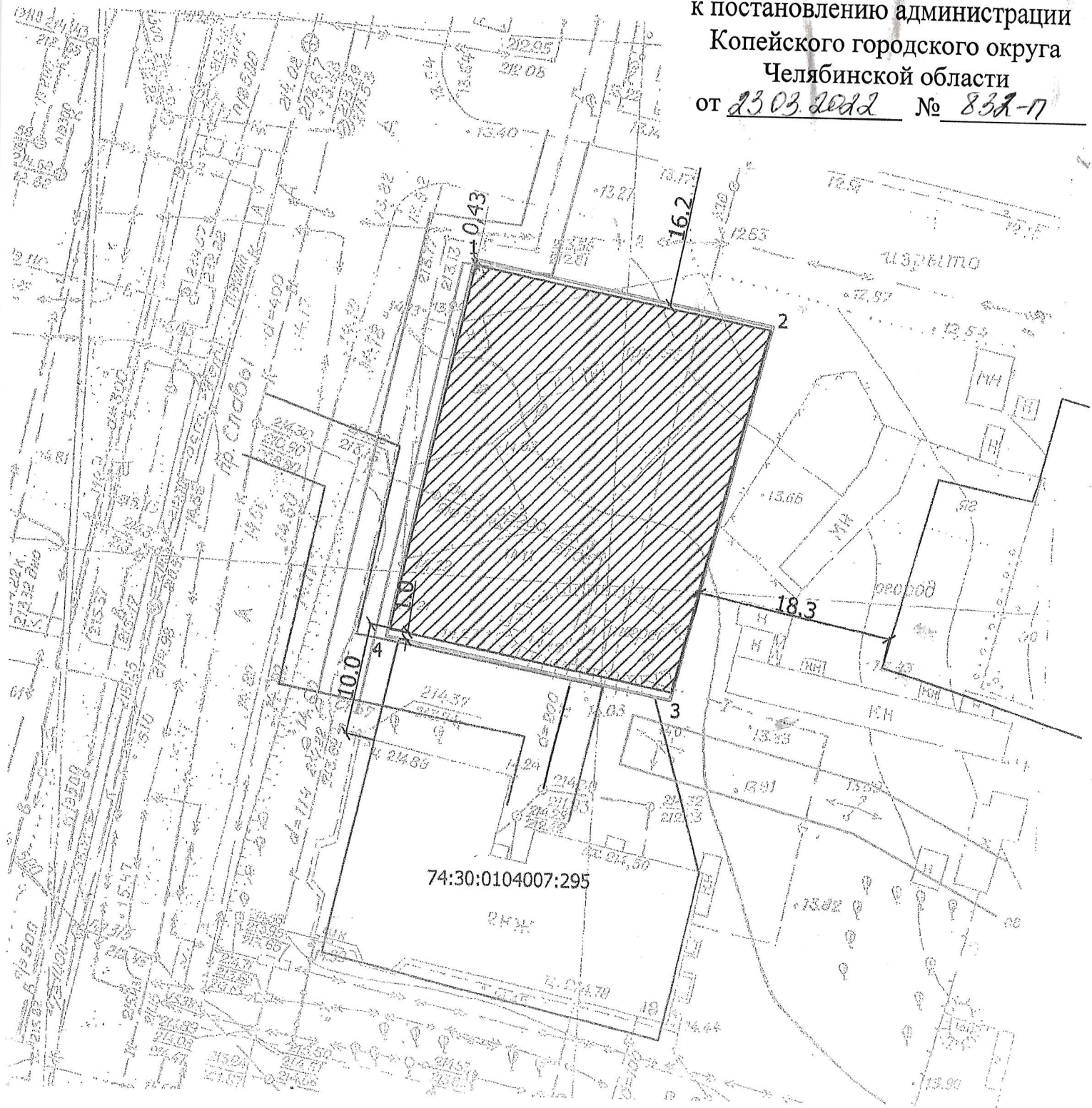
Проанализировав градостроительную ситуацию в части отклонений от факельно-допустимых параметров застройки установлено, что при данных условиях планируемый к размещению объект капитального строительства не несет негативного влияния на окружающую среду, не ухудшаются условия вентиляции и освещенности помещений, 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 охраняемые 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 23.03.2022 № 83А-П



Челябинской обл., г. Копейск, пр. Славы, 35				
Изм.	Колуч	Лист	Подпись	Дата
Старший			Лист	Лист
Р			Р	Р
С			С	С
В			В	В