

**Обоснование возможности отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства. Земельный участок с кадастровым номером
74:30:0102033:4915, площадью 1864,0 м2. по адресу: Челябинская обл.,
г. Копейск, ул. Кожевникова, 12а**

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 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные»;
- 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 74:30:0102033:4915 расположен в центральной части г. Копейска.

Адрес земельного участка: Челябинская обл., г. Копейск, ул. Кожевникова, 12а.

Площадь земельного участка 1864м2.

Вид разрешенного использования земельного участка -
Предпринимательство.

На данном земельном участке расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 74:30:0102033:4938.

Описание местоположения земельного участка:

- Северная граница земельного участка не имеет смежных землепользователей. На расстоянии 8,8м от северной границы (точки 1-2) расположена подземная теплотрасса $d=530\text{мм}$ и далее проезжая часть (продолжение ул. Томилова);

- восточная граница земельного участка (точки 2-3) не имеет смежных землепользователей. На расстоянии 3,6м от границы земельного участка расположен земельный участок с КН 74:30:0102033:128, занимаемый объектами капитального строительства.

- южная граница земельного участка (точки 3-4) имеет смежную границу с земельным участком с кадастровым номером 74:30:0102033:416. На расстоянии 59,4м расположено здание магазина;

- со стороны западной границы земельного участка (точки 4-1) расположена проезжая часть ул. Фруктовая, далее на расстоянии 28м расположены гаражи для легкового автотранспорта.

Юго-восточнее рассматриваемого земельного участка расположена АЗС.

Планировочная организации земельного участка и архитектурно-планировочные решения

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

В настоящее время на земельном участке расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 74:30:0102033:4938 (нежилое здание кафе).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Копейского городского округа для общественно-деловой 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%;
5. В перечне основных видов разрешенного использования указан вид "Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)».

В соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования для общественно-деловой зоны коэффициент застройки — 1,0; коэффициент плотности застройки — 3,0.

На земельном участке с кадастровым номером 74:30:0102033:4915 планируется строительство нежилого торгово-офисного здания.

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

1. Площадь участка с кадастровым номером 74:30:0102033:4915 – 1864,0 кв.м.
2. Площадь застройки земельного участка с учетом нового строительства – 650,0 м².
3. Общая площадь объектов капитального строительства – 630,0 кв.м.
4. Коэффициент застройки земельного участка – $650,0 / 1864,0 = 0,35$ (35%).
5. Коэффициент плотности застройки $630,0 \text{ м}^2 / 1864,0 \text{ м}^2 = 0,34$.
6. Класс функциональной пожарной опасности – Ф 3.1 – здания торгового назначения.
7. Уровень ответственности здания – нормальный
8. Степень огнестойкости – II.
9. Класс конструктивной пожарной опасности – С0.
10. Высота здания до конька скатной кровли составляет около 7,0 м.

Нормы противопожарной безопасности должны быть предусмотрены при разработке схемы планировочной организации земельного участка в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Противопожарные разрывы 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 двух продольных сторон, что соответствует п.8 СП 4.13130.2013.

Отвод ливневых и атмосферных вод осуществляется по рельефу с выпуском в газоны.

Для сбора твердых отходов на прилегающей территории предусмотрена установка контейнеров. Водоотведение от объекта предусматривается в централизованную городскую канализацию. Для уличного мусора у входов в подъезды устанавливаются урны.

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 – 1,0 м;
- с востока – 3,0 м;
- с юга – 3,0 м;
- с запада – 3,0 м.

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 со степенью огнестойкости - II и классом конструктивной пожарной опасности – С0 до зданий с наихудшими показателями по степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности составляет 10м.

Противопожарные разрывы до существующих объектов капитального строительства обеспечены (расстояние до ближайших зданий на земельном участке с кадастровым номером 74:30:0102033:128 до планируемого размещения зданий составляет 11,1м, до здания кафе – 14,5м).

Согласно Федеральному закону от 22 июля 2008 года N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" расстояние от автозаправочных станций бензина и дизельного топлива до общественных зданий составляет 25м. Данное требование выполнено (расстояние от предполагаемого места размещения объекта до заправочных колонок составляет 29,8м, до емкостей ГСМ – 36,4м).

Подъезд к объекту пожарной техники обеспечивается с двух продольных сторон с ул. Фруктовой.

Выполнены требования Местных нормативов градостроительного проектирования МО «Копейский городской округ» в части:

- коэффициент застройки земельного участка 0,35;
- коэффициент плотности застройки квартала 0,34.

Обеспечены охранные зоны существующих инженерных коммуникаций.

Обеспечено соблюдение красных линий ул. Фруктовая, ул. Томилова.

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 общественных зданий, а также с учётом габаритов земельного участка существует необходимость сокращения отступов от границ земельного участка с кадастровым номером 74:30:0102033:4915, площадью 1864 кв.м., по адресу: г. Копейск, ул. Кожевникова 12-а, в точках:

- 2-3, 3-4, 4-1 отступ до возможного расположения объектов – 3,0 м;
- 1-2 отступ до возможного расположения объектов - 1,0м.

Сокращение отступа до указанных показателей позволит эффективно использовать земельный участок.

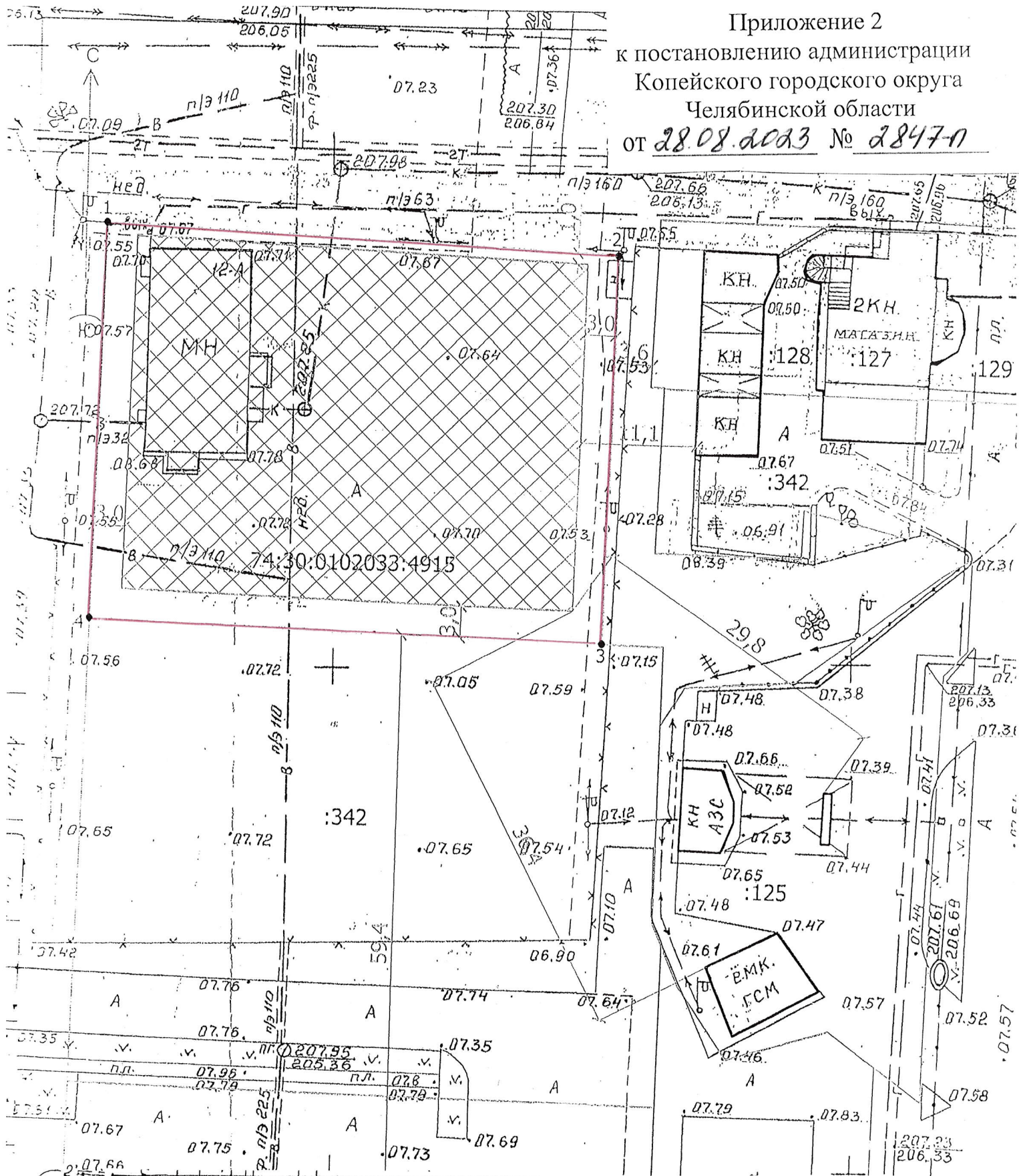
Проанализировав градостроительную ситуацию в части отклонений от предельно-допустимых параметров застройки, установлено что при данных показателях, планируемый к размещению объект капитального строительства, не окажет негативного влияния на окружающую среду, не ухудшаются условия инсоляции и освещенности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

Директор ООО «ПМ «ГОРОД»

В.Л. Флитер

Приложение 2
к постановлению администрации
Копейского городского округа
Челябинской области
от 28.08.2023 № 2847-п



Челябинской обл., г. Копейск, ул. Кожевникова, 12А			
Разраб.	Флигер	Подпись	Дата
Материалы для проведения общественных обсуждений для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства			
Схема допустимого размещения зданий, сооружений. М 1:500			
ООО "Проектная мастерская "ГОРОД"			
Стадия	Лист	Листов	
Р	2		