

**Обоснование возможности отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства. Земельный участок с кадастровым
номером 74:30:0000000:12968, площадью 14000м2. по адресу:
Челябинская обл., г. Копейск, ул. Полевая, 44а.**

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»;
- 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

Земельный участок с кадастровым номером 74:30:0000000:12968 расположен в центральной части г. Копейска. Земельный участок ограничен севера - территорией ТД "Ангора", занимаемой торговыми и складскими зданиями, с востока, юга и запада - территорией свободной от застройки, обводненный карьер (бывший разрез угледобывающего предприятия).

Данный земельный участок совместно со смежными земельными участками с КН 74:30:0104004:807, 74:30:0000000:13756, 74:30:0104004:854, 74:30:0104009:1075 представляют собой территорию единого объекта торгово-складского назначения ТД «Ангора». Земельные участки предоставлены на различном праве ИП Гинтер В.О.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Копейского городского округа земельный участок с кадастровым номером 74:30:0000000:12968 площадью 14000м2 с видом разрешенного использования - "Склады" расположен в зоне П2- коммунально-складская зона.

Объекты капитального строительства на данном земельном участке отсутствуют.

Планировочная организации земельного участка и архитектурно-планировочные решения

Согласно Правилам землепользования и застройки Копейского городского округа данный земельный участок расположен в зоне П2 – коммунально-складская зона.

В настоящее время на рассматриваемом земельном участке отсутствуют объекты капитального строительства.

На прилегающей территории расположены:

- западнее на расстоянии 125м - индивидуальные жилые дома;
- севернее - существующие здания ТД «Ангора».

В северо-восточной части земельного участка расположена ВЛ-10 кВ.

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 - 6м

3. Предельное количество этажей – не подлежат установлению;

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

В перечне основных видов разрешенного использования указан вид "Склады (IV-V класс опасности)», «Складские площадки».

На земельном участке планируется размещение двух объектов капитального строительства – склады общей площадью 1570м², открытых складских площадок. С учетом отсутствия застройки южнее земельного участка с КН 74:30:0000000:12968 размещение зданий складов предусматривается на расстоянии 1м от южной границы земельного участка.

Технико-экономические показатели проектируемых объектов, расчетные показатели:

1. Площадь участка с кадастровым номером 74:30:0000000:112968- 14000 кв.м.
2. Общая площадь застройки земельного участка – 1600м².
3. Общая (ориентировочная) площадь объектов капитального строительства– 1570кв.м.
4. Процент застройки земельного участка – 11%.

5. Класс функциональной пожарной опасности объектов Ф 5.2 – складские здания и сооружения.

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 проектируемых объектов капитального строительства не требуется. Для уличного мусора на площадке устанавливаются урны.

Объект не является источником шума для окружающей застройки.

Окружающая застройка не является источником внешнего шума.

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

Отступ от границ земельного участка до здания:

- точки 1-2 (границит с землями общего пользования), отступ 20 м (охранная зона ВЛ-10 кВ);
- точки 2- 5 (границит с землями общего пользования), отступ - 1,0 м;
- 5-6 (границит с земельным участком с КН 74:30:0104004:807; предоставлен в аренду ИП Гинтер В.О.), отступ - 0,0 м;

- 6-7 (граничит с земельным участком с КН 74:30:0000000:13756, находится в частной собственности), отступ 0,0м;
- 7-1 (граничит с земельным участком с КН 74:30:0104009:1075, находится в частной собственности), отступ 0,0м.

Обоснование величины отклонения от предельных параметров разрешенного строительства:

При размещении объекта капитального строительства соблюдаются следующие нормативные показатели:

При размещении проектируемых объектов 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 ВЛ-10 кВ составляет 10м в каждую стороны. Охранный зона обеспечена.

К участку обеспечивается подъезд через земельные участки с кадастровыми номерами 74:30:0104004:807, 74:30:0000000:13756. К каждому проектируемому объекту недвижимости обеспечен подъезд грузового автотранспорта и пожарных машин.

Противопожарные разрывы до существующих объектов капитального строительства обеспечены.

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 зданий складского назначения, а также с учётом места расположения и габаритов земельного участка существует необходимость сокращения отступов от границ земельного участка с кадастровым номером 74:30:0000000:12968, площадью 14000 кв.м., по адресу: г. Копейск, ул. Полевая, 44а, в точках:

- точки 1-2 (граничит с землями общего пользования), отступ 20 м (охранная зона ВЛ-10 кВ);
- точки 2- 5 (граничит с землями общего пользования), отступ - 1,0 м;
- 5-6 (граничит с земельным участком с КН 74:30:0104004:807; предоставлен в аренду ИП Гинтер В.О.), отступ - 0,0 м;

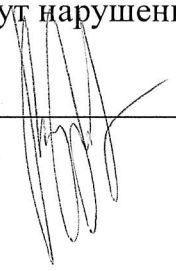
- 6-7 (граничит с земельным участком с КН 74:30:0000000:13756, находится в частной собственности), отступ 0,0м;
- 7-1 (граничит с земельным участком с КН 74:30:0104009:1075, находится в частной собственности), отступ 0,0м.

Сокращение отступа до указанных показателей позволит эффективно использовать земельный участок.

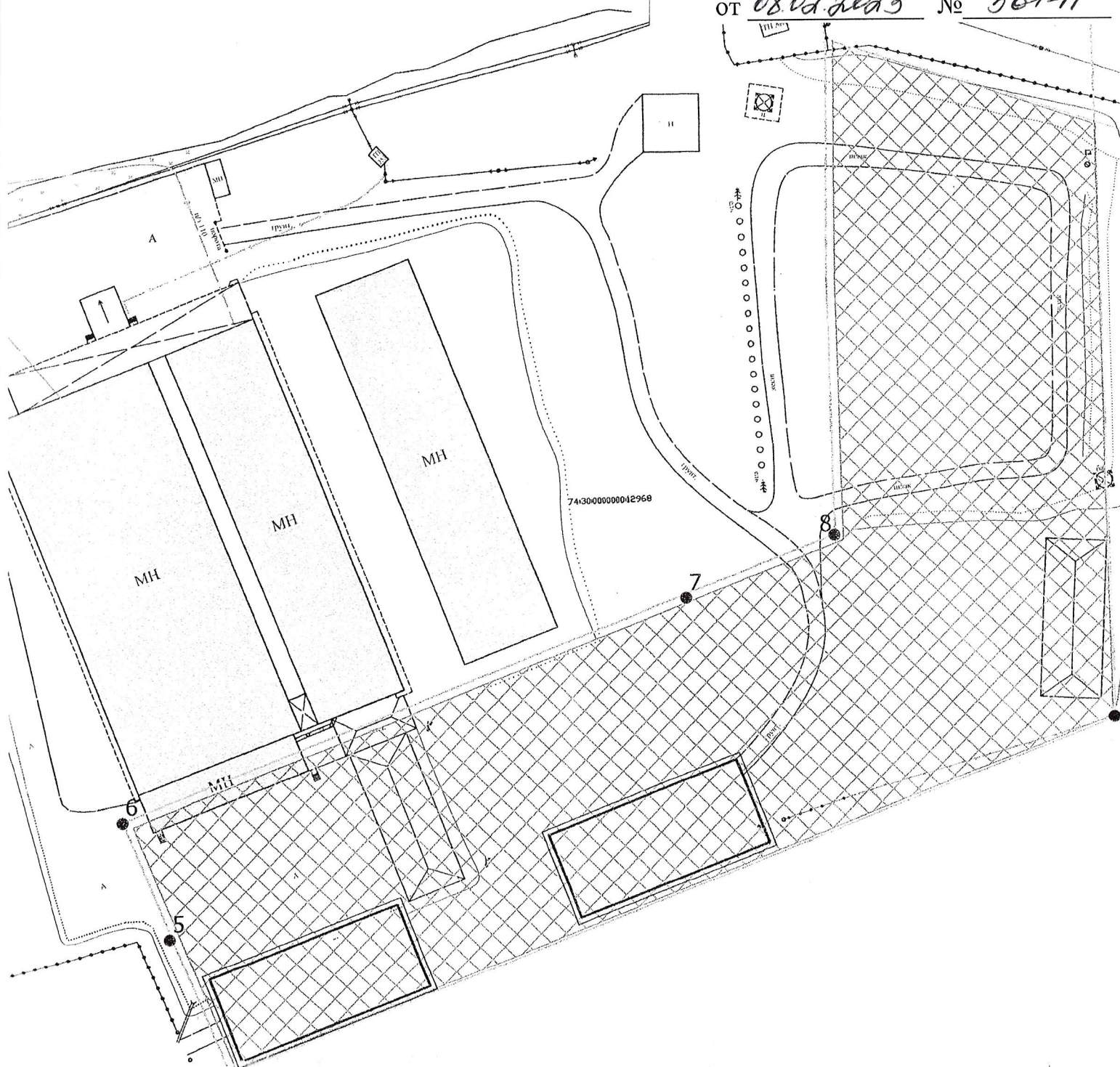
Проанализировав градостроительную ситуацию в части отклонений от предельно-допустимых параметров застройки установлено, что при данных показателях планируемые к размещению объекты капитального строительства не окажут негативного влияния на окружающую среду, не ухудшают условия инсоляции и освещенности существующих ОКС, при соблюдении требований технического регламента о требованиях пожарной безопасности планируемые объекты не ухудшит противопожарные характеристики соседних земельных участков и расположенных на них ОКС, обеспечиваются охранные зоны инженерных коммуникаций.

Права граждан, проживающих на соседних домовладениях, а также права иных 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 08.02.2023 № 561-П



						Челябинской обл., г. Копейск, ул. Полевая, 44а			
Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
						Материалы для проведения общественных обсуждений для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства	Стадия	Лист	Листов
							Р	2	
						Схема допустимого размещения зданий, сооружений. М 1:1000	ООО "Проектная мастерская "ГОРОД"		
Разраб.	Флитер								