

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
к постановлению администрации
Копейского городского округа
Челябинской области
от 08.02.2013 № 564-п

Проектное обоснование на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка категории земель - земли населенных пунктов, с кадастровым номером 74:30:0102035:377 расположенного по адресу: Российская Федерация, Челябинская область, г. Копейск, ул. Линейная, 23Б, вид разрешенного использования - объекты придорожного сервиса (ремонт автомобилей), общей площадью 1000 м².

В соответствии с ГрК РФ Статья 40:

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1.1. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

Земельный участок расположен в производственной зоне (П1-производственная зона) установлен градостроительный регламент.

Так как участок имеет небольшую площадь невозможно осуществить застройку для последующего экономически эффективного использования территории без отступления от параметров разрешенной застройки. Для эффективного использования территории земельного участка необходимо уменьшить min отступы от границ земельного участка.

В таблице приведено сравнение технико-экономических показателей застройки объекта капитального строительства и предельных размеров земельного участка и параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны в которой расположен земельный участок.

Наименование предельно-разрешенного параметра	Показатели регламентов согласно ПЗЗ	Показатели застройки объекта
Предельные макс или min размеры земельных участков, в том числе их площадь.	Не подлежит установлению	1000 м ²
Min отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.	Не менее 6 м.	Не менее 3 м.
Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий,строений, сооружений.	Не подлежит установлению	1 этаж

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.	80%	$\approx 37,1 \%$
Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения.	_____	
Иные показатели	_____	

Санитарно-защитная зона для данного объекта не требуется, так как объект находится в производственной зоне.

Вокруг земельного участка проходят инженерные сети. Охранные зоны инженерных сетей не препятствуют застройке.

С южной стороны от участка проходит существующий проезд шириной $\approx 6,5$ м.

В соответствии с СП 4.13130.2013 п. 8.2.1:

К зданиям и сооружениям по всей их длине (за исключением линейных объектов) должен быть обеспечен подъезд (доставка) мобильных средств пожаротушения с одной стороны при ширине здания или сооружения не более 18 м и с двух сторон при ширине более 18 м, а также при устройстве замкнутых и полужамкнутых дворов.

Так как проектируемое здание шириной не более 18 м, пожарный подъезд должен быть обеспечен с одной стороны.

В соответствии с СП 4.13130.2013 п. 4.3 Таблица 1 Минимальные противопожарные расстояния между производственными и складскими зданиями составляют 10-18 м.

Расстояния от проектируемого здания до существующих зданий составит 33,9 м и 40 м.

Проектируемое здание соответствует требованиям Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ (ред. от 14.07.2022) в части требованиям к пожарной безопасности к производственным зданиям.

Проектируемое здание соответствует требованиям Федерального закона № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» в том числе:

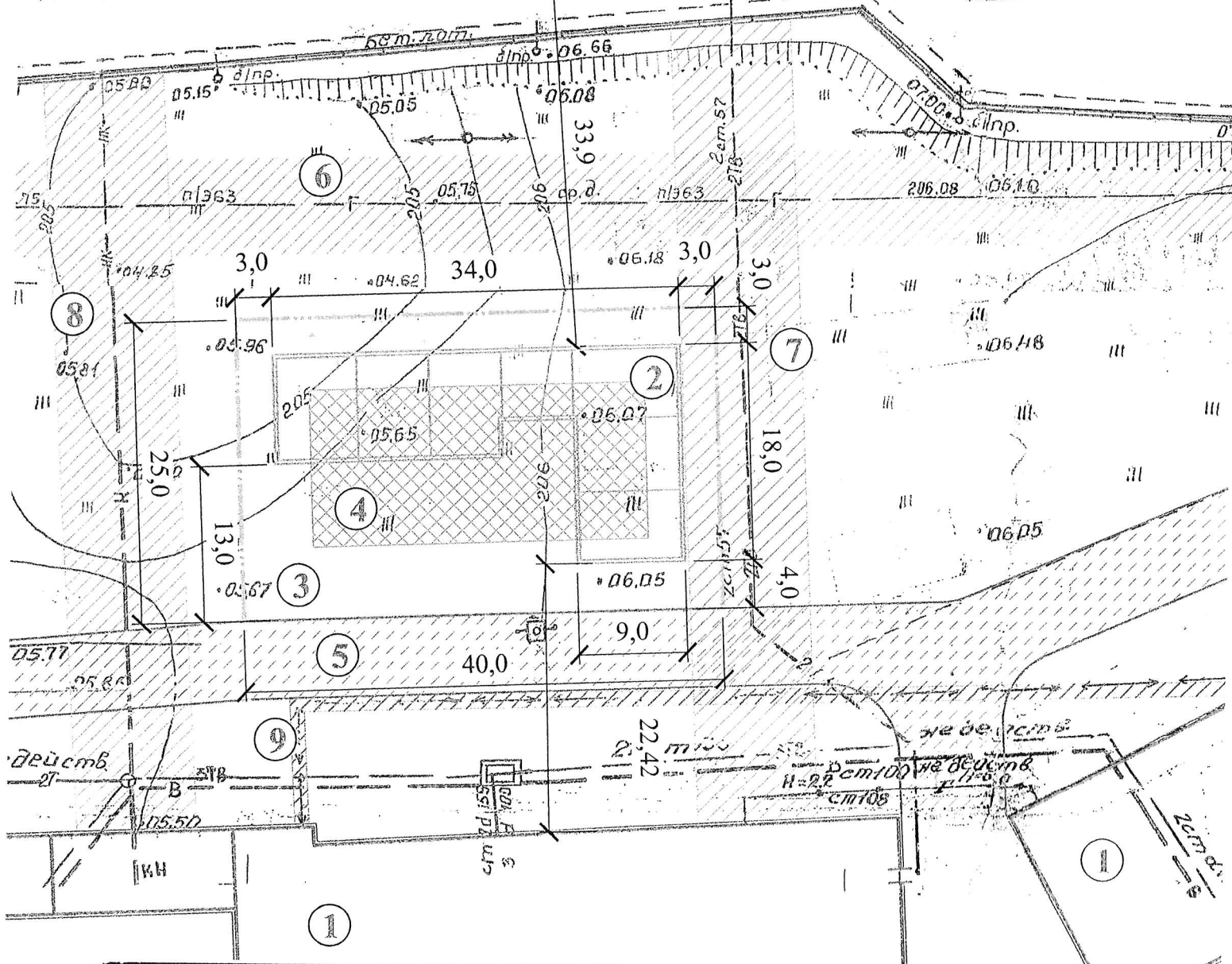
- 1) механической безопасности;
- 2) пожарной безопасности;
- 3) безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях;
- 4) безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях;
- 5) безопасности для пользователей зданиями и сооружениями;
- 6) доступности здания для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения;
- 7) энергетической эффективности зданий и сооружений;
- 8) безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду.

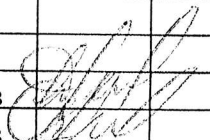
Вывод:

Объект капитального строительства, который планируется к размещению на земельном участке с кадастровым номером 74:30:0102035:377, не будет представлять опасность для жизни и здоровья человека, а также для окружающей среды. Все требования технических регламентов, экологических, строительного-технических, противопожарных и других норм, действующих на территории РФ при реализации проектных предложений соблюдаются.

Размещение объекта не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости.

Уменьшение минимальных отступов земельного участка до 3м по северной, западной и восточной сторонам, а по южной стороне до 4 м возможно.



						9.043.22 - ПО			
						г.Копейск			
Изм	Кол.	Лист	№Док	Подпись	Дата	Обоснование на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 74:30:0102035:377, расположенного по адресу: г. Копейск, ул. Линейная, 23Б.	Стадия	Лист	Листов
							Р	1	
ГИП		Девятков				Схема обоснования отклонения от предельно допустимых параметров.	ООО "Проект"		
Проверил		Девятков							