

Обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства. Земельный участок с кадастровым номером 74:30:0103002:2321, площадью 450,0 м2. по адресу: Челябинская обл., г. Копейск, ул. Учительская, 10

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.
- Проектная документация на строительство универсального маназина по ул. Учительская, 10 в г. Копейске (шифр 037.2014-АС, ГП, ООО «ПМ «ГОРОД»).

#### Пояснительная записка

Земельный участок с кадастровым номером 74:30:0103002:2321 расположен в центральной части г. Копейска, в жилом квартале, ограниченном улицами пр. Победы, ул. Учительская, ул. Екимова, ул. Хохрякова.

Адрес земельного участка: Челябинская обл., г. Копейск, ул. Учительская, 10.  
Площадь земельного участка 450м2.

Вид разрешенного использования земельного участка - Магазины.

На данном земельном участке расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 74:30:0103002:2374 — Универсальный

магазин. Здание введено в эксплуатацию в 2016 году согласно разрешению на ввод в соответствии с действующим законодательством.

Описание местоположения земельного участка:

- на расстоянии 16,0м от северной границы земельного участка (точки 1-2) расположен земельный участок с кадастровым номером 74:30:0103002:177, занимаемый многоквартирным жилым домом № 33а по пр. Победы;
- восточнее границы земельного участка (точки 2-5) на расстоянии 18м расположена проезжая часть ул. Учительская;
- на расстоянии 15,4м от южной границы земельного участка (точки 5-6) расположен земельный участок с кадастровым номером 74:30:0103003:2395, занимаемый открытой автостоянкой для легкового автотранспорта;
- со стороны западной границы земельного участка (точки 6-1) на расстоянии 11,2м и 16,0м расположены земельные участки с кадастровыми номерами 74:30:0103002:149 и 74:30:0103002:36, занимаемые индивидуальными жилыми домами № 7 и 4 по пер. Учительский.

Ведомость существующих отводов в границах квартала (зона Ж1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами (площадь квартала 1,9748 га)

Таб.1

№№	Кадастровый номер	Объект	Адрес	Площадь	Категория земель	Вид разрешенного использования земельного участка
1	74:30:0103002:2321	Земельный участок	456620, Челябинская область, г. Копейск, ул. Учительская	450 +/- 7	Земли населенных пунктов	магазины
2	74:30:0103002:2395	Земельный участок	456620, Челябинская область, г. Копейск, ул. Учительская	845 +/- 10	Земли населенных пунктов	для коммерческой деятельности
3	74:30:0103002:2320	Земельный участок	Челябинская область, г. Копейск, пер. Учительский	615 +/- 9	Земли населенных пунктов	для эксплуатации индивидуального жилого дома
4	74:30:0103002:36	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилое здание. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г. Копейск, пер. Учительский	600 +/- 1,6	Земли населенных пунктов	для эксплуатации индивидуального жилого дома
5	74:30:0103002:44	Земельный участок	Челябинская область, г. Копейск, ул. Отдыха, д. 3	905 +/- 11	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства



6	74:30:0103002:45	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, ул Отдыха	650 +/-9	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства
7	74:30:0103002:46	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, ул Отдыха, д 7	560 +/-8	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства
8	74:30:0103002:201	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, ул Отдыха	854 +/-10	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства
9	74:30:0103002:10	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: жилое здание. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г Копейск, пер Учительский	600 +/-1,9	Земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
10	74:30:0103002:56	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, ул Екимова	667 +/-9	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства
11	74:30:0103002:69	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: жилой дом. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г Копейск, ул Екимова	635	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства
12	74:30:0103002:76	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, ул Екимова	617 +/-9	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства
13	74:30:0103002:72	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, ул Екимова, д 60	621 +/-9	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства
14	74:30:0103002:150	Земельный участок	Челябинская область, г Копейск, ул Екимова	578 +/-8	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства
15	74:30:0103002:149	Земельный участок	Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, г Копейск, пер Учительский	600 +/-1,3	Земли населенных пунктов	для эксплуатации индивидуального жилого дома



Ведомость существующих объектов капитального строительства в границах жилого квартала  
(зона Ж1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами (площадь квартала 1,9748 га)

Таб.2

№№	Кадастровый номер	Наименование объекта	Адрес, местоположение	Характеристика объекта (площадь, протяженность)
1	74:30:0103002:2371	Здание	456617, Челябинская область, г. Копейск, ул. Учительская, 10	площадь: 741,9+218,1м2 (нов) = 960 кв.м
2	74:30:0103002:334	ИЖД	Челябинская область, г. Копейск, пер. Учительский, д. 4	площадь: 132,8 кв.м
3	74:30:0103002:220	ИЖД	Челябинская область, г. Копейск, пер. Учительский, д. 5	площадь: 70,6 кв.м
4	74:30:0103002:230	ИЖД	Челябинская область, г. Копейск, пер. Учительский, д. 9	площадь: 67,4 кв.м
5	74:30:0103002:314	ИЖД	456620, Челябинская область, г. Копейск, ул. Екимова, 58	площадь: 90,1 кв.м
6	74:30:0103002:2328	ИЖД	Челябинская область, г. Копейск, ул. Отдыха, д. 17	площадь: 137,3 кв.м
8	74:30:0103002:2404	Здание	456600, Челябинская область, г. Копейск, пр. Победы, 27	площадь: 23,2 кв.м
9	74:30:0103002:2209	ИЖД	Г. Копейск, ул. Отдыха, 3	Площадь 53,8м2
10	74:30:0103002:2210	ИЖД	Г. Копейск, ул. Отдыха, 5	Площадь 62м2
11	74:30:0103002:285	ИЖД	Г. Копейск, ул. Отдыха, 7	Площадь 41,5м2
12	74:30:0103002:282	ИЖД	Г. Копейск, ул. Отдыха, 9	Площадь 57,1м2
13	74:30:0103002:287	ИЖД	Г. Копейск, ул. Отдыха, 11	Площадь 57,8м2
14	74:30:0103002:281	ИЖД	Г. Копейск, ул. Отдыха, 13	Площадь 67,3м2
15	74:30:0103002:283	ИЖД	Г. Копейск, ул. Отдыха, 15	Площадь 53,3м2
16	74:30:0103002:2328	ИЖД	Г. Копейск, ул. Отдыха, 17	Площадь 137,3м2
17	74:30:0103002:204	ИЖД	Г. Копейск, ул. Екимова, 56	Площадь 48,4м2
18	74:30:0103002:205	ИЖД	Г. Копейск, ул. Екимова, 60	Площадь 70,3м2
19	74:30:0103002:206	ИЖД	Г. Копейск, ул. Екимова, 62	Площадь 70,6м2
20	74:30:0103002:207	ИЖД	Г. Копейск, ул. Екимова, 64	Площадь 60,9м2
21	74:30:0103002:290	ИЖД	Г. Копейск, пер. Учительский, 1	Площадь 86,4м2
22	74:30:0103002:	МКД (2 квартиры)	Г. Копейск, пер. Учительский, 3	Площадь 57,2м2
23	74:30:0103002:229	ИЖД	Г. Копейск, пер. Учительский, 7	Площадь 58,3м2
24	74:30:0103002:336	ИЖД	Г. Копейск, пер. Учительский, 6	Площадь 53,4м2
	Итого			Итого общая площадь ОКС 2517м2 Общая площадь застройки – 1857м2



**Планировочная организации земельного участка и архитектурно-  
планировочные решения**

Согласно Правилам землепользования и застройки Копейского городского округа рассматриваемый земельный участок расположен в зоне Ж1-зона застройки индивидуальными жилыми домами.

В настоящее время на земельном участке расположен объект капитального строительства "Универсальный магазин" с кадастровым номером 74:30:0103002:2374. Планируется выполнение реконструкции существующего здания за счет строительства надстройки дополнительного этажа без изменения наружного контура здания. В соответствии с градостроительным планом земельного участка № РФ-74-2-30-0-00-2022-2115 места допустимого размещения зданий соответствуют данному контуру.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Копейского городского округа для зоны застройки индивидуальными жилыми домами:

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков - минимальная площадь – 400м<sup>2</sup>, максимальная площадь – 2000 м<sup>2</sup>.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -

Минимальное расстояние между фронтальной границей участка и основным строением, м: при реконструкции и новом строительстве  в границах сохраняемой исторической застройки	5  По сложившейся линии застройки жилых домов
Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями, м: - от границ соседнего участка до:	
основного строения	3
постройки для содержания скота и птицы других построек	4
бани, гаража, сарая и др.	1
окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (бани, гаража, сарая), расположенных на соседних земельных участках	6
от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений на участке	Не нормируется

3. Предельное количество этажей – не более чем 3;

4. Коэффициент использования территории:



- для индивидуального жилищного строительства при минимальной площади участка 400 м<sup>2</sup> не более 0,49

- для блокированных жилых домов — на 1 квартиру при минимальной площади участка 400 м<sup>2</sup> не менее 0,280%;

5. Высота строений: для всех основных строений: количество надземных этажей — до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа, с соблюдением норм освещенности соседнего участка:

5.1. высота от уровня земли:

- до верха плоской кровли не более 9,6м

- до конька скатной кровли не более 13,6 м

для всех вспомогательных строений:

5.2. высота от уровня земли:

- до верха плоской кровли не более 4м

- до конька скатной кровли не более 7 м

как исключение: шпили, башни, флагштоки — без ограничения

В перечне основных видов разрешенного использования указан вид "Магазины (4.4)».

В соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования для зоны Ж1 коэффициент застройки — 0,2; коэффициент плотности застройки — 0,4.

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

1. Площадь участка с кадастровым номером 74:30:0103002:2321 — 450,0 кв.м.
2. Площадь застройки земельного участка — 300,0 м<sup>2</sup>.
3. Площадь застройки жилого квартала в зоне Ж1 — 1857 м<sup>2</sup>.
4. Общая площадь объекта капитального строительства — 960,0 кв.м (в т.ч. площадь торговых залов — 660 м<sup>2</sup>).
5. Общая площадь объектов капитального строительства в жилом квартале — 2517 м<sup>2</sup>.
6. Коэффициент застройки жилого квартала в зоне Ж1 -  $1857,0 / 19748 = 0,09$ .
7. Коэффициент плотности застройки жилого квартала в зоне Ж1 -  $2517 \text{ м}^2 / 19748 \text{ м}^2 = 0,13$ .
8. Количество этажей — 4 (в т.ч. подземных — 1).
9. Класс функциональной пожарной опасности проектируемого объекта — Ф 3.1- объекты торговли.
10. Уровень ответственности здания — нормальный
11. Степень огнестойкости - II.
12. Класс конструктивной пожарной опасности — С0.
13. Высота здания до парапета составляет около 12,5 м.



14. Требуемое количество парковочных мест – 27м/м.

15. Коэффициент использования территории не рассчитывается, т.к. градостроительными регламентами установлены требования только для земельных участков с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» и для «Блокированных жилых домов».

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 должен быть обеспечен с одной продольной стороны 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:

1. Отступ от границ земельного участка до возможного размещения здания:

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

2. Увеличение количества этажей до 4-х.

3. Увеличение высоты здания до 12,5м.

Обоснование величины отклонения от предельных параметров разрешенного строительства:

При реконструкции объекта капитального строительства соблюдаются следующие нормативные показатели:

При реконструкции 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 общественным зданием со степенью огнестойкости - II и классом конструктивной пожарной опасности – С0 и жилыми зданиями со степенью огнестойкости V и классом конструктивной



пожарной опасности СЗ (приняты наихудшие показатели, т.к. нет сведений о ближайших индивидуальных жилых домах) составляет 10м.

Противопожарные разрывы до существующих объектов капитального строительства обеспечены (минимальное расстояние до ближайших индивидуальных жилых домов составляет 16,0м). Подъезд к объекту пожарной техники обеспечивается со всех сторон с ул. Учительской.

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

- обеспечения стоянками для легкового автотранспорта (требуется 27 м/м, ранее разработанным проектом предусмотрено размещение 28 мест);

- коэффициент застройки квартала 0,09;

- коэффициент плотности застройки квартала 0,13.

Обеспечены охранные зоны существующих инженерных коммуникаций.

Обеспечено соблюдение красных линий ул. Учительская.

Расчетом инсоляции подтверждено соблюдение норм освещенности соседних домостроений и земельных участков.

#### **Выводы:**

Согласно документам градостроительного зонирования и в результате оценки схемы планировочной организации земельного участка установлено, что для проектирования реконструкции объекта капитального строительства, отвечающего требованиям нормативных, технических и правовых регламентов, установленных для общественных зданий, а также с учётом расположения существующего объекта капитального строительства, габаритов земельного участка существует необходимость получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части:

1. Сокращения отступов от границ земельного участка с кадастровым номером 74:30:0103002:2321, площадью 450 кв.м., по адресу: г. Копейск, ул. Учительская, 10, в точках:

- 1-2, 2-5, 6-1 отступ до возможного расположения объектов - 0 м;

- 5-7 отступ до возможного расположения объектов - 3,0м.

2. Увеличение количества этажей до 4-х.

3. Увеличение высоты здания до 12,5м.

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 освещенности 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.

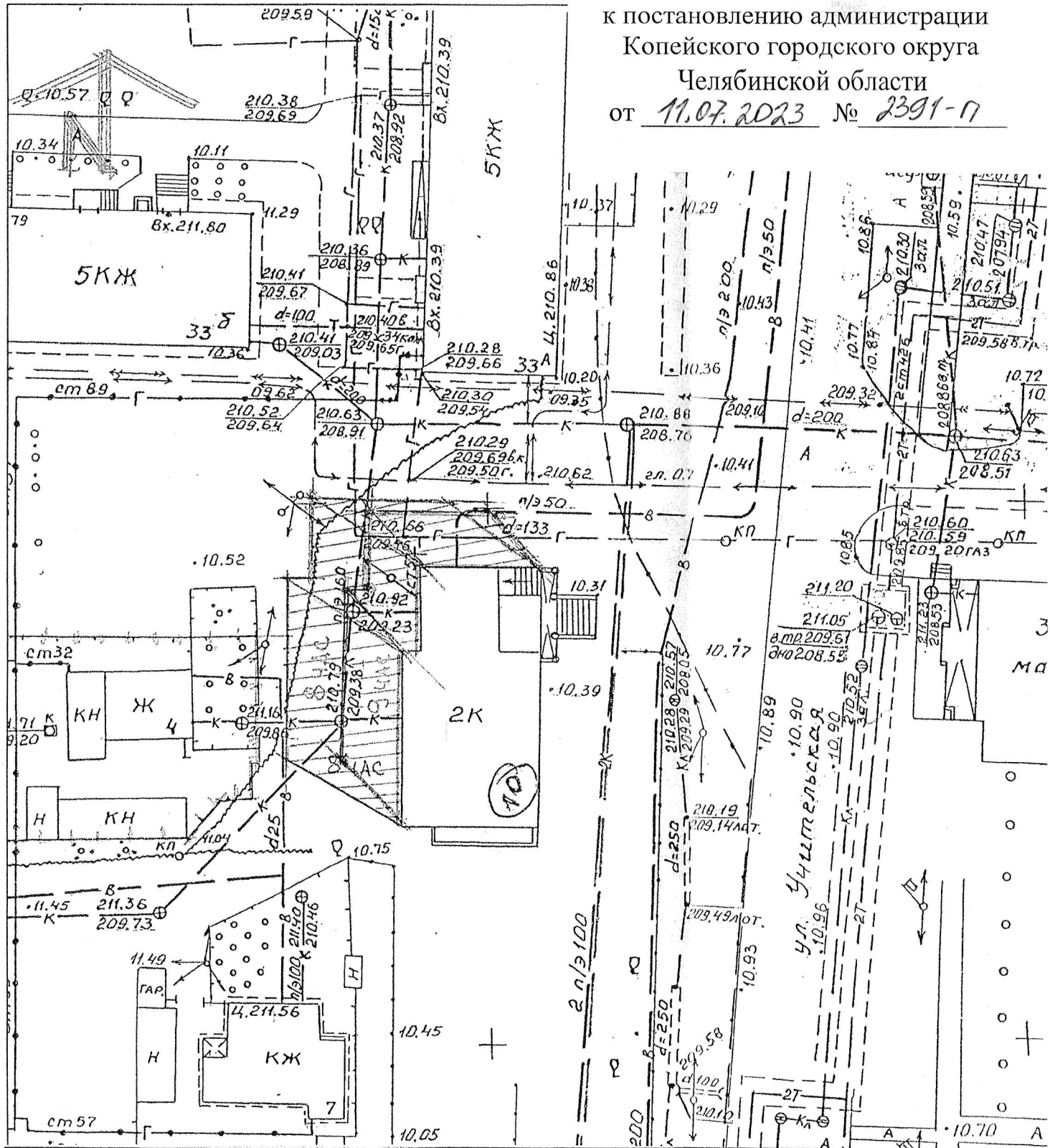
Директор ООО «ПМ «ГОРОД»



В.Л. Флитер



к постановлению администрации  
Копейского городского округа  
Челябинской области  
от 11.07.2023 № 2391-П



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

Стадия	Лист	Листов
--------	------	--------

3

ООО "Проектная  
мастерская "ГОРОД"

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата
------	---------	------	----------	---------	------

Разраб.	Флитер
---------	--------

ДЗДМ.ИИВ.ИВЗ

ИНВ. №. ПОДП.