

**Обоснование возможности отклонения от предельных параметров  
разрешенного строительства. Земельный участок с кадастровым номером  
74:30:0101006:54, площадью 1600,0 м2. по адресу: Челябинская обл.,  
г. Копейск, ул. Фруктовая, 3**

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.
- Проектная документация ЭСП-3Ф-23-11-16-ПЗУ (ООО «Экостройпроект»- 2017 год).

**Пояснительная записка**

Земельный участок с кадастровым номером 74:30:0101006:54 расположен в центральной части г. Копейска.

Адрес земельного участка: Челябинская обл., г. Копейск, у. Фруктовая, 3.

Площадь земельного участка 1600м2.

Вид разрешенного использования земельного участка - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

На данном земельном участке расположен объект незавершенного строительства с кадастровым номером 74:30:0101006:537 (степень готовности 23%). Строительство объекта выполнялось согласно разрешению на строительство ru 74-3040002005001-121-1/2014 от 11.06.2015. На момент выдачи разрешения на строительство действовали Правила землепользования и застройки, в которых не были установлены предельные расстояния от границ земельных участков.



Описание местоположения земельного участка:

- на расстоянии 8,35м от северной границы земельного участка (точки 1-2) расположена территория комплекса Мечети (земельный участок с кадастровым номером 74:30:0101006:3);

- восточная граница земельного участка (точки 2-3) имеет смежную границу с земельным участком с кадастровым номером 74:30:0000000:13891, занимаемым газопроводом высокого давления 2 категории, далее на расстоянии 7,14м красная линия ул. Фруктовой (в настоящее время проезжая часть улицы не сформирована);

- на расстоянии 15,13м от южной границы земельного участка (точки 3-4) расположены индивидуальные гаражи для легкового автотранспорта (земельный участок с кадастровым номером 74:30:0101006:26);

- со стороны западной границы земельного участка (точки 4-1) расположен проезд к территории Мечети, далее территория свободная от застройки (частично заболочена).

Ведомость существующих объектов капитального строительства в границах кадастрового квартала 74:30:0101006 (площадь 15,75га)

1	<u>74:30:0101006:30</u>	Здание	456617, Челябинская область, г Копейск, ул Фруктовая, д 1А	площадь: 77 кв.м
2	<u>74:30:0101006:31</u>	Здание	456617, Челябинская область, г Копейск, ул Фруктовая, д 1А	площадь: 206.3 кв.м
3	<u>74:30:0101006:32</u>	Здание	Челябинская область, г Копейск, гск Садовый, блок Лит. 1	площадь: 3175.9 кв.м
4	<u>74:30:0101006:52</u>	Здание	Челябинская область, г Копейск, тер. ГСК Садовый, бокс 4	площадь: 3417 кв.м
5	<u>74:30:0101006:62</u>	Здание	Челябинская область, г Копейск, тер. ГСК Садовый, блок 9	площадь: 480 кв.м
6	<u>74:30:0101006:78</u>	Здание	456617, Челябинская область, г Копейск, ул Фруктовая, д 1, блок 6	площадь: 864 кв.м
7	<u>74:30:0101006:80</u>	Здание	456617, Челябинская область, г Копейск, ул Фруктовая, д 1, блок 5	площадь: 3785 кв.м
8	<u>74:30:0101006:81</u>	Здание	456617, Челябинская область, г Копейск, ул Фруктовая, д 1, блок 7	площадь: 1848 кв.м
9	<u>74:30:0101006:101</u>	Здание	Челябинская область, г Копейск, ул Фруктовая, д 1, ГСК Садовый	площадь: 3057.6 кв.м
10	<u>74:30:0101006:111</u>	Здание	Челябинская область, г Копейск, ул Фруктовая, д 1, блок 10, Гаражно-строительный кооператив "Садовый"	площадь: 1455.6 кв.м
11	<u>74:30:0101006:103</u>	Здание	Челябинская область, г Копейск, ул Фруктовая, д 1, ГСК Садовый, Блок №2	площадь: 1759.6 кв.м
12	<u>74:30:0101006:113</u>	Здание	Челябинская область, г Копейск, ул Фруктовая, д 1, ГСК "Садовый", Блок №1	площадь: 1524.6 кв.м
13	<u>74:30:0101006:182</u>	Здание	Челябинская область, г Копейск, ул Фруктовая, блок 11, 1, гаражно-строительный кооператив "Садовый"	площадь: 231 кв.м
14	<u>74:30:0101006:526</u>	Здание	456617, Челябинская область, г Копейск, ул Фруктовая	площадь: 670.4 кв.м

	Итого		22552м2
--	-------	--	---------

### **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 незавершенного строительства с кадастровым номером 74:30:0101006:537 (процент готовности 23%).

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 74:30:0101006:54 планируется строительство многоквартирного жилого дома.

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

1. Площадь участка с кадастровым номером 74:30:0101006:54 – 1600,0 кв.м.
2. Площадь застройки земельного участка – 847,22 м2.
3. Общая площадь объекта капитального строительства– 5985,49 кв.м .
4. Коэффициент застройки земельного участка –  $847,22 / 1600,0 = 0,53$  (53%).
5. Коэффициент плотности застройки кадастрового квартала  $22552\text{м}^2(\text{сущ.ОКСы}) + 5985,49\text{м}^2 = 28537,49\text{м}^2 / 157500\text{м}^2 = 0,18$ .
6. Класс функциональной пожарной опасности – Ф 1.3 – многоквартирные жилые дома.
7. Уровень ответственности здания – нормальный
8. Степень огнестойкости - II.
9. Класс конструктивной пожарной опасности – С0.



10.Высота здания до самого низкого парапета составляет около 29,5м, самого высокого – около 31,2м.

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.

В соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования МО «Копейский городской округ» расстояние от въездов в гаражи до жилых домов составляет

Здания, до которых определяется расстояние	Расстояние, м					
	от въездов в гаражи и парковок при числе легковых автомобилей				от станций технического обслуживания при числе постов	
	10 и менее	11-50	51-100	101-300	10 и менее	11-30
Жилые дома	10**	15	25	35	15	25
В том числе торцы жилы домов без окон	6**	10	15	25	15	25

Расстояние до въезда в ближайший блок из 11 гаражей для легкового автотранспорта составляет 21м. Расстояние до основного массива гаражей ГСК «Садовый» составляет 61м.

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 – 0,0 м;
- с востока – 1,0 м;
- с юга – 0,0 м;
- с запада – 0,0 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 составляет 6м, до гаражей – 12,0м.

Противопожарные разрывы до существующих объектов капитального строительства обеспечены (расстояние до ближайших гаражей составляет 15,0м). 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:

- соблюдения нормативных расстояний от жилых зданий до гаражей;
- коэффициент застройки земельного участка 0,53;
- коэффициент плотности застройки квартала 0,18.

Обеспечены охранные зоны существующих инженерных коммуникаций.

Обеспечено соблюдение красных линий ул. Фруктовая.

### **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 жилых зданий, а также с учётом габаритов земельного участка существует необходимость сокращения отступов от границ земельного участка с кадастровым номером 74:30:0101006:54, площадью 1600 кв.м., по адресу: г. Копейск, ул. Фруктовая, 3, в точках:

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

