

**Обоснование возможности отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства. Земельный участок с кадастровым номером
74:30:0803005:7, площадью 1625,0 м2. по адресу: Челябинская обл.,
г. Копейск, ул. Северная, 20**

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 Собрания 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 Собрания депутатов Копейского городского округа.
- Проектная документация «Реконструкция нежилого здания «Автомобильный комплекс по обслуживанию автотранспорта (КН 74:30:0803005:693) по адресу: г. Копейск, ул. Северная, 20 (шифр 033.2023-АС, ГП, ООО «ПМ «ГОРОД»).
- Постановление Правительства РФ от 18.02.2023 № 270 «О некоторых вопросах использования земельных участков, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства».

Пояснительная записка

Земельный участок с кадастровым номером 74:30:0803005:7 расположен в центральной части Октябрьского жилого массива г. Копейска, в квартале индивидуальной жилой застройки, ограниченной улицами Северная, Центральная, Малахитовая, Надежды.

Адрес земельного участка: Челябинская обл., г. Копейск, ул. Северная, 20.

Площадь земельного участка 1625м2.

Вид разрешенного использования земельного участка согласно выписке из ЕГРН - Для ведения личного подсобного хозяйства. Объекты гаражного назначения. Бытовое обслуживание. Предпринимательство (некапитальные объекты). Магазины (с общей площадью каждого объекта не более 150м²). Обслуживание автотранспорта. Спорт.

На данном земельном участке расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 74:30:0803005:693 — Автомобильный комплекс по обслуживанию автотранспорта. Год завершения строительства здания - 2018 год.

Описание местоположения земельного участка:

Земельный участок с кадастровым номером 74:30:0803005:7 расположен в квартале индивидуальной жилой застройки (ул. Северная, ул. Центральная, ул. Малахитовая, ул. Надежды) с примыканием к улицам Северная и ул. Центральная.

С северной стороны (т.1-т.2) земельный участок граничит с земельным участком с к/н 74:30:0803005:1152 по адресу: г. Копейск, ул. Центральная, 2 (вид разрешенного использования — Для индивидуального жилищного строительства). Объекты капитального строительства на земельном участке отсутствуют.

С восточной стороны (т.2-т.3) земельный участок граничит с земельным участком по адресу ул. Северная, 22. Сведения о границах земельного участка отсутствуют в ЕГРН. Расстояние до ближайшего объекта капитального строительства (индивидуальный жилой дом) от границ участка составляет - 6,2м.

С южной стороны (т.3-т.4) земельный участок граничит с землями общего пользования (ул. Северная), смежные землепользователи отсутствуют. На участке расположена ВЛ-6 кВ.

С западной стороны (т.4-т.1) земельный участок граничит с землями общего пользования (ул. Центральная). Смежные землепользователи отсутствуют. На расстоянии 3,2м от границы земельного участка расположена ВЛ-6 кВ.

Существующий объект капитального строительства с кадастровым номером 74:30:0803005:693 расположен на расстоянии 2,0м-1,8м от северной границы земельного участка и без отступа от западной границы земельного участка.

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 "Автомобильный комплекс по обслуживанию автотранспорта" с кадастровым номером 74:30:0803005:693. Планируется выполнение реконструкции существующего здания за счет строительства 2-х этажного пристроя со стороны южного фасада здания. В помещении пристроя планируется размещение административных и бытовых помещений персонала. Количество постов для обслуживания автотранспорта сохраняется.

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 — 400 м², максимальная площадь — 2000 м².

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 землеуладения 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 м² не более 0,49;

- для блокированных жилых домов — на 1 квартиру при минимальной площади участка 400 м² не менее 0,28%;

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.

Коэффициент использования территории:

- для индивидуального жилищного строительства при минимальной площади участка 400 м² не более 0,49.

В перечне основных видов разрешенного использования указан вид «Обслуживание автотранспорта».

Технико-экономические показатели проектируемого объекта, расчетные показатели:

1. Площадь участка с кадастровым номером 74:30:0803005:7 – 1625,0 кв.м.
2. Площадь застройки земельного участка – 392,3 м².
3. Общая площадь объекта капитального строительства – 442,9 кв.м (в т.ч. площадь террасы – 45,6 м²).
4. Коэффициент использования территории $392,3/1625,0=0,24$.
5. Количество этажей – 2 (в т.ч. подземных – 0).
6. Класс функциональной пожарной опасности проектируемого объекта – Ф 5.1.
7. Уровень ответственности здания – нормальный
8. Степень огнестойкости - II.
9. Класс конструктивной пожарной опасности – С0.
10. Высота здания до парапета составляет 8,4м.
11. Требуемое количество парковочных мест – 3м/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 должен быть обеспечен с одной продольной стороны сторон, что соответствует п.8 СП 4.13130.2013.

При строительстве здания разработан и утвержден проект Обоснования уменьшения размеров санитарно-защитной зоны, которая установлена в границах земельного участка с кадастровым номером 74:30:0803005:7.

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 существующее выполнено в герметичный бетонированный выгреб, расположенный в границах земельного участка. 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 — 1,8 м;
- с востока — 3,0 м;
- с юга — 5,0 м;
- с запада — 0,0 м.

Обоснование величины отклонения от предельных параметров разрешенного строительства:

При реконструкции объекта капитального строительства соблюдаются следующие нормативные показатели:

Существующий объект капитального строительства с кадастровым номером 74:30:0803005:693 расположен на расстоянии 2,0м-1,8м от северной границы земельного участка и без отступа от западной границы земельного участка.

Согласно Правилам землепользования и застройки Копейского городского округа расстояние от границы земельного участка до возможного размещения зданий и сооружений составляет 3,0м.

Согласно п. 4.11 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты» противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями не нормируются, если более высокая и широкая стена здания, обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, отвечают требованиям СП 2.13130 для противопожарных стен 1 типа. При реконструкции здания предусмотрены мероприятия, обеспечивающие соответствие стены северного фасада здания 1-му типу (закладка двух оконных проемов либо установка противопожарных окон на усмотрение собственника).

Противопожарные разрывы от реконструируемого здания до существующих объектов капитального строительства обеспечены (минимальное расстояние до ближайшего индивидуального жилого дома составляет 22,5м). Подъезд к объекту пожарной техники обеспечивается с ул. Центральная.

В соответствии с п.п. «Д» п.10 постановления Правительства РФ от 18.02.2023 № 270 «О некоторых вопросах использования земельных участков, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства» расстояние по горизонтали от элементов зданий и сооружений до проводов воздушных линий электропередачи напряжением до 20 кВ должно быть не менее

2 метров. Расстояние от проводов ВЛ-6кВ до реконструируемого здания составляет 3,3м.

Обеспечены охранные зоны существующих инженерных коммуникаций.
Обеспечено соблюдение красных линий ул. Центральная.

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, 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:

Сокращения отступов от границ земельного участка с кадастровым номером 74:30:0803005:7, площадью 1625 кв.м., по адресу: г. Копейск, ул. Северная, 20, в точках:

- 1-2, отступ до возможного расположения объектов – 1,8 м;
- 4-1 отступ до возможного расположения объектов - 0,0м.

Проанализировав градостроительную ситуацию в части отклонений от предельно-допустимых параметров застройки, установлено что при данных показателях, планируемый к реконструкции 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.

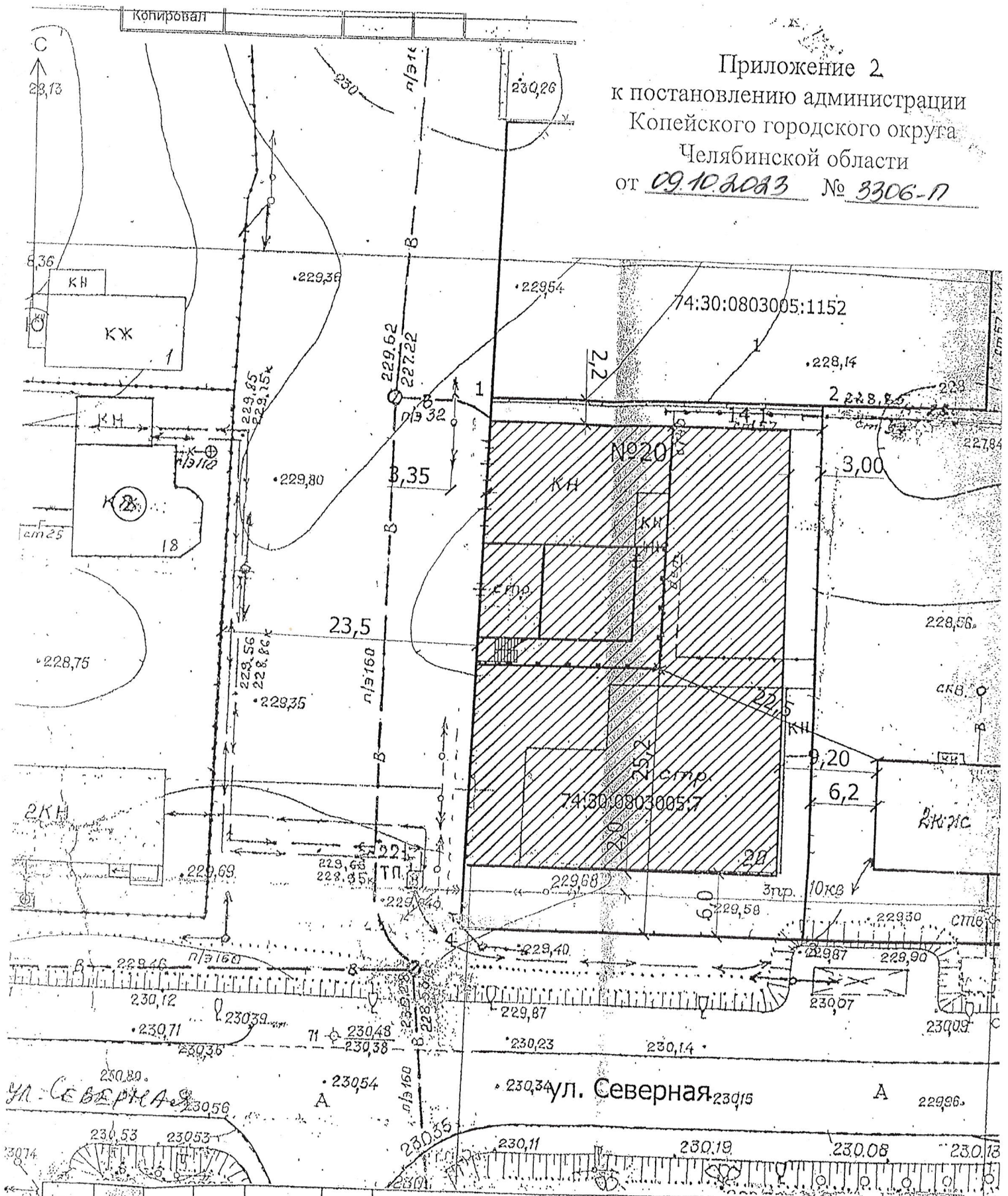
Права субъектов, граничащих с рассматриваемым участком и планируемые объектами капитального строительства, не будут нарушены.

Директор ООО «ПМ «ГОРОД»



В.Л. Флитер

Приложение 2
к постановлению администрации
Копейского городского округа
Челябинской области
от 09.10.2013 № 3306-П



Челябинской обл., г. Копейск, ул. Северная, 20

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

Схема допустимого размещения зданий, сооружений, М 1:500

Стадия Лист Листов

Р. 2

ООО "Проектная мастерская "Борова"