

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
к постановлению администрации
Копейского городского округа
Челябинской области
от 11.01.2023 № 33-П

**Обоснование возможности отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства. Земельный участок с кадастровым номером
74:30:0102023:29, площадью 2000,0 м2. по адресу: Челябинская обл.,
г. Копейск, ул. Лихачева, 23**

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 118.13330.2012* «Общественные здания и сооружения»;
- 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 74:30:0102023:29 расположен в северо - восточной части г. Копейска. Земельный участок ограничен с юга -ВЛ-0,4 кВ, газопроводом и земельным участком с кадастровым номером 74:30:0102023:12, с запада - автодорогой, с востока - территорией свободной от застройки, с севера - земельным участком с к/н 74:30:0102023:25.

Земельный участок с кадастровым номером 74:30:0102023:29 расположен по адресу:

г. Копейск, ул. Лихачева, 23. Площадь земельного участка 2000.0 м2. Вид разрешенного использования - объекты дорожного сервиса.

На данном земельном участке расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 74:30:0102023:63.

**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 расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 74:30:0102023:63. Севернее, на земельном участке с к/н 74:30:0102023:25 расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 74:30:0102023:90.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Копейского городского округа для данной территориальной 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. В случае реконструкции существующего объекта капитального строительства: не подлежат установлению;
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 "Объекты дорожного сервиса (4.9.1)».
6. Размеры земельного участка 62,6*41,4м*49,3м*15,0м*26,6м.

На земельном участке с кадастровым номером 74:30:0102023:29 планируется размещение комплекса по обслуживанию автотранспорта на 4 поста (без выполнения малярно-жестяных работ).

**Технико-экономические показатели проектируемых объектов,
расчетные показатели:**

Площадь участка с кадастровым номером 74:30:0102023:29 – 2000,0 кв.м.

1. Площадь застройки земельного участка (ориентировочная) – 645,0 м².
2. Общая (ориентировочная) площадь объектов капитального строительства – 700,0 кв.м (в т.ч. сущ. 142,1 м²).
3. Коэффициент застройки земельного участка – $645,0 / 2000,0 = 0,32$
4. Коэффициент плотности застройки земельного участка – $700,0 / 2000,0 = 0,35$
5. Класс функциональной пожарной опасности – магазин (сущ.) – Ф 3.1 – здания организаций торговли и комплекс по обслуживанию автотранспорта – Ф 5.1 – производственные здания, мастерские.

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, что соответствует п.8 СП 4.13130.2013.

В соответствии с СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов (в редакции от 24.02.2022) объекты по обслуживанию автотранспорта с количеством постов от 2 до 5 (без малярно-жестяных работ) имеют санитарно-защитную зону 50 метров. Согласно п. 5.3 в санитарно-защитных зонах допускается размещение магазинов, станций технического обслуживания автомобилей и т.п.

Проектируемый объект рассчитан на 4 поста, обслуживание автотранспорта без малярно-жестяных работ. Объект располагается в коммунально-складской зоне. В радиусе 50 метров отсутствуют объекты жилого назначения.

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 объекта предусматривается в герметичный бетонированный выгреб. Для уличного мусора на площадке устанавливаются урны.

В конструкциях объекта предусмотрены строительные мероприятия в соответствии с нормами и правилами, обеспечивающие снижение уровня звука.

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 – 0,1 м;
- с востока – 0,0 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 п.6.1.2 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты»

нормативные расстояния между зданиями и сооружениями на территории производственных объектов составляет - 9,0м.

Противопожарные разрывы до существующих объектов капитального строительства обеспечены (расстояние до ближайшего ОКС составляет 15,5м). Подъезд к объекту пожарной техники обеспечивается с одной продольной стороны с ул. Лихачева.

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 общественного назначения, а также с учётом габаритов земельного участка существует необходимость сокращения отступов от границ земельного участка с кадастровым номером 74:30:0102023:29, площадью 2000 кв.м., по адресу: г. Копейск, ул. Лихачева, 23, в точках:

- 5-1 (граничит с земельным участком с к/н 74:30:0102023:25),

отступ до возможного расположения объектов - 1,0 м, расстояние до ближайшего объекта капитального строительства - 15,5м;

- 1-2, 2-3, 3-4, 4-5 (граничит с землями общего пользования),

отступ до возможного расположения объектов - 0 м;

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 ухудшаются условия инсоляции и освещенности помещений, существующих ОКС, при соблюдении требований технического регламента о требованиях пожарной безопасности планируемые объекты не ухудшат противопожарные характеристики соседних земельных участков и расположенных на них ОКС, обеспечиваются охранные зоны инженерных коммуникаций (при условии выноса ЛЭП-0,4кВ, расположенной вдоль северной границы земельного участка).

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

Директор ООО «ПМ «ГОРОД»

В.Л. Флитер

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
к постановлению администрации
Копейского городского округа
Челябинской области
от 11.01.2013 № 33-П

74:30:0102023:25

74:30:0102023:29

74:30:0102023:12

[illegible]