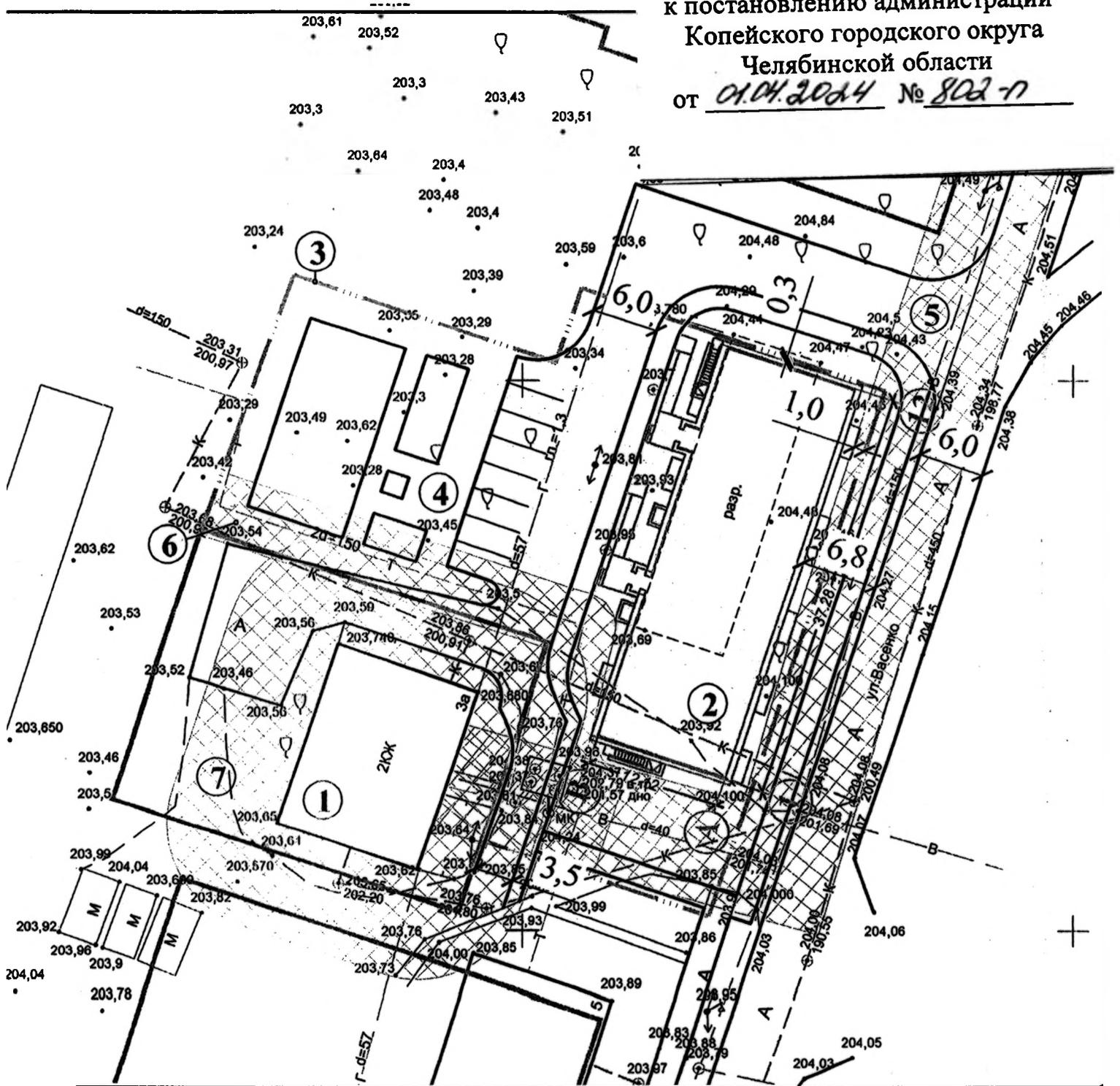


Приложение 1
к постановлению администрации
Копейского городского округа
Челябинской области
от 01.04.2024 № 802-П



9.003.24 - ПО					
г.Копейск					
Изм	Кол.	Лист	№ Док	Подпись	Дата
4-х этажный 2-х подъездный жилой дом с поквартирным отоплением, расположенным по адресу: г. Копейск, ул. Васенко, д.3.					
ГИП			Девятков		<div style="text-align: center;"> </div>
Проверил			Левятков		
Разраб.			Куликовских		
Схема обоснования отклонения от предельно допустимых параметров.				Стадия	Лист
				Р	1
					Листов
				ООО "Проект"	

Приложение 2
к постановлению администрации
Копейского городского округа
Челябинской области
от 01.04.2024 № 802-п

Проектное обоснование на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка категории земель - земли населенных пунктов, с кадастровым номером 74:30:0301029:1318 расположенного по адресу: Челябинская область, г. Копейск, ул. Васенко, 3, вид разрешенного использования - малоэтажная многоквартирная жилая застройка, общей площадью 1943 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 жилой зоне Ж2 (зона застройки малоэтажными жилыми домами) установлен градостроительный регламент.

Участок имеет неправильную форму, с западной стороны расположен двухэтажный жилой дом, с южной и юго-восточной стороны проходит трасса водопровода, с южной и юго западной стороны проходит трасса теплосети. Также участок для строительства пересекает линия электропередач, линия газопровода и сеть канализации. С учетом соблюдения охранных зон линии водопровода, трассы теплосети и необходимого противопожарного расстояния

от существующего здания жилого дома 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	1943 м2
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 3 м.	С северной стороны 0,3 м, с (восточной стороны) 1 м.
Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений.	Не выше 4х надземных этажей	4 этажа
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.	40%	≈26 %
Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения.	-	

В соответствии с документацией по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) ограниченной ул. Елькина, ул. Васенко, ул. Крупской, ул. Фурманова в г. Копейске и ГПЗУ на земельном участке по адресу: г. Копейск, ул. Васенко, 3 предполагается запроектировать жилой многоквартирный трехподъездный четырехэтажный дом, площадью застройки 663 м², жилой площадью 1080,0 м². В соответствии с ГПЗУ за красные линии необходимо принять границы земельного участка. Линии застройки проектом планировки не установлены.

По территории земельного участка проходят инженерные сети. Охранные зоны трассы теплосети (2 м СП 124.13130 Приложение А) и водопровода (5 м СП 42.13130 Таблица 12.5) препятствуют застройке. Линию электропередач, газопровода и сеть канализации необходимо вынести из пятна застройки. Рядом с участком застройки находится существующий жилой дом, до которого необходимо выдержать противопожарное расстояние 10 м (СП 4.13130 таблица 1, п. 4.4-4.13) С восточной стороны земельного участка проходит проезд улицы Васенко шириной 6 м. Со стороны двора будет запроектирован пожарный проезд шириной 6-3,5 м. В соответствии с СП 4.13130.2013 п. 8.1.1: Подъезд пожарных автомобилей к жилому дому должен быть обеспечен по всей длине: с двух продольных сторон.

В соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Копейского городского округа Челябинской области» и СП 42.13130 жилой дом будет обеспечен всеми необходимыми площадками общего пользования.

В соответствии с Сан ПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 жилой дом будет удовлетворять требованиям к инсоляции жилых зданий, и не будет затенять существующий жилой дом.

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 жилым 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: На участке с кадастровым номером 74:30:0301029:1318 возможно расположить жилой двухподъездный четырехэтажный жилой дом площадью застройки 526 м², площадью квартир 1413,04м².

Объект капитального строительства, который планируется к размещению на земельном участке с кадастровым номером 74:30:0301029:1318, не будет представлять опасность для жизни и здоровья человека, а также для окружающей среды. Все требования технических регламентов, экологических, строительно-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 0,3м по северной, а по восточной стороне до 1 м возможно.