

Общие сведения

- а) Градостроительное обоснование для предоставления отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части минимальных отступов от границ земельного участка с кадастровым номером 74:30:0102010:1853 по адресу: адресу: г. Копейск, ул. Тугайкульская, 6, выполнено на основании исходных документов:
- выписка из ЕГРН на земельный участок
 - градостроительный план земельного участка № 74-2-30-0-00-2023-2233

Настоящее обоснование разработано с учетом действующих нормативов и правил в области разработки градостроительной документации.

Проект разработан в соответствии:

- Градостроительным кодексом РФ №190-ФЗ
- Земельным кодексом РФ №136-ФЗ
- Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности 123-ФЗ
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
- решения собрания депутатов Копейского городского округа №897-МО от 03.07.2020 «Об утверждении Правил благоустройства территории Копейского городского округа»

Данное обоснование является приложением к заявлению о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Цель данной работы:

Получить разрешение на отклонение от предельных параметров застройки земельного участка, в части сокращения минимального отступа строений и сооружений от границ земельного участка.

Земельный участок расположен в северной части г. Копейск в структуре кварталов производственной и коммунально-складской застройки. Согласно градостроительному зонированию, участок расположен в территориальной производственной зоне П1. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование земельного участка: производственная деятельность, для размещения производственных зданий, производственная деятельность. Площадь земельного участка 1264,0

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ (статья 40 часть 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»

Инв. №	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	48 -24-ПЗ			2

Обоснование планировочной организации земельного участка

Планировочная организация земельного участка выполнена в отведенных границах земельного участка и предусматривает строительство производственного здания с ориентировочной площадью застройки 283,0 м. кв. и строительство здания склада вспомогательного назначения

Основной подъезд и подход к зданию планируется с ул. Тагайкульская. Квартал (элемент планировочной структуры), в котором расположен земельный участок, ограничен красными линиями (координаты поворотных точек не установлены). В соответствии с правилами землепользования и застройки г. Копейск в соответствии с действующим законодательством отступы от границ земельного участка для размещения зданий составляет 6 метров.

Размещение зданий по границе участка никак не нарушает права владельцев соседних земельных участков и не нарушает строительных и санитарных норм, требований технических регламентов.

Необходимость сокращения минимального отступа от границ земельного участка обусловлены следующими факторами:

- Небольшая площадь земельного участка
- Земельный участок имеет неблагоприятную конфигурацию(узкий)
- Невозможность экономической целесообразности освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительного регламента.

Вывод

На данном земельном участке сложно осуществить застройку с показателями, утвержденными градостроительной документацией, без отступления от параметров разрешенной застройки. Параметры отклонения определяются требуемой мерой компенсации физических недостатков земельного участка, которые не позволяют рационально использовать его в рамках предельных параметров в сложившейся застройке, установленных Правилами землепользования и застройки, а так же незначительность изменений, допускаемых при использовании отклонений.

На основании с вышеизложенным и в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса РФ считаю возможным предоставить отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, в части сокращения минимального отступа от границы земельного участка

Необходимо уменьшить до 0.0 метров отступ от смежного земельного участка с кад. № 74:30:0102010:1390.

Необходимо уменьшить до 4.0 метров отступ от смежных земельных участков с кад. № 74:30:0102010:1411 и 74:30:0102010:1409.

Необходимо уменьшить до 0.0 метров отступ от смежных земельных участков с северной и восточной стороны находящиеся в муниципальной собственности

Главный инженер проект



А. В. Жуков

Изм. №	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			48 -24-ПЗ						
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				3

Приложение 2
к постановлению администрации
Копейского городского округа
Челябинской области
от 19.08.2024 № 2455-И

