

**Обоснование возможности отклонения от предельных параметров  
разрешенного строительства. Земельный участок с кадастровым номером  
74:30:0103010:1667, площадью 2538м2. по адресу: Челябинская обл.,  
г. Копейск, пр. Славы, 12-а.**

Используемые законодательные и нормативно-методические акты, иные документы:

- 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»;
- Федеральный Закон РФ от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты»;
- СП 364.1311500.2018 Здания и сооружения для обслуживания автомобилей. Требования пожарной безопасности»;
- Местные нормативы градостроительного проектирования Копейского городского округа, утвержденные Решением Собрании депутатов Копейского городского округа от 26.05.2021 № 202-МО в редакции решения СД от 25.05.2022 № 506-МО);
- Генеральный план города Копейска, утвержденный Собранием депутатов Копейского городского округа в редакции решения СД от 25.05.2022 № 507-п;
- Правила землепользования и застройки Копейского городского округа, утвержденные решением Собрания депутатов Копейского городского округа в решении СД от 23.08.2023 № 838-МО;

**Пояснительная записка**

Земельный участок с кадастровым номером 74:30:0103010:1667 расположен в центральной части г. Копейска, в центре многоэтажной жилой застройки по

пр. Славы. Земельный участок ограничен с севера и востока землями общего пользования (внутриквартальный проезд); с юга - земельными участками с к/н 74:30:0103010:86, 74:30:0103010:957 (многоквартирные жилые дома по пр. Славы), с запада – земельным участком с кадастровым номером 74:30:0103010:1533 (многоквартирный жилой дом по пр. Славы, 14).

Земельный участок с кадастровым номером 74:30:0103010:1667 расположен по адресу: г. Копейск, пр. Славы, 12-а. Площадь земельного участка 2538м<sup>2</sup>. Вид разрешенного использования – «Обслуживание жилой застройки, спорт».

На данном земельном участке расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 74:30:0103010:972 (нежилое здание с фактическим использованием как подземная автопарковка).

### **Планировочная организации земельного участка и архитектурно-планировочные решения**

Согласно Правилам землепользования и застройки Копейского городского округа данный земельный участок расположен в зоне Ж4 – зона застройки многоэтажными жилыми домами.

В настоящий момент на данном земельном участке расположен объект капитального строительства 74:30:0103010:972 (подземная автопарковка со спортивной площадкой на кровле).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Копейского городского округа для зоны застройки многоэтажными жилыми домами:

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 3 м;

3. Предельное количество этажей:

- для малоэтажной застройки — не выше 4-х надземных этажей;

- для среднеэтажной застройки — не выше 8-ми надземных этажей.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка — 40%;

В соответствии с табл. 9.2 СП 42.13330.2016 площадь озелененных территорий общего пользования городских и сельских поселений составляет 12 кв.м/чел.

Параметры строительства определяются на основании документации по планировке территории, разработанной и утвержденной в установленном законом порядке в соответствии с местными градостроительными нормативами и документами законодательного и нормативно-правового характера, в том числе действующим СП 42.13330.2011 (приложения «А» и «Б»).

Виды разрешенного использования «Хранение автотранспорта» и «Спорт» указаны в перечне условных видов разрешенного использования земельных участков.

В соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования для зоны Ж4 (при реконструкции) коэффициент застройки – 0,6; коэффициент плотности застройки – 1,6.

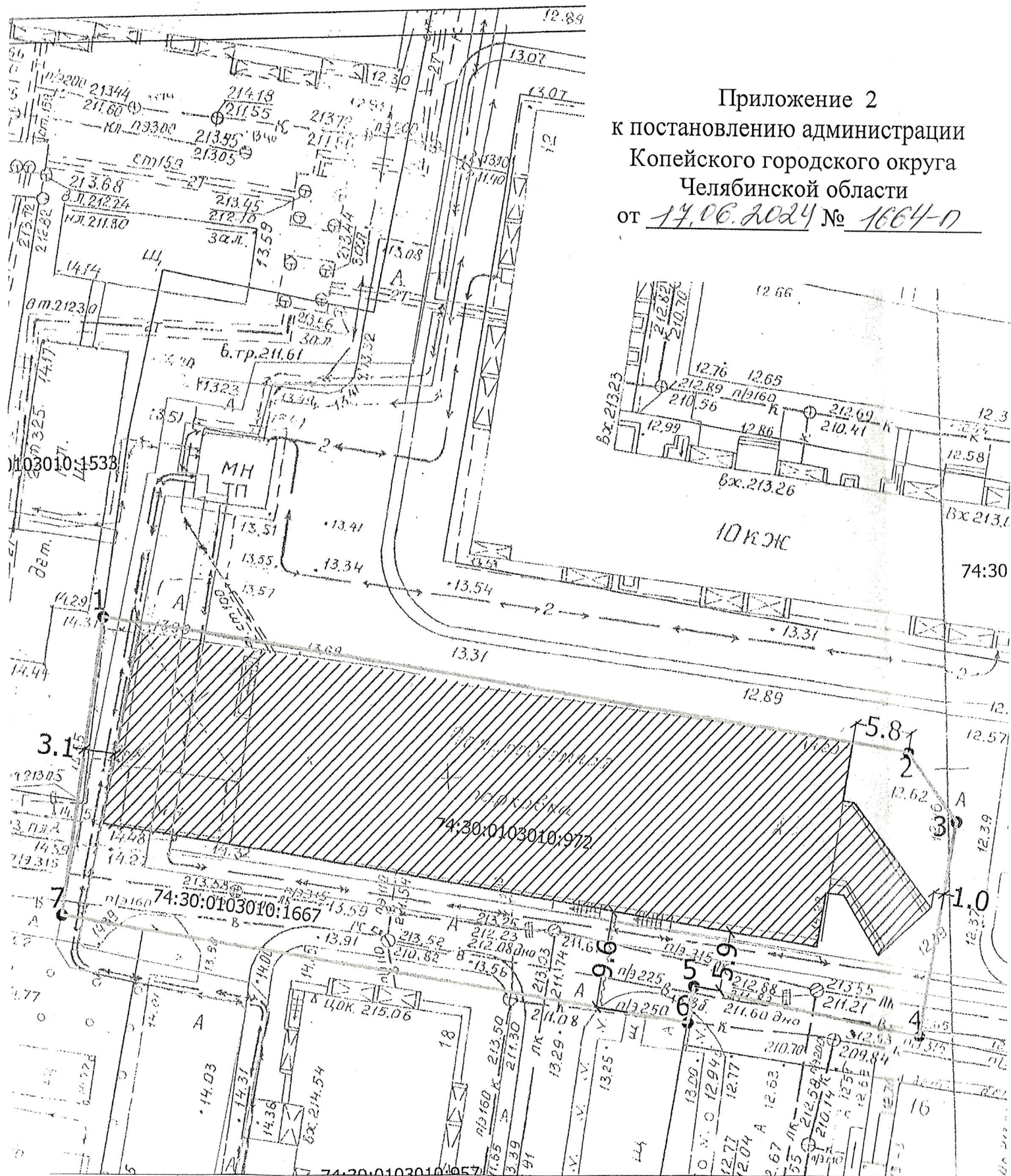
Собственником объекта недвижимости планируется его реконструкция, представляющая собой, надстрой 1 этажа над подземной парковкой, с целью размещения спортивного комплекса. Увеличение площади застройки не предусматривается.

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

Площадь участка с кадастровым номером 74:30:0103010:1667 – 2538 кв.м.

1. Площадь застройки земельного участка (существующая) – 1450 м<sup>2</sup>.
2. Общая (ориентировочная) площадь объекта капитального строительства после реконструкции – 2700 м<sup>2</sup>.
3. Коэффициент застройки земельного участка –  $1450 / 2538 = 0,57$
4. Коэффициент плотности застройки земельного участка –  $2700 / 2538 = 1,06$
5. Класс функциональной пожарной опасности – Ф 5.2 (стоянки для автомобилей), Ф 3.6- физкультурно-оздоровительные комплексы без трибун.
6. Уровень ответственности здания – нормальный
7. Степень огнестойкости - II.
8. Класс конструктивной пожарной опасности – С0.
9. Высота здания составляет около 7,0 м.
10. Расчет инсоляции выполнен при разработке эскизного проекта (040.2019 – ООО «ПМ «ГОРОД»).
11. Парковки в количестве 43 шт предусмотрены в существующем подземном этаже.
12. 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».

Приложение 2  
к постановлению администрации  
Копейского городского округа  
Челябинской области  
от 14.06.2024 № 1664-п



Челябинской обл., г. Копейск, пр. Славы, 12а					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Материалы для проведения общественных обсуждений для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства				Стадия	Лист
				Р	2
Схема допустимого размещения зданий, сооружений. М 1:500				Листов	
				16	
				ООО "Проектная мастерская "ГОРОД"	