

Обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства. Земельный участок с кадастровым номером 74:30:0706001:2956, площадью 1058,0 м2. по адресу: Челябинская обл., г. Копейск, СНТ Любитель, уч.1492 и уч.1493.

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 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 Собрании депутатов Копейского городского округа в решении СД от 23.08.2023 № 838-МО.

Пояснительная записка

Земельный участок с кадастровым номером 74:30:0706001:2956 расположен в южной части г. Копейска на территории садоводческого некоммерческого товарищества «Любитель» (западный берег озера Курочкино, Старокамышинский жилой массив).

Земельный участок ограничен с севера - земельными участками по адресу: г. Копейск, СНТ Любитель, уч. 1477 и уч. 1476, с востока - земельным участком с кадастровым номером 74:30:0706001:1386, с юга - проездом, с востока - земельным участком с кадастровым номером 74:30:0706001:80.

Земельный участок с кадастровым номером 74:30:0706001:2956 расположен по адресу: Челябинской обл., г. Копейск, СНТ Любитель, уч.1492 и уч.1493. Площадь земельного участка 1058 м². Вид разрешенного использования - Для садоводства.

На данном земельном участке расположено здание (садовый дом) с кадастровым номером 74:30:0706001:2278.

Планировочная организации земельного участка и архитектурно-планировочные решения

Согласно Правилам землепользования и застройки Копейского городского округа данный земельный участок расположен в зоне Сх3 - зона ведения садоводства и огородничества.

В настоящее время на рассматриваемом земельном участке расположено здание (садовый дом) с кадастровым номером 74:30:0706001:2278. На смежных земельных участках с севера, запада и востока расположены объекты недвижимости.

Южнее земельного участка расположена ВЛИ-0,4 кВ (расстояние от здания до охранной зоны - 1,1м).

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: 0,01-0,20 га;
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:
 - для жилого строения (или дома) - 3 м,
 - других построек - 1 м;
3. Предельное количество этажей — 2 этажа;
4. Предельная высота зданий — 9 м до конька крыши.
5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка — 30%.
6. 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.
7. Размеры земельного участка 37,5м*28,3м*36,9м*30,5м.

- с востока – 2,4 м;
- с юга – 1,0 м.

Отступ от северной и западной границ земельного участка 3,0м, установленный согласно градостроительному регламенту, сохраняется.

Обоснование величины отклонения от предельных параметров разрешенного строительства:

Согласно таб.1 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты» нормативные расстояния между жилыми зданиями класса конструктивной пожарной опасности СО и I степени огнестойкости и зданиями IV степени огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности составляет - 8,0м.

Согласно п. 4.13 СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты" возведение жилых домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев). Для домов, хозяйственных построек, размещенных без противопожарных разрывов, суммарная площадь застройки, включая незастроенную площадь между ними, не должна превышать значения допустимой площади этажа в пределах пожарного отсека жилого здания по таб.6.8 СП 2.13130, исходя из наихудших значений степени огнестойкости и конструктивной пожарной опасности дома или постройки. Нормативная площадь пожарного отсека для V степени огнестойкости составляет 500м., суммарная площадь застройки объектов составляет 200м². Согласие собственника бани, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 74:30:0706001:1386 получено. Таким образом, уменьшение расстояния от границ земельного участка до основного строения с 3,0м до 2,4м не нарушает противопожарных норм.

Ширина улицы в настоящее время составляет 9,9м. Газопровод низкого давления, расположенный вдоль южной границы земельного участка следует непосредственно к данному жилому дому. Уменьшение расстояния от южной границы земельного до основного строения с 3,0м до 1,0м не приводит к сужению проезда, не нарушает охранную зону ВЛИ-0,4 кВ.

Выводы:

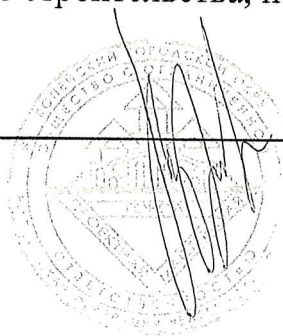
Согласно документам градостроительного зонирования и в результате оценки схемы планировочной организации земельного участка установлено, что для признания садового дома жилым домом существует необходимость сокращения отступов от границ земельного участка с кадастровым номером 74:30:0706001:2956, площадью 1058 кв.м., по адресу: г. Копейск, СНТ Любитель, уч. 1492 и уч. 1493, в точках:

- 3-4 (граничит с земельным участком с к/н 74:30:0706001:1386) отступ от границы земельного участка до основного строения - 2,40м;
- 4-6 (граничит с землями общего пользования) минимальный отступ от границ земельного участка до объекта недвижимости - 1,00 м.

Проанализировав градостроительную ситуацию в части отклонений от предельно-допустимых параметров застройки, установлено, что при данных показателях, существующий объект капитального строительства, не окажет негативного влияния на окружающую среду, не ухудшаются условия инсоляции и освещенности помещений, существующих ОКС, при соблюдении требований технического регламента о требованиях пожарной безопасности объект недвижимости 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. Флигер

**Технико-экономические показатели объекта недвижимости,
расчетные показатели:**

Существующий объект недвижимости – садовый дом.

Площадь участка с кадастровым номером 74:30:0706001:2956 – 1058,0 кв.м.

1. Площадь застройки земельного участка (ориентировочная) – 140,0 м².
2. Общая (ориентировочная) площадь объекта капитального строительства – 262,0 кв.м.
3. Количество этажей – 2.
4. Высота здания от уровня земли до конька скатной кровли – не более 8,6 м.
5. Коэффициент застройки земельного участка – $140,0 / 1058,0 = 0,13$.
6. Класс функциональной пожарной опасности – Ф 1.4 – многоквартирные жилые дома.
7. Класс конструктивной пожарной опасности – СО.
8. Степень огнестойкости – I (согласно заключению по обследованию технического состояния объекта от 23.10.2023 № 43/10 – ООО «Инженерные изыскания» г. Челябинск).

Основными видами антропогенного (негативного) воздействия на окружающую среду при эксплуатации предполагаемого к строительству объекта являются:

- засорение территории бытовыми отходами;
- загрязнение территории сточными водами;
- физическое воздействие в виде шума;
- повышение пожароопасности территории.

В соответствии со своим назначением объект не является объектом, оказывающим негативное воздействие на окружающую среду.

Отвод ливневых и атмосферных вод осуществляется по рельефу с выпуском в газоны.

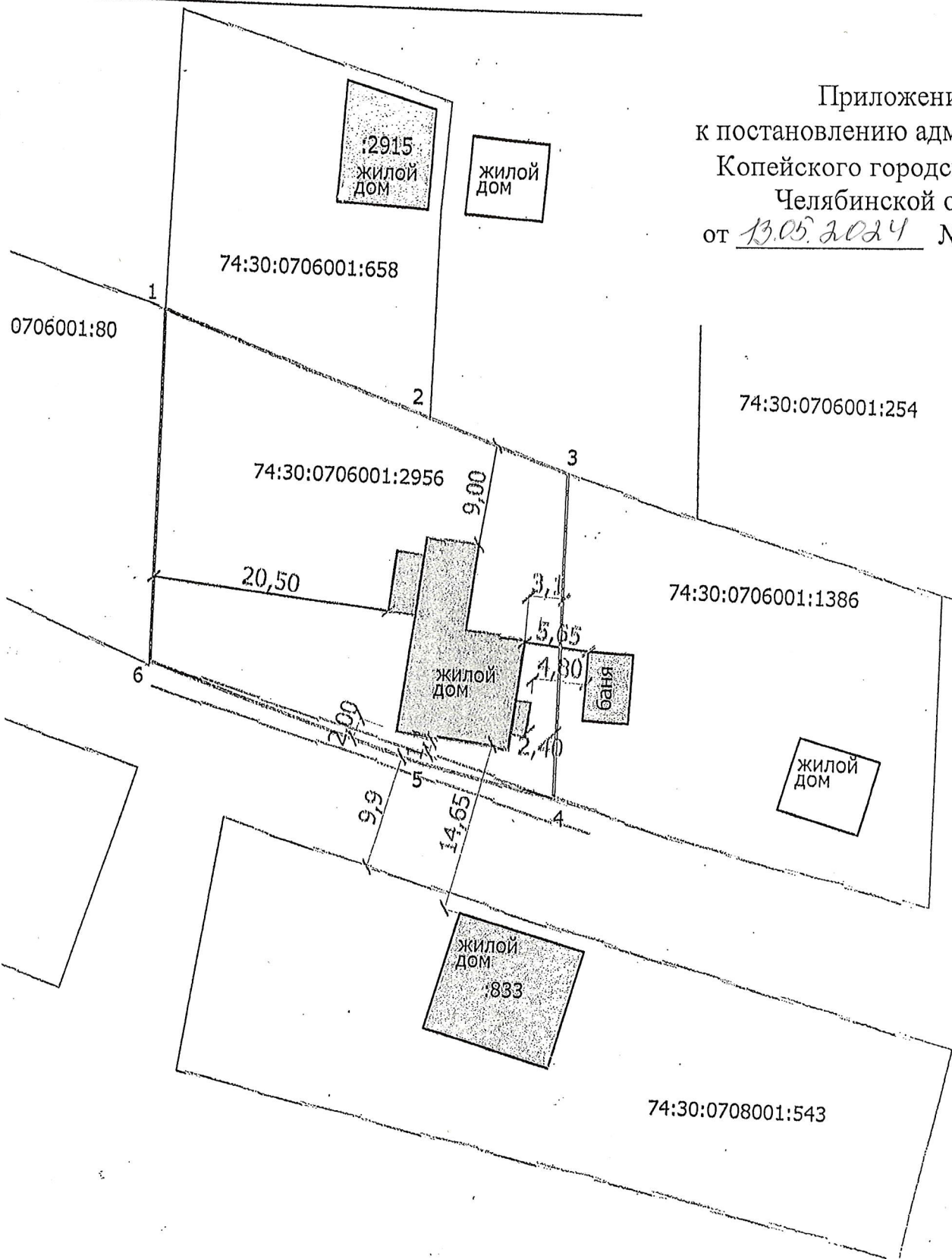
Для сбора твердых отходов на территории садоводческого товарищества выполнена установка контейнеров для ТБО. Водоотведение от объекта предусматривается в герметичный бетонированный выгреб, расположенный в границах земельного участка.

Согласно заключению по обследованию технического состояния объекта от 23.10.2023 № 43/10 (ООО «Инженерные изыскания» г. Челябинск) здание пригодно для дальнейшей эксплуатации и постоянного проживания, не угрожает жизни, здоровью и безопасности граждан.

Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства выносятся следующие параметры:

Отступ от границ земельного участка до размещения здания:

Приложение 2
к постановлению администрации
Копейского городского округа
Челябинской области
от 13.05.2024 № 1248-П



Челябинской обл., г. Копейск, СНТ Любитель, уч1492 и уч1493

Изм Кол.уч Лист № док. Подпись Дата

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

Стадия Лист Листов

Р

7

Схема допустимого размещения зданий, сооружений. М 1:500

ООО "Проектная мастерская "ГОРОД"

Разраб.

Флигер

М.А. М.А.