

а) Градостроительное обоснование для предоставления отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части минимальных отступов от границ земельного участка с кадастровым номером 74:30:0102023:438 по адресу: адресу: г. Копейск, ул. Польская, выполнено на основании исходных документов:

- договор аренды земельного участка №23-0017
- градостроительный план земельного участка № 74-2-30-0-00-2024-2262

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 коммунально-складской зоне П2. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование земельного участка: автомойки(код 4.9.1.3), ремонтные мастерские(код 4.9.1.4), служебные гаражи(код 4.9), для размещения служебного здания на территории автодрома.. Площадь земельного участка 2500,0 кв.м

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»

## Обоснование планировочной организации земельного участка

Планировочная организация земельного участка выполнена в отведенных границах земельного участка и предусматривает строительство служебного здания с архитектурной площадью застройки 530,0 м. кв.

Основной подъезд и подход к зданию планируется с ул. Польская. Квартал (элемент планировочной структуры), в котором расположен земельный участок, ограничен красными линиями (координаты поворотных точек не установлены). В соответствии с требованиями 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:

Необходимая площадь земельного участка

На земельном участке проходят инженерные коммуникации имеющие охранную зону и препятствующие рациональному размещению здания в данном функциональном назначении.

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 необходимость изменений, допускаемых при использовании отклонений.

На основании с вышесказанным 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 1.0 метров отступ от смежного земельного участка с одной стороны находящиеся в муниципальной собственности

Главный инженер проект

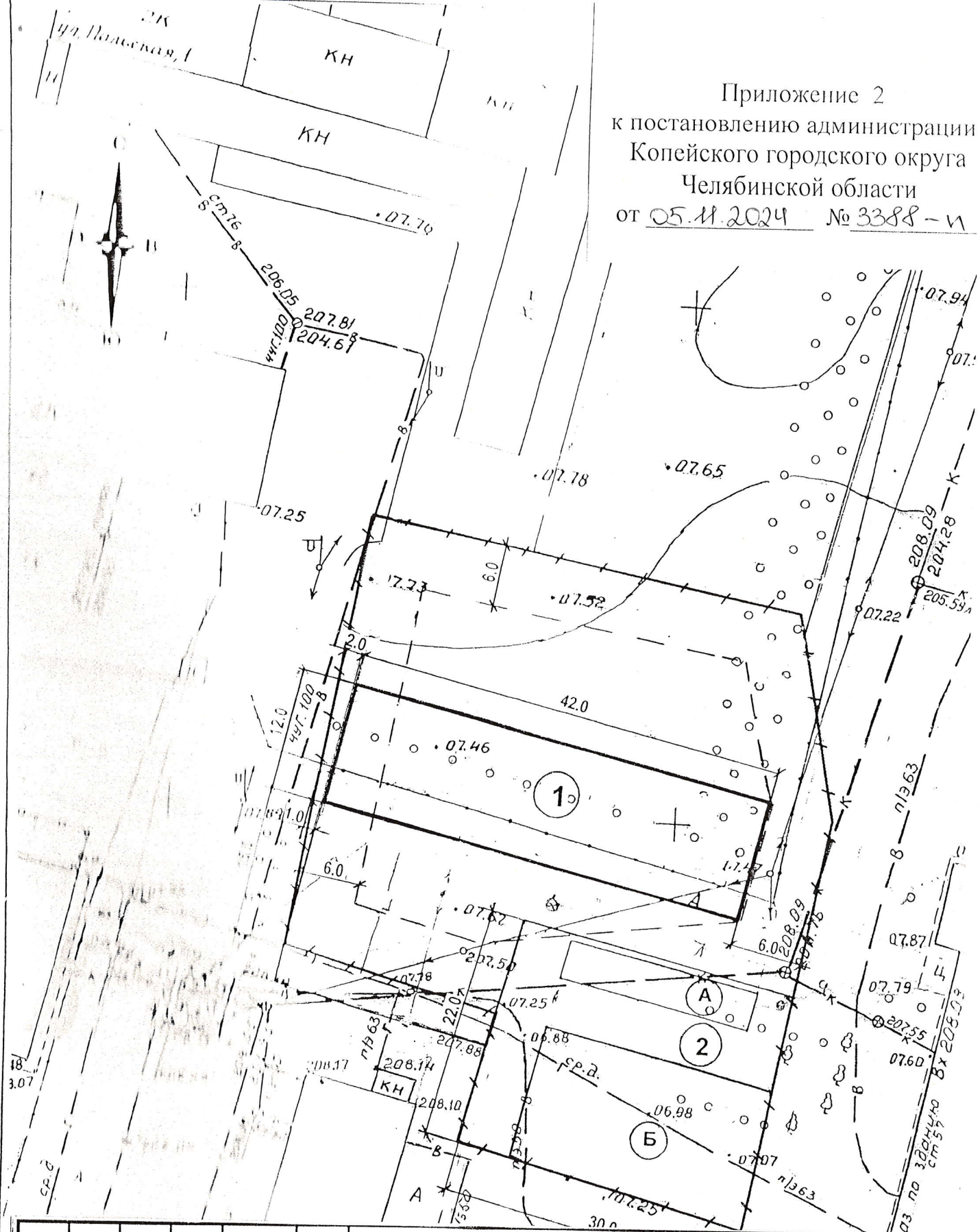


А. В. Жуков

					Лист
					3
Инж.	Проект.	Подп.	Дата	73 24 ПЗ	



Приложение 2  
к постановлению администрации  
Копейского городского округа  
Челябинской области  
от 05.11.2024 № 3388-11



73 - 24

ПЗУ

Челябинская обл. г. Копейск, ул. Польская,  
на земельном участке с КН 74:30:0102023:438

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подок	Подпись	Дата
ГИП	Жуков				
Разраб.	Зеленяк				

Автодром

Стади	Лист	Листов
П	2	

Схема планировочной организации  
земельного участка.  
Разбивочный план М 1 : 500

ООО «ЧСП»