

Обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства. Земельный участок с кадастровым номером 74:30:0703001:1579, площадью 2200,0 м2. по адресу: Челябинская обл., г. Копейск, ул. Комсомольская, 41.

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;
- документация по планировке территории, ограниченной ул. Комсомольская, территорией ГСК «Старокамышинск», охранной зоной ЛЭП-110 кВ (разработана ООО МЦ «ГеоСервис» в 2024 году, утверждена постановлением администрации Копейского городского округа от 09.07.2024 № 1952-п).

Пояснительная записка

Земельный участок с кадастровым номером 74:30:0703001:1579 расположен в западной части Старокамышинского жилого массива г. Копейска.

Земельный участок с кадастровым номером 74:30:0703001:1579 расположен по адресу: г. Копейск, ул. Комсомольская, 41. Площадь земельного участка 2200 м2. Вид разрешенного использования - Магазины.

На данном земельном участке расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 74:30:0703001:1568 – нежилое здание магазина.

Описание местоположения земельного участка:

- на расстоянии 9,0м от северной границы земельного участка (точки 1-2) расположена проезжая часть ул. Комсомольская;
- восточнее границы земельного участка (точки 2-3) на расстоянии от 31,0м до 55,0 м расположена территория гаражного кооператива «Старокамышинск»;
- южнее границы земельного участка (точки 3-6) расположена территория свободная от застройки (зеленые насаждения - березы) и далее охранная зона ВЛ-110кВ;
- со стороны западной границы земельного участка (точки 6-1) на расстоянии 3,5м расположен земельный участок с кадастровым номером 74:30:0703001:1581 с видом разрешенного использования «Автомобильные мойки».

Планировочная организации земельного участка и архитектурно-планировочные решения

Согласно Правилам землепользования и застройки Копейского городского округа данный земельный участок расположен в зоне О – общественно-деловая зона.

В настоящее время на рассматриваемом земельном участке расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 74:30:0703001:1568 – нежилое здание магазина.

С западной стороны земельного участка на расстоянии 3,5м расположен земельный участок с кадастровым номером 74:30:0703001:1581 с видом разрешенного использования «Автомобильные мойки». Иные смежные земельные участки, объекты капитального строительства и охранные зоны вокруг земельного участка отсутствуют.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Копейского городского округа для общественно-деловой зоны:

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 6 м.
3. Предельное количество этажей — не подлежат установлению;
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка — 80%;
5. В перечне основных видов разрешенного использования указан вид "Магазины».

В соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования для общественно-деловой зоны коэффициент застройки – 1,0; коэффициент плотности застройки – 3,0.

На земельном участке с кадастровым номером 74:30:0703001:1579 планируется строительство второго здания магазина.

Технико-экономические показатели предполагаемого объекта недвижимости, расчетные показатели:

Площадь участка с кадастровым номером 74:30:0703001:1579 – 2200,0 кв.м.

1. Площадь застройки земельного участка (ориентировочная) – 700,0 м².
2. Общая (ориентировочная) площадь объекта (объектов) капитального строительства – 534,7 м² (сущ. здание) + 96,0 м² (проектируемое здание).
3. Количество этажей – 1.
4. Высота здания - не более 7,0 м.
5. Коэффициент застройки земельного участка – $700,0 / 2200,0 = 0,32$.
6. Класс функциональной пожарной опасности – Ф 3.1 – здания организаций торговли.
7. Класс конструктивной пожарной опасности – СО.
8. Степень огнестойкости – II.

Земельный участок расположен за пределами санитарно-защитной зоны гаражного кооператива и охранной зоны линии электропередач.

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.

В связи с отсутствием ливневой канализации вблизи земельного участка отвод ливневых и атмосферных вод осуществляется по рельефу.

Для сбора твердых отходов будет выполнена установка контейнеров для ТБО.

Водоотведение от объекта планируется в центральную канализационную сеть по ул. Комсомольская.

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

Отступ от границ земельного участка до размещения здания:

- с востока – 0,0 м;

- с юга в точках 3-4 – 2,0м, в точках 4-5 – 3,5м, в точках 5-6 – 3,0м.

С запада и севера сохраняется расстояние 6,0м, регламентированное Правилами землепользования и застройки Копейского городского округа.

Обоснование величины отклонения от предельных параметров разрешенного строительства:

При размещении объекта капитального строительства соблюдаются следующие нормативные показатели:

При размещении проектируемого здания учтены требования пожарной безопасности в области обеспечения противопожарных разрывов от соседних зданий и сооружений. Согласно п.6.1.2 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты» нормативные расстояния между зданиями составляет - 6,0м.

Противопожарные разрывы до существующих объектов капитального строительства обеспечены (расстояние до ближайшего ОКС на прилегающей территории составляет 31м). Подъезд к объекту пожарной техники обеспечивается с ул. Комсомольская.

Учитывая расположение лесного массива вблизи границ земельного участка, необходимо выполнить комплекс мероприятий для уменьшения противопожарного расстояния.

Комплекс мероприятий включает в себя:

- Здания должны быть не менее II степени огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности СО (несгораемые наружные ограждающие конструкции стен и несгораемые материалы покрытия кровли);
- На границах участков, примыкающих к лесному массиву установить сплошной забор высотой не менее 2,0м из негорючих материалов на бетонном фундаменте высотой не менее 0,5м;
- В противопожарном разрыве между объектом капитального строительства и примыкающими лесными насаждениями обеспечить расстояние не менее 5,0м;
- Между лесным массивом и земельным участком выполнить минерализованную полосу шириной не менее 1,0м;
- Не допускается в противопожарном разрыве размещение строений, сооружений, посадка деревьев, кустарников, складирование грузов, размещение отходов и другого горючего мусора;
- Территория лесного массива, прилегающая к границам земельных участков на расстоянии 10м от забора должна постоянно очищаться от порубочных остатков, сухостойных деревьев, валежника, других горючих материалов силами организаций в соответствии с зонами ответственности.

Выводы:

Согласно документам градостроительного зонирования и в результате оценки схемы планировочной организации земельного участка установлено, что для проектирования объектов капитального строительства, отвечающих требованиям нормативных, технических и правовых регламентов, установленных для зданий общественного назначения, а также с учётом габаритов земельного участка возможно сокращение отступов от границ земельного участка с кадастровым номером 74:30:0703001:1579, площадью 2200 м²., по адресу: г. Копейск, ул. Комсомольская, 41, в точках:

- 2 - 3 – (граничит с землями общего пользования) отступ до возможного расположения объекта - 0,0 м. Капитальные строения вокруг земельного участка отсутствуют;

- 3 - 4 (граничит с землями общего пользования) отступ до возможного расположения объекта – 2,0м;

- 4 - 5 (граничит с землями общего пользования) отступ до возможного расположения объекта – 3,5м;

- 5 – 6 (граничит с землями общего пользования) отступ до возможного размещения объекта – 3,0м.

Проанализировав градостроительную ситуацию в части отклонений от предельно-допустимых параметров застройки, установлено что при данных показателях, планируемые к размещению объекты капитального строительства, не окажут негативного влияния на окружающую среду, не ухудшаются условия инсоляции и освещенности существующих ОКС, при соблюдении требований технического регламента о требованиях пожарной безопасности планируемые объекты не ухудшат противопожарные характеристики соседних земельных участков и ОКС, обеспечиваются линии застройки улиц, охранные зоны инженерных коммуникаций.

Директор ООО «ПМ «ГОРОД»


В.Л. Флигер

