

**Обоснование возможности отклонения от предельных параметров  
разрешенного строительства. Земельный участок с кадастровым номером  
74:30:0803004:149, площадью 5610,0 м2. по адресу: Челябинская обл.,  
г. Копейск, ул. Гагарина, 7А.**

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»;
- СП 118.13330.2012\* «Общественные здания и сооружения»;
- Местные нормативы градостроительного проектирования Копейского городского округа, утвержденные Решением Собрании депутатов Копейского городского округа от 26.05.2021 № 202-МО;
- Генеральный план города Копейска, утвержденный Собранием депутатов Копейского городского округа;
- Правила землепользования и застройки Копейского городского округа, утвержденные решением Собрании депутатов Копейского городского округа.

#### **Пояснительная записка**

Земельный участок с кадастровым номером 74:30:0803004:149 расположен в восточной части Октябрьского жилого массива г. Копейска. Земельный участок ограничен со всех сторон территорией свободной от застройки.

Земельный участок с кадастровым номером 74:30:0803004:149 расположен по адресу: г. Копейск, ул. Гагарина, 7А. Площадь земельного участка 5610.0 м2.

Вид разрешенного использования – коммунальное, бытовое обслуживание.

На данном земельном участке расположен объект капитального строительства с к/н 74:07:1303001:1607 (нежилое здание – котельная).

Планировочная организации земельного участка и архитектурно-  
планировочные решения

Согласно Правилам землепользования и застройки Копейского городского округа данный земельный участок расположен в зоне П2 – коммунально-складская зона.

На данном земельном участке расположен объект капитального строительства с к/н 74:07:1303001:1607 (нежилое здание – котельная), год постройки 1997. Фактически в здании расположен офис сотрудников управляющей компании и зона обслуживания служебного автотранспорта. Здание расположено на расстоянии 3,0м от западной границы земельного участка. Западнее, на земельном участке с к/н 74:30:0803004:37 расположен объект капитального строительства (нежилое здание- дворец культуры).

Западнее и южнее земельного участка расположена ВЛ-0,4 кВ.

Севернее и восточнее земельного участка расположена КЛ-0,4 кВ.

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: не подлежат установлению, за исключением земельных участков, предоставленных под индивидуальное гаражное строительство (индивидуальные гаражи):

- Минимальный размер земельного участка  
15 кв.м
- Максимальный размер земельного участка  
50 кв.м.

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. Максимальный процент застройки в границах земельного участка под индивидуальные гаражи — 100%.

В санитарно-защитных зонах со стороны жилых и общественно-деловых зон необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м — не менее 20 м. Минимальную площадь озеленения следует принимать в зависимости от ширины зоны с учетом экологических норм и архитектурно-планировочных условий в соответствии с п. 8.6. СП 42.13330.2016.

В перечне основных видов разрешенного использования указан вид "Коммунальное обслуживание (3.1)», «Бытовое обслуживание (3.3)».



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

Обществом с ограниченной ответственностью «Проектная мастерская «ГОРОД» в 2020 году разработан проект на реконструкцию нежилого здания с кадастровым номером 74:07:1303001:1607 с целью разделения на два здания (предприятие коммунального обслуживания и предприятие бытового обслуживания).

Площадь участка с кадастровым номером 74:30:0803004:149– 5610,0 кв.м.

1. Площадь застройки земельного участка (ориентировочная) – 1008,0 м<sup>2</sup>.
2. Общая (ориентировочная) площадь объектов капитального строительства– 1027,0 кв.м.
3. Класс функциональной пожарной опасности – Ф3.6 – предприятие бытового обслуживания, Ф4.3 – офисные помещения предприятия коммунального обслуживания, Ф5.1 – производственные помещения предприятия коммунального обслуживания.

Нормы противопожарной безопасности должны быть предусмотрены на уровне генерального плана земельного участка в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Противопожарный разрыв 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». Подъезд пожарных автомобилей обеспечен со всех сторон, что соответствует п.8 СП 4.13130.2013.

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 в границах земельного участка предусмотрена установка контейнеров. Водоотведение от объекта предусматривается поверхностным способом с выпуском в газон. Для уличного мусора на площадке устанавливаются урны.

Объект не является источником шума для окружающей застройки. Источником внешнего шума для зданий являются автомобильные потоки дороги общего пользования ул. Гагарина.

Окружающая застройка не является источником внешнего шума.

В конструкциях объекта предусмотрены строительные мероприятия в соответствии с нормами и правилами, обеспечивающие снижение уровня звука.

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

Отступ от границ земельного участка до возможного размещения здания:

- с запада – 3,0 м.

Обоснование величины отклонения от предельных параметров разрешенного строительства:

При размещении объекта капитального строительства соблюдаются следующие нормативные показатели:

Согласно проекту (шифр 025.2020 - ООО «ПМ «ГОРОД»») запроектировано размещение 25 машиномест. Условия для организации парковок имеются.

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 (таб. 1) «Системы противопожарной защиты» нормативные расстояния между зданиями и сооружениями составляет - 6,0м.

К участку обеспечивается подъезд с ул. Гагарина.

Противопожарные разрывы до существующих объектов капитального строительства обеспечены (расстояние до ближайшего объекта капитального строительства составляет 19,6м).

#### **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 (предприятий коммунального обслуживания и предприятий бытового обслуживания), а также с учётом расположения существующего здания на земельном участке существует необходимость сокращения отступов от границ земельного участка с кадастровым номером 74:30:0803004:149, площадью 5610.0 кв.м., по адресу: г. Копейск, ул. Гагарина, 7А,



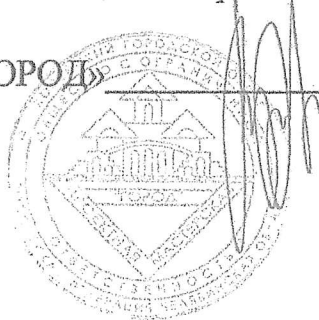
в точках 1-12 (граница с землями общего пользования), отступ до возможного расположения объектов - 3,0 м; при этом, расстояние до ближайшего объекта капитального строительства - 19,6м;

Сокращение отступа до указанных показателей позволит обеспечить реконструкцию существующего здания.

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 помещений, существующих ОКС, при соблюдении требований технического регламента о требованиях пожарной безопасности планируемые объекты не ухудшат противопожарные характеристики соседних земельных участков и расположенных на них ОКС, обеспечиваются охранные зоны инженерных коммуникаций.

Права субъектов, граничащих с рассматриваемым участком и планируемые объекты капитального строительства, не будут нарушены.

Директор ООО «ПМ «ГОРОД»

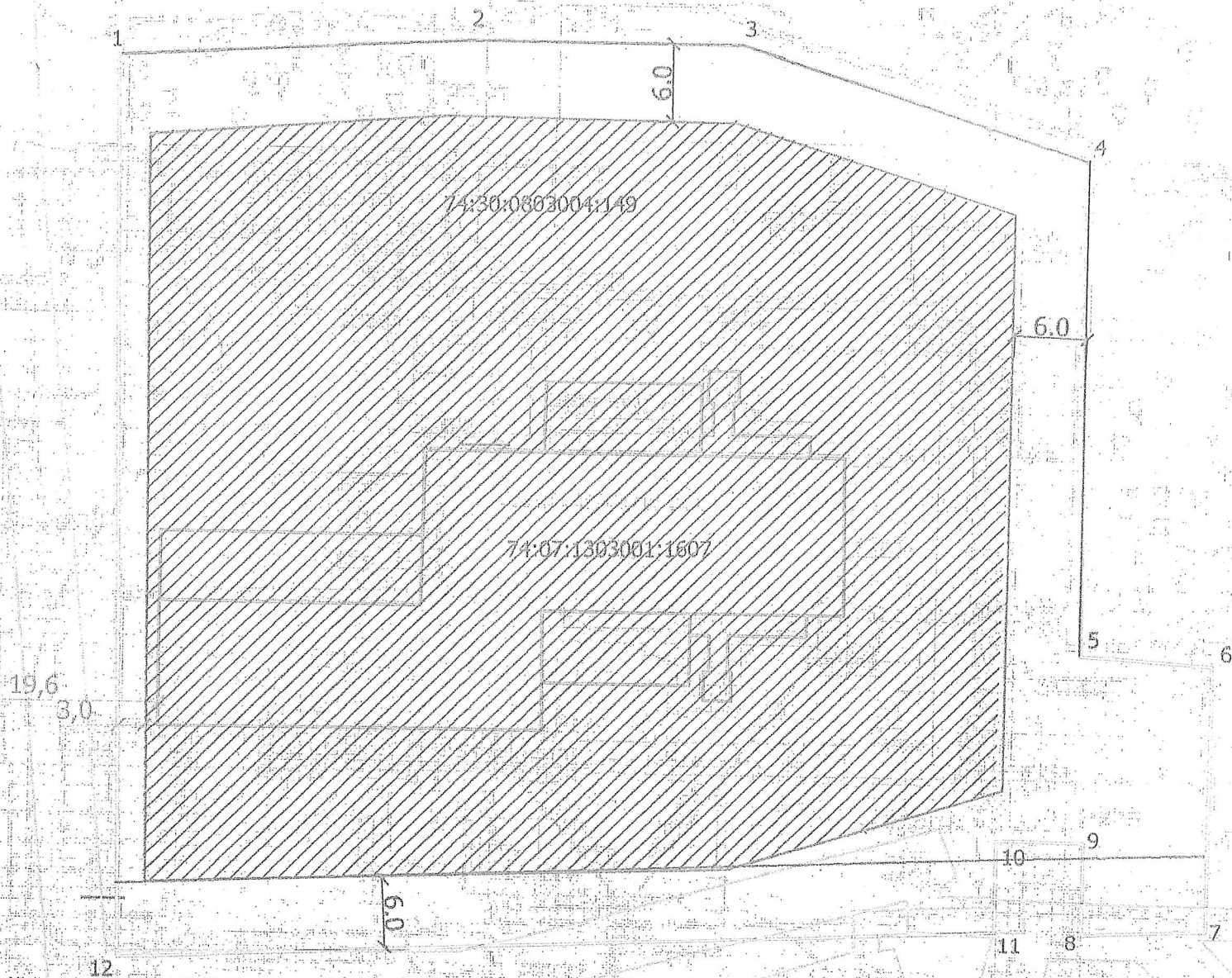


В.Л. Флитер



# ПРИЛОЖЕНИЕ 2

к постановлению администрации  
Копейского городского округа  
Челябинской области  
от 24.08.2022 № 2198-п



Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Челябинской обл., г. Копейск, ул. Гагарина, 7А		
						Материалы для проведения общественных обсуждений для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства	Стадия	Лист
							Р	7
						Схема допустимого размещения зданий, сооружений. М 1:500	Листов	
Разраб.	Флитер						ООО "Проектная мастерская "ГОРОД"	