

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ ГО/2.03.24


Предмет обоснования: Согласование по уменьшению минимальных отступов от границ земельного участка с 3 м до 1 м, между точками 1-2-3-4, 7-8-9-10, а также с 3 м до 0 м между точками 4-5-6-7 с учетом градостроительных, санитарных, противопожарных и иных норм и требований.

Строительство гаража (хранение автотранспорта), расположенного по адресу: Кемеровская обл.-Кузбасс, Ленинск-Кузнецкий городской округ, город Ленинск-Кузнецкий, ул. Профсоюзная, з/у 45а

Заявитель: Островляничик О.Г.

г. Ленинск-Кузнецкий 2024

_____/Островляничик О.Г./



_____/Коротких Е.М./

«ПК «МАЗУМА»

ИНН 6685122978, КПП 668501001, ОГРН 1169658135998;
 620075, РФ, г. Екатеринбург, ул. Красноармейская, 10, офис 3/08,
 моб. +7 909 517 2550; +7 903 940 6069;
 e-mail: pcmazuma@gmail.com

СОСТАВ

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

по объекту:

Строительство гаража (Хранение автотранспорта), расположенного по адресу: Кемеровская обл.-Кузбасс, Ленинск-Кузнецкий городской округ, город Ленинск-Кузнецкий, ул. Профсоюзная, з/у 45а

Предмет обоснования: Согласование по уменьшению минимальных отступов от границ земельного участка с 3 м до 1 м, между точками 1-2-3-4, 7-8-9-10, а также с 3 м до 0 м между точками 4-5-6-7 с учетом градостроительных, санитарных, противопожарных и иных норм и требований. Строительство гаража (Хранение автотранспорта), расположенного по адресу: Кемеровская обл.-Кузбасс, Ленинск-Кузнецкий городской округ, город Ленинск-Кузнецкий, ул. Профсоюзная, з/у 45а

| № | Название документа | Номер страницы | Количество листов |
|----|-----------------------------------------------|----------------|-------------------|
| 1. | Титульный лист | | 1 |
| 2. | Заявка Заказчика | | 1 |
| 3. | Градостроительное обоснование | 2 | 3 |
| 4. | Приложения Графическая часть Допуск СРО | 5-9 | 5 |

Ген. директор ООО «ПК «МАЗУМА»

Коротких Е.М.

_____/Островляничик О.Г. /

_____/Коротких Е.М./

Земельный участок для проектирования гаража (Хранение автотранспорта), расположенного по адресу: Кемеровская обл.-Кузбасс, Ленинск-Кузнецкий городской округ, город Ленинск-Кузнецкий, ул. Профсоюзная, з/у 45а

П.1 Градостроительная ситуация:

Существующий земельный участок расположен в г. Ленинск-Кузнецкий. Согласно Правил землепользования и застройки города Ленинск-Кузнецкого, рассматриваемый земельный участок расположен в зоне Ж-2 (зона малоэтажной застройки 2-4 этажа, для которого установлен градостроительный регламент.

Гараж (Хранение автотранспорта) относится к Основным видам разрешенного использования

| | | |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 (в редакции решения от 27.01.2022 №43) | П.2.7.1 |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|

По данным выписки из Единого государственного реестра недвижимости, площадь земельного участка (кадастровый номер: 42:26:0301001:30183) составляет: 371 м² кв.м.

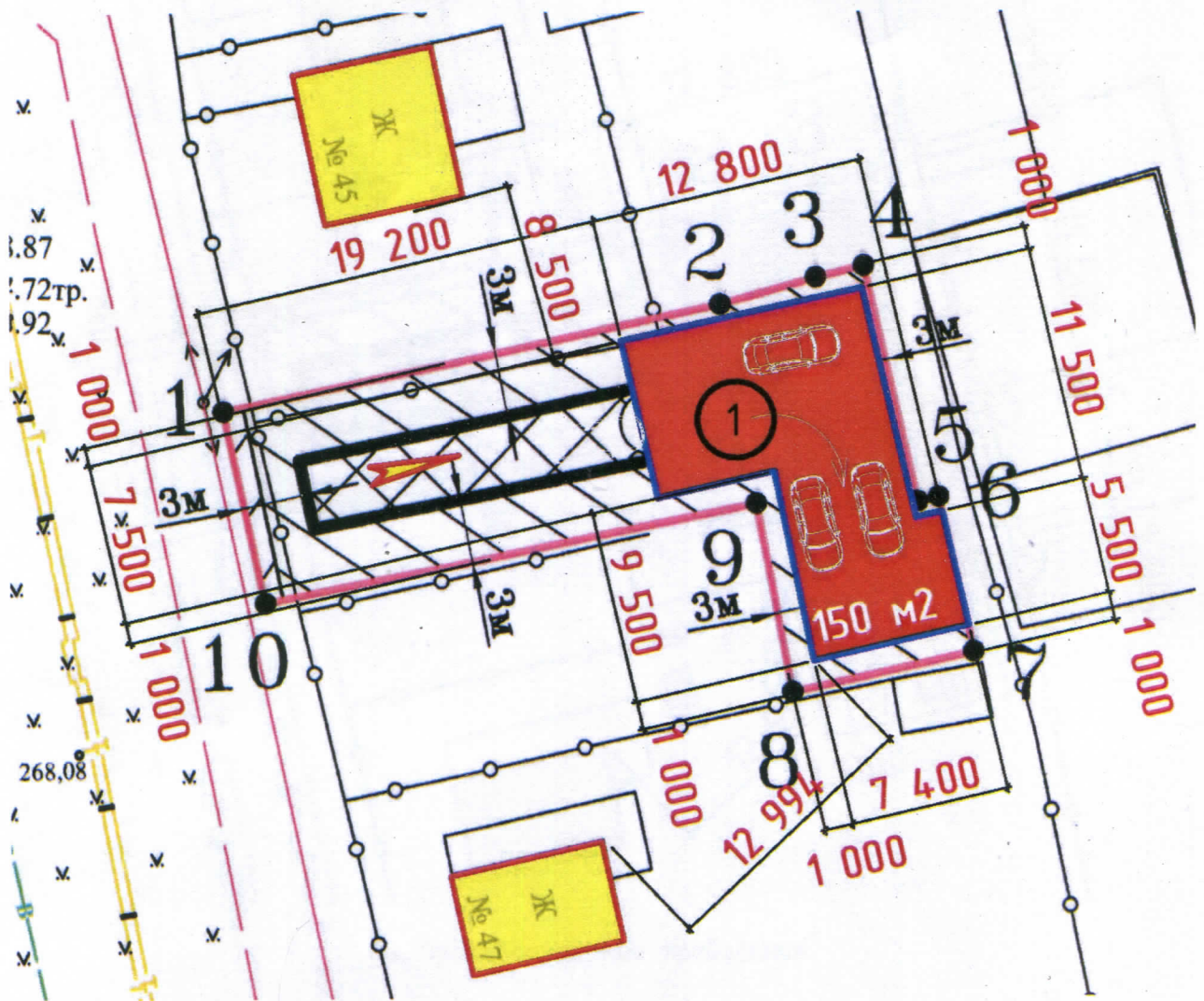
Заказчиком на основании технологической потребности и норм размещения автотранспорта, определен минимально необходимый состав зданий и площадь застройки обеспечивающая функционирование объекта. Площадь здания продиктована необходимыми требованиями по размещению существующего автопарка. Здание сложной конфигурации – 150 м²

Проектируемый объект одноэтажный «Г» образной формы, который не вписывается в зону допустимой застройки, по причине минимально требуемой площади и конфигурации здания для размещения существующего автотранспорта, а также с учетом радиусов поворота автотранспорта. Несоответствие конфигурации земельного участка с коэффициентом землепользования по отношению к проектируемому объекту и зоной возможной застройки является показателем низкой эффективности отдачи использования территории.

_____/Островляничик О.Г./

_____/Коротких Е.М./

Максимально эффективное использование рассматриваемого участка возможно при рассматриваемой конфигурации здания (см. графическое размещение объекта) и уменьшению минимальных отступов от границ земельного участка с 3 м до 1 м, между точками 1-2-3-4, 7-8-9-10, а также с 3 м до 0 м между точками 4-5-6-7 с учетом градостроительных, санитарных, противопожарных и иных норм и требований.



Максимальный процент застройки в границах земельного участка, согласно п.2.3 п.1 составляет 90%. Площадь застройки проектируемого объекта 150 м², что составляет 40,3 % от площади участка и удовлетворяет требованиям максимального процента застройки. Таким образом, размещение объекта с учетом отклонения от предельных параметров разрешенных к строительству соответствует требованиям технологических регламентов по безопасности здания.

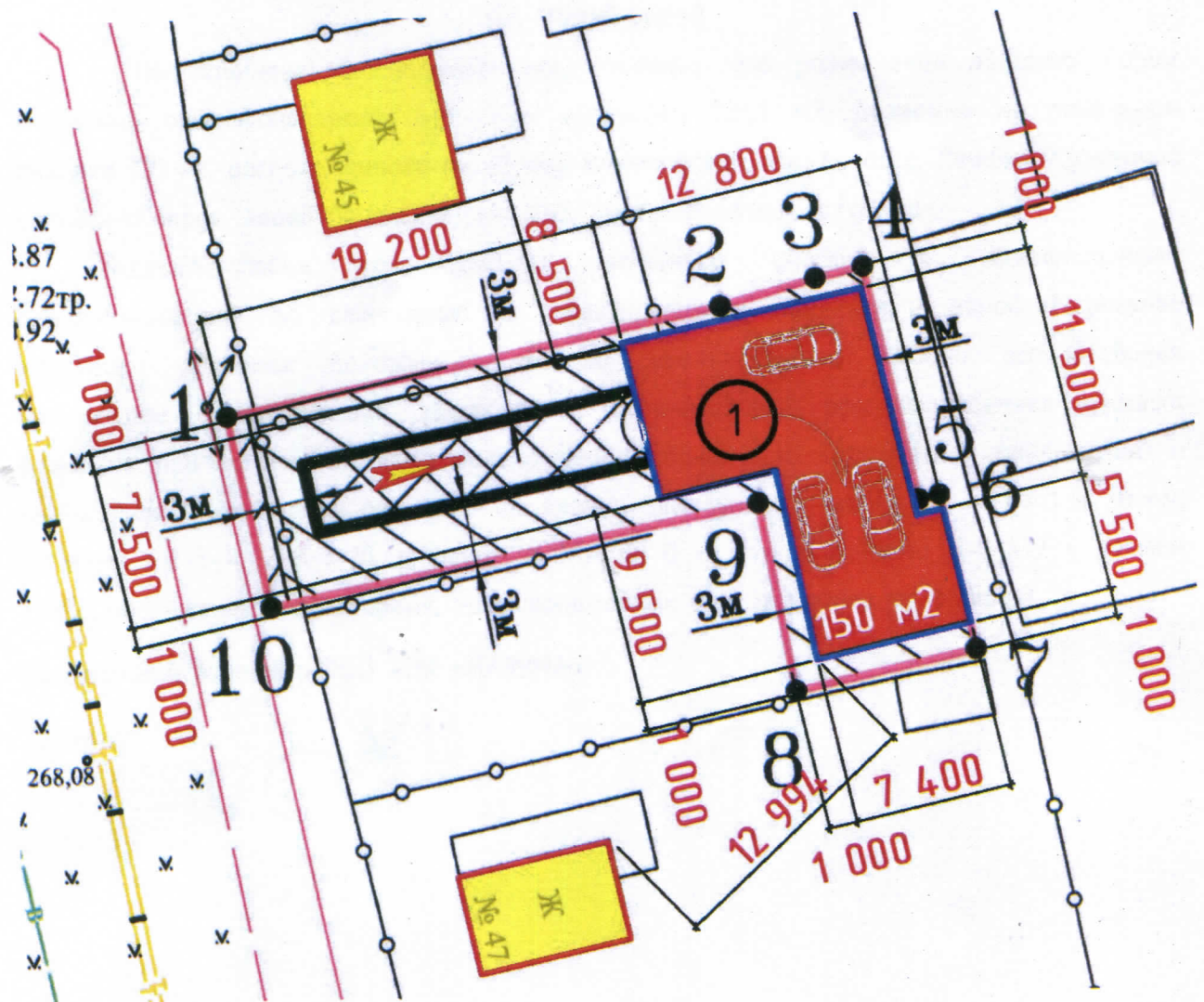
П.2 Требования СанПиН о санитарно – защитной зоне

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно – защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» для объекта Гараж (Хранение автотранспорта) санитарно – защитная зона не устанавливается. В результате визуального обследования, измерений на месте, измерений расстояний по топографической съемке масштаба 1:500 и публичной кадастровой карте Росреестра,

/Островляничик О.Г./

/Коротких Е.М./

расстояния от границы земельного участка для размещения объекта, до индивидуальных жилых домов составляет ориентировочно более 6 метров, т.е. требования СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 выполнены.



ПЗ. Противопожарные требования

Противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и зданиями и сооружениями производственного, складского и технического назначения принимаются в соответствии с таблицей 1 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно – планировочным и конструктивным решениям» Проектируемое здание выполнено из камня стенового с теплоизоляцией. Степень огнестойкости – II, класс конструктивной опасности – CO.

Согласно таблице 1 СП 4.13130.2013 минимальное противопожарное расстояние при II степени огнестойкости классе конструктивной опасности CO между жилыми, общественными и производственными, складскими зданиями должно быть не менее 6 метров. Индивидуальные жилые дома расположены от рассматриваемого объекта, ориентировочно на расстоянии более 8 метров.

Противопожарные расстояния до близлежащих строений соблюдаются.

П.4 Общий вывод

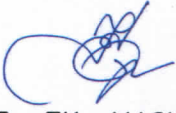
На основании вышеизложенного, считаем, что размещение объекта: Гараж (Хранение автотранспорта), площадью застройки 150,0 м², возможно на земельном участке 371 м², расположенного по адресу: Кемеровская обл.-Кузбасс, Ленинск-Кузнецкий городской округ, город Ленинск-Кузнецкий, ул. Профсоюзная, з/у 45а

Несоответствие конфигурации земельного участка с коэффициентом землепользования по отношению к проектируемому объекту и зоной возможной застройки является показателем низкой эффективности отдачи использования территории. Максимально эффективное использование рассматриваемого участка возможно при рассматриваемой конфигурации здания (см. графическое приложение) и уменьшению минимальных отступов от границ земельного участка с 3 м до 1 м, между точками 1-2-3-4, 7-8-9-10, а также с 3 м до 0 м между точками 4-5-6-7 с учетом градостроительных, санитарных, противопожарных и иных норм и требований.

Генеральный директор ООО «ПК «МАЗУМА»

Коротких Е.М.





Ген директору
ООО «ПК «МАЗУМА»
Е.М. Коротких
От Островлянчик О.Г.

Заявка

Прошу Вас выполнить Градостроительное обоснование по уменьшению минимальных отступов от границ земельного участка с 3 м до 1 м, между точками 1-2-3-4, 7-8-9-10, а также с 3 м до 0 м между точками 4-5-6-7 с учетом градостроительных, санитарных, противопожарных и иных норм и требований. Строительство гаража (Хранение автотранспорта); расположенного по адресу: Кемеровская обл.-Кузбасс, Ленинск-Кузнецкий городской округ, город Ленинск-Кузнецкий, ул. Профсоюзная, з/у 45а

Подпись:

_____/Островлянчик О.Г./

 /Коротких Е.М./

