

ООО «ГОРПРОЕКТ ЛК»

СРО «АССОЦИАЦИЯ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ КУЗБАССА»

СРО-П-148-09032010

Заказчик – Сергеев Сергей Сергеевич

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров (изменение минимальных отступов от границ земельного участка с 3 м до 1 м, между точками 2-3-4-5-1), с учётом градостроительных, санитарных, противопожарных и иных норм и требований

**Магазин промышленных товаров расположенный на земельном участке по адресу: Кемеровская область,
Ленинск-Кузнецкий городской округ,
г. Ленинск-Кузнецкий, ул. Мечникова, з/у 28**

375 – 2025 – ГО

2025

ООО «ГОРПРОЕКТ ЛК»

СРО «АССОЦИАЦИЯ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ КУЗБАССА»

СРО-П-148-09032010

Заказчик – Сергей Сергеевич

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров (изменение минимальных отступов от границ земельного участка с 3 м до 1 м, между точками 2-3-4-5-1), с учётом градостроительных, санитарных, противопожарных и иных норм и требований

**Магазин промышленных товаров расположенный на земельном участке по адресу: Кемеровская область,
Ленинск-Кузнецкий городской округ,
г. Ленинск-Кузнецкий, ул. Мечникова, з/у 28**

375 – 2025 – ГО

Директор

А. А. Митт

Главный инженер проекта

М. П. Нарута



2025

Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание
375 – 2025 – ГО	Содержание тома	Лист 3
375 – 2025 – ГО	Вводная часть	Лист 4
	Градостроительное обоснование:	Лист 4
	1. Градостроительная ситуация	Лист 4
	2. Требования СанПиН о санитарно - защитной зоне	Лист 7
	3. Противопожарные требования	Лист 7
	4. Вывод	Лист 8
	Графическая часть	
375 – 2025 – ГО	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:250	Лист 1
	Приложения:	
	Заявка заказчика	
	Выписка из СРО	

Вводная часть

Основание для подготовки градостроительного обоснования

-Заявка заказчика на выполнение работ по градостроительному обоснованию – Сергеева Сергея Сергеевича.

- Градостроительный план земельного участка № РФ-42-5-06-0-00-2025-0038-0 от 26.02.2025г.

Предмет обоснования

Изменение минимальных отступов от границ земельного участка с 3 м до 1 м, между точками 2-3-4-5-1, с учётом градостроительных, санитарных, противопожарных и иных норм и требований под строительство магазина промышленных товаров расположенного на земельном участке по адресу: Кемеровская область, Ленинск-Кузнецкий городской округ, г. Ленинск-Кузнецкий, ул. Мечникова, з/у 28.

Земельный участок для проектирования по адресу: Кемеровская обл.-Кузбасс, Ленинск-Кузнецкий городской округ, город Ленинск-Кузнецкий, ул. Мечникова, з/у 28, с кадастровым номером 42:26:0401005:4819, общей площадью 232 м², находится в аренде у заказчика на основании договора аренды № 08/24- СЮ от 05 июля 2024г.

Градостроительное обоснование

1. Градостроительная ситуация:

Существующий земельный участок расположен в г. Ленинск-Кузнецкий. Согласно Правил землепользования и застройки города Ленинска-Кузнецкого, рассматриваемый земельный участок расположен в зоне коммунальных объектов V-VI классов вредности (ПК-3.1), для которого установлен градостроительный регламент.

Проектируемое здание магазина на данном земельном участке относится к условно разрешенным видам использования согласно сведениям из градостроительного плана земельного участка № РФ-42-5-06-0-00-2025-0038-0 от 26.02.2025г.

Магазины	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	П.4.4
----------	---	-------

Возможность использования земельного участка под строительство магазина определена постановлением администрации Ленинск-Кузнецкого городского округа от 25.10.2023 № 2028 «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка».

По данным выписки из Единого государственного реестра недвижимости, площадь земельного участка (кадастровый номер: 42:26:0401005:4819) составляет: 232 кв.м.

Исходя из фактических размеров и площади земельного участка с учетом отступов от границ земельного участка, указанных в градостроительном плане, а также необходимости размещения парковочных мест в границах з/у общая площадь здания составляет 26,8 м², в том числе помещение торгового зала, кабинета и санузла. Данные габариты здания не позволяют технологически разместить на площади торгово-выставочного зала строительные материалы, предполагаемые к продаже, соответственно экономическая целесообразность строительства магазина в данных габаритах отсутствует.

Заказчиком на основании технологической потребности и норм размещения строительных материалов в помещении торгово-выставочного зала, определен минимально необходимый состав помещений и площадь помещений, обеспечивающая функционирование магазина.

Расчётные технико-экономические показатели объекта капитального строительства

Тип: Объект капитального строительства

Вид: нежилое здание

Назначение: магазин промышленных товаров

Площадь застройки: 112.9 кв. м

Общая площадь: 90.5 кв. м

Количество этажей (в том числе подземных): 1 эт.

Количество подземных этажей: 0 эт.

Максимальная высота: 4,5 м

Материал стен: кладка из кирпича глиняного на цем.-песчаном растворе, система вентилируемого фасада с эффективным слоем утеплителя

Фундамент: ж/б ростверк по буро-набивным сваям

Перекрытия: железобетонные сборные

Крыша: односкатная, кровля выполнена из металлических профилированных листов с лакокрасочным покрытием по деревянной обрешетке.

Проектируемый объект прямоугольной формы размерами 12,7х8,9м, который не вписывается в зону допустимой застройки, с учётом необходимости размещения парковочных мест в границах земельного участка. Несоответствие конфигурации земельного участка с коэффициентом землепользования по от-

ношению 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. графическую часть) и уменьшение минимальных отступов от границ земельных участков с 3 м до 1 м, между точками 2-3-4-5-1, с учетом градостроительных, санитарных, противопожарных и иных норм и требований.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, согласно п.2.3 градостроительного плана составляет 50%. Площадь застройки проектируемого объекта 112,9 м², что составляет 48,7 % от площади участка и удовлетворяет требованиям максимального процента застройки. Таким образом, проект магазина промышленных товаров с учетом отклонения от предельных параметров разрешенных к строительству соответствует требованиям технологических регламентов по безопасности здания.

Согласно градостроительного плана № РФ-42-5-06-0-00-2025-0038-0 от 26.02.2025г.на площадке ЗОУИТ — охранных зон инженерных коммуникаций нет.

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 Магазина промышленных товаров санитарно - защитная зона не устанавливается, т.е. требования СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 выполнены.

3. 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 кирпичной кладки на цем.-песчаном растворе с теплоизоляцией и облицовкой металлокакетами. Степень огнестойкости — II, класс конструктивной опасности — С0.

Согласно таблице 1 СП 4.13130.2013 минимальное противопожарное расстояние при II степени огнестойкости классе конструктивной опасности С0 между жилыми, общественными и производственными, складскими зданиями должно быть не менее 10 метров. В радиусе более 10м. таких объектов нет.

Противопожарные расстояния до близлежащих строений соблюдаются.

4. Вывод

На основании вышеизложенного, считаем, что размещение магазина промышленных товаров, площадью застройки 112,9 м², возможно на земельном участке 232 м², расположенного по адресу: Кемеровская область, Ленинск-Кузнецкий городской округ, г. Ленинск-Кузнецкий, ул. Мечникова, з/у 28.

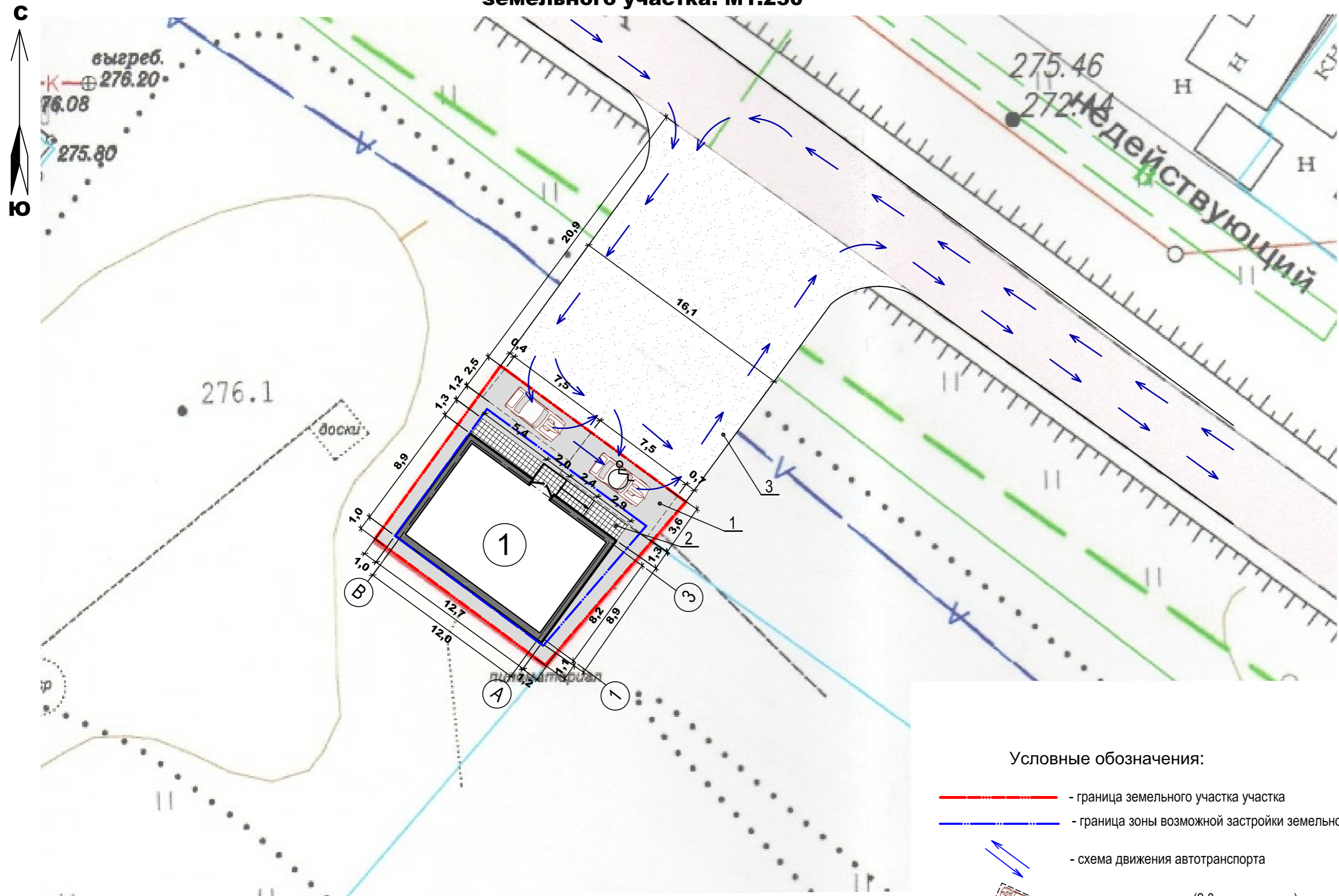
Несоответствие конфигурации земельного участка с коэффициентом землепользования по отношению к проектируемому объекту и зоной возможной застройки зона возможной застройки являются показателем низкой эффективности использования территории».

«Максимально эффективное использование рассматриваемого участка возможно при рассматриваемой конфигурации здания (см. графическую часть) и уменьшении минимальных отступов от границ земельного участка с 3 м до 1 м между точками 2-3-4-5-1 с учетом градостроительных, санитарных, противопожарных и иных норм и требований».

«С учетом градостроительных, санитарных, противопожарных и иных норм и требований».

Графическая часть

Схема планировочной организации земельного участка. М1:250



Примечания:
 1. Схема подготовлена на основании градостроительного плана № РФ-42-5-06-0-00-2025-0038-0 от 26.02.2025г земельного участка с кадастровым номером 42:26:0401005:4819.

Ситуационный план

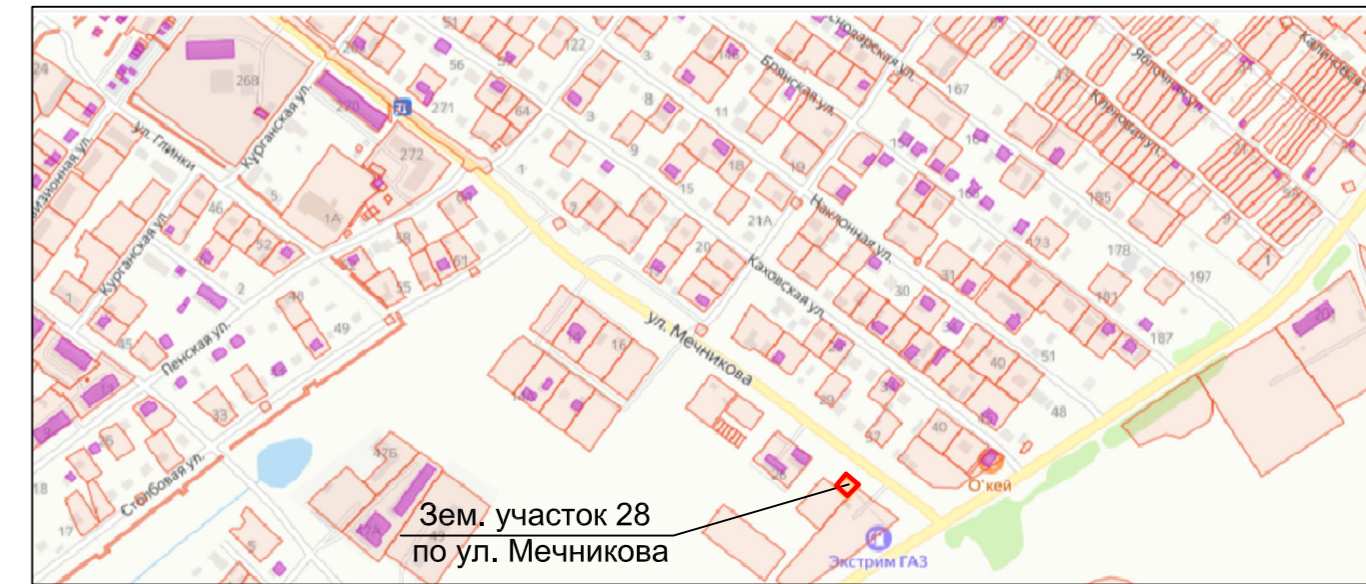


Табл.1. Ведомость зданий и сооружений

Номер по плану	Обозначение типового проекта	Этажность	Количество			Площадь, м ²				Строительный объем, м ³	
			зданий	квартир		застройки		общая		здания	всего
				здания	всего	здания	всего	здания	всего		
1	Здание магазина	1	1	-	-	112,9	112,9	112,9	112,9	112,9	112,9

Табл.2. Основные показатели

№п/п	Наименование	Примечание
1	Площадь земельного участка	232,00 м ²
2	Процент застройки земельного участка	48,7 %
3	Площадь застройки	112,90 м ²

Табл. 3. Ведомость тротуаров дорожек, площадок

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м ²	Примечание
1	Парковка автотранспорта с асфальтобетонным покрытием	1	102,0	
2	Тротуар с бордюром из бортового камня БР 100.20.8 L=5,5м	2	17,1	
3	Щебеночный подъезд	3	348,0	

374 - 2025 - ПЗУ

Кемеровская область, Ленинск-Кузнецкий городской округ, г. Ленинск-Кузнецкий, ул. Мечникова, з/у 28

Изм.	К. уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Магазин промышленных товаров	Стадия	Лист	Листов
Директор	Митт						Схема планировочной организации земельного участка. М 1:250	П	1
ГИП	Нарута								
Гл. спец.									
Проектир.	Митт								
Н.контр.									

ООО "ГОРПРОЕКТ ЛК"

Инв. № подл. Подпись и дата. Взам. инв. №

Директору
ООО «ГОРПРОЕКТ ЛК»
А.А. Митт
от Сергеева С.С.

Заявка

Прошу Вас подготовить градостроительное обоснование для согласования уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка с 3 м до 1 м между точками 2-3-4-5-1 с учетом градостроительных, санитарных, противопожарных и иных норм и требований, под строительство магазина промышленных товаров расположенного на земельном участке по адресу: Кемеровская область, г. Ленинск-Кузнецкий, ул. Мечникова, з/у 28.

18.03.2025г.

Подпись:

_____ /Сергеев С.С./

_____ / Митт А.А./

Выписка из СРО

4212040789-20250130-0921

(регистрационный номер выписки)

30.01.2025

(дата формирования выписки)

ВЫПИСКА

из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), осуществляющем подготовку проектной документации:

Общество с ограниченной ответственностью "ГОРПРОЕКТ ЛК"

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1194205002595

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	4212040789
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Общество с ограниченной ответственностью "ГОРПРОЕКТ ЛК"
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО "ГОРПРОЕКТ ЛК"
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	652518, Россия, Кемеровская область – Кузбасс, г. Ленинск-Кузнецкий, ул.Фурманова, дом 28
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Саморегулируемая организация Ассоциация проектировщиков Кузбасса (СРО-П-148-09032010)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-148-004212040789-0162
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	12.02.2019
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	

2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права осуществлять подготовку проектной документации:

2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права)
Да, 12.02.2019	Нет	Нет



3. Компенсационный фонд возмещения вреда

3.1	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей)
3.2	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства	

4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств

4.1	Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	
4.2	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	Нет
4.3	Дата уплаты дополнительного взноса	Нет
4.4	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров	

5. Фактический совокупный размер обязательств

5.1	Фактический совокупный размер обязательств по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров на дату выдачи выписки	Нет
-----	--	-----

Руководитель аппарата



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: Кожуховский Алексей Олегович

123056, г. Москва, ул. 2-ая Брестская, д.5

СЕРТИФИКАТ 053be38e002cb2f5ae4596563321274ad8

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: С 18.11.2024 ПО 18.11.2025

А.О. Кожуховский

