

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ ГО/2.03.24

Предмет обоснования: Согласование по уменьшению минимальной площади земельного участка с 1000 м², до 270,08 м², с учетом градостроительных, санитарных, противопожарных и иных норм и требований.

Строительство Столярной мастерской, расположенного по адресу:
Кемеровская обл.-Кузбасс, Ленинск-Кузнецкий городской округ, город Ленинск-Кузнецкий, ул. Спасстанция, д.15/11

Заявитель: Кавер А.С.

г. Ленинск-Кузнецкий 2024



/Кавер А.С. /



/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: psmazuma@gmail.com

**СОСТАВ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ**

по объекту:

Строительство Столярной мастерской, расположенного по адресу: Кемеровская обл.-
Кузбасс, Ленинск-Кузнецкий городской округ, город Ленинск-Кузнецкий, ул. Спасстанция,
д.15/11

Предмет обоснования: Согласование по уменьшению минимальной площади земельного участка с 1000 м², до 270,08 м², с учетом градостроительных, санитарных, противопожарных и иных норм и требований. Строительство Столярной мастерской, расположенного по адресу: Кемеровская обл.-Кузбасс, Ленинск-Кузнецкий городской округ, город Ленинск-Кузнецкий, ул. Спасстанция, д.15/11

№	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.

/Кавер А.С. /

/ Коротких Е.М./

Земельный участок для проектирования:
Столярной мастерской, расположенного по адресу: Кемеровская обл.-Кузбасс, Ленинск-Кузнецкий городской округ, город Ленинск-Кузнецкий, ул. Спасстанция, д.15/11

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 ПК-1 (зона производственных и коммунально-складских объектов I-V классов вредности, для которого установлен градостроительный регламент.

Столярная мастерская входит в группу «Строительная промышленность» и на данном земельном участке относится к Основным видам разрешенного использования

Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции.	П.6.6
-----------------------------	---	-------

По данным выписки из Единого государственного реестра недвижимости, площадь земельного участка (кадастровый номер: 42:26:0301001:2274) составляет: 270,08 кв.м.

Заказчиком на основании технологической потребности и норм размещения материалов, определен необходимый состав зданий и площадь застройки обеспечивающая функционирование Столярной мастерской. Площадь здания продиктована необходимыми требованиями по размещению технологического оборудования.

Требования к размещению объекта Столярная мастерская (6.6)

_____/Кавер А.С./



_____/Коротких Е.М./

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код	Площадь земельных участков, кв.м		Максимальный процент застройки в границах земельного участка
		минимальная	максимальная	
Недропользование	6.1	не ограничивается		
Тяжелая промышленность	6.2	1000	не ограничивается	60
Автомобилестроительная промышленность	6.2.1			
Нефтехимическая промышленность	6.5			
Строительная промышленность	6.6			
Пищевая промышленность	6.4			
Легкая промышленность	6.3			
Фармацевтическая промышленность	6.3.1			
Целлюлозно-бумажная промышленность	6.11			
Энергетика	6.7	10		
Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	20		70
Ремонт автомобилей	4.9.1.4	100		70

Минимальная площадь земельного участка не менее 1000 м², Максимальная площадь застройки – 60%. Однако, учитывая компактность высокотехнологического оборудования, и перечень выполняемых технологических процессов, площадь здания под его размещение Заказчиком определена в 68,4 м² (6м.х11,4м.)

Проектируемый объект одноэтажный прямоугольной формы, который не вписывается в зону допустимой застройки, по причине минимально требуемой площади и конфигурации здания для размещения технологического оборудования. 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 размещение объекта) уменьшению минимальной площади земельного участка с 1000 м², до 270,08 м², с учетом градостроительных, санитарных, противопожарных и иных норм и требований.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, согласно п.2.3 п.1 составляет 60%. Площадь застройки проектируемого объекта 68,4 м², что составляет 26 % от площади участка и удовлетворяет требованиям максимального процента застройки. Таким образом, проект Столярной мастерской с учетом отклонения от предельных параметров разрешенных к строительству соответствует требованиям технологических регламентов по безопасности здания.

_____/Кавер А.С./

_____/Коротких Е.М./



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 Столярной мастерской 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, расстояния от границы земельного участка для размещения гаражей, до границ земельных участков индивидуальных домов составляет ориентировочно более 100 метров, т.е. требования СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 выполнены.

П.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 Столярной мастерской выполнено из камня стенового с теплоизоляцией. Степень огнестойкости –II, класс конструктивной опасности – СО.

Согласно таблице 1 СП 4.13130.2013 минимальное противопожарное расстояние при II степени огнестойкости классе конструктивной опасности СО между жилыми, общественными и производственными, складскими зданиями должно быть не менее 10 метров. В радиусе 100 м. таких объектов нет. Индивидуальные жилые дома расположены от рассматриваемого объекта, ориентировочно на расстоянии более 100 метров.

Противопожарные расстояния до близлежащих строений соблюдаются.

П.4 Общий вывод

На основании вышеизложенного, считаем, что размещение Столярной мастерской, площадью застройки 68,4 м², возможно на земельном участке 270,08 м², расположенного по адресу: Кемеровская обл.-Кузбасс, Ленинск-Кузнецкий городской округ, город Ленинск-Кузнецкий, ул. Спасстанция, д.15/11

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 земельного участка возможно при конфигурации здания (см. графическое приложение) и уменьшению минимальной площади земельного участка с 1000 м², до 270,08 м², с учетом градостроительных, санитарных, противопожарных и иных норм и требований.

Генеральный директор ООО «ПК «МАЗУМА»

Коротких Е.М.



_____/Кавер А.С. /



_____/Коротких Е.М./

Генеральному директору
ООО «ПК «МАЗУМА»
Е.М. Коротких
От Кавер А.С.

Заявка

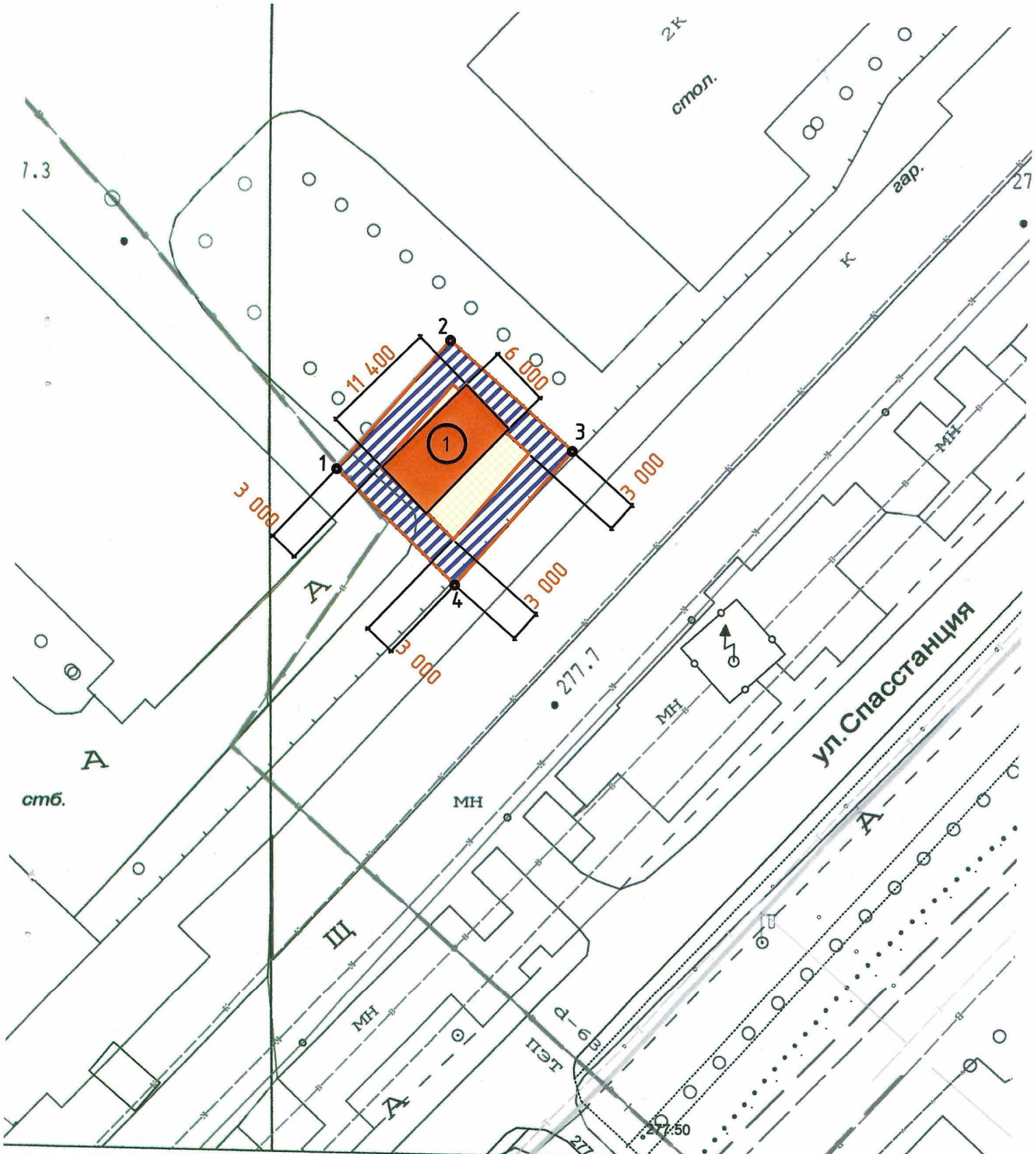
Прошу Вас выполнить Градостроительное обоснование по уменьшению минимальной площади земельного участка с 1000 м², до 270,08 м², с учетом градостроительных, санитарных, противопожарных и иных норм и требований.

Строительство Столярной мастерской, расположенного по адресу: Кемеровская обл.-Кузбасс, Ленинск-Кузнецкий городской округ, город Ленинск-Кузнецкий, ул. Спасстанция, д.15/11

Подпись:

_____/Кавер А.С. /

______/ Коротких Е.М./



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- водопровод
- линия электропередач
- границы земельного участка, учтенные в ЕГРН
- теплотрасса
- линия связи
- канализация

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата	Выкопировка из плана Ленинск-Кузнецкого городского округа			
Изначальник УАиГ	Шевцова Н.А.		15.02.2024 г.	адрес: Кемеровская область, г. Ленинск-Кузнецкий, ул. Спасстанция, д. 15/11	Масштаб	Лист	Листов
Исполнитель	Гут Е.Р.		15.02.2024 г.		1:500	1	1
Иказчик	Кавер А.С.				Управление архитектуры и градостроительства		