

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ ГО/1.07.23 Предмет
обоснования: Согласование по уменьшению минимальных отступов от
границ земельных участков с 3 м до 0 м, по восточной стороне между
точками 1-7-6, с учетом градостроительных, санитарных,
противопожарных и иных норм и требований.
Строительство служебного гаража расположенного по адресу: Кемеровская
обл.-Кузбасс, Ленинск-Кузнецкий городской округ, город Ленинск-Кузнецкий,
ул. Проезжая, земельный участок 8/3

Заявитель: Ширяев Ю.Л.

г. Ленинск-Кузнецкий 2023

_____/Ширяев Ю.Л./



_____/Коротких Е.М./

«ПК «МАЗУМА»

ИНН 6685122978, КПП 668501001, ОГРН 1169658135998;
620075, РФ, 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 служебного гаража расположенного по адресу: Кемеровская обл.-Кузбасс, Ленинск-Кузнецкий городской округ, город Ленинск-Кузнецкий, ул. Проезжая, земельный участок 8/3

Предмет обоснования: Согласование по уменьшению минимальных отступов от границ земельных участков с 3 м до 0 м, по восточной стороне между точками 1-7-6, с учетом градостроительных, санитарных, противопожарных и иных норм и требований.

Строительство служебного гаража расположенного по адресу: Кемеровская обл.-Кузбасс, Ленинск-Кузнецкий городской округ, город Ленинск-Кузнецкий, ул. Проезжая, земельный участок 8/3

№	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 Согласование КЭНК	5-9	5

Ген.директор ООО «ПК «МАЗУМА»
Коротких Е.М.

_____/Ширяев Ю.Л./

_____/Коротких Е.М./

Должность исполнителя

Фамилия И.О.

Земельный участок для проектирования Служебного гаража расположен по адресу:

Кемеровская обл.-Кузбасс, Ленинск-Кузнецкий городской округ, город Ленинск-Кузнецкий, ул. Проезжая, земельный участок 8/3

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 обслуживания деловой и производственной деятельности Ц-5, для которого установлен градостроительный регламент.

Объект «Служебные гаражи» на данном земельном участке относится к Основным видам разрешенного использования

Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо.	П.4.9
------------------	---	-------

По данным выписки из Единого государственного реестра недвижимости, площадь земельного участка (кадастровый номер: 42:26:0302001:1849) составляет: 1997 кв.м.

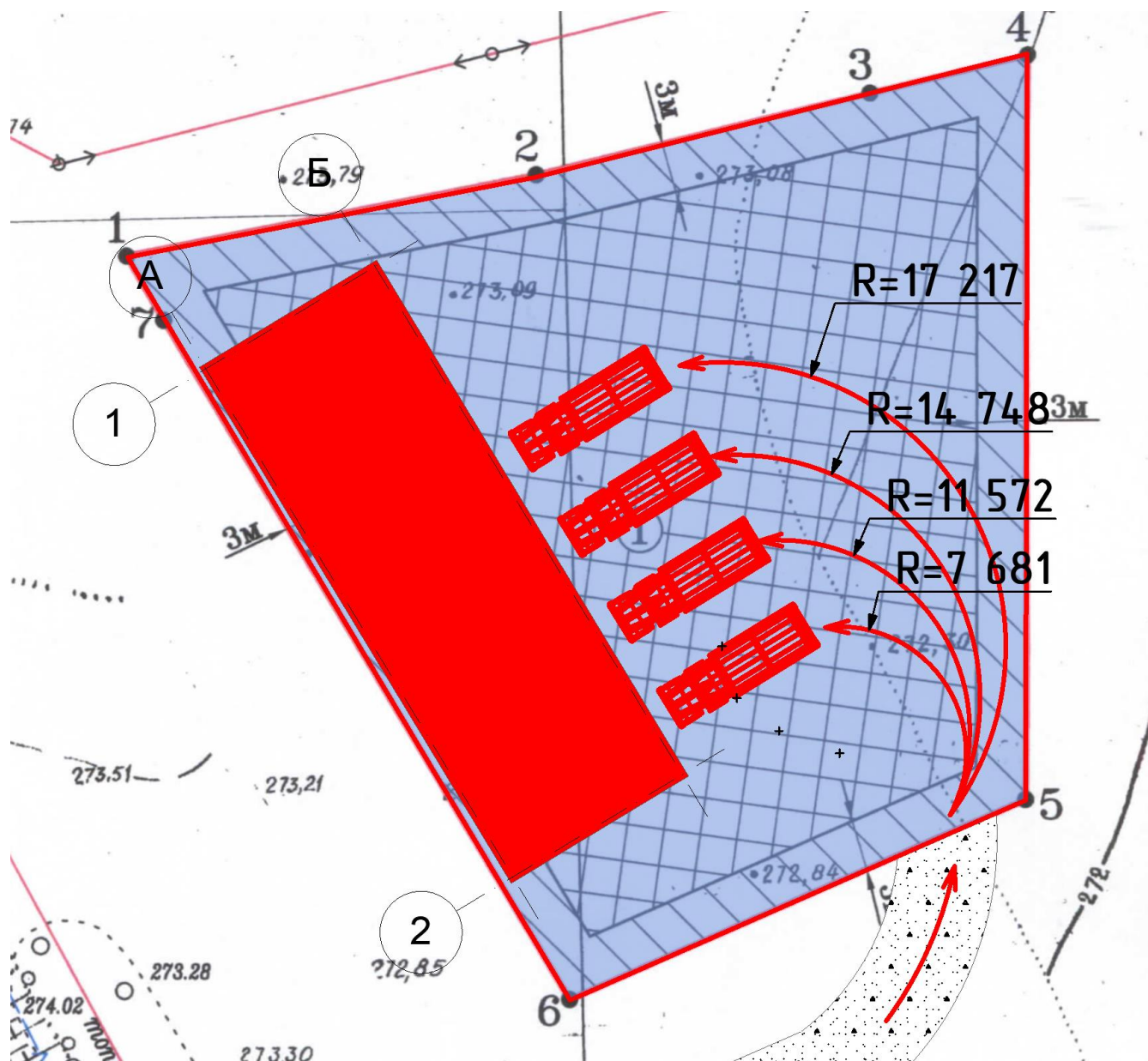
Заказчиком на основании технологической потребности и норм размещения материалов, определена минимально необходимая площадь застройки в 430-450 м², проектируемый объект одноэтажный прямоугольной формы (12х36 в осях – 432 м²), которая не вписывается в зону допустимой застройки, по причине необходимости больших разворота тяжелой строительной техники (самосвалы, длинномеры и проч.). Несоответствие конфигурации земельного участка с коэффициентом землепользования по отношению к проектируемому объекту и зоной возможной застройки является

_____/Ширяев Ю.Л./

______/Коротких Е.М./

показателем низкой эффективности отдачи использования территории.

Максимально эффективное использование рассматриваемого участка возможно при рассматриваемой конфигурации здания (см. графическое размещение объекта) и уменьшение минимальных отступов от границ земельных участков с 3 м до 0 м, по восточной стороне между точками 1-7-6.



/Ширяев Ю.Л./

/Коротких Е.М./

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, согласно п.2.3 п.1 составляет 90%. Площадь застройки проектируемого объекта 467,2 м², что составляет 23% от площади участка и удовлетворяет требованиям максимального процента застройки. Таким образом, проект Служебного гаража с учетом отклонения от предельных параметров разрешенных к строительству соответствует требованиям технологических регламентов по безопасности здания.

Согласно градостроительного плана №RU-423070002022-0000001070 на площадке ЗОЧИТ – охранных зон инженерных коммуникаций нет.

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 Служебных гаражей 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 Служебного гаража 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 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.

_____/Ширяев Ю.Л./



_____/Коротких Е.М./

П.4 Общий вывод

На основании вышеизложенного, считаем, что размещение Служебного гаража, площадью застройки 467,2 м², возможно на земельном участке 1997 м², расположенного по адресу: Кемеровская обл.-Кузбасс, Ленинск-Кузнецкий городской округ, город Ленинск-Кузнецкий, ул. Проезжая, земельный участок 8/3

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 уменьшение минимальных отступов от границ земельных участков с 3 м до 0 м, по восточной стороне между точками 1-7-6, с учетом градостроительных, санитарных, противопожарных и иных норм и требований.

Генеральный директор ООО «ПК «МАЗУМА»

Коротких Е.М.



_____/Ширяев Ю.Л./



_____/Коротких Е.М./

Генеральному директору
ООО «ПК «МАЗУМА»
Е.М. Коротких
От Ширяева Ю.Л.

Заявка

Прошу Вас выполнить Градостроительное обоснование для согласования по уменьшению минимальных отступов от границ земельных участков с 3 м до 0 м, по восточной стороне между точками 1-7-6, с учетом градостроительных, санитарных, противопожарных и иных норм и требований.

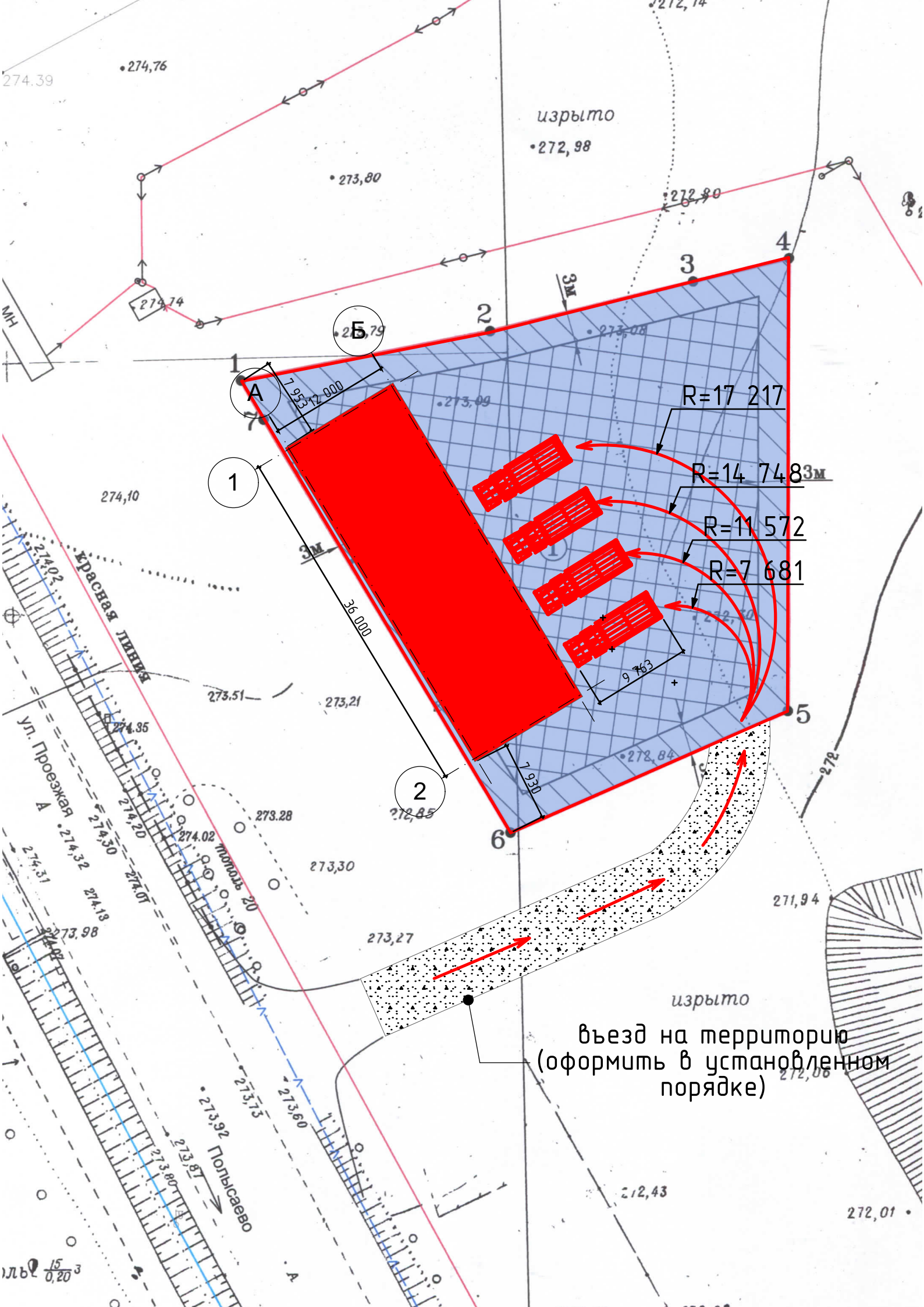
Объект: Строительство служебного гаража расположенного по адресу: Кемеровская обл.-Кузбасс, Ленинск-Кузнецкий городской округ, город Ленинск-Кузнецкий, ул. Проезжая, земельный участок 8/3

Площадь Служебного гаража 12х36 м в осях

Подпись:

_____/Ширяев Ю.Л./

_____/Коротких Е.М./



изрыто
• 272,98

$R=17\ 217$

$R=14\ 748\ 3\text{M}$

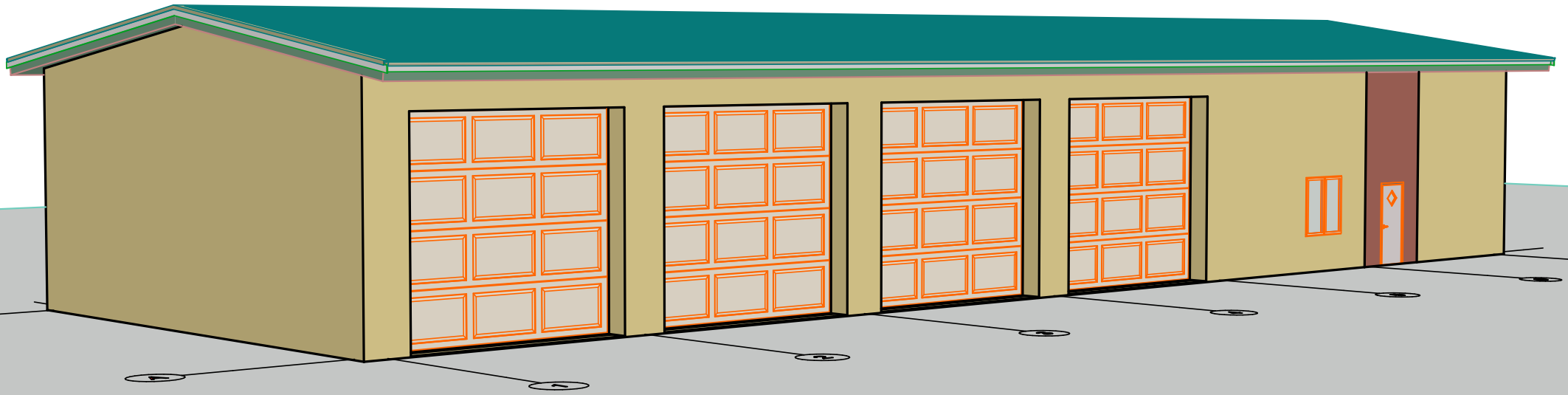
$R=11\ 572$

$R=7\ 681$

въезд на территорию
(оформить в установленном
порядке)

изрыто

ль 15
0,20³



Φασαῖ πο οσυ Α

