

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ ГО/107.22

Предмет обоснования: Уменьшение минимальных отступов от границ земельных участков с 3 м до 0 м., с учетом градостроительных, санитарных, противопожарных и иных норм и требований.

**Реконструкция нежилого здания
по адресу: Кемеровская область, г. Ленинск-Кузнецкий,
ул. Шишлянникова, 9а, кадастровый номер: 42:26:0301001:21637**

Заявитель: Агафонов И.В.

Л-Кузнецкий 2022г.

 /Агафонов И.В. /

 /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: по адресу: Реконструкция нежилого здания

Предмет обоснования: Предмет обоснования: Уменьшение минимальных отступов от границ земельных участков с 3 м до 0 м., с учетом градостроительных, санитарных, противопожарных и иных норм и требований.

Нежилое здание

по адресу: Кемеровская область, г. Ленинск-Кузнецкий,
ул. Шишлянникова, 9а, кадастровый номер: 42:26:0301001:21637


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

Ген.директор ООО «ПК «МАЗУМА»

Коротких Е.М.

Должность исполнителя

Фамилия И.О.

 /Агафонов И.В. /

 /Коротких Е.М./

Земельный участок расположен по адресу: Кемеровская область, г. Ленинск-Кузнецкий, ул. Шишлянникова, 9а

Заявитель: Агафонов И.В.

П.1 Градостроительная ситуация:

Существующий земельный участок расположен в г. Ленинск-Кузнецкий

Согласно Правил землепользования и застройки города Ленинск-Кузнецкий, Кемеровской области, утвержденным решением, Совета народных депутатов Ленинск-Кузнецкого городского округа от 25.10.2018 г. №62 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Ленинск-Кузнецкого городского округа» (в редакции решений от 31.05.2019 №38, от 31.10.2019 №65, от 26.03.2020 №15, от 19.06.2020 №43, от 29.10.2020 №61, от 25.03.2021 №21, от 24.06.2021 №41, от 28.10.2021 №14, от 27.01.2022 №43, от 31.03.2022 №52), рассматриваемый земельный участок расположен в зоне жилой застройки до 10 этажей (Ж-3)

На площадке имеется здание, законченное строительством.

Нежилое здание является существующим зданием с 2 блоками:


Существующее здание мех цеха: 249,0 м²

Существующее здание (предположительно склад) – 83,4 м²

Здания пристроенные, одноэтажные, кирпичные. Существующая конфигурация на отвечает эффективному использованию территории площадки и создает неиспользуемые площади. По заданию Заказчика предполагается проведение его реконструкции в плане:

- пристройка в неиспользованную часть площадки здания с габаритами 12,3х6м, площадью 74,2 м², что приведет к максимально эффективному использованию земельного участка, исключит неиспользуемые участки.

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 уменьшении минимальных отступов от границ земельных участков с 3 м до 0 м. Таким образом, проект склада с учетом отклонения от предельных параметров разрешенных к строительству соответствует требованиям технологических регламентов по безопасности здания

 /Агафонов И.В. /

 /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 складов устанавливается санитарно – защитная зона. Нежилое здание в перечень объектов для которых требуется установление санитарно – защитной зоны не входит.

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 объекта, до границ земельных участков индивидуальных домов составляет ориентировочно до 305 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» Рассматриваемое здание склада выполнено из металлокаркаса с ограждающими конструкциями из профлиста и «сэндвич» панелей . 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,

 /Агафонов И.В. /

 /Коротких Е.М./

общественными и производственными, складскими зданиями должно быть не менее 10 метров. Индивидуальные жилые дома расположены от рассматриваемого объекта, ориентировочно на расстоянии 210 метров.

Противопожарные расстояния до близлежащих строений соблюдаются.

П.4 Общий вывод

На основании вышеизложенного, считаем, что реконструкция Нежилого здания, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Ленинск-Кузнецкий, ул. Шишлянникова, 9а, кадастровый номер: 42:26:0301001:21637, при условии соблюдения требований законодательства РФ в области градостроительной деятельности п.3.17 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и иных норм и требований, а также выполнения всех условий заинтересованных организаций

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 уменьшении минимальных отступов от границ земельных участков с 3 м до 0 м



/Агафонов И.В. /



/Коротких Е.М./