

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ ГО/1.07.23 Предмет
обоснования: Согласование по уменьшению минимальных отступов от
границ земельных участков с 3 м до 1 м, по южной стороне между
точками 6-5, 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, 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-бокса 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 1 м, по южной стороне между точками 6-5, с учетом
градостроительных, санитарных, противопожарных и иных норм и требований.

Строительство гаража-бокса 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./

Земельный участок для проектирования Гаража-бокса 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.

Гараж-бокс является объектом вида «Служебные гаражи» и 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.

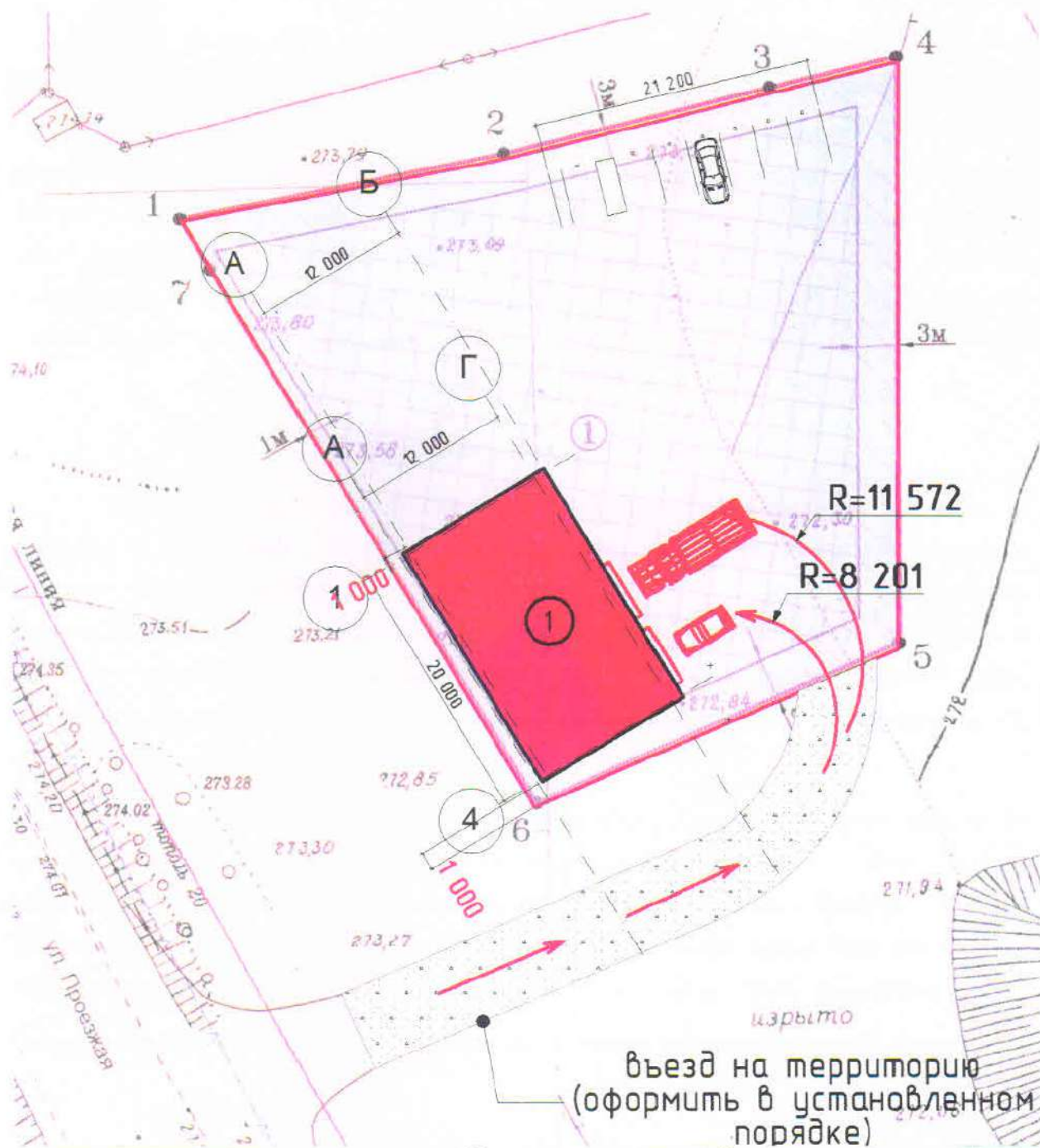
Заказчиком на основании технологической потребности и норм размещения материалов, определена минимально необходимая площадь застройки в 250-300 м², проектируемый объект одноэтажный прямоугольной формы (12x20 в осях – 240 м²), которая не вписывается в зону допустимой застройки, по причине необходимости 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 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 1 м, по

_____/Ширяев Ю.Л./

_____/Коротких Е.М./

южной стороне между точками 6-5.



Максимальный процент застройки в границах земельного участка, согласно п.2.3 п.1 составляет 90%. Площадь застройки проектируемого объекта 240 м², что составляет 14 % от площади участка и удовлетворяет требованиям максимального процента застройки. Таким образом, проект Гаража-бокса с учетом отклонения от предельных параметров разрешенных к строительству соответствует требованиям технологических регламентов по безопасности здания.

Согласно градостроительного плана №RU-423070002022-0000001089 на площадке ЗОУИТ – охранных зон инженерных коммуникаций нет.

/Ширяев Ю.Л./

/Коротких Е.М./

П.2 Требования СанПиН о санитарно – защитной зоне

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1.1200-03 «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 Гаража-бокса выполнено из камня стенового с теплоизоляцией. 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 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 Гаража-бокса, площадью застройки 240 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

_____/Ширяев Ю.Л./

__________/Коротких Е.М./

возможно при рассматриваемой конфигурации здания (см. графическое приложение) и уменьшение минимальных отступов от границ земельных участков с 3 м до 1 м, по южной стороне между точками 6-5, с учетом градостроительных, санитарных, противопожарных и иных норм и требований.

Генеральный директор ООО «ПК «МАЗУМА»

Коротких Е.М.



_____/Ширяев Ю.Л./

_____/Коротких Е.М./