

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ ГО/1.08.23 Предмет
обоснования: Согласование по уменьшению минимальных отступов от
границ земельных участков с 3 м до 0 м, по западной стороне между
точками 1-5, по южной стороне между точками 5-4, по восточной
стороне между точками 3-4 с учетом градостроительных, санитарных,
противопожарных и иных норм и требований.

Строительство объекта дорожного сервиса (кафе) расположенного по адресу:
Кемеровская обл.-Кузбасс, Беловский городской округ, пгт. Грамотеино,
тракт Кузнецкий,13

Заявитель: Раудин М.В.

г. Белово 2023

_____/Раудин М.В. /



_____/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 объекта дорожного сервиса (кафе) расположенного по адресу:
Кемеровская обл.-Кузбасс, Беловский городской округ, пгт. Грамотеино,
тракт Кузнецкий, 13

Предмет обоснования: Согласование по уменьшению минимальных отступов от границ земельных участков с 3 м до 0 м, по западной стороне между точками 1-5, по южной стороне между точками 5-4, по восточной стороне между точками 3-4 с учетом градостроительных, санитарных, противопожарных и иных норм и требований. Строительство объекта дорожного сервиса (кафе) расположенного по адресу: Кемеровская обл.-Кузбасс, Беловский городской округ, пгт. Грамотеино, тракт Кузнецкий, 13

№	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.

_____/Раудин М.В. /

_____/Коротких Е.М./

Земельный участок для проектирования Объекта дорожного сервиса (кафе) расположен по адресу: Кемеровская обл.-Кузбасс, Беловский городской округ, пгт. Грамотеино, тракт Кузнецкий,13

П.1 Градостроительная ситуация:

Существующий земельный участок расположен в пгт. Грамотеино. Согласно Правил землепользования и застройки Беловского городского округа, рассматриваемый земельный участок расположен в производственной зоне П1-3, для которого установлен градостроительный регламент.

Объект «Кафе» на данном земельном участке относится к Основным видам разрешенного использования – «Объекты дорожного сервиса»

Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1-4.9.1.4	П.4.9.1
Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса.	П.4.9.1.4

По данным выписки из Единого государственного реестра недвижимости, площадь земельного участка (кадастровый номер: 42:01:0114005:1061) составляет: 617 кв.м.

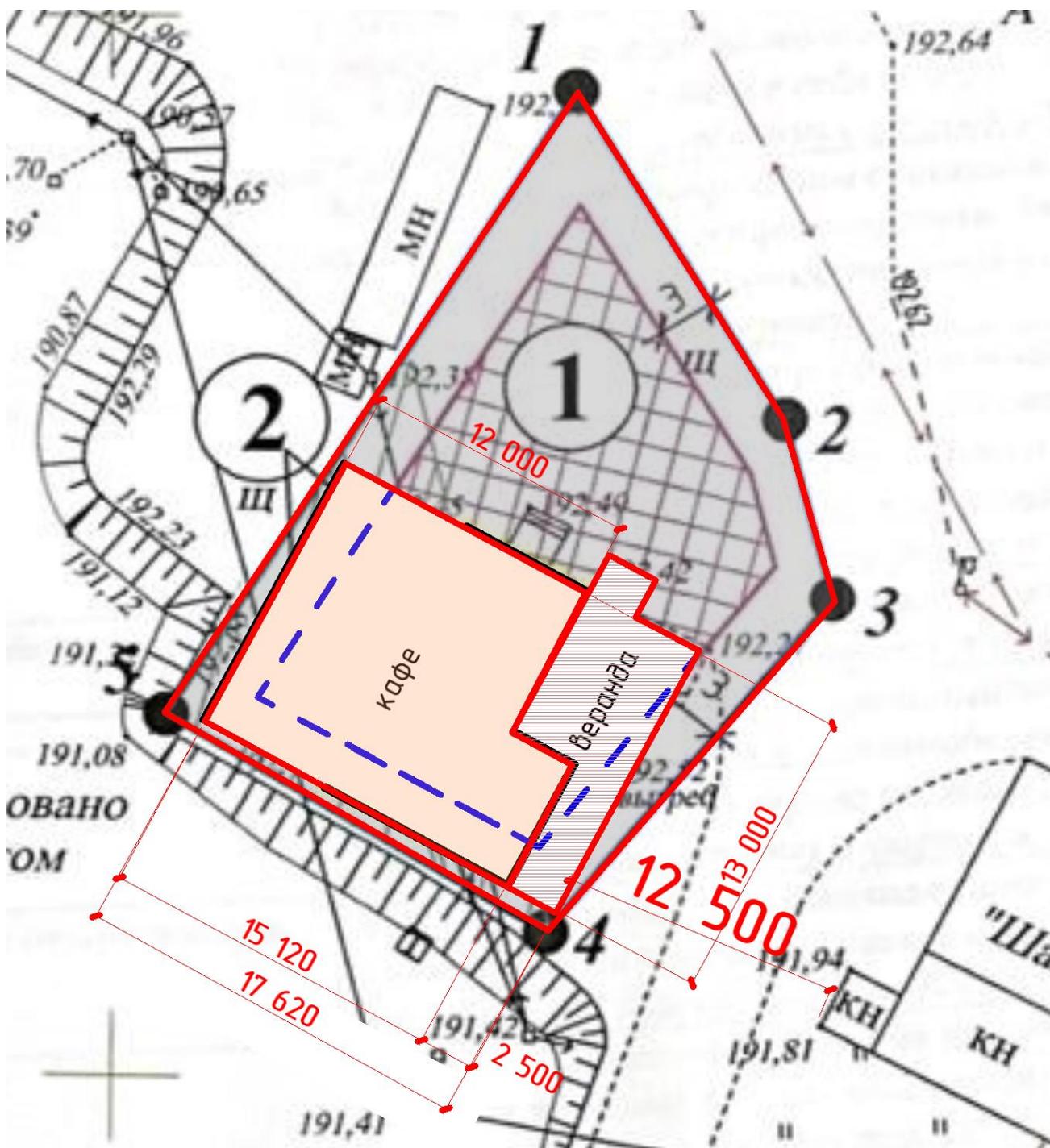
Заказчиком на основании технологической потребности и норм размещения посетителей, определена минимально необходимая площадь застройки в 238 м2, проектируемый объект одноэтажный прямоугольной формы (17,6x13,0 в осях – 229 м2), которая не вписывается в зону допустимой застройки, по причине необходимости размещения вспомогательных помещений внутри кафе, размещения открытой веранды, и парковки со стороны трассы Ленинск-Кузнецкий-Новокузнецк. 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

_____/Раудин М.В. /

_____ / Коротких Е.М. /

уменьшение минимальных отступов от границ земельных участков с 3 м до 0 м, по западной стороне между точками 1-5, по южной стороне между точками 5-4, по восточной стороне между точками 3-4



/Раудин М.В. /

/ Коротких Е.М. /

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, согласно п.2.3 п.1 составляет 80%. Площадь застройки проектируемого объекта 238 м², что составляет 38,6% от площади участка и удовлетворяет требованиям максимального процента застройки. Таким образом, проект Объекта дорожного сервиса (Кафе) с учетом отклонения от предельных параметров разрешенных к строительству соответствует требованиям технологических регламентов по безопасности здания.

Согласно градостроительного плана №RU-42-3-21-0-00-2023-0267-0 на площадке есть ЗОУИТ – Охранная зона объекта электросетевого хозяйства, строительство в которой возможно только при условии получения положительных согласований соответствующей сетевой организации (правообладателя инженерных коммуникаций).

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 Объектов дорожного сервиса (Кафе) 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 кафе, 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

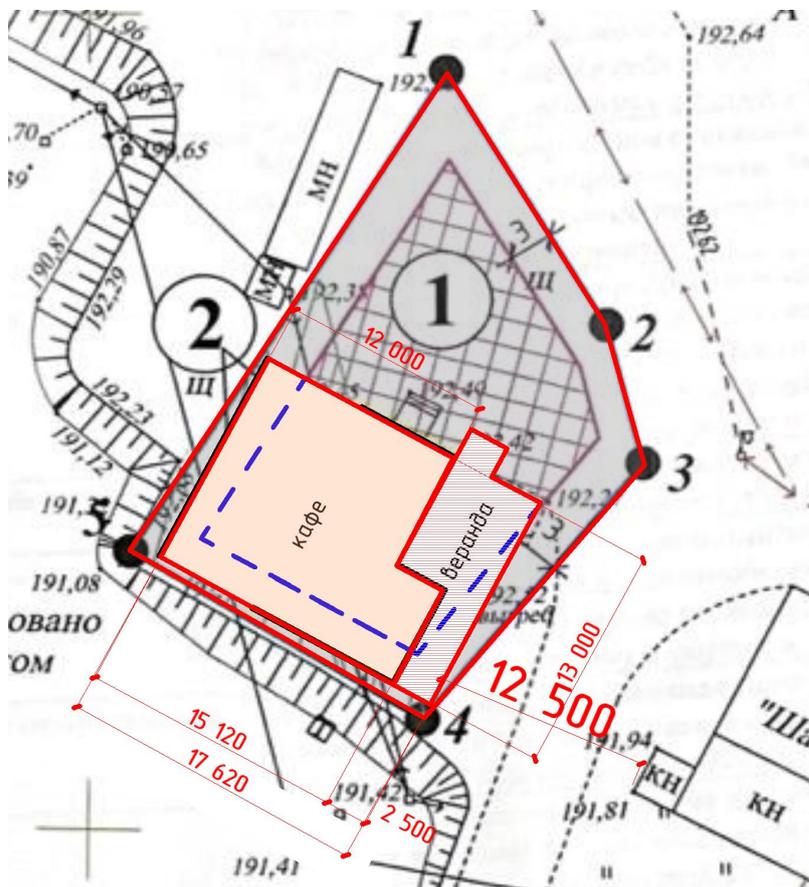
Противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и зданиями и сооружениями производственного, складского и технического назначения принимаются в соответствии с таблицей 1 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно – планировочным и конструктивным решениям» Проектируемое здание выполнено из сэндвич-панелей 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. До ближайшего строения 12,5 м. Условие выполнено

_____/Раудин М.В. /



_____/Коротких Е.М./



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 Объекта дорожного сервиса (Кафе), площадью застройки 160 м², возможно на земельном участке 617 м², расположенного по адресу: Кемеровская обл.-Кузбасс, Беловский городской округ, пгт. Грамотеино, тракт Кузнецкий,13 возможно.

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 0 м, по западной стороне между точками 1-5, по южной стороне между точками 5-4, по восточной стороне между точками 3-4, с учетом градостроительных, санитарных, противопожарных и иных норм и требований.

Генеральный директор ООО «ПК «МАЗУМА»

Коротких Е.М.

_____/Раудин М.В. /

_____/Коротких Е.М./

*Генеральному директору
ООО «ПК «МАЗУМА»
Е.М. Коротких
От Раудина М.В.*

Заявка

Прошу Вас выполнить Градостроительное обоснование для согласования по уменьшению минимальных отступов от границ земельных участков с 3 м до 0 м, по западной стороне между точками 1-5, по южной стороне между точками 5-4, по восточной стороне между точками 3-4 с учетом градостроительных, санитарных, противопожарных и иных норм и требований.

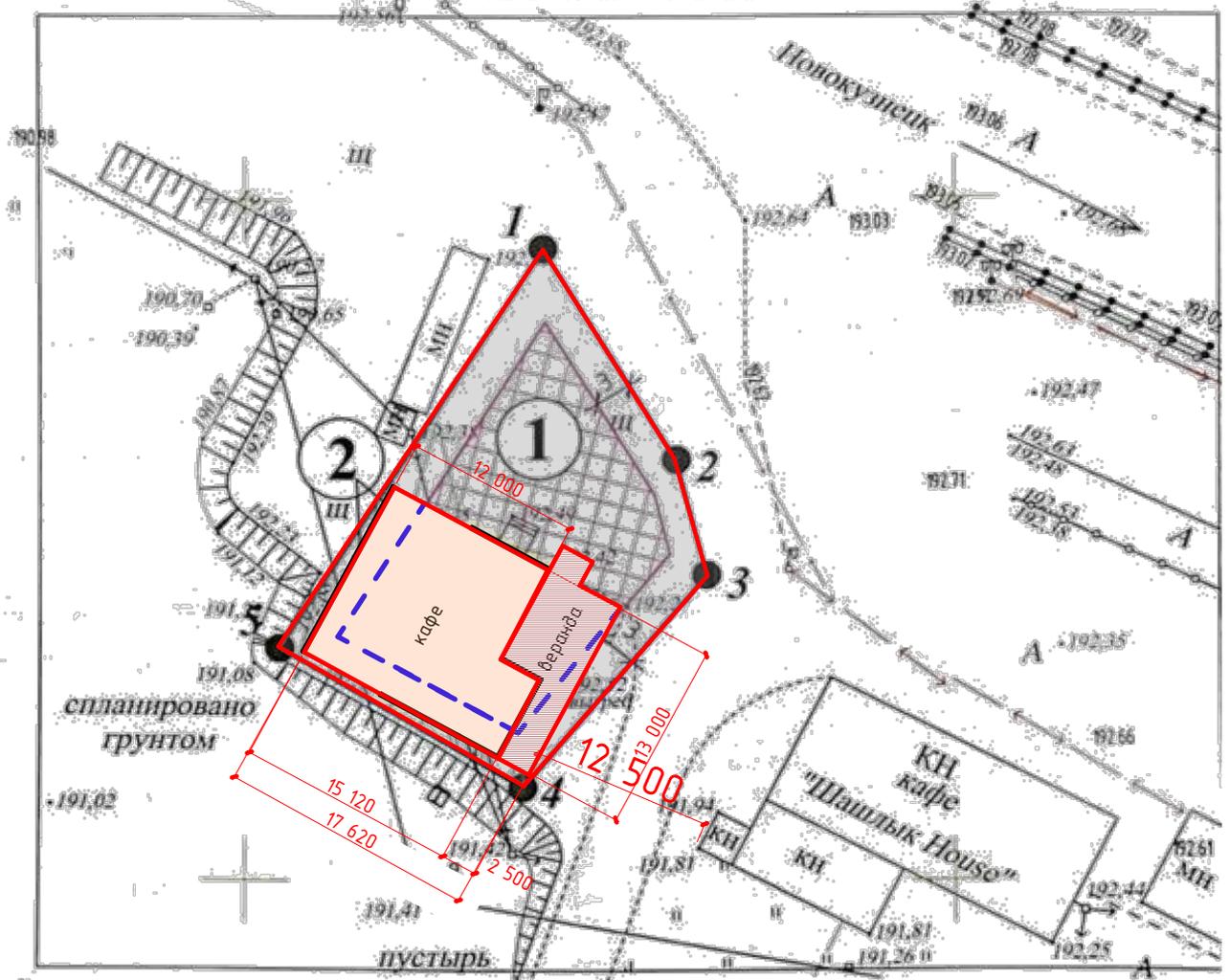
*Строительство объекта дорожного сервиса (кафе) расположенного по адресу:
Кемеровская обл.-Кузбасс, Беловский городской округ, пгт. Грамотеино,
тракт Кузнецкий,13*

Подпись:

_____/Раудин М.В. /

_____/Коротких Е.М./

Чертеж градостроительного плана земельного участка Масштаб 1:500



Условные обозначения:

Условные обозначения	Наименование
	Граница земельного участка с кадастровым номером 42:01:0114005:1061
	Место допустимого размещения (реконструкции) объектов капитального строительства (зданий, строений, сооружений)
	Минимальные отступы от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений - 3 м при соблюдении Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности"
	ЗОУИТ - Охранная зона объекта электросетевого хозяйства, строительство в которой возможно только при условии получения положительных согласований соответствующей сетевой организации (правообладателя инженерных коммуникаций)
	Демонтаж существующего нестационарного торгового объекта

Примечание: Работы связанные со строительством, капитальным ремонтом и реконструкцией зданий и сооружений в охранных зонах (2) возможны только при условии получения письменного решения о согласовании осуществления действий в сетевой организации (ее филиале, представительстве или структурном подразделении), ответственной за эксплуатацию соответствующих объектов электросетевого хозяйства, в порядке установленном Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельного участка, расположенных в границах таких зон, утвержденными постановлением Правительства РФ № 160 от 24.02.2009.

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

«21» мая 2023 г.

№1945

**АССОЦИАЦИЯ ЭКСПЕРТНО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ПРОЕКТИРОВЩИКОВ
«ПРОЕКТНЫЙ ПОРТАЛ»
(АССОЦИАЦИЯ ЭАЦП «ПРОЕКТНЫЙ ПОРТАЛ»)**

СРО, основанные на членстве лиц, осуществляющих **подготовку проектной документации**

115114, г. Москва, Дербеневская наб., д. 11, www.sroprp.ru, info@sroprp.ru

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций

СРО-П-019-26082009

выдана Обществу с ограниченной ответственностью «ПК «МАЗУМА»

Наименование	Сведения
1. Сведения о члене саморегулируемой организации:	
1.1. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью «ПК «МАЗУМА» (ООО «ПК «МАЗУМА»)
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	6685122978
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	1169658135998
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	620075, РФ, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Красноармейская, д.10, оф.3/08
1.5. Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя)	---
2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:	
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	П-019-6685122978
2.2. Дата регистрации юридического лица или	27.11.2019 г.

индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	
2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	22.11.2019 г., №88
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	27.11.2019 г.
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)	---
2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	---

3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:

3.1. Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания, осуществлять **подготовку проектной документации**, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, **подготовку проектной документации**, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса (нужное выделить):

в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)	в отношении объектов использования атомной энергии
27.11.2019 г.	---	---

3.2. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, **подготовку проектной документации**, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда (нужное выделить):

а) первый	Есть	стоимость работ по договору не превышает 25 000 000 рублей
б) второй	---	стоимость работ по договору не превышает 50 000 000 рублей
в) третий	---	стоимость работ по договору не превышает 300 000 000 рублей
г) четвертый	---	стоимость работ по договору составляет

		300 000 000 рублей и более
д) пятый	---	---
е) простой	---	---

3.3. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, **подготовку проектной документации**, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров, и предельному размеру обязательств по таким договорам, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств (нужное выделить):

а) первый	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает 25 000 000 рублей
б) второй	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает 50 000 000 рублей
в) третий	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает 300 000 000 рублей
г) четвертый	---	предельный размер обязательств по договорам составляет 300 000 000 рублей и более
д) пятый	---	---

4. Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять **подготовку проектной документации**, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства:

4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год)	---
4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ	---

Генеральный директор

С.В. Голубев

М.П.

