



**Общество с ограниченной ответственностью
«Архитектурно-проектное бюро Вертикаль»**

652600, г. Белово, ул. Юности, д. 17, оф. 407
ИНН 4202053436, КПП 420201001,
Тел. 8-904-994-67-57
e-mail: vertical.belovo@mail.ru

Исх. №1-22 от 22.04.2026 г.

Строеву М.С.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

о возможности применения условно разрешенного вида использования земельного участка №42:21:0110007:227 и уменьшения минимальных отступов от красных линий и границ земельного участка №42:21:0110007:227, расположенного по адресу: Кемеровская область-Кузбасс, г. Белово, ул. Пролетарская, д. 86, с целью размещения здания магазина

Заявитель: Строев Максим Сергеевич

Предоставляемые документы:

1. Схема (инженерно-топографический план) территории, расположенной по адресу: Кемеровская область-Кузбасс, г. Белово, ул. Пролетарская, д. 86, апрель, 2026г.
2. Выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 42:21:0110007:227 от 13.01.2025г.

Предмет обоснования: согласование возможности применения условно разрешенного вида использования земельного участка №42:21:0110007:227 наименованием «Магазины», и уменьшения минимальных отступов от красных линий – с 5 м до 4 м с восточной стороны, и уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка №42:21:0110007:227 – с 3 м до 0,5 м с восточной стороны, с учетом градостроительных, санитарных, противопожарных и иных норм и требований, с целью размещения здания магазина.

Приложение: Схема организации земельного участка.

Земельный участок расположен по адресу: Кемеровская область-Кузбасс, г. Белово, ул. Пролетарская, д. 86, в зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж2-1), для которой здание магазина (код 4.4) относится к условно разрешенным видам использования земельных участков. Площадь земельного участка составляет 602 м².

Проектируемый объект – одноэтажное здание квадратной формы с размерами по наружному контуру 10,5х16,0 м. Предполагаемая площадь застройки 168 м².

Идентификационные признаки объекта капитального строительства, предусмотренные Федеральным законом «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»:

- Уровень ответственности здания – нормальный (II);
- Степень огнестойкости здания – III;
- Класс конструктивной пожарной опасности – С0;
- Класс функциональной пожарной опасности здания – Ф 3.1;

- Этажность – 1.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, согласно табл.2 ст. 37 «Правил землепользования и застройки Беловского городского округа Кемеровской области – Кузбасса», составляет 60%. Площадь застройки проектируемого объекта 168 м², что составляет 27,9% от площади участка и удовлетворяет требованиям максимального процента застройки.

Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения здания, за пределами которого запрещено строительство, согласно п.1.1 ст. 37 «Правил землепользования и застройки Беловского городского округа Кемеровской области – Кузбасса», составляют 3 метра; расстояние от основного строения до красной линии улицы не менее чем 5 метров.

Заказчиком, на основании технологической потребности, определена минимально необходимая площадь застройки в 168 м², которая не вписывается в зону допустимой застройки согласно «Правил землепользования и застройки Беловского городского округа Кемеровской области – Кузбасса». 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 участка с кадастровым номером №42:21:0110007:227 возможно при рассматриваемой конфигурации здания (см. Схему организации земельного участка) и уменьшении минимальных отступов от красных линий – с 5 м до 4 м с восточной стороны, и уменьшении минимальных отступов от границ земельного участка – с 3 м до 0,5 м с восточной стороны.

Минимальные противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми, общественными зданиями и сооружениями 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».

Существующие за пределами земельного участка объекты: нежилое кирпичное здание по адресу Цинкзаводской переулок, 26 и нежилое кирпичное здание по адресу Пролетарская улица, 84 имеют III степень огнестойкости и С0 класс конструктивной пожарной опасности; жилой деревянный дом по адресу Цинкзаводской переулок, 26 имеет IV степень огнестойкости и С2 класс конструктивной пожарной опасности.

Согласно таблице 1 СП 4.13130.2013 минимальное противопожарное расстояние между жилыми и общественными зданиями III степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности С0 должно быть не менее 6 метров; между общественным зданием III степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности С0 и жилыми и общественными зданиями IV, V степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности С2, С3 должно быть не менее 10 метров. До ближайших объектов капитального строительства: деревянного жилого здания по адресу Цинкзаводской переулок, 26 – расстояние составляет 13,5 метра; до нежилого кирпичного здания по адресу Цинкзаводской переулок, 26 – расстояние составляет 6,1 метра; до нежилого кирпичного здания по адресу Пролетарская улица, 84 – расстояние составляет 6,0 метров. Указанные расстояния удовлетворяют требованиям пожарной безопасности.

К проектируемому зданию магазина, в случае пожара, возможно организовать требуемый проезд для пожарной техники шириной не менее 3,5 метра на расстоянии 7,5 метров от внутреннего края проезда до наружных стен здания, как минимум, с одной восточной стороны здания (см. Схему организации земельного участка).

Согласно приложению Ж СП 42.13330.2016 для объектов торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п.) необходимо предусматривать 1 машино-место на каждые 40-50 м² расчетной площади здания.

Для здания магазина, с установленной Заказчиком, расчетной площадью 160 м², требуется 4 машино-места, в том числе 1 машино-место для инвалидов. Требуемое количество парковочных мест возможно разместить в границах земельного участка согласно прилагаемой схеме (см. Схему организации земельного участка).

Вывод: На основании вышеизложенного, считаем, что размещение одноэтажного здания магазина, площадью застройки 168 м², на земельном участке №42:21:0110007:227 площадью 602 м², расположенном по адресу: Кемеровская область-Кузбасс, г. Белово, ул. Пролетарская, д.86, с учетом градостроительных, санитарных, противопожарных и иных норм и требований, возможно, при условии получения в установленном порядке разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка – «Магазины», и уменьшении минимальных отступов от красных линий – с 5 м до 4 м с восточной стороны, и уменьшении минимальных отступов от границ земельного участка – с 3 м до 0,5 м с восточной стороны.

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Схема организации земельного участка.

Директор ООО «АПБ Вертикаль» _____

Межецкая

(подпись)



Межецкая С.Н.

(ФИО)

