

ООО «ПБ Перспектива»

СРО-П-005-21052009

Магазин товаров повседневного спроса по адресу:
Белгородская обл., г. Старый Оскол, мкр. Зеленый Лог

"Обоснование отклонений от предельных параметров
реконструкции объектов капитального строительства"

Главный инженер проекта



А.Н. Холодов

2023

Текстовая часть

1. Характеристика района и участка строительства

Земельный участок (кадастровый номер участка 31:06:0242001:21) строительства расположен по адресу: Белгородская область, г. Старый Оскол, мкр. Зеленый Лоз.

Климат умеренно-континентальный, с мягкой зимой и довольно жарким летом. Среднегодовая температура +4,8 градуса. Среднее количество выпадаемых осадков 449 мм. Продолжительность безморозного периода 137 дней. Глубина промерзания почвы в зимнее время достигает 1,5 м.

Рельеф участка строительства спокойный. Уклон отсутствует. Территория спланирована в процессе строительства.

2. Обоснование границ санитарно-защитных зон

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» данный объект не относится к объектам, имеющим санитарно-защитную зону. Расстояние от проектируемых гостевых стоянок составляет не менее 10 м.

На прилегающей к участку территории расположены гостевые автостоянки с общим числом парковочных машино-мест 8 шт. (4 шт.- существующие, 4 шт.- проектируемые)

От гостевых автостоянок устанавливаются санитарные разрывы:

Объекты, до которых исчисляется разрыв	Расстояние, м				
	Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, м/м				
	10 и менее	11-50	51-100	101-300	свыше 300
Фасады жилых домов и торцы с окнами	10	15	25	35	50
Торцы жилых домов без окон	10	10	15	25	35
Территории школ, детских учреждений, ПТУ, техникумов, площадок для отдыха, игр и спорта, детских.	25	50	50	50	50
Территории лечебных учреждений стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки)	25	50	по расчетам	по расчетам	по расчетам

Санитарные разрывы выдерживаются.

Взам. инв. №												
	0											
Подп. и дата												
	0											
Инв. № подл.	0	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подл.	Дата	Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов	
		ГИП		Холодов			12.23		П	1	4	
		Нач. группы										
		Проверил		Белых			12.23					
		Разраб.		Черкашин			12.23					
Н.контр.		Белых			12.23							
								ООО « ПБ Перспектива»				

3. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительными и техническими регламентами либо документами об использовании земельного участка

Планировочная организация земельного участка разработана на основании утвержденного архитектурного проекта и выполнена на основании задания на проектирование, норм и требований СП 42.13330.2016 СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

Здание расположено в территориальной зоне «Ж-1».

Архитектурно – планировочные решения продиктованы конфигурацией отведенного участка, планировочными ограничениями и максимально возможным сохранением существующих зеленых насаждений.

Предусматривается размещение реконструируемого здания на отведенном участке.

На территории благоустройства здания размещаются следующие объекты:

- 8 шт. гостевых парковочных мест для легковых автомобилей;
- площадка загрузки;
- автомобильные проезды и пешеходные тротуары с твердым покрытием.

Решение схемы планировочной организации земельного участка обеспечивает:

- эффективное использование отведенной территории,
- высокий уровень благоустройства
- удобные места парковки автотранспорта,
- удобные пешеходные транзитные связи
- проезд для пожарных машин шириной не менее 3,5 м с боковой стороны здания.

Предусматривается освещение территории в ночное время, подсветка фасадов здания.

Проект здания разработан с соблюдением противопожарных мероприятий.

4. Техничко-экономические показатели участка строительства

Параметры объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 31:06:0242001:21, расположенного в зоне Ж-1 по адресу: Белгородская область, г. Старый Оскол, мкр. Зеленый Лог.

Площадь участка = 81,00 м.кв.

Площадь застройки = 69,30 м.кв. = 85,50% (требуемая 40%) – **не соответствует**

Площадь здания общая = 54,40 м.кв.

Площадь озеленения = 0,00 м.кв. = 0,00%

Кол-во м/мест в границах участка = 0 шт

Кол-во м/мест в границах благоустройства = 8 шт

Минимальные отступы от границы земельного участка со стороны магистральных улиц – 0,00 м. (требуемые 5,0 м) – **не соответствует.**

Минимальные отступы от границы земельного участка со стороны прочих улиц и проездов общего пользования 1,046 м. (требуемые – 3,0 м.) – **не соответствует.**

Минимальные отступы от границ с соседними земельными участками – 0,00 м; 0,05 м; 0,120 м (требуемые – 6,0 м) **не соответствует.**

Максимальный коэффициент использования территории – 54,40 м.кв./81,0 м.кв. = 0,67 (максимальный – 1,7) – **соответствует.**

										Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Текстовая часть				2

Для обеспечения жилой застройки товарами повседневного спроса в требуемом количестве, необходимо здание соответствующих параметров.

Размещение магазина товаров повседневного спроса на земельном участке с кадастровым номером 31:06:024:2001:21 создаст более благоприятную среду для жителей близлежащих жилых домов, т.к. для них в шаговой доступности будет организована возможность приобретения товаров и услуг повседневного спроса; прилегающая территория будет благоустроена с поддержанием санитарного порядка.

Так как размещение здания осуществляется в сложившейся застройке микрорайона «Зеленый Лог», с учетом проработанной концепции развития территории, которая регламентирует наличие жилой зоны, рекреационной зоны, увеличение площади земельного участка с кадастровым номером 31:06:024:2001:21 не представляется возможным, предлагается установить следующие параметры реконструкции объекта кап. строительства:

- максимальный процент застройки земельного участка с 40% на 86%
- Минимальные отступы от границы земельного участка со стороны прочих улиц и проездов общего пользования (со стороны МКД, (поз. 4) с 3,0 м на 1,00 м
- минимальный отступы здания от границ с соседним земельным участком с кадастровым номером 31:06:024:2001:24 (со стороны проспекта Николая Шевченко) с 6,0 м на 0,00 м
- минимальный отступы здания от границ с соседним земельным участком с кадастровым номером 31:06:024:2001:24 (со стороны земельного участка под рекреационную зону полей для гольфа с кадастровым номером 31:06:024:2001:17) с 6,0 м на 0,00 м
- минимальный отступы здания от границ с соседним земельным участком с кадастровым номером 31:06:024:2001:24 (со стороны трансформаторной подстанции (поз.6)) с 6,0 м на 0,00 м

5. Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод

Проектный рельеф участка выполнен в привязке к лоткам существующих автодорог, с конструктивно — архитектурными требованиями и возможным приближением к рельефу.

Продольные и поперечные уклоны соответствуют принятым нормам и правилам.

Вертикальной планировкой обеспечено водоотведение поверхностных вод с территории застройки.

В основу высотного решения положены:

1. Принцип максимального приближения проектных отметок к существующему рельефу.
2. Создание формы поверхности, отвечающей требованиям архитектурно-планировочного решения, озеленения, поверхностного водоотвода, дорожного строительства и конструктивных особенностей здания.

Вертикальная планировка производится до проектных отметок за минусом 0,2 м для дальнейшей подсыпки растительным грунтом в местах устраиваемых газонов и за минусом устройства корыт под проезды и автостоянки.

Система отвода поверхностных вод запроектирована по спланированной территории и по проездам на нижележащий рельеф местности.

Т.к. характеристики участка строительства исключают возникновения опасных ситуаций, связанных с геологическими процессами и паводковыми и грунтовыми водами, задача по решению проблемы защиты территории объекта строительства на участке проектирования от опасных природных и техногенных процессов заданием на проектирование не предусмотрена ввиду того, что она может быть решена и решается на уровне проектирования здания в целом.

Мероприятий по понижению уровня грунтовых вод не требуется.

						Текстовая часть	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		3

6 Описание организации рельефа вертикальной планировкой и решений по благоустройству территории

Благоустройство участка и прилегающей территории направлено на сохранение существующих на территории, свободной от застройки, зеленых насаждений.

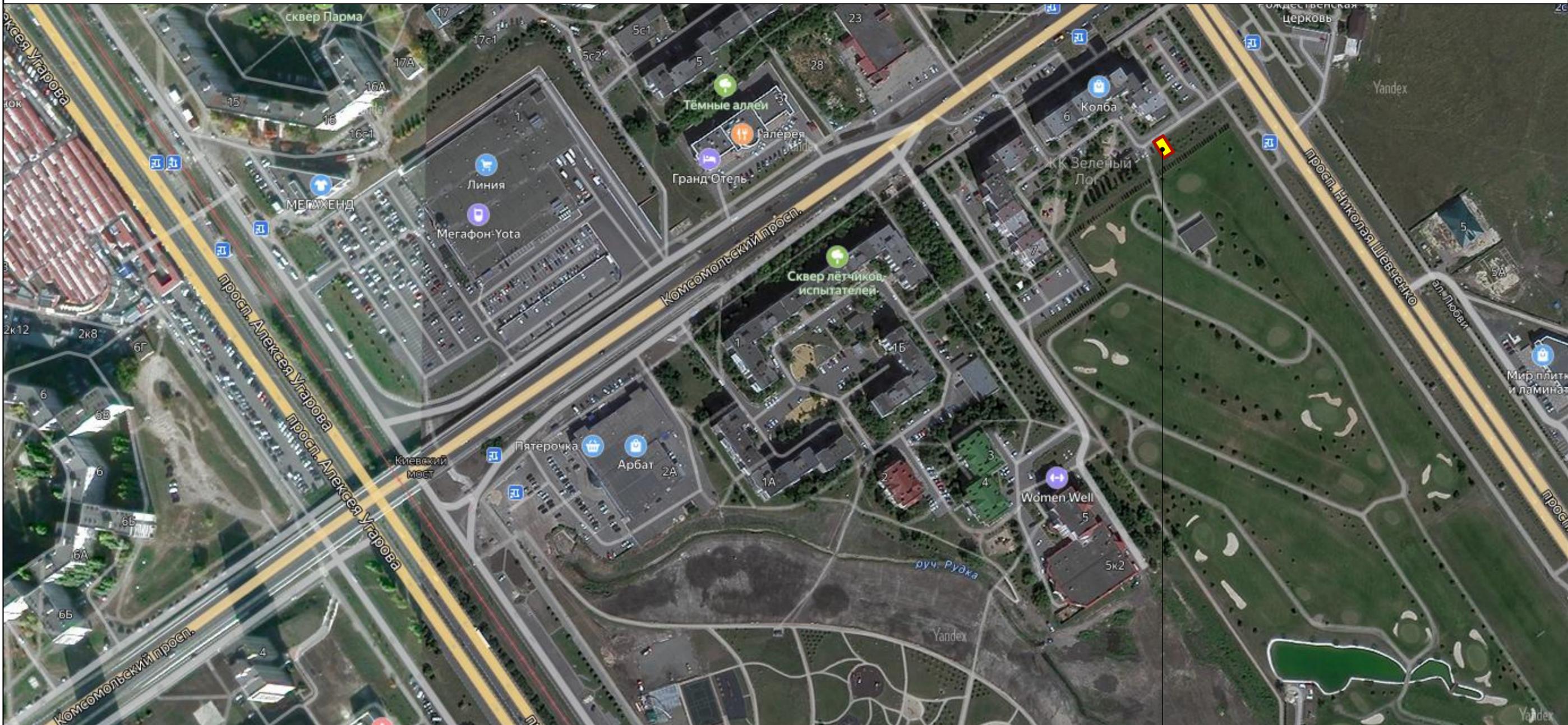
Работы по посадке зеленых насаждений и устройству газонов выполнять только после расстилки растительного грунта, устройства проездов, площадок, коммуникаций.

Граница зоны благоустройства за пределами отведенного земельного участка принята в соответствии с утвержденным эскизным проектом, и проектом планировки территории.

7 Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства

Подъезд к проектируемому зданию осуществляется по существующему внутриквартальному проезду от проспекта Николая Шевченко.

						Текстовая часть	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		4



Участок проектирования

Выполнил	Черкашин		11.2023

Ситуационная схема в структуре района

Лист

1



Участок проектирования

Выполнил	Черкашин		11.2023

Ситуационная схема в структуре квартала

Лист

2



Условные обозначения

- Существующая застройка
- Проектируемое здание
- Проезды
- Тротуары
- Тротуары (перспективн.)
- Озеленение
- Существующее дерево
- Высаживаемый кустарник
- Травяные насаждения
- Граница участка
- Граница благоустройства
- Светильник торшерный

Процент застройки - 86%

Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование	Примечание
1	Магазин товаров повседневного спроса	Проектир.
2	Гостевая стоянка на 4 м/м	Ремонтир.
3	Загрузочная площадка	Проектир.
4	МКД	Сущ.
5	Трансформаторная	Сущ.
6	Гостевая стоянка на 4 м/м	Проектир.

Выполнил	Черкашин	<i>AK</i>	11.2023

Схема планировочной организации земельного участка

Лист

3