

ООО «ПБ Перспектива»

СРО-П-005-21052009

Кафе по адресу:
Белгородская область, Красногвардейский район,
г. Бирюч, ул. Ольминского, 2/6

Проектная документация
“Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного
строительства, реконструкции объектов
капитального строительства”

Главный инженер проекта



Холодов А.Н.

Текстовая часть

1. Характеристика района и участка строительства

Земельный участок с кадастровым номером 31:21:0704010:14 расположен в центральной части г. Бирюч, Белгородской области, в территориальной зоне специализированной общественной застройки О-2 по адресу: Белгородская область, Красногвардейский район, г. Бирюч, ул. Ольминского, 2/6. 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. Территория будет спланирована в процессе строительства.

2. Обоснование границ санитарно-защитных зон

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» данный объект не относится к объектам, требующим установления санитарно-защитной зоны.

Санитарные разрывы выдерживаются.

3. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим 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 4.2.13330.2018 СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

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

Предусматривается размещение проектируемого здания на отведенном участке

На территории участка размещаются следующие объекты:

- кафе существующее;
 - кафе строящееся;
 - часть существующего нежилого здания;
 - 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 продольной стороны здания.

Предусматривается освещение территории в ночное время, подсветка фасадов здания
Проект здания разработан с соблюдением противопожарных мероприятий.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подл.	Дата	Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Холодов			05.25	Текстовая часть	П	1	3
Нач. группы									
Проверил		Белых			05.25		ООО «ПБ Перспектива»		
Разраб.		Черкашин			05.25				
Н.контр.		Белых			05.25				

4. Техничко-экономические показатели участка строительства

Параметры объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 31:21:0704:010:164 расположенном в центральной части г. Бирюча Красногвардейского района Белгородской области, в территориальной зоне специализированной общественной застройки «О2» по адресу: Белгородская область, Красногвардейский район, г. Бирюч, ул. Ольминского, 2/6.

Площадь участка = 550,00 м. кв.

Общая проектируемая площадь застройки – 215,0 м. кв. = 39,1 % – соответствует (для зоны «О2» составляет 60%)

Площадь озеленения – 165,33 м. кв. = 30,1 % – соответствует (для зоны «О2» составляет 14%)

Количество м/мест = 0 шт. – не соответствует (требуемое количество м/мест = 15 шт.)

– Минимальные отступы от границы земельного участка со стороны земельного участка с кадастровым номером 31:21:0704:010:15 – 0,9 м – не соответствует (требуемый отступ = 3,00 м).

– Минимальные отступы от границы земельного участка со стороны ул. Ольминского – 0,0 м и со стороны Соборной площади – 0,6 м – не соответствует (требуемый отступ = 5,00 м).

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

Размещение здания кафе на земельном участке с кадастровым номером 31:21:0704:010:164 создаст более благоприятную среду для жителей близлежащих жилых домов, т.к. для них в шаговой доступности будет организована возможность воспользоваться услугами кафе; прилегающая территория будет благоустроена с поддержанием санитарного порядка. Размещаемое здание выполнено в едином стиле с существующей застройкой, что позволяет воспринимать планируемую застройку, как единый архитектурный ансамбль.

Исходя из того, что земельный участок с кадастровым номером 31:21:0704:010:164 находится в плотной сложившейся застройке изменить его конфигурацию и площадь земельного участка не представляется возможным.

На основании статьи 40 Градостроительного кодекса РФ застройщиком принято решение обратиться в комиссию по Правилам землепользования и застройки городского поселения «Город Бирюч» за предоставлением разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства. В целях недопущения нарушений пожарных регламентов и возможности размещения проектируемого объекта, предлагается установить:

– Минимальные отступы от границы земельного участка со стороны земельного участка с кадастровым номером 31:21:0704:010:15 – 0,9 м.

– Минимальные отступы от границы земельного участка со стороны ул. Ольминского – 0,0 м и со стороны Соборной площади – 0,6 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.

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

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.

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 строящемуся зданию осуществляется по ул. Ольминского

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