

ООО «ПБ Перспектива»

СРО-П-005-21052009

Магазин 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.

2024

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 2.2.1/2.1.1.1200-03 «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 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 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:

- магазин существующий;
- магазин строящийся;
- 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.

Взам. инв. №	Подп. и дата										
	Изм.										
Инв. № подл.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подл.	Дата	Текстовая часть					
	ГИП	Холодов		<i>Sh</i>	07.24				Стадия	Лист	Листов
	Нач. группы								П	1	3
	Проверил	Белых		<i>А.Белых</i>	07.24				ООО «ПБ Перспектива»		
	Разраб.	Черкашин		<i>А.Черкашин</i>	07.24						
Н.контр.	Белых		<i>А.Белых</i>	07.24							

4. Техника-экономические показатели участка строительства

Параметры объектов капитального строительства на земельном участке 31:21:0704:010:14 расположенного 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:

Площадь участка = 653,00 м.кв.

Площадь застройки общая = 299,66 м.кв. = 45,88 % – соответствует (для зоны О-2 составляет 60%)

Площадь озеленения – 165,33 м.кв. = 25,31 % – соответствует (для зоны О-2 составляет 14%) Количество м/мест = 0 шт – не соответствует (требуемое количество м/мест = 15 шт)

Минимальные отступы от границы земельного участка со стороны земельных участков с кадастровыми номерами 31:21:0704:010:15 и 31:21:0704:010:46 – 0,89 м и 0,00 – не соответствует (требуемый отступ = 3,00 м)

–Минимальные отступы от границы земельного участка со стороны ул. Ольминского – 1,68 м и 0,00 – не соответствует (требуемый отступ = 5,00 м)

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

Размещение здания магазина на земельном участке с кадастровым номером 31:21:0704:010:14 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. 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 31:21:0704:010:14 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, г. Бирюч за предоставлением разрешения на отклонения 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 земельных участков с кадастровыми номерами 31:21:0704:010:15 и 31:21:0704:010:46 – с 3,00 м на 0,00 м.

–Минимальные отступы от границы земельного участка со стороны ул. Ольминского – с 5,00 м на 0,00 м.

–Количество парковочных мест с 15 шт на 0 шт.

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.

						Текстовая часть	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		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

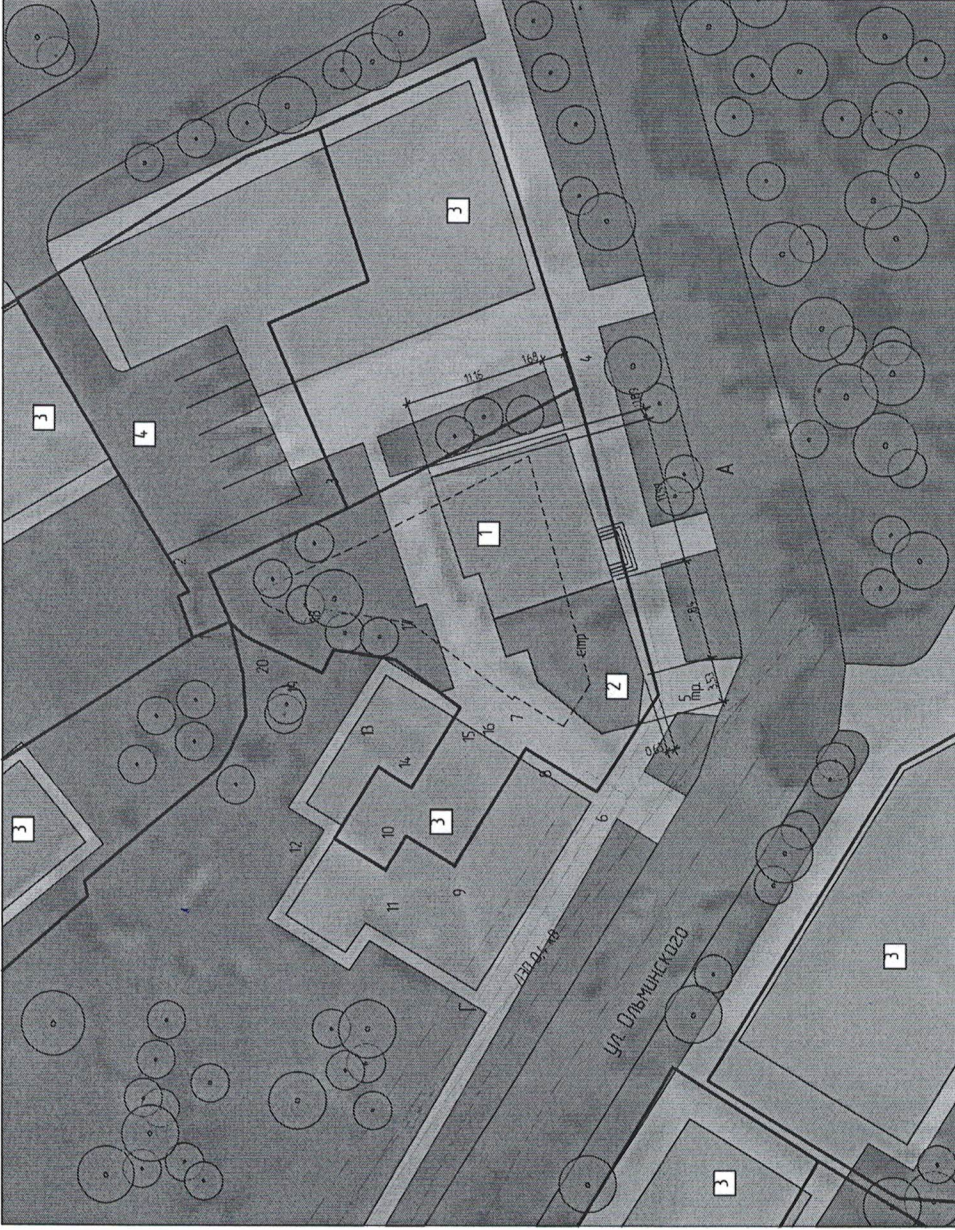
						Текстовая часть	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		3



Участок проектирования

Выполнил	Черкашин	07.2024	
Лист			2

Ситуационная схема

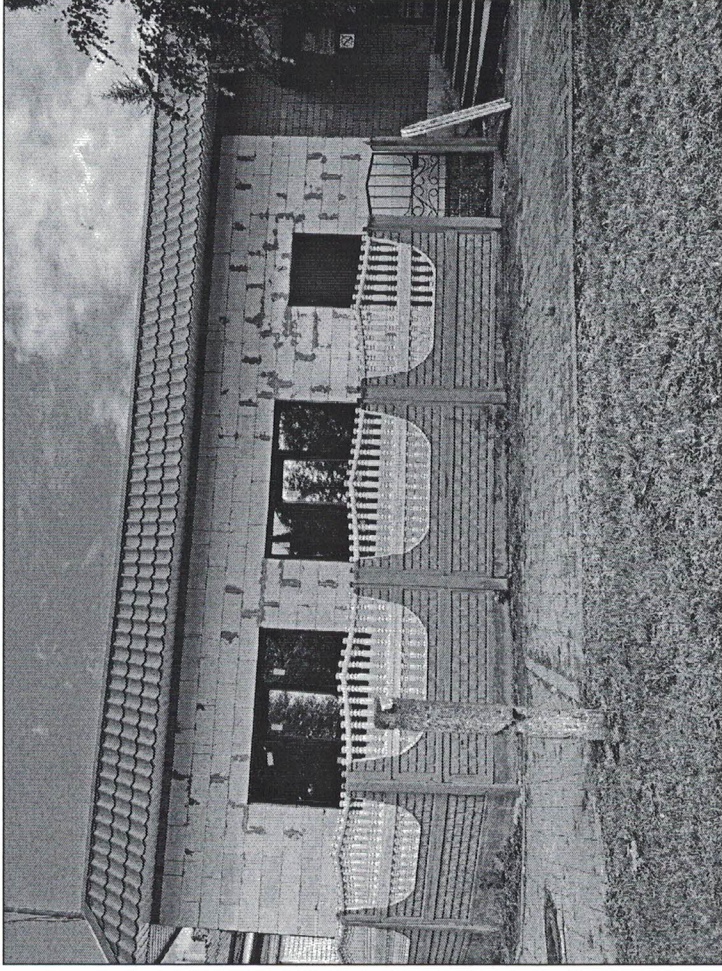
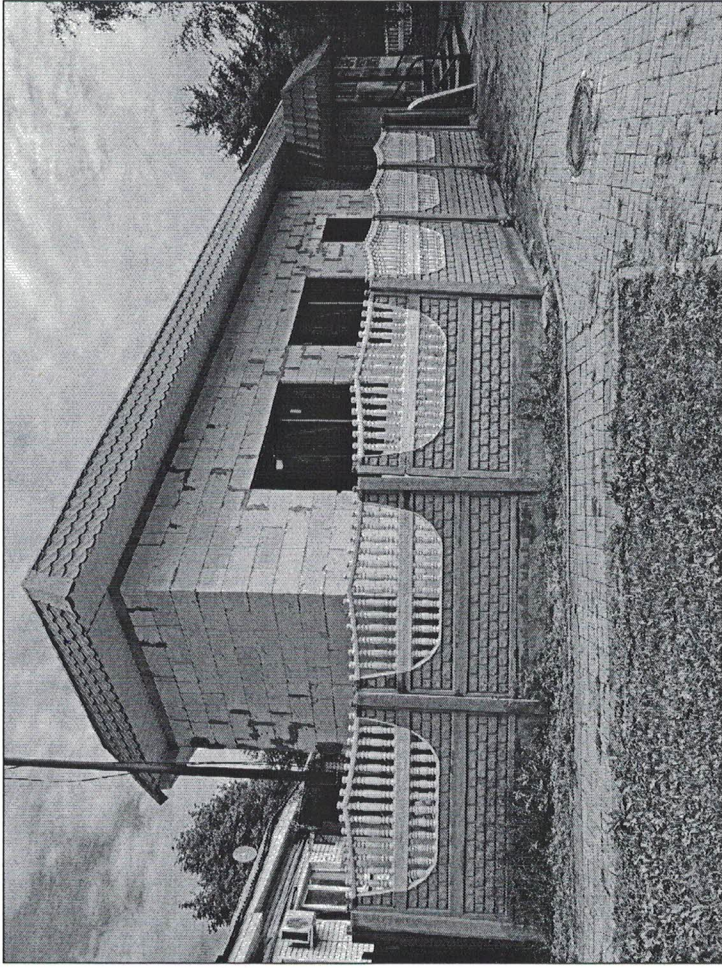


Условные обозначения

- Существующая застройка
- Строящееся здание
- Проезды
- Тропушки
- Озеленение
- Высаживаемое дерево
- Граница участка

Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование	Примечание
1	Магазин	Сущест.
2	Магазин	Стр.
3	Нежилое здание	Сущ.
4	Гостевая стоянка	Сущ.



Выполнил

Черкашин

07.2024

Лист

5

Общий б/д застройки 12