

Заказчик: Башко О.А.

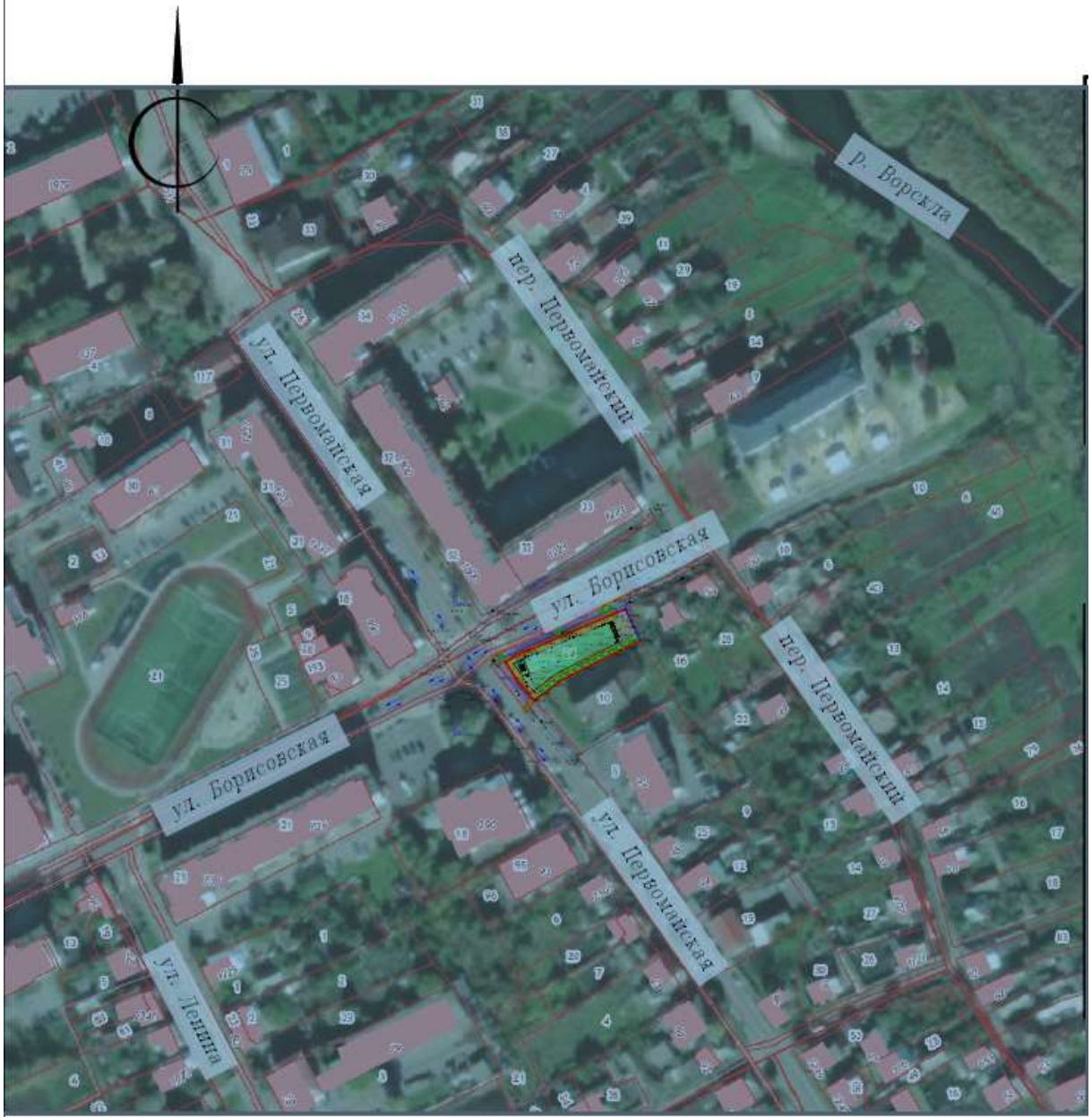
**«Магазин по ул. Первомайская, д. 23 в п. Борисовка Борисовского района Белгородской области».**

Проектная документация

**«Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»**

|              |                |             |
|--------------|----------------|-------------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. ин. № |
|              |                |             |

г. Белгород  
2024 г.



Ситуационная схема

|                  |                |           |      |        |       |        |      |        |
|------------------|----------------|-----------|------|--------|-------|--------|------|--------|
| Взам. Инв. №     |                |           |      |        |       |        |      |        |
|                  | Подпись и дата |           |      |        |       |        |      |        |
| Инв. № подл.     |                |           |      |        |       |        |      |        |
|                  | Изм.           | Кол.уч    | Лист | № док. | Подп. | Дата   |      |        |
|                  | ГИП            | Стрельцов |      |        |       |        |      |        |
|                  | Проверил       | Серечев   |      |        |       |        |      |        |
|                  | Разработал     | Кожевни   |      |        |       |        |      |        |
| Текстовая часть. |                |           |      |        |       | Стадия | Лист | Листов |
|                  |                |           |      |        |       | П      | 1    | 2      |
|                  |                |           |      |        |       |        |      |        |

## Текстовая часть.

### 1. Характеристика района и участка строительства.

Земельный участок с кадастровым номером 31:14:0604035:24 расположен в п. Борисовка Борисовского района Белгородской области. Климат умеренно-континентальный, с мягкой зимой и довольно жарким летом. Среднегодовая температура +4,8 градуса С. Среднее количество выпадаемых осадков 449 мм. Продолжительность безморозного периода 137 дней. Глубина промерзания почвы в зимнее время достигает 1,2 м. Рельеф участка сложный с уклоном в восточном направлении с перепадом отметок по рельефу 2,0 м.

### 2. Обоснование границ санитарно-защитных зон

От автостоянок устанавливаются санитарные разрывы:

| Объекты, до которых исчисляется разрыв   | Расстояние, м  |       |             |             |             |
|--|--|-------|-------------|-------------|-------------|
|  | Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, м/мест |       |             |             |             |
|  | 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 |

До проектируемого здания санитарный разрыв выдерживается.

|              |                |              |
|--------------|----------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. Инв. № |
|--------------|----------------|--------------|

|      |         |      |        |         |      |      |
|------|---------|------|--------|---------|------|------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | Лист |
|      |         |      |        |         |      | 4    |

### 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 42.13330.2016 СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

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

Предусматривается размещение проектируемого здания на отведенном участке (градостроительный план №РФ-31-4-00-1-00-2024-0065-0).

На территории земельного участка размещаются следующие объекты в соответствии со схемой планировочной организации земельного участка, градостроительного плана, требованиям заказчика и техническим заданием на проектирование, СП 118.13330.2016:

- 2-этажный магазин

Решение схемы планировочной организации земельного участка обеспечивает:

- эффективное использование отведенной территории;
- высокий уровень благоустройства;
- обеспечение проездами для пожарной техники.

### 4. Техничко-экономические показатели участка строительства.

Параметры объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 31:14:0604035:24, расположенного в данной зоне по адресу: Белгородская область, Борисовский район, п. Борисовка, ул. Первомайская, д. 23.

Площадь участка = 762,0 кв. м.

Площадь застройки = 407,4 кв. м проектируемый магазин, процент застройки = 53,46%.

Требуемый процент застройки = 60% (на основании градостроительного плана № РФ-31-4-00-1-00-2024-0065-0 выданного Управлением архитектуры и градостроительства администрации Борисовского района.

**Количество машино-мест в границах участка = 0 м/мест.**

Для улучшения санитарно-эпидемиологического состояния и эстетического вида застройки, для обеспечения технологических и противопожарных разрывов и проездов вокруг проектируемого здания, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 31:14:0604035:24 разработан проект комплексного благоустройства. Для соблюдения требований необходимой площади озеленения рекреационной зоны, изменений конфигурации земельного участка не представляется возможным, в следствии чего существуют предложения по установлению параметров разрешенного строительства:

**Минимальные отступы от границ земельного участка:**

- со стороны ул. Первомайская с 3,00 м до 1,00 м;
- со стороны ул. Борисовская с 3,00 м до 1,00 м;

|                |
|----------------|
| Взам. Инв. №   |
| Подпись и дата |
| Инв. № подл.   |

|      |         |      |        |         |      |      |
|------|---------|------|--------|---------|------|------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | Лист |
|      |         |      |        |         |      | 5    |

Объект недвижимости будет эксплуатироваться с учетом требований ст. 47 Воздушного кодекса РФ, постановления Правительства РФ от 02.12.2017 г. №1460 «Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории и подзон и Правил разрешений разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов РФ и уполномоченными Правительством РФ федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта разрешения об установлении приаэродромной территории».

**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 водостока, 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.

Так как характеристики участка строительства исключают возникновение опасных ситуаций, связанных с геологическими процессами и паводковыми и грунтовыми водами, задача по решению проблемы защиты территории строительства на участке проектирования от опасных природных и техногенных процессов заданием на проектирование не предусматривается в виду того, что она может быть решена и решается на уровне проектирования здания в целом.

Мероприятия по понижению грунтовых вод не требуются.

**6.Описание организации рельефа вертикальной планировкой и решений по благоустройству территорий.**

Благоустройство участка направлено на сохранение существующих 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.

|                |
|----------------|
| Взам. Инв. №   |
| Подпись и дата |
| Инв. № подл.   |

|      |         |      |        |         |      |  |  |  |  |      |
|------|---------|------|--------|---------|------|--|--|--|--|------|
|      |         |      |        |         |      |  |  |  |  | Лист |
|      |         |      |        |         |      |  |  |  |  | 6    |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |  |  |  |  |      |

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

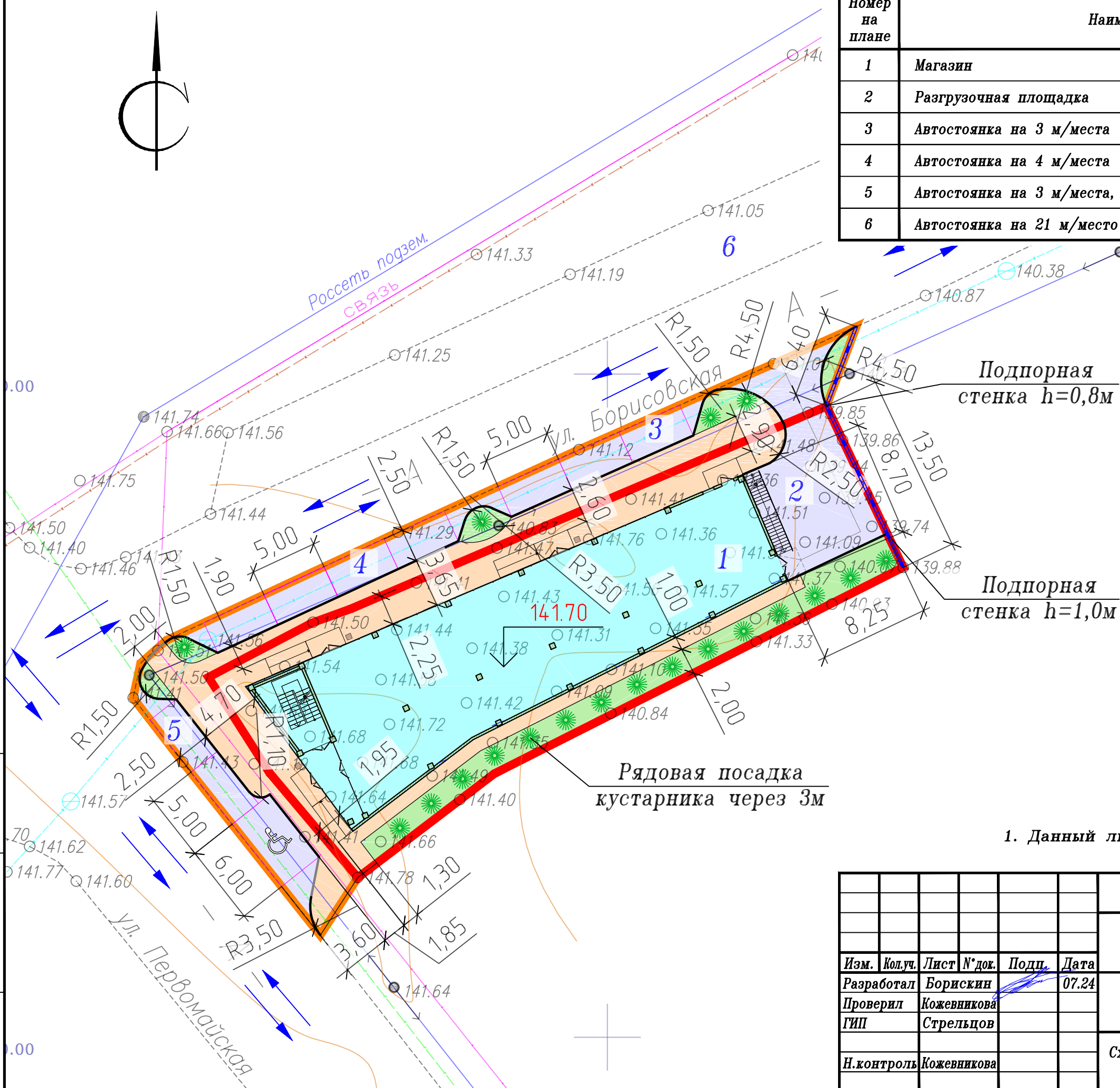
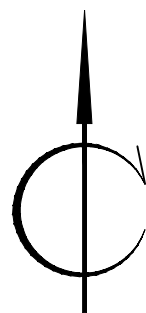
Подъезд к объекту проектирования осуществляется по улицам Борисовская и Первомайская

|              |                |              |        |         |      |  |      |
|--------------|----------------|--------------|--------|---------|------|--|------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. Инв. № |        |         |      |  | Лист |
|              |                |              |        |         |      |  | 7    |
| Изм.         | Кол.уч.        | Лист         | № док. | Подпись | Дата |  |      |



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

| Номер на плане | Наименование                                       | Примечание    |
|----------------|--|---------------|
| 1              | Магазин  | Проектируемый |
| 2              | Разгрузочная площадка                              | Проектируемая |
| 3              | Автостоянка на 3 м/места                           | Проектируемая |
| 4              | Автостоянка на 4 м/места                           | Проектируемая |
| 5              | Автостоянка на 3 м/места, в т.ч. 1 м/место для МГН | Проектируемая |
| 6              | Автостоянка на 21 м/место                          | Существующая  |



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Проектируемое здание магазина
- А - Существующие асфальтобетонные проезды
- 141.70 - Абсолютная отметка нуля здания
- Граница участка 31:14:0604035:24 по градплану
- Граница благоустраиваемой территории
- Можжевельник чешуйчатый
- Направление движения транспорта
- Проектируемая подпорная стенка
- Проектируемая урна для мусора

Подпорная стенка h=0,8м

Подпорная стенка h=1,0м

Рядовая посадка кустарника через 3м

ПРИМЕЧАНИЕ:

1. Данный лист смотреть совместно с л.3.

|             |                |             |
|-------------|----------------|-------------|
| Инв.№ подл. | Подпись и дата | Взам. инв.№ |
|-------------|----------------|-------------|

|  |             |      |        |                   |       |
|--|-------------|------|--------|-------------------|-------|
| ПД-07-24-ПЗУ   |             |      |        |                   |       |
| Магазин по ул. Первомайская в п. Борисовка<br>Борисовского р-на Белгородской области |             |      |        |                   |       |
| Изм.   | Колуч.      | Лист | № док. | Подп.             | Дата  |
| Разработал   | Борискин    |      |        |                   | 07.24 |
| Проверил   | Кожевникова |      |        |                   |       |
| ГИП  | Стрельцов   |      |        |                   |       |
| Н.контроль   | Кожевникова |      |        |                   |       |
|  |             |      |        | Стадия            | Лист  |
|  |             |      |        | П                 | 2     |
|  |             |      |        | Листов            |       |
|  |             |      |        | 000 "Проект Плюс" |       |

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:300