

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.

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

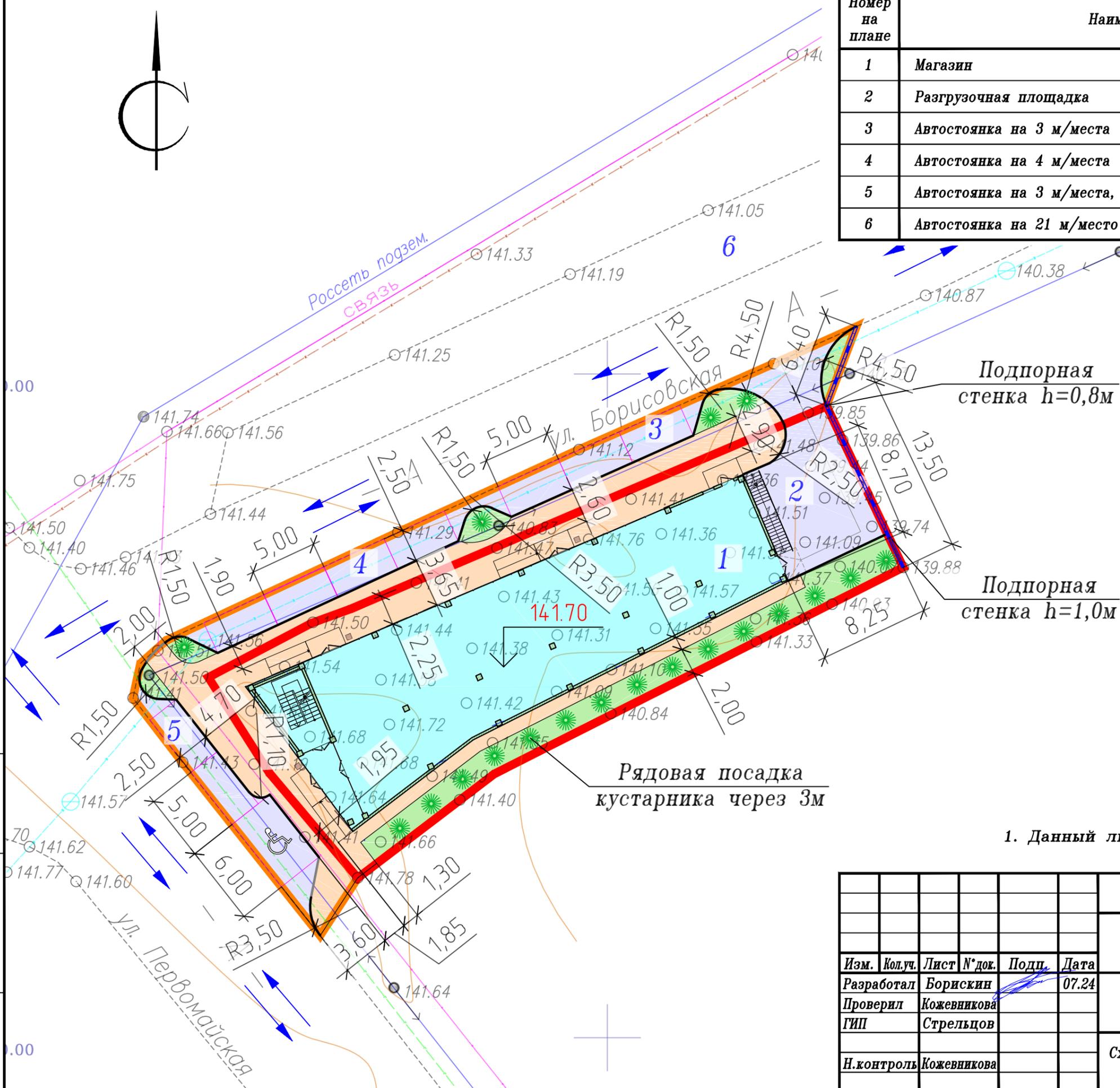
7.Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства.

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 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