

ООО «ГеоСтройМониторинг»

308009, РФ, гор. Белгород, ул. Преображенская 78Б – 60
ОГРН 1163123051827, ИНН/КПП 3123380372/312301001

Свидетельство СРО-П-005-21052009
рег. № 0217 от 20.02.2018 г. (протокол № 6 от 19.02.2018 г.)

Заказчик: ИП Литвишко И.Н

Проектная документация
"Обоснование отклонений от предельных параметров разрешен-
ного строительства, реконструкции объектов
капитального строительства"

**Магазин товаров повседневного спроса по адресу:
Белгородская область, г. Белгород, ул. Макаренко, 10Г**

Директор
ООО «ГеоСтройМониторинг»



Е.Д. Воробьев

Белгород 2024

Текстовая часть

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Земельный участок с кадастровым номером 31:16:0216002:735 расположен в восточной части г. Белгород, Белгородской области, в территориальной зоне Ц-4 по адресу: Российская Федерация, Белгородская область, городской округ г. Белгород, г. Белгород, ул. Макаренко, з/у 10г. 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.

Планировочная организация земельного участка разработана на основании утвержденного архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства и выполнена на основании задания на проектирование, норм и требований СП 42.13330.2018 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:

- здание магазинов товаров повседневного спроса
- гостевая стоянка
- автомобильные проезды и пешеходные тротуары с твердым покрытием;
- загрузочная площадка

Решение схемы планировочной организации земельного участка обеспечивает:

- эффективное использование отведённой 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.

[illegible]

Параметры объекта капитального строительства на земельном участке 31:16:0216002:735 расположенного в восточной части г. Белгород, Белгородской области, в территориальной зоне Ц-4 по адресу: Российская Федерация, Белгородская область, городской округ г. Белгород, г. Белгород, ул. Макаренко, з/у 10г

Подъезд к проектируемому зданию осуществляется по проектируемому внутриквартальному проезду от ул. Макаренко, и по существующему проезду гостевой парковки от ул. Макаренко

Площадь участка = 1772,00 м.кв.

Площадь застройки = 1458,52 м.кв. = 82,30 % – не соответствует (для магазинов составляет 50%)

Площадь озеленения = 0,00 м.кв. = 0,00 % – не соответствует (для прочих объектов составляет 15%)

Количество м/мест в границах земельного участка = 0,00 шт – не соответствует (для проектируемого магазина общей площадью 1399,96 м.кв. требуется 28 м/мест (исходя из норматива 1 м/место на каждые 50 м.кв. общей площади здания)

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

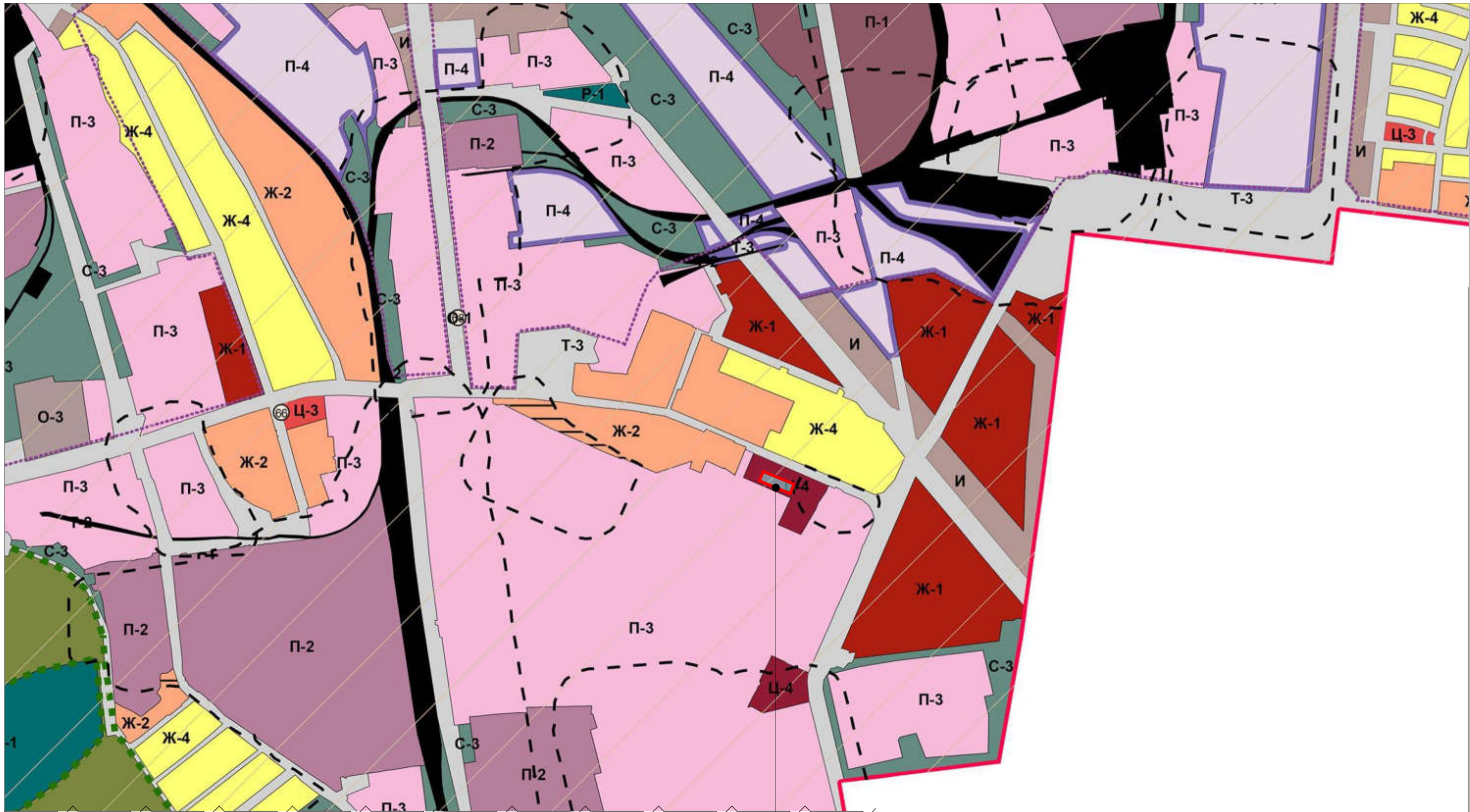
Размещение здания магазина товаров повседневного спроса на земельном участке с кадастровым номером 31:16:0216002:735 создаст более благоприятную среду для жителей близлежащих жилых домов, т.к. для них в шаговой доступности будет организована возможность приобретения товаров повседневного спроса; прилегающая территория в виде сквера с детской игровой и спортивной площадками благоустроена и эксплуатируется с поддержанием санитарного порядка. Размещаемое здание выполнено в едином стиле с существующим торговым зданием, что позволяет воспринимать планируемую застройку, как единый архитектурный ансамбль. Размещение здания осуществляется с учетом проработанной концепции развития территории, которая регламентирует наличие размещения объектов торговли на смежных земельных участках.

Исходя из сложившейся градостроительной ситуации, наличия реализованных торгового здания, гостевой стоянки, благоустройства территории с детской игровой и спортивной площадками изменить конфигурацию и площадь земельного участка 31:16:0216002:735 не представляется возможным.


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

- Максимальный процент застройки в границах земельного участка с 50% на 95%
- Минимальную площадь озеленения в границах земельного участка с 15% на 0,0%
- Минимальное количество м/мест в границах земельного участка с 28 шт на 0,0 шт.

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



Участок проектирования

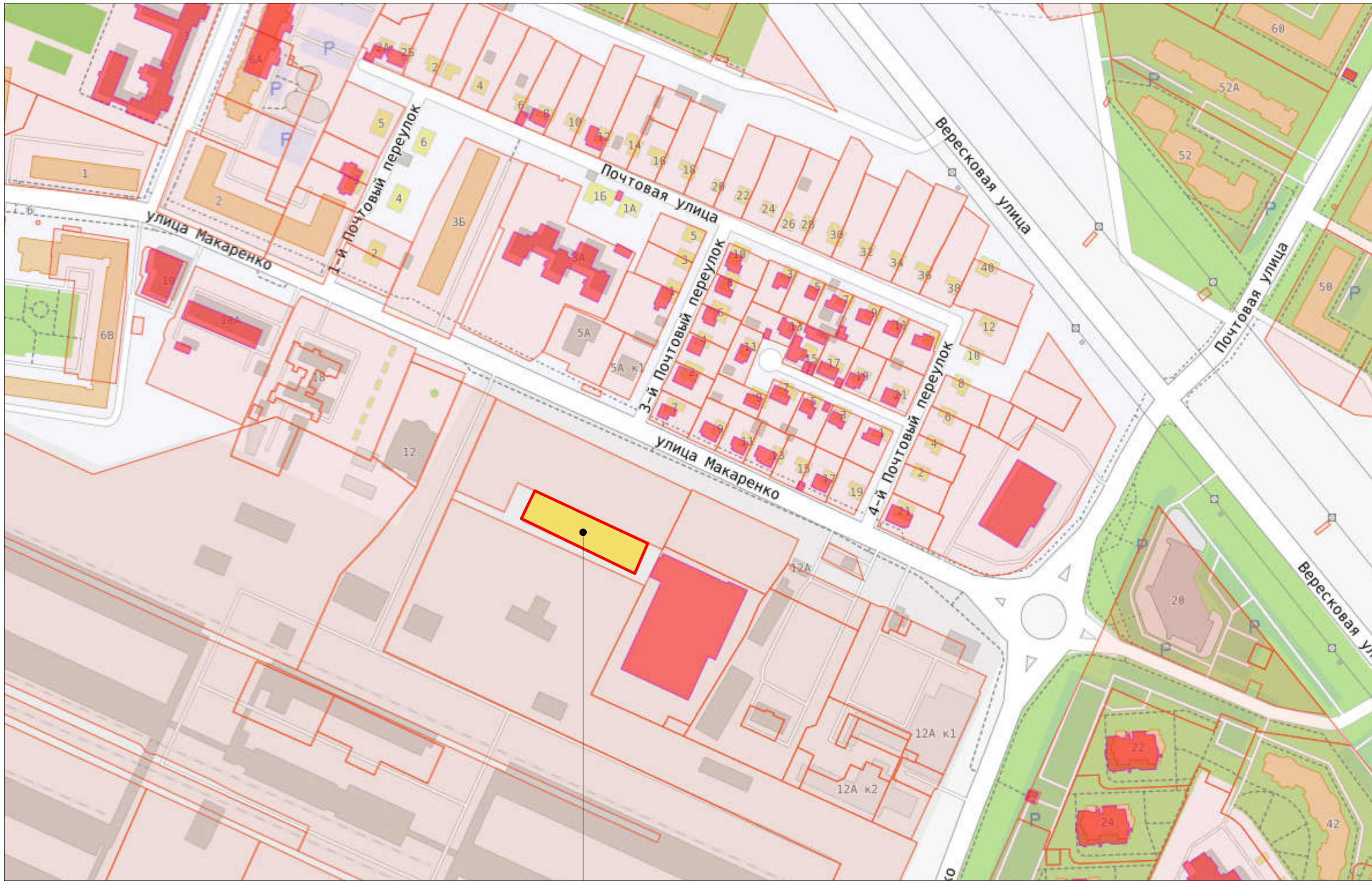
Выполнил	Черкашин		11.2024

Фрагмент приложения к Правилам землепользования и застройки городского округа г. Белгород



Участок проектирования

Выполнил	Черкашин		11.2024



Участок проектирования

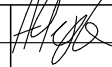
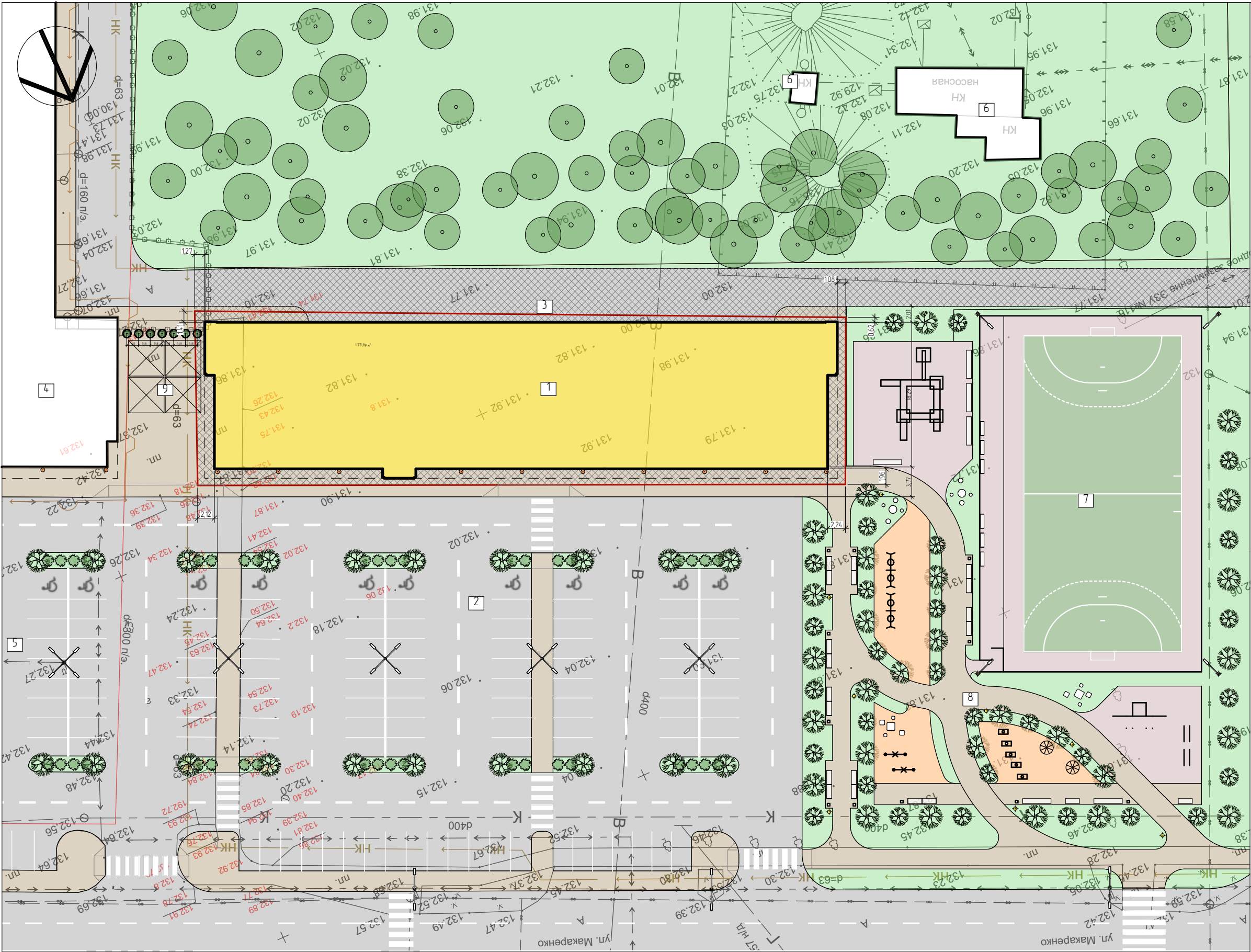
Выполнил	Черкашин		11.2024

Схема расположения участка на кадастровом плане территории

Лист
3



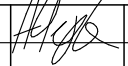
Условные обозначения

- Существующие здания, сооружения
- Проектируемые здания, сооружения
- Тротуары (сущест./проектир.)
- Проезды, парковки (сущест./проектир.)
- Озеленение
- Граница участка
- Граница участка благоустройства
- Деревья существующие
- Кустарник существующий
- Деревья в вазонах проектируемые
- Светильник торшерный существующий
- Светильник мачтовый существующий

Экспликация зданий и сооружений


№	Наименование	Примечание
1	Магазин товаров повседневного спроса	Проектир.
2	Гостевая стоянка на 93 м/мест	Сущ.
3	Загрузочная площадка	Проектир.
4	Торговое здание	Сущ.
5	Гостевая стоянка на 100 м/мест	Сущ.
6	Нежилое здание	Сущ.
7	Спортивная площадка	Сущ.
8	Сквер	Сущ.
9	Площадка летнего кафе	Проектир.



Выполнил	Черкашин		11.2024

Общий вид предполагаемой застройки 1,2



Выполнил	Черкашин		11.2024

Общий вид предполагаемой застройки 3,4

Лист
6

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

Размещение здания магазина товаров повседневного спроса на земельном участке с кадастровым номером 31:16:0216002:735 создаст более благоприятную среду для жителей близлежащих жилых домов, т.к. для них в шаговой доступности будет организована возможность приобретения товаров повседневного спроса; прилегающая территория в виде сквера с детской игровой и спортивной площадками благоустроена и эксплуатируется с поддержанием санитарного порядка. Размещаемое здание выполнено в едином стиле с существующим торговым зданием, что позволяет воспринимать планируемую застройку, как единый архитектурный ансамбль. Размещение здания осуществляется с учетом проработанной концепции развития территории, которая регламентирует наличие размещение объектов торговли на смежных земельных участках.

Исходя из сложившейся градостроительной ситуации, наличия реализованных торгового здания, гостевой стоянки, благоустройства территории с детской игровой и спортивной площадками изменить конфигурацию и площадь земельного участка 31:16:0216002:735 не представляется возможным.

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

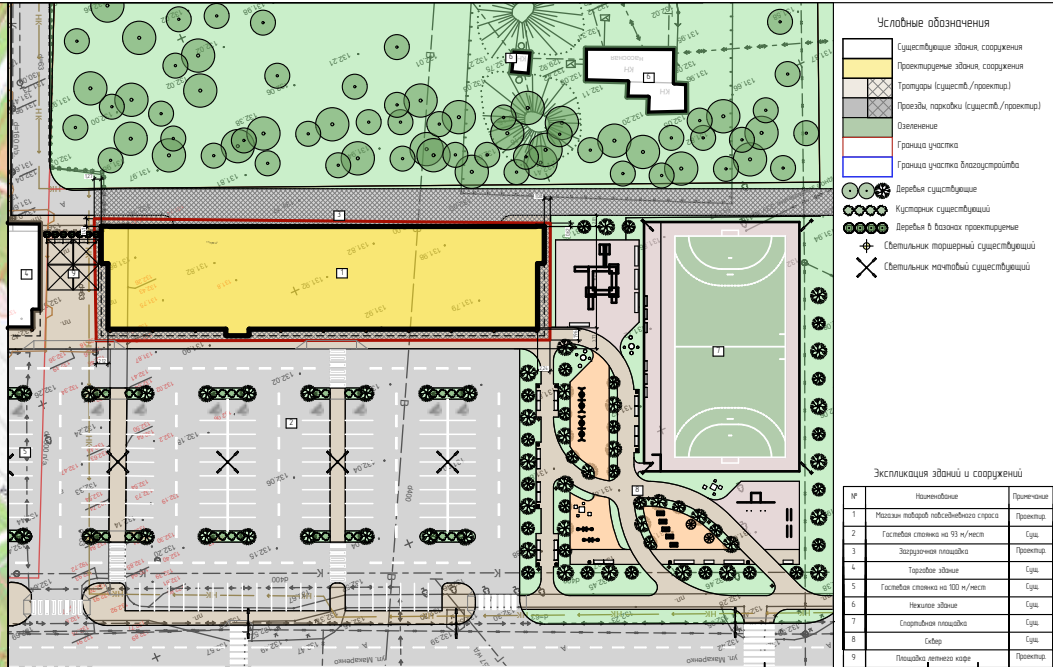
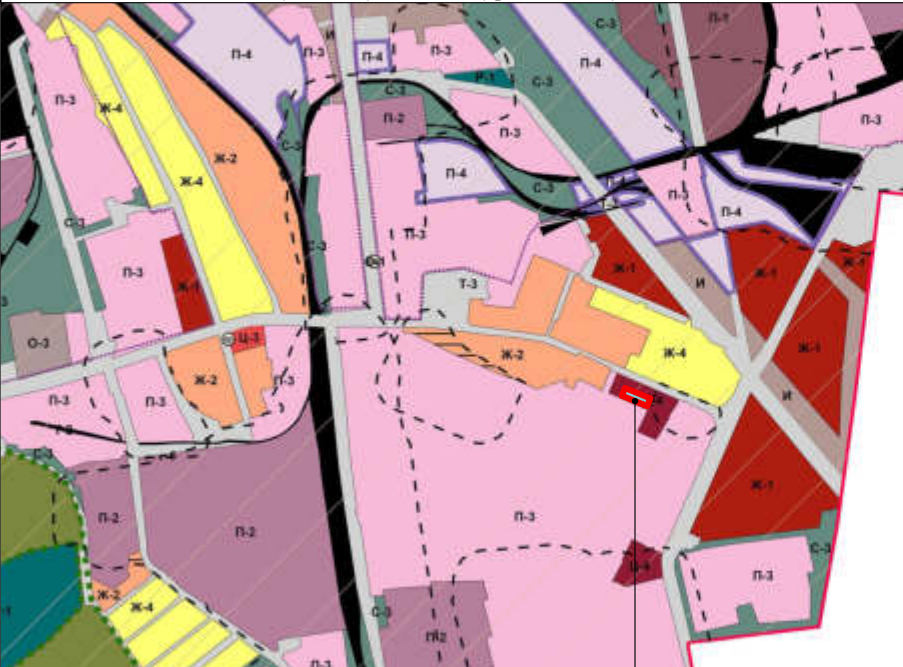
- Максимальный процент застройки в границах земельного участка с 50% на 95 %
- Минимальную площадь озеленения в границах земельного участка с 15% на 0,0%
- Минимальное количество м/мест в границах земельного участка с 28 шт на 0,0 шт.



Фрагмент приложения №1 к Правилам землепользования и застройки городского округа г. Белгород

Схема расположения участка на кадастровом плане территории

Схема планировочной организации земельного участка



Участок проектирования

Участок проектирования