

Гарантийное заверение

Рабочая документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации здания и безопасного использования прилегающих к нему территорий, и с соблюдением технических условий.

Главный инженер проекта

Гуляев М.В.

						ГЗ			
Изм.	Колуч.	Лист	№док	Подпись	Дата				
ГИП		Гуляев				Гарантийное заверение	Стадия	Лист	Листов
							Р	1	1
							ТРАНСЮЖСТРОЙ ПРОЕКТ ИНЖИНИРИНГОВАЯ КОМПАНИЯ		
Проверил		Борисов							
Разработал		Гуляев							

Содержание раздела

I. Текстовая часть

1. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства и описание результатов инженерных изысканий	2
2. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами	3
3. Техничко-экономические показатели земельного участка	4
4. Обоснование по отклонению от предельных параметров разрешенного строительства	4
5. Предложение по разрешению на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства «Многоквартирный жилой дом переменной этажности со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Королева в г. Белгороде». (процент застройки, площадь озеленения)	1
6. Описание решений по благоустройству территории	2
ПРИЛОЖЕНИЕ А	3
ПРИЛОЖЕНИЕ Б	5

II. Графическая часть

Листы графической части прилагаются.

						190-ПЗ				
Изм	Колуч	Лист	№док	Подпись	Дата					
ГИП		Гуляев				Пояснительная записка		Стадия	Лист	Листов
								Р	1	5
								ТРАНСЮЖСТРОЙ ПРОЕКТ ИНЖИНИРИНГОВАЯ КОМПАНИЯ		
Проверил		Борисов								
Разработал		Гуляев								

При разработке схемы планировочной организации земельного участка использовались следующие нормативно-методические и проектные материалы:

ФЗ №123 «Федеральный закон. Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные»;

СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей»;

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы ((с изм. на 28 февраля 2022 года);

СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

1. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства и описание результатов инженерных изысканий

Земельные участки, предоставляемые для строительства, имеют кадастровые номера 31:16:0125023:518, 31:16:0125023:571 и расположены по ул. Королёва в г. Белгороде.

По карте климатического районирования РФ участки расположены во II В подрайоне второй климатической зоны.

В геоморфологическом отношении территория проектируемого строительства расположен на склоне водораздела юго-восточной экспозиции.

В гидрографическом отношении территория принадлежит к бассейну реки Северский Донец.

По карте климатического районирования РФ участок расположен во II В подрайоне второй климатической зоны. Рельеф участка пологий, со слабым уклоном в юго-восточном направлении (угол наклона поверхности составляет $1-2^\circ$), частично спланирован техногенными грунтами. Абсолютные отметки дневной поверхности составляют 202,50 - 207,85 м. Угол наклона территории – $i=0,015$.

Территория проектируемого строительства ограничена:

- с севера и запада – территорией бизнес-центра (земельный участок с кадастровым номером 31:16:0125023:570; по документу - для эксплуатации существующих нежилых зданий и сооружений);

- с юга – территорией газетного издательства «Бел.Ру, Информационное агентство» (земельный участок с кадастровым номером 31:16:0125023:573; по документу - для эксплуатации существующих нежилых зданий и сооружений);

- с востока - территорией административного здания (земельный участок с кадастровым номером 31:16:0125023:3478; разрешенное использование - земельные участки (территории) общего пользования, обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1).

Участок проектируемого строительства свободен от застройки и зеленых насаждений, однако в границах участка располагается существующее ограждение, подлежащее демонтажу, а также существующие инженерные коммуникации (сети водоснабжения, канализации, связи), подлежащие выносу (по отдельному договору).

Кроме участков с кадастровыми номерами 31:16:0125023:518, 31:16:0125023:571 благоустройство территории затрагивает прилегающую неразграниченную территорию.

В границах прилегающей территории располагается твердое покрытие, подлежащее демонтажу, и существующие инженерные коммуникации (сети водоснабжения, канализации, кабели электроснабжения, сети освещения с опорами, сети связи), одна часть которых подлежит защите, а другая часть – выносу (по отдельному договору).

Гидрогеологические условия участка (на момент проведения работ: февраль - март 2023 года) характеризуются наличием подземных вод типа «верховодка», вскрытых на глубине 5,50-9,00 м (абс. отметки 194,60 – 200,25 м).

2. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами

Размещение проектируемого многоквартирного жилого дома и территории его благоустройства предусмотрено в границах земельных участков с кадастровыми номерами 31:16:0125023:518, 31:16:0125023:571 – на данные земельные участки представлен ГПЗУ № РФ-31-2-16-1-00-2022-0484 от 23.12.2022 г., выданный Администрацией города Белгорода; площадь участка с кадастровым номером 31:16:0125023:518 составляет 10242 кв. м., площадь участка с кадастровым номером 31:16:0125023:571 составляет 3628 кв. м. Земельный участок расположен в территориальной зоне Ц2 – районной общественно-деловой зоне.

Для участков применен условно-разрешенный вид использования многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) – код 2.6.

Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – код 2.6 (условие выполняется). На данные земельные участки распространяется действие градостроительного регламента, следовательно, обоснование планировочной организации не требуется.

3. Техничко-экономические показатели земельного участка

Поз.	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечания
1	Площадь участка	кв.м	13870,0	(10242,0+3628,0)
2	Площадь застройки жилого дома с учетом подземной автостоянки	кв.м	9456,12	(2280,27+7175,85)
3	Процент застройки	%	68,2	
4	Площадь озеленения	кв.м	1870,0	
5	Процент озеленения	%	13,5	
6	Общая площадь квартир с учетом летних помещений	кв.м	19377,68	

4. Обоснование по отклонению от предельных параметров разрешенного строительства

Общая площадь земельных участков с кадастровыми номерами 31:16:0125023:518, 31:16:0125023:571 составляет 13870,0 кв.м. Процент застройки в границах предоставленных земельных участков составит 68,2%. Полученное значение процента застройки превышает предельный параметр разрешенного строительства (20%).

Площадь озеленения территории составляет 1870,0 кв.м, что соответствует 9,65 кв.м. на 100 кв.м общей площади квартир. Полученное значение не соответствует минимальной допустимой площади озеленения земельного участка (минимальный показатель - 25 кв.м на 100 кв.м общей площади квартир).

Коэффициент плотности застройки в границах земельного участка составляет 2,6 (нормативный коэффициент плотности застройки 1,5).

Обеспеченность автомобильными стоянками:

- для постоянного хранения – 346 м/мест;
- для гостевого хранения – 105 м/мест;
- для временного хранения - 32 м/мест.

Всего: 483 м/мест.

Требуемое количество автомобильных стоянок:

- для постоянного хранения - 347 м/мест;
- для гостевого хранения – 174 м/мест;
- для временного хранения - 72 м/мест.

Всего: 593 м/места.

Нехватка парковочных машино-мест решается за счет открытых стоянок на прилегающей территории.

Недостаточное количество парковочных мест компенсируется парковочными местами, расположенными в пешеходной доступности на расстоянии не далее 400 м.

Общая площадь площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста составляет 530,0 кв.м, что соответствует 0,68 кв.м на человека. Полученное значение не соответствует удельному размеру площадок – 0,7 кв.м на человека.

Общая площадь площадок для занятий физкультурой составляет 771,0 кв.м, что соответствует 1,01 кв.м на человека. Полученное значение не соответствует удельному размеру площадок - 2,0 кв.м на человека.

Общая площадь площадок для отдыха взрослого населения составляет 47,0 кв.м, что соответствует 0,06 кв.м на человека. Полученное значение не соответствует удельному размеру площадок – 0,1 кв.м на человека.

Общая площадь площадок для хозяйственных целей составляет 55,0 кв.м, что соответствует 0,07 кв.м на человека. Полученное значение не соответствует удельному размеру площадок – 0,3 кв.м на человека.

Площадь площадки для выгула собак составляет 0,0 кв.м, при удельных размерах площадки 0,3 кв.м на человека.

5. Предложение по разрешению на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства «Многоквартирный жилой дом переменной этажности со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Королева в г. Белгороде» (процент застройки, площадь озеленения)

№ п/п	Наименование объекта	№ участка	Площадь участка кв.м.	Площадь застройки кв.м.	% застройки		Общая площадь квартир кв.м.	Коэффициент плотности застройки	Коэффициент обеспечения машино-местами	Площадь озеленения кв.м.		Площадь площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, кв.м		Площадь площадок для занятий физкультурой, кв.м		Площадь площадок для отдыха взрослого населения, кв.м		Площадь площадок для хозяйственных целей, кв.м		Площадь площадки для выгула собак, кв.м	
					нормативный	фактический				Нормативная	Фактическая	Нормативная	Фактическая	Нормативная	Фактическая	Нормативная	Фактическая	Нормативная	Фактическая	Нормативная	Фактическая
1	Проектируемый жилой дом переменной этажности	31:16:0125023:518, 31:16:0125023:571	13870,0	9456,12	20	68,2	19285,13	2,6	0,81 (или 81,4%)	4844,4	1870,0	534,8	530,0	1528,0	771,0	76,4	47,0	229,20	55,0	229,2	0,0

6. Описание решений по благоустройству территории

Для обеспечения нормальных санитарно-гигиенических условий на территории проектируемого строительства предусмотрены мероприятия по озеленению и благоустройству.

Проектными решениями предусматриваются следующие элементы благоустройства:

- устройство проездов и автостоянок с твердым покрытием (асфальтобетонным и плиточным покрытием);
- устройство автостоянок для легкового автотранспорта, общей вместительностью 14 м/мест;
- устройство тротуаров и площадок пешеходной зоны с плиточным покрытием, отделенных от проездов бордюром на высоту 0,15 м;
- устройство площадок различного назначения;
- комплексное озеленение территории, свободной от застройки;
- освещение территории;
- установку малых архитектурных форм.

Детские площадки предназначены для игр и активного отдыха детей разных возрастов.

Покрытие детских игровых площадок песчаное. Предусмотрена установка игрового оборудования.

Спортивные площадки для занятия физкультурой предусмотрены с мягким покрытием, из резиновой крошки. Площадки оборудованы уличными тренажерами и спортивными комплексами.

Проектом предусмотрено устройство одной площадки для отдыха взрослого населения.

Площадка отдыха взрослого населения запроектирована с плиточным покрытием и оборудована МАФ.

Проектом предусмотрено устройство двух площадок для сушки белья.

Площадки для хозяйственных целей запроектированы с плиточным покрытием и оборудованы МАФ (стойками для сушки белья).

В проекте предусмотрены условия беспрепятственного и удобного передвижения МГН по территории земельного участка в соответствии с требованиями СП 59.13330.2020 и градостроительных норм. Продольный уклон пути движения, по которому возможен проезд инвалидов на креслах-колясках, не превышает требуемые значения согласно СП 59.13330.2020. Поперечный уклон пути движения принят в пределах 0,5-2%.

Высота бордюров по краям пешеходных путей на участке принята 0,05 м. Высота бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью не превышает 0,015 м.

Для покрытий пешеходных дорожек и тротуаров применяется тротуарная плитка.

Покрытие из тротуарной плитки запроектировано ровным, а толщина швов между плиткой – не более 0,01 м.

Озеленение предусмотрено в виде устройства газонов из травосмеси. Также предусмотрена высадка деревьев и кустарников.

Наружное освещение территории выполнено светодиодными светильниками.

Придомовая территория оснащена скамейками и урнами.

ПРИЛОЖЕНИЕ А

«Расчет парковочных мест»

Руководствуясь Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Белгород» Белгородской области, утвержденными Распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области от 29.05.2018 г. № 440 (в ред. приказа управления архитектуры и градостроительства Белгородской области от 17.07.2023 г. № 230-ОД-Н) на основании главы 2 статьи 10 «Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков»

1. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков определяется согласно ст. 2.1. «Объекты, относящиеся к дорожной деятельности» местных нормативов.

Таблица 2

Парковки (парковочные места)

№ п/п	Наименование объекта	Расчетные показатели			
		Минимально допустимый уровень обеспеченности		Максимально допустимый уровень территориальной доступности	
		Единица измерения	Величи на	Единица измерения	Величи на
1	Проектируемая многоэтажная, среднеэтажная, малоэтажная многоквартирная жилая застройка<*>	машино- мест на 1 квартиру	1,5 <*>	м	400

Примечания:

<*> При проектировании и строительстве следует предусматривать:

- обеспечение постоянного хранения расчетного количества легковых автомобилей 1 машино-место на 1 построенную квартиру;
- обеспечение гостевых стоянок на придомовых территориях из расчета 1 машино-место

на 2 построенные квартиры;

- 1 машино-место на каждые 30 кв.м встроенно-пристроенных нежилых помещений.

При проектировании и строительстве арендных жилых домов следует предусматривать строительство не менее 50% открытых автомобильных стоянок от количества строящихся квартир.

<*> Расчетный показатель обеспеченности жилья парковками 1,5 м/места на квартиру принят в соответствии с Постановлением Правительства Белгородской области от 9 декабря 2008 г. № 293-пп «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования смешанной жилой застройки в Белгородской области».

СЛЕДОВАТЕЛЬНО, для проектируемого объекта при общем количестве квартир – 347 шт. и площади нежилых помещений 2144,26 кв. м необходимое количество машиномест составляет 593 м/места, в т.ч.:

- для постоянного хранения - 347 м/мест;
- для гостевого хранения – 174 м/мест;
- для временного хранения (для нежилых помещений) - 72 м/мест.

Фактически по проекту – 483 м/мест, в т.ч.:

- для постоянного хранения – 346 м/мест (из них 200 м/мест в подземной автостоянке);
- для гостевого хранения – 105 м/мест;
- для временного хранения (для нежилых помещений) - 32 м/мест.

Нехватка парковочных м/мест решается за счёт открытых стоянок на прилегающей территории.

Недостаточное количество парковочных мест компенсируется парковочными местами, расположенными в пешеходной доступности на расстоянии не далее 400 метров.

В зонах жилой застройки следует предусматривать стоянки для хранения легковых автомобилей населения при пешеходной доступности не более 800 м (п. 11.32 СП 42.13330.2016).

При этом, в соответствии с Постановлением Правительства Белгородской области от 25 апреля 2016 г. N 100-пп «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Белгородской области» (в редакции Постановления Правительства Белгородской области от 13 февраля 2023 г. N 67-пп), расчетная величина машиномест на 1 квартиру в многоэтажной жилой застройке (высотной застройке) составляет 0,6, что для общего количества проектируемых квартир – 347 шт. составляет 209 м/мест.

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

«Расчет коэффициента плотности застройки»

Основными показателями плотности застройки являются:

Коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала);

Для данной территории он равен 2,6