



**«Комплекс жилых домов со встроенными  
помещениями по  
ул. Славянская в г. Белгороде.  
Строительная позиция №3»**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ  
Пояснительная записка к отклонениям от предельных параметров  
ШИФР: 162-ПЗУ**

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

Еремин А. А

						162-ГЗ			
Изм.	Колуч.	Лист	№док	Подпись	Дата				
						Гарантийное заверение	Стадия	Лист	Листов
Нач. отд.	Борисов						П	1	1
Проверил	Сидоров						<b>ТРАНСЮЖСТРОЙ</b>  СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК		
Разработал	Правенькая								
Н. контроль	Огиря								

**Раздел 2 «Схемы планировочной организации земельного участка»****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.....	4
3. Техничко- экономические показатели земельного участка.....	7
4. Обоснование по отклонению от предельных параметров разрешенного строительства.....	7
5. Предложение по разрешению на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства жилого дома со встроенными помещениями ул. Славянская в г. Белгороде (процент застройки, площадь озеленения).....	9
6. Описание решений по благоустройству территории.....	9
ПРИЛОЖЕНИЕ А .....	11
ПРИЛОЖЕНИЕ Б.. ..	12

**II. Графическая часть**

Лист графической части прилагается.

						162-ГЗ			
Изм.	Колуч.	Лист	№док	Подпись	Дата				
						Гарантийное заверение	Стадия	Лист	Листов
Нач. отд.		Борисов					П	1	11
Проверил		Сидоров					<b>ТРАНСЮЖСТРОЙ</b>  СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК		
Разработал		Правенькая							
Н. контроль		Огиря							

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 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные»;

СП 1.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы.

СП 113.13330.2023 «Стоянки автомобилей»;

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**

Участок проектируемого строительства расположен в южной части г. Белгорода по ул. Славянская. С северной стороны участка проходит ул. Славянская. С юга и востока участок граничит с СЗЗ завода «Луч». С запада расположен многоэтажный жилой дом.

Категория земель проектируемых участков - земли поселений (земли населенных пунктов).

Рельеф участка преимущественно спокойный, без признаков опасных инженерно-геологических процессов. Условия поверхностного и подземного стока неблагоприятные. Абсолютные отметки составляют 194-196,5 м, угол наклона поверхности составляет 1-2°.

Район изысканий входит во 2-ю строительно-климатическую зону подрайона 2В и характеризуется умеренно-континентальным климатом, с холодной зимой и теплым летом. Среднегодовая годовая температура воздуха составляет +6,4°С. Самый холодный месяц – январь, со среднемесячной температурой –8,5 °С,

						162-ПЗУ	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№док	Подпись	Дата		2



самый теплый – июль, со среднемесячной температурой  $+19,9^{\circ}\text{C}$ . По количеству осадков район относится к умеренно увлажненной зоне. Испарение на описываемой территории составляет 470-480 мм/год. Устойчивый снежный покров устанавливается в середине декабря и сохраняется до конца марта.

Белгородская область относится к числу маловодных. На территории выполнения инженерно-геодезических изысканий гидрографических объектов нет.

Ветровой режим района характеризуется преобладанием северо-восточных ветров в июне-августе и юго-западных – в декабре-феврале. Среднегодовая скорость ветра 3,2 м/сек.

Глубина сезонного промерзания глинистых грунтов составляет 110 см, песчаных – 130 В геоморфологическом отношении он приурочен к высокому водораздельному склону бассейна р. Сев. Донец.

Площадка, отведенная под строительство многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями, располагается на территории с незавершенным строительством. С юга расположен проезд Автомобилистов, с запада – существующая застройка (многоквартирный жилой дом), по ул. Щорса, с севера ул. Славянская, за которой размещена существующая застройка, с востока – территория завода «Луч». Предоставленная для строительства площадка сложная в высотном отношении, изрыта.

До начала проектирования объекта выполнен демонтаж строительных конструкций, размещенных на участке.

Земельный участок размещен в территориальной зоне Ж1, основной вид разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

На рассматриваемой территории действуют следующие планировочные ограничения:

красные линии улиц и проездов;

нормативные разрывы от существующих зданий.

						162-ПЗУ	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№док	Подпись	Дата		3

Зон залегания полезных ископаемых, территорий и охранных зон объектов культурного наследия в границах данного проекта планировки нет.

Участок расположен в границах зоны санитарной охраны источников водоснабжения (третий пояс ЗСО №3 «Краснянский»).

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

Проектируемый земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 – зоне застройки многоэтажными жилыми домами. Основной вид разрешенного использования код 2.6. Проектируемый 18-ти этажный жилой дом относится к многоэтажной застройке (высотная застройка). На земельный участок распространяется градостроительный регламент. Следовательно, обоснование планировочной организации не требуется. Градостроительный план земельного участка РФ-31-2-16-1-00-2025-0001-0 выдан 13.01.2025 г. Управлением архитектуры и градостроительства г Белгорода. Кадастровый номер участка 31:16:0129017:1812, S= 1 749 м<sup>2</sup>.

Детские игровые площадки, места для отдыха взрослого населения, площадка для занятий физкультурой, площадки для хозяйственных целей и чистки вещей располагаются за границей участка благоустройства. Площадки ТБО в радиусе обслуживания.

Стоянка транспортных средств расположена за границей отведенного земельного участка проектирования.

В соответствии с решением Белгородского городского Совета от 23 июля 2024 года № 155 «Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа «Город Белгород» расчет м/м для жилья 0,6 м/м на 1 кв.

При общем количестве квартир – 158 шт., площадь нежилых помещений - 95,84 кв.м., требуется:

- 95 м/мест постоянного хранения ТС (для жильцов, 0,6 м/м на 1 квартиру);
- 4 м/места для встроенных помещений (1 м/м на 30 кв. м нежилых помещений);

						162-ПЗУ	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№док	Подпись	Дата		4





Ширина отмостки вокруг здания 1,5 м.

Для обеспечения нормальных санитарно-гигиенических условий на прилегающей территории предусматриваются мероприятия по озеленению. При посадке деревьев учтены нормативные уровни инсоляции и естественного освещения. Планом озеленения также предусмотрено устройство газонов. Озеленение участка проектируется с учетом прокладки инженерных сетей.

Площадки ТКО расположены в проектируемом жилом доме.

На территории проектируемого земельного участка предусмотрено уличное освещение.

В масштабах жилой группы решена схема транспортной коммуникации тротуаром с правом проезда 6,0 м. Въезд на территорию жилой группы осуществляется с улицы Щорса и ул. Славянская. Также решен вопрос пешеходной коммуникации: организованы связи между жилыми группами, комфортный подход к входам в офисные помещения.

Внутридворовые проезды предназначены исключительно для обслуживания жилого дома. Внутридворовой проезд также является противопожарным проездом, с укрепленным тротуарным покрытием. Ширина противопожарного проезда составляет 6,0 м. Пожарные проезды организованы по 2 м продольным сторонам здания согласно Техническому регламенту о требованиях пожарной безопасности № 123-ФЗ, а также СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

В проекте предусмотрены условия беспрепятственного и удобного передвижения инвалидов по участку к зданию, с учётом требований градостроительных норм.



**3. Техничко- экономические показатели земельного участка**

№ п/п	Наименование	Ед. изм	В пределах участка строительства
1	Площадь участка	м <sup>2</sup>	1 749
2	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	741,2
3	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	581
4	Процент озеленения	%	33,22
5	Общая площадь квартир	м <sup>2</sup>	7 582,18

**4. Обоснование по отклонению от предельных параметров  
разрешенного строительства**

Процент застройки в границах предоставленного земельного участка с кадастровым номером 31:16:0129017:1812 площадью 1 749 м<sup>2</sup>. составляет 42,37 %.

Полученный процент застройки превышает предельный параметр разрешенного строительства (20%).

Площадь озеленения территории составляет 581 м<sup>2</sup>, что составляет 7,66 кв.м. на 100 м<sup>2</sup> общей площади квартир, что не соответствует минимальной площади озеленения земельного участка (минимально допустимая площадь озеленения должна составлять 25 м<sup>2</sup> на 100 м<sup>2</sup> общей площади квартир).

Коэффициент плотности застройки земельного участка составляет 6,29 (нормативный коэффициент плотности застройки 1,5).

Обеспеченность автомобильными стоянками:

– постоянного хранения- 00 м/мест

Требуемое количество автомобильных стоянок:

– постоянного хранения- 95 м/мест

Недостаточное количество парковочных мест на территории компенсируется парковочными местами, проектируемыми в пешеходной доступности на

расстоянии не далее 400 метров. Согласно утвержденного АГО, на территории жилого комплекса по ул. Славянская будет запроектирован 3-х уровневый паркинг вместимостью 328 м/мест.

Коэффициент площадок для занятий физкультурой составляет 0,0 (нормативный коэффициент 2,0 кв.м./чел.).

Коэффициент площадок для хозяйственных целей и выгула собак составляет 0,0 (нормативный коэффициент 0,3 кв.м./чел.).

Коэффициент площадок отдыха взрослого населения составляет 0,0 (нормативный коэффициент 0,1 кв.м./чел.).

Коэффициент площадок игр детей дошкольного и младшего школьного возраста составляет 0,0 (нормативный коэффициент 0,7 кв.м./чел.).

**5. Предложение по разрешению на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства жилого дома со встроенными помещениями ул. Славянская в г. Белгороде (процент застройки, площадь озеленения)**

№ п/п	Наименование объекта	№ участка	Площадь участка, кв.м.	Площадь застройки,	% застройки		Общая площадь квартир, кв.м.	Коэффициент плотности застройки	Коэффициент обеспеченности машиноместами	Площадь озеленения кв.м.	
					Нормативная	Фактическая				Нормативная	Фактическая
1.	Проектируемы й 18-этажный жилой дом	31:16:0129017:1812	1 749	741,2	20	42,37	7 582,18	6,29	0,0	1 896	581

**6. Описание решений по благоустройству территории**

Проектом предусмотрена организация движения пешеходов по территории, озеленение.

Дождевые стоки с территории - организованным частично открытым способом сбрасываются в запроектированную ливневую канализацию в соответствии с ТУ, с запроектированным дождеприемником ливневой канализации. Дождевые стоки с кровли жилых домов закрытым способом сбрасываются в сеть проектируемой ливневой канализации.

При подборе видов и сортов кустарников для озеленения территории учтены такие особенности растений, как высокая декоративность, соответствие климатической зоне.

Проект предусматривает восстановление благоустройства, нарушенного в процессе строительства.

После проведения основных строительных работ необходимо осуществить завоз почвенно-растительного слоя для проведения работ по озеленению территории.

**ПРИЛОЖЕНИЕ А**

**«Расчет парковочных мест»**

Руководствуясь Правилами землепользования и застройки города Белгорода утвержденных Приказом УАиГ Белгородской области №273-ОД-Н от 15.10.2024г., на основании главы 2, статьи 10 - «Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков»





уровневый паркинг вместимостью 328 м/мест. Нехватка машиномест будет скомпенсирована в проектируемом паркинге.

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).

## 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 6,29.

Коэффициент был рассчитан как отношение площади жилого здания – 11 003 кв.м. к площади участка – 1 749 м<sup>2</sup>.

						162-ПЗУ	Лист
							11
Изм.	Колуч.	Лист	№ док	Подпись	Дата		