

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«РЕСПЕКТ»**

308009, Россия, Белгородская обл., г. Белгород, пр. Белгородский, д. 114 В, пом.55,
тел./факс (4722) 32-15-30, e-mail: belrespekt@mail.ru

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ
ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА**

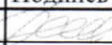


Гарантийное заверение

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.

ГАП



Высоцкий С.П.

						20006-ГЗ		
Взм.	Колуч.	Лист	№док	Подпись	Дата			
ГАП		Высоцкий				Гарантийное заверение	Стадия	Лист
							П	1
Проверил		Щеголева					ООО «АрхСтудия-В»	
Разработал		Коростелева						

Содержание раздела

I. Текстовая часть

1. <u>Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства и описание результатов инженерных изысканий.....</u>	3
2. <u>Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами.....</u>	4
3. <u>Технико-экономические показатели земельного участка.....</u>	5
4. <u>Обоснование по отклонению от предельных параметров разрешенного строительства ..</u>	5
5. <u>Предложение по разрешению на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства «Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениям и подземным паркингом по адресу: г. Белгород, пр. Б. Хмельницкого, 56» (процент застройки, площадь озеленения).....</u>	7
6. <u>Описание решений по благоустройству территории.....</u>	8
<u>ПРИЛОЖЕНИЕ А.....</u>	9
<u>ПРИЛОЖЕНИЕ Б.....</u>	11

II. Графическая часть

Листы графической части прилагаются.

						20006-ПЗ			
Изм	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
АП		Высоцкий					П	1	5
Проверил		Щеголева							
Разработал		Коростелева							
							ООО «АрхСтудия-В»		

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 113.13330.2023 «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».

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

Основанием для разработки проекта: «Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземным паркингом по адресу: г. Белгород, пр. Б. Хмельницкого, 56». является решение застройщика и градостроительный план земельного участка за номером РФ-31-2-16-1-00-2024-0014-0.

Местонахождение земельного участка Белгородская область, городской округ «город Белгород». Земельный участок, предоставляемый для строительства, имеет кадастровый номер 31:16:0116014:2120. Общая площадь земельного участка составляет 3319 м².

Участок граничит:

- с северной стороны с красной линией ул. Н. Островского;
- с западной с красной линией проспекта Б. Хмельницкого;
- с восточной стороны граничит с земельным участком с кадастровым номером 31:16:0116014:1954;
- с юго-восточной стороны земельный участок граничит с землями города, далее с границей земельного участка с кадастровым номером 31:16:0116014:1504;
- с южной стороны участок граничит с земельным участком с кадастровым номером 31:16:0116014:26.

Проект разработан на материалах топографической съемки М 1:500, выполненной ООО "АП" г. Белгород.

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

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

Проектируемый участок расположен в зоне многоэтажной жилой застройки (высокой плотности) в границах микрорайонов и кварталов (Ж1).

Схема планировочной организации земельного участка выполнена в соответствии с градостроительным и техническим регламентами. На земельный участок представлен ГПЗУ № РФ-31-2-16-1-00-2024-0014-0, выданный Администрацией города Белгорода; площадь участка составляет 3319,0 кв. м.

На данные земельные участки распространяется действие градостроительного регламента, следовательно, обоснование планировочной организации не требуется.

Технико-экономические показатели земельного участка

Поз.	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечания
1	Площадь участка	кв.м	3319,0	
2	Площадь застройки жилого дома с учетом подземной автостоянки	кв.м	2970	(1806,6+1163,4)
3.1	Процент застройки без учёта подземного паркинга	%	54	
3.2	Процент застройки с учётом подземного паркинга	%	89	
4	Площадь озеленения	кв.м	120,4	
5	Процент озеленения	%	4	
6	Общая площадь квартир с учетом летних помещений	кв.м	11386,8	

1. Обоснование по отклонению от предельных параметров разрешенного строительства

Общая площадь земельного участка с кадастровым номером 31:16:0116014:2120, составляет 3319,0 кв.м. Процент застройки в границах предоставленного земельного участка составит: без учёта подземного паркинга 54,0%, а с учётом подземного паркинга 89,0 %. Полученное значение процента застройки превышает предельный параметр разрешенного строительства -20% (в условиях реконструкции существующей застройки - 26%)

Площадь озеленения территории составляет 517,8 кв.м, что соответствует 4,6 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 5,9 (нормативный коэффициент плотности застройки 1,5).

Обеспеченность автомобильными стоянками:

- для постоянного хранения –148 м/мест;
- для гостевого хранения – 0 м/мест;
- для временного хранения - 0 м/мест.

Всего: 148 м/мест.

Требуемое количество автомобильных стоянок:

- для постоянного хранения - 117 м/мест;
- Всего: 117 м/мест.

Общая площадь площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста составляет 52,0 кв.м, что соответствует 0,137 кв.м на человека. Полученное значение не соответствует удельному размеру площадок – 0,7 кв.м на человека.

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

Общая площадь площадок для хозяйственных целей и выгула собак составляет 0 кв.м, что соответствует 0 кв.м на человека. Полученное значение не соответствует удельному размеру площадок – 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	% застройки		Общая площадь квартир кв.м.	Коэффициент плотности	Коэффициент обеспеченности 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 и выгула собак кв.м	
					нормативный	фактический				нормативная	фактическая	нормативная	фактическая	нормативная	фактическая	нормативная	фактическая	нормативная	фактическая
1	Проектируемый жилой дом переменной этажности	31:16:0116014:2120	3319,0	1801,7	20	54	11386,8	3,4	0,41 (или 41%)	2274	501,8	265,3	52,2	758	0	37,9	0	113,7	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 тротуаров и площадок пешеходной зоны с плиточным покрытием, отделенных от проездов бордюром на высоту 0,15 м;

устройство части площадок для игр и отдыха детей дошкольного возраста;

комплексное озеленение территории, свободной от застройки;

освещение территории;

установку малых архитектурных форм.

Детские площадки предназначены для игр и активного отдыха детей дошкольного возраста.

Покрытие детских игровых площадок резиновое.

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	<u>0,6</u>	м	117

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 составляет 117 м/мест.

К земельному участку с кадастровым номером 31:16:0116014:2120 примыкает участок для внеплощадочного благоустройства площадью 1716,9 м². На этом участке дополнительно запроектирована временная парковка на 7 м/мест и озеленение площадью 379,0м².

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

«Расчет коэффициента плотности застройки»

Основными показателями плотности застройки являются:

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

Для данной территории он равен 5,9