

ООО «ПБ Перспектива»

СРО-П-005-21052009

Комплекс зданий магазина товаров повседневного спроса и фудмолла  
по ул. Новостроевская  
в г. Старый Оскол, Белгородской области  
Проектная документация  
“Обоснование применения условно-разрешенных видов  
использования земельного участка”

Главный инженер проекта



Холодов А.Н.

## Текстовая часть

### 1. Характеристика района и участка строительства

Земельный участок (кадастровые номера участков 31:06:0237002:866, 31:06:0237002:864 и 31:06:0237002:865) расположен в восточной части з. Старый Оскол, Белгородской области, в территориальной индивидуальной и сблокированной жилой застройки зоне Ж-4 по адресу: Белгородская область, з. Старый Оскол, ул. Новостроевская, 49 (51,53). 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.

### 2. 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 4.2.13330.2018 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 участков размещаются следующие объекты:

- здание магазина товаров повседневного спроса, здание фудмолла
- гостевая стоянка
- автомобильные проезды и пешеходные тротуары с твердым покрытием;
- площадка для отдыха
- детская игровая площадка;
- загрузочная площадка

Решение схемы планировочной организации земельного участка обеспечивает:

- эффективное использование отведенной 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 зданий разработан с соблюдением противопожарных мероприятий.

Взам. инв. №												
	Подп. и дата											
Инв. № подл.	2023											
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подл.	Дата						
	ГИП	Холодов										
	Проверил	Белых										
	Разраб.	Черкашин										
Текстовая часть						<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>П</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	П	1	2
Стадия	Лист	Листов										
П	1	2										
						ООО «ПБ Перспектива»						

### 3 Техничко-экономические показатели участка строительства

Параметры объектов капитального строительства на земельных участках (кадастровые номера участков 31:06:0237002:866, 31:06:0237002:864 и 31:06:0237002:865) расположенных в восточной части з. Старый Оскол, Белгородской области, в территориальной зоне индивидуальной и сблокированной жилой застройки Ж-4 по адресу: Белгородская область, з. Старый Оскол, ул. Новостроевская, 49 (51,53).

Площадь участка = 5009,00 м.кв.

Площадь застройки = 2001,00 м.кв. = 39,94 %

Площадь озеленения – 0,0262га

Количество м/мест = 47 шт

### 4. Обоснование применения условно-разрешенных видов использования земельного участка.

Участки с кадастровыми номерами 31:06:0237002:866, 31:06:0237002:864 и 31:06:0237002:865, согласно Правил землепользования и застройки Старооскольского городского округа располагаются в территориальной зоне индивидуальной и сблокированной жилой застройки Ж-4.

Для данной зоны индивидуальной и сблокированной жилой застройки Ж-4 виды разрешенного использования «Магазины» (код вида разрешенного использования 4.4 – Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м) и «Общественное питание» (код вида разрешенного использования 4.6 – Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) относятся к условно-разрешенным видам использования земельных участков.

Характеристики планируемой застройки:

1. Участок находится на землях населенных пунктов.
2. Участок не попадает в границы зон с особыми условиями использования территории.
3. При размещении объекта капитального строительства возможно соблюдение действующих пожарных, санитарных, экологических норм, а также требования по обеспечению доступа маломобильных групп населения.
4. Количество этажей, площадь застройки соответствуют действующим Правилам землепользования и застройки Старооскольского городского округа.

Вывод:

На рассматриваемых земельных участках применение условно-разрешенного вида использования с кодом 4.4 «Магазины» (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м) и 4.6 «Общественное питание» (Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) позволит размещение магазина товаров повседневного спроса и фудмолла, что создаст более благоприятную среду для жителей близлежащих жилых домов, т.к. для них в шаговой доступности будет организована возможность приобретения продукции предприятий общественного питания, товаров и услуг повседневного спроса; прилегающая территория будет благоустроена с поддержанием санитарного порядка.

							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подл.	Дата		2



Участок проектирования

Выполнил	Черкашин	<i>[Signature]</i>	08.2022

Ситуационная схема в структуре квартала



Условные обозначения

- Существующая застройка
- Перспективная застройка
- Проектируемое здание
- Проезды
- Тротуары
- Озеленение
- Высаживаемое дерево
- Высаживаемый кустарник
- Травяные насаждения
- Граница участка
- Граница участка благоустройства
- Светильник торшерный

Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование	Примечание
1	Магазин товаров повседневного спроса	Проектир. (1 очередь)
2	Фудмолл	Проектир. (2 очередь)
3	Загрузочная площадка	Проектир.
4	Торговое здание	Перспективн.
5	Гостевая стоянка	Проектир.
6	Остановка общественного транспорта	Перспективн.
7	ИЖС	Сущ.
8	Летняя терраса с навесом	Проектир.
9	Детская игровая площадка	Проектир.
10	Летний кинотеатр с навесом	Проектир.
11	Зона уличного фудкорта	Проектир.

Выполнил	Черкашин	<i>Handwritten signature</i>	08.2022

Схема планировочной организации земельного участка м 1500