

ООО «ПБ Перспектива»

СРО-П-005-21052009

**Парикмахерская по адресу:  
Белгородская область, город Старый Оскол,  
микрорайон Зеленый Лог, з.у. № 6а**

Проектная документация  
“Обоснование применения условно-разрешенных видов  
использования земельного участка”

Главный инженер проекта



Холодов А.Н.

2024г.

## Текстовая часть

### 1. Характеристика района и участка строительства

Земельный участок (кадастровый номер участка 31:06:0242001:21) строительства расположен **по адресу:** Белгородская область, г. Старый Оскол, мкр. Зеленый Лог.

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. Уклон отсутствует. Территория 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 42.13330.2016 СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

Здание расположено в территориальной зоне "Ж-1".

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 благоустройства здания размещаются следующие объекты:

- здание парикмахерской;
- 8 шт. гостевых парковочных мест для легковых автомобилей;
- площадка загрузки;
- автомобильные проезды и пешеходные тротуары с твердым покрытием.

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 боковой стороны здания.

Предусматривается освещение территории в ночное время, подсветка фасадов здания.

Проект здания разработан с соблюдением противопожарных мероприятий.

Взам. инв. №									
Подп. и дата									
Инв. № подл.						2024			
	Изм.	Кол.уч	Лист	Подок.	Подл.	Дата			
	ГИП	Холодов					Стадия	Лист	Листов
	Проверил	Белых					П	1	2
	Разраб.	Черкашин					Текстовая часть ООО «ПБ Перспектива»		

### 3 Технико-экономические показатели участка строительства

Параметры объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 31:06:0242001:21, расположенного в зоне Ж-1 по адресу: Белгородская область, г. Старый Оскол, мкр. Зеленый Лог.

Площадь участка = 81,00 м.кв.

Площадь застройки = 69,30 м.кв. = 85,50% (требуемая – 40%)

Площадь здания общая = 54,40 м.кв.

Площадь озеленения = 0,00 м.кв. = 0,00%

Кол-во м/мест в границах участка = 0 шт

Кол-во м/мест в границах благоустройства = 8 шт

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

Участок кадастровым номером 31:06:0242001:21, согласно Правил землепользования и застройки Старооскольского городского округа располагаются в территориальной зоне многоэтажной жилой застройки Ж-1.

Для данной зоны многоэтажной жилой застройки Ж-1 код вида деятельности 3.3 – бытовое обслуживание находится в условно-разрешенных видах обслуживания.

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.

#### Вывод:

На рассматриваемом земельном участке применение разрешенного вида использования с кодом 3.3 «Бытовое обслуживание» позволит разместить парикмахерскую, что создаст более благоприятную среду для жителей близлежащих жилых домов, т.к. для них услуги парикмахерской станут в шаговой доступности; прилегающая территория будет благоустроена с поддержанием санитарного порядка.

Более детальная проработка размещения парковочных мест и площадки для вывоза мусора, в том числе с оформлением земельных участков под ними, в случае необходимости, будет в проектной документации на реконструкцию, в случае изменения вида разрешенного использования земельного участка.

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