

ООО «ПБ Перспектива»

СРО-П-005-21052009

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

Проектная документация
“Обоснование отклонений от предельных параметров
разрешенного строительства, реконструкции объектов
капитального строительства”

Главный инженер проекта



А.Н. Холодов

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 границ санитарно-защитных зон

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» данный объект не относится к объектам, имеющим санитарно-защитную зону. Расстояние от проектируемых гостевых стоянок составляет не менее 10 м.

На прилегающей к участку территории расположены гостевые автостоянки с общим числом парковочных машино-мест 8 шт. (4 шт. – существующие, 4 шт.- проектируемые)

От гостевых автостоянок устанавливаются санитарные разрывы:

Объекты, до которых исчисляется разрыв	Расстояние, м				
	Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, м/м				
	10 и менее	11-50	51-100	101-300	свыше 300
Фасады жилых домов и торцы с окнами	10	15	25	35	50
Торцы жилых домов без окон	10	10	15	25	35
Территории школ, детских учреждений, ПТУ, техникумов, площадок для отдыха, игр и спорта, детских.	25	50	50	50	50
Территории лечебных учреждений стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки)	25	50	по расчетам	по расчетам	по расчетам

Санитарные разрывы выдерживаются.

Взам. инв. №											
	Подп. и дата										
Инв. № подл.	Изм.	Кол.уч	Лист	Подок.	Подл.	Дата	Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов	
	ГИП		Холодов			06.24		П	1	4	
	Нач. группы							ООО « ПБ Перспектива»			
	Проверил		Белых			06.24					
	Разраб.		Черкашин			06.24					
Н.контр.		Белых			06.24						

Для обеспечения жилой застройки бытовым обслуживанием в виде услуг парикмахерской, необходимо здание соответствующих параметров.

Размещение парикмахерской на земельном участке с кадастровым номером 31:06:0242001:21 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.

Параметры проектируемого здания не превышают параметров ранее размещаемого, выведенного из эксплуатации и демонтированного сооружения ГРП-36.

Так как размещение здания осуществляется в сложившейся застройке микрорайона «Зеленый Лог», с учетом проработанной концепции развития территории, которая регламентирует наличие жилой зоны, рекреационной зоны, увеличение площади земельного участка с кадастровым номером 31:06:0242001:21 не представляется возможным, в следствии чего существуют предложения по установлению параметров разрешенного строительства:

- максимальный процент застройки земельного участка с 40% на 86%
- Минимальные отступы от границы земельного участка со стороны прочих улиц и проездов общего пользования (со стороны МКД, (поз. 4) с 3,0 м на 1,00 м
- минимальный отступы здания от границ с соседним земельным участком с кадастровым номером 31:06:0242001:24 (со стороны проспекта Николая Шевченко) с 6,0 м на 0,00 м
- минимальный отступы здания от границ с соседним земельным участком с кадастровым номером 31:06:0242001:24 (со стороны земельного участка под рекреационную зону полей для гольфа с кадастровым номером 31:06:0242001:17) с 6,0 м на 0,1 м
- минимальный отступы здания от границ с соседним земельным участком с кадастровым номером 31:06:0242001:24 (со стороны трансформаторной подстанции (поз.6)) с 6,0 м на 0,05 м

5. Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод

Проектный рельеф участка выполнен в привязке к лоткам существующих автодорог, с конструктивно – архитектурными требованиями и возможным приближением к рельефу.

Продольные и поперечные уклоны соответствуют принятым нормам и правилам.

Вертикальной планировкой обеспечено водоотведение поверхностных вод с территории застройки.

В основу высотного решения положены:

1. Принцип максимального приближения проектных отметок к существующему рельефу.
2. Создание формы поверхности, отвечающей требованиям архитектурно-планировочного решения, озеленения, поверхностного водоотвода, дорожного строительства и конструктивных особенностей здания.

Вертикальная планировка производится до проектных отметок за минусом 0,2 м для дальнейшей подсыпки растительным грунтом в местах устраиваемых газонов и за минусом устройства корыт под проезды и автостоянки.

Система отвода поверхностных вод запроектирована по спланированной территории и по проездам на нижележащий рельеф местности.

Т.к. характеристики участка строительства исключают возникновения опасных ситуаций, связанных с геологическими процессами и паводковыми и грунтовыми водами, задача по решению проблемы защиты территории объекта строительства на участке проектирования от опасных природных и техногенных процессов заданием на проектирование не предусмотрена ввиду того, что она может быть решена и решается на уровне проектирования здания в целом.

Мероприятий по понижению уровня грунтовых вод не требуется.

										Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Текстовая часть				3

6 Описание организации рельефа вертикальной планировкой и решений по благоустройству территории

Благоустройство участка и прилегающей территории направлено на сохранение существующих на территории, свободной от застройки, зеленых насаждений.

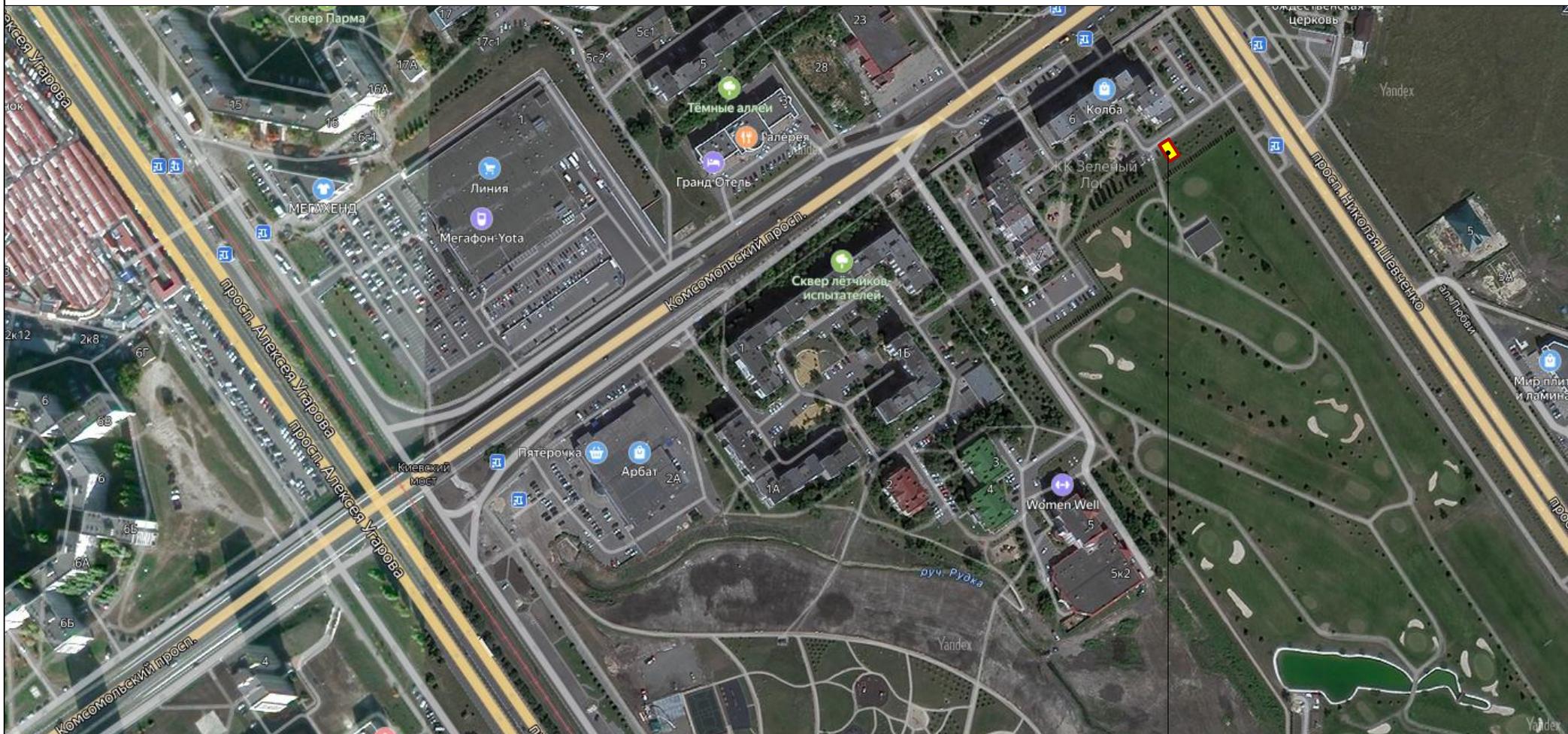
Работы по посадке зеленых насаждений и устройству газонов выполнять только после расстилки растительного грунта, устройства проездов, площадок, коммуникаций.

Граница зоны благоустройства за пределами отведенного земельного участка принята в соответствии с утвержденным эскизным проектом, и проектом планировки территории.

7 Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства

Подъезд к проектируемому зданию осуществляется по существующему внутриквартальному проезду от проспекта Николая Шевченко.

						Текстовая часть	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	Подок.	Подп.	Дата		4

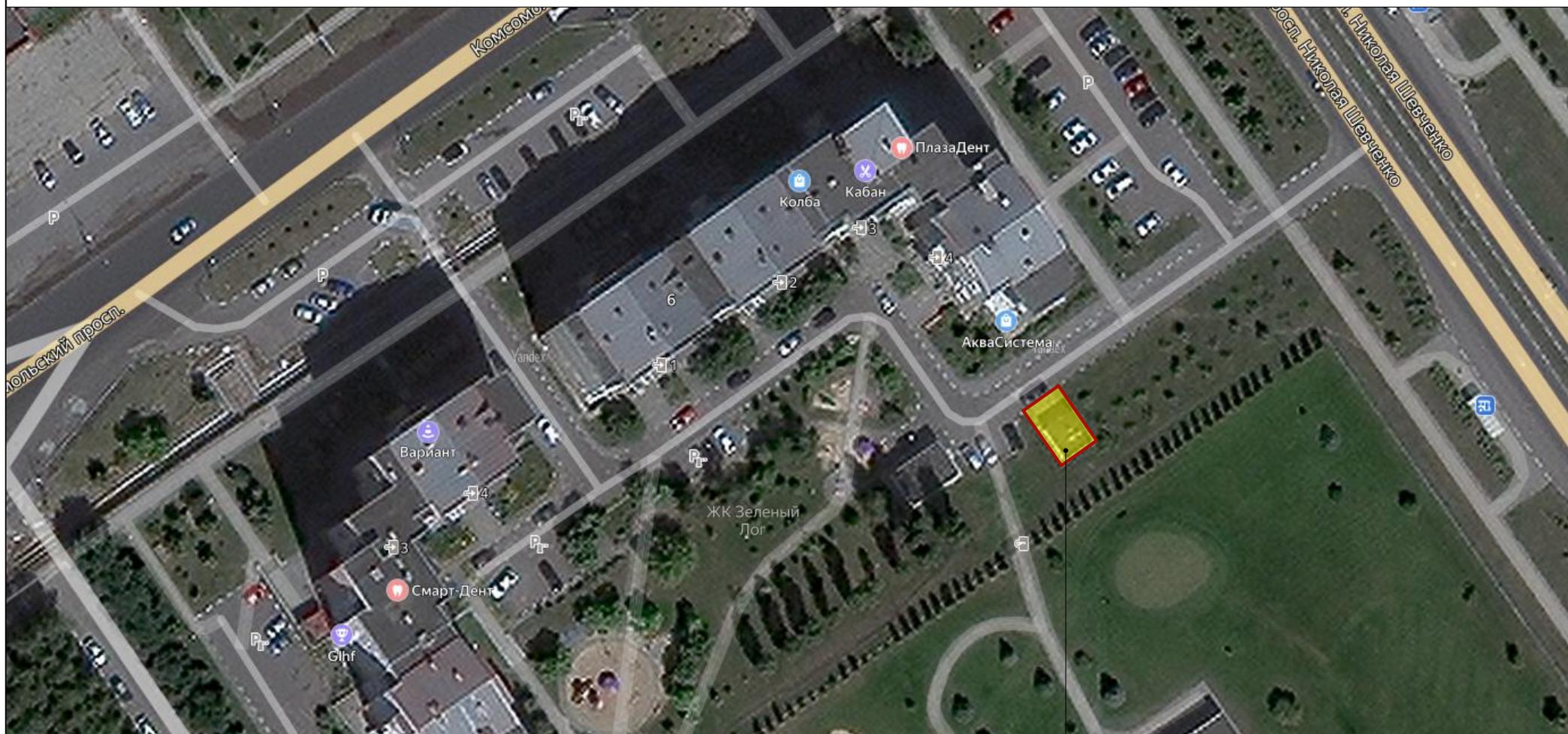


Участок проектирования

Выполнил	Черкашин	<i>[Signature]</i>	06.2024

Ситуационная схема в структуре района

Лист
1



Участок проектирования

Выполнил	Черкашин	<i>И.И.И.</i>	06.2024

Ситуационная схема в структуре квартала



Условные обозначения

- Существующая застройка
- Проектируемое здание
- Проезды
- Тротуары
- Тротуары (перспективн.)
- Озеленение
- Существующее дерево
- Высаживаемый кустарник
- Травяные насаждения
- Граница участка
- Граница благоустройства
- Светильник торшерный

Процент застройки - 86%

Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование	Примечание
1	Парикмахерская	Проектир.
2	Гостевая стоянка на 4 м/м	Ремонтир.
3	Загрузочная площадка	Проектир.
4	МКД	Сущ.
5	Трансформаторная	Сущ.
6	Гостевая стоянка на 4 м/м	Проектир.

Выполнил	Черкашин	<i>Черкашин</i>	06.2024

Схема планировочной организации земельного участка