

ООО «ПБ Перспектива»

СРО-П-005-21052009

Магазин товаров повседневного спроса по адресу:
Белгородская обл., г. Старый Оскол, мкр. Зеленый Лог

Проектная документация
“Обоснование применения условно-разрешенного вида
использования земельного участка”

Главный инженер проекта



Холодов А.Н.

2023

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 градостроительными и техническими 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 4.2.13330.2016 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 магазина товаров повседневного спроса;
- 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 отведенной 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.	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
								П	1	2
	ГИП		Холодов		<i>Sh</i>	12.23		ООО «ПБ Перспектива»		
	Проверил		Белых		<i>Абаму</i>	12.23				
Разраб.		Черкашин		<i>Аус</i>	12.23					

3 Техничко-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 располагается в территориальной зоне многоэтажной жилой застройки Ж-1.

Для данной зоны многоэтажной жилой застройки Ж-1 вид 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) относится 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.

Вывод:

На рассматриваемом земельном участке применение условно-разрешенного вида использования с кодом 4.4 «Магазины» (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров повседневного спроса, что создаст более благоприятную среду для жителей близлежащих жилых домов, т.к. для них в шаговой доступности будет организована возможность приобретения товаров и услуг повседневного спроса; прилегающая территория будет благоустроена с поддержанием санитарного порядка.

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

Материалы архитектурно-
градостроительного облика:

Магазин товаров повседневного спроса по адресу:
Белгородская обл., г. Старый Оскол,
мкр. Зеленый Лог



Лист	Наименование	Примечание
1	Пояснительная записка	
2	Ситуационная схема в структуре района	
3	Ситуационная схема в структуре квартала	
4	Фотофиксация существующего положения	
5	Схема планировочной организации земельного участка	
6	Схема благоустройства	
7	Общий вид 1	
8	Общий вид 2	
9	Общий вид 3	
10	Общий вид 4	
11	Общий вид 5	
12	Ночной вид 1	
13	Ночной вид 2	
14	Ночной вид 3	
15	Ночной вид 4	
16	Ночной вид 5	
17	План на отм. 0,000	
18	Разрез 1-1	
19	Фасад 1-2; Фасад А-Б	
20	Фасад 2-1; Фасад Б-А	
21	Фрагмент фасада	
22	Развертка по пр. Н. Шевченко	

3. Сведения о технико-экономических показателях объекта.

№	Наименование показателей	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь застройки	м. кв.	69,30
2	Общая площадь помещений	м. кв.	54,40
3	Торговая площадь	м. кв.	38,87
4	Максимальная высотная отметка здания	м	+4,400
5	Этажность	эт	1
6	Количество этажей	эт	1
7	Высота этажей		
8	1 этаж	м	3,30

4. Сведения о технико-экономических показателях благоустройства.

В границах участка:

Площадь участка = 81,00 м.кв.
Площадь застройки = 69,30 м.кв.
Площадь озеленения = 0,00 м.кв.
Количество м/мест = 0,00 шт

В границах благоустройства:

Площадь территории = 421,00 м.кв.
Площадь озеленения = 100,50 м.кв.
Количество м/мест = 8 шт

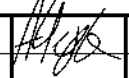
1. Сведения о функциональном назначении объекта.

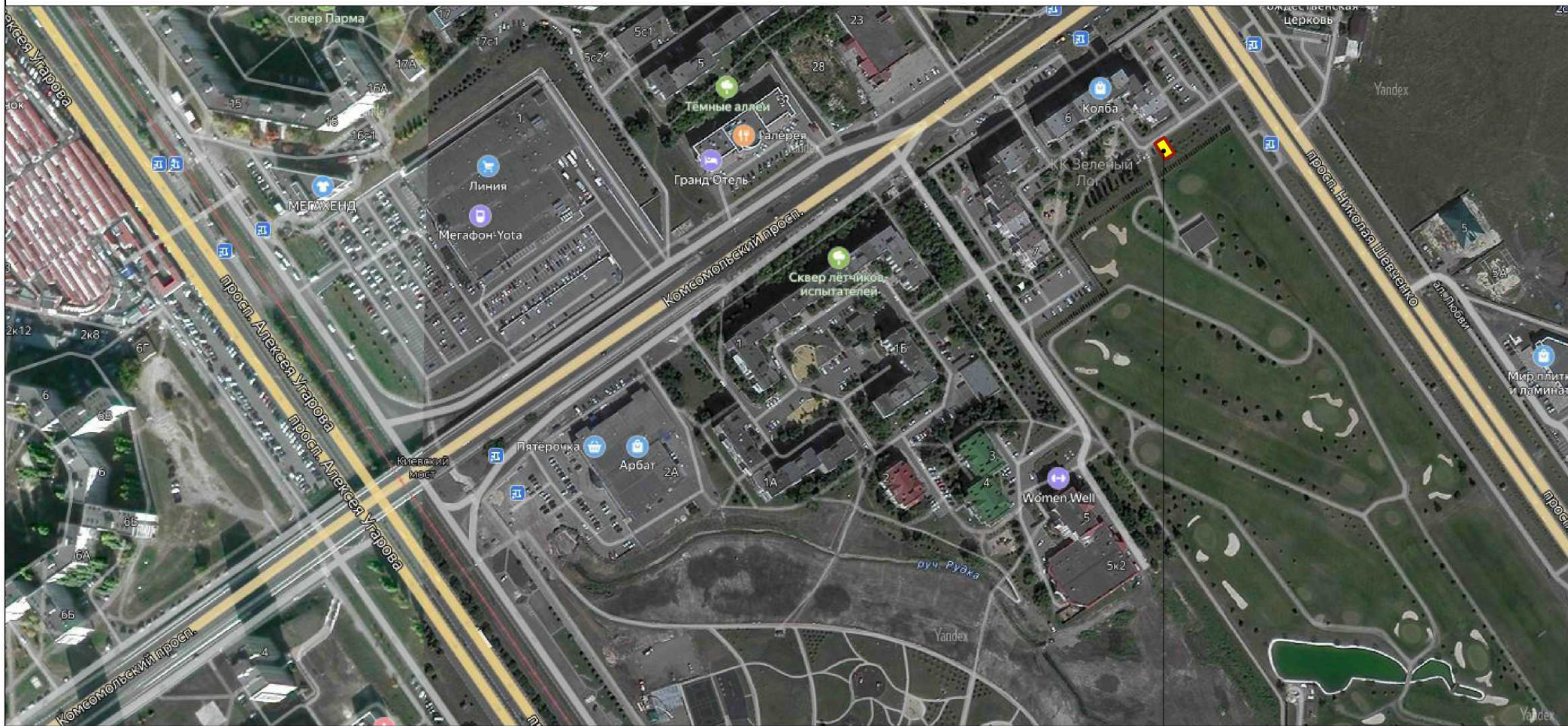
Проектируемое здание торговое.

В соответствии с назначением здания и техническим заданием проектом предусматривается размещение Торговых,подсобных, бытовых, санитарных и вспомогательных помещений.

2. Сведения о применении типовой серии.

Типовая серия не применялась.

Выполнил	Черкашин		11.2023	Пояснительная записка	Лист
					1



Участок проектирования

Выполнил	Черкашин		11.2023

Ситуационная схема в структуре района



Участок проектирования


Выполнил	Черкашин	<i>Handwritten signature</i>	11.2023

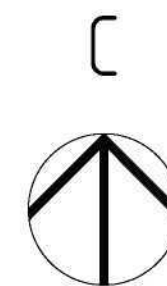
Ситуационная схема в структуре квартала

Лист

3



Выполнил	Черкашин		11.2023	Фотофиксация существующего положения	Лист
					4



Условные обозначения

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

Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование	Примечание
1	Магазин товаров повседневного спроса	Проектир.
2	Гостевая стоянка на 4 м/м	Ремонтир.
3	Загрузочная площадка	Проектир.
4	МКД	Сущ.
5	Остановка общественного транспорта	Сущ.
6	Трансформаторная	Сущ.
7	Гостевая стоянка	Сущ.
8	Гостевая стоянка на 4 м/м	Проектир.

Выполнил	Черкашин		11.2023

Схема планировочной организации земельного участка

Лист

5



Выполнил	Черкашин		11.2023

Общий вид 1




Выполнил	Черкашин		11.2023

Общий вид 2

Лист
8



Выполнил	Черкашин		11.2023

Общий вид 3

Лист
9



Выполнил	Черкашин		11.2023

Общий вид 4.

Лист
10



Выполнил	Черкашин		11.2023

Общий вид 5

Лист
11



Выполнил	Черкашин	<i>А. Черкашин</i>	11.2023

Ночной вид 1

Лист
12



Выполнил	Черкашин		11.2023

Ночной вид 2

Лист

13



Выполнил	Черкашин		11.2023

Ночной вид 3

Лист
14



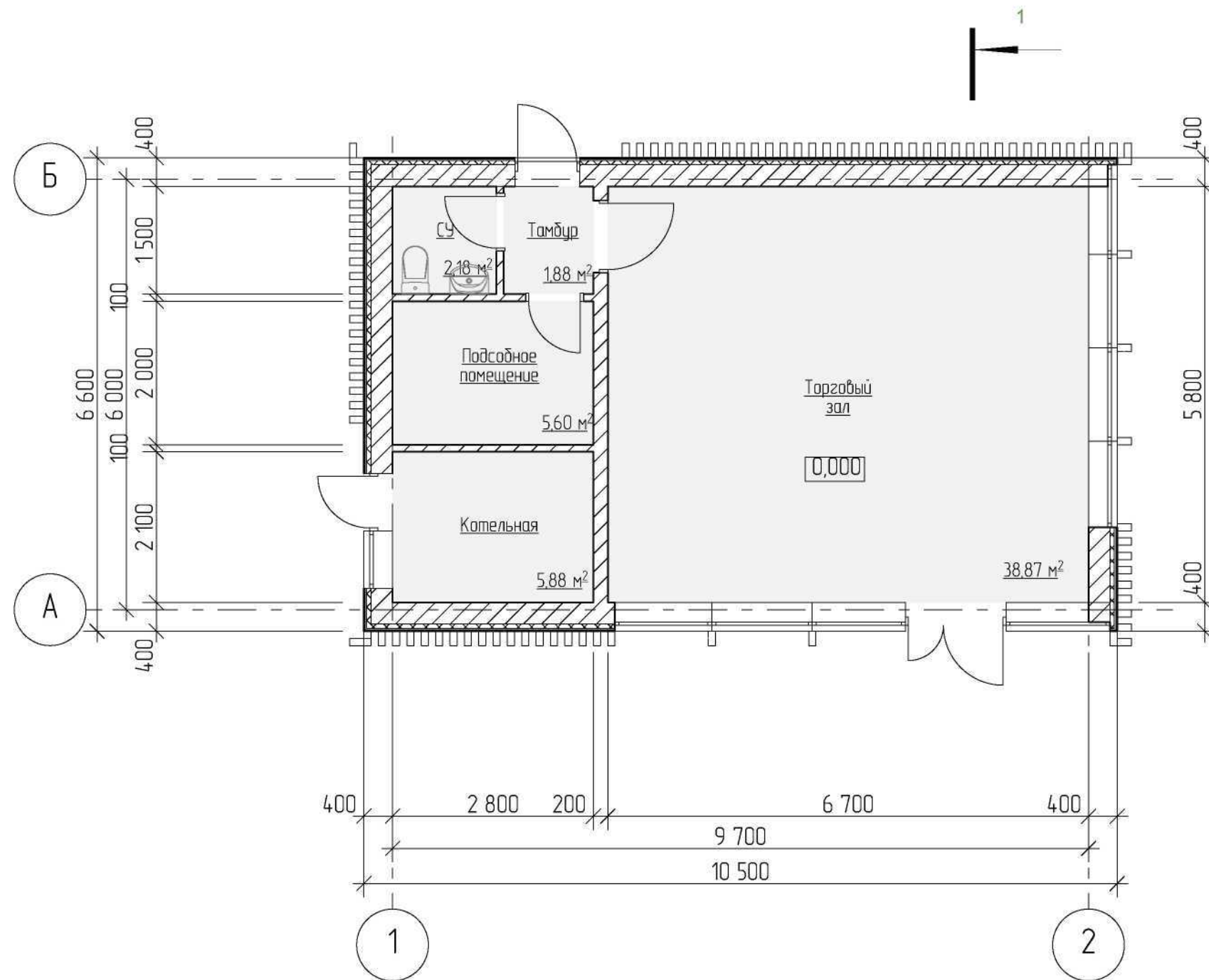
Выполнил	Черкашин		11.2023

Ночной вид 4



Выполнил	Черкашин	<i>Александр</i>	11.2023

Ночной вид 5



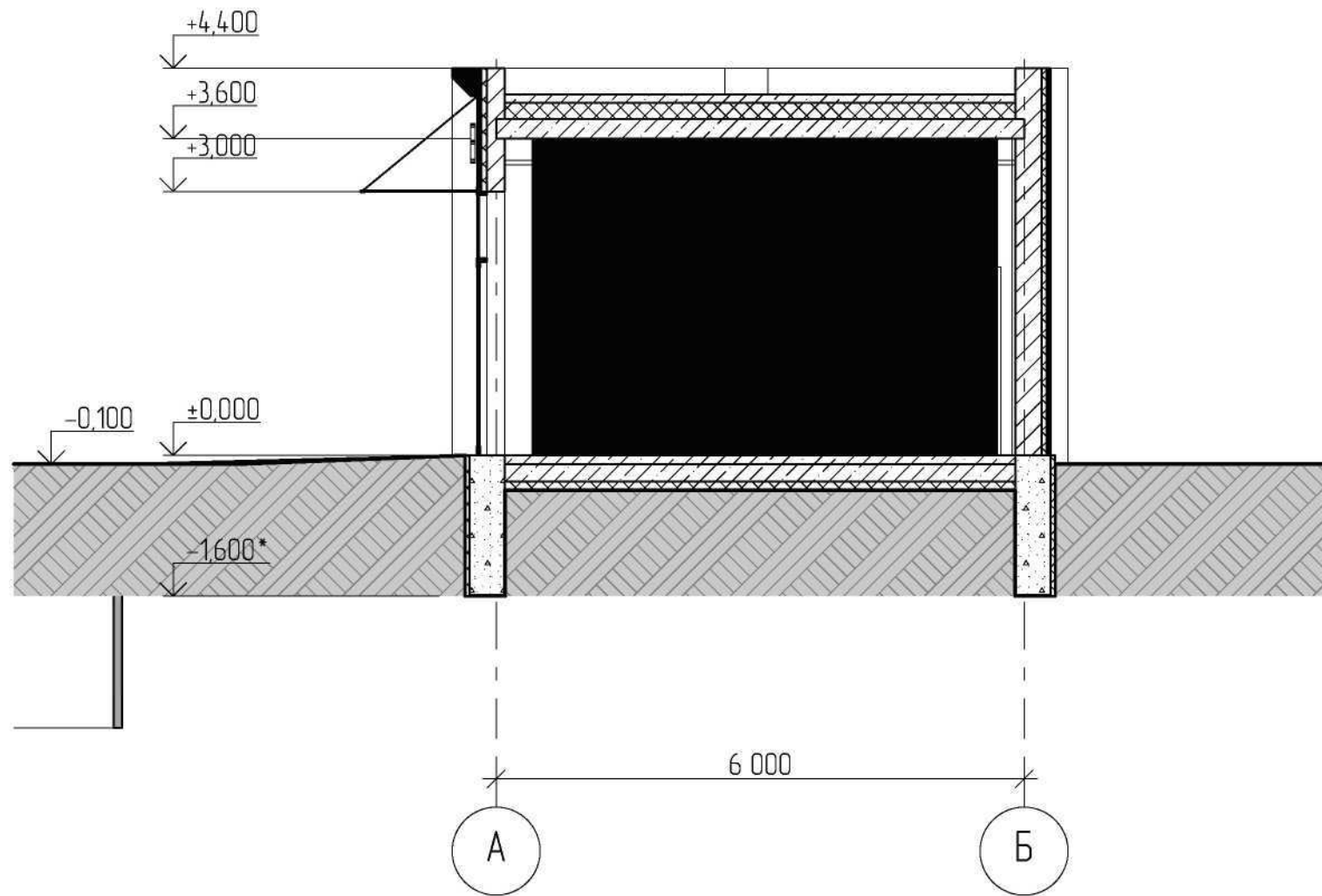
Общая площадь помещений = 54,40 м²

Выполнил	Черкашин	<i>А.К.</i>	11.2023

План на отм. 0,000

Лист

17



Выполнил	Черкашин	<i>А.И.</i>	11.2023

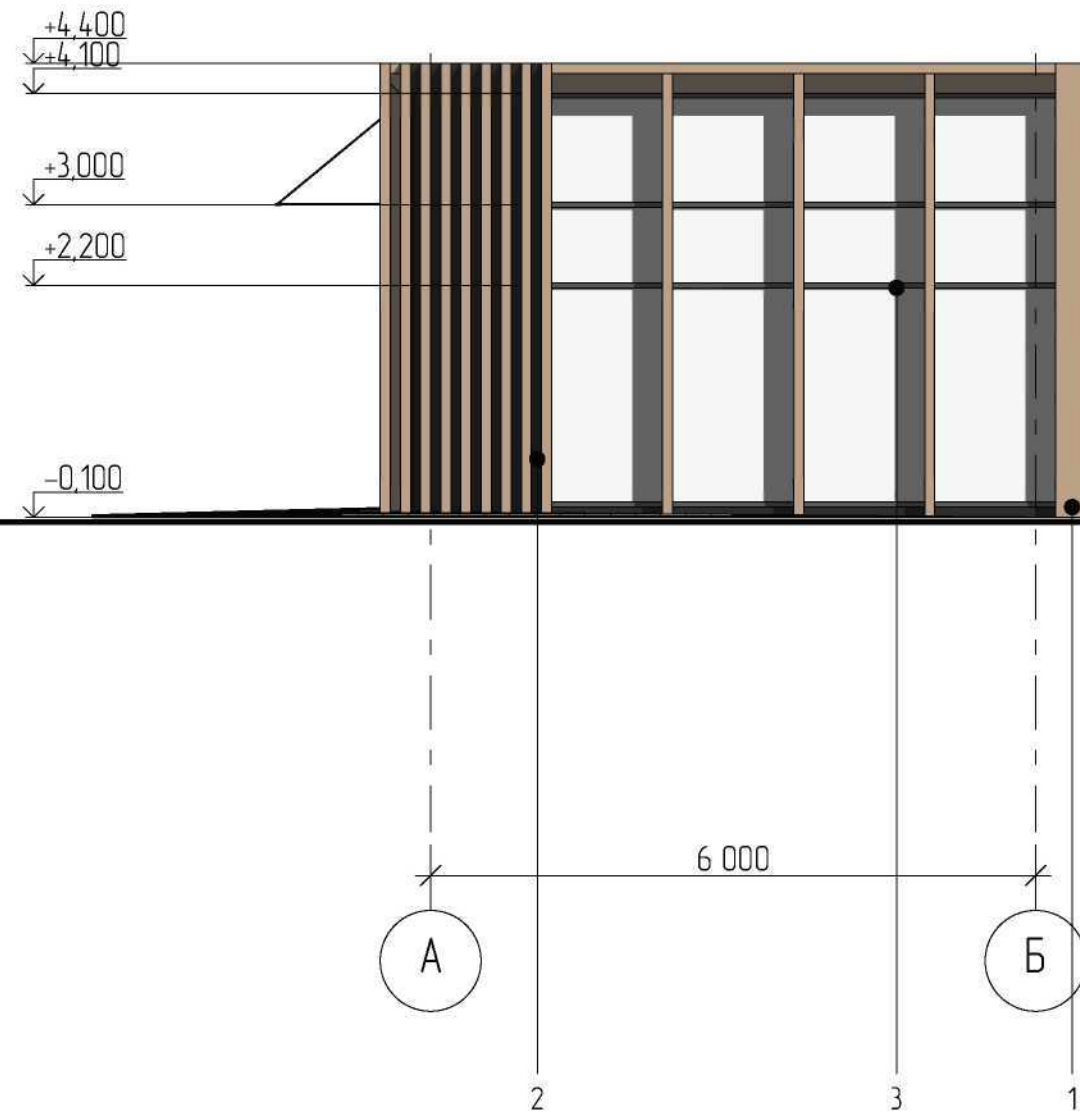
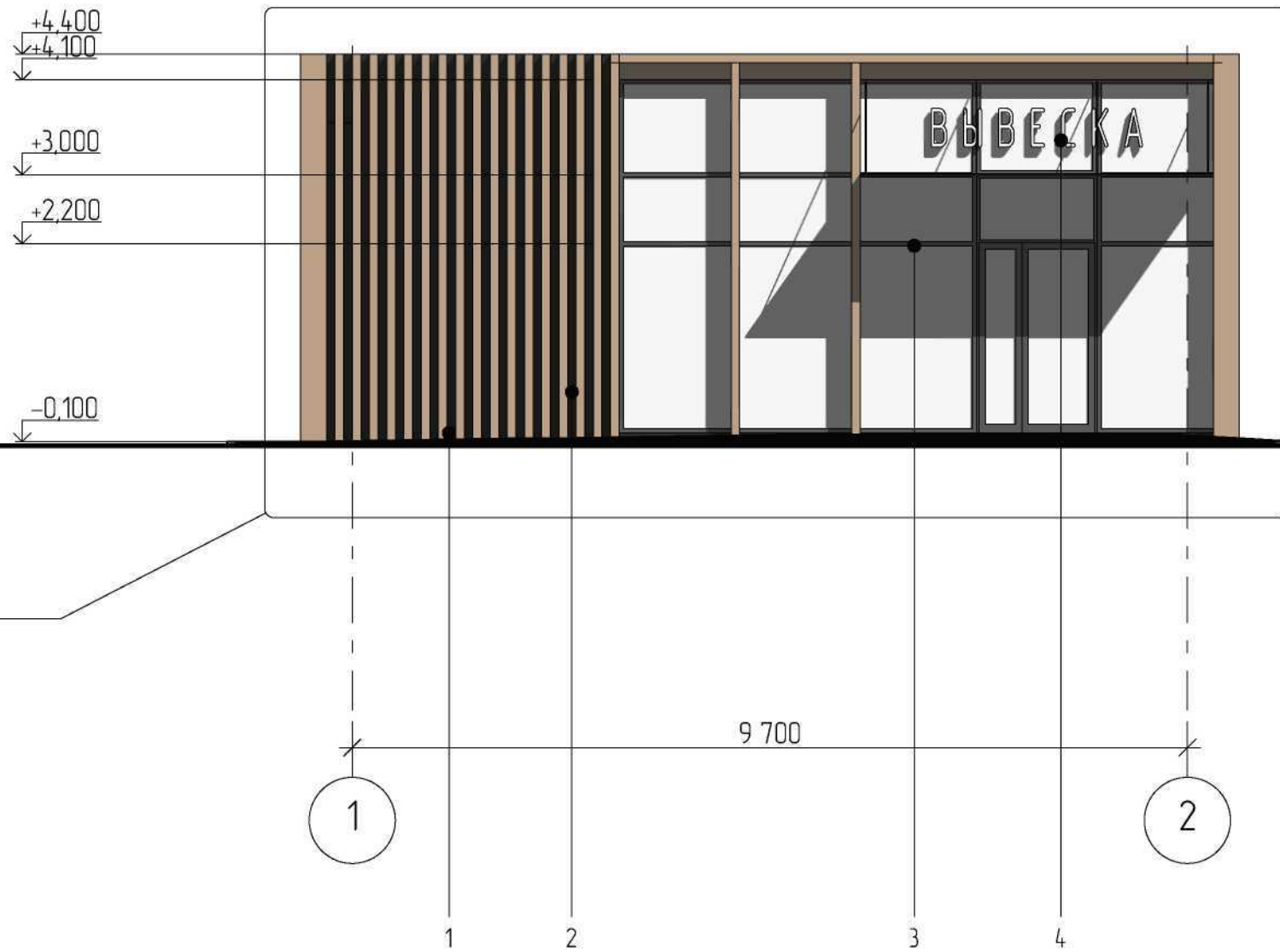
Разрез 1-1

Лист

18

Фасад 1-2

Фасад А-Б



Ведомость наружной отделки

№	Наименование элементов	Наименование и обозначение материалов	Наименование и номер эталона цвета
1	Стена	Композитный материал (бесшовный)	текстура дерева
2	Стена	Штукатурка декоративная	RAL 7024
3	Витраж	Профиль алюминиевый	RAL 7024
4	Вывеска	Объемный элемент с подсветкой	По образцу
5	Дверь	Металл окрашенный	RAL 7024

Выполнил	Черкашин	<i>Handwritten Signature</i>	11.2023

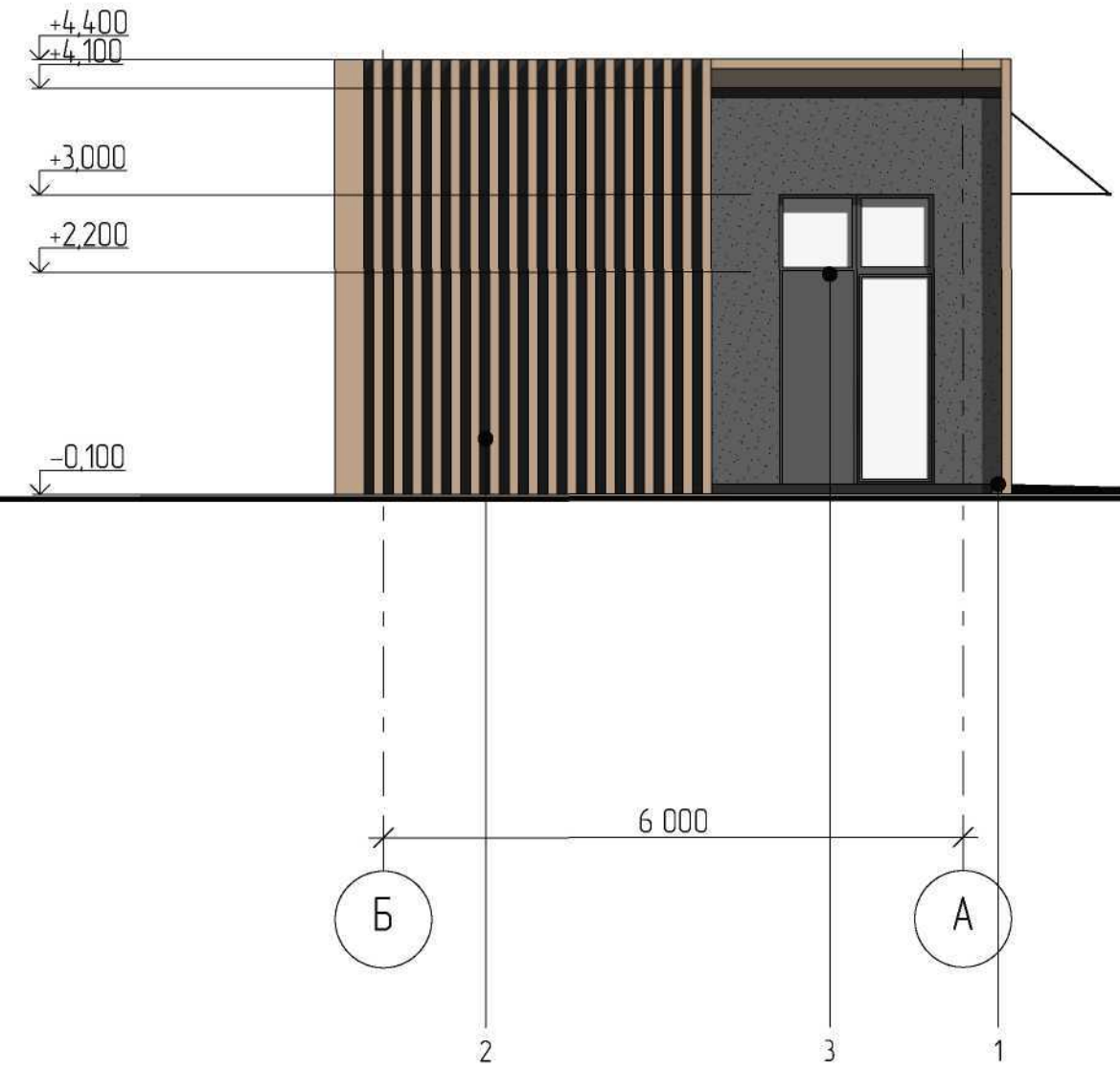
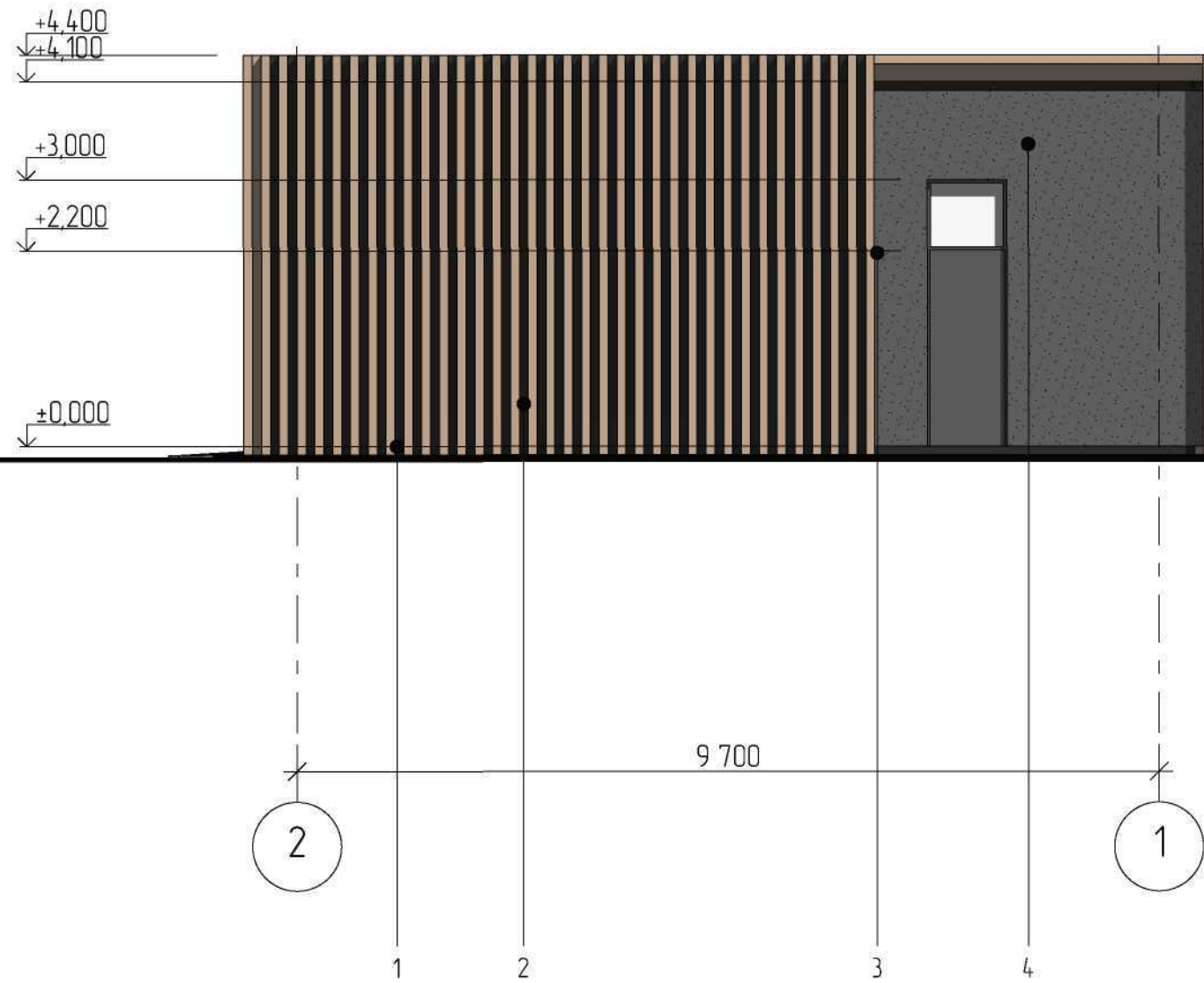
Фасад 1-2, Фасад А-Б

Лист

19

Фасад 2-1

Фасад Б-А



Ведомость наружной отделки

№	Наименование элементов	Наименование и обозначение материалов	Наименование и номер эталона цвета
1	Стена	Композитный материал (бесшовный)	текстура дерева
2	Стена	Штукатурка декоративная	RAL 7024
3	Витраж	Профиль алюминиевый	RAL 7024
4	Вывеска	Объемный элемент с подсветкой	По образцу
5	Дверь	Металл окрашенный	RAL 7024

Выполнил	Черкашин	<i>Handwritten signature</i>	11.2023

Фасад 2-1; Фасад Б-А

Лист

20



Выполнил	Черкашин	<i>А.С.</i>	11.2023

Фрагмент фасада.

Лист

21

Существующее положение



Проектное предложение



Выполнил	Черкашин	<i>И.И.И.</i>	11.2023

Развертка по пр. Н. Шевченко