

Общество с ограниченной
ответственностью "ПСК-ГРАФИТ"
Заказчик: Герасименко О.Ю.



Аптечный пункт по адресу:
Белгородская область, Старооскольский городской округ,
с. Лапыгино, ул. Центральная, №87а

Схема планировочной организации земельного
участка

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
1	Содержание	
2,3	Пояснительная записка	
а)	Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	
б)	Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством РФ	
в)	Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентам либо документами об использовании земельного участка	
г)	Технико-экономические показатели земельного участка и проектируемого объекта капитального строительства	
д)	Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов , паводковых вод, поверхностных и грунтовых вод	
е)	Описание организации рельефа вертикальной планировкой	
ж)	Описание решений по благоустройству территории	
з)	Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	
	Графический материал	
ПЗУ-1	Градостроительный план земельного участка	
ПЗУ-2	Схема планировочной организации земельного участка	

						Содержание	2017-09-ПЗУ	Лист
								1
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док	Подп.	Дата			

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

а) Земельный участок:

1. Кадастровый номер: 31:05:0312005:148

2. Категория земель: земли населенных пунктов

3. Условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства: магазины

4. Площадь 74,75 м²

Территориальная зона с индексом Ж-4 (зоны для ведения садоводства и дачного хозяйства)

Согласно договора аренды земельного участка № 26-2/2017 от 29.05.2017 г. - вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства: Аптека.

В настоящее время "Правила землепользования и застройки Старооскольского городского округа Белгородской области (от 17 августа 2017 года № 581)" приведены в соответствие с классификатором видов разрешенного использования земельных участков (приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540(ред. от 30.09.2015), в связи с чем вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - "Аптека" соответствует виду условно-разрешенного использования - "Магазины". В связи с этим, руководствуясь ст. 39 "Градостроительного кодекса Российской Федерации" заявителем направлено заявление о предоставлении разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства.

Согласно выполненному градплану от 27.02.2018(схема в приложении), при выполнении условий отступа от границ участка в 5 метров(юго-западная часть участка) и 6 метров(северо-восточная часть участка) , для застройки остается территория шириной в 2 метра. В сложившемся положении размещение объекта капитального строительства не целесообразно. Проектом выполнено предложение по уменьшению расстояний от границ участка со стороны проезда общего пользования (юго-западная часть участка) и со стороны границы с соседним земельным участком(северо-восточная часть участка) до проектируемого объекта капитального строительства до 3-х метров.

Это изменение не противоречит нормам (пожарным -Федеральный закон от 29 июля 2017 года N 244-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", градостроительным- СНиП 2.07.01-89* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";- СНиП 31-06-2009 "Общественные здания и сооружения"; санитарным - СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";) и обеспечивает рациональное использование территории и объекта капитального строительства.

						Пояснительная записка	2017-09-ПЗУ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док	Подп.	Дата			2

Описание:

. С юго-восточной части участка проходит ул. Центральная, а с юго-западной - ул. 3-я Тополиная, с которых осуществляется заезд на земельный участок. С северо-востока участок граничит с земельным участком свободным от застройки. С северо-западной части участка находится прилегающая территория рядом стоящего индивидуального жилого дома.

б) Согласно государственным санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам объект капитального строительства в пределах земельного участка, площадью 74,75м², вид разрешенного использования: магазины

- не требует обоснования границ санитарно-защитных зон объектов.

в) Планировочная организация земельного участка выполнена на топографической съёмке земельного участка М 1:500, разработанной ООО «Старооскольский центр «Одно окно»

г) Технико-экономические показатели:

№ п/п	Наименование	Ед. измерения	Кол-во	Примечание
1.	Площадь отведенного участка	га	0,0448	
2.	Площадь застройки	м ²	90,4	
3.	Этажность	шт.	1	
4.	общая площадь здания	м ²	74,75	
5.	Строительный объем здания	м ³	360,0	

д) Для отвода грунтовых вод проектом предусматривается кольцевой дренаж с последующим отводом грунтовых вод в мелиоративную канаву или дренажную сеть.

е) Организация рельефа осуществляется согласно топографической съёмке, с отводом по искусственному рельефу от здания в сторону к проезжей части и далее в кювет или существующий дождеприемник.

ж) На территории земельного участка предполагается зеленые насаждения, пешеходные дорожки, устройство парковочных мест, освещение участка.

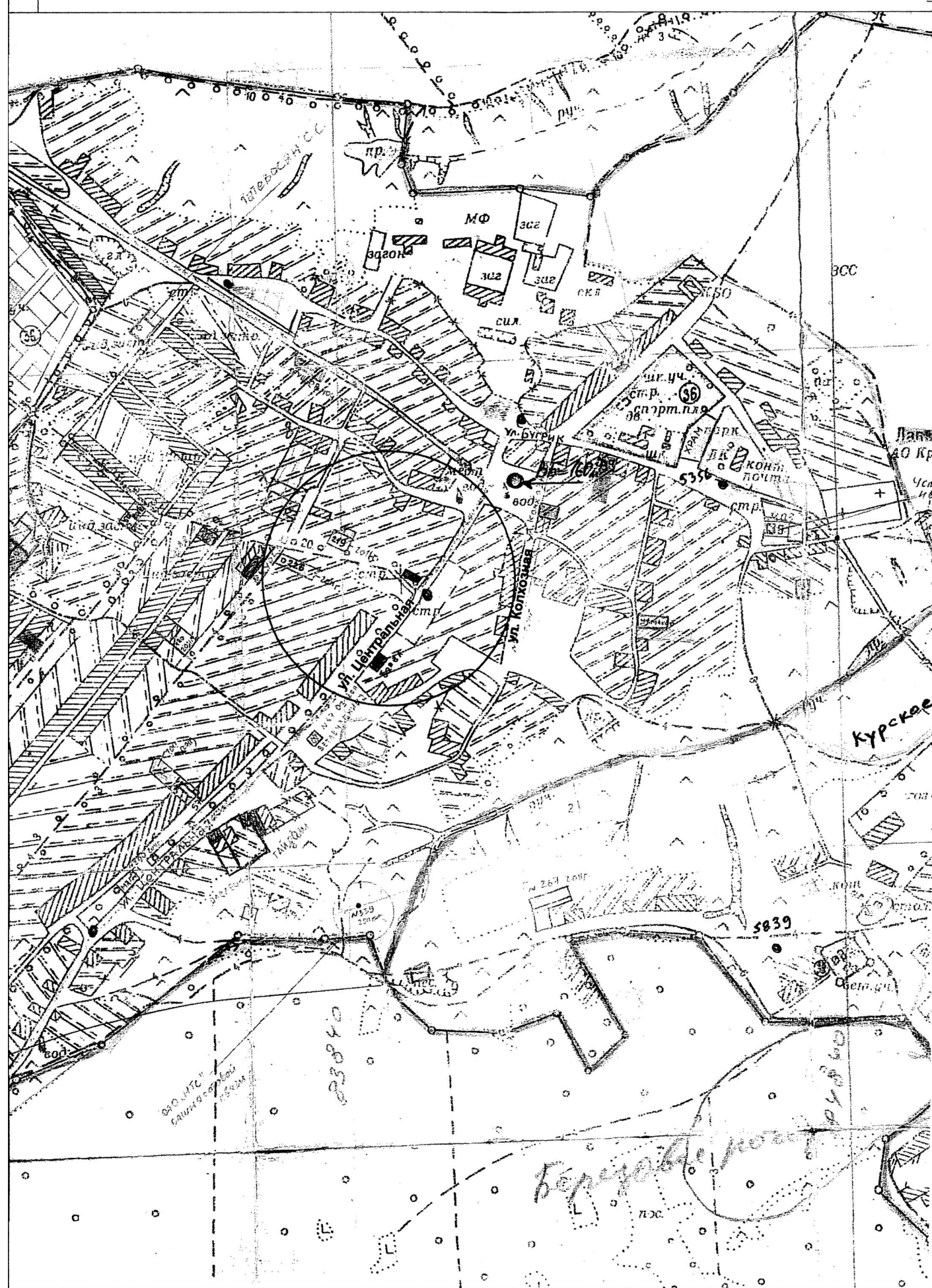
За пределами земельного участка со сторон проезжей части, благоустройство территории - засев травяного газона, устройство проезжей части, пешеходные дорожки, в границах согласно схеме планировочной организации земельного участка.

з) Въезд на территорию осуществляется с существующих прилегающих автодорог местного значения. Подъезд к зданию осуществляется по отведенной территории с трех сторон здания.

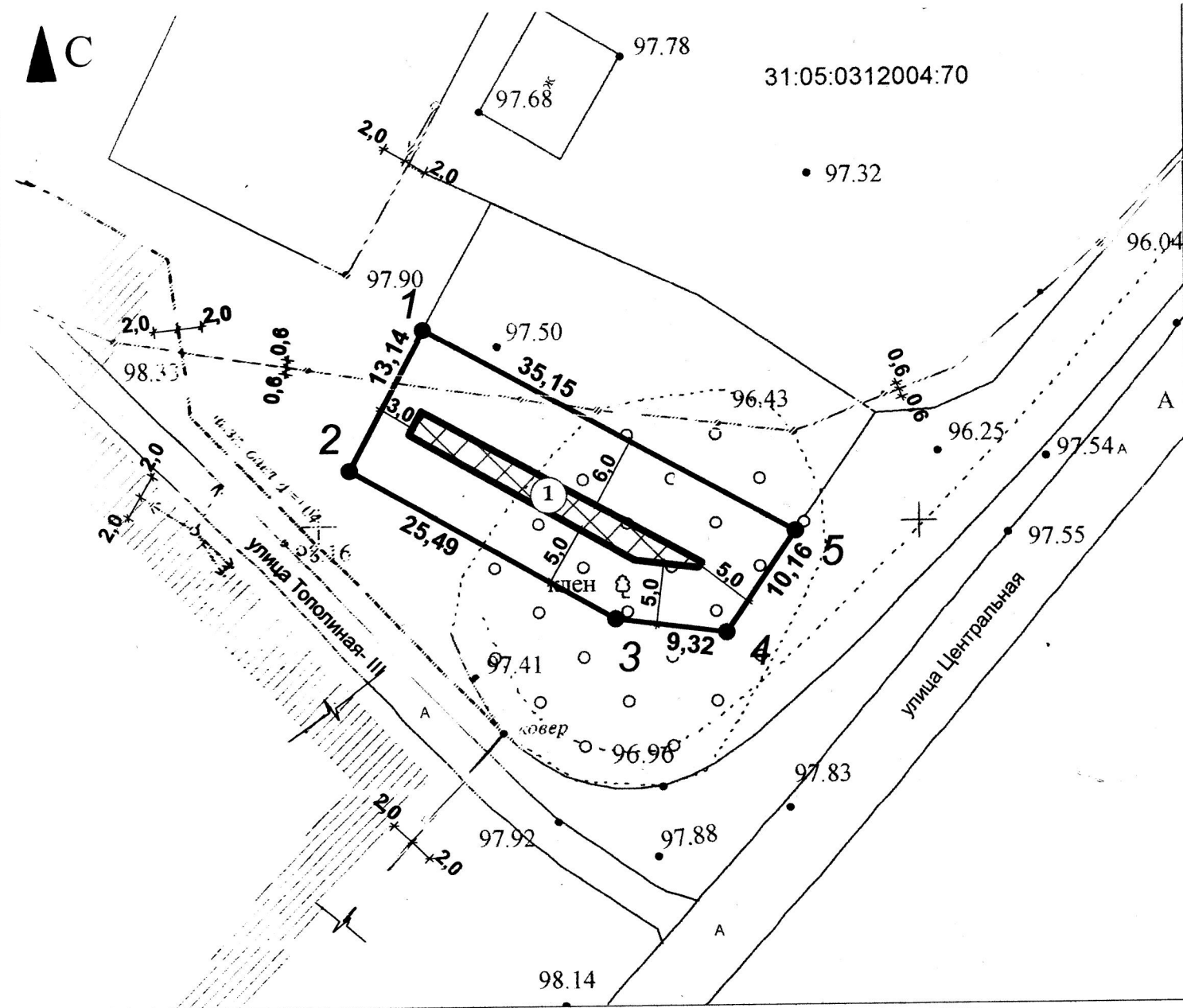
						Пояснительная записка (1)	2017-09-ПЗУ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док	Подп.	Дата			3



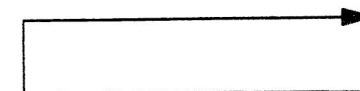
Ситуационная схема
М 1:10000



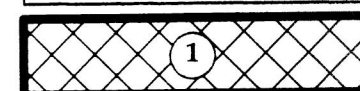
31:05:0312004:70



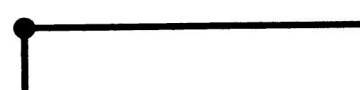
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



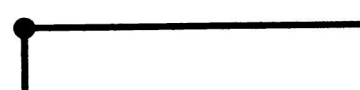
КРАСНЫЕ ЛИНИИ



ГРАНИЦЫ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ
ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА



ОХРАННАЯ ЗОНА ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ



ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КООРДИНАТАМИ
ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК

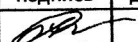
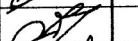
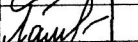
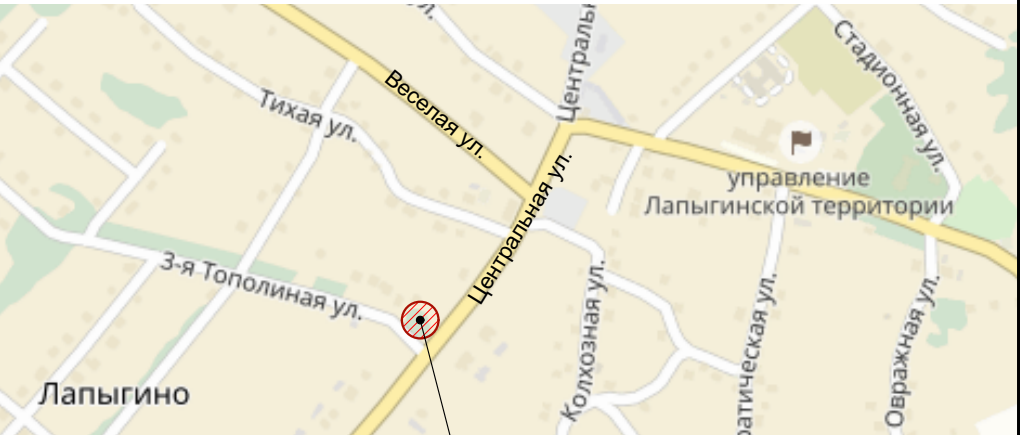
					2018г	шифр- 13600			
						Белгородская область, Старооскольский городской округ, село Лапыгино, улица Центральная, № 87а			
изм	кол	лист	№ док	подпись	дата	Чертеж градостроительного плана земельного участка	масштаб	лист	листов
ГАП		Щербинин					1:500	1	1
Нач. отд.		Павлова							
Исп		Ламанова							
							МАУ "НТАБ" г. Старый Оскол		

Схема планировочной организации земельного участка



Ситуационная схема



Место расположения объекта

Условные обозначения

	Граница земельного участка
	Газ низкого давления
	Волоконно-оптическая линия
	Многолетние деревья

Экспликация зданий и сооружений

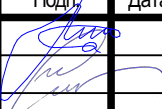
№ п.п	Наименование
1	Планируемый магазин непродовольственных товаров
2	Площадка ТБО
3	Парковка
4	Площадка для разгрузки
5	Существующий индивидуальный жилой дом

Основные технико-экономические показатели

№ п.п	Наименование	
1	Площадь отведенного участка	0,0448 Га
2	Площадь застройки	90,4 м²
3	Этажность	1эт.
4	Общая площадь здания	74,75 м²
5	Строительный объем здания	360,0 м³

1. Земельный участок расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами, согласно карте градостроительного зонирования территории Старооскольского городского округа Белгородской области.

2. Схема разработана на основании технического задания, правил землепользования и застройки Старооскольского городского округа Белгородской области, СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*", Федерального закона от 22 июля 2008 года N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности (с изменениями на 29 июля 2017 года)", Федерального закона от 2 июля 2013 года N 185-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"

						2017-09-AP								
						Схема планировочной организации земельного участка по адресу: Белгородская область, Старооскольский городской округ, с. Лапыгино, ул. Центральная, №87а								
Изм.	Коп.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Кадастровый номер 31:05:0312005:148				Стадия	Лист	Листов		
ГАП		Именова Е.С.								П	2	2		
ГИП		Сыпченко И.А.												
						Масштаб 1:500				ООО "ПСК-ГРАФИТ"				