



Предприятие по проектированию и обследованию зданий и сооружений

ООО «АМУРРЕМПРОЕКТ»

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АРХИТЕКТОРОВ
И ПРОЕКТИРОВЩИКОВ ДАЛЬНЕГО ВОСТОКА»

Свидетельство № 0079-2010-2722080707-П-97-4

Заказчик:

Никандрова В.В.

Объект:

**Проработка по обоснованию предоставления
разрешения на отклонение от предельных параметров
разрешенного строительства.**

**Реконструкция некапитального торгового павильона
в магазин на земельном участке с кадастровым номером
№ 28:02:000115:632 в г. Белогорске Амурской области.**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

653-2022

Главный инженер проекта



Тищенко А.И.

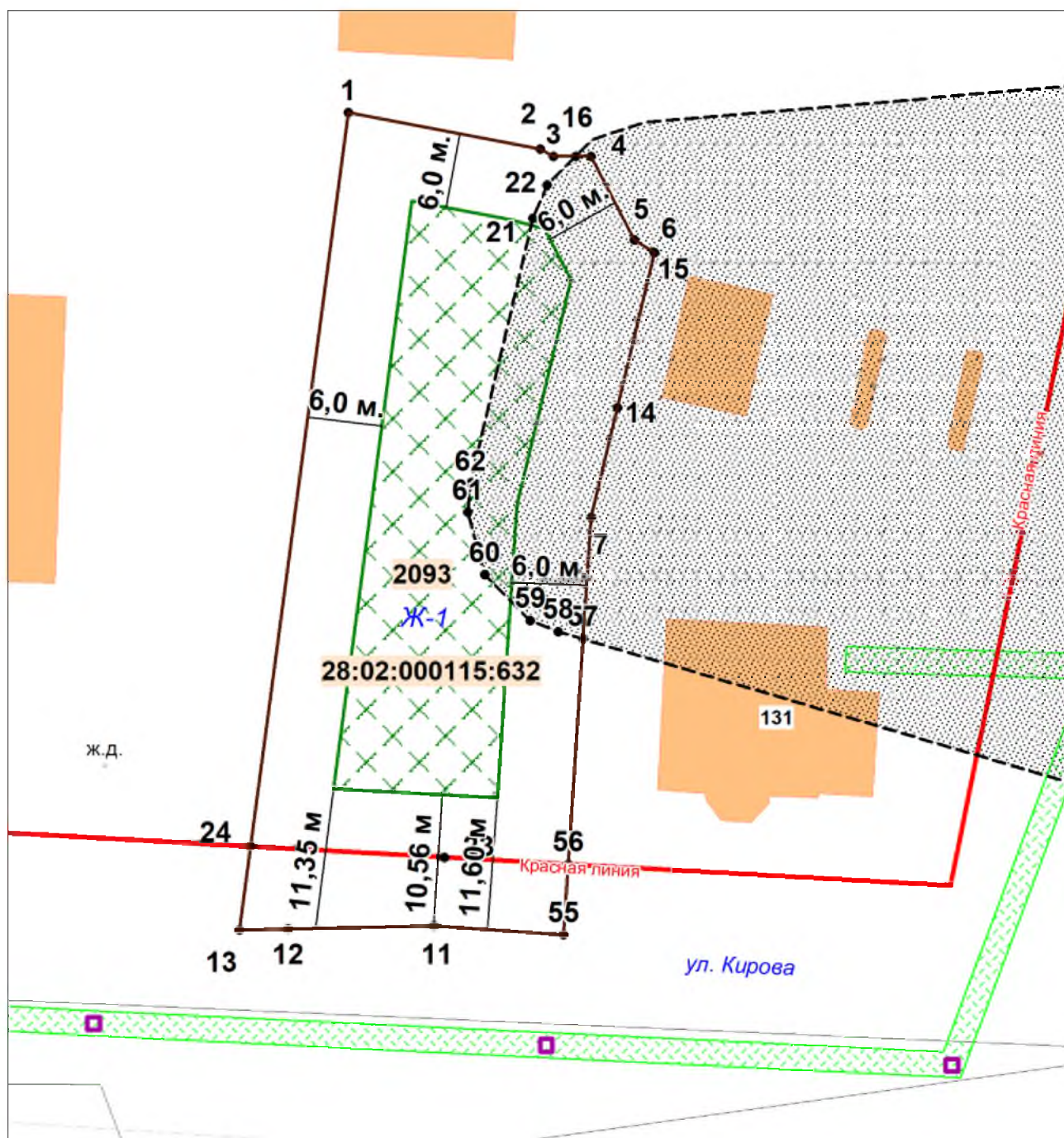
Благовещенск 2022г.

Проработка по объекту «Реконструкция некапитального торгового павильона в магазин на земельном участке с кадастровым номером №28:02:000115:632 в г. Белогорск Амурской области» выполнена в соответствии с требованиями экологических, санитарных, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации и обеспечивающих безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проработкой мероприятий.

Главный инженер проекта



А.И.Тищенко



Амурская область, г. Белогорск, ул.						Градостроительный план земельного участка		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						ГПЗУ	1	2
Разработал		Ханина Н. А..			04.2022	ОТДЕЛ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ, Администрация г. Белогорск, Амурская область		

Требования нормативных правовых актов и нормативных документов в области пожарной безопасности к противопожарным расстояниям от автозаправочных станций до граничащих с ними объектов защиты.

В соответствии со ст. 71 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»

1. При размещении автозаправочных станций на территориях населенных пунктов противопожарные расстояния следует определять от стенок резервуаров (сосудов) для хранения топлива и аварийных резервуаров, наземного оборудования, в котором обращаются топливо и (или) его пары, от дыхательной арматуры подземных резервуаров для хранения топлива и аварийных резервуаров, корпуса топливно-раздаточной колонки и раздаточных колонок сжиженных углеводородных газов или сжатого природного газа, от границ площадок для автоцистерн и технологических колодцев, от стенок технологического оборудования очистных сооружений, от границ площадок для стоянки транспортных средств и от наружных стен и конструкций зданий и сооружений автозаправочных станций с оборудованием, в котором присутствуют топливо или его пары:

1) до границ земельных участков дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, общеобразовательных организаций с наличием интерната, лечебных учреждений стационарного типа, многоквартирных жилых зданий;

2) до окон или дверей (для жилых и общественных зданий).

2. Противопожарные расстояния от автозаправочных станций моторного топлива до соседних объектов должны соответствовать требованиям, установленным в таблице 15 приложения к настоящему Федеральному закону. Общая вместимость надземных резервуаров автозаправочных станций, размещаемых на территориях населенных пунктов, не должна превышать 40 кубических метров.

В соответствии с таблицей 15 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» противопожарное расстояние от автозаправочных станций бензина и дизельного топлива с подземными резервуарами до граничащих с ними объектов жилого и общественного назначения должно составлять не менее 25 метров.

Противопожарный разрыв (противопожарное расстояние) - нормированное расстояние между зданиями, строениями, устанавливаемое для предотвращения распространения пожара.

Фактические значения противопожарных расстояний от технологического оборудования и конструкций автозаправочной станции АО «ННК-Амурнефтепродукт», в которых присутствуют топливо или его пары, расположенной по адресу: Амурская область, г. Белогорск, пер. Парковый, 10 до окон и дверей объекта защиты общественного назначения (магазина), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000115:632 следующие:

- 35 метров 30 сантиметров противопожарное расстояние от дыхательной арматуры подземных резервуаров для хранения топлива и аварийных резервуаров автозаправочной станции до объекта общественного назначения (магазина);

- 25 метров 65 сантиметров от стенок резервуаров (сосудов) для хранения топлива и аварийных резервуаров автозаправочной станции до объекта общественного назначения (магазина);

- 26 метров 82 сантиметра противопожарное расстояние от корпуса топливно-раздаточной колонки автозаправочной станции до объекта общественного назначения (магазина);

- 34 м. 90 сантиметров противопожарное расстояние от границ площадок для автоцистерн автозаправочной станции до объекта общественного назначения (магазина);

- 25 м. 62 сантиметра противопожарное расстояние от технологических колодцев автозаправочной станции до объекта общественного назначения (магазина);

Вышеуказанные противопожарные расстояния от технологического оборудования и конструкций автозаправочной станции АО «ННК-Амурнефтепродукт» до объекта защиты общественного назначения (магазина) соответствуют требованиям пожарной безопасности.

В соответствии с п. 4.3 таблицей 1 «СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» противопожарное расстояние от зданий производственного назначения II степени огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 до объектов общественного назначения III степени огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 должно составлять не менее 10 метров.

Противопожарное расстояние от здания операторской автозаправочной станции, в котором по технологическому процессу не обращаются топливо и (или) его пары, до объекта общественного назначения (магазина) составляет 10 метров 21 сантиметр, что соответствует требованиям пожарной безопасности.

ИП Коростылев Алексей Андреевич



12.08.2022

2. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.

2.1. Общая часть.

Схема планировочной организации земельного участка по объекту «Реконструкция некапитального торгового павильона в магазин на земельном участке с кадастровым номером №28:02:000115:632 в г. Белогорск Амурской области» выполнена для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка.

Минимальная доля озелененной территории земельного участка принята менее 15,0 %, что не соответствует требованиям ст. 37 п. 3.4, п.п. 3.4.4 таблицы 3 ПЗЗ г. Белогорск. Необходимо получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения минимального процента озеленения земельного участка с уменьшением с 15,0% до 13,6 %. Уменьшение минимального процента озеленения составляет не более чем на десять процентов от требуемого согласно п.3 ст.11 ПЗЗ г. Белогорск.

При реконструкции некапитального торгового павильона проектом предусматривается размещение магазина с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и непродовольственной группы, а так же товаров эпизодического спроса непродовольственной группы.

Реконструкцией предусматривается увеличение общей площади здания на 5,0 м² за счет пристраиваемой мусорной камеры, кроме того выполняется незначительная перепланировка помещений и подключение здания к центральным сетям инженерного обеспечения.

Изменение общей площади реконструируемого объекта за счет пристройки с северной стороны здания мусорной камеры предусматривается с минимальными отступами от границ земельного участка 6,0 м до вновь возводимых частей здания

						653-2022 - ПЗУ			
Изм	Кол	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Исполнил		Михайлов				Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Проверил							П	1	12
ГИП		Тищенко						"Амурремпроект" г. Благовещенск	
Н. контр.									
Нач. мастер.									

согласно ст. 37 п. 3.1.2 ПЗЗ г. Белогорск. Благоустройство прилегающей территории с устройством тротуаров, озеленения и въезда на земельный участок через соседний земельный участок с кадастровым номером 28:02:000115:633 по взаимному согласию собственников земельных участков. Предусматривается устройство кармана для автостоянки на 3 м/места вдоль ул. Кирова.

Земельный участок расположен по ул. Кирова г. Белогорска между пер. Дорожный и пер. Парковый в территориальной зоне Ж-1 – зоне многоэтажной жилой застройки. Размещение проектируемого магазина относится к основному виду разрешенного использования земельного участка (магазины – 4.4).

Схема выполнена согласно заданию заказчика, на основании: топографической основы М1:500; Региональных нормативов градостроительного проектирования Амурской области (утвержденных постановлением № 749 от 20.12.2019 г. правительства Амурской области); Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Белогорск Амурской области (утвержденных Решением Белогорского Совета народных депутатов от 29 апреля 2021 г. №59/20), а также с учетом требований правовых актов и нормативно-технической документации в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2012 № 184ФЗ о техническом регулировании и Градостроительным кодексом Российской Федерации.

На схеме планировочной организации земельного участка отображено расположение реконструируемого здания, проектируемой автостоянки на 3 м/места, существующих автостоянок вдоль ул. Кирова и пер. Парковый, обозначены проезды, тротуары и озеленение.

2.2. Характеристика участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

Земельный участок с кадастровым номером 28:02:000115:632 расположен по ул. Кирова г. Белогорска между пер. Дорожный и пер. Парковый.

Площадь земельного участка – 1558,0 м².

						653-2022 - ПЗУ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		2

Согласно общедоступных сведений росреестра земельный участок расположен в северной части г. Белогорск, граничит с территориями для размещения:

- с северной и западной сторон – многоквартирные жилые дома;
- с южной стороны – ул. Кирова;
- с западной стороны – магазин и АЗС.

Проект выполнен применительно к следующим климатическим условиям:

- климатический район – Ів;
- расчетная зимняя температура наружного воздуха – минус 36° С.

Нормативные нагрузки:

- нормативное давление ветра для II района - 30 кг/м²
- нормативный вес снегового покрова для I района - 50 кг/м²
- сейсмичность района 6 баллов.

2.3. Характеристика объекта капитального строительства.

Проработкой предусматривается реконструкция существующего некапитального торгового павильона в объект капитального строительства - магазин с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и непродовольственной группы а так же товаров эпизодического спроса непродовольственной группы.

Реконструкция предусматривается в одну очередь.

Реконструируемое здание одноэтажное без подвала, прямоугольной формы в плане с размерами по наружному обмеру 14,7х54,2 м. с пристройкой к нему мусорной камеры размером 2,0х3,0 м с включением её в общую площадь здания. Существующий некапитальный торговый павильон каркасный, стены из современных окрашенных стеновых сэндвич панелей, крыша двухскатная с покрытием из кровельных сэндвич панелей с наружным организованным водостоком.

						653-2022 - ПЗУ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		3

Основные характеристики здания:

- Степень огнестойкости здания – III.
- Класс конструктивной пожарной опасности - C0
- Класс сооружения – КС-2.
- По функциональной пожарной опасности:
- автостоянка – ФЗ.1;

Технико-экономические показатели до реконструкции:

- Общая площадь здания – 753,2 м².
- Площадь застройки – 796,8 м².
- Строительный объем – 3059,0 м³.
- Высота здания – 4,0 м.

Технико-экономические показатели после реконструкции:

- Общая площадь здания – 758,2 м².
- Площадь застройки – 803,0 м².
- Строительный объем – 3077,0 м³.
- Высота здания – 4,0 м.

2.4. Технико-экономические показатели земельного участка.

- Площадь земельного участка – 1558,0 м² / 100%
- Площадь застройки – 803,0 м² / 51,5%
- Площадь покрытия – 705,0 м² / 45,3%
- Площадь озеленения – 50,0 м² / 3,2%
- Коэффициент застройки – 0,52
- Коэффициент плотности застройки – 0,52

2.5. Благоустройство и озеленение.

Основные планировочные решения, выполненные на чертеже генерального плана, обусловлены следующими факторами: выполнение санитарных и

						653-2022 - ПЗУ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		4

противопожарных требований, увязкой проектных решений с существующей застройкой, соблюдение предельных параметров земельного участка, установленных градостроительным регламентом для данной зоны.

Обязательный перечень элементов благоустройства на территории включает: твердые виды покрытия, элементы сопряжения поверхности проезда с газоном и тротуаром, озеленение, осветительное оборудование.

Въезды на территорию земельного участка запроектирован с ул. Кирова через территорию соседнего земельного участка с кадастровым номером 28:02:000115:633 по взаимному согласию собственников земельных участков. Проезд предусмотрен асфальтобетонный.

Требуемое расчетное количество машино/мест для парковки легковых автомобилей определено в соответствии с Приложением Ж СП 42.13330.2016 «Градостроительство».

Количество м/мест для магазина с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и непродовольственной группы а так же товаров эпизодического спроса непродовольственной группы на расчетную единицу 40-50 м² общей площади – 1 м/место.

Общая площадь магазина после реконструкции – 758,2 м².

Расчет: $758,2/50 = 15,2 \rightarrow 15$ м/мест.

Требуемое количество м/мест для магазина с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и непродовольственной группы, а так же товаров эпизодического спроса непродовольственной группы составляет 15 м/мест, в т.ч. для маломобильных групп населения – 10% от расчетного – 1 м/место.

Согласно таблицы 3.1.2 "Региональных нормативов градостроительного проектирования амурской области" в шаговой доступности не более 150,0 м, вдоль улицы Кирова и переулка Парковый расположены существующие автостоянки на 10 м/мест и 25 м/мест. Так же проектом предусматривается устройство автостоянки вдоль улицы Кирова на 3 м/места, в т.ч. 1 м/место для МГН.

						653-2022 - ПЗУ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		5

Проработкой предусмотрено исключение использования и движения по территориям прилегающих МЖД и АЗС для реконструируемого магазина. Для этого предусмотрено непосредственное примыкание с улицы Кирова к территории магазина. Использование существующих автостоянок на 10 м/мест и 25 м/мест предусмотрено согласно таблицы 3.1.2 "Региональных нормативов градостроительного проектирования Амурской области" вдоль улицы Кирова и переулка Парковый, в шаговой доступности не более 150,0 м. Так же проектом предусматривается устройство автостоянки вдоль улицы Кирова на 3 м/места, в т.ч. 1 м/место для МГН. Проработкой не предусматривается использование автостоянки МЖД по ул. Кирова, 129. Автостоянка на 25 м/мест находится на территориях общего пользования, т.е. автостоянка может использоваться в т.ч. и посетителями магазина на земельном участке с кадастровым номером №28:02:000115:632.

Минимальная доля озелененной территории земельного участка принята менее 15,0 %, что не соответствует требованиям ст. 37 п. 3.4, п.п. 3.4.4 таблицы 3 ПЗЗ г. Белогорск. Необходимо получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения минимального процента озеленения земельного участка с уменьшением с 15,0% до 13,6 %. Уменьшение минимального процента озеленения составляет не более чем на десять процентов от требуемого согласно п.3 ст.11 ПЗЗ г. Белогорск.

Озеленение участка сформировано между тротуаром, проездом и внешними границами земельного участка и составляет 13,6 % от площади участка. Всего озелененной территории на проектируемом земельном участке – 212,0 м².

Для сбора твердых бытовых отходов при реконструкции предусматривается пристройка с северной стороны здания мусорной камеры с выкатными герметичными пластиковыми контейнерами.

Тротуар, совмещенный с отмосткой вдоль здания, проектируется односкатным с поперечным уклоном 20‰ от здания. Если тротуар проходит вдоль проезда, то поперечный уклон ему придается в сторону лотка проезда. Пешеходный тротуар выполняется с превышением над окружающим газоном, с целью отводы воды на

						653-2022 - ПЗУ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		6

газон. Вдоль ул. Кирова существующий тротуар шириной 3,0 м, вдоль главного фасада здания предусмотрен тротуар шириной 4,6 м, тротуар вдоль западного фасада шириной 1,0 м, вдоль восточного фасада шириной 1,5 м.

Организация стока поверхностных вод производится без подтоплений соседних территорий в пониженные места застройки.

2.6. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.

В соответствии с требованиями ГОСТ 12.1.004-91 «Пожарная безопасность. Общие требования» и Федеральным законом от 22 июля 2008г №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» пожарная безопасность объекта по схеме генерального плана обеспечивается:

- Расстояние от существующего реконструируемого здания до соседних зданий:
 - с северной стороны – до девятиэтажного кирпичного жилого дома 11,4 м;
 - с западной стороны – до девятиэтажного кирпичного жилого дома 21,8 м, до трансформаторной подстанции 209 м;
 - с восточной стороны – до двухэтажного кирпичного нежилого здания 12,6 7,8 м, до операторной АЗС 10,21 м;
- Противопожарные расстояния между реконструируемым зданием и существующим кирпичными зданиям с северной, западной и восточной сторон соответствуют требованиям требованиями таблицы 1 раздела 4, СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты» и принято не менее 6,0 м.

В результате выполненных замеров ИП Коростылевым А.А., фактические значения противопожарных расстояний от технологического оборудования и конструкций автозаправочной станции АО «ННК-Амурнефтепродукт», в которых присутствуют топливо или его пары, расположенной по адресу: Амурская область, г. Белогорск, пер. Парковый, 10 до окон и дверей объекта защиты общественного

						653-2022 - ПЗУ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		7

назначения (магазина), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000115:632 следующие:

- 35 метров 30 сантиметров противопожарное расстояние от дыхательной арматуры подземных резервуаров для хранения топлива и аварийных резервуаров автозаправочной станции до объекта общественного назначения (магазина);

- 25 метров 65 сантиметров от стенок резервуаров (сосудов) для хранения топлива и аварийных резервуаров автозаправочной станции до объекта общественного назначения (магазина);

- 26 метров 82 сантиметра противопожарное расстояние от корпуса топливно-раздаточной колонки автозаправочной станции до объекта общественного назначения (магазина);

- 34 м. 90 сантиметров противопожарное расстояние от границ площадок для автоцистерн автозаправочной станции до объекта общественного назначения (магазина);

- 25 м. 62 сантиметра противопожарное расстояние от технологических колодцев автозаправочной станции до объекта общественного назначения (магазина);

Вышеуказанные противопожарные расстояния от технологического оборудования и конструкций автозаправочной станции АО «ННК-Амурнефтепродукт» до объекта защиты общественного назначения (магазина) соответствуют требованиям пожарной безопасности.

В соответствии с п. 4.3 таблицей 1 «СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» противопожарное расстояние от зданий производственного назначения II степени огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 до объектов общественного назначения III степени огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 должно составлять не менее 10 метров.

Противопожарное расстояние от здания операторской автозаправочной станции, в котором по технологическому процессу не обращаются топливо и (или)

						653-2022 - ПЗУ	Лист
							8
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

его пары, до объекта общественного назначения (магазина) составляет 10 метров 21 сантиметр, что соответствует требованиям пожарной безопасности.

- Основной подъезд для пожарных машин обеспечен с ул. Кирова. И по существующему проезду с западной стороны. Расстояние от внутреннего края проезжей части до фасада здания принято не менее 5,0 м. согласно п. 8.8 СП 4.13130.2013. Ширина проездов для пожарной техники составляет не менее 3,5 м. при высоте здания до 13,0 м. согласно п. 8.6 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты ограничение распространения пожара на объектах защиты».

- Конструкция дорожной одежды проездов для пожарной техники рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей (согласно п. 8 проходы, проезды и подъезды к зданиям и сооружениям СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты ограничение распространения пожара на объектах защиты»).

- При проектировании проездов для пожарной техники учитывается: беспрепятственное размещение автостоянок для автотранспорта при проезде, установке и маневрировании пожарной техники;

- В местах проездов, подъездов и установки пожарных автомобилей не предусматриваются газоны, рядовая посадка деревьев, размещение воздушных технических коммуникаций (мачт городского освещения, рекламных стяжек, линий электропередач и связи), препятствующих установке и работе передвижной пожарной техники.

2.7. Охрана окружающей среды.

В соответствии с требованиями п. 12.5.5. Раздела 12 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» классифицируются отдельно стоящие гипермаркеты, супермаркеты, торговые комплексы и центры, торгово-

						653-2022 - ПЗУ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		9

развлекательные комплексы общей площадью более 2 тысяч кв.м с открытыми автостоянками для автомобилей посетителей вместимостью более 100 машиномест, рынки продовольственных и промышленных товаров с открытыми автостоянками для автомобилей посетителей вместимостью более 100 машиномест. Установление санитарно-защитной зоны не требуется для проектируемого магазина с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и непродовольственной группы площадью 758,2 м².

Магазин является объектом повседневного обслуживания для обеспечения потребностей жителей города. Реконструируемый магазин не является промышленным предприятием, не попадает под классификацию СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и не требует отнесения его к какому-то конкретному классу.

2.8. Строительство объекта в санитарно-защитных зонах (СЗЗ).

Территория земельного участка и реконструируемое здание частично расположены в санитарно-защитной зоне.

Проектная документация выполнена в соответствии со статьей 41 ПЗЗ г. Белогорска.

В соответствии с пунктом 3 статьи 41 ПЗЗ в санитарно-защитной зоне допускается размещение магазинов. Проектом не предусмотрено размещение объектов указанных в п. 3 п.п. 1), 2) статьи 41 ПЗЗ.

2.9. Строительство объекта в охранных зонах сетей.

Проектом не предусмотрено строительство объекта и благоустройства к нему в охранных зонах инженерных сетей.

						653-2022 - ПЗУ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		10

2.10. Строительство объекта в зонах объектов культурного наследия.

Проектом не предусматривается строительство объекта в защитных зонах объектов культурного наследия.

2.11. Сравнение показателей застройки объектов и предельно разрешенных параметров.

Предельные параметры разрешенного строительства для земельного участка приняты в соответствии с ПЗЗ города Белогорск.

Таблица

№ п.п	Наименование предельно-разрешенного параметра	Показатели регламента согласно ПЗЗ и документации по планировке территории	Показатели застройки объекта	Вывод о соответствии или несоответствии
1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	Ст. 36, таблица 2 1.1.15 (минимальная площадь – 600 м ² ; максимальная площадь – 8000 м ²)	1558,0 м ²	Соответствует
2	Минимальные отступы от границ земельных участков	Ст. 36, таблица 2 1.1.15 (не менее 6 м)	Согласно ст. 37, п. 3.1.2 При реконструкции минимальные отступы от границ земельного участка применяются только в отношении вновь возводимых частей здания, в отношении существующих частей здания данный параметр не применяется.	Соответствует. Проектом предусматривается реконструкция существующего объекта без надстройки и пристройки каких либо частей здания со сторон требуемых 6,0 м.
3	Предельное количество этажей/предельная высота зданий, строений, сооружений	Ст. 36, таблица 2 1.1.15 (минимальное – 1, максимальное – 5)	Одноэтажное без подвала	Соответствует
4	Максимальный процент застройки	Согласно таблицы Б.1 СП 42.13330.2016 Как для объектов общественной застройки -коэффициент застройки – 0,8 (80%) - коэффициент плотности застройки – 2,4	- коэффициент застройки – 0,52 (51,5 %) - коэффициент плотности застройки 0,52	Соответствует

№ п.п	Наименование предельно-разрешенного параметра	Показатели регламента согласно ПЗЗ и документации по планировке территории	Показатели застройки объекта	Вывод о соответствии или несоответствии
5	Минимальная ширина по фронту улицы	Ст. 36, таблица 2 1.1.15 (20 м)	14,7 м	Соответствует. Проектом предусматривается реконструкция существующего объекта
6	Минимальная доля (% , площадь) озелененной территории земельных участков	Ст. 37, п. 3.4, п.п. 3.4.4 таблицы 3 (не менее 15%)	13,6 % (212,0 м ²)	Не соответствует
7	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	Ст. 37, п. 3.6, п.п. 3.6.3 (1 место для объектов общей площадью от 500 м ² до 2000 м ²)	Для реконструируемого здания общей площадью 758,2 м ² предусмотрено 1 место	Соответствует
8	Минимальные отступы от красных линий улиц, проездов до зданий	Ст. 37, п. 3.3, п.п. 3.3.1 (не менее 5,0 м)	Согласно ст. 37, п. 3.2 при реконструкции существующих объектов допускается выступ за красную линию только существующих фасадов зданий, все новые возводимые части здания - пристройки размещаются с учетом красной линии. При реконструкции допускается выступ за красную линию вновь запроектированных открытых лестниц, пандусов, крылец и приямков, но не более чем на 1,5 м, при условии организации беспрепятственного движения пешеходов и невозможности размещения данных конструктивных элементов в другой части здания.	Соответствует. Проектом предусматривается реконструкция существующего объекта без надстройки и пристройки каких-либо частей здания со стороны красной линии.

Выводы: Реконструкция существующего некапитального павильона в магазин с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и непродовольственной группы, а так же товаров эпизодического спроса непродовольственной группы возможна с соблюдением всех противопожарных, санитарно-эпидемиологических требований и градостроительных регламентов за исключением соответствия минимального процента озеленения земельного участка (13,6 %) согласно ПЗЗ г. Белогорска.



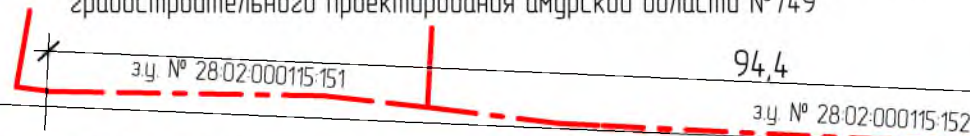
Ситуационный план



Ведомость зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этаж-ность	Кол-во	Тип проекта	Площадь застройки	Строительный объем, м³	Примечания
1	Магазин	1	1	реконстр	803,0	-	метал

Пешеходная доступность автостоянок для объекта торговли принята не более 150,0 м. согласно таблицы 3.1.2 "Региональных нормативов градостроительного проектирования амурской области №749"



Существующая автостоянка на 25 м/мест

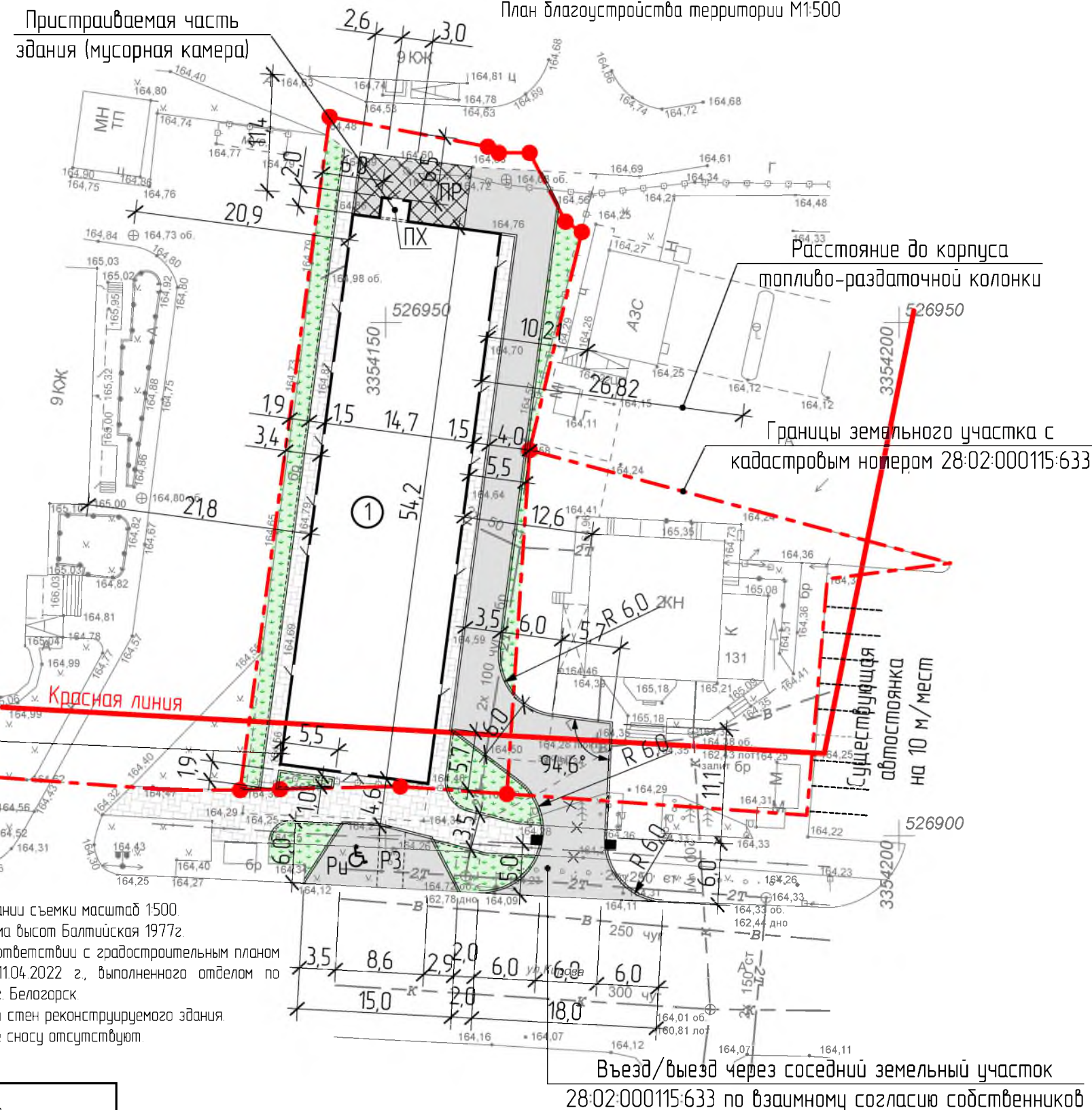
Основные показатели по генплану

№ листа п/п	наименование	Площадь м²	%
1	Площадь земельного участка	1558,0	100,0
2	Площадь застройки	803,0	51,5
3	Площадь покрытий	543,0	34,9
4	Площадь озеленения	212,0	13,6
5	Коэффициент застройки	0,52	-
6	Коэффициент плотности застройки	0,52	-

Экспликация площадок

Обозначение	НАИМЕНОВАНИЕ	кол-во шт	прим.
ПХ	Мусорная камера	1	
Рв	Стоянка врем. хранения транспорта МГН	1	
РЗ	Стоянка врем. хранения транспорта на 3 м/места		

Пристраиваемая часть здания (мусорная камера)



План благоустройства территории М1:500

Расстояние до корпуса топливо-раздаточной колонки

Границы земельного участка с кадастровым номером 28-02-000115-633

Существующая автостоянка на 10 м/мест

Въезд/выезд через соседний земельный участок 28-02-000115-633 по взаимному согласию собственников

- План благоустройства разработан на основании съемки масштаб 1500
- Система координат местная МСК-28. Система высот Балтийская 1977г.
- Границы земельного участка нанесены в соответствии с градостроительным планом земельного участка RU 28304000-2093 от 11.04.2022 г., выполненного отделом по строительству и архитектуре Администрации г. Белогорск
- Разбивка благоустройства производится от стен реконструируемого здания.
- На земельном участке строения подлежащие сносу отсутствуют

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Графическое изображение	Наименование
①	Реконструируемое здание
— — — — —	Границы земельного участка
▤▤▤▤▤	Тротуар из мелкоразмерной плитки
▬▬▬▬▬	Асфальтобетонное покрытие
▤▤▤▤▤	Озеленение
▬▬▬▬▬	Бортовой дорожный камень
▬▬▬▬▬	Бортовой тротуарный камень

					653-2022 - ПЗУ		
					Реконструкция некапитального торгового павильона в магазин на земельном участке с кадастровым номером №28-02-000115-632 в г. Белогорск, Амурской области		
					Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист
						Р	1
					Ситуационный план; План благоустройства территории М1:500	"Амурремпроект" г. Благовещенск	