



Муниципальное предприятие
"Архитектурно-планировочное бюро"
г.Батайска

Свидетельство № 0176.09-2009-6141010549-П-033 от 13.02.2017 г.

**Проектное предложение по внесению изменения
в вид разрешенного использования
земельного участка**

Адрес: РО, г. Батайск, ул.Воровского,57

43-2023-ПЗУ

Заказчик: З.М.Намоян



Муниципальное предприятие
"Архитектурно-планировочное бюро"
г.Батайска

Свидетельство № 0176.09-2009-6141010549-П-033 от 13.02.2017 г.

**Проектное предложение по внесению изменения
в вид разрешенного использования
земельного участка**

Адрес: РО, г. Батайск, ул.Воровского,57

43-2023-ПЗУ

Заказчик: З.М.Намоян

Начальник ОП

О.П.Семеренко

2022

Пояснительная записка

1). Проектное предложение по изменению вида разрешенного использования земельного участка – "склады" предусматривает размещение строящегося здания склада по адресу: РО, г.Батайск, ул.Воровского, 57 разработана для гр. Намоян З.М. на основании:

– Договора № 18 от 2022г.

Исходными данными для схемы являются предоставленные заказчиком документы:

Выписка из ЕГРН на з/у 61:46:0011403:192 от 23.11.2021г. № КУВИ-002/2021-155528378

Топографический план, выполненный ИП Метелица, г. Батайск от 06.2021г.

– технический отчет по результатам инженерно-геологическим изысканиям

ИП Долженко от 2022г.

– градостроительный план з/у: РФ 612-02-100-2021-0379 от 09.12.21г.

2) Земельный участок по адресу: РО, г.Батайск, ул.Воровского, 57, расположен в пределах городских земель в восточной части г. Батайск, в существующей жилой застройке.

Согласно правилам землепользования и застройки г. Батайск данный земельный участок относится к зоне И.1.

Статья 37. Градостроительный регламент зоны инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки (И.1)

Зона И.1 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, объектов санитарной очистки, выделена для формирования комплексов объектов городской инженерной и транспортной инфраструктур не выше IV класса опасности.



3) Предлагаемый Вид разрешенного использования земельного участка – "СКЛАДЫ".

3). Площадь земельного участка составляет 3915 кв.м.

Кадастровый номер земельного участка 61:46:0011403:192

Условия строительства:

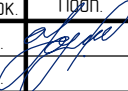

1. Климатический район – III В.
2. Средняя температура наиболее холодной пятидневки– 22°С.
3. Годовое количество осадков– 555мм.
4. Расчетное значение веса снегового покрова на 1кв.м горизонтальной поверхности земли (III район) – 1,2 (120) кПа (кгс/кв.м).
5. Нормативное значение ветрового давления (III район, тип местности В) – 0,38(38) кПа (кгс/кв.м).
6. Среднемесячная относительная влажность воздуха наиболее теплого месяца – 58%.
7. Среднемесячная относительная влажность воздуха наиболее холодного месяца – 85%.
8. Нормативная глубина промерзания грунта – 0,9 м.
9. Сейсмичность района – 6 баллов.

| | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|----------------|-------------|--|--|--|---|---------|-------------|--------|---|------|---|--|--|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам.инв. № | 6. Среднегодовая относительная влажность воздуха наиболее теплого месяца – 50%. | | | | | | | | | | | |
| | | | 7. Среднемесячная относительная влажность воздуха наиболее холодного месяца – 85%. | | | | | | | | | | | |
| | | | 8. Нормативная глубина промерзания грунта – 0,9 м. | | | | | | | | | | | |
| | | | 9. Сейсмичность района – 6 баллов. | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | 43-2023-ПЗУ | | | | | | | | |
| | | | | | | СКЛАД | | | | | | | | |
| | | | | | | Изм. | Коллич. | Лист | № док. | Подп. | Дата | | | |
| | | | | | | Разраб. | | Букаев Д.В. | |  | | Адрес: РО, г.Батайск, Ростовская область, г. Батайск, ул. Воровского, 57 | | |
| | | | | | | Провер. | | Букаев Д.В. | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| Пояснительная записка | | | | | |  Муниципальное предприятие АПБ "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска | | | | | | | | |

4. Техничко-экономические показатели

| №№ п.п. | Наименование показателей | Единица измерения | Количество |
|------------|---|-------------------|------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Площадь участка | га | 0,3915 |
| 2 | Площадь застройки объекта | м2 | 850,5 |
| 3 | Плотность застройки (общая) | % | 44 |
| 4 | Площадь озеленения/включая вертикальное | % | 15 |

| №№ п.п. | Наименование показателей | Единица измерения | Количество |
|------------|--------------------------|-------------------|------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Площадь здания | м2 | 838,6 |
| 2 | Этажность | м2 | 1 этажа |
| 3 | Высота здания | м | 9,0 |
| 4 | Объем здания | м3 | 6890 |
| 5 | Общая площадь помещений | м2 | 838,6 |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

| | | | | | | | | | |
|----------------|---------|--------|-------------|--------|---|------|---|------|--------|
| Взам.инв. № | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| Подпись и дата | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | | 43-2023-ПЗУ | | |
| | | | | | | | СКЛАД | | |
| | Изм. | Колич. | Лист | № док. | Подп. | Дата | | | |
| | Разраб. | | Букаев Д.В. | |  | | Адрес: РО, г.Батайск, Ростовская область, г. Батайск, ул. Ворожского, 57 | | |
| | Провер. | | Букаев Д.В. | | | | | | |
| | | | | | | | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | | П | 3 | |
| | | | | | | |  Муниципальное предприятие АПБ "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска | | |
| | | | | | | | Пояснительная записка | | |

Описание организации рельефа вертикальной планировкой.

Территория земельного участка имеет слабовыраженный рельеф, перепады высотных отметок незначительные.

Схема вертикальной планировки выполнена методом "Проектных горизонталей". Определены существующие и проектные отметки поверхности в характерных точках. Заданы приемлемые уклоны для пешеходного движения и парковки автотранспорта.

Система отвода поверхностных вод от здания и с территории, предусматривается открытым способом, по спланированной поверхности в водоотводные лотки, расположенные вдоль территории участка, и далее в локальный водоприемные колодцы, согласно ТУ УЖКХ от 25.05.2022г.

Описание решений по благоустройству территории

Благоустройство территории включает в себя комплексное решение: благоустройство территории земельного участка и прилегающей к нему городской территории.

На территории земельного участка:

- щебеночное покрытие предусмотреть в местах для парковки автомобилей и площадку для установки мобильного пластикового евроконтейнера ТБО;
- озеленение выполнить устройством клумб вдоль восточного фасада здания, засеять многолетней травой и посадить декоративные кустарники.

На прилегающей к земельному участку городской территории:

- снять разрушенное покрытие проезжей части дороги с северной стороны участка, выполнить подсыпку (выровнить) щебнем.

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

Поток движения транспорта происходит с западной и северной стороны участка. Все парковочные места имеют щебеночное покрытие.

Технологические решения.

В здании осуществляется весь технологический процесс:

- загрузка товаров через наружные двери;

Мероприятия по обеспечению доступности здания для маломобильных групп населения.

Настоящий проект не предусматривает мероприятия для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения (далее – маломобильных групп населения – МГН) равные условия жизнедеятельности с другими категориями населения.

| | | | | | | | | |
|------------|---------|------|-------|-------|------|--|------|--------|
| | | | | | | 43-2023-ПЗУ | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док | Подп. | Дата | Пояснительная записка | | |
| Архитектор | Букаев | | | | | | | |
| Проверил | Букаев | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | П | 4 | |
| | | | | | | Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска | | |

Охрана окружающей среды.

Вывоз мусора осуществлять спецтранспортом. Договор на мусороудаление заключить со специализированной организацией города. Не допускается повторное использование пакетов и мешков для мусора и их вытряхивание в контейнер для бытовых отходов. Отработанные люминисцентные лампы вывозятся на утилизацию в НПО "Промэкология".

Здание не является источником загрязнения окружающей среды. В связи с отсутствием вредных воздействий на окружающую среду, специальных устройств по очистке воздуха не предусмотрено.

Радиационный контроль.

Участок строительства, строительные материалы и изделия, используемые в строительстве данного объекта, а также выстроенное по настоящим чертежам настоящего комплекта сооружение, в соответствии с Федеральным законом "О радиационной безопасности" N 3-ФЗ от 09.01.96 г., должны удовлетворять требованиям "Норм радиационной безопасности" (НРБ-99) Требования безопасности." СП 2.6.1758-96 и "Основных санитарных правил обеспечения радиационной безопасности" (ОСП ОРБ-99) СП 2.6.799-99. Результаты радиационного контроля должны быть переданы заказчику и представителю авторского надзора.

Противопожарные мероприятия

Здание относится к III степени огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности С0, класс функциональной пожарной опасности Ф 5.

Склад по функциональному назначению – склады распределительные.

По оси здания А (с южной стороны) предусмотрена противопожарная стена 1-го типа. Дверные проемы и окна в этих стенах – с пределом огнестойкости EI-60 и E-60.

Эвакуация посетителей и персонала обеспечивается следующими мероприятиями:

- устройство эвакуационных выходов;
- нормируемой шириной проходов на путях эвакуации.

Внутреннее пожаротушение обеспечивается углекислотными огнетушителями. Наружное пожаротушение осуществляется от пожарного гидранта, расположенного в непосредственной близости. Обязательным является оборудование помещений пожарной сигнализацией в соответствии с НПБ 110-03.

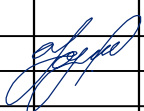

Все стальные конструкции, окрасить огнезащитной краской ВУП2 ТУ 2316-002-48357289-2001, нанесенной на грунтовку ГФ-021 по ГОСТ 25129, толщиной в соответствии с обеспечением огнезащитной эффективности стальных конструкций (фактический предел огнестойкости R45) нанесенный на грунтовку требуемой толщины.

Антикоррозийная защита

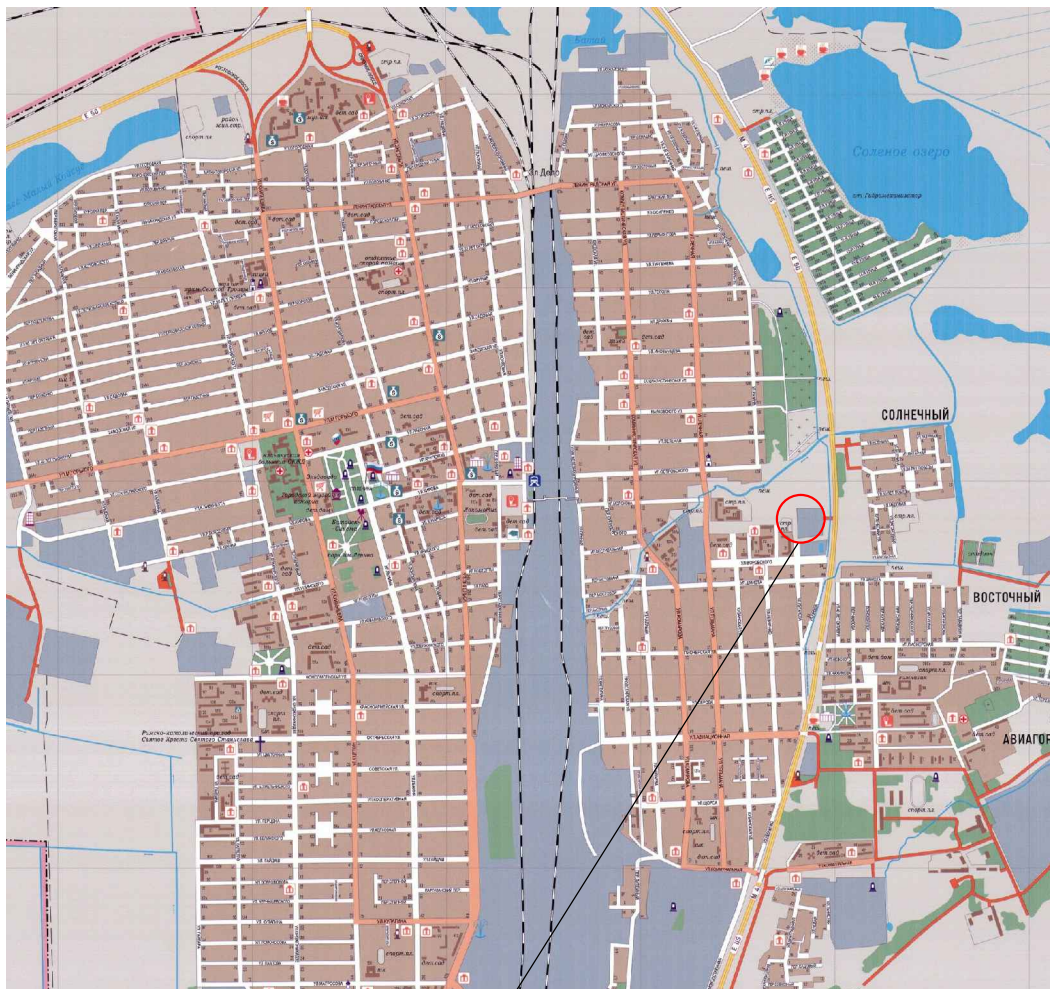
При выполнении антикоррозийной защиты соблюдать требования СНиП 3.04.03-85 Защита строительных конструкций и сооружений от коррозии. Правила производства и приемки работ", ГОСТ 12.3.005-75* "ССБТ. Работы окрасочные. Общие требования безопасности", ГОСТ 12.3.016-87 "ССБТ. Антикоррозийные работы при строительстве.

Инженерное обеспечение

Электроснабжение – централизованное.

| | | | | | | | | | |
|------------|---------|--------|-------|---|---|-------------|--------|--|--|
| | | | | | | 43-2023-ПЗУ | | | |
| | | | | | | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док | Подп. | Дата | | | | |
| | | | |  | | | | | |
| Архитектор | | Букаев | | | Стадия | Лист | Листов | | |
| Проверил | | Букаев | | | П | 5 | | | |
| | | | | |  Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | Пояснительная записка | | | | | |
| | | | | | | | | | |

Ситуационный план



РО, г.Батайск, ул.Воровского, 57

| | | |
|--------------|----------------|-------------|
| Инф. № подл. | Подпись и дата | Взам.инф. № |
| | | |

| | | | | |
|------|------|------|-------|------|
| Изм. | Кол. | Лист | Подп. | Дата |
| | | | | |

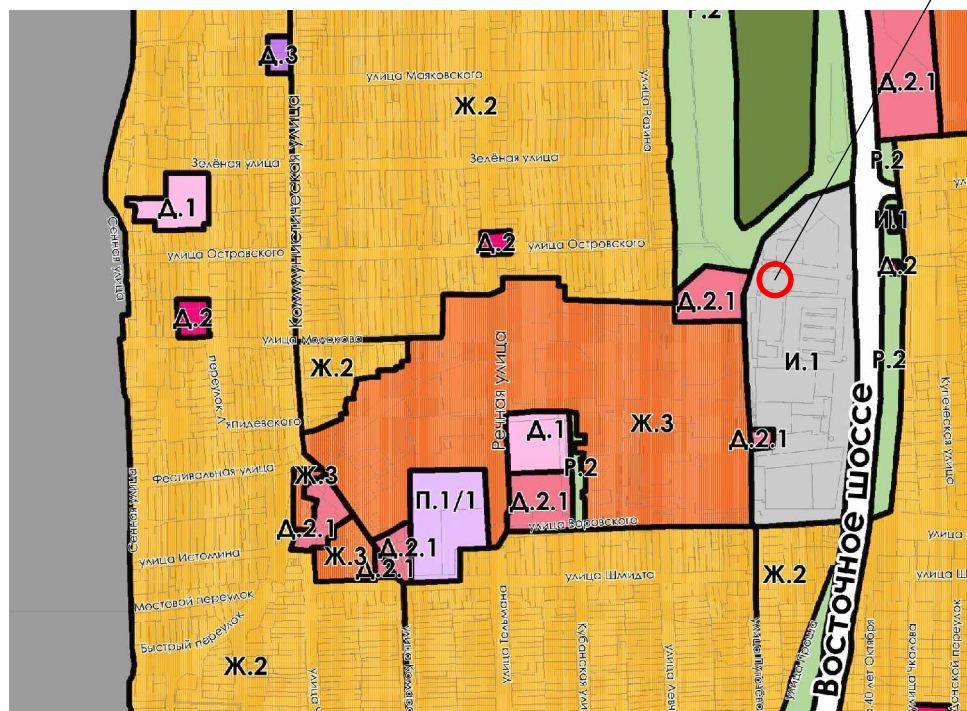
43-2023-ПЗУ

Лист

6

This is an aerial map of a residential area, likely from a public utility or planning department. The map shows property boundaries in red lines and lot numbers in various colors. A large yellow rectangular area is highlighted, containing a red circle. A black line connects this red circle to a red circle on a street labeled '4826'. Other lot numbers visible include 3056, 192, 57, 4652, 55, 35, 4688, 74819, 675, 5131, 5750, 671, and 16.

ФРАГМЕНТ СХЕМЫ ПЗЗ г.Батайска

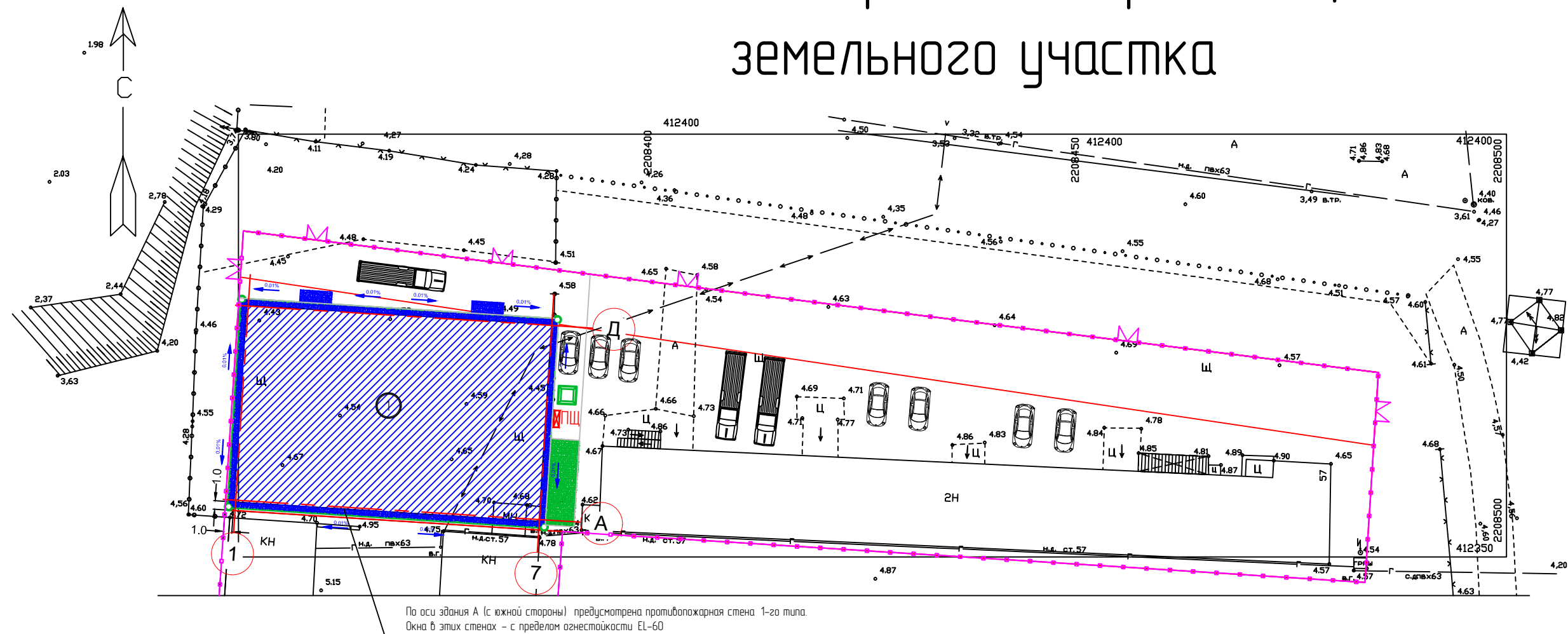


| | | |
|-------------------|----------------|-------------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам.инв. № |
| Изм. Кол.уч. Лист | Подп. Дата | |

43-2023-ПЗУ

| | |
|------|---|
| Лист | 7 |
|------|---|

Схема планировочной организации земельного участка

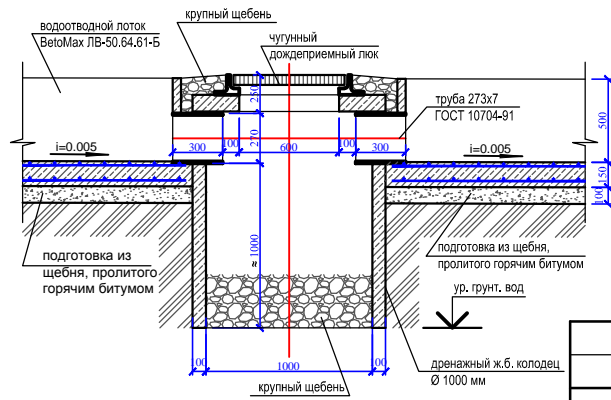


1 - СКЛАД

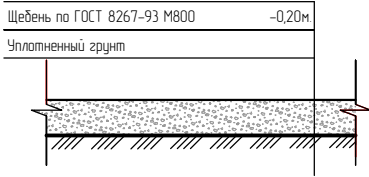
Условные обозначения

| Условное обозначение | Наименование | Условное обозначение | Наименование |
|----------------------|----------------------------|----------------------|---|
| — | Граница земельного участка | Щ | Пожарный щит, пожарный резервуар |
| 1 | Порядковый номер строений | □ | Контейнер ТБО /площадка для мусора |
| ▨ | Проектируемое здание | — | Водоотводный лоток 200х200 (откр. типа), Локальный водоприемный колодец |
| ▨ | Бетонное покрытие | — | ограждение, въезд |
| ▨ | Щебеночное покрытие | — | места размещения авто. |
| ▨ | Озеленение | | |
| 0.01% | Проектируемый уклон | | |

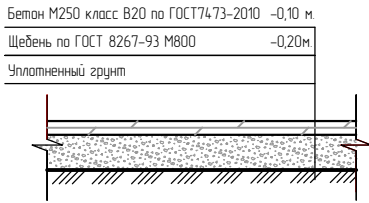
СЕЧЕНИЕ ДРЕНАЖНОГО КОЛОДЦА М 1:20



Состав твердого покрытия проездов



Состав твердого покрытия отмостки



| | | | | | | |
|------------|---------|------|------|-------|-------|--|
| | | | | | | 43-2023-ПЗУ |
| | | | | | | СКЛАД |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | Док. | Подп. | Дата | Адрес: РО, г. Батайск, ул.Воровского,57 |
| Разработал | Букаев | | | | 05.22 | Стадия |
| Проверил | Букаев | | | | | П |
| | | | | | | Лист |
| | | | | | | 8 |
| | | | | | | Листов |
| | | | | | | Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска |
| | | | | | | Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500) |