

Пояснительная записка

к архитектурному проекту «Торгового центра», по адресу: Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Южный обход.

Настоящий проект выполнен для строительства «Торгового центра», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 26:12:012706:182, по адресу: Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Южный обход.

Земельный участок расположен в юго-западной части г. Ставрополя, на свободной от капитальной застройки территории южной части ул. Южный обход. Земельный участок зарегистрирован в аренде за ИП Богдановой Е.И.

Площадь земельного участка составляет 28276,0 м².

С южной стороны к земельному участку строительства «Торгового центра» примыкает земельный участок средней общеобразовательной школы № 39.

С восточной стороны от земельного участка строительства «Торгового центра» расположена территория застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами.

С западной стороны от земельного участка строительства «Торгового центра» расположена территория застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами.

С северной стороны расположена проезжая часть ул. Южный обход.

На земельном участке отсутствуют существующие капитальные здания и сооружения, а также существующие зеленые насаждения ценных пород, которые при строительстве проектируемого здания «Торгового центра» подлежат сносу.

Основные подъезды к участку осуществляется от ул. Южный обход по существующему и проектируемому съездам.

На участке предполагается строительство одного отдельно стоящего одноэтажного здания «Торгового центра», а также одного отдельно стоящего одноэтажного здания Кафе быстрого питания «KFC-АВТО».

Для организации парковочных мест для автотранспорта сотрудников и посетителей «Торгового центра» и Кафе быстрого питания «KFC-АВТО» проектом предусматривается устройство на участке открытых автостоянок для временного хранения автомобилей всего на 550 парковочных мест.

Архитектурно-планировочные решения, принятые в проекте, выполнены с учетом существующей градостроительной ситуации, и в соответствии с функциональным назначением проектируемых здания «Торгового центра» и здания Кафе быстрого питания «KFC-АВТО».

Проектируемое здание «Торгового центра» одноэтажное, без подвала, без чердака.

Здание «Торгового центра» состоит из 7-ми обособленных торговых блоков, имеющих самостоятельные входы для посетителей, а также загрузочные, бытовые и подсобные помещения.

Здание «Торгового центра» предназначено для размещения продовольственных и промтоварных магазинов.

Конструктивная схема здания «Торгового центра» - монолитный железобетонный рамный каркас с монолитными железобетонными колоннами и ригелями, сборным перекрытием из железобетонных панелей, в части здания с размещением бытовых и подсобных помещений, высотой в свету 4,0 м, а также перекрытием по большепролетным металлическим фермам в части расположения торговых залов, высотой в свету 6,0 м.

Проектируемое здание Кафе быстрого питания «KFC-АВТО» одноэтажное, без подвала, без чердака.

Проект разрабатывается в соответствии с требованиями СП 118.13330.2016 «Общественные здания и сооружения».

В проекте предусматриваются мероприятия для создания на участке и в здании безбарьерной среды для инвалидов и маломобильных групп населения. Проект разрабатывается в соответствии с требованиями СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

Технико-экономические показатели по проекту:

Площадь земельного участка, всего	- 28276,0 м ²
Площадь застройки, всего	- 8671,0 м ²
Площадь застройки «Торгового центра»	- 8316,0 м ²
Площадь застройки Кафе «KFC-АВТО»	- 355,0 м ²
Площадь озеленения	- 5650,0 м ²
Площадь покрытий	- 13955,0 м ²
Коэффициент застройки	- 0,3
Строительный объем, всего	- 59368,0 м ³
Строительный объем «Торгового центра»	- 58331,0 м ³
Строительный объем Кафе «KFC-АВТО»	- 1037,0 м ³
Общая площадь, всего	- 8438,0 м ²
Общая площадь «Торгового центра»	- 8110,0 м ²
Общая площадь Кафе «KFC-АВТО»	- 328,0 м ²
Общая торговая площадь «Торгового центра»	- 3420,0 м ²
Количество парковочных мест на открытых автостоянках, всего	- 550 парк/мест.
Этажность	- 1 этаж
Количество этажей	- 1 этаж
Уровень ответственности	- нормальный.

Наличие у земельного участка характеристик благоприятных для застройки.

Проектирование здания «Торгового центра», на земельном участке с кадастровым номером 26:12:012706:182, по адресу: Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Южный обход, выполняется на земельном участке, имеющем благоприятные для застройки характеристики:

- земельный участок расположен вдоль проезжей части улицы Южный обход, с интенсивным транспортным движением, на въезде в город Ставрополь с южной стороны;

- вдоль улицы Южный обход, от въезда в город до перекрестка с ул. Космонавтов, в настоящее время отсутствуют здания продовольственных и промтоварных магазинов торговой площадью более 200 кв.м.;

- на земельном участке отсутствуют существующие капитальные здания и сооружения, а также существующие зеленые насаждения ценных пород, которые при строительстве проектируемого здания «Торгового центра» подлежат сносу;

- земельный участок расположен в структуре застройки микрорайона многоэтажных многоквартирных жилых домов, в квартале 566, с недостаточно развитой инфраструктурой, в том числе не обеспеченной предприятиями торговли и общественного питания;

- конфигурация земельного участка в сложившейся общественно-деловой и производственной застройке полностью обеспечивает рациональное технологическое размещение проектируемых зданий «Торгового центра» и Кафе быстрого питания «KFC-АВТО»;

Исходя из вышеописанного, в соответствии со ст. 40 Градостроительного кодекса РФ правообладатель земельного участка принял решение воспользоваться своим правом и обратиться за предоставлением разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства: в части изменения вида разрешенного использования земельного участка для строительства «Торгового центра» общей полезной площадью 8000 кв.м.

Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающей к ним территории, и с соблюдением технических условий.

Почетный архитектор России



В.А. Божуков

Объект: «Торговый центр» по адресу: г. Ставрополь, ул. Южный обход, в квартале 566.

Земельный участок кадастровый номер 26:12:012706:182

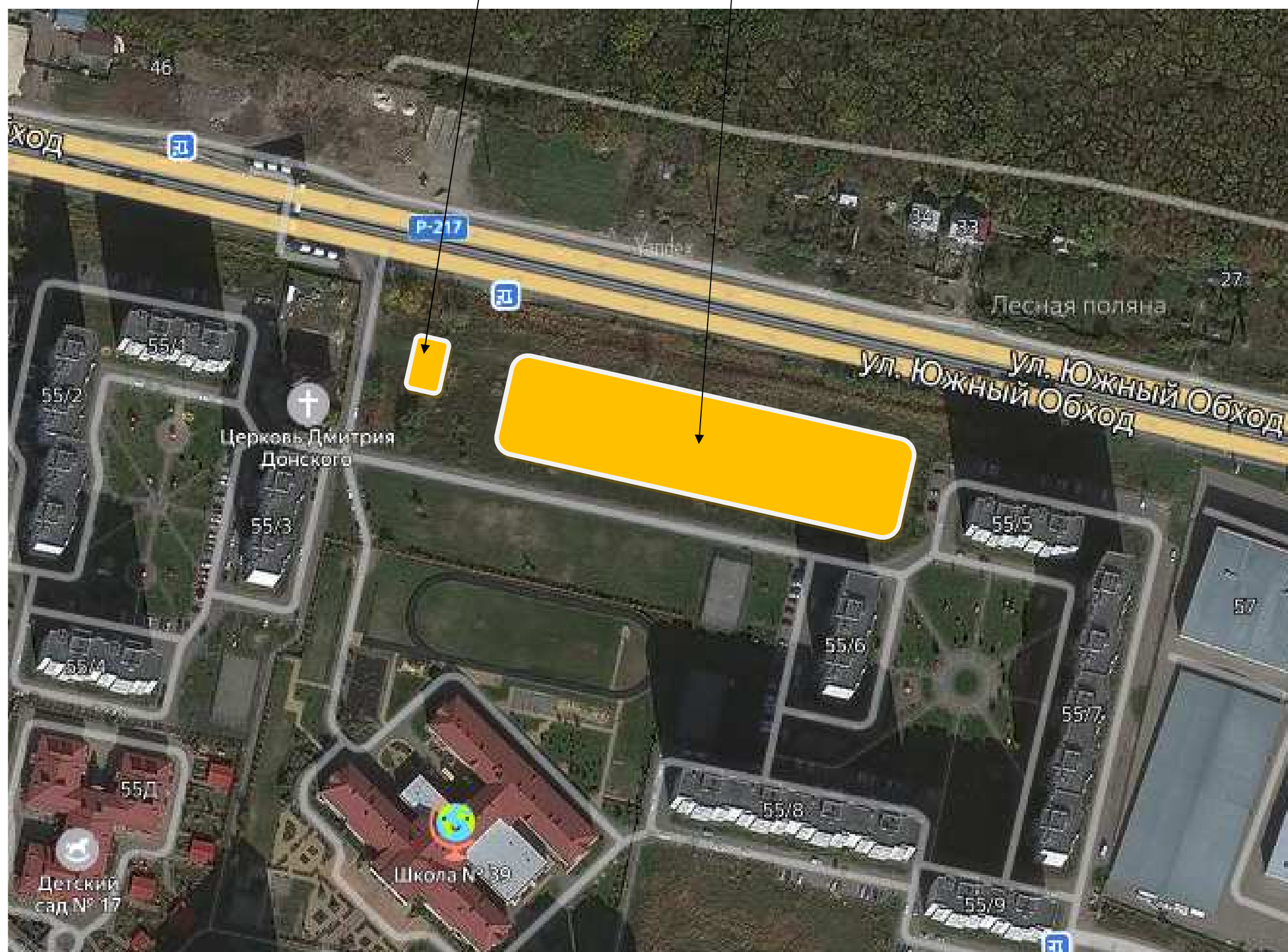


Ситуационный план расположения участка в застройке 566 квартала.

Объект: «Торговый центр» по адресу: г. Ставрополь, ул. Южный обход, в квартале 566.

Проектируемое здание Кафе «KFC-АВТО»

Проектируемое здание «Торгового центра»



Ситуационный план расположения здания «Торгового центра» на участке.

Объект: «Торговый центр» по адресу: г. Ставрополь, ул. Южный обход, в квартале 566.

Земельный участок кадастровый номер 26:12:012706:182



Существующая градостроительная ситуация.

Объект: «Торговый центр» по адресу: г. Ставрополь, ул. Южный обход, в квартале 566.

Существующая градостроительная ситуация застройки южной части ул. Южный обход.



Участок предполагаемого строительства
Торгового центра









