**ИП Галкин Д.Ф.**

**Реконструкция объекта незавершенного строительства, расположенного по проспекту Гагарина 19Б в г. Смоленск под гостиницу категории "Пять звезд".**

**П О Я С Н И Т Е Л Ь Н А Я З А П И С К А**

# Проектное обоснование на отклонения

# от предельных параметров

**2019**

**ИП Галкин Д.Ф.**

**Реконструкция объекта незавершенного строительства, расположенного по проспекту Гагарина 19Б в г. Смоленск под гостиницу категории "Пять звезд".**

**П О Я С Н И Т Е Л Ь Н А Я З А П И С К А**

# Проектное обоснование на отклонения

# от предельных параметров

Индивидуальный предприниматель Галкин Д.Ф.

**2019**

**СОДЕРЖАНИЕ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Номер раздела | Наименование раздела | Стр. |
| 1 | Состав документации | 3 |
| 2 | Сведения о наличии свидетельств | 4 |
| 3 | Общая часть | 5 |
| 4 | Общая характеристика объекта | 6 |
| 5 | Генплан и благоустройство | 7 |
| 7 | Обоснование на отклонения от предельных параметров | 8 |
| 8 | Технико-экономические показатели объекта | 9 |

**1 СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Номер заказа** | **Наименование** | | **Масштаб** |
|  |  | **1.1 Пояснительная записка** |  |
|  | **1.2 Графические материалы** |  |
| Лист 1 | Схема планировочной организации земельного участка | 1:500 |
|  | Лист 2 | Схема организации движения | 1:500 |

**2 СВЕДЕНИЯ О НАЛИЧИИ СВИДЕТЕЛЬСТВ ИП ГАЛКИН Д.Ф.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Вид деятельности | Наименование  документа | Регистрационный  номер | Организация,  выдавшая лицензию |
| 1. Работы, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства | Свидетельство  о допуске  к работам | №454-2017-324300288437-П-2 | Саморегулируемая организация "Брянское Региональное Объединение Проектировщиков" |

**3 ОБЩАЯ ЧАСТЬ**

Проектная документация на реконструкцию объекта незавершенного строительства, расположенного по проспекту Гагарина 19Б в г. Смоленск под гостиницу категории "Пять звезд" разработана на основании задания на проектирование, утвержденного заказчиком.

**4 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА**

Проектом предусматривается реконструкция объекта незавершенного строительства, расположенного по проспекту Гагарина 19Б в г. Смоленск под гостиницу категории "Пять звезд".

Назначение объекта – гостиница категории «Пять звезд» на 209 номеров.

Цель проектирования – развитие застройки г. Смоленск согласно  проекта планировки территории, достройка объекта незавершенного строительства, а также обеспечение потребности населения в гостиницах.

Уровень ответственности здания – II;

Степень огнестойкости –I;

Класс конструктивной пожарной опасности – С0;

Класс функциональной пожарно опасности – Ф1.2;

**5 ГЕНПЛАН И БЛАГОУСТРОЙСТВО**

Генеральный план разработан на основании:

* задания на проектирование;
* топографической съемки в М1:500;
* градостроительного плана земельного участка;

Земельный участок с кадастровым номером [67:27:0030605:59](https://egrp365.ru/reestr?egrp=67:27:0030605:59) прямоугольной формы ограничен с севера ул. Раевского, с востока территорией педучилища, с юга территория предприятия, с запада проспектом Гагарина.

Генпланом предусмотрено частичное расширение территории в южном направлении в соответствии с планом благоустройства.

Генеральный план решен с учетом композиционной увязки здания с существующей исторической застройкой. Здание обеспечено кольцевым проездом с выездами на ул. Раевского и пр-т Гагарина.

Проектом благоустройства предусмотрена основная парковка, состоящая из 26 м/мест, расположенных на земельном участке с кадастровым номером [67:27:0030605:39](https://egrp365.ru/reestr?egrp=67:27:0030605:39).

Проектом предусмотрено комплексное благоустройство территории с устройством твердых покрытий проездов и тротуаров.

Проектом максимально сохраняется сложившийся рельеф участка и прилегающей территории.

Отвод поверхностных вод запроектирован открытым, вдоль автопроездов, в существующую сеть ливневой канализации.

**6 Обоснование на отклонения от предельных параметров**

1. На основании статьи 17 Правил землепользования г. Смоленск проектом предусмотрена площадь земельного участка - 1820 м2 , площадь застройки– 1151,4 м2, площадь проездов – 827,60 м2.
2. На основании статьи 18 Правил землепользования г. Смоленск коэффициент использования территории для гостиниц не предусматривается.
3. На основании статьи 19 Правил землепользования г. Смоленск проектом предусмотрены минимальные отступы здания от границы

земельного участка. (См. Графические материалы, План благоустройства).

1. На основании статьи 20 Правил землепользования г. Смоленск максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений допускаются в отношении козырьков - не более 1,5 метров и выше 3,5 метров от уровня земли.

В связи с функциональным назначением здания (гостиница категории 5 звезд) необходимо вход в здание гостиницы оборудовать устройствами для защиты от атмосферных осадков. Т.к. вход в гостиницу осуществляется с тротуара, проектом предусмотрен козырек, выступающий за красную линию на 2 м и подвесной стеклянный козырек на высоте

4,5 м от уровня земли, выступающий за красную линию на 6 м.

Данное проектное решение не влияет на безопасную эксплуатацию, не перекрывает видимость и не влияет на безопасность дорожного движения по проспекту Гагарина. (См. Графические материалы, Схема планировочной организации земельного участка, Схема организации движения).

1. На основании статьи 22, таблица 9 Правил землепользования г. Смоленск озеленение территории гостиниц не предусматривается.
2. На основании статьи 23 Правил землепользования г. Смоленск количество парковочных мест для зданий гостиниц высшей категории (4-5 звезд) составляет 13 машино-мест на 100 гостиничных мест. Т.к. проектируемый объект – гостиница категории 5 звезд с количеством 209 мест, то для данного здания необходимо 27 машино-мест. В связи с отсутствием в составе гостиницы предприятий общественного питания для сторонних посетителей, отдельные парковочные места для этих целей не предусматриваются (см. п. 5.17 СП 257.1325800.2016). На основании п.5 статьи 23 Правил землепользования г. Смоленск за пределами земельного участка может быть размещено не более 50% необходимых машино-мест.

В связи с невозможностью расположения данного количества парковочных мест на земельном участке с кадастровым номером [67:27:0030605:59](https://egrp365.ru/reestr?egrp=67:27:0030605:59), расчетная потребность в парковочных местах обеспечивается за счет их расположения на соседнем земельном участке с кадастровым номером [67:27:0030605:39](https://egrp365.ru/reestr?egrp=67:27:0030605:39), что не влияет на безопасность дорожного движения по проспекту Гагарина. (См. Графические материалы, Схема организации движения).

**Вывод: На основании вышеизложенного следует, что отклонения от предельных параметров в части выступа козырька за красную линию, и расположения расчетного количества машино- мест на соседнем земельном участке не нарушают требования ФЗ №185 «О безопасности зданий и сооружений», ФЗ№ 190 от 29.12.2004 «Градостроительный кодекс РФ», ФЗ №123 «О требованиях пожарной безопасности».**

**7 ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование показателя** | **Ед.изм.** | **Всего** |
| 1. Количество этажей,  в том числе подземных | эт. | 17  2 |
| 2. Количество мест | место | 209 |
| 3. Площадь застройки | м3 | 1151,4 |
| 4. Строительный объем | м3 | 72000 |

**ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ**