

# ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

## 1. Общая часть.

Проект объекта общественного питания (кафе с торговым залом) по ул. Рыленкова в г. Смоленске разработан на основании задания на проектирование, градостроительного плана земельного участка № RU 67302000-2185.

Схема планировочной организации разработана на топографическом съемке, выполненной ООО «Центр инженерных изысканий» в 2018 г.

Участок находится в Промышленном районе города Смоленска по адресу: г.Смоленск, ул. Рыленкова, 42а(кадастровый номер 67:27:0031410:36). Категория земель – земли поселений(земли населенных пунктов). С востока участок примыкает к участку 0,05 га выделенному под благоустройство, с запада – к существующему проезду, с севера располагается многоквартирный жилой дом № 42.

Согласно Правилам землепользования и застройки г. Смоленска участок проектирования находится в функциональной зоне **ЖЗ** «Зона застройки многоэтажными жилыми домами от 5 этажей и выше, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры».

Согласно границ территорий объектов культурного наследия участок находится вне зон границ исторически ценной городской территории, вне зон охраны культурного слоя и вне зон ограничения высотности.

В настоящее время участок свободен от застройки.

Через участок проходят ливневая и хозяйственная канализации, электрический кабель, газопровод, сети связи, которая попадают под пятно застройки и подлежат выносу и перекладке.

Площадь участка под строительство составляет **607** м<sup>2</sup>. Поверхность рельефа участка спланированная. Перепад отметок в пределах участка 2 м (239,8 – 241,20) м в абсолютных отметках).

Данные о районе строительства:

Климатический район – II В.

Расчетная температура наружного воздуха: холодных суток - 28° С,  
холодной пятидневки - 25° С.

Скоростной напор ветра – 23 кг/м<sup>2</sup>.

						14-2016-ПО.ПЗ		
Изм.	Кол.	Лист	№ до	Под-	Дата			
						Статья	Лист	Листов
ГИП		Лазарен-				ПО	1	
Выпол-		Ковалев				Пояснительная записка		
						ООО «Третья ли-		

Глубина промерзания грунтов (по данным инженерно-геологических изысканий) -

До начала проектирования необходимо получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории города Смоленска объекта общественного питания (кафе с торговым залом), так как размеры земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков.

Согласно градостроительного плана предельные(минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенные в данной зоне характеризуются следующими параметрами:

- 1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 17 ПЗЗ города Смоленска;
- 2) предельное максимальное значение коэффициента использования территории;
- 3) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 6 части II ПЗЗ города Смоленска;
- 4) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 21 части II ПЗЗ города Смоленска;
- 5) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков - V;
- 6) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 22 части II ПЗЗ города Смоленска;
- 7) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 23 части II ПЗЗ города Смоленска;
- 8) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 24 части II ПЗЗ города Смоленска;

Представленная схема планировочной организации объекта общественного питания (кафе с торговым залом) разработана на топографическом съемке, выполненной ООО «Центр инженерных изысканий» в 2018 г.

Размещение объекта на участке предусмотрено с учетом соблюдения норм инсоляции окружающей застройки и топографии.

К зданию предусмотрено 2 подъезда. Первый с существующего проезда непосредственно к разгрузочной площадке здания. Второй вдоль главного фасада здания по участку под благоустройство площадью 0,05 га для подъезда посетителей к гостевой парковке и пожарного проезда.

**2.1.** Согласно ПЗЗ города Смоленска, статьи 17 минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных необходимых вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации в соответствии с настоящими Правилами, СанПиН, местными нормативами градостроительного проектирования и техническими регламентами.

**2.2.** Предельное максимальное значение коэффициента использования территории устанавливается для земельных участков жилой малоэтажной и многоэтажной застройки и ограничивает общую площадь квартир на данных участках.

Площадь проектируемого объекта данный параметр не ограничивает.

**2.3.** Отступы здания установлены по границе земельного участка, совпадающей с красными линиями проездов, как для прочих зданий в соответствии с ПЗЗ г. Смоленска, статьей 19, п.4.

Расположение объекта на участке обеспечивает нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных на сопряженных земельных участках.

**2.4.** Максимальная высота здания 11,0 м от уровня пола первого этажа.

Согласно границ территорий объектов культурного наследия участок находится вне зон границ исторически ценной городской территории, вне зон охраны культурного слоя и вне зон ограничения высотности.

**2.5.** Для проектируемого объекта устанавливается санитарно-защитная зона 50 м согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

В установленном порядке разработан проект сокращения санитарно-защитной зоны до границ землепользования.

**2.6.** Согласно статьи 22 части II ПЗЗ города Смоленска для объектов общественного питания не предусмотрена обязательная минимальная доля озелененной территории.

						14-2016-	Лис 3
Изм.	Кол.		№д	Пол-			

Схема планировочной организации объекта не предусматривает озеленения участка в границах землепользования.

**2.7.** Машино-места для парковки легковых автомобилей объектов культуры, обслуживающей, административной, общественной, производственной деятельности, в том числе рассчитанные на прием посетителей рассчитываются в соответствии с Правилам землепользования и застройки города Смоленска из расчета 1 машино-место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве.

Согласно техническому заданию на участке запроектирован объект общественного питания (кафе с торговым залом), а именно кафе на 30 посадочных места и торговый зал 100 м<sup>2</sup>.

По расчету для объекта необходима парковка 8 машино-мест. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии ПЗЗ г. Смоленска, размещаются на земельном участке или на иных земельных участках, расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок. За пределами земельного участка может быть размещено не более 50% необходимых машино-мест.

Согласно постановления от 28 февраля 2014 года № 141 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования смоленской области «планировка и застройка городов и иных населенных пунктов смоленской области» п. 9.7.51. допускается проектировать открытые наземные стоянки для временного хранения автомобилей в пределах улиц и дорог, ограничивающих жилые кварталы (микрорайоны), и на специально отведенных участках вблизи зданий и сооружений, объектов отдыха и рекреационных территорий.

Для объекта нежилого назначения не предусматриваются места для хранения автомобилей. Согласно техническому заданию на смежном земельном участке в кармане вдоль проезда запроектированы гостевые парковки на 9 машино-места для временного пребывания транспортных средств посетителей кафе (100% от необходимого количества по расчету).

**2.8.** Согласно статьи 24 ПЗЗ города Смоленска Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 квадратных метров на одно место.

Согласно техническому заданию загрузка товаров предусмотрена малогабаритным грузовым транспортом и для этих нужд предусмотрено одно место на разгрузочной площадке площадью 50 квадратных метров. Подъезд к загрузке запроектирован с существующего внутриквартального проезда.

**ВЫВОДЫ:** Учитывая вышеописанное, проект выполняет все предельные параметры разрешенного строительства, кроме одного.

Согласно результатов анализа, настоящим ПО заключаем, что размеры земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров зе-

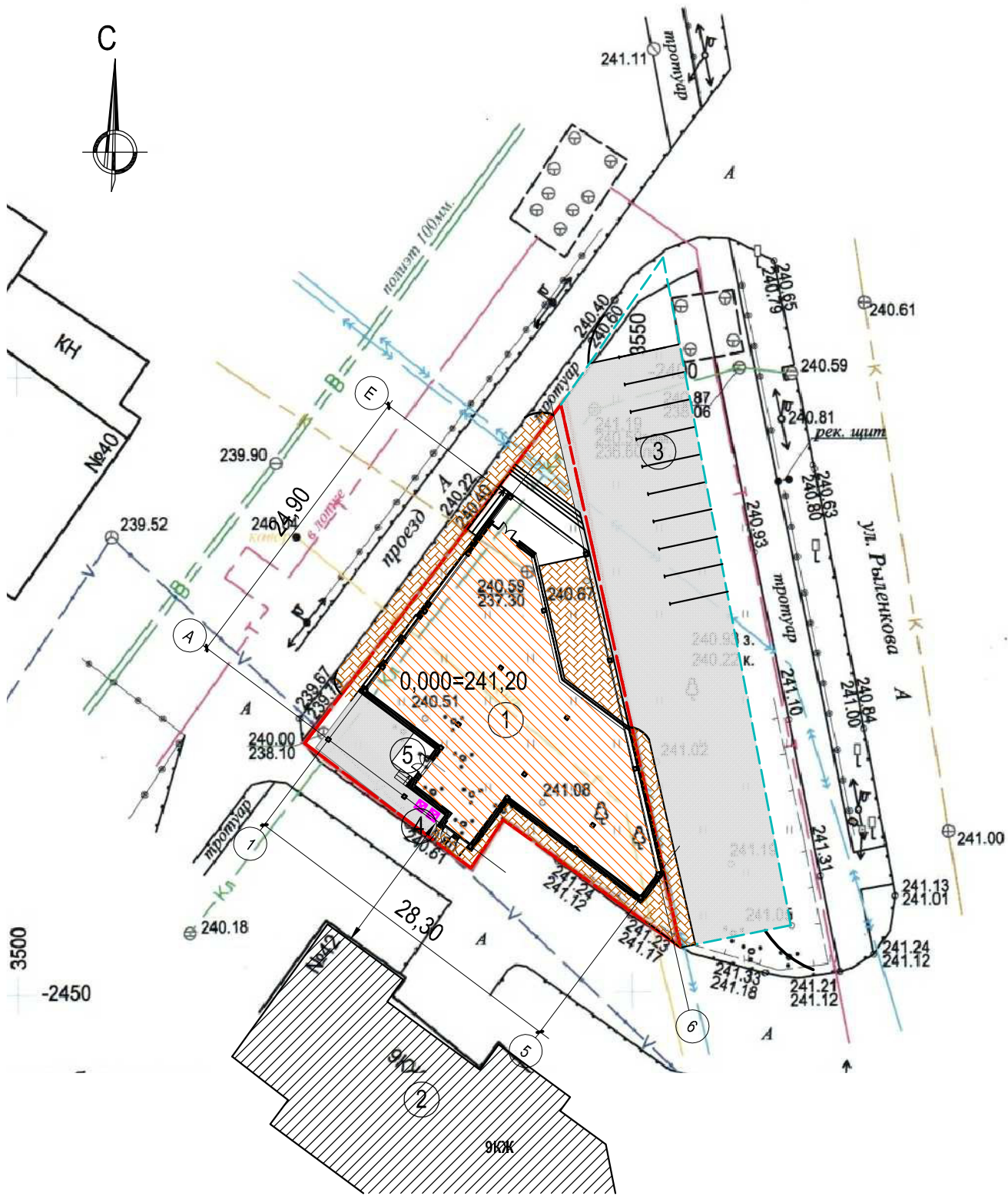
						14-2016-	Лис 4
Изм.	Кол.		№д	Пол-			

мельных участков, так как нет возможности для размещения 50 % расчетного количества парковок в границах землепользования.

Однако согласно постановления от 28 февраля 2014 года № 141 допускается проектировать открытые наземные стоянки для временного хранения автомобилей в пределах улиц и дорог, ограничивающих жилые кварталы.

Таким образом при получении разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства(размещение 100 % расчетного количества необходимых парковок за границей земельного участка) , проектируемый объект обеспечивается всем необходимым благоустройством, предназначенным для его обслуживания и эксплуатации в соответствии с настоящими Правилами, СанПиН, местными нормативами градостроительного проектирования и техническими регламентами.

						14-2016-	Лис 5
Изм.	Кол.		№д	Пол-			



Условные обозначения

- граница участка под строительство
- граница участка под благоустройства
- существующие здания
- проектируемые здания и сооружения
- асфальто-бетонное покрытие
- покрытие брусчаткой
- мусоросборники

Экспликация зданий и сооружений

Обозна- чение	Наименование	Примечание
1	Двухэтажное здание(кафе с торговым залом)	проектируемое
2	Жилой 9-ти этажный дом	существующий
3	Площадки для стоянки атвомашин (9 машино-мест)	проектируемое
4	Площадка для размещения мусорных баков	проектируемое
5	Разгрузочная площадка	проектируемое

Баланс территории

Поз.	Наименование	Ед. изм.	Примеч.
1	Площадь участка под строительство	м²	607,0
2	Площадь участка под благоустройство	м²	500,0
3	Площадь застройки	м²	498,8
4	Площадь покрытия	м²	608,2

14 - 2016 - ПО

г. Смоленск, ул. Рыленкова, 42а

Изм	К-во	Лист	№док	Подпись	Дата				
Разработал	Ковалев					Объект общественного питания (кафе с торговым залом)	Стадия П	Лист 2	Листов
						Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500	ООО "Третья линия"		