

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. Общая часть.

Технико-экономическим обоснованием рассматривается возможность разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:20828:881 для размещения магазина, банковской и страховой деятельности общей площадью свыше 1000 м².

Технико-экономическое обоснование разработано на основании задания на проектирование и «проекта планировки и проекта межевания застроенных территории в городе Смоленске в границах улицы Черняховского – Энергетического проезда – улицы Матросова – улицы Воробьева, утвержденного Постановлением Администрации города Смоленска № 1228-адм от 20.05.2019г.

Участок располагается в Ленинском районе города Смоленска. С севера, запада и юга участок примыкает к территориям многоэтажной жилой застройки, с востока – к улице Матросова.

Согласно Правилам землепользования и застройки г. Смоленска земельный участок с кадастровым номером 67:27:20828:881 находится в территориальной зоне **Ж4** «Зона застройки жилыми домами смешанной этажности, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры». По преобладающему типу существующей застройки основные виды использования данного участка принимаются в соответствии с видами использования, установленными для зоны **Ж3** - «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 на участке располагается объект кафе "Старый дворик" со встроенно-пристроенным объектом розничной торговли.

Проектом планируется сокращение кафе и размещение на 1,2 этажах магазина, а в мансардном этаже – банковской и страховой деятельности(офис страховой компании).

| | | | | | | | | |
|----------|---------|---------|--------|---------|------|--------------------|------|--------|
| | | | | | | 01/07/2017–ТЭО.ПЗ | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | | | |
| | | | | | | Стадия | Лист | Листов |
| ГИП | | Ковалев | | | | ТЭО | 1 | |
| Выполнил | | Крицкая | | | | ООО «Третья линия» | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

Площадь участка под реконструкцию составляет **1476,0** м². Поверхность рельефа участка спланированная.

2. Генплан, вертикальная планировка.

До начала проектирования необходимо получить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка для размещения магазина, банковской и страховой деятельности общей площадью свыше 1000 м², так как согласно ПЗЗ города Смоленска статьи 29, п.2 «если общая площадь объекта капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 1000 квадратных метров и менее 500 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования».

Схема планировочной организации разработана на топографическом материале, выданным Управлением архитектуры и градостроительства Администрации г. Смоленска в 2018 г.

Для реконструкции существующего объекта необходимо дополнительное количества парковочных мест, которые планируется разместить в проектируемом кармане по ул. Матросова.

Главные въезды на территорию проектируемого объекта предусмотрены со стороны улицы Матросова. Подъезд к загрузке запроектирован с существующего внутриквартального проезда. Загрузка не переустраивается и сохраняется в соответствии с ранее согласованным генпланом.

Проектом благоустройства участка решены: парковки для автомашин, тротуары.

В пределах участка запроектирована открытая парковка на 5 машино-мест(в дополнение к 12 существующим), а на прилегающей территории в кармане улицы Матросова ещё 14 парковок.

Основные показатели по схеме планировочной организации земельного участка:

Площадь участка - 1476,0 м²

Площадь благоустройства - 810,3 м²

Площадь застройки - 665,7 м²

Коэффициент использования территории - 0,45 (нормативный 0,6).

| | | | | | | | |
|------|---------|------|--------|---------|------|-------------------|------|
| | | | | | | 01/07/2017-ТЭО.ПЗ | Лист |
| | | | | | | | 2 |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | | |

3. Архитектурное решение.

Индивидуальный проект «Реконструкция кафе "Старый дворик" со встроенно-пристроенным объектом розничной торговли под магазин, банковской и страховой деятельности по адресу: Смоленская область, г Смоленск, ул. Матросова, 27» разработан на основании задания на проектирование.

Существующий объект представляет собой отдельно стоящее нежилое 2 этажное здание с двускатной кровлей и высотой до конька 12,3 м. Количество этажей – 2.

Здание II класса ответственности и III степени огнестойкости запроектировано каркасно-стеновым.

Колонны кирпичные армированные, перекрытия сборные железобетонные.

Наружные стены состоят из блоков ячеистого бетона.

Кровля двускатная.

На первом и втором этаже запроектированы кафе и объекты розничной торговли.

Высота 1 и 2 - 3,15 м, мансардного – 1,5-3 м.

Основная система отделки фасадов – штукатурка.

Помещения кафе первого этажа запланировано присоединить к объекту розничной торговли.

Зона загрузки не переустраивается.

Проектом реконструкции также планируется обустроить чердачное пространство здания под мансардный этаж с размещением помещений страховой деятельности(офис страховой компании).

4. Противопожарные мероприятия.

Пожарная безопасность по генеральному плану обеспечивается созданием условий, необходимых для успешной работы пожарных подразделений при тушении пожара. При проектировании проездов обеспечена возможность проезда пожарных машин к проектируемым зданиям и доступу пожарных с автолестниц или подъемников.

В проекте план автодорог обеспечивает подъезд пожарной техники к объектам торгового назначения минимум с одной стороны, что не нарушает требований п.8.2 и 8.3 СП 4.13130.2013.

Подъезд к объекту осуществляется по существующему проезду с твердым покрытием.

Пожарный проезд предусмотрен совпадает с существующим проездом шириной от 3,5 м. Запроектированный проезд обеспечивает беспрепятственный доступ пожарных машин к зданию с продольной стороны здания.

| | | | | | | | |
|------|--------|------|--------|---------|------|-------------------|------|
| | | | | | | 01/07/2017-ТЭО.ПЗ | Лист |
| | | | | | | | 3 |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подпись | Дата | | |

5. Обоснование целесообразности размещения объекта.

Учитывая сложившуюся градостроительную ситуацию, прохождение больших транспортных и пешеходных потоков в связи с ростом в квартале многоквартирных жилых домов, возникает необходимость в организации новых рабочих мест. К тому же имеется возможность организации эксплуатируемого этажа в границах здания без использования габаритной строительной техники.

ВЫВОДЫ:

На основании анализа исходных данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, можно сделать вывод о том, что получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:20828:881 для размещения магазина, банковской и страховой деятельности общей площадью свыше 1000 м² не противоречит градостроительным, пожарным, санитарным требованиям.

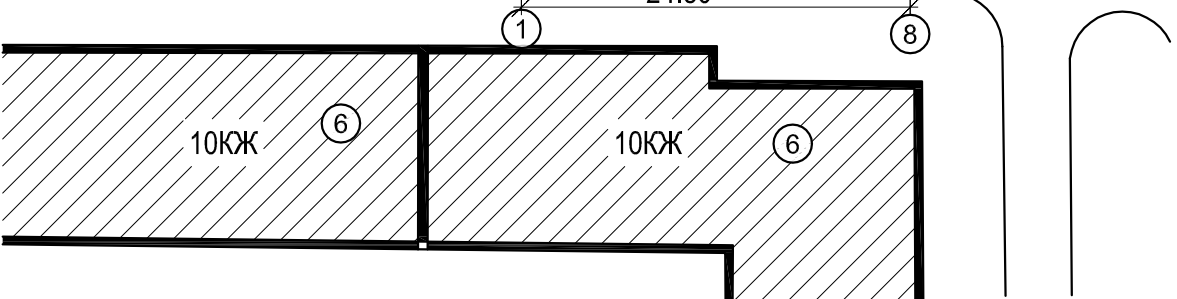
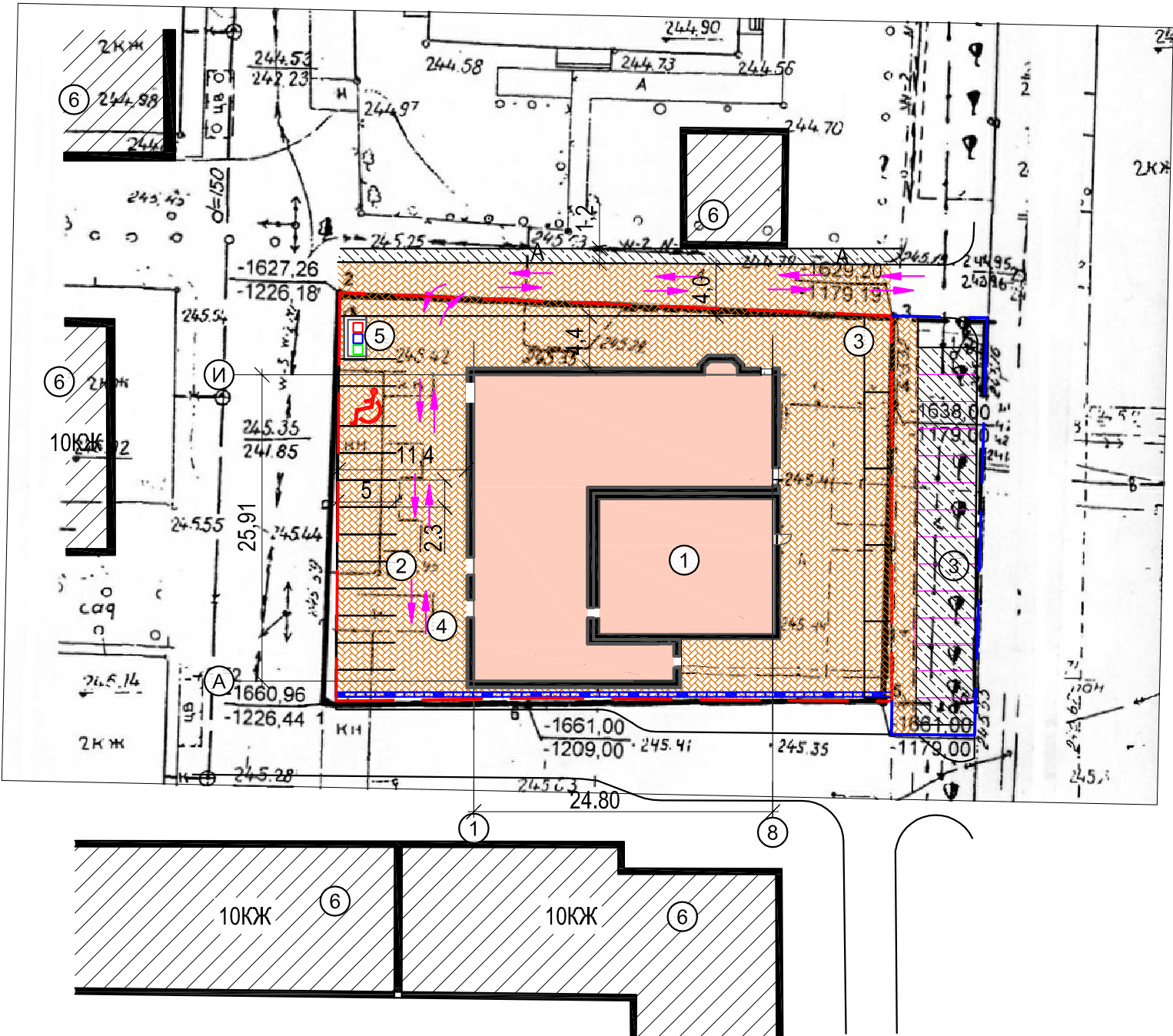
6. Сводная таблица технико-экономических показателей

| Наименование | Кол-во | Примечание |
|--|-------------------------------|--------------|
| Магазин, банковской и страховой деятельности | | |
| Этажность | 3 | |
| Количество этажей | 3 | |
| Общая площадь здания | 1350,0 м ² | |
| Площадь торговых залов | 510,0 м ² | |
| Площадь помещений страховой деятельности (офис страховой компании) | 310,0 м ² | |
| Строительный объем здания | 5723,7 м ³ | |
| Площадь застройки | 665,7 м ² | |
| Количество парковок | 31 (17 в границах участка) | 31 по нормам |

| | | | | | | | |
|------|---------|------|--------|---------|------|-------------------|------|
| | | | | | | 01/07/2017-ТЭО.ПЗ | Лист |
| | | | | | | | 4 |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | | |

ПРИЛОЖЕНИЕ

Схема планировочной организации участка. М1:500



Расчет парковок проектируемого объекта

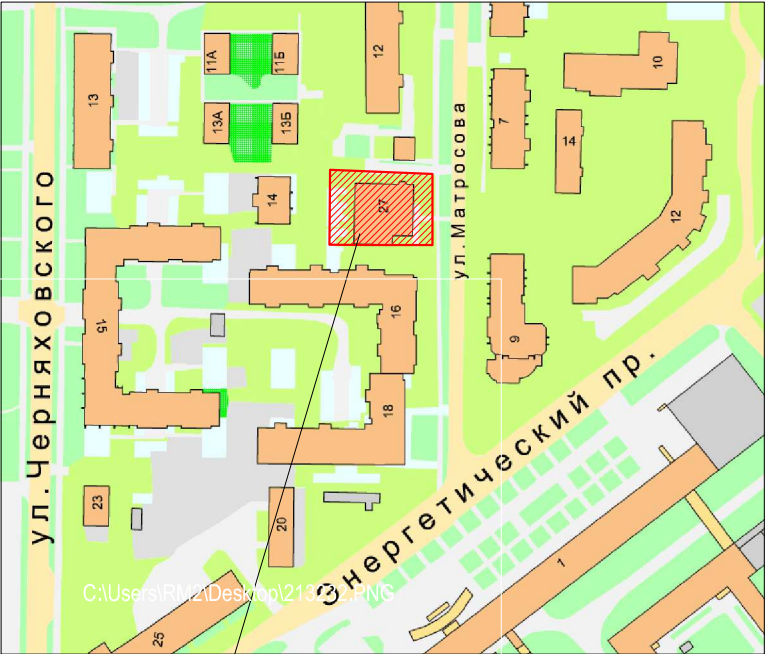
Машино-места для парковки легковых автомобилей объектов культуры, обслуживающей, административной, общественной, производственной деятельности, в том числе рассчитанные на прием посетителей рассчитываются в соответствии с Правилам землепользования и застройки города Смоленска из расчета 1 машино-место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

Для объекта с площадью торгового зала 640 м2:
Кол-во работников - 16 чел.;
Кол-во посетителей - 640/3 =213 чел. (удельный показатель площади на одного посетителя 3 м2(СП 1.13130.2009 Эвакуационные пути и выходы. п.7.2.5.)).
16:5+213:10=3+21=24 м/мест.
Для помещений страховой деятельности:
Кол-во работников - 30 чел.;
Кол-во посетителей - 10 чел.
30:5+10:10=6+1=7 м/мест.
Итого для объекта 24+7=31м/места.

Согласно Правилам землепользования и застройки города Смоленска от 09.11.2010 №193 статья 23 пункт 5 за пределами участка может быть размещено не более 50% необходимых машино-мест.

Вместимость запроектированных машино-мест в границах землепользования - 17, в том числе 1 место для парковки транспорта инвалида. Ещё 14 машино/мест, в том числе 1 место для парковки транспорта инвалида располагаются в границах благоустройства .

Ситуационный план



Участок для проектирования

Условные обозначения

- ① Номер здания, сооружения
- Граница участка проектирования
- Граница благоустройства
- Сущ. здания и сооружения
- Проект. здания и сооружения
- А Асфальтовое покрытие
- Проект. покрытие брусчаткой
- Проект. озеленение
- Направление движения автотранспорта
- Подпорная стена

Ведомость зданий и сооружений

| Номер на плане | Наименование и обозначение | Этажность | Количество | | | Площадь, м² | | | | Строительный объем, м³ | |
|-------------------|--------------------------------------|-----------|------------|-------------|-------|-------------|-------|----------------------|-------|---------------------------|-------|
| | | | Зданий | Квартир | | Застройки | | Общая нормируемая | | Здания | Всего |
| | | | | Зда- ния | Всего | Здания | Всего | Здания | Всего | | |
| 1 | Проектируемый объект/сущ./ | 3 | 1 | | | | | | | | |
| 2 | Парковка на 12 м/мест/сущ./ | | | | | | | | | | |
| 3 | Парковка на 19 м/мест/проект./ | | | | | | | | | | |
| 4 | Разгрузка/сущ./ | | | | | | | | | | |
| 5 | Площадка для мусорных баков/сущ./ | | | | | | | | | | |
| 6 | Здания/сущ./ | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | |
|----------|---------|------|--------|---------|------|--|--------------------|------|--------|
| | | | | | | 01/07/2017-ТЭО | | | |
| | | | | | | Смоленская область, г. Смоленск, ул. Матросова, 27 | | | |
| Изм. | Колич. | Лист | N док. | Подпись | Дата | | | | |
| Выполнил | Ковалев | | | | | Технико-экономическим обоснование на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:20828:881 для размещения магазина, банковской и страховой деятельности | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | | П | 1 | |
| | | | | | | Схема планировочной организации участка. М1:500 | ООО "Третья линия" | | |
| | | | | | | | | | |