

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. Общая часть.

Проект объекта розничной торговли по ул. Крупской в г. Смоленске разработан на основании задания на проектирование, градостроительного плана земельного участка № RU 67302000-5754 и «проекта планировки территории квартала в границах ул. Крупской – ул. Маршала Конева – пр-кта Гагарина – ул. 2-ой Киевской – ул. Марии Октябрьской».

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

Участок находится в Промышленном районе города Смоленска. С запада участок примыкает к территории кирпичного завода, с севера - к участкам нежилых зданий магазина и автомойки, с запада – к ул. Крупской, с юга - к участку под мастерские, на котором по «проекту планировки территории квартала в границах ул. Крупской – ул. Маршала Конева – пр-кта Гагарина – ул. 2-ой Киевской – ул. Марии Октябрьской» проектируется продолжение улицы 25 Сентября как магистральной улицы районного значения.

Согласно Правилам землепользования и застройки г. Смоленска участок проектирования находится в функциональной зоне **Ж4-п** «Зона застройки жилыми домами смешанной этажности, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры и существующих производственных объектов». По преобладающему типу существующей застройки основные виды использования данного участка принимаются в соответствии с видами использования, установленными для зоны **ЖЗ** - «Зонья 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 (виды разрешенного использования и предельные параметры)».

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 находятся: мастерские, трансформаторная, автостоянка.

Через участок проходит наружная теплосеть, которая попадает под пятно застройки и подлежит перекладке.

Площадь участка под строительство составляет **4274 м²**.

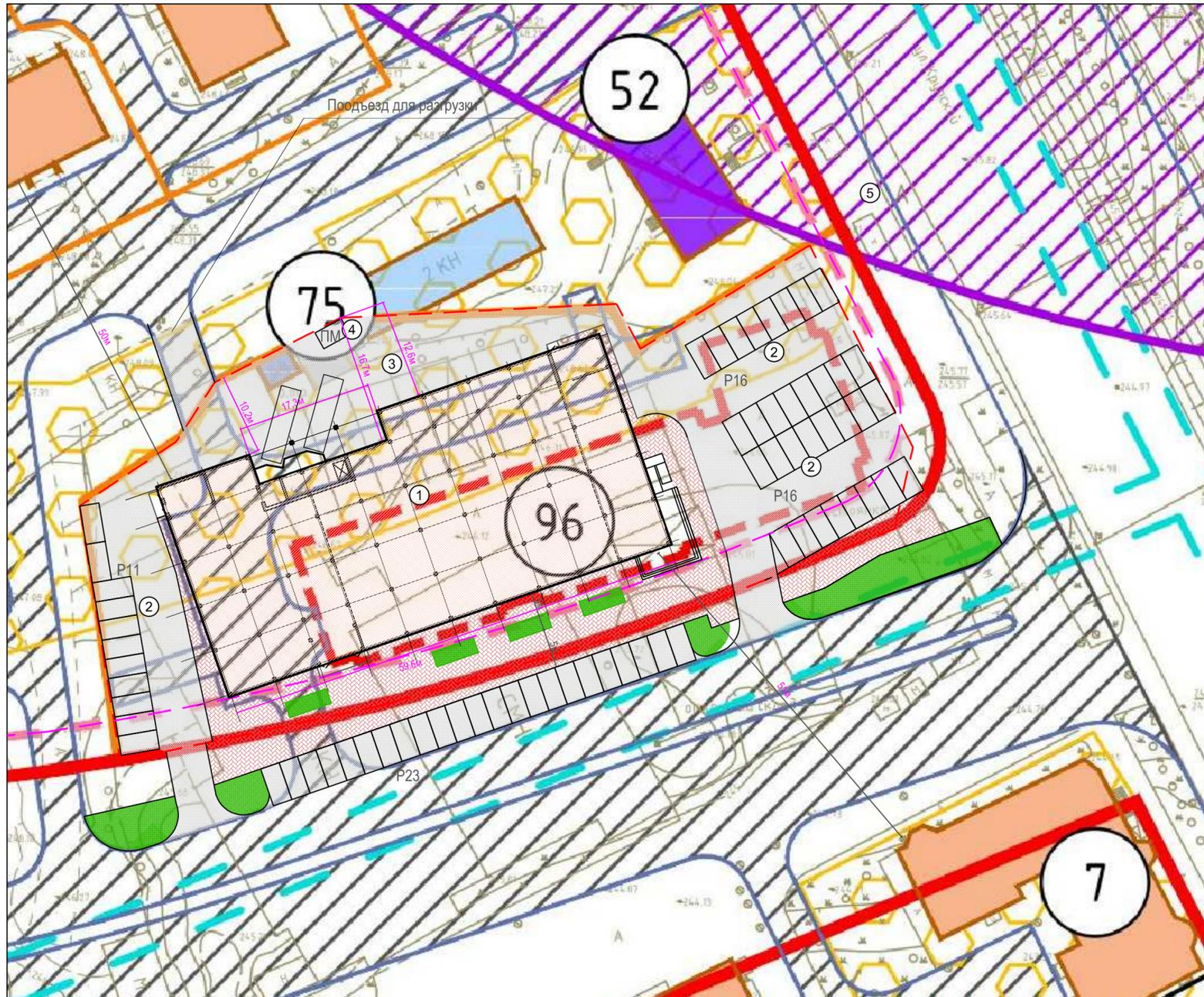
						05/02/2018–ТЭО.ПЗ		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
						Стадия	Лист	Листов
ГИП		Ковалев				ТЭО	1	
Выполнил		Крицкая				ООО «Третья линия»		

9. Сводная таблица технико-экономических показателей

Наименование	Кол-во	Примечание
Объект розничной торговли с административными помещениями		
Этажность	2	
Количество этажей	3	
Общая площадь здания	3000,0 м ²	
Площадь торговых залов	1800,0 м ²	
Строительный объем жилого дома всего,	17522,4 м ³	
Площадь застройки	1460,2 м ²	
Количество парковок	66	66 по нормам

						05/02/2018-ТЭО.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		6

Ситуационный план



Участок для проектирования

Ведомость зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³	
			Здания	Квартир	Застройки		Общая нормируемая		Здания	Всего
					Здания	Всего	Здания	Всего		
1	Объект розничной торговли /проект./	2	1				3000			
2	Парковка на 66 м/мест/проект./									
3	Разгрузка/проект./									
4	Площадка для мусорных баков/проект./									
5	Остановочный пункт/сущ./									

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ УЧАСТКА

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Количество
1	Территория - в границах отвода жилых дома - в границах участка строительства	м²	4274,00
		га	0,43
2	Площадь застройки зданий и сооружений	м²	1650,2
3	Общая площадь помещений здания	м²	3000,0
4	Кол-во этажей	эт	2
5	Процент застроенности территории	%	38,6

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- ① Номер здания, сооружения
- Граница участка проектирования
- Линия застройки
- ▨ Проект. здания и сооружения
- ▨ Сущ. здания
- ▨ Проектируемые дорожки и тротуары
- Ⓜ Проектируемая площадка для мусоросборников
- ▨ Проектируемые твердые покрытия проездов
- ▨ Озелененные территории

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 1800 м²(общая площадь объектов торговли 30 00м²):
 Кол-во работников - 30 чел.;
 Кол-во посетителей - 1800/3 =600 чел. (удельный показатель площади на одного посетителя 3 м²(СП 1.13130.2009 Эвакуационные пути и выходы. п.7.2.5.)).
 $30 \cdot 5 + 600 : 10 = 6 + 60 = 66$ м/мест.

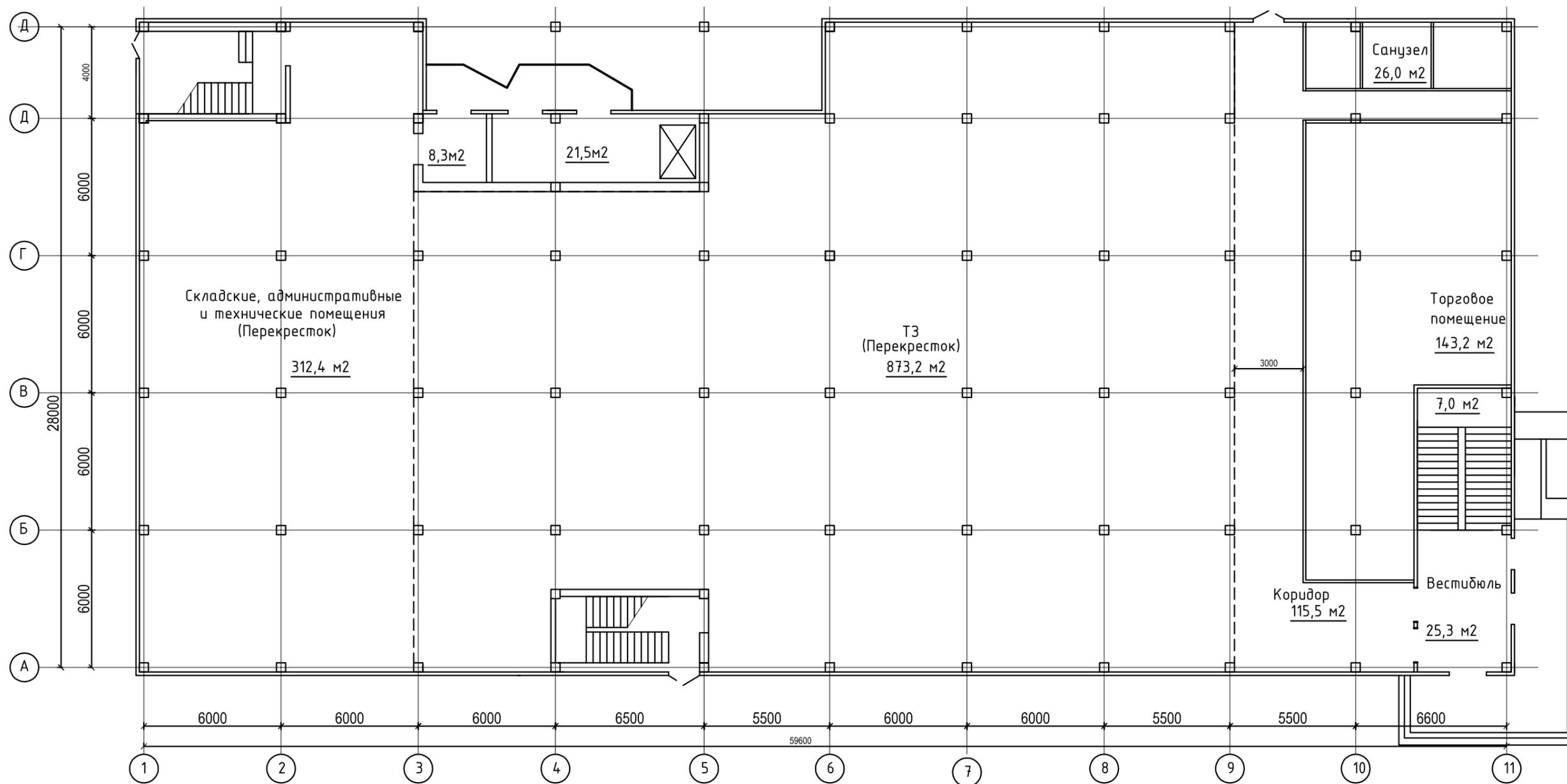
Согласно Правилам землепользования и застройки города Смоленска от 09.11.2010 №193 статья 23 пункт 5 за пределами участка может быть размещено не более 50% необходимых машино-мест.

Вместимость запроектированных машино-мест в границах землепользования - 42(68%).
 Ещё 24 машино-места располагаются в границах благоустройства.

05/02/2018- ТЭО

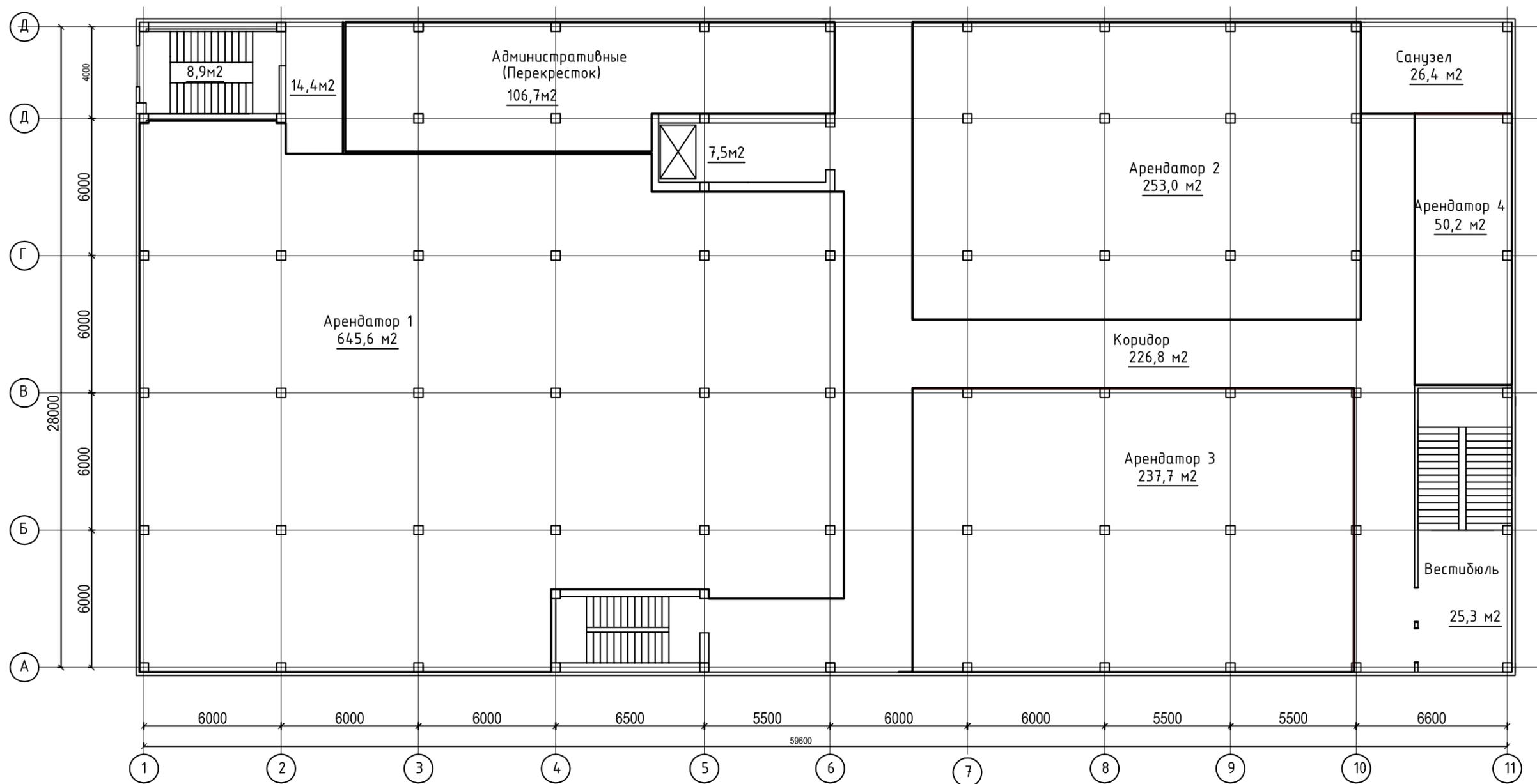
Смоленская область, г Смоленск, ул Крупской, д 42

Изм.	Колич.	Лист	N док.	Подпись	Дата			
Выполнил	Ковалев							
Объект розничной торговли						Стадия	Лист	Листов
						П	1	
Схема планировочной организации участка. М1:500						ООО "Третья линия"		



Площадь этажа без лестниц 1502,6 м2

						05/02/2018 - ТЭО				
						Смоленская область, г Смоленск, ул Крупской, д 42				
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Объект розничной торговли		Стадия	Лист	Листов
Выполнил		Ковалев						П	2	
						План 1 этажа		ООО "Третья линия"		



Площадь этажа без лестниц 1553,9 м²

						05/02/2018 - ТЭО			
						Смоленская область, г Смоленск, ул Крупской, д 42			
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Объект розничной торговли	Стадия	Лист	Листов
Выполнил	Ковалев						П	3	
						План 2 этажа	ООО "Третья линия"		







ул. Крупицкой

ул. 25 Сентября