

ЧП Малов Ю.В. г. Славянск
Лицензия АБ № 177580 от 10.06.2005 г.

**Гостиничный комплекс для семейного отдыха
по пер. Лесному,10 в г. Святогорске**

(Градостроительное обоснование размещения)

**Заказчик:
Физическое лицо
Мормыло А.Г.**

чп Малов Ю.В.

г.Славянск 2009 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

- 1.1. Основание для разработки;
- 1.2. Цели и задачи;
- 1.3. Нормативная база и исходные данные.

2. ХАРАКТЕРИСТИКА И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА.

- 2.1. Населенный пункт. Границы проектируемого участка.
- 2.2. Окружающая застройка.
- 2.3. Перспектива развития территории.

3. ХАРАКТЕРИСТИКА ИМЕЮЩЕЙСЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ.

4. АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ТЕРРИТОРИИ И СООРУЖЕНИЙ.

5. ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. УСЛОВИЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА.

6. ВЫВОДЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ОБОСНОВАНИЯ.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Основание для разработки.

Градостроительное обоснование размещения гостиничного комплекса для семейного отдыха, разработано ЧП Маловым Ю.В., лицензия АБ № 177580 от 10.07.2005 г. по заданию физ.лица - Мормыло А.Г.

1.2. Цель и задачи работы.

На основании анализа сложившегося землепользования и требований по рациональному использованию территории г. Святогорска определить направление повышения эффективного использования территории для размещения гостиничного комплекса в увязке с решениями генерального плана в рамках действующих в Украине норм.

Задачей настоящего градостроительного обоснования, как предпроектной работы, является:

- оптимальное размещение объектов комплекса;
- организация территории;
- обоснование конфигурации и площади участка;
- выявление ограничений и условий функционирования объекта.

1.3. Нормативная база и исходные данные.

Настоящая работа выполнена в соответствии с:

1. Законом Украины «О планировке территории»;
2. Земельным кодексом Украины;
3. Государственными строительными нормами Украины ДБН Б.1.1-4--2009 «Состав содержание, порядок разработки, согласования и утверждения градостроительного обоснования»;
4. Государственными строительными нормами Украины ДБН Б.360-92** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
5. Государственными строительными нормами Украины ДБН В.2.2-20:2008 «Гостиницы».

Исходными данными послужили:

- топографические материалы, представленные заказчиком (М1:500);
- натуральное обследование участка;
- схема планировки территории (концепция развития) г. Святогорска, разработанная институтом «Донбассгражданпроект» в 2001 г.

2. ХАРАКТЕРИСТИКА И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА.

2.1. Населенный пункт. Проектируемый участок.

По заданию заказчика, для размещения объектов гостиничного комплекса, рассмотрен участок расположенный в центральной части г. Святогорска в зоне жилой усадебной застройки по пер. Лесному, 10.

Границами проектируемого участка являются:

- с запада- территория д/сада;
- с севера- жилая усадебная застройка;
- с востока- жилая усадебная застройка и здание поликлиники;
- с юга- жилая усадебная застройка.

2.2. Окружающая застройка.

Застройка прилегающая к участку представляет собой 1и2 этажные жилые и общественные строения (д/сад, усадебные жилые дома, здание поликлиники).

2.3. Перспектива развития территории.

В соответствии с концепцией развития г. Святогорска данный участок служит для малоэтажной жилой (общественной) застройки.

3. ХАРАКТЕРИСТИКА ИМЕЮЩЕЙСЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ.

Основным градостроительным документом, регламентирующим вопросы строительства зданий и сооружений на территории г. Святогорска, является «Схема планировки территории (концепция развития г. Святогорска)», разработанная в 2001 г. и утвержденная сессией Святогорского городского совета.

4. АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ТЕРРИТОРИИ И СООРУЖЕНИЙ.

В настоящее время проектируемый участок находится в зоне общественно-жилой застройки города. На участке находятся бывшее здание аптеки и хозяйственные постройки, которые подлежат реконструкции для размещения гостиничного комплекса для семейного отдыха. Площадь территории 0.2967 га.

Грунты песчаные.

Имеется возможность подключения площадки к городским сетям электроснабжения, водопровода и центральной канализации.

5. ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. УСЛОВИЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА.

В процессе проектирования разработан вариант организации территории проектируемого участка, предусматривающий компактное размещение объектов гостиничного комплекса, с соблюдением нормативных противопожарных, санитарных и эксплуатационных разрывов до сооружений и инженерных коммуникаций, находящихся вблизи участка. Формирование гостиничного комплекса предусматривает размещение следующих объектов:

- здание гостиницы на 20 номеров;
- летняя площадка-навес;
- бильярдная, сауна;
- бассейн;
- площадка для отдыха;
- спортивная площадка;
- автостоянка на 6-7 автомобилей согласно требований ДБН 360-92**

«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», табл.7.6, п.7.

В соответствии с вышеуказанной таблицей 7.6, п.7 в строке «прочие гостиницы» на 100 мест посетителей и обслуживающего персонала, количество машино - мест должно быть равным 6-8 единицам. В нашем случае на 58 мест (вместе с персоналом) соответственно, количество машино - мест составит исходя из пропорции – 4 единицы. Площадка для автостоянки позволяет разместить 4 автомобиля.

Расстояние от границы автостоянки до границы участка детского сада (детского учреждения), согласно таблицы 7.5 и примечания 1, при количестве автомобилей 10 и менее, должно составлять 15.0м. Этот параметр выдержан и в действительности составляет 19.65м.

Для расчета учреждений и предприятий обслуживания следует учитывать нормативы обеспеченности, отражающие социально-гарантированный уровень в соответствии с таблицей 6.1* ДБН 360-92**. Там же приведены величины земельных участков, а также принципы размещения отдельных видов учреждений и предприятий обслуживания..

Согласно таблице 6.1* в строке «курортные и туристические гостиницы», размеры земельных участков составляют 50-75 м² на 1 место. В нашем случае 45 мест x 65м² = 2925м², что удовлетворяет требованиям настоящих норм. Размеры площадок для отдыха, спортивных площадок, определяются по таблице 5.6 соответственно – 2.0м² x 45 мест = 90 м², 3.5м² x 45 мест = 158 м².

Численность персонала принята согласно пункта 5.23 подпункта д) $0.3 \times 45 = 13$ человек.

Весь обслуживающий персонал проживает в г.Святогорске.

Инженерное обеспечение.

- электроснабжение - от городских сетей;
- водоснабжение - от городских сетей;

-канализация - в существующую городскую сеть.

Условия размещения объекта.

Размещение объектов комплекса выполнить без вырубki зеленых насаждений.

Технико-экономические показатели:

Площадь участка- 0.2967 га.

Вместимость – 45 мест

Кухня-столовая- 20 пос.мест

Летняя площадка – 14 пос.мест

Площадь застройки- 932.79м²

Общая площадь – 1230.00м²

Строительный объем – 5850.00м³

6.ВЫВОДЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ОБОСНОВАНИЯ.

6.1.Подземное пространство используется при условии выполнения мероприятий по защите подвального помещения от подтопления.

6.2.Объект проектирования не обладает историко-культурными ценностями.

6.3.Объект не оказывает негативного влияния на окружающую среду. Размещение отходов производства (люминесцентные светильники) и потребления (бытовые отходы) в соответствии с требованиями норм и мероприятий, т.е. люминесцентные лампы подлежат накоплению в специальном контейнере, с последующей утилизацией на специализированное предприятие и бытовые отходы также подлежат накоплению в специальные контейнеры с последующим вывозом на полигон ТБО. Проектом предусматривается озеленение территории, устройство беспыльных покрытий. Источником теплоснабжения объекта является встроенная электрическая котельная, расположенная в подвальном помещении здания гостиницы.

6.4.Санитарно-гигиенические разрывы существующей и проектируемой застройки при разработке рабочего проекта выполнить с учетом действующих норм.

6.5.Предельно-допустимая этажность – 2 этажа.

6.6.Соблюдение границ зон охраны памятников, исторических ареалов, требований оценки влияния проектируемого объекта на сохранение традиционного характера среды населенного пункта, не требуется (таковые объекты отсутствуют).

После рассмотрения и согласования с заинтересованными организациями, градостроительное обоснование является основанием для рассмотрения Святогорским городским советом вопроса об отводе земельного участка под размещение объектов гостиничного комплекса для семейного отдыха по пер.Лесному,10 в г.Святогорске.