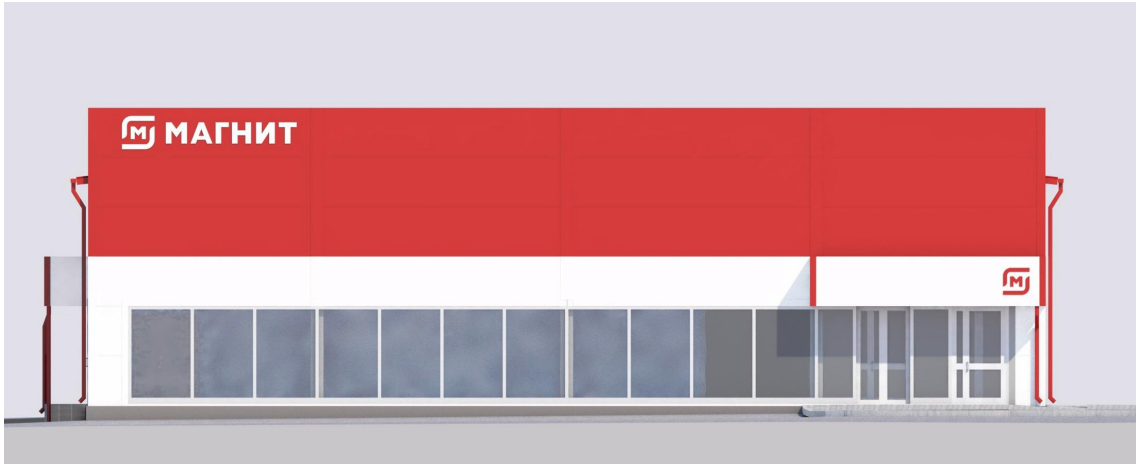
ИП Страмаус В. В.

Обоснование предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011501:172, расположенного по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Есенина, 2-б



Ростов-на-Дону
2020 г.

Обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011501:172, расположенном по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Есенина, 2-б

Заказчик: ООО «ДомСтрой»

г. Ростов-на-Дону

2020 г.

Обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011501:172, расположенном по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Есенина, 2-б

ГИП Страмаус В.В.

Архитектор Туменко А. А.

г. Ростов-на-Дону

2020 г

Содержание

1. Введение.

2. Описание и обоснование внешнего и внутреннего вида объекта капитального строительства, его пространственной, планировочной и функциональной организации, местоположение и характеристика участка.

3. Обоснование целесообразности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

4. Обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

5. Обоснование допустимости предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

6. Обоснование принятых объемно-пространственных и архитектурно художественных решений объекта капитально строительства

7. Технико-экономические показатели

8. Обоснование планировочной организации земельного участка

9. Обоснование схем транспортных коммуникаций

10. Выводы

1. Введение

Обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования для земельного участка с кадастровым номером **61:46:0011501:172** площадью 1 344 м², расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Есенина. 2-б., выполнено на основании статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Исходная градостроительная документация:

- Выписка из правил землепользования и застройки г. Батайск.
- Градостроительный план земельного участка

Рассматриваемый земельный участок находится в аренде.

Проект выполнен в соответствии с нормативной документацией:

- СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения».
- Технический регламент о требованиях пожарной безопасности, ФЗ №123-ФЗ от 22 июля 2008г;
- СП 1.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы»;
- СП 2.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты»;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара нам объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск»;
- СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные материалы. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87»

2. Описание и обоснование внешнего и внутреннего вида объекта капитального строительства, его пространственной, планировочной и функциональной организации, местоположение и характеристика участка.

Земельный участок расположен по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Есенина. 2-б. Участок расположен в восточной части города, рядом с Восточным шоссе. С северной стороны участка проходит ул. Есенина. С восточной, южной и западной сторон примыкают соседние участки с расположенными на них частными домами. Напротив участка, через ул. Есенина, так же расположены участки с частными домами. Участок имеет ровную поверхность.

Существующее окружение участка формируется одно-двухэтажной застройкой с жилой и общественной функциями.

Проектируемый магазин представляет собой прямоугольное в плане, одноэтажное здание. Конструктивная основа – металлический каркас: стальные колонны (двутавр), стальные фермы, стальные прогоны. Наружные стены – стеновые трехслойные сэндвич-панели на основе минеральной ваты. Кровля – кровельные трехслойные сэндвич-панели на основе минеральной ваты.

Основной вход в здание расположен со стороны ул. Есенина, с северо-западного угла здания.

На основном входе расположен тамбур. Входные двери распашные и сенсорные (раздвижные). Основное пространство внутри здания занимает торговый зал, к которому примыкают коридор для приема товаров. Из коридора для приема товаров можно пройти в комнату персонала, склад алкоголя, моечную, сан. узел. Снаружи к зданию примыкает бетонная площадка для внешнего блока центральной холодильной машины. Торговый зал имеет два рассредоточенных эвакуационных выхода: через основной вход с ул. Есенина и через дополнительную дверь в юго-западном углу здания. Из коридора для приема товара имеется выход на крыльцо, с которого производится загрузка товаров.

Высота помещений здания от пола до низа ферм равна 4,00 м; от пола до низа подвесного потолка - 3,65 м.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Батайска, решение Батайской городской Думы от 27.08.2009 №358, рассматриваемый участок расположен в зоне Ж.2 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа». Зона предназначена для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, так же в зоне допускается размещение детские дошкольных учреждений, общеобразовательных и специализированных школ, специализированных жилищных фондов. Задачей данной работы является обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования рассматриваемого участка – **магазины.**

3. Обоснование целесообразности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

Магазином считается стационарный торговый объект, предназначенный для продажи товаров и оказания услуг покупателям, в составе которого имеется торговый зал или торговые залы, подсобные, административно-бытовые помещения и складские помещения.

В связи с активной застройкой района в границах которого расположен предполагаемый к застройке земельный участок, а также высоким транспортным трафиком, размещение магазина положительно повлияет на развитие микрорайона в целом.

Вывод: размещение на рассматриваемом Участке МАГАЗИНА не окажет негативного влияния на среду обитания для жителей близлежащих жилых домов.

4. Обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

1. Участок обеспечен возможностью подъезда автомобильного транспорта, размещения гостевых парковочных мест на прилегающей территории к земельному участку. По Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» (таб. 3) для магазинов необходимо 1 машино-место на 45м² общей площади. Автостоянка на 13 машиномест полностью обеспечивает потребности в парковках (согласно «ПЗЗ г. Батайск»).

2. В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» (таб. 2) минимальный процент площади озеленения земельного участка на котором расположен магазин должно быть не менее 15%. Проектом предусмотрено благоустройство земельного участка, в том числе озеленение 213,5м², что соответствует требованиям «ПЗЗ г. Батайск».

3. Участок имеет возможность инженерного обеспечения всеми необходимыми коммуникациями.

Вывод: на рассматриваемом участке возможно размещение МАГАЗИНА.

5. Обоснование допустимости предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

1. Участок находится на землях населенных пунктов.

2. Участок попадает в границы зоны с особыми условиям использования территории:

Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромных территорий «Аэродром экспериментальной авиации, город Батайск», гражданского аэропорта «Город Ростов-на-Дону», аэродромов «Ростов-Центральный» и «Ростов-Северный».

3. При размещении объекта капитального строительства возможно соблюдение действующих пожарных, санитарных, экологических норм.

4. Количество этажей магазина – 1, что соответствует ПЗЗ и высотным характеристикам окружающей застройки.

Вывод: на земельном участке с точки зрения технических регламентов допустимо размещение МАГАЗИНА.

6. Обоснование принятых объемно-пространственных и архитектурно-художественных решений объекта капитально строительства

Объемно-пространственная и планировочная организация здания магазина определялась из следующих основных факторов:

- характерных особенностей участка;
- набором помещений, заданных заказчиком;
- технологическими процессами.

Основным композиционным приемом является архитектурно-художественное решение фасадов в стилистике архитектуры зданий торговой сети «Магнит».

Проектируемое здание решено единым объемом.

Для удобства функционирования и разграничения технологических процессов принята следующая компоновка помещений:

- со стороны ул. Есенина расположен тамбур основного входа в здание и торговый зал;
- со стороны двора расположены: коридор для приема товара; помещение персонала; склад алкоголя, моечная, сан. узел.

Обоснование принятых архитектурных решений в части обеспечения соответствия объекта капитального строительства установленным требованиям энергетической эффективности.

Проектируемое здание имеет компактную, прямоугольную в плане, форму. Кровля здания - двускатная. Это обеспечивает минимальные теплопотери в зимний период и минимальные теплопоступления в летний период.

Для обеспечения необходимой по нормам температуры помещений в проекте применены эффективные теплоизоляционные материалы для ограждающий конструкций здания. Наружные стены: трехслойные сэндвич-панели на основе минеральной ваты толщиной 150 мм. В покрытии кровли применены кровельные трехслойные сэндвич-панели толщиной 150 мм.

Проектируемое здание имеет небольшую площадь остекления относительно ограждающих конструкций, что способствует уменьшению теплопотерь через ограждающие конструкции. Основной вход в здание имеет тамбур.

Описание и обоснование использованных композиционных приемов при оформлении фасадов объекта капитального строительства.

Цветовое и объемное решение соответствует функциональному назначению проектируемого объекта.

Наружные стены – сэндвич-панели красного и белого цветов.

Фасады решены в стиле современной архитектуры торговых зданий. Выразительность достигается за счет лаконичности объемов, яркости и гармоничности цветового решения наружных стен, раскладки сэндвич-панелей.

Описание решений по отделке помещений.

Стены:

- стены из сэндвич-панелей - без отделки;
- колоны – штукатурка, цементно-песчаным раствором, шпаклевка, грунтовка, окраска эмалью по ГОСТ Р 51691-2008 – 2слоя
- кирпичные перегородки - штукатурка цементно-песчаным раствором, шпаклевка, грунтовка, окраска эмалью по ГОСТ Р 51691-2008 – 2слоя.
- кирпичные перегородки в моечной, сан. узле - штукатурка цементно-песчаным раствором, облицовка керамической плиткой по ГОСТ 13996-2019 на клеевой основе.

Полы по грунту:

- уплотненный грунт;
- щебень, втрамбованный в грунт с пропиткой горячим битумом;
- железобетонная плита;
- утеплитель ПЕНОПЛЕКС ГЕО (или аналог);
- полиэтиленовая пленка;
- стяжка из цементно-песчаного раствора М150;
- керамогранитная плитка по ГОСТ Р 57141-2016 на клеевой основе.

Потолки –подвесные Armstrong.

7. Технико-экономические показатели

- Площадь участка – 1 344 м^2;
- Площадь застройки – 601,51 м^2;
- Строительный объем –3 415,30 м^3;
- Этажность – 1;
- Количество этажей – 1;
- Площадь здания – 566,10 м^2;
- Общая площадь помещений – 558,52 м^2;
- Полезная площадь помещений – 558,52 м^2;
- Расчетная площадь помещений – 543,83 м^2.

8. Обоснование планировочной организации земельного участка

На земельном участке предусмотрены объекты благоустройства:

- парковка легкового транспорта (13 машино-мест);
- озеленение – 213,5м^2;
- твердые покрытия – тротуарная плитка, асфальт – 529м^2.

9. Обоснование схем транспортных коммуникаций

Земельный участок имеет 1 основной въезд и выезд с северной стороны с ул. Есенина.

10. Выводы

Застройка улицы, на которой планируется разместить МАГАЗИН представляет собой 1-2-х этажную застройку.

Параметры МАГАЗИНА соответствуют Градостроительным нормам и техническим регламентам.

Высотность не превышает допустимого максимума.

Для реализации данного проекта необходимо установление условно разрешенного вида использования земельного участка, в соответствии с Правилами землепользования и застройки – «Магазины».

Взаим. инв №

Подп. и дата

Инв. №подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ ОСНОВНОГО КОМПЛЕКТА

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные	
2	Схема генерального плана. М 1:500	
3	План на отм. 0.000. М 1:100	
4	План кровли. М 1:100	
5	Разрез 1-1. М 1:100	
6	Фасад 1-5. Фасад 5-1. М 1:100	
7	Фасад А-Е. Фасад Е-А. М 1:100	
8	Перспективное изображение. Вид 1	
9	Перспективное изображение. Вид 2	

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Значение показателя
1	Площадь участка	$м^2$	1 344
2	Площадь застройки	$м^2$	601,51
3	Строительный объем	$м^3$	3 415,30
4	Этажность	шт.	1
5	Количество этажей	шт.	1
6	Площадь здания	$м^2$	566,10
7	Общая площадь помещений	$м^2$	558,52
8	Полезная площадь помещений	$м^2$	558,52
9	Расчетная площадь помещений	$м^2$	543,83
10	Торговая площадь магазина	$м^2$	453,59

Общие указания

1. "Обоснование предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011501:172, расположенного по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Есенина, 2-б" выполнено на основании задания заказчика.
2. Климатический район - III В
   Отопительный период - с 15.10 по 15.04
   Преобладающее направление ветра - восточное
   Температура воздуха наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92 - минус 24°С
   Средняя максимальная температура наиболее теплого месяца - плюс 23,2°С
   Продолжительность отопительного периода - 166 дней
3. За условную отм. 0.000 принят уровень чистого пола 1 этажа здания.
4. Основные размеры здания в осях - 22 400 мм х 26 400 мм.
5. Несущие конструкции здания - металлический каркас: колонны двутавр, металлические фермы.
6. Наружные стены здания - стеновые трехслойные сэндвич-панели на основе минеральной ваты, толщиной 150мм. Панели крепятся к несущему металлическому каркасу здания.
7. Кровля здания - кровельные трехслойные сэндвич-панели на основе минеральной ваты, толщиной 150мм. Панели крепятся к несущему металлическому каркасу здания. Кровля двускатная, с уклоном 10%.
8. Внутренные перегородки - кирпичные, толщиной 120мм
9. Витражи, фрамуги, наружные двери - алюминевые индивидуального изготовления.
10. По периметру здания запроектирована отмостка по щебеночному основанию, ширину отмостки принять после выполнения рабочих чертежей.
11. В проекте приняты решения соответсвующие требованиям экологических, санитарно-гигиенических и других норм, принятых на территории РФ.
12. Все конструктивные размеры, толщину наружных стен уточнить в процессе проектирования, после выполнения расчетов согласно действующим нормам.
13. Площади указанные в эскизном проекте могут корректироваться при дальнейшем проектировании.

Взам. инв.N | Подпись и дата | Инв.N подл.

изм.	кол.уч	лист	№док.	подпись	дата
Разработал		Туменко			
Проверил		Страмаус			

Обоснование предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011501:172, расположенного по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Есенина, 2-б

Магазин	стадия	лист	листов
	ПП	1	9
Общие данные	ИП Страмаус В. В.		

ФОРМАТ А3

Схема генерального плана

ВЕДОМОСТЬ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество	Площадь, м²				Строительный объем, м³	
				Застройки		Общая нормируемая		здания	всего
				здания	всего	здания	всего		
1	Магазин	1	1	601,51	601,51	566,10	566,10	3 415,30	3 415,30

Условные обозначения

- граница участка
- проектируемое покрытие автопроездов, парковок в границах участка - асфальтовое покрытие
- проектируемое покрытие тротуаров, отмостки в границах участка - тротуарная плитка
- проектируемое озеленение в границах участка - газонное покрытие
- проектируемое озеленение в границах участка - газонное покрытие, усиленное спец. решеткой
- машино-место (2 500 × 5 300)
- машино-место с газонным покрытием, усиленном спец. решеткой (2 500 × 5 300)
- машино-место для МГН (3 600 × 6 000)

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Наименование показателя	Всего	В границах отведенного участка	За границами отведенного участка
1. Площадь участка	0,1344 га	0,1344 га	-
2. Площадь застройки	0,060151 га	0,060151 га	-
3. Площадь покрытия автопроездов	0,04521 га	0,04521 га	-
4. Площадь покрытия тротуаров, отмоски	0,007687 га	0,007687 га	-
5. Площадь озеленения	0,021352 га	0,021352 га	-

Взам. инв.N

Подпись и дата

Инв.N подл.

изм.	кол.уч	лист	№док.	подпись	дата
Разработал		Туменко			
Проверил		Страмаус			

Обоснование предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011501:172, расположенного по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Есенина, 2-б

Магазин

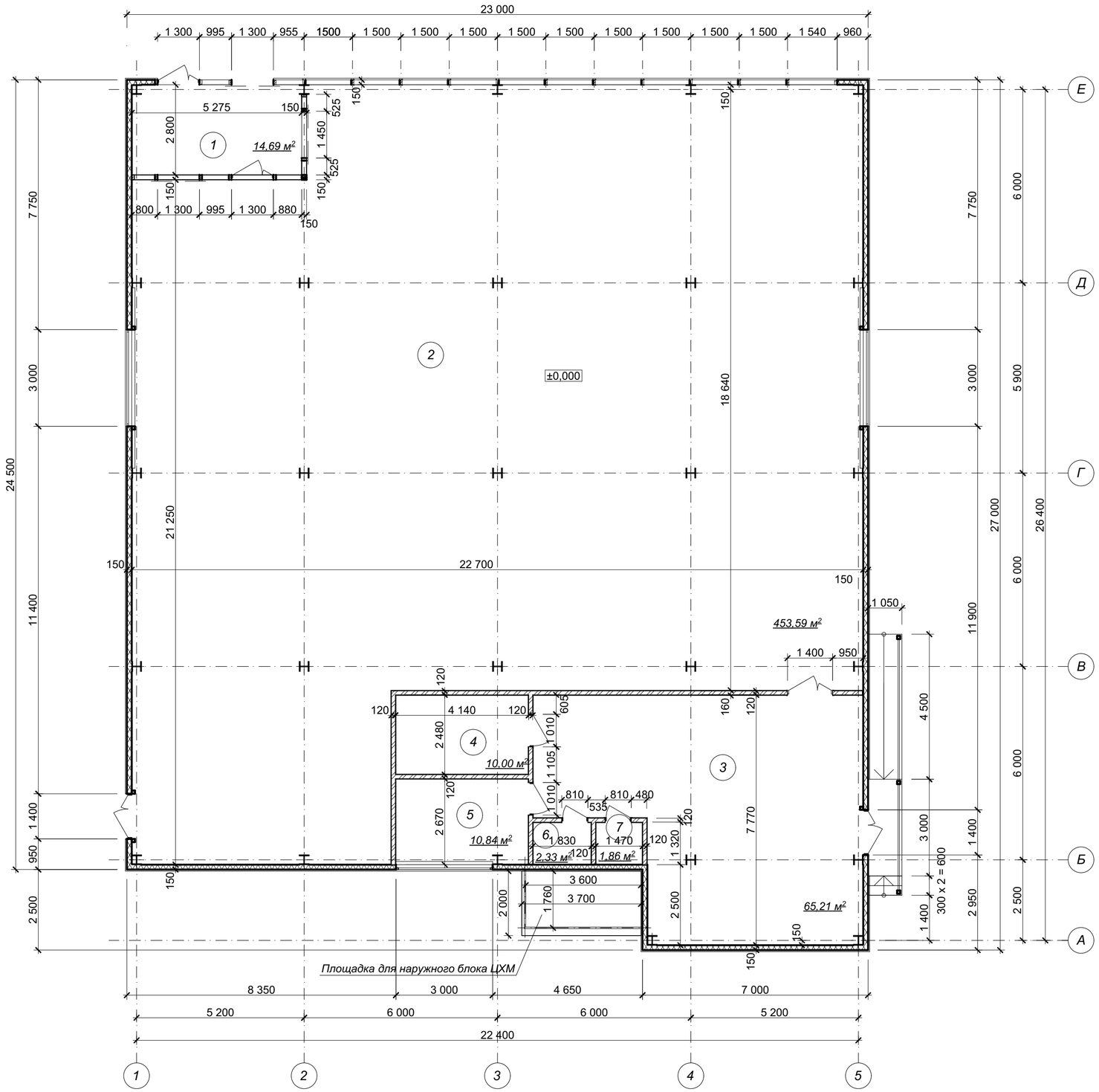
стадия	лист	листов
ПП	2	

Схема генерального плана. М 1:500

ИП Страмаус В. В.

ФОРМАТ А3

План этажа на отм. 0.000



ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

№ помещ.	Наименование	Площадь, м2	Кат. помещ.
1	Тамбур	14,69	
2	Торговый зал	453,59	
3	Коридор для приема товара	65,21	
4	Комната персонала	10,00	
5	Склад алкоголя	10,84	
6	Моечная	2,33	
7	Сан. узел	1,86	
	Итого	558,52	

Условные обозначения

1 - номер помещения

- трехслойные сэндвич-панели на основе минеральной ваты

- перегородки из полнотелого керамического кирпича

изм.	кол.уч	лист	№док.	подпись	дата
Разработал		Туменко			
Проверил		Страмаус			

Обоснование предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011501:172, расположенного по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Есенина, 2-б

Магазин	стадия	лист	листов
	ПП	3	

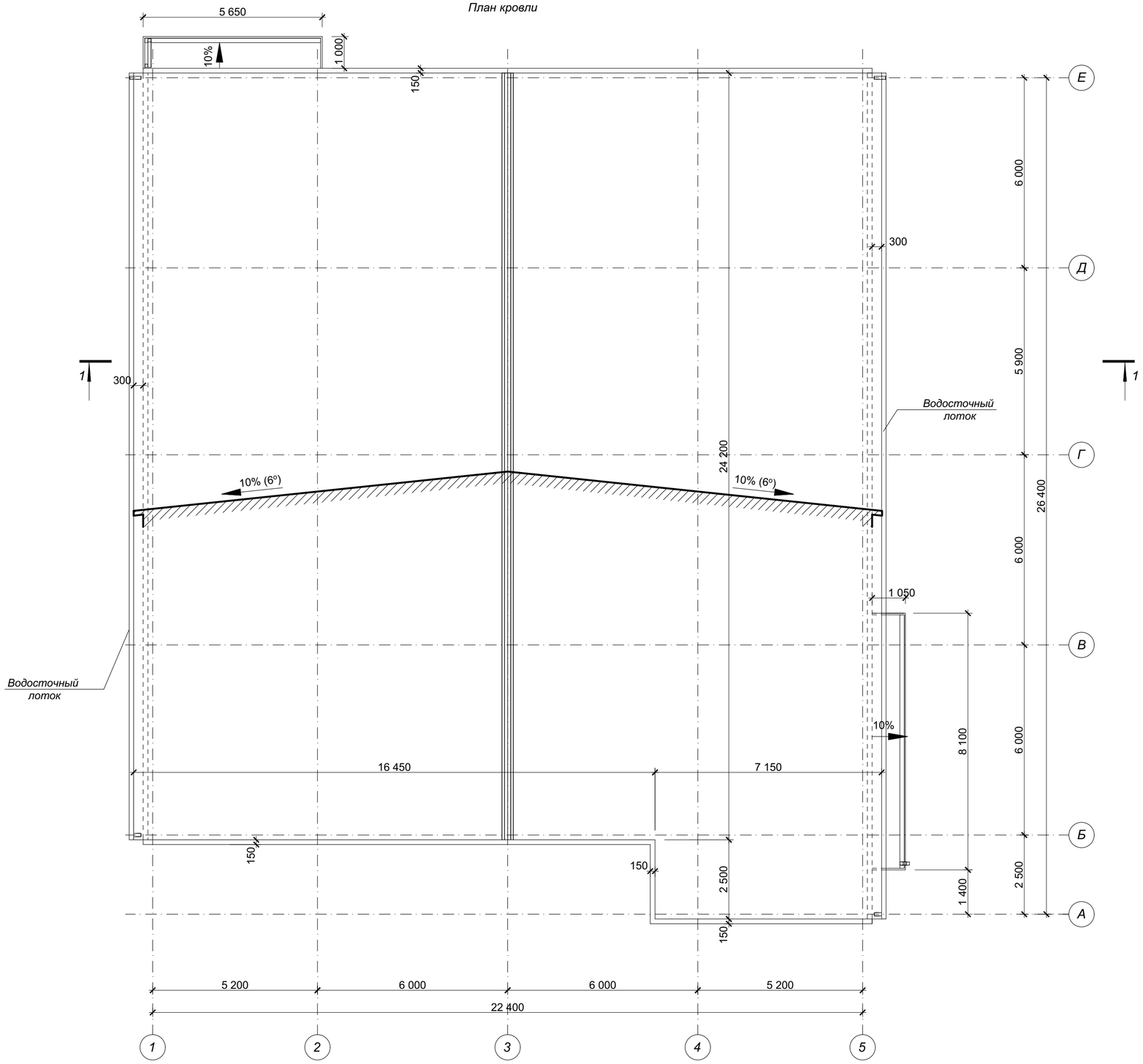
План этажа на отм. 0.000. М 1:100

ИП Страмаус В. В.

Взам. инв.N | Подпись и дата | Инв.N подл.

ФОРМАТ А2

План кровли



изм.	кол.уч	лист	№док.	подпись	дата
Разработал		Туменко			
Проверил		Страмаус			

Обоснование предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011501:172, расположенного по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Есенина, 2-б

Магазин	стадия	лист	листов
	ПП	4	

План кровли. М 1:100

ИП Страмаус В. В.

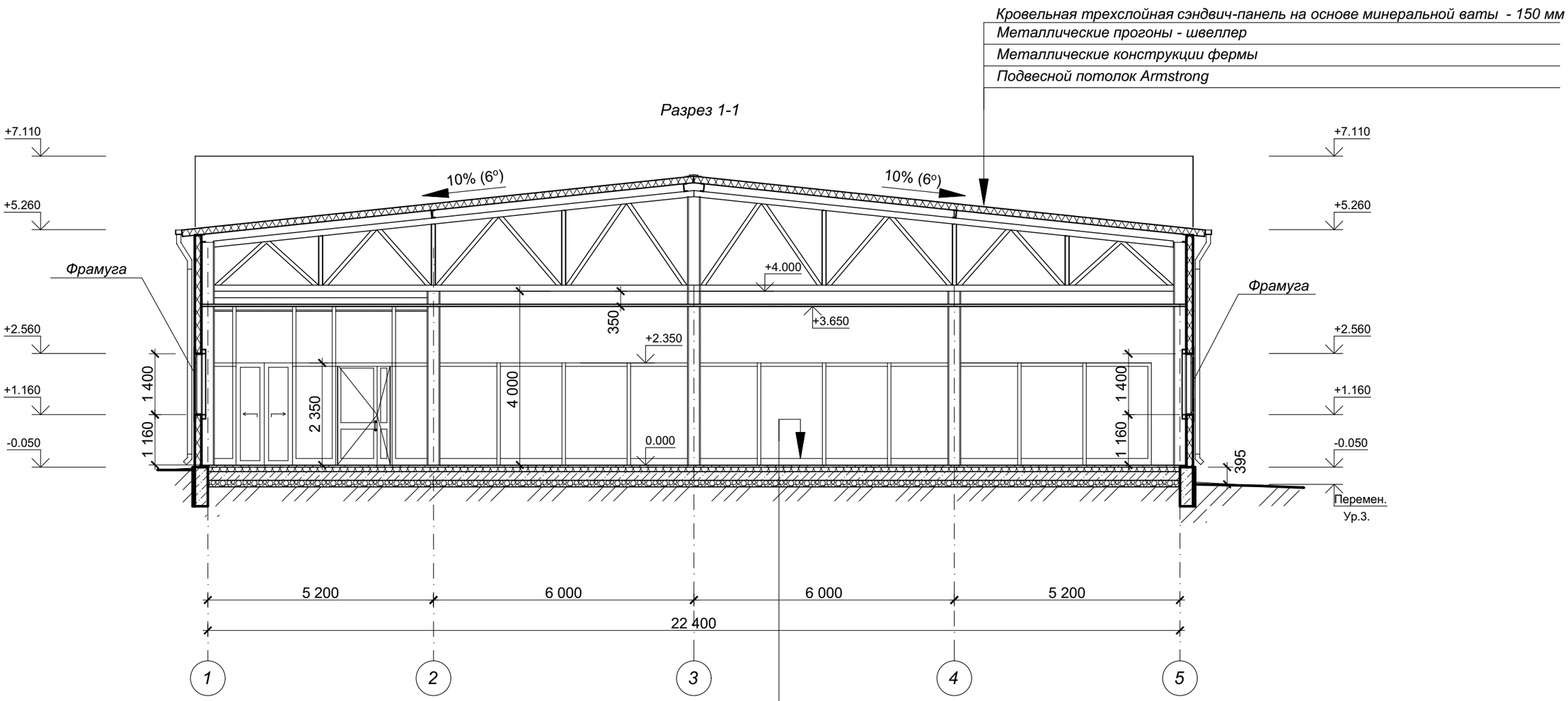
Взам. инв.N

Подпись и дата

Инв.N подл.

ФОРМАТ А2

Разрез 1-1



Плитка керамогранит (ГОСТ Р 57141-2016)	- 8 мм
Клей для керамогранитной плитки	- 2 мм
Стяжка из цементно-песчаного раствора М150	- 40 мм
Полиэтиленовая пленка	- 2 мм
Утеплитель ПЕНОПЛЕКС ГЕО (или аналог)	- 100 мм
Железобетонная плита	- 200 мм
Щебень, втрамбованный в грунт с пропиткой горячим битумом	- 150 мм
Уплотненный грунт	

Взам. инв.N

Подпись и дата

Инв.N подл.

изм.	кол.уч	лист	№док.	подпись	дата
Разработал		Туменко			
Проверил		Страмаус			

Обоснование предоставления разрешения
на условно разрешённый вид использования
для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011501:172,
расположенного по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Есенина, 2-б

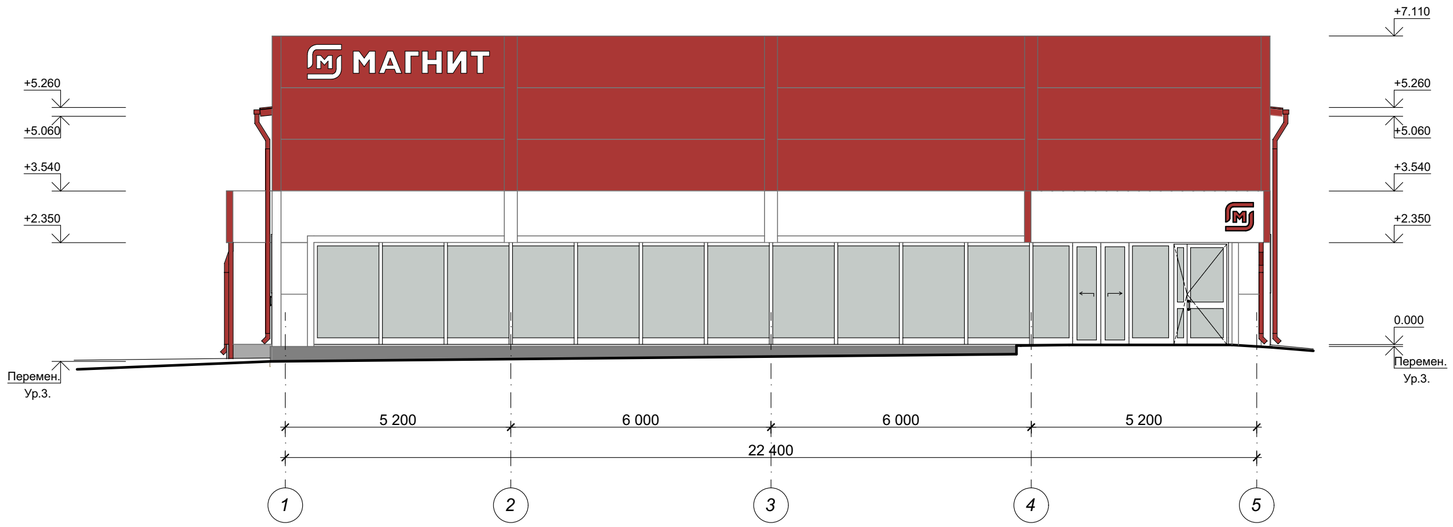
Магазин	стадия	лист	листов
	ПП	5	

Разрез 1-1.
М 1:100

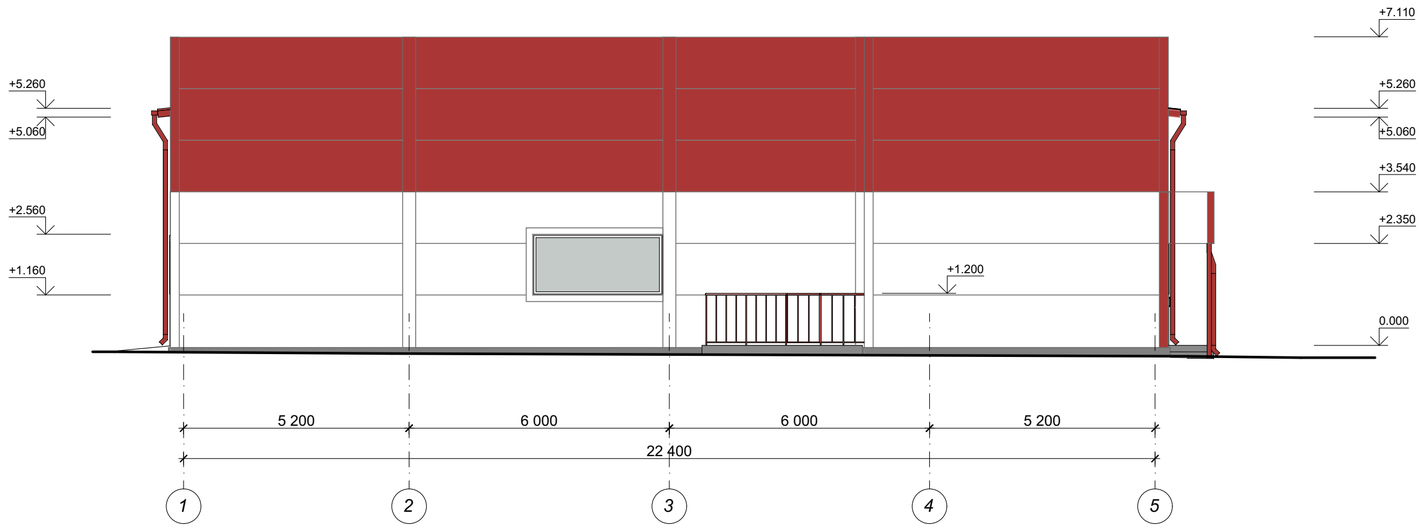
ИП Страмаус В. В.

ФОРМАТ А3

Фасад 1-5



Фасад 5-1



изм.	кол.уч	лист	№док.	подпись	дата	Обоснование предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011501:172, расположенного по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Есенина, 2-б		
Разработал		Туменко				Магазин	стадия	лист	листов
Проверил		Страмаус					ПП	6	
						Фасад 1-5. Фасад 5-1 М 1:100	ИП Страмаус В. В.		

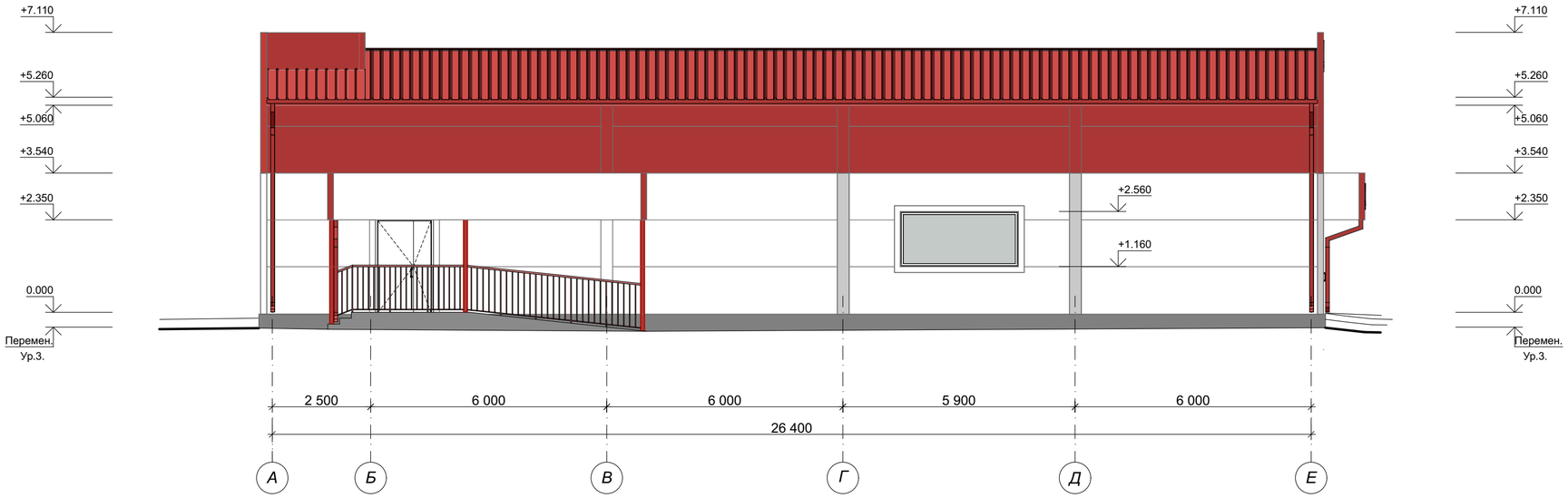
Взам. инв.N

Подпись и дата

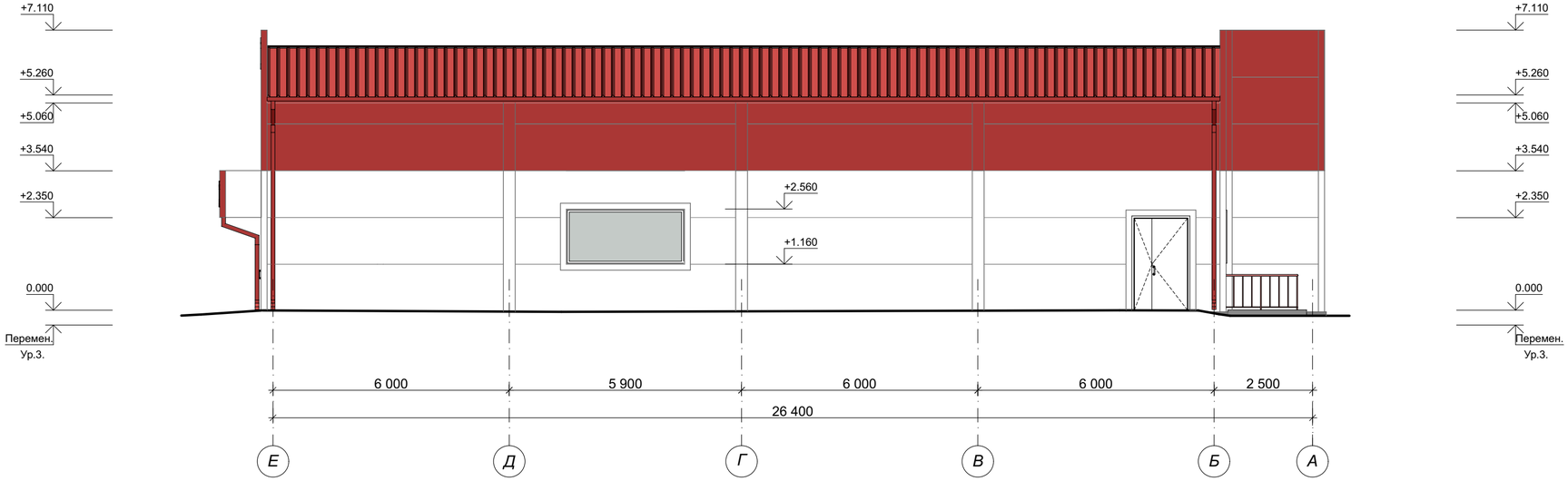
Инв.N подл.

ФОРМАТ А2

Фасад А-Е



Фасад Е-А



изм.	кол.уч	лист	№док.	подпись	дата	Обоснование предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011501:172, расположенного по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Есенина, 2-б
Разработал		Туменко				Магазин — стадия: ПП; лист: 7; листов:
Проверил		Страмаус				Фасад А-Е Фасад Е-А М 1:100 — ИП Страмаус В. В.

Взам. инв.N

Подпись и дата

Инв.N подл.

ФОРМАТ А2

Перспективное изображение.
Вид 1

изм.	кол.уч	лист	№док.	подпись	дата	Обоснование предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011501:172, расположенного по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Есенина, 2-б
Разработал		Туменко				Магазин — ПП — 8
Проверил		Страмаус				Перспективное изображение. Вид 1. — ИП Страмаус В. В.

Взам. инв.N

Подпись и дата

Инв.N подл.

ФОРМАТ А3

Перспективное изображение.
Вид 2

изм.	кол.уч	лист	№док.	подпись	дата	Обоснование предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011501:172, расположенного по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Есенина, 2-б
Разработал		Туменко				Магазин — стадия: ПП; лист: 9; листов:
Проверил		Страмаус				
						Перспективное изображение. Вид 2. — ИП Страмаус В. В.

Взам. инв.N

Подпись и дата

Инв.N подл.

ФОРМАТ А3