**Пояснительная записка**

**Основание для разработки технико-экономического обоснования.**

Технико-экономическое обоснование размещения автомобильной мойки самообслуживания на 6 постов на земельном участке № 67:27:0030432:552 по адресу:

г.Смоленск, 2-й Верхний Волок, разрабатывается на основании следующих документов:

-решение заказчика

-задание на разработку ТЭО

-правоустанавливающие документы на земельный участок № 67:27:0030432:552

-топосъёмка М - 1:500, выданная УАиГ г. Смоленска

и в соответствии с нормами и стандартами, действующими на территории Российской Федерации и на основании документов:

- "СП 118.13330.2022. Свод правил. Общественные здания и сооружения. СНиП 31-06-2009"

- "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*"

- Федеральный закон от 22 июля 2008 г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

-СП 4.13130.2013 Свод правил Системы противопожарной защиты ограничение распространения пожара на объектах защиты требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03

"Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов"

**Характеристика земельного участка**

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030432:552, находящийся в территориальной зоне Т1, расположен по адресу: г.Смоленск, ул.2-й Верхний Волок.

Территория участка относится ко II строительно-климатическому району. Рельеф участка в зоне застройки спокойный. Растительность – самосеянные кустарники и травы, не представляющие ценность. Земельный участок занимает площадь 1033м2.

Заезд и выезд на территорию земельного участка предусматривается через ЗУ 67:27:0000000:6972, принадлежащий собственнику рассматриваемого участка с кадастровым номером 67:27:0030432:552 с улицы Юбилейная.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Технико-экономические показатели** | | |
| **№** | **Наименование** | **Кол-во** |
| 1 | Площадь участка | 1033 м2 |
| 2 | Площадь застройки | 262,5 м2 |
| 3 | Площадь озеленения | 234 м2 |
| 4 | Площадь асфальтирования | 536,5 м2 |
| 5 | Кол-во мест на парковках | 8 |
| 6 | Коэффициент застройки | 0.254 |
| 7 | Этажность | 1 |
| 8 | Количество постов | 6 |

Категория сооружения по функциональной пожарной опасности - Ф 5.1

Степень огнестойкости -VI

Класс конструктивной пожарной опасности - С0

Категория сооружения по пожарной и взрывопожарной опасности -Д (пониженная)

**Обоснование границ санитарно-защитных зон объекта капитального строительства**

Санитарно-защитные зоны устанавливаются для объектов капитального строительства.

В соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от 29.06.2015) мойка самообслуживания относится к движимому имуществу, так как собирается на болтовых соединениях не связана прочно с землей и может быть перемещена без причинения ей соразмерного ущерба (приложение 2).

Кроме того, пунктом 10) статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 29.06.2015) определено, что временные постройки, киоски, навесы и другие подобные постройки не являются объектами капитального строительства. На основании вышеизложенного, а также с учетом требований подпункта 2) пункта 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации считаем, что для строительства автомойки самообслуживания (некапитальное сооружение) установление санитарно- защитной зоны не требуется (приложение 3).

* 1. **Потребности объекта в ресурсах**
  2. Потребности объекта в ресурсах обеспечиваются за счёт подключения к мощностям существующего на смежном участке магазина, принадлежащего тому же собственнику, Логушу А.Л. Резерва ранее отпущенных на основании договоров и техусловий мощностей достаточно

- электроэнергия – 50 КВт

- водопотребление – 1.5 м3/час

- водоотведение – 1.5 м3/час

Сброс использованной воды после предварительной нормативной очистки предполагается осуществлять в расположенный в 5 метрах от авмомойки дождеприёмный колодец ливневой канализации.

**Сведения о функциональном назначении объекта**

Проектируемое сооружение является объектом обслуживания легкового автотранспорта - мойкой самообслуживания.

Количество работающих в 1 смену –1человек (администратор).

**Обоснование планировочной организации**

**земельного участка в соответствии с градостроительным и**

**техническим регламентами**

Участок для размещения некапитального сооружения автомойки самообслуживания расположен в территориальной зоне Т1 (зона размещения автотранспортных предприятий.)

Проектируемое сооружение соответствует условно разрешённым видам использования земельного участка согласно ПЗЗ г. Смоленска.

Участок вытянутый с северо-востока на юго-запад на 55 метров, имеющий максимальную ширину 27 метров и сложную конфигурацию.

Сооружение габаритами 7.5х35 м. предполагается разместить вдоль ограждения существующего на смежном участке автосервиса на нормативном расстоянии от границы участка.

На территории участка автомойки размещаются 5 парковочных мест ожидания для клиентов и 3 места на служебной парковке.

Размещение объекта капитального строительства в пределах границ земельного участка выполнено в соответствии с требованиями:

- "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*"

- Федеральный закон от 22 июля 2008 г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Благоустройством территории к объекту предусматривается устройство отмостки вокруг здания, парковочных площадок. Все твердые покрытия предполагается выполнить при помощи асфальтирования, бетонных бордюрных камней и поребрика. Комплексным благоустройством предусматривается озеленение прилегающей территории.

В целях соблюдения экологической чистоты прилегающей к зданию территории перед входами в здание предусматриваются урны для мусора, мусороудаление – в мусоросборный контейнер на спецплощадке соседнего магазина, далее вывоз мусора – централизованно по договору со спецАТХ.

В ночное время предусматривается освещение территории.

**Описание и обоснование внутреннего вида объекта, его пространственной, планировочной и функциональной организации**

Автомойка включает в себя 6 расположенных линейно постов самообслуживания размерами 5х7.5 м с размещённым в середине административно техническим боксом тех же размеров.

**Транспорт**

Заезд и выезд на территорию земельного участка предусматривается через ЗУ 67:27:0000000:6972, принадлежащий собственнику рассматриваемого участка с кадастровым номером 67:27:0030432:552 с улицы Юбилейная.

Конструкция дорожной одежды для проезда пожарной техники учитывает нагрузку автоцистерны.

**Организация рельефа**

Рельеф участка в зоне застройки- спокойный. Значимая растительность отсутствует. Земельный участок занимает площадь 1033 м2 (по градостроительному плану).

Организация рельефа решена с учетом:

-отметок территории, проезжей части, примыкающей к участку;

-соблюдения норм по эвакуации при возникновении чрезвычайных ситуаций.

Продольные уклоны по пешеходной зоне не превышают 5%.

Для создания нормальных, безопасных условий движения пешеходов и транспорта, значение продольных уклонов принято в интервале 0,005-0,010, а поперечный уклон – 0,020.

Проектируемое озеленение с естественным уклоном по всей поверхности с подсыпкой плодородным слоем.

Вокруг здания запроектирована отмостка шириной 1 м и уклоном 0,01.

**Инсоляция**

Жилые помещения, потенциально затеняемые проектируемым объектом, отсутствуют. Расчёт инсоляции не требуется.

**Вывод**

Исходя из вышеизложенного следует, что на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0030432:552, находящимся в территориальной зоне Т1, расположенном по адресу: г.Смоленск, ул.2-й Верхний Волок площадью 1033 м2, размещение автомойки самообслуживания на 6 постов площадью застройки 262,5 м2 допустимо. Установление

условно разрешенного вида разрешенного использования «Автомобильные мойки» возможно.

Сооружение данного объекта на въезде в новый, развивающийся микрорайон

г. Смоленска поможет улучшить обслуживание автомобилистов и общую экологическую обстановку .

Разработал:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Марченков Д.И.