**Пояснительная записка**

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

Технико-экономическое обоснование реконструкции объекта незавершённого строительства ( магазины, помещения для занятий спортом, с гостевой парковкой в цокольном этаже) на земельном участке по адресу: г.Смоленск, проспект Гагарина, разрабатывается для рассмотрения возможности предоставления условно-разрешённого вида использования земельного участка и на основании следующих документов:

-решение заказчика

-задания на проектирование

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

-СП 118.13330.2012 Общественные здания и сооружения.

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

- 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

-Постановление Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. № 87

О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03

"Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация

предприятий, сооружений и иных объектов"

**Характеристика земельного участка**

По геоморфологическому районированию площадка строительства находится в пределах района Краснинско-Смоленской холмисто-моренной возвышенности на левом склоне водораздела р. Ясенная

Климат района работ умеренно-континентальный и, согласно СП 131.13330.2012, характеризуется следующими основными показателями:

-Территория участка относится ко II строительно-климатическому району

-средняя годовая температура воздуха – плюс 5,1°С;

-температура наиболее холодной пятидневки -26°С;

-абсолютный минимум – минус 40°С;

-абсолютный максимум – плюс 37°С;

-количество осадков за год – 706 мм.

Преобладающее направление ветра:

-зимой (январь) – западное;

-летом (июль) – южное.

-расчётная снеговая нагрузка -210 кг/м2

-расчётная ветровая нагрузка -30 кг/м2

Максимальная глубина сезонного промерзания почвы составляет 1,21 м согласно данных Смоленского центра по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды – филиал ФГБУ «Центральное УГМС».

Сейсмичность участка строительства оценивается в 5 баллов.

Земельный участок с кадастровым номером № 67:03:0030708:1819,

находящийся в территориальной зоне Ж3 расположенного по адресу: г.Смоленск, проспект Гагарина. Участок находится в аренде у застройщика.

Рельеф участка в зоне застройки- спокойный уклон на юг 3.5-4 %. Растительность отсутствует. Земельный участок занимает площадь 3083 м2. Заезд и выезд на территорию земельного участка предусматривается с проспекта Гагарина.

- Этажность – 3 этажа

- Подземный уровень – цокольный этаж с размещением в нём паркинга

на 45 а\м.

- Реконструкцию предполагается осуществить в 1 этап.

. **Сведения о функциональном назначении объекта**

Проектируемое здание предназначено для торгового обслуживания населения и занятий спортом в помещении.

Количество работающих в 1 смену –24 человека.

**Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами**

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

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

Проектом реконструкции предусматривается создание на участке застройщика 3-этажного здания с организацией гостевой автопарковки на 45 машиномест в цокольном этаже здания, на 18 машиномест на прилегающей благоустраиваемой территории и загрузочно-разворотной площадки непосредственно на участке застройки. .

Функциональное назначение проектируемого здания - объект розничной торговли по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы, помещения для занятий спортом.

Класс функциональной пожарной опасности – Ф 3.1 **(предприятия торговли**),

Ф 3.6 (Спортивно-оздоровительные комплексы, тренировочные учреждения, не имеющие смотровых мест для зрителей).

Класс конструктивной пожарной опасности – С 1

Степень огнестойкости – II

Категория производственного процесса - D

Здание трёхэтажное, прямоугольное в плане, что обусловлено сложившейся градостроительной ситуацией, формой земельного участка, расположением инженерных коммуникаций .

В составе помещений цокольного этажа: паркинг на 45 машиномест, технические помещения.

В составе помещений 1 этажа: торговый зал, отопительная, санузел, складские, бытовые и офисное помещения.

В составе помещений 2 этажа: помещения для занятий спортом,WARPOINT-арена, раздевалки с санузлами, солярий, массажный кабинет , технические помещения.

Здание с общими размерами в осях 29,4 х 53, 9 м. Максимальная высота по коньку кровли – 11,000 м от 0,000

Конструктивная схема здания:

Фундамент – монолитный железобетон по расчёту

Каркас - монолитный железобетон по расчёту

Ограждающие конструкции – пенобетонные блоки

Кровля – скатная по стропилам из стальных конструкций

Остекление, двери – стеклопакет в алюминиевых рамах

Отделочные материалы - декоративная штукатурка, композитные материалы, цокольная плитка "под камень".

Кровля - сэндвич панели.

Высота помещений цокольного этажа парковки – 3,2 м.

Высота помещений торгового и спортивного этажей - 4,0 м.

**Технико-экономические показатели**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***Технико-экономические показатели*** | | | |
| ***№ п/п*** | ***Наименование*** | ***Норматив*** | ***Количество*** |
| *1* | *Площадь участка* | *-* | *3083 м2* |
| *2* | *Площадь застройки* | *-* | *1663,04 м2* |
| *3* | *Общая площадь* | *-* | *4650 м2* |
| *4* | *Площадь благоустройства в границах участка застройки* | *-* | *1415,9 м* |
| *5* | *Площадь в границах участка благоустройства прилегающей территории* | *-* | *734 м2* |
| *6* | *Общая площадь благоустройства* | *-* | *2149,9 м2* |
| *7* | *Общая площадь озеленения в т. ч. цветников* | *572, 55 м2* | *577,82 м2* |
| *8* | *Площадь мощения* | *-* | *1572,08 м2* |
| *9* | *Количество мест на проектируемых парковках* | *60* | *63* |
| *10* | *Урны* | *-* | *5 шт.* |
| *11* | *Скамья* | *-* | *5 шт.* |

**Данные о проектной мощности объекта, значимости объекта для поселения, о численности и составе работающих**

Строительство здания магазинов с помещениями для занятий спортом на 65 единовременных посетителей и гостевой парковкой в цокольном этаже в данной точке г. Смоленска предполагает улучшение торгово-бытового обслуживания населения.

Ввод объекта в эксплуатацию позволит трудоустроить не менее 24 человека.

**Транспорт**

Заезд и выезд на территорию земельного участка предусматривается с проспекта Гагарина.

Первый этаж проектируемого здания является объектом торгового назначения по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы общей площадью 1428 м2 и требует, согласно п.п.15 таблицы 2 статьи 23 ПЗЗ г. Смоленска, при норм 1 машиноместо на 30 м2 общей площади 48 мест на стоянках индивидуального автотранспорта.

На втором этаже здания размещаются помещения для занятий спортом рассчитанные на 65 единовременных посетителей. Согласно п.п.6 таблицы 2 статьи 23 ПЗЗ г. Смоленска, при норме 1 машиноместо на 10 единовременных посетителей, требуется 7 мест на парковке.

При максимальном количестве сотрудников в одну смену -24, согласно п.п.6 таблицы 2 статьи 23 ПЗЗ г. Смоленска, при норме 1 машиноместо на 5 человек требуется 5 мест на парковке.

Общее необходимое нормативное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта -60.

. В цокольном этаже здания проектируется паркинг на 45 машиномест, недостающие до нормативного значения машиноместа в количестве 18( в т. ч. 2 для инвалидов) располагаются на прилегающей благоустраиваемой территории. Общее количество проектируемых машиномест - 63.

**Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности**

Проспект Гагарина используется как основной для подъезда к проектируемому зданию машин спецтехники.

Пожарный гидрант расположен в 40 м к северо-востоку от проектируемого здания.

Конструкция дорожной одежды для проезда пожарной техники учитывает нагрузку автоцистерны.

.**Организация рельефа**

Рельеф участка в зоне застройки- спокойный уклон на юг 3.5-4 %. Растительность отсутствует. Земельный участок занимает площадь 2650 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.

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

**Описание решений по благоустройству территории**

При благоустройстве территории предполагается использовать следующие приемы и материалы:

-Пешеходную зону планируется замостить тротуарной плиткой

-У входов в здание устанавливаются урны.

.-В районах участков озеленения перед главным и задним фасадами предполагается установка скамей.

Снятый в процессе строительства плодородный почвенно-растительный слой предполагается использовать при рекультивации участка после завершения строительства.

Проектируемое озеленение с естественным уклоном по всей поверхности с подсыпкой плодородным слоем. Общая площадь озеленения составляет более 15 процентов от суммы

площадей участка застройки и участка благоустройства прилегающей территории и составляет 577 м2.

**Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов**

При проектировании здания обеспечено беспрепятственное передвижение по его территории и доступ в него инвалидов всех категорий и других маломобильных групп населения как пешком, в т. ч. с помощью трости, костылей, кресла-коляски, так и с помощью транспортных средств.

При этом предусмотрены соответствующие меры:

- в составе входной группы устанавливается электромеханический подъёмник для инвалидов- колясочников.

-для возможности вертикального перемещения инвалидов между этажами здания проектируется лифт.

-уклоны пешеходных дорожек не превышают 5% для возможности безопасного передвижения инвалидов на креслах- колясках.

-ширина дорожек и тротуаров при одностороннем движении не менее 1,2 м, при двухстороннем –не менее 1,8 м

-высота прохода до низа выступающих конструкций- не менее 2,1м.

-Для доступа в помещение здания людей с ограниченными возможностями предполагается уровни тротуара и пола помещений магазина уровнять. На основных входах в здание и внутри него предполагается устройство дверей без порогов.

**Инсоляция.**

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

**Вывод**

Реконструкции объекта незавершённого строительства (магазины, помещения для занятий спортом) со встроенной парковкой в цокольном этаже на земельном участке по адресу: г.Смоленск, проспект Гагарина не противоречит государственным строительным нормативам и правилам Российской Федерации.

Строительство здания объекта розничной торговли с площадью застройки

1663,04 м2 в данной точке г. Смоленска предполагает максимально эффективное использование площади земельного участка, улучшение торгово-бытового обслуживания населения, обогащение архитектурной среды развивающегося микрорайона.

Предоставление условно-разрешённого вида использования земельного участка возможно.

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