

Иркутская область, г. Ангарск, микрорайон 33, между
домами 5 и 6

**Обосновывающие материалы по
размещению двух зданий магазинов
с административными помещениями**

Исходные данные

Цели инвестирования - строительство здания магазина с административными помещениями - это экономический, социальный, коммерческий эффект, ожидаемый от функционирования вышеуказанного объекта в намечаемом месте (районе) строительства, при заданных его параметрах, соблюдении обязательных требований и условий строительства.

Основанием для выполнения настоящего обоснования является задание «Заказчика».

По материалам обоснования Заказчик принимает решение о целесообразности дальнейшего инвестирования в разработку проектной документации.

В проекте приведены: планируемая производственная программа предприятия, основные технологические и конструктивные решения, предполагаемое обеспечение ресурсами, обосновано место размещения объекта.

При выполнении обоснования использованы имеющиеся фондовые материалы, сведения проектов аналогов и информация, полученная при согласовании предполагаемого строительства.

Обоснование разработано в соответствии с требованиями законодательных и нормативных федеральных и региональных актов, а также других Государственных документов, регулирующих инвестиционно-строительную и природоохранную деятельность.

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»;
- СНиП 31-05-2003 «Общественные здания административного назначения»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы. Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

Мощность предприятия, номенклатура продукции. Основные технологические решения.

Основной задачей, которую будет решать заказчик на запрашиваемом участке, это организация предоставления услуг населению в торговли промтоварами.

Проектом предусматривается строительство одного двухэтажного здания магазина с административными помещениями с размерами в плане 12,0 x 10,0 м в осях. Одно нежилое здание (двухэтажное) с кадастровым номером 38:26:040703:4329 (магазин с административными помещениями) существующее с размерами в плане 12,0x10,0 м в осях. Вывоз мусора осуществляется специализированной организацией по договору в необходимом объеме.

Технико –экономические показатели здания.

В соответствии с СП42.13330.2016 табл. Ж1 одно машиноместо требуется для административных помещений на 50 м2 общей площади и для специализированных магазинов на 60 м2 общей площади. Следовательно для магазинов требуется автопарковка на 3,6 м/места и для административных помещений - 4,4 м/места
Проектом предусматривается 9 машиномест на территории (см. раздел ГП).

Показатели	Здание поз.1	Здание поз. 2
-Площадь застройки (м2)	124,4	124,4
-Строительный объем (м3)	958,1	958,1
-Общая площадь (м2)	222,7	222,7
-Этажность	2	2
-Высота здания	8,4	8,4
-Площадь магазина	111 м2	111 м2
-Площадь офиса	111 м2	111 м2

Обеспечение предприятия ресурсами
В соответствии с принятым в обосновании набором помещений и технологическим оборудованием, обеспечение в энергетике (вода, тепло, электроэнергия, канализация и т.п.), планируется от следующих источников:

Электроэнергия
Обеспечение электроэнергией планируется от существующих сетей электроснабжения.

Водоснабжение.
В качестве источника водоснабжения для хоз-производственных нужд являются существующие городские сети водопровода.
Наружное пожаротушение осуществляется от существующих пожарных гидрантов, расположенных не далее 100 м.

Канализация
Хоз-бытовые стоки по самотечным сетям хоз-бытовой канализации Ø 160мм., отводятся в существующие сети городской канализации.

Поверхностные дождевые воды с прилегающей территорией и автостоянок проектом предусматривается отводить в существующую дождевую канализацию .

Отопление.
Отопление предусматривается от существующих городских тепловых сетей.

Связь
Организация связи предполагается за счёт подключения к центральным сетям или организации радиосвязи.

Место размещения предприятия.
Проектируемое здание магазина с административными помещениями и существующее нежилое здание (двухэтажного) с кадастровым номером 38:26:040703:4329 (магазин с административными помещениями), располагаются в Ангарске, микрорайоне 33, между домами 5 и 6.

Главным фасадом здания ориентированы на ул. Енисейская. На территории запроектированы: двухэтажное здание магазин с административными помещениями и существующее нежилое здание (двухэтажное) с кадастровым номером 38:26:040703:4329 (магазин с административными помещениями), проезд для машин, автопарковки, подходы к зданию покрываются “Брусчаткой”.

На участке отсутствуют месторождения полезных ископаемых и какие либо объекты представляющие археологическую или иную ценность.

Федеральное и местное законодательство не устанавливает, каких либо дополнительных ограничений для испрашиваемой деятельности на рассматриваемом участке.

среды, и может быть реализована при соответствующем обосновании и согласовании с органами государственного надзора, исполнительной власти и заинтересованных организаций в установленном порядке.

Ситуационная схема размещения зданий и схема генерального плана приведены в разделе «Чертежи».

Площадь застройки зданий – 248,8 м².
Площадь участка – 1119 м².

Схема генерального плана выполнена на топографической основе масштаба 1:500 представленной Заказчиком.

Ситуационная схема проектируемого объекта представлена на схеме М 1:2000.
Прогноз сроков использования: - проектирование и строительство 2019г., эксплуатации 2020-2040гг.

Основные строительные решения.
Архитектурно-строительные решения разработаны в соответствии с назначением строительства.

Степень огнестойкости конструкций здания –II.
Объёмно-планировочные и конструктивные решения разработаны с учётом требований нормативных документов. Принятые объёмно-планировочные решения обеспечивают целесообразные уровень унификации основных параметров зданий, рациональное расположение функциональных зон и путей эвакуации.

Конструктивными элементами здания являются:
- стены наружные и внутренние-из мелких ячеисто-бетонных блоков;
- перекрытие - монолитное железобетонное;
- перегородки – поэлементной сборки по технологии “КНАУФ”;
- крыша - чердачная, двухскатная;
- кровля – профлист с полимерным покрытием;
- фасад –система вентилируемых фасадов с облицовкой керамогранитными плитами.

Выводы и предложения.
Из вышеизложенного можно сделать вывод:
-уменьшение размеров отступа от границ соседних земельных участков не противоречит требованиям пожарной безопасности;
-размещение на отведенной территории площадью 1119 м2 здания магазина с административными помещениями и существующего нежилого здания (двухэтажного) с кадастровым номером 38:26:040703:4329 (магазин с административными помещениями) позволяет обеспечить полный и необходимый перечень благоустройства (подъездные пути, места автопарковок, возможность пожарного проезда)

Строительство здания магазина с административными помещениями с целью предоставление дополнительных услуг населению и организации дополнительных рабочих мест технически осуществимо, экономически целесообразно и социально значимо.

Реализация планируемых решений при обязательном выполнении требований нормативных документов, регламентирующих промышленную и экологическую безопасность функционирования, предполагаемого к строительству объекта, не противоречит действующим законодательным актам Российской Федерации, в том числе и в области охраны окружающей среды.

Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование	Примечание
1	Магазин с административными помещениями	Существ.
2	Магазин с административными помещениями	Проект
3	Парковка закрытого типа	Существ.
4	Автопарковка на 9 м/мест	Проект
5	Площадка для мусорных контейнеров (3,0х2,0 м)	Проект

Ситуационный план М 1:2000

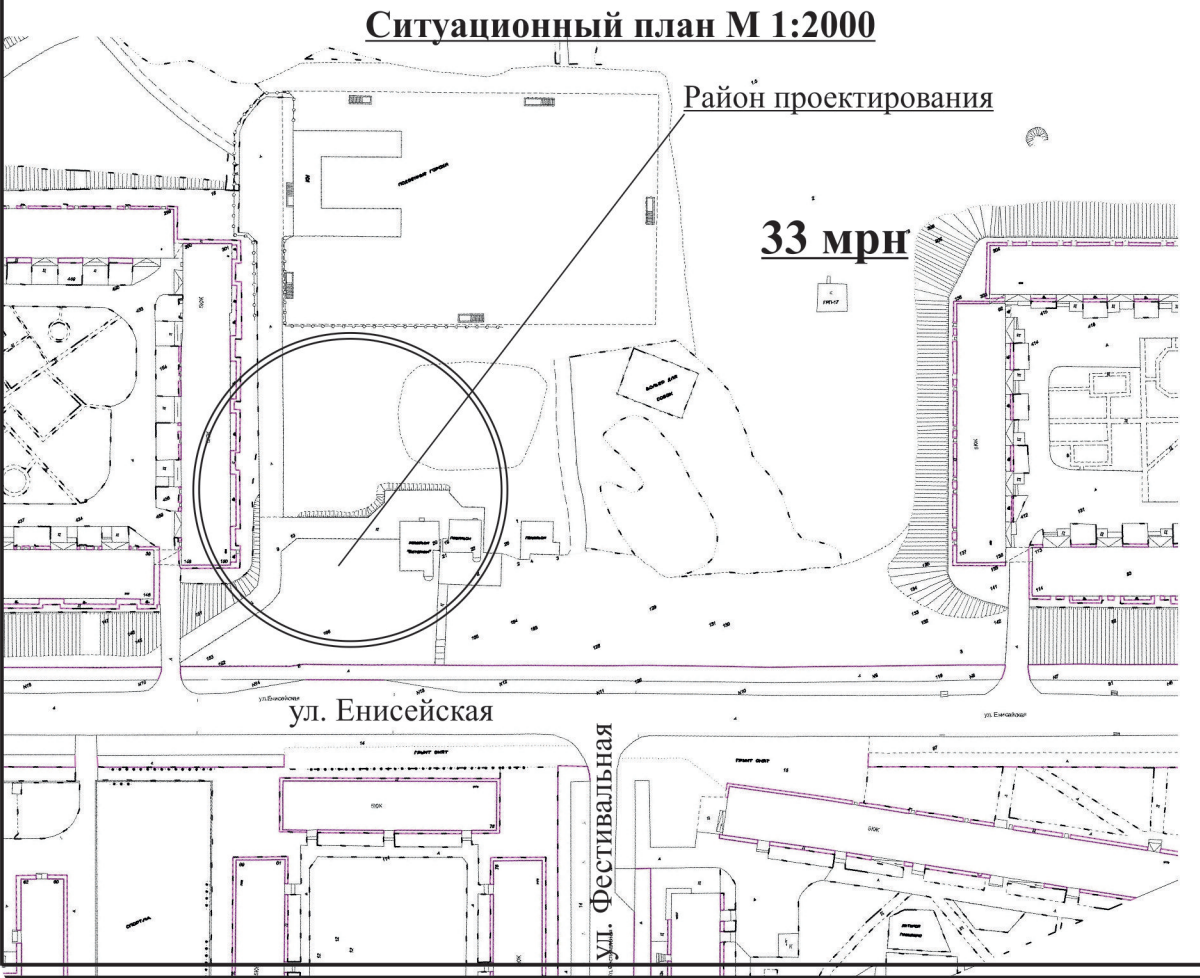


Схема генплана М 1:500

