

ООО "РЕМПРОЕКТ - М"

Здание кафе по адресу: Свердловская область,  
Сысертский район, СНТ "Заповедник", коммерческий  
участок № 20

Технико-экономическое обоснование  
для разрешения на отклонение от предельных параметров  
разрешенного строительства объекта капитального строительства

г. Екатеринбург, 2022г.

Инд. № подл	Взамен инв. №
Подпись и дата	

*Ведомость чертежей основного комплекта ЭП*

<i>№ листа</i>	<i>Наименование листа</i>	<i>Примечание</i>
1	<i>Ведомость чертежей основного комплекта ЭП</i>	
2	<i>Пояснительная записка</i>	
3	<i>Пояснительная записка</i>	
4	<i>Пояснительная записка</i>	
5	<i>Пояснительная записка</i>	
6	<i>Генеральный план М 1 : 200</i>	
7	<i>План 1 этажа М 1 : 100</i>	
8	<i>План 2 этажа М 1 : 100</i>	
9	<i>Фасад в осях 1 - 4. Фасад в осях А - В.</i>	
10	<i>Фасад в осях 4 - 1. Фасад в осях В - А.</i>	
11	<i>Перспективный вид.</i>	

Инд. № подл	
Подпись и дата	
Взамен инв. №	

						22.30/1 - ЭП				
						<i>Здание кафе по адресу: Свердловская область, Сысертский район, СНТ "Заповедник", коммерческий участок № 20</i>				
изм.	кол.у	лист	№д	подпис	дата		Эскизный проект	стадия	лист	листов
							ЭП	ЭП	1	
Гип		Беспалова			10.22	Ведомость чертежей основного комплекта ЭП	ООО "Ремпроект-М"			
Проверил		Беспалова			10.22					
Проектир		Сычева			10.22					

**Причины обращения за разрешением на отклонение от предельных параметров реконструкции объекта капитального строительства:**

Необходимость отклонения от предельных параметров объекта капитального строительства связана с необходимостью:

- максимального использования площадки перед зданием кафе для хозяйственных нужд;
- минимизировать отступы строения от границ земельного участка до 0 м;
- сохранения существующих многолетних зеленых насаждений;
- конфигурация земельного участка.

**1. Решение застройщика.**

Настоящая проектная документация разработана на основании следующих исходно-разрешительных документов:

- задания Заказчика на проектирование.

**2. Исходно-разрешительная документация.**

Исходными данными для подготовки проектной документации на объект капитального строительства являются:

- геодезическая съемка в масштабе 1 : 500;
- копии исходно-разрешительных документов, перечисленные в данном разделе и приведенные в приложении.

Проектная документация разработана индивидуально.

**3. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства.**

Очередность строительства и градостроительные комплексы.  
 Данным проектом предполагается строительство нежилого строения для торговли продовольственными товарами, зоной переработки продуктов и зоной общественного питания в СНТ "Заповедник" кадастровый номер участка 66:25:2721002:2128, площадь участка 660м2. Сысертский район, Свердловской обл.  
 Строительство вышеуказанного объекта планируется одной очередью. Проектируемое здание предназначено для ведения торговли продовольственными товарами, зоной переработки продуктов и зоной общественного питания.

**3.1. Сведения об объектах строительства**

Проектируемое здание - нежилое строение. Элементы благоустройства привязаны к наружной грани стены здания.

**3.2. Архитектурные решения здания**

Нежилое строение для ведения торговли продовольственными товарами, зоной переработки продуктов и зоной общественного питания. Габариты здания в осях 13,5 x 11,0м.  
 Высота по коньку кровли - 7,70м.  
 За относительную отметку 0,000 принята отметка уровня чистого пола первого этажа здания, соответствующая абсолютной отметке 238,09.

В здании размещаются: залы кафе, кухня, мойка, котельная, санузлы, кабинет, помещения для занятий, помещение уборочного инвентаря. Основной вход в здание расположен по оси А в осях 2 - 3.  
 Фундамент - сваи буронабивные.  
 Наружные стены - газоблоки с наружным слоем теплоизоляции.  
 Перегородки - пазогребневые блоки.  
 Перекрытия - железобетонные плиты многоспустотные.  
 Кровля - скатная по деревянным стропилам с покрытием профнастилом.  
 Оконные блоки - ПВХ профиль с заполнением двухкамерным стеклопакетом ГОСТ 30674-99.

**Отделка фасадов**

Цоколь - облицовка плиткой керамического гранита.  
 Стены: - обшивка доской, штукатурка по технологии "мокрый фасад" с покраской фасадной краской, обшивка профнастилом по деревянному каркасу.  
 Окна, двери, витражи - ПВХ профиль, двухкамерный стеклопакет.  
 Кровля - профнастил по обрешетке.

**Условия строительства и эксплуатации здания.**

Изоляция стен здания от градостроительного шума соответствует нормам СНиП 23-03-2003 "Защита от шума", СН 2.2.4/2.1.8.562-96 "Шум на рабочих местах"  
 Коэффициент естественной освещенности в помещениях здания кафе соответствует требованиям СНиП 23-05-95 "Естественное и искусственное освещение"  
 Все строительные и отделочные материалы, а также материалы, применяемые для монтажа систем вентиляции, холодного и горячего водоснабжения, должны иметь гигиеническое заключение, выданное органами и учреждениями государственной санитарно-эпидемиологической службы.

Инд. № подл

Подпись и дата

Взамен инв. №

						22.30/1 - ЭП				
						Здание кафе по адресу: Свердловская область, Сысертский район, СНТ "Заповедник", коммерческий участок № 20				
изм.	кол.у	лист	№д	подпис	дата	Эскизный проект		стадия	лист	листов
						ЭП		2		
Гип		Беспалова			10.22	Пояснительная записка		ООО "Ремпроект-М"		
Проверил		Беспалова			10.22					
Проектир		Сычева			10.22					

Класс ответственности здания - II.  
 Степень огнестойкости здания (по ФЗ РФ № 123-ФЗ, СНиП 31-05-2003)  
 - III Класс.  
 Класс конструктивной пожарной опасности - СО.  
 Класс функциональной пожарной опасности здания - Ф 3.2.  
 Категория здания по взрывопожарной и пожарной опасности - Д.

#### Данные по энергосбережению.

Основанием для выполнения мероприятий по энергосбережению является постановление Госкомитета Российской Федерации по жилищной и строительной политике от 02.02.98г. № 18-11 "О теплозащите строящихся зданий и сооружений" и постановление Правительства Свердловской области от 27.03.98г. № 307-П.

Проектом предусмотрен состав ограждающих конструкций здания, обеспечивающий термическое сопротивление по II этапу целевой программы энергосбережения Сысертского городского округа.

Теплотехнический расчет ограждающих конструкций выполнен согласно СП 23-101-2000 (см. прил.1).

Все наружные двери запроектированы утепленными в соответствии с требованиями ГОСТ 24696-81.

Все входы в здание оборудованы воздушными тепловыми завесами.

Для точного учета расхода энергоресурсов проектом предусматриваются установка счетчиков холодной воды, установка счетчиков электроэнергии.

Проектом предусматривается усиленная теплоизоляция наружных сетей водопровода и канализации.

#### 4. Инженерное обеспечение.

##### 4.1 Водоснабжение

От наружной поселковой сети.

##### 4.2 Канализация

Выгребной септик на площадке

##### 4.3 Теплоснабжение

Автономная котельная

##### 4.4 Электроснабжение

Центральные сети МРСК

#### 5. Сведения о категории земель, на которых проектируется объект капитального строительства 66:25:2721002:1210.

Категория земель - земли населенных пунктов.

Площадь - 660м<sup>2</sup>.

#### 6. Сведения об использованных в проекте изобретениях, результатах проведенных патентных исследований.

При разработке проекта патентные исследования не проводились.

Изобретения в данном проекте не применялись.

#### 7. Техничко-экономические показатели

Наименование показателя	Единица измерения	Количество	Примечание
Этажность общая (по СНиП 31-06-2009)	шт.	2	
в том числе:			
надземных	шт.	2	
подземных	шт.	0	
Расчетное число работников	чел/сут	5	
Вместимость	чел	12	
Общая площадь здания (по СНиП 31-06-2009)	м <sup>2</sup>	184,10	
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	134,10	
Процент застройки	%	20,30	
Строительный объем здания	м <sup>3</sup>	752,50	
в том числе:			
объем надземной части	м <sup>3</sup>	752,50	
объем подземной части	м <sup>3</sup>	0	
Площадь земельного участка	м <sup>2</sup>	660,0	

Изм. № подл	Изм. № инв.
Подпись и дата	Взамен инв. №

						22.30/1 - ЭП				
						Здание кафе по адресу: Свердловская область, Сысертский район, СНТ "Заповедник", коммерческий участок № 20				
изм.	кол.у	лист	№д	подпис	дата					
						Эскизный проект		стадия	лист	листов
								ЭП	3	
						Пояснительная записка		ООО "Ремпроект-М"		
Гип		Беспалова		10.22						
Проверил		Беспалова		10.22						
Проектир		Сычева		10.22						

### 8. Специальные технические условия.

При разработке проекта специальные технические условия не разрабатывались.

### 9. Проектная мощность объекта капитального строительства

Проектируемое нежилое здание предназначено для использования как зона переработки продуктов и зона общественного питания. Режим работы: ежедневно с 9 -00 до 21-00, 6 дней в неделю. Количество персонала - 5 чел. Максимальное количество посетителей кафе - 12 чел.

### 10. Сведения о компьютерных программах, которые использовались при выполнении расчетов конструктивных элементов зданий и сооружений.

При выполнении расчетов конструктивных элементов использовались ПК NORM CAD 8.1, предоставленный ЦРСАП "САПРОТОН" на основе лицензионного соглашения.

### 11. Этапы строительства объекта.

Строительство объекта капитального строительства предполагается в один этап.

### 12. Противопожарные мероприятия.

Для обеспечения пожаробезопасности в помещениях предусматривается устройство автоматической пожарной сигнализации и размещение первичных средств в соответствии с требованиями таб. 1 прил. 3 ППБ-01-93.

#### Эвакуация людей, пути эвакуации и эвакуационные выходы.

Эвакуация представляет собой процесс организованного самостоятельного движения людей наружу из помещений в которых имеется возможность воздействия на них опасных факторов пожара. Эвакуация осуществляется по путям эвакуации через эвакуационные пути и выходы, согласно СП 1.13130.2020 "Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы"

#### Спасение.

Представляет собой вынужденное перемещение людей наружу при воздействии на них опасных факторов пожара. Осуществляется как самостоятельно, так и с помощью пожарных подразделений с использованием спасательных средств через эвакуационные пути и выходы.

#### Путь эвакуации

Последовательность коммуникационных участков, ведущих от мест пребывания людей в безопасную зону. Такой путь должен быть защищен требуемым нормами комплексом объемно-планировочных, эргономических, конструктивных решений, а также организационных мероприятий.

#### Эвакуационный выход

Выход на путь эвакуации, ведущий в безопасную при пожаре зону и отвечающий требованиям безопасности.

#### Мероприятия, обеспечивающие защиту путей эвакуации.

Объемно-планировочные - кратчайшие расстояния до эвакуационных выходов, их достаточная ширина, изоляция от пожаро и взрывоопасных помещений и т.п.

**Эргономические:** назначение размеров эвакуационных выходов, отвечающих антропометрическим размерам людей, особенностям их движения и т.п.

**Конструктивные:** прочность, устойчивость и надежность конструкций эвакуационных путей и выходов, нормирование горючести отделки на путях эвакуации, размеров ступеней, уклонов лестниц и т.п.

**Инженерно-технические мероприятия:** организация противодымной защиты, оборудование автоматическими установками пожаротушения, размещение световых указателей, громкоговорителей и др.

**Организационные:** обеспечение функционирования всех эвакуационных выходов при пожаре и поддержание на требуемом уровне объемно-планировочных, конструктивных, эргономических и инженерных показателей.

Общие требования к эвакуационным путям и выходам по СП 1.13130.2020.

#### Требования к автоматическим установкам пожарной сигнализации

Технические средства автоматических установок пожарной сигнализации должны обеспечивать электрическую и информационную совместимость друг с другом и с другими взаимодействующими с ними техническими средствами. Линии связи между техническими средствами автоматических установок пожарной сигнализации должны быть выполнены с учетом обеспечения их функционирования при пожаре в течении времени, необходимого для обнаружения пожара, выдачи сигналов об эвакуации, в течении времени, необходимого для эвакуации людей, а также времени, необходимого для управления другими техническими средствами. Приборы управления пожарным оборудованием автоматических установок пожарной сигнализации должны обеспечивать принцип управления в соответствии с типом управляемого оборудования и требованиями конкретного объекта. Технические средства автоматических установок пожарной сигнализации должны быть обеспечены бесперебойным электропитанием, должны быть устойчивы к воздействию электромагнитных помех с предельно допустимыми значениями уровня, характерного для защищаемого объекта.

#### Требования к первичным средствам пожаротушения

Переносные и передвижные огнетушители должны обеспечивать тушение пожара одним человеком на площади, указанной в технической документации изготовителя. Технические характеристики переносных и передвижных огнетушителей должны обеспечивать безопасность человека при тушении пожара.

Изм. кол.у лист №д подпис дата  
Изм. № подл

Взамен инв. №

						22.30/1 - ЭП		
						Здание кафе по адресу: Свердловская область, Сысертский район, СНТ "Заповедник", коммерческий участок № 20		
изм.	кол.у	лист	№д	подпис	дата	стадия	лист	листов
						ЭП	4	
Гип		Беспалова			10.22	Пояснительная записка		
Проверил		Беспалова			10.22	ООО "Ремпроект-М"		
Проектир		Сычева			10.22			

**13. Защита окружающей среды.**

Проектом размещения объекта предусмотрены следующие природоохранные мероприятия:

**По охране атмосферного воздуха:**

Устройство систем приточно-вытяжной вентиляции.

**По охране поверхностных и подземных вод:**

Устройство водонепроницаемого асфальтового покрытия площадок и проездов, организация поверхностного водосбора с территории в пониженное место.

**Мероприятия по борьбе с насекомыми**

Своевременный ремонт и герметизация швов и стыков конструкций, мест ввода коммуникаций. Обеспечение уборки и дезинсекции в соответствии с санитарными правилами для объекта. Уплотнение дверей, укрытие вентиляционных отверстий мелкоячеистыми решетками. Устройство и поддержание в исправном состоянии отмосток и водостоков.

**Мероприятия по борьбе с грызунами**

При проектировании и строительстве объекта предусматриваются и осуществляются инженерно-строительные, санитарно-технические и санитарно-гигиенические мероприятия для исключения возможности доступа грызунов в строение, к пище, воде, препятствующие их расселению и обитанию. Основной особенностью эффективной методики борьбы с синантропными грызунами является применение средств борьбы во всех местах обитания и непрерывность этого воздействия.

**По охране растительного и животного мира.**

Устройство газонов на территориях, свободных от застройки и твердых покрытий. Посадка на прилегающей к территории деревьев и кустарников при посадке внимательно изучить сведения об инженерных сетях. Сохранение существующих на участке деревьев (сосна).

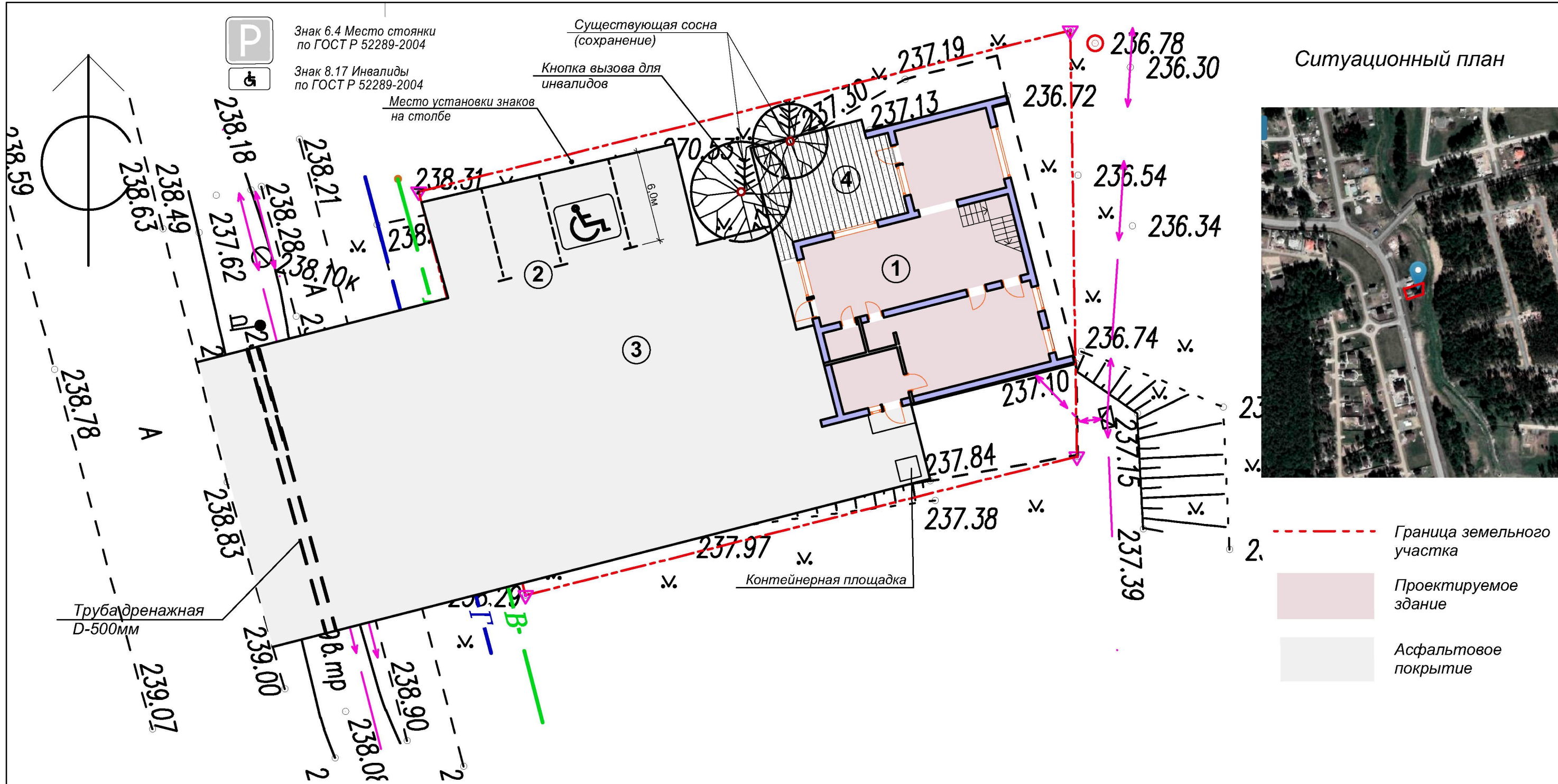
**14. Заверение проектной организации о том, что проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом.**

Проектная документация разработана в соответствии с заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническим регламентами. Технические решения, представленные в проектной документации, соответствуют требованиям экологических, санитарно-технических, противопожарных норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают взрывопожарную безопасность и безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Свидетельство одопуске к работам:  
АСРО "МОП" от 31 августа 2022г № 778

Изн. № подл
Подпись и дата
Взамен инв. №

						22.30/1 - ЭП			
						Здание кафе по адресу: Свердловская область, Сысертский район, СНТ "Заповедник", коммерческий участок № 20			
изм.	кол.у	лист	№д	подпис	дата		стадия	лист	листов
						Эскизный проект	ЭП	5	
Гип		Беспалова			10.22	Пояснительная записка	ООО "Ремпроект-М"		
Проверил		Беспалова			10.22				
Проектир		Сычева			10.22				



Ситуационный план

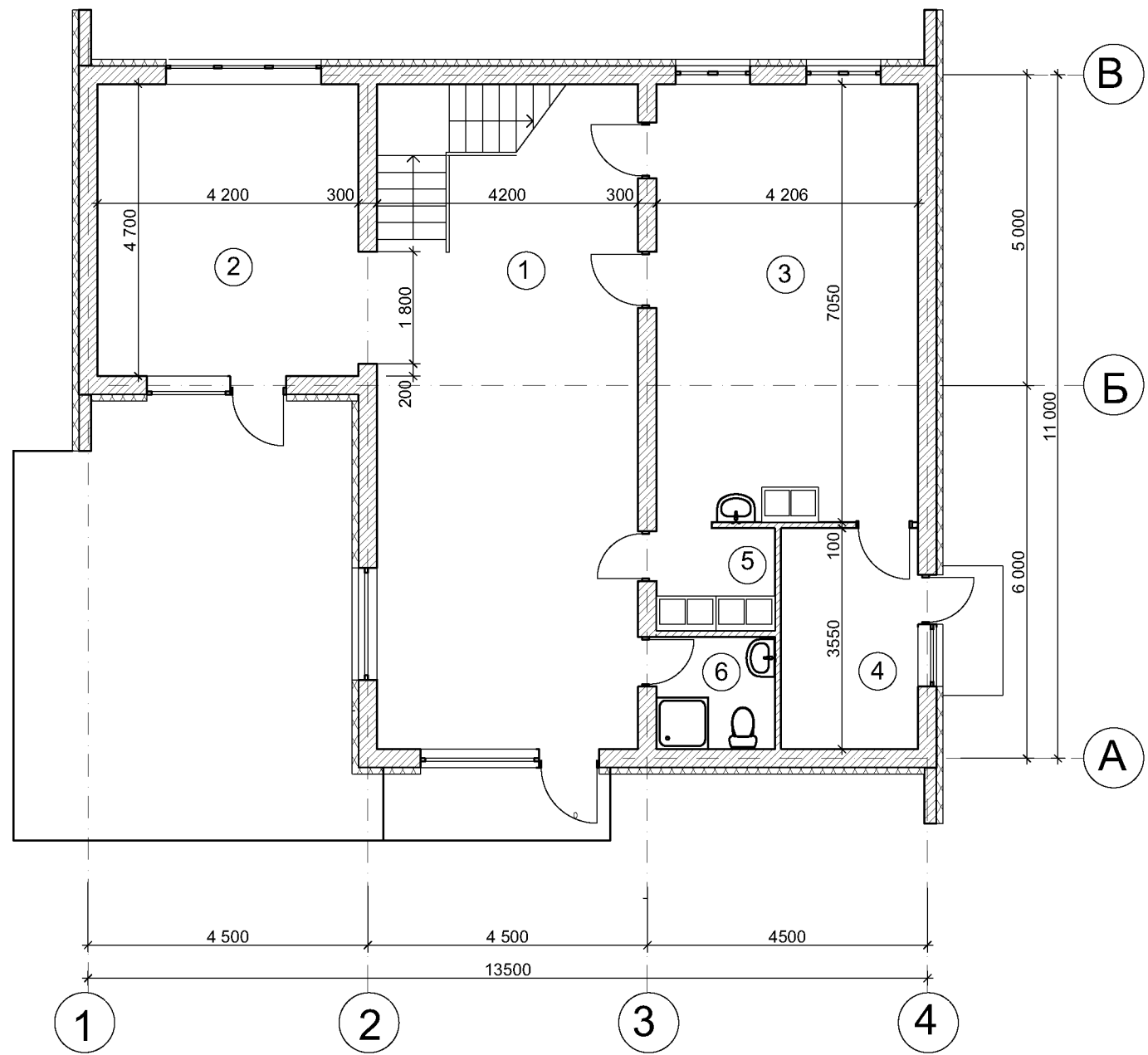
Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование	Примечание
1	Здание кафе на 12 посадочных мест	Проектируемое
2	Автопарковка на 3 машиноместа в т.ч. 1 м.место для МГН	Проектируемая
3	Хозяйственная площадка АСФ.	Проектируемая
4	Летняя терраса - палуба	Проектируемая

						22.30/1 - ЭП				
						Здание кафе по адресу: Свердловская область, Сысертский район, СНТ "Заповедник", коммерческий участок № 20				
изм.	кол.у	лист	№д	подпис	дата	Эскизный проект		стадия	лист	листов
						Генеральный план М 1 : 200		ЭП	6	
Гип		Беспалова			10.22			ООО "Ремпроект-М"		
Проверил		Беспалова			10.22					
Проектир		Сычева			10.22					

Взамен инв. №  
Подпись и дата  
Инв. № подл

ПЛАН 1 ЭТАЖА М 1 : 100



ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

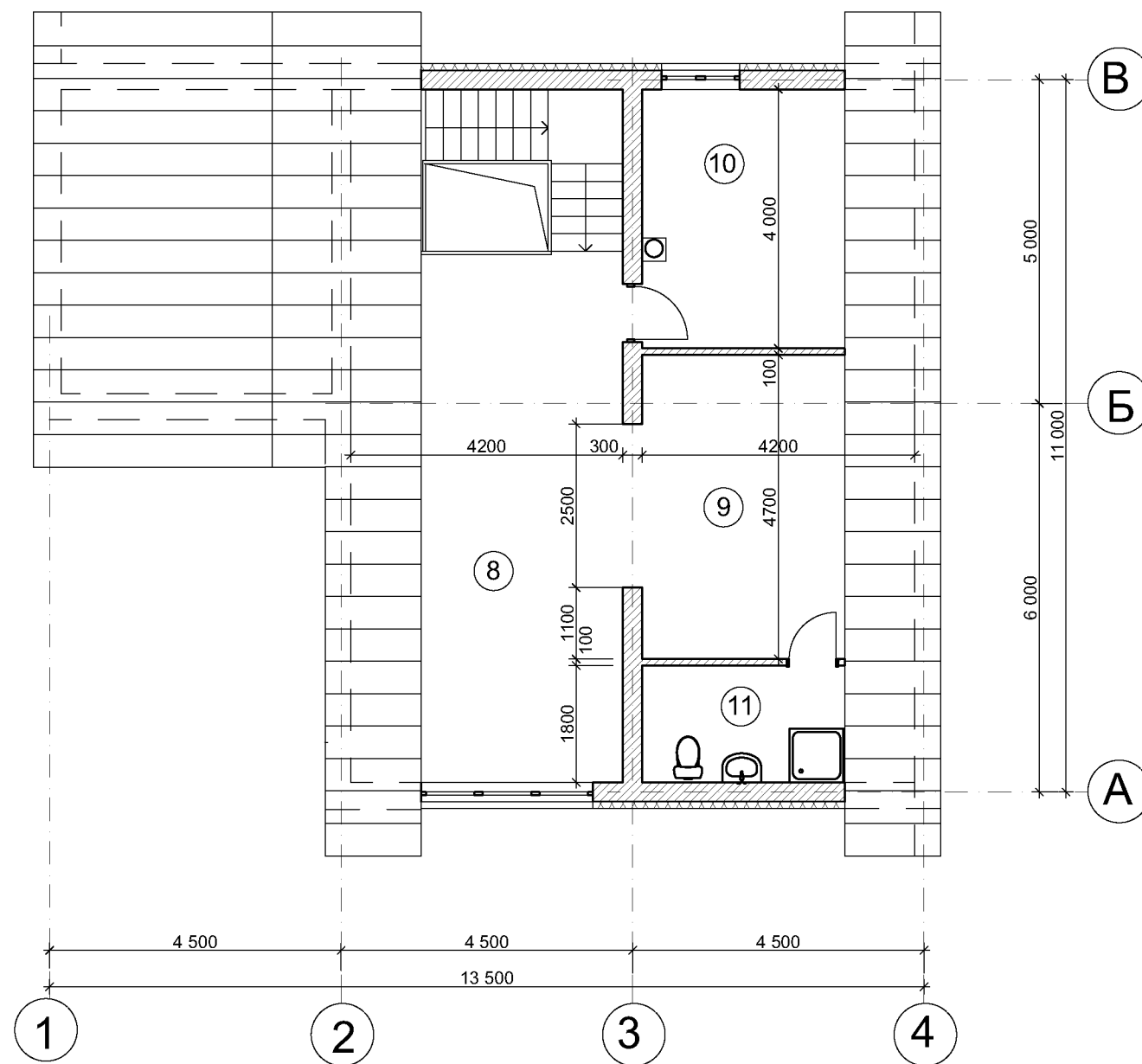
№	НАИМЕНОВАНИЕ	ПЛОЩАДЬ м2
1 ЭТАЖ		
1	Обеденный зал	42,60
2	Обеденный зал	19,70
3	Кухня	29,50
4	Котельная	7,80
5	Моечная посуды	3,30
6	Санузел	3,30
Итого по 1 этажу		106,20м2

Инов. № подл	Взамен инв. №
Подпись и дата	

						22.30/1 - ЭП				
						Здание кафе по адресу: Свердловская область, Сысертский район, СНТ "Заповедник", коммерческий участок № 20				
изм.	кол.у	лист	№д	подпис	дата	Эскизный проект		стадия	лист	листов
						ЭП		7		
Гип	Беспалова				10.22	План 1 этажа М 1 : 100		ООО "Ремпроект-М"		
Проверил	Беспалова				10.22					
Проектир	Сычева				10.22					



ПЛАН 2 ЭТАЖА М 1 : 100



ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

№	НАИМЕНОВАНИЕ	ПЛОЩАДЬ м2
2 ЭТАЖ		
8	Помещение для занятий	34,40
9	Помещение для занятий	19,70
10	Кабинет	16,70
11	Санузел персонала и МОП	7,10
Итого по 2 этажу		77,90м2

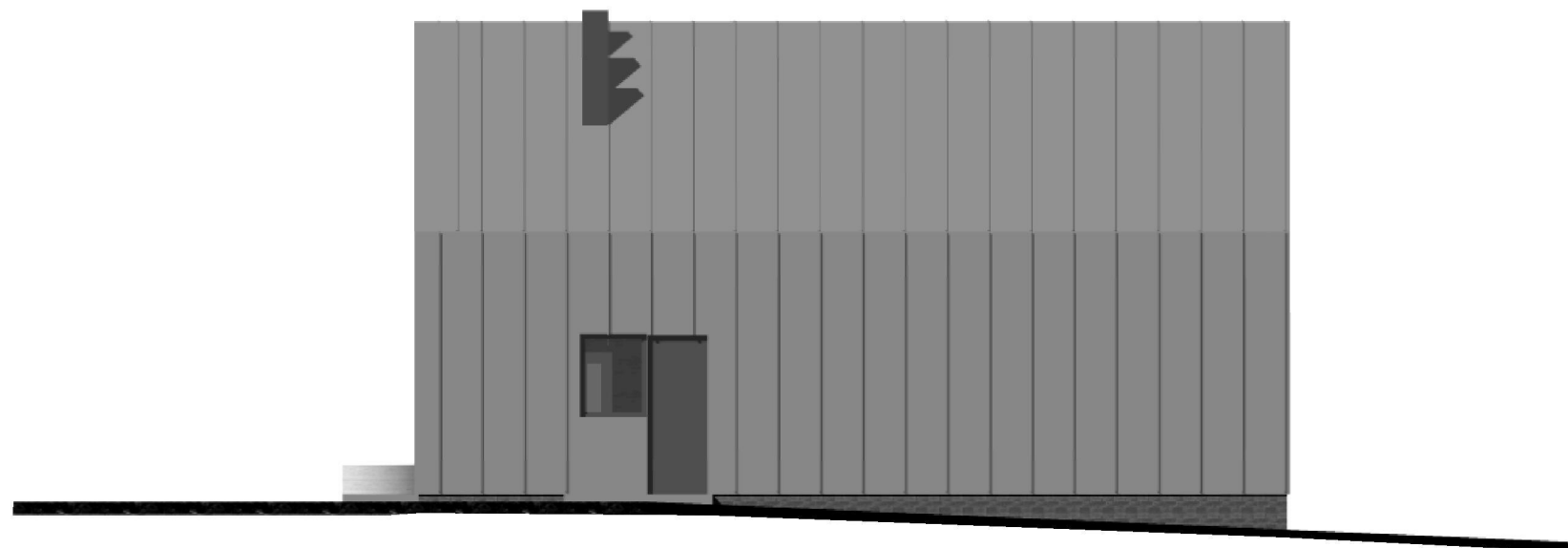
Инд. № подл	Подпись и дата	Взамен инв. №
-------------	----------------	---------------

						22.30/1 - ЭП				
						Здание кафе по адресу: Свердловская область, Сысертский район, СНТ "Заповедник", коммерческий участок № 20				
изм.	кол.у	лист	№д	подпис	дата	Эскизный проект		стадия	лист	листов
						ЭП		8		
Гип	Беспалова				10.22	План 2 этажа М 1 : 100		ООО "Ремпроект-М"		
Проверил	Беспалова				10.22					
Проектир	Сычева				10.22					

ФАСАД В ОСЯХ 1 - 4



ФАСАД В ОСЯХ А - В



НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА

1. Главный фасад - вентилируемый фасад с обшивкой доской. Древесину покрыть атмосферостойким составом.
2. Задний фасад - штукатурка по утеплителю по технологии "мокрый фасад" с покраской фасадной краской RAL 7016.
3. Цоколь - облицовка керамическим гранитом.
4. Кровля, боковые фасады - профнастил RAL 7012.
5. Окна и двери - ПВХ-профиль, двухкамерный стеклопакет RAL 7016.
6. Площадки входов - облицовка бетонной плиткой.
7. Терраса - настил из досок. Покрытие атмосферостойким составом.

Инв. № подл  
 Подпись и дата  
 Взамен инв. №

						22.30/1 - ЭП		
						<i>Здание кафе по адресу: Свердловская область, Сысертский район, СНТ "Заповедник", коммерческий участок № 20</i>		
изм.	кол.у	лист	№д	подпис	дата			
						Эскизный проект		стадия ЭП
								лист 9
								листов
Гип		Беспалова		10.22		Фасад в осях 1 - 4 Фасад в осях А - В		ООО "Ремпроект-М"
Проверил		Беспалова		10.22				
Проектир		Сычева		10.22				

ФАСАД В ОСЯХ В - А



ФАСАД В ОСЯХ 4 - 1



НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА

1. Главный фасад - вентилируемый фасад с обшивкой доской. Древесину покрыть атмосферостойким составом.
2. Задний фасад - штукатурка по утеплителю по технологии "мокрый фасад" с покраской фасадной краской RAL 7016.
3. Цоколь - облицовка керамическим гранитом.
4. Кровля, боковые фасады - профнастил RAL 7012.
5. Окна и двери - ПВХ-профиль, двухкамерный стеклопакет RAL 7016.
6. Площадки входов - облицовка бетонной плиткой.
7. Терраса - настил из досок. Покрытие атмосферостойким составом.

Инов. № подл. Подпись и дата. Взамен инв. №

						22.30/1 - ЭП				
						<i>Здание кафе по адресу: Свердловская область, Сысертский район, СНТ "Заповедник", коммерческий участок № 20</i>				
изм.	кол.у	лист	№д	подпис	дата					
						Эскизный проект		стадия	лист	листов
								ЭП	10	
Гип		Беспалова		10.22		Фасад в осях 4 - 1 Фасад в осях В - А		ООО "Ремпроект-М"		
Проверил		Беспалова		10.22						
Проектир		Сычева		10.22						



Инов. № подл	Подпись и дата	Взамен инв. №
--------------	----------------	---------------

						22.30/1 - ЭП			
						Здание кафе по адресу: Свердловская область, Сысертский район, СНТ "Заповедник", коммерческий участок № 20			
изм.	кол.у	лист	№д	подпис	дата		стадия	лист	листов
						Эскизный проект	ЭП	11	
Гип		Беспалова			10.22	Перспективный вид	ООО "Ремпроект-М"		
Проверил		Беспалова			10.22				
Проектир		Сычева			10.22				