

ООО "Полезная Площадь"
Выписка из реестра №6670432600-20230323-1516
от 21 февраля 2019 г. СРО-П-179-12122012

Здание СПА комплекса

2023.08.31 -ЭН

Свердловская область, Сысертский район, г. Верхняя Сысерть, загородный клуб "ЛЕС"

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

Согласовано			

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Общие данные

СПА-комплекс по адресу: Свердловская область, п. В. Сысерть, загородный клуб "Лес" разработан на основе задания на проектирование.

Здание запроектировано одноэтажным с подвальным этажом. СПА-комплекс пристраивается к существующему зданию ресторана.

Основной вход осуществляется в вестибюль на 1 этаже, здесь расположена стойка ресепшн для обслуживания посетителей и места для ожидания. Из вестибюля посетитель может пройти в раздевалки или через коридор к массажному кабинету.

Раздевалки оборудованы санузлами и душевыми, пройдя через которые, посетитель попадает в зал термальной зоны. Из зала через тамбур можно выйти на террасу к открытому бассейну (7,4 x 17,65 м). На террасе также располагаются 2 каркасных бассейна для детей.

Термальная зона имеет в своем составе хаммам, финскую сауну, русскую баню, гидромассажную ванну (3,46 x 2 м), душевые с обливными устройствами, уличную охлаждающую купель (2,4 x 2 м) и зону отдыха.

Примерное количество мест для отдыха - 19 шт. Зал термальной зоны сообщается с коридором блока массажных кабинетов.

В подвальном этаже располагаются технические и подсобные помещения, санузлы для персонала, а также прокат с раздевалками. Связь подвального и 1 этажей осуществляется по технологической лестнице.

Единовременная вместимость СПА-комплекса:

- Массажный кабинет - 1 чел.
 - Хаммам - 8 чел.
 - Финская сауна - 8 чел.
 - Русская баня - 12 чел.
 - Гидромассажная ванна - 5 чел.
 - Открытый бассейн - 26 чел.
- Итого: 60 чел.

Эскизный проект выполнен на основании задания, выданного заказчиком. Климатический район строительства IV

Технико экономические параметры:

1. Площадь застройки - 526 м²
2. Площадь помещений - 805,0 м²
3. Площадь остекления - 211,0 м²
4. Площадь кровли - 408,0 м²

Материал стен:
Газобетонный блок

Несущий каркас:
Железобетон

Кровля:
Плоская, покрытая битумно-резиновой гидроизоляцией

Пояснительная записка

Причины обращения за разрешением на отклонение от предельных параметров строительства объекта капитального строительства.

Отклонения от предельных параметров объекта капитального строительства обусловлены необходимостью:

- максимального использования площади земельного участка загородного клуба "ЛЕС", для хозяйственных нужд и обустройства СПА комплекса с учетом требований по эргономике и площадям помещений для объектов данного типа.

- минимизировать отступ с восточной стороны с 3-х метров до 0,0 метров.

- Сложной конфигурацией земельного участка и резким уклоном рельефа

- Необходимостью соблюдения санитарный и противопожарный отступ от существующих на земельном участке зданий и строений.

Данный объект соответствует требованиям природоохранного законодательства, является экологически безопасным при условии реализации проектных решений в полном объеме, негативного воздействия на окружающую среду не оказывает.

На данном земельном участке невозможно осуществить экономически целесообразную застройку без отступления от показателей минимальной площади земельного участка. В связи с этим при проектировании было предусмотрено отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Таким образом, существующее размещение здания, выполнено с соблюдением требований технических регламентов, так как обеспечивает пожарную, санитарно-эпидемиологическую и экологическую безопасность, а так же необходимое благоустройство и озеленение территории.

Вывод: для указанного земельного участка при отклонении от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства, требования технических регламентов соблюдаются.

Ведомость чертежей основного комплекта эскизного проекта

Номер листа	Имя листа	Примечание
00	Титульный лист	
01	Общие данные. Пояснительная записка	
02	Схема генплана с указанием зон градостроительного регулирования. М1:500	
03	Схема генплана М1:250	
04	План первого этажа М1:100	
05	План цокольного этажа М1:100	
06	Западный фасад, восточный фасад М1:100	
07	Южный фасад, северный фасад М1:100	

						2023.08.31-ЭП		
						Здание СПА комплекса Свердловская область, Сысертский район, г. Верхняя Сысерть, загородный клуб "ЛЕС"		
Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Ляхов				01.24	ЭП	1	4
Проверил	Заякина				01.24			
Н.контр.	Шулева				01.24			
ГИП	Шулева				01.24			
						Общие данные		000 "Полезная Площадь"

Согласовано

Взам. инв. №

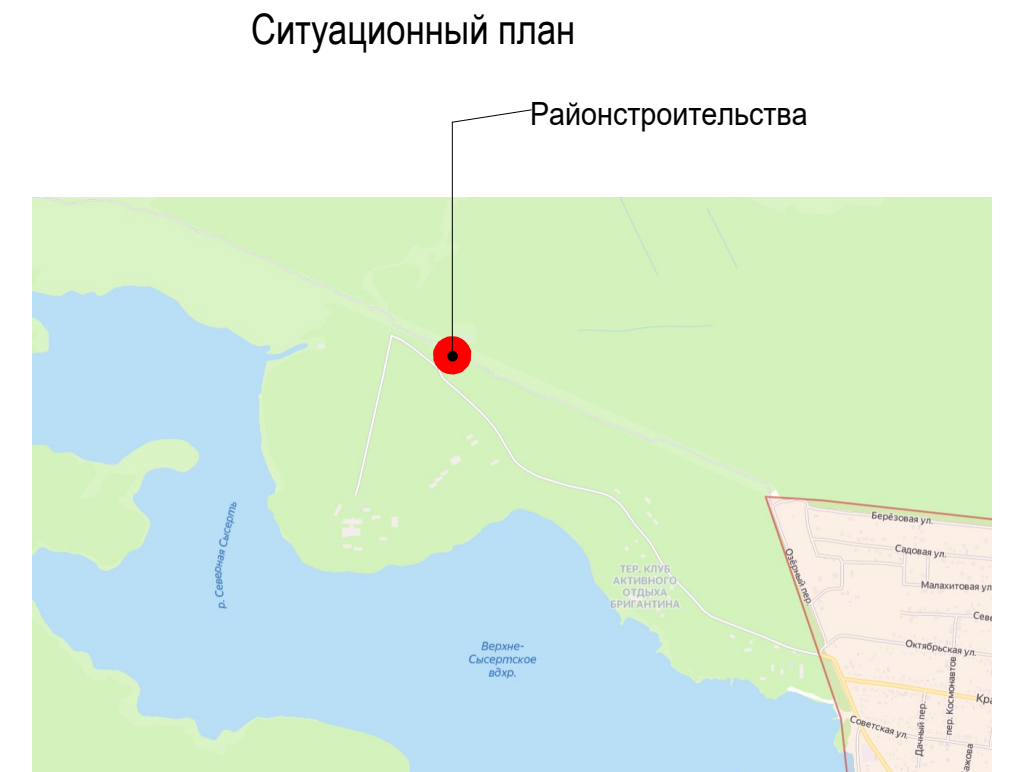
Подп. и дата

Инв. № подл.

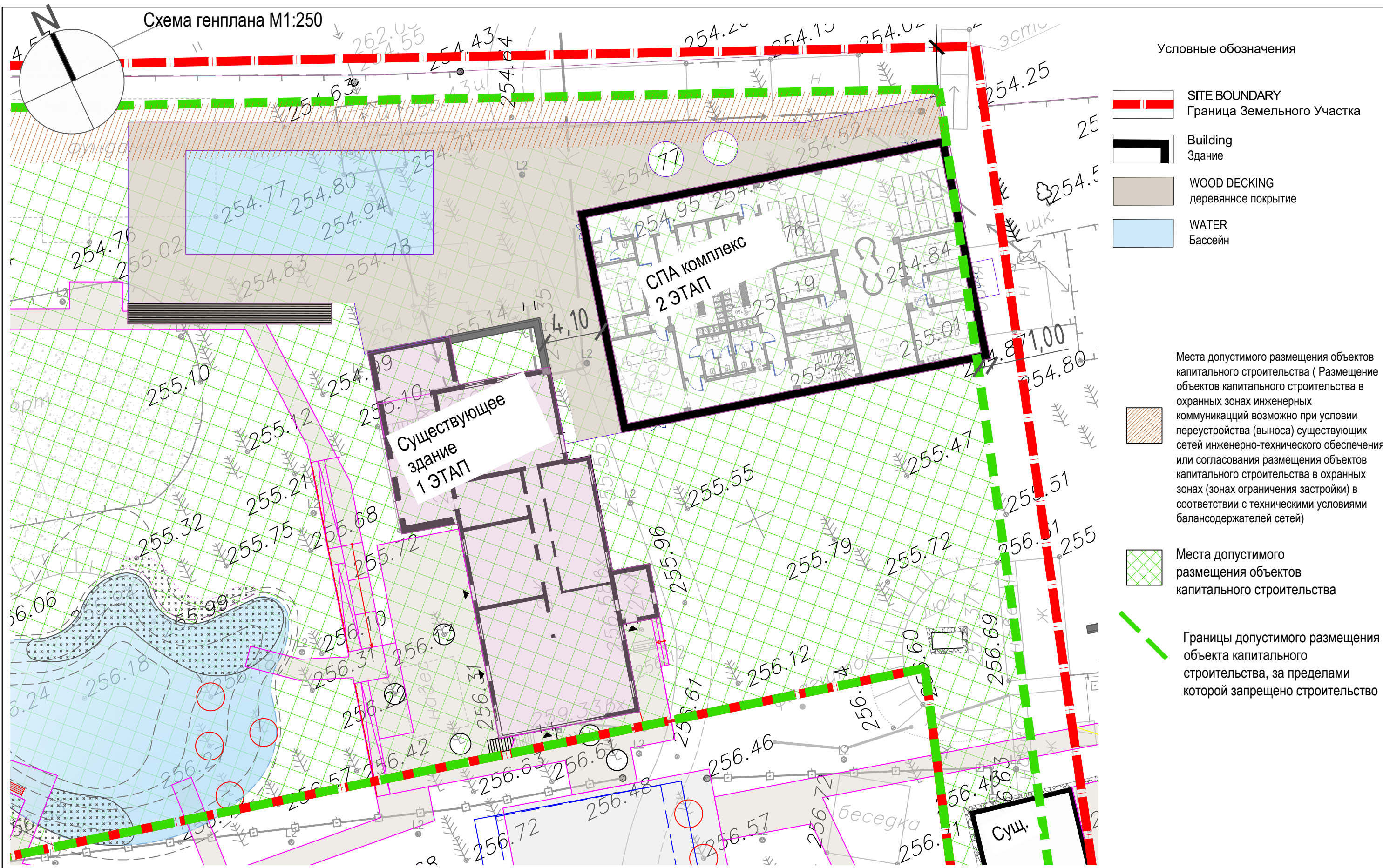
Схема генплана с указанием зон градостроительного регулирования.
М1:500

Условные обозначения








- ① Места допустимого размещения объектов капитального строительства (Размещение объектов капитального строительства в охранных зонах инженерных коммуникаций возможно при условии переустройства (выноса) существующих сетей инженерно-технического обеспечения или согласования размещения объектов капитального строительства в охранных зонах (зонах ограничения застройки) в соответствии с техническими условиями балансодержателей сетей)
- ② Места допустимого размещения объектов капитального строительства
- Границы допустимого размещения объекта капитального строительства, за пределами которой запрещено строительство



						2023.08.31-ЭП		
						Здание СПА комплекса Свердловская область, Сысертский район, г. Верхняя Сысерть, загородный клуб "ЛЕС"		
Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Ляхов				01.24	ЭП	2	7
Проверил	Заякина				01.24			
Н.контр.	Шулева				01.24			
ГИП	Шулева				01.24	Схема генплана с указанием зон градостроительного регулирования. М1:500		
						ООО "Полезная Площадь"		

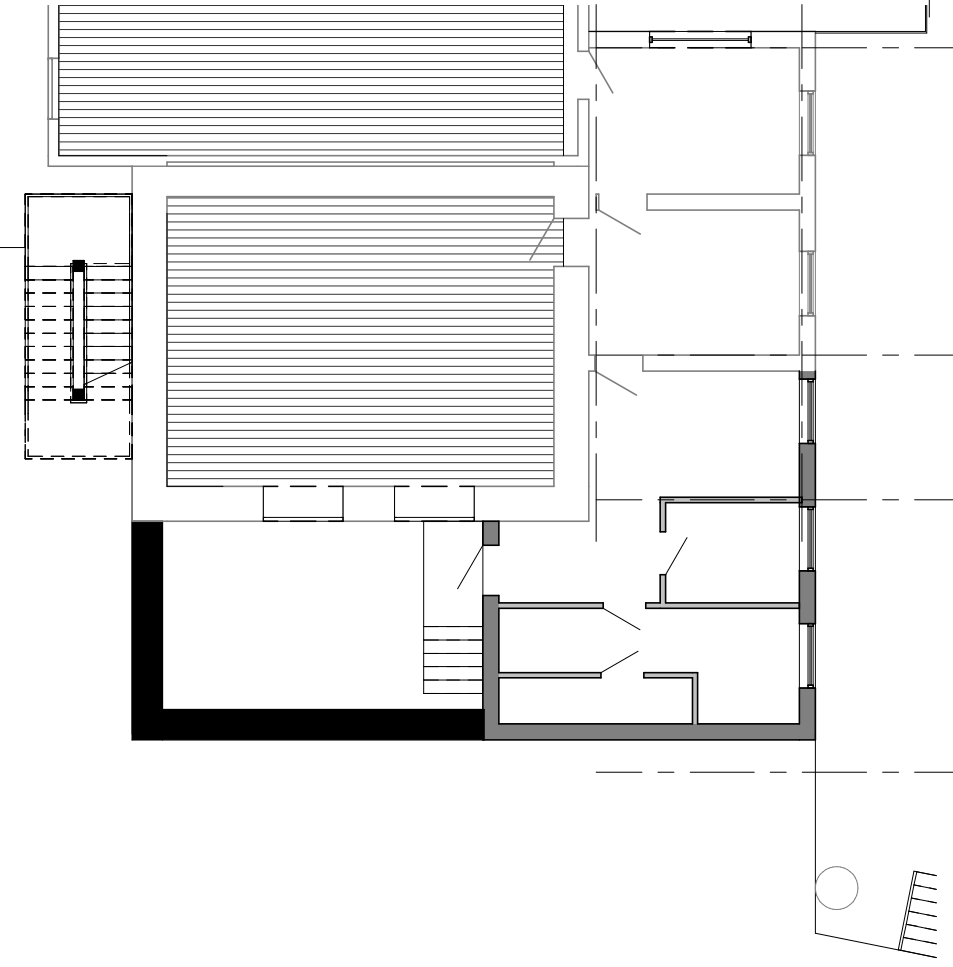
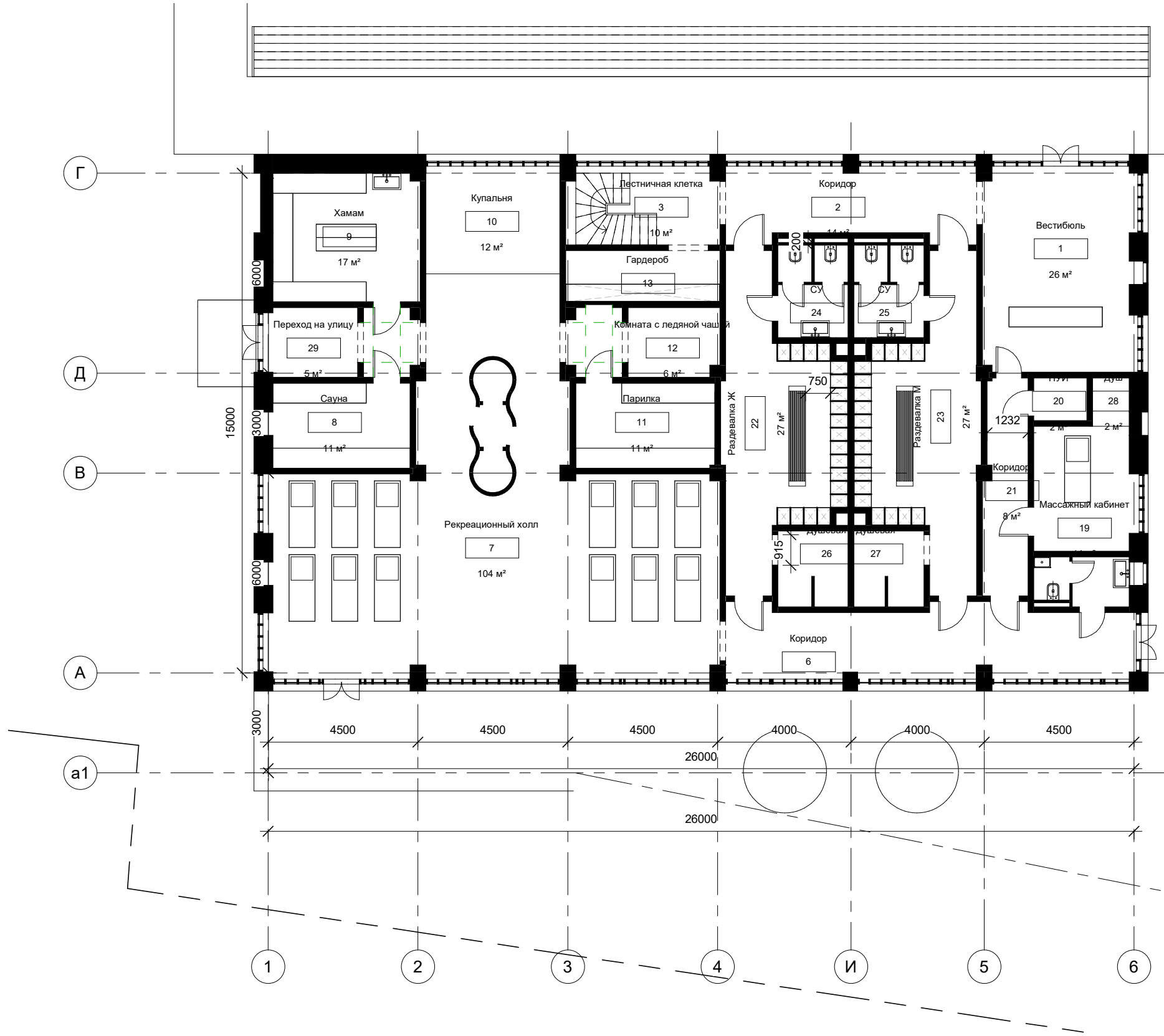


Условные обозначения

-  SITE BOUNDARY
Граница Земельного Участка
-  Building
Здание
-  WOOD DECKING
деревянное покрытие
-  WATER
Бассейн
-  Места допустимого размещения объектов капитального строительства (Размещение объектов капитального строительства в охранных зонах инженерных коммуникаций возможно при условии переустройства (выноса) существующих сетей инженерно-технического обеспечения или согласования размещения объектов капитального строительства в охранных зонах (зонах ограничения застройки) в соответствии с техническими условиями балансодержателей сетей)
-  Места допустимого размещения объектов капитального строительства
-  Границы допустимого размещения объекта капитального строительства, за пределами которой запрещено строительство

Изм.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

План первого этажа
М1:100

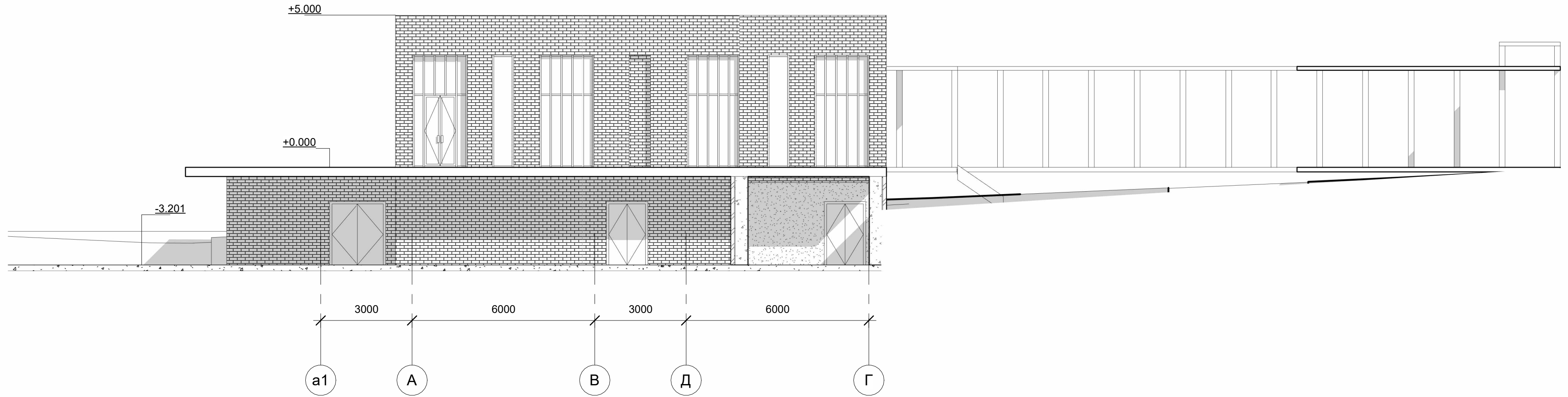


Экспликация помещений первого этажа			
Номер	Имя	Площадь	Уровень
1	Вестибюль	26 м²	Уровень 1
2	Коридор	14 м²	Уровень 1
3	Лестничная клетка	10 м²	Уровень 1
6	Коридор	23 м²	Уровень 1
7	Рекреационный холл	104 м²	Уровень 1
8	Сауна	11 м²	Уровень 1
9	Хамам	17 м²	Уровень 1
10	Купальня	12 м²	Уровень 1
11	Парилка	11 м²	Уровень 1
12	Комната с ледяной чашей	6 м²	Уровень 1
13	Гардероб	7 м²	Уровень 1
19	Массажный кабинет	11 м²	Уровень 1
20	ПУИ	2 м²	Уровень 1
21	Коридор	8 м²	Уровень 1
22	Раздевалка Ж	27 м²	Уровень 1
23	Раздевалка М	27 м²	Уровень 1
24	СУ	6 м²	Уровень 1
25	СУ	6 м²	Уровень 1
26	Душевая	5 м²	Уровень 1
27	Душевая	5 м²	Уровень 1
28	Душ	2 м²	Уровень 1
29	Переход на улицу	5 м²	Уровень 1

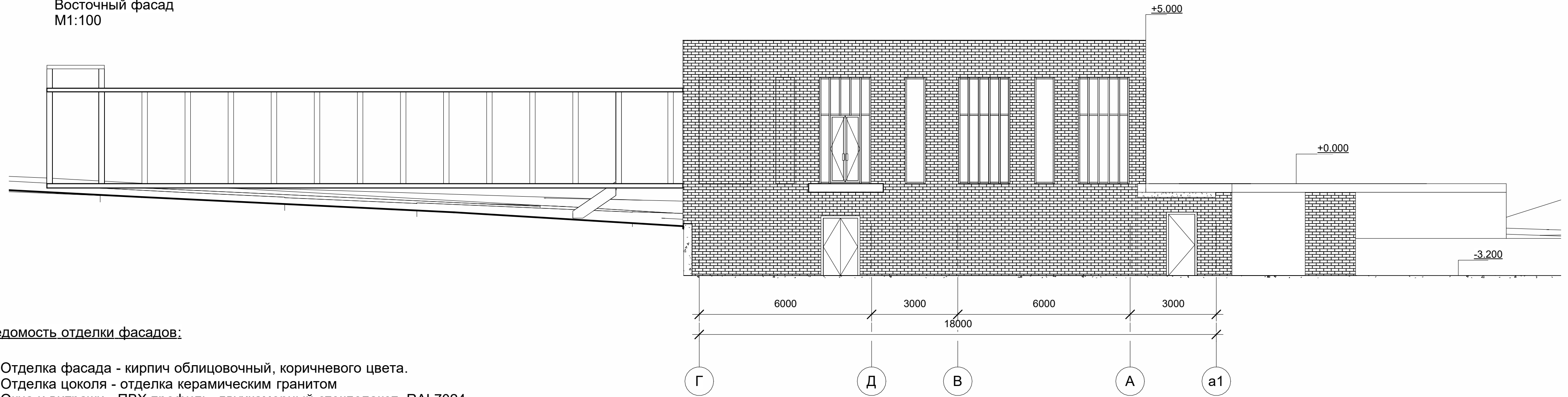
Согласовано

Изм. № подл. Подп. и дата. Взам. инв. №

Западный фасад
M1:100



Восточный фасад
M1:100

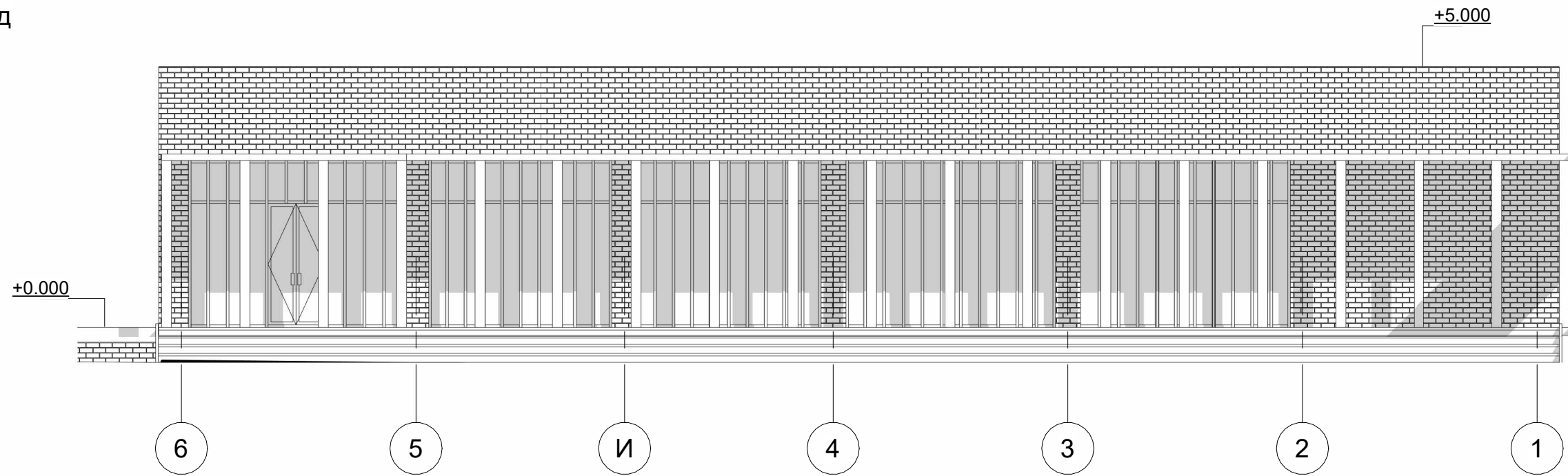


Ведомость отделки фасадов:

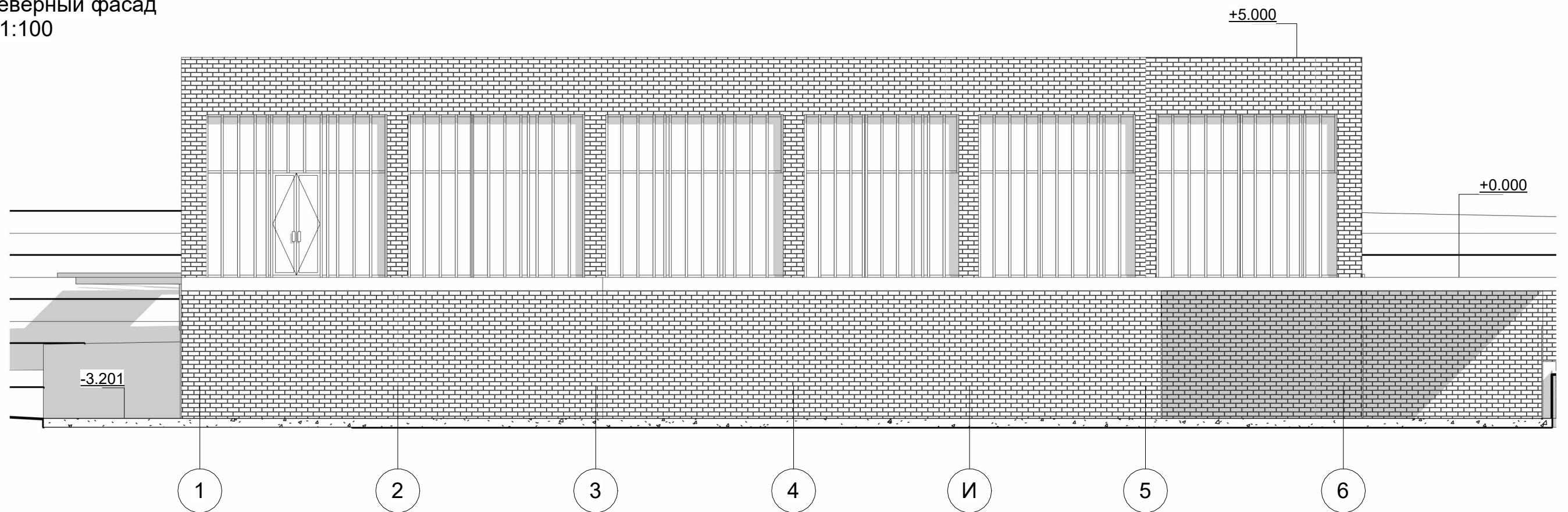
1. Отделка фасада - кирпич облицовочный, коричневого цвета.
2. Отделка цоколя - отделка керамическим гранитом
3. Окна и витражи - ПВХ профиль, двухкамерный стеклопакет. RAL7024
4. Терраса - настил из террасной доски. Покрытие атмосферостойкими составами.
5. Колоннада - деревянный брус.
6. Наружные двери - деревянные

						2023.08.31-ЭП			
						Здание СПА комплекса Свердловская область, Сысертский район, г. Верхняя Сысерть, загородный клуб "ЛЕС"			
Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подп.	Дата		ЭП	Лист	Листов
Разработал	Ляхов				01.24			6	7
Проверил	Заякина				01.24				
Н.контр.	Шулева				01.24				
ГИП	Шулева				01.24				
						Западный фасад, восточный фасад M1:100			
						000 "Полезная Площадь"			

Южный фасад
M1:100



Северный фасад
M1:100



Ведомость отделки фасадов:

1. Отделка фасада - кирпич облицовочный, коричневого цвета.
2. Отделка цоколя - отделка керамическим гранитом
3. Окна и витражи - ПВХ профиль, двухкамерный стеклопакет. RAL7024
4. Терраса - настил из террасной доски. Покрытие атмосферостойкими составами.
5. Колоннада - деревянный брус.
6. Наружные двери - деревянные

						2023.08.31-ЭП		
						Здание СПА комплекса Свердловская область, Сыертский район, г. Верхняя Сысерть, загородный клуб "ЛЕС"		
Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Ляхов				01.24			
Проверил	Заякина				01.24			
Н.контр.	Щулева				01.24			
ГИП	Щулева				01.24	Южный фасад, северный фасад M1:100		000 "Полезная Площадь"