

ООО "УРАЛСТРОЙМОНОЛИТ"

620010 г. Екатеринбург, ул. Инженерная, 71-39, тел/факс: (343)220-60-31 ИНН6674155379, КПП667401001, ОГРН1056605209440

Член саморегулируемой организации - Ассоциация Проектировщиков «Уральское общество архитектурно-строительного проектирования» СРО-П-028-24092009
Свидетельство о допуске АСП № 0088 – 2016 – С.5 - 6674155379

ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ

а также основных эксплуатационных и объемно-планировочных показателей нежилого здания (магазин), предполагаемому к размещению по адресу: Свердловская область, Сысертский р-н, для предоставления разрешения на установление условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 66:25:1405001:1133

009-05.2024-ЭП

<i>Изм.</i>	<i>№</i>	<i>Подп.</i>	<i>Дата</i>

ООО «Уралстроймонолит»

ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ

а также основных эксплуатационных и объемно-планировочных показателей нежилого здания (магазин), предполагаемому к размещению по адресу: Свердловская область, Сысертский р-н, для предоставления разрешения на установление условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 66:25:1405001:1133

009-05.2024-ЭП

Главный архитектор проекта




Яценко М.В.

2024

Содержание

СЫЛОЧНЫЕ И ПРИЛАГАЕМЫЕ ДОКУМЕНТЫ	2
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.....	5
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	6
2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	7
3. НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА, ПРЕДПОЛАГАЕМОГО К ИСПОЛЬЗОВАНИЮ	12
4. АРХИТЕКТУРНЫЕ, КОНСТРУКТИВНЫЕ И ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ	13
5. ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ	15
6. ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	16
7. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ	17
8. ФОРМУЛИРОВКА ВЫВОДОВ	18
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	20

Согласовано:			
Взам. инв. №			
Подпись и дата			
Инв. № подл.			

						009-05.2024-ЭП.С		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Магазин по адресу: Свердловская область, Сысертский р-н, з/у с кадастровым номером: 66:25:1405001:1133		
Разработал	Яценко			05.24	05.24			
Проверил	Свиридова			05.24	05.24			
Н.контр.	Костин			05.24	05.24			
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	
						ООО «Уралстроймонолит»		

13	«Классификатор объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства)»	
14	СП 15.13330.2012 "СНиП II-22-81* Каменные и армокаменные конструкции"(с изменениями N 1, 2, 3)	
15	СП 63.13330.2018 Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения. СНиП 52-01-2003 (с Изменением N 1)	
16	СП 362.1325800.2017 «Ограждающие конструкции из трехслойных панелей. Правила проектирования»	
17	СП 17.13330.2017 Кровли. Актуализированная редакция СНиП II-26-76 (с Изменением N 1)	
18	СП 52.13330.2016 Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95* (с Изменением N 1)	
19	СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (с Изменением N 1)	
20	СП 255.1325800.2016 «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения (с Изменениями N 1, 2)»	
21	СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с Изменениями N 1, 2)	
22	СП 59.13330.2020. «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»	
23	Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года N П/0412 (с изменениями на 23 июня 2021 года)	
24	«Правила землепользования и застройки на территории Сысертского городского округа» утверждены Решением Думы Сысертского городского округа от 24.01.2008 № 323 (в редакции от 30.11.2023 № 129)	

Индв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

009-05.2024-ЭП.ПЗ

Лист

3

Прилагаемые документы
(копии)

1	Выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 66:25:1405001:1133	на 4 листах
2	Топографическая съёмка 1:500	на 1 листе
3	Фрагмент публичной кадастровой карты России, карты зон с особыми условиями	на 1 листе
4	Фрагмент графической части Генерального плана Сысертского городского округа, документации по планировке территории.	на 1 листе
5	Ситуационный план	на 1 листе
6	Схема размещения торговых объектов в п. Первомайский	на 1 листе
7	Схема размещения участка проектирования в границах п. Первомайский	на 1 листе
8	Схема генерального плана размещения объекта на з/участке. М 1:500	на 1 листе
9	План здания на отм. 0,000	на 1 листе
10	Фасады	на 1 листе
11	Перспективное изображение	на 4 листах
12	Выписка из реестра членов саморегулируемой организации № 6674155379-20240401-1309 от 01.04.2024 г. о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-028-006674155379-0072	на 2 листах

Взам. инв.

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

009-05.2024-ЭП.ПЗ

Лист

4

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

*обоснование проектных решений, а также основных эксплуатационных и
объемно-планировочных показателей нежилого
здания (магазин), предполагаемому к размещению по адресу:
Свердловская область, Сыертский р-н,
для предоставления разрешения на установление условно разрешенного
вида использования земельного участка с кадастровым номером
66:25:1405001:1133*

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

009-05.2024-ЭП.ПЗ

Лист

5

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Настоящая пояснительная записка подготовлена с целью получения разрешения на установление условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 66:25:1405001:1133, расположенного по адресу: Свердловская область, Сысертский р-н, в п. Первомайский, в соответствии с Правилами землепользования и застройки территории Сысертского городского округа, утвержденными Решением Думы Сысертского городского округа от 24.01.2008 № 323 (в редакции от 30.11.2023 № 129).

С целью реализации потребностей населения в получении услуг розничной торговли в поселке Первомайский предлагается изменить основной вид разрешенного использования земельного участка – «для индивидуального жилищного строительства» на условно разрешенный вид – «Магазины».

Согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года N П/0412 (с изменениями на 23 июня 2021 года) размещение объектов капитального строительства, в целях извлечения прибыли на основании торговой деятельности и предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м предусмотрено кодом 4.4 «магазины», который является условно разрешенным видом использования земельных участков для территориальной зоны ЖТ-1.2 (Зона индивидуальных жилых домов в сельских населенных пунктах).

В соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	--------	------	--------	-------	------

009-05.2024-ЭП.ПЗ

Лист

6

2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

В административном отношении участок расположен на северо-восточной окраине поселка Первомайский Сысертского района Свердловской области, в жилой зоне.

Кадастровый номер ЗУ 6:25:1405001:1133.

Площадь земельного участка 3 252 м².

Земельный участок находится в собственности Заказчика.

Категория земли – земли населенных пунктов.

В соответствии с публичной кадастровой картой России земельный участок с кадастровым номером 66:25:1405001:1133 площадью 3 252 м², расположен по адресу: Свердловская область, Сысертский р-н, п. Первомайский. Категория земель, на котором размещён земельный участок – земли населённых пунктов, разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства. Земельный участок находится в собственности Заказчика.

С южной и восточной стороны от рассматриваемого земельного участка находятся земельные участки с аналогичной категорией и видом землепользования. С западной стороны – земельный участок для размещения рынков и магазинов. С северной стороны – участки общего пользования (улица Окружная).

Согласно Правил землепользования и застройки на территории Сысертского городского округа, утвержденными Решением Думы Сысертского городского округа от 24.01.2008 № 323 (в редакции от 21.12.2023 № 134) земельный участок с кад. № 66:25:1405001:1133, расположен в территориальной зоне ЖТ-1.2 (Зона индивидуальных жилых домов в сельских населенных пунктах).

Разрешенное использование по документу – для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства. Для территориальной зоны ЖТ-1.2 установлен градостроительный регламент.

В части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установлены следующие Градостроительные регламенты:

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

009-05.2024-ЭП.ПЗ

Лист

7

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
S min, га	S max, га	A min, м	ЖТ-1.2 - Зона индивидуальных жилых домов в сельских населенных пунктах				
0,06	0,35	15	3	3	30	-	*

где: S min – минимальная площадь земельного участка.

S max – максимальная площадь земельного участка.

A min – минимальный размер стороны земельного участка по уличному фронту.

* 1. Предельный класс опасности – V.

Объекты культурного наследия в пределах земельного участка не зарегистрированы.

Площадь рассматриваемого земельного участка 0,3252 га, что находится в интервале S min 0,06 га ÷ S max 0,35 га.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

009-05.2024-ЭП.ПЗ

Лист

8

Размер стороны земельного участка по уличному фронту ≈ 95 м, что не менее A min – минимального размера = 15 метрам.

Отступы предполагаемого к размещению здания магазина не менее B min – 3 метра.

Предполагаемый коэффициент застройки земельного участка 29,81%, что не превышает максимальный допустимый.

Предполагаемое количество этажей 1 не превышает предельно допустимых – 3 этажей.

Земельный участок частично или полностью расположен в зонах с особыми условиями использования территорий, установленными в соответствии с федеральным законодательством:

- Подзона 3 приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Екатеринбург (Кольцово) (66:00- 6.1907). Ограничение установлено в соответствии со ст. 47 Воздушного кодекса Российской Федерации, подпунктом «в» пункта 2 Правил установления приаэродромной территории, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 2 декабря 2017 г. № 1460, подпунктом 9.9 Положения о Федеральном агентстве воздушного транспорта, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июля 2004 г. № 396 и на основании приказа Росавиации от 02.06.2023 N 367-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Екатеринбург (Кольцово)». Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории; площадь земельного участка, покрываемая приаэродромной территорией составляет 3252 м2.

- Подзона 4 приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Екатеринбург (Кольцово) (66:00- 6.1908). Ограничение установлено в соответствии со ст. 47 Воздушного кодекса Российской Федерации, подпунктом «в» пункта 2 Правил установления приаэродромной территории, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 2 декабря 2017 г. № 1460, подпунктом 9.9 Положения о Федеральном агентстве воздушного транспорта, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июля 2004 г. № 396 и на основании приказа Росавиации от 02.06.2023 N 367-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Екатеринбург (Кольцово)». Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории; площадь земельного участка, покрываемая приаэродромной территорией составляет 3252 м2.

Запрет на размещение объекта торговли в данной зоне отсутствует при соблюдении ограничения на размещение объектов, высота которых превышает ограничения, установленные в секторах третьей подзоны

Изн.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
-------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	---------	------	--------	-------	------

009-05.2024-ЭП.ПЗ

Подзона 5 приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Екатеринбург (Кольцово) (66:00- 6.1909). Ограничение установлено в соответствии со ст. 47 Воздушного кодекса Российской Федерации, подпунктом «в» пункта 2 Правил установления приаэродромной территории, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 2 декабря 2017 г. № 1460, подпунктом 9.9 Положения о Федеральном агентстве воздушного транспорта, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июля 2004 г. № 396 и на основании приказа Росавиации от 02.06.2023 N 367-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Екатеринбург (Кольцово)». Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории; площадь земельного участка, покрываемая приаэродромной территорией составляет 3252 м2.

- Подзона 6 приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Екатеринбург (Кольцово) (66:00- 6.1910). Ограничение установлено в соответствии со ст. 47 Воздушного кодекса Российской Федерации, подпунктом «в» пункта 2 Правил установления приаэродромной территории, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 2 декабря 2017 г. № 1460, подпунктом 9.9 Положения о Федеральном агентстве воздушного транспорта, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июля 2004 г. № 396 и на основании приказа Росавиации от 02.06.2023 N 367-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Екатеринбург (Кольцово)». Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории; площадь земельного участка, покрываемая приаэродромной территорией составляет 3252 м2.

- Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Екатеринбург (Кольцово) (66:00-6.1915). Ограничение установлено в соответствии со ст. 47 Воздушного кодекса Российской Федерации, подпунктом «в» пункта 2 Правил установления приаэродромной территории, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 2 декабря 2017 г. № 1460, подпунктом 9.9 Положения о Федеральном агентстве воздушного транспорта, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июля 2004 г. № 396 и на основании приказа Росавиации от 02.06.2023 N 367-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Екатеринбург (Кольцово)».

Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории; площадь земельного участка, покрываемая приаэродромной территорией составляет 3252 м2.

Запрет на размещение объекта торговли в данной зоне отсутствует при соблюдении ограничения на размещение объектов, высота которых превышает ограничения, установленные в секторах третьей подзоны

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	--------	------	--------	-------	------

009-05.2024-ЭП.ПЗ

- Приаэродромная территория аэродрома «Екатеринбург (Арамилъ)» (3 подзона). Ограничение установлено в соответствии со ст. 47 Воздушного кодекса Российской Федерации, подпунктом «а» пункта 2 Положения о приаэродромной территории, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 2 декабря 2017 г. № 1460, приказа Федеральной службы войск национальной гвардии Российской Федерации от 15.08.2022 N 277 «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Арамилъ)».

Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории; площадь земельного участка, покрываемая приаэродромной территорией, составляет 3252 м2.

- Приаэродромная территория аэродрома «Екатеринбург (Арамилъ)» (6 подзона). Ограничение установлено в соответствии со ст. 47 Воздушного кодекса Российской Федерации, подпунктом «а» пункта 2 Положения о приаэродромной территории, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 2 декабря 2017 г. № 1460, приказа Федеральной службы войск национальной гвардии Российской Федерации от 15.08.2022 N 277 «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Арамилъ)».

Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории; площадь земельного участка, покрываемая приаэродромной территорией, составляет 3252 м2.

Запрет на размещение объекта торговли в данной зоне отсутствует при соблюдении ограничения на размещение объектов, высота которых превышает ограничения, установленные в секторах третьей подзоны

Инва.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

009-05.2024-ЭП.ПЗ

Лист

11

3. НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА, ПРЕДПОЛАГАЕМОГО К СТРОИТЕЛЬСТВУ

Земельный участок с кадастровым № 66:25:1405001:1133 по адресу: Свердловская область, Сысертский р-н свободен от застройки.

На земельном участке планируется возвести новое нежилое здание – объект торговли для обслуживания населения в жилой застройке в пределах 5-10-минутной пешеходной доступности.

По типу эксплуатационного режима с учетом функционального назначения в соответствии с п. 4.2 СП 255.1325800.2016 «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения (с Изменениями N 1, 2)», объект относится к зданиям, предназначенным для временного пребывания людей, преимущественно ритмичного характера: – общественные здания.

В соответствии с «Классификатором объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства)» предполагаемый к строительству объект «Магазин», относится к следующей группе и виду объекта строительства и имеет код:

Группа	Вид объекта строительства	Код
Объекты торговли	Здание магазина	01.04.006.002

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

009-05.2024-ЭП.ПЗ

Лист

12

4. АРХИТЕКТУРНЫЕ, КОНСТРУКТИВНЫЕ И ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ

Предполагаемый к строительству объект представляет собой отдельно стоящее здание нежилого назначения (магазин). Объемно-пространственные решения приняты исходя из функционального назначения здания, требований нормативных документов и принципа технологических связей.

Проектируемое здание представляет собой простую прямоугольную форму с размерами в осях 16,0х33,0 м и высотой в коньке + 4,50 м.

Предполагается создание гармоничной композиции, основанной на сочетании прямых линий и четких граней. Цветовое решение фасадов предполагает использование светло-серого цвета как основного и для архитектурных акцентов используется темно-серый и светло-коричневый (возможно использование текстуры дерева) цвет. Стены и кровля из сэндвич-панелей. Цвет витражей, остекленных дверных блоков и кровли – серый.

В здании предусматриваются торговые залы, вспомогательные и санитарные помещения. Входные группы здания предусматривают строительство крыльца, пандуса и козырька.

Высота помещений первого этажа принята не менее 3 м, установленных для общественных помещений СП 118.13330 Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009.

Площадь оконных проемов принята минимально необходимой. Площадь и размещение оконных проемов в наружных стенах определено из условия необходимой естественной освещенности в соответствии с СП 52.13330.2016 Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95*.

Конструктивная схема здания представляет собой вариант каркасного типа здания с металлическими несущими колоннами, на которые опираются металлические фермы.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

009-05.2024-ЭП.ПЗ

Лист

13

Общая устойчивость и пространственная жесткость здания обеспечена взаимным сочетанием и расположением конструктивных элементов, прочностью узлов соединений. Строительные конструкции приняты исходя из: условий работы (климатические, метеорологические условия); действующих нагрузок на несущие элементы; технологических требований; применения современных строительных материалов и конструкций. Фундаменты – монолитные железобетонные, тип фундаментов определяется на основании инженерных изысканий на следующих этапах проектирования. Ограждающие конструкции – сэндвич панели. Кровля - сэндвич панели. Перегородки – из газоблоков толщиной 200 мм, ГКЛ 100 мм.

При проектировании объекта с целью соблюдения требований Федерального закона 23.11.2009 N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" изменениями на 11 июня 2021 года) для обеспечения нормируемых показателей в процесса эксплуатации здания, необходимо применение теплоизолирующих слоев в конструктивных элементах стен и перекрытий в соответствии с теплотехническими расчетами.

При проектировании и реконструкции объекта необходимо руководствоваться действующими СП и другими нормативными документами.

Сведения о степени огнестойкости здания и пределах огнестойкости применяемых в нем строительных конструкций, и сведения о классе конструктивной пожарной опасности и классе пожарной опасности строительных конструкций здания приводятся в таблицах.

Степень огнестойкости зданий, сооружений и пожарных отсеков	Предел огнестойкости строительных конструкций		
	Несущие стены, колонны и другие несущие элементы	Наружные ненесущие стены	Строительные конструкции бесчердачных покрытий фермы, балки, прогоны
III	R 45	E 150	R 15

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Сведения о классе конструктивной пожарной опасности и классе пожарной опасности строительных конструкций зданий, сооружений, строений и пожарных отсеков.

Класс конструктивной пожарной опасности здания	Класс пожарной опасности строительных конструкций		
	Несущие стержневые элементы (колонны, ригели, фермы)	Наружные стены с внешней стороны	Стены, перегородки, перекрытия и бесчердачные покрытия
С0	К0	К0	К0

В соответствии с требованиями статьи 27 Федерального Закона Российской Федерации от 22.07.2008г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», проектируемое здание не категоризируется по взрывопожарной и пожарной опасности.

По классу функциональной пожарной опасности в зависимости от назначения здание относится к классу Ф3.1 - здания организаций торговли.

Минимальные противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми, общественными зданиями и сооружениями определены СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты.

Ограничение распространения пожара на объектах защиты:

- расстояние до ближайшего объекта – жилого дома составляет ≈ 20,0 метра, что более регламентированных п. 4.3 СП 4.13130.2013 - 10 метров.

5. ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ

Объект обеспечен централизованными сетями электроснабжения. Объект оборудуется измерительным комплексом учета электрической энергии.

Присоединение и допуск к эксплуатации энергопринимающего оборудования осуществляется по Договору с энергоснабжающей организацией.

Теплоснабжение здания осуществляется от универсального отопительного агрегата – твердотопливный котел, установленного в специально обустроенном техническом помещении для размещения отопительного оборудования.

Водоснабжение объекта индивидуальное от трубчатого колодца (скважины).

Водоотведение производится в водонепроницаемый септик, расположенный на территории земельного участка. Вывоз стоков на очистные сооружения предусмотрен по договору со специализированным предприятием жилищно-коммунального хозяйства.

Возможность доступа к оборудованию, арматуре и приборам инженерных систем здания, и их соединениям для осмотра, технического обслуживания, ремонта и замены обеспечена.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	009-05.2024-ЭП.ПЗ	Лист
							15

6. ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Центральный вход в помещения организован с бокового фасада планируемого здания.

Для подхода, подъезда и парковки транспорта возле объекта предусмотрено твердое покрытие площадок и проездов. Вокруг здания предусмотрена бетонная отмостка.

Земельный участок имеет свободный доступ с улицы Окружная и улицы Восточная.

Размещение проектируемого магазина взаимосвязано с общей прилегающей территорией. В соответствии с технологическим процессом генеральным планом выделены зоны:

- зона размещения объекта реконструкции (магазина);
- зона въезда автотранспорта покупателей с парковкой легкового транспорта;
- коммунальная зона для размещения мусорных контейнеров, септика;
- зона для разгрузки товара.

Нормативами градостроительного проектирования Сысертского городского округа Свердловской области формула для расчета значений показателя «Количество машино-мест стоянок автомобилей» и требуемые для его вычисления минимальные значения нормативов «Нормы расчета стоянок автомобилей» определены на основе приложения Ж СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

Согласно Своду правил СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2016 г. N 1034/пр) (с изменениями и дополнениями), Приложение Ж. «Нормы расчета стоянок автомобилей», для объектов торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п.) предусматривается 1 машино-место на 40-50 м² общей площади.

Согласно СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» на всех стоянках (парковках) общего пользования около или в объеме жилых, общественных (в том числе объектов физкультурно-спортивного назначения, культуры и др.) и производственных зданий, зданий инженерной и транспортной инфраструктуры, а также у зон рекреации следует выделять не менее 10% м/мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, включая число специализированных машино-мест для транспортных средств (с габаритами по 5.2.4) инвалидов, в том числе передвигающихся на креслах-колясках.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инов.№ подл.

009-05.2024-ЭП.ПЗ

Лист

16

8. ФОРМУЛИРОВКА ВЫВОДОВ.

Результаты рассмотрения информационных материалов, обосновывающих возможность предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 66:25:1405001:1133 для целей размещения на нём объекта торговли «магазин», позволяют сделать следующие выводы:

1. Земельный участок частично или полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории. **Запрет** на размещение объекта торговли в данных зонах **отсутствует при условии соблюдения некоторых условий.**

2. Рассматриваемый объект не относится к отдельно стоящим гипермаркетам, супермаркетам, торговым комплексам и центрам, для которых Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 устанавливаются СЗЗ, соответственно магазин **не является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека.**

3. В части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, планируемый к строительству объект **не нарушает градостроительные регламенты**, установленные для территориальной зоны ЖТ-1.2 в составе Правил землепользования и застройки на территории Сысертского городского округа, утвержденными Решением Думы Сысертского городского округа от 24.01.2008 № 323.

4. Зонирование земельного участка **соответствует требованиям**, предъявляемым к размещению объектов торговли. Для проектируемого объекта торгового назначения предусмотрено 34 м/места, в том числе 3 м/места для маломобильных групп населения. Земельный участок обеспечен необходимой площадью для их размещения. Размещение объекта капитального строительства на земельном участке **соответствует** СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

5. Предполагаемый к строительству объект (магазин) представляет собой одноэтажное отдельно стоящее здание нежилого назначения. Объемно-планировочные решения соответствуют назначению здания: имеют торговые и вспомогательные площади, что **удовлетворяет требованиям** СП 118.13330 «Общественные здания и сооружения», устанавливаемым для функционально-типологической группы зданий - предприятий розничной торговли. Конструктивная схема здания обеспечивает его прочность, пространственную жесткость и устойчивость, что **соответствует требованиям** Федерального закона Российской

Изнв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	---------	------	--------	-------	------

009-05.2024-ЭП.ПЗ

Лист

18

Федерации № 384-ФЗ от 30.12.2009 года «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

6. Степень огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности **соответствуют требованиям** Федерального Закона Российской Федерации от 22.07.2008г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». Противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми, общественными зданиями и сооружениями не менее минимальных, предусмотренных СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты.

7. Предполагаемый к строительству объект (магазин) планируется обеспечить инженерными системами и оборудованием, необходимыми для нормального функционирования здания.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

Получение разрешения на установление условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 66:25:1405001:1133 – «магазины (4.4)» в соответствии с Правилами землепользования и застройки Сысертского городского округа, утвержденными решением Думы Сысертского городского округа от 24.01.2008 №323, **является ВОЗМОЖНЫМ.**

Реализация проекта строительства объекта – «магазин», на земельном участке с кадастровым номером № 66:25:1405001:1133, расположенном по адресу: Свердловская область, Сысертский район (северная часть поселка Первомайский), **не окажет негативного воздействия на окружающую среду.**

Главный инженер проекта



М.В. Яценко

Регистрационный номер в национальном реестре специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования П-015636.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

009-05.2024-ЭП.ПЗ

Лист

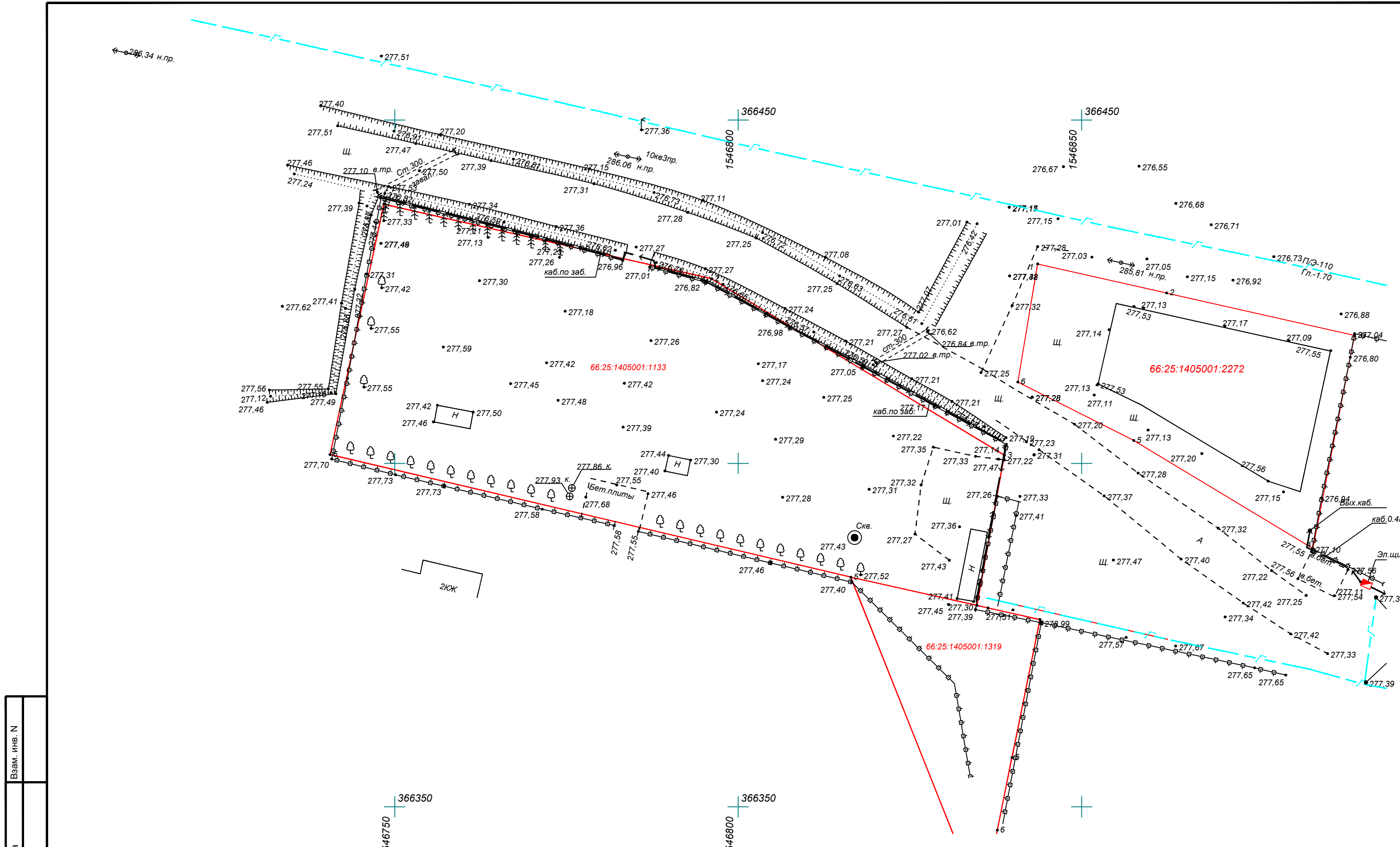
19

ПРИЛОЖЕНИЯ

Инва.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

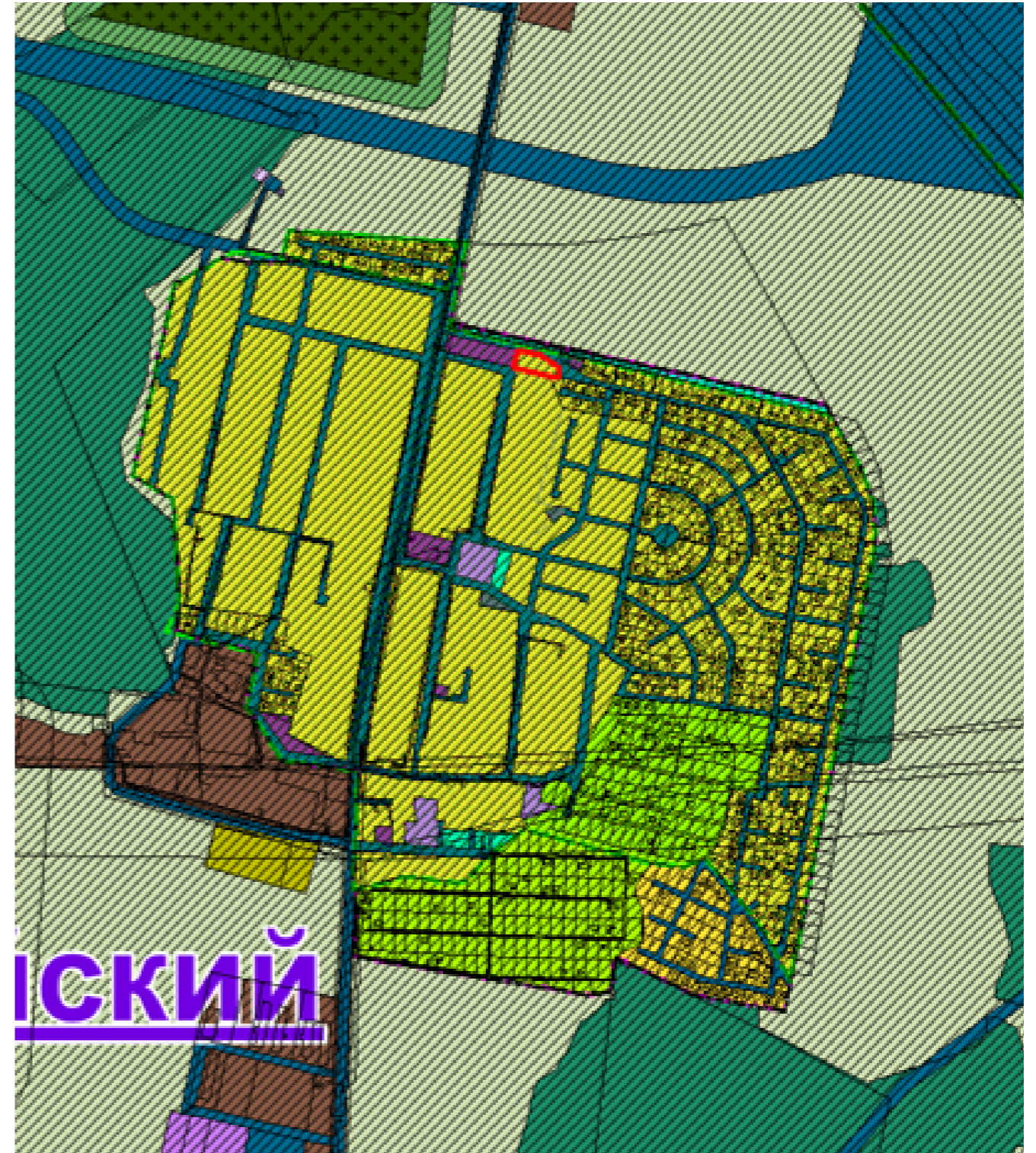
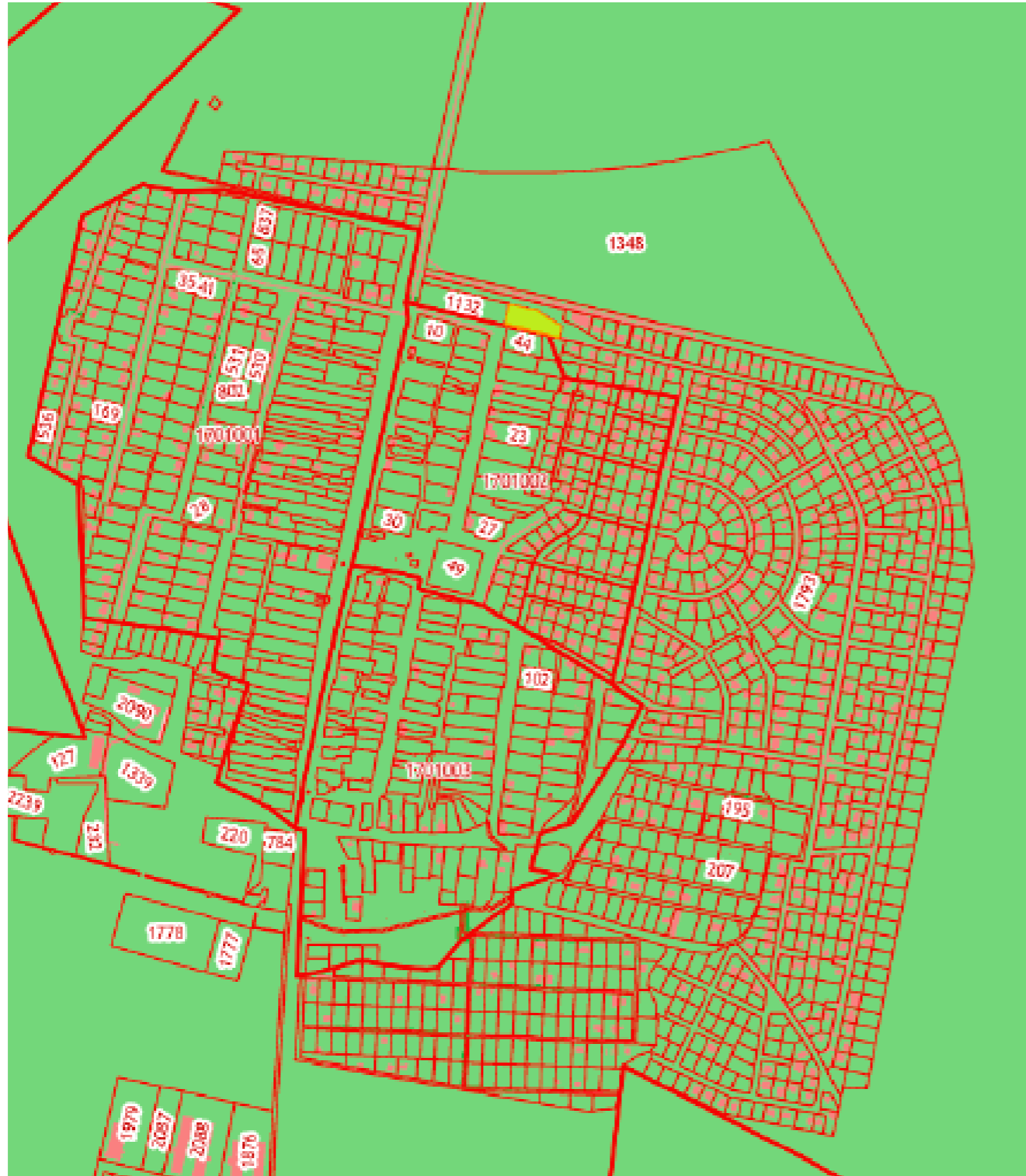
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

02.2024.66-01-ЭП.ПЗ

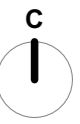


Инв. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N


Свердловская обл., Сысертский р-н, п.Первомайский 66:25:1405001:1133					
Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Топографическая съемка					
М 1:500					
Вед.инж.	Квашнин В.В.				
Инженер	Говорухин П.В.				
Стадия	Лист	Листов			
ИП "Квашнин В.В."					




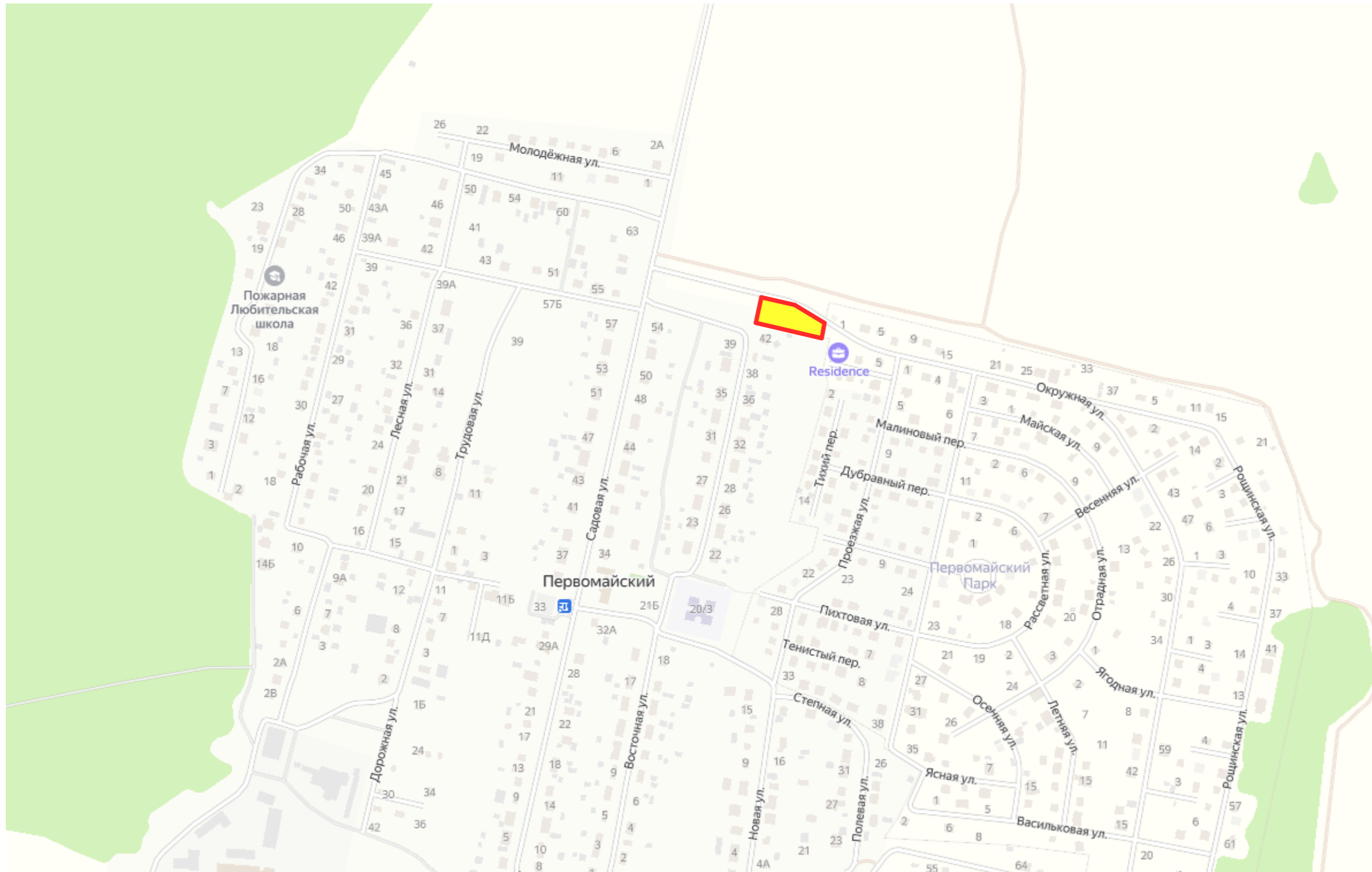
В соответствии с Генеральным планом Сысертского городского округа, утвержденным приказом Министерства строительства и развития Свердловской области от 29.05.2024 № 251-П, земельный участок с кадастровым номером 66:25:1405001:1133 расположен в функциональной зоне - зона застройки индивидуальными жилыми домами




Условные обозначения

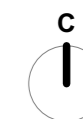
 - участок проектирования (кадастровый номер 66:25:1405001:1133)

Разработал	Яценко		Зоны с особыми условиями использования территории п. Первомайский	Лист
------------	--------	---------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------	------

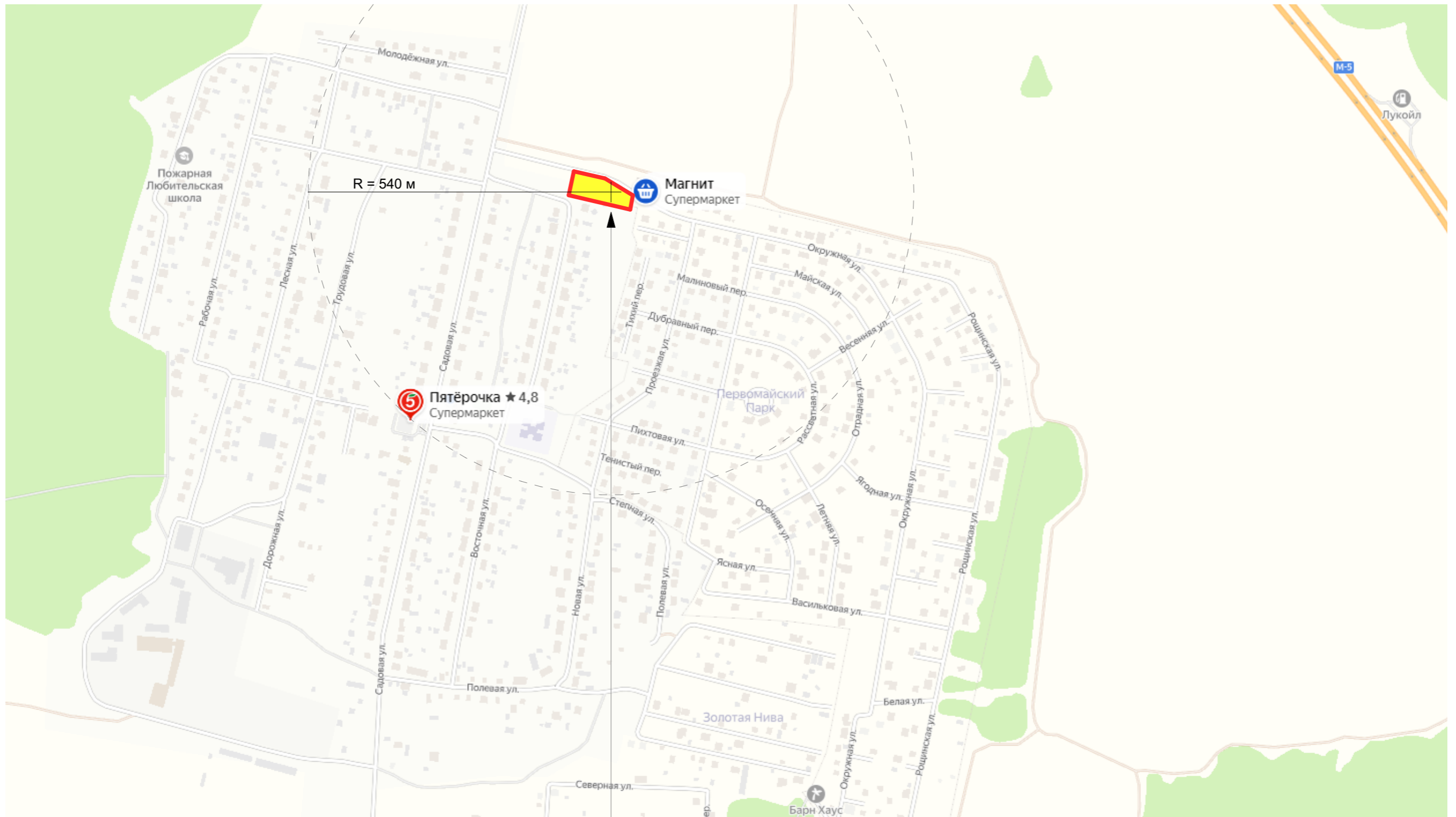


Условные обозначения

 - участок проектирования (кадастровый номер 66:25:1405001:1133)




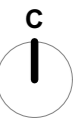
Разработал	Яценко		Ситуационный план	Лист
------------	--------	---------------------------------------------------------------------------------------	-------------------	------




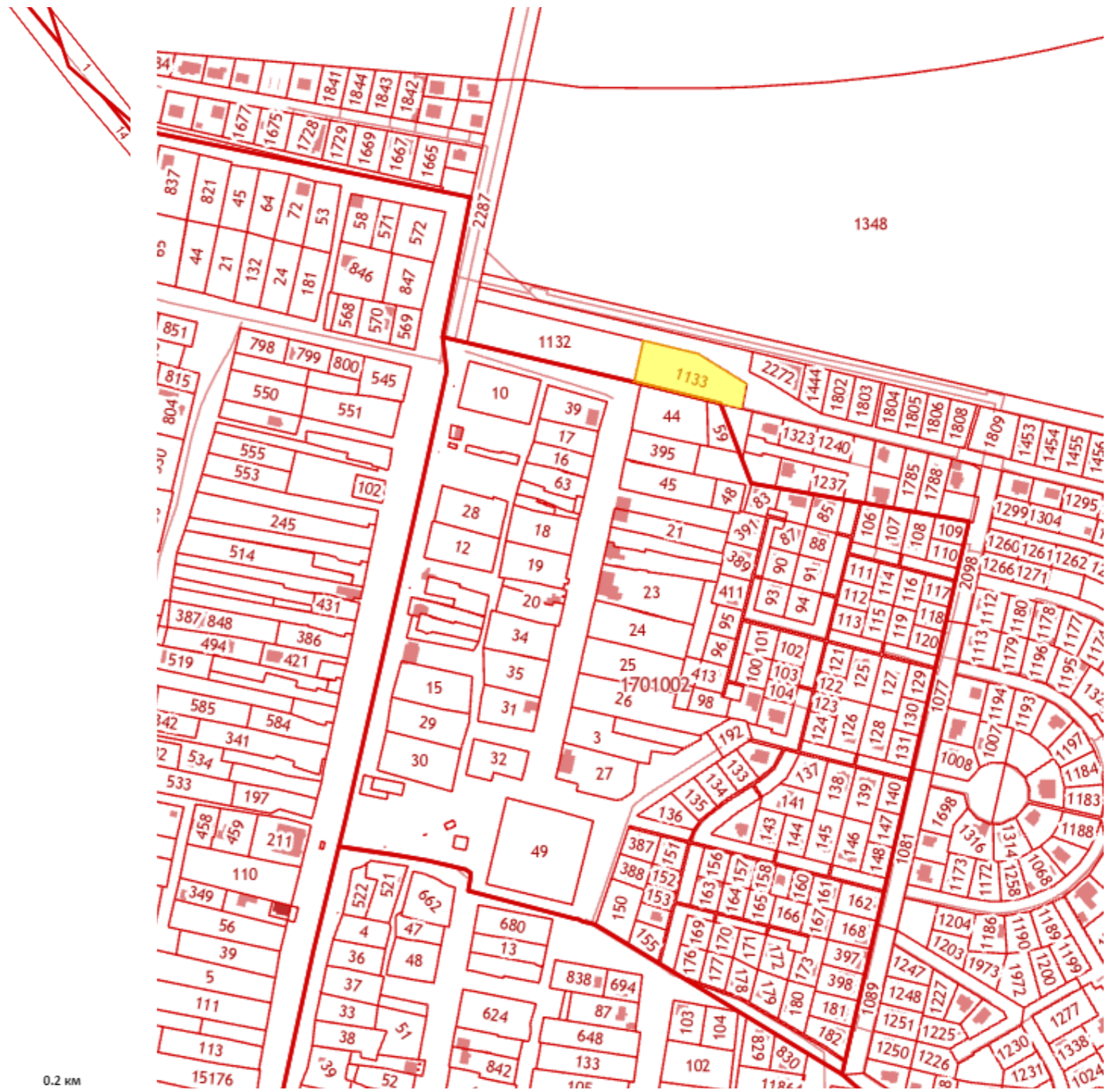
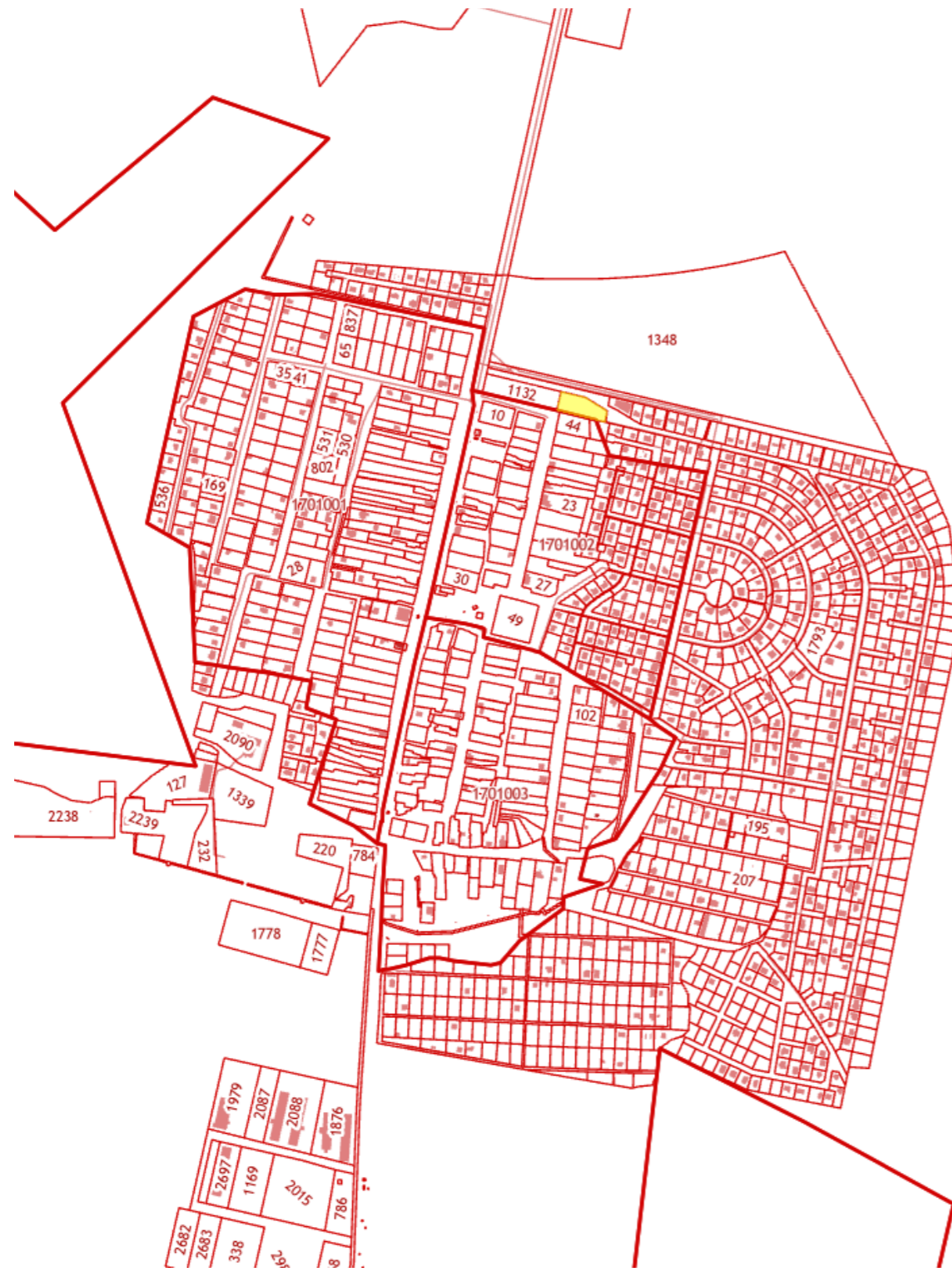
Место размещения проектируемого объекта

Условные обозначения


 - участок проектирования (кадастровый номер 66:25:1405001:1133)

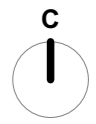


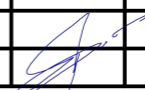
Разработал	Яценко		Размещение торговых объектов в п. Первомайский	Лист
------------	--------	---------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------	------

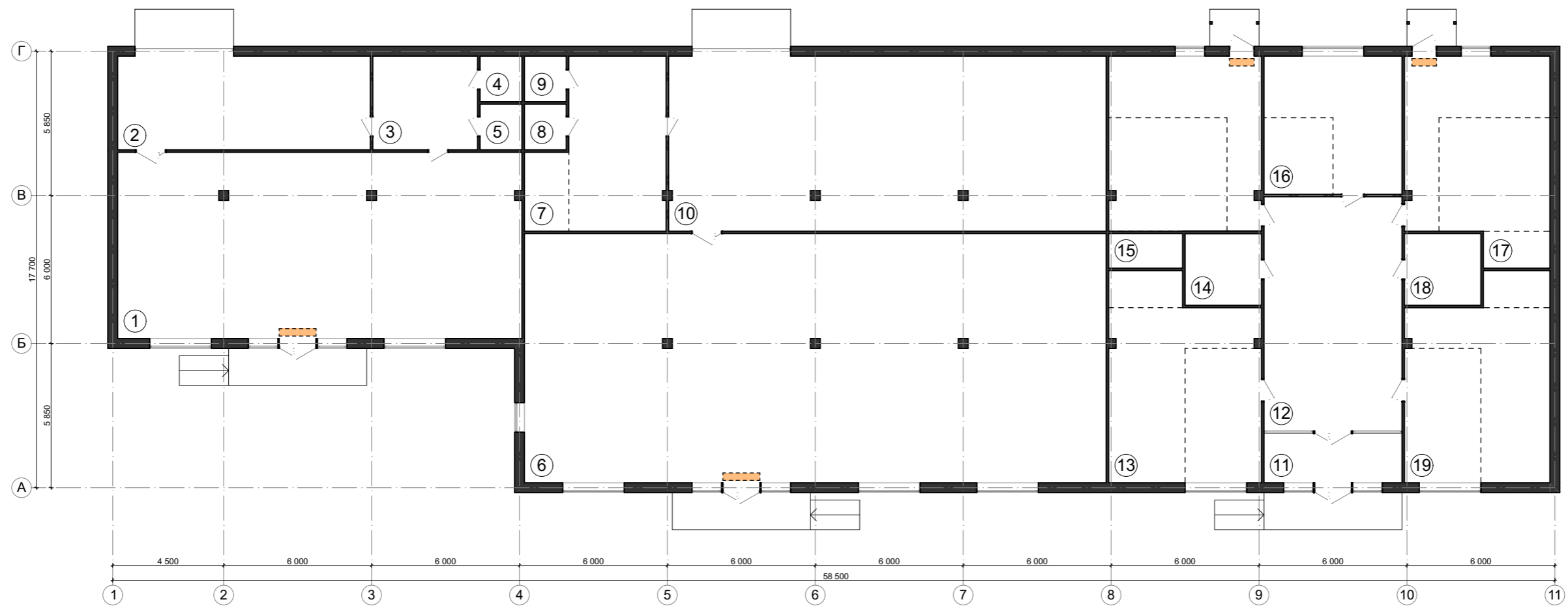


Условные обозначения

 - участок проектирования (кадастровый номер 66:25:1405001:1133)




Разработал	Яценко		Размещение участка проектирования в границах п. Первомайский	Лист
------------	--------	---------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------	------

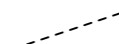


Экспликация помещений

Номер помещения	Наименование	Площадь, м ²	Номер помещения	Наименование	Площадь, м ²
	Блок 1 (строительный магазин)			Итого:	404,49
1	Торговое помещение	124,64		Блок 3	
2	Складское помещение	38,95	11	Тамбур	11,20
3	Бытовое помещение	16,15	12	холл	53,20
4	с/у	3,15	13	Торговое помещение	48,52
5	с/у	3,15	14	с/у	8,99
	Итого:	186,04	15	Торговое помещение	48,52
	Блок 2 (продуктовый магазин)		16	Торговое помещение	31,36
6	Торговое помещение	238,36	17	Торговое помещение	45,94
7	Бытовое помещение	33,81	18	с/у	8,99
8	с/у	3,15	19	Торговое помещение	45,94
9	с/у	3,15		Итого:	302,66
10	Складское помещение	126,02		Итого по зданию:	893,19

Условные обозначения

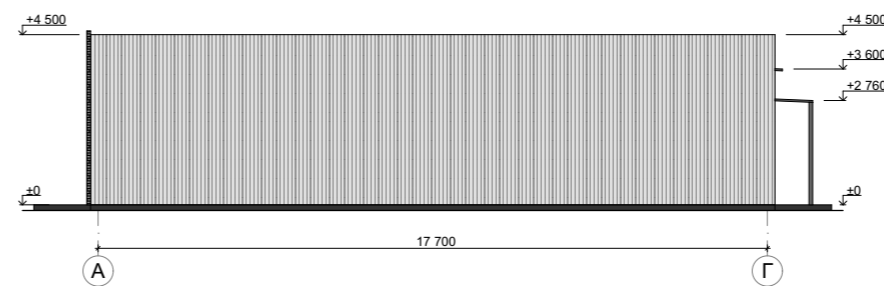
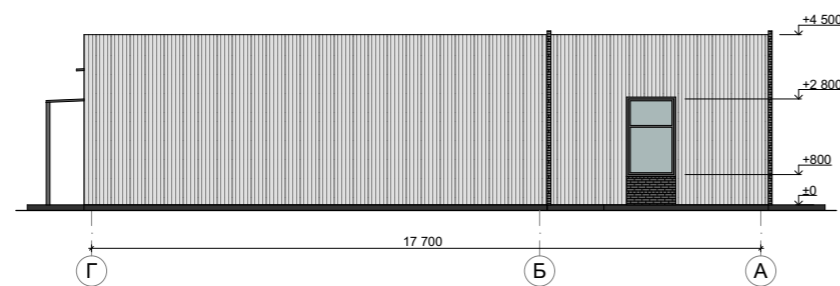
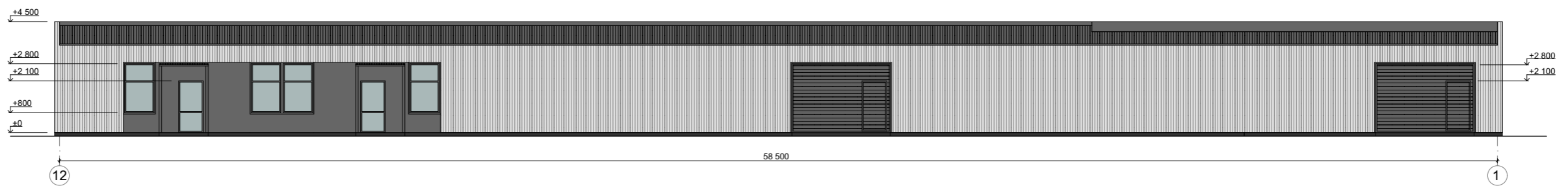
 - воздушно-тепловая завеса

 - контур деления помещения на зоны


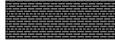

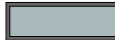


Разработал	Яценко	
------------	--------	---------------------------------------------------------------------------------------

План здания на отм. +0,000
М 1:200

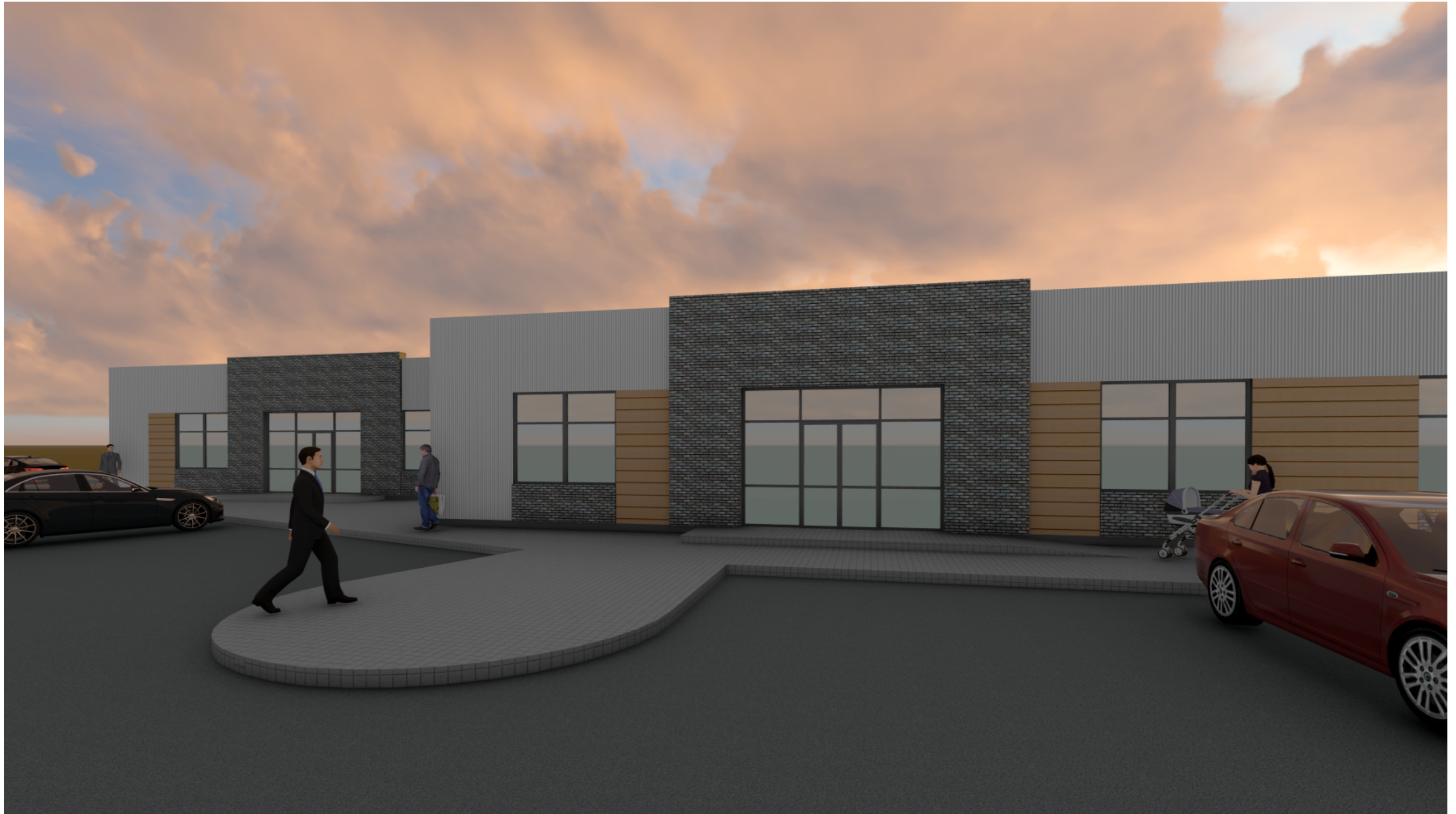
Лист



Условные обозначения

-  - стеновой металлический профлист окрашенный
-  - металлические панели окрашенные (темно-серый цвет)
-  - металлические панели окрашенные (светло-коричневый цвет)
-  - окна, витражи, двери
-  - ворота
-  - кровельный металлический профлист окрашенный

Разработал	Яценко		Фасады М 1:200	Лист
------------	--------	---------------------------------------------------------------------------------------	-------------------	------



									Лист
Разработал	Яценко							Визуализация. Ракурс 1	



										Лист
Разработал	Яценко								Визуализация. Ракурс 3	

