

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ГАМАЮН-Н»**  
214004 г. Смоленск, гор. Коминтерна, д.17. тел/факс 8(4812) 38-21-72  
e-mail: proekt.smol@mail.ru

**Заказчик: ООО «МЕЧТА»**

**ТЕХНИКО –ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ**

**для представления условно - разрешенного вида использования  
земельного участка 67:27:0030418:4 под объект розничной  
торговли по адресу: г. Смоленск, 2-й Верхний Волок, д.29**

**9/20-1- ПЗ, ПЗУ, АР**

**г. Смоленск  
2020г.**

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ГАМАЮН-Н»**

**Член Ассоциации СРО «Объединение смоленских проектировщиков»,  
регистрационный номер в государственном реестре СРО-П-086-15122009**

**Заказчик: ООО «МЕЧТА»**

**ТЕХНИКО -ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ**

**для представления условно - разрешенного вида использования  
земельного участка 67:27:0030418:4 под объект розничной  
торговли по адресу: г. Смоленск, 2-й Верхний Волок, д.29**

**9/20-1 - ПЗ, ПЗУ, АР**

**Главный архитектор проекта**



**Н.М.Агеенко**



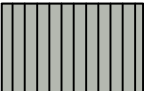
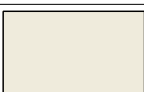




**г. Смоленск  
2020 г.**

## ПАСПОРТ цветового решения фасадов здания

Технико-экономическое обоснование для предоставления условно разрешенного вида использования земельного участка 67:27:0030418:1 под объект розничной торговли, расположенного по адресу: Смоленская обл, г. Смоленск, 2-й Верхний Волоч, д.29.


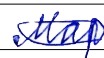
Заказчик : ООО "Мечта"

Характеристика сооружения: 2-х этажное здание со скатной кровлей

№№ п.п.	Наименование элементов фасада	Цвет	№ колера	Вид отделки и примечание
1.	Наружные стены		RAL 8003	Керамогранит
2.	Наружные стены		RAL 1001	Керамогранит
3.	Кровля		RAL 7038	Металл
4.	Окна		RAL 9001	ПВХ профиль.
5.	Двери главных входов		RAL 9001	ПВХ профиль.
6.	Двери служебных входов		RAL 7042	Металлические
7.	Навес главного входа		RAL 8025	Поликарбонат
8.	Стойки навеса, наружная лестница		RAL 8028	Металл, заводского изготовления

Номера колеров приняты по альбому колеров RAL classic RAL design

"27" \_\_\_\_\_ ноября \_\_\_\_\_ 2020г.

ГАП : Агеенко Н.М.   
Выполнил: Марченко Д.А. 

## ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование показателей	Показатели	
		Ед. изм.	Количество
1.	Общая площадь	м <sup>2</sup>	856,9
2.	Площадь застройки.	м <sup>2</sup>	528,4
4.	Полезная площадь .	м <sup>2</sup>	824,95
5.	Расчетная площадь .	м <sup>2</sup>	787,57
6.	Площадь отведенного земельного участка	м <sup>2</sup>	3200,0
7.	Строительный объем .	м <sup>3</sup>	5314,9
8.	Этажность	эт.	2
9.	Численность персонала, в смену (в т. ч. с уборщицей)	чел./смену	14(1)
10.	Режим работы	час.	с 9 <sup>00</sup> до 21 <sup>00</sup> час.
11.	Рабочих дней в неделю	дни	6
12.	Категория пожарной опасности	-	В3
13.	Класс конструктивной пожарной опасности	-	С0
14.	Класс функциональной пожарной опасности	-	Ф3.1
15.	Класс пожарной опасности строительных конструкций	-	КО
16.	Степень огнестойкости	-	II

						9/20-1	ПЗ			
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подпис	Дата					
ГАП		Агеенко		<i>Агеенко Н. А.</i>		Стадия	Лист	Листов		
Разработ.		Соловьева		<i>Соловьева Н. А.</i>		ТЭО	1	1		
Н. Контр.		Ковалева		<i>Ковалева Н. А.</i>		Пояснительная записка				
						ООО «Гамаюн-Н» т. 38-21-72				

## Пояснительная записка.

### 1.1. Общая часть.

Технико-экономическое обоснование (ТЭО) для представления условной разрешенного вида использования земельного участка 67:27:0030418:4 под объект розничной торговли по адресу: г. Смоленск, 2-й Верхний Волок, д.29 разработано на основании следующих документов и материалов:

- письма-заявки, выданной ООО «Мечта» 24.11.2020г.;
- выкопировки из технического плана, подготовленного ООО «ИКФ по земле» 02.03.2017г.;
- копии разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 67-RU-67302000-6-2017 от 21 февраля 2017г.;
- копии договора аренды рег. номер 894/з от 26.10.2009г.
- копии договора уступки прав и обязанностей от 24.08.2015г.
- копии выписки из ЕГРН на земельный участок 67:27:0030418:4 от 28.04. 2020г.;
- копии выписки из ЕГРН на объект недвижимости от 21.09.2020г.;
- рабочей документации на складское здание, разработанной в 2015г. (код 16/15-1).

### 1.2. Исходные данные и условия проектирования.

Земельный участок по адресу: г. Смоленск, 2-й Верхний Волок, д.29 с кадастровым номером 67:27:0030418:4, арендуется Тимирязевым А.В., на основании договора аренды рег. номер 894/з от 26.10.2009г., договора уступки прав и обязанностей от 24.08.2015г., выписки из ЕГРН на земельный участок от 21.09.2020г.

Площадь земельного участка, на котором располагается объект капитального строительства - 3200,0 кв.м, категория земель – земли населенных пунктов. На земельном участке расположено двухэтажное складское здание. В границах данного земельного участка имеется асфальтированная временная парковка для автомобилей работников склада, контейнерная площадка для ТБО, разворотная площадка, подходы и проезды к зданию асфальтированы.

### 1.3 Сведения о функциональном назначении инженерных сетей объекта.

Существующий объект размещается на юго-восточной части Промышленного района г. Смоленска, в территориальной зоне Т-1. Рядом расположена зона застройки жилыми многоквартирными домами с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

Проектируемый объект розничной торговли относится к условно - разрешенным видам использования земельного участка согласно Решения от 11.12.2017г. № 522 «О внесении изменения в статью 42 параграфа 6 главы 2 части II правил землепользования и застройки г. Смоленска, утвержденных решением 41-й сессии Смоленского городского Совета III созыва от 28.02.2007г. №90» и предусматривается расположить на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0030418:4.

Проектируемый объект розничной торговли предназначен для снабжения населения города и окрестных поселений продуктами и товарами повседневного спроса. ТЭО предусматривается перечень помещений для предприятия розничной торговли согласно СНиП, СП и СанПиН для объектов торговли.

9/20-1						ПЗ			
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата				
				<i>Агеенко</i>	11.20	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
				<i>Агеенко</i>	11.20		ТЭО	1	5
				<i>Ковалева</i>	11.20		ООО «Гамаюн-Н» т. 38-21-72		

Для обслуживания покупателей, производственно-бытовых потребностей персонала, технического обеспечения здания имеется необходимый набор помещений: торговый зал, помещение хранения и подготовки товара к продаже, загрузочная, кладовая, холл, санузелы, административно-бытовые помещения, подсобные и технические помещения.

К зданию имеются удобные подходы и подъезды для покупателей и персонала, площадки для разгрузки товаров и разворотные площадки для автомобилей. В границах земельного участка запроектированы парковочные места для автомобилей покупателей, в т.ч. для маломобильных групп населения (инвалидов); .

В здании для посетителей и сотрудников расположены основные, служебные и эвакуационные входы и выходы с площадками (крыльца высотой до 15см). Главный вход здания оборудован пандусом для маломобильных групп населения (людей с временным нарушением здоровья, с детскими колясками и др.)

Отопление и горячее водоснабжение здания – от индивидуальной газовой теплогенераторной.

Вентиляция помещений – приточно-вытяжная с естественным и механическим побуждением.

Холодное водоснабжение – от городских сетей водопровода.

Сброс стоков предусмотрен в существующую сеть наружной городской канализации (раздельно производственная от хозяйственно-бытовой).

Электроснабжение здания – от существующего ввода электросетей.

## **2. Схема планировочной организации земельного участка.**

### **2.1. Характеристика земельного участка, обоснование границ и планировочной организации.**

В системе городской застройки земельный участок предназначен под складские объекты, стоянки автотранспорта, расположен на юго-восточной окраине города.

С северо-восточной стороны участок граничит с д. Новосельцы Козинского поселения Смоленского района, связанной с ул. Шевченко, с юго-западной стороны участок ограничен откосом.

Земельный участок имеет переменный рельеф, сложную конфигурацию в плане, юго-западная сторона участка, параллельная ул. 2-й Верхний Волок.

С северо-запада, северо-востока и с юго-востока участок граничит с отмежеванными под жилую застройку земельными участками городских земель и земель Смоленского района.

### **2.2. Техничко-экономические показатели земельного участка.**

Площадь участка №67:27:0030418:4	- 3200,0м <sup>2</sup>
Площадь проектируемой застройки	- 528,40м <sup>2</sup>
Площадь покрытий тротуара, отмостки	- 167,0м <sup>2</sup>
Площадь озеленения (травосмесь, устойчивая к вытаптыванию)	- 639,6м <sup>2</sup>
Площадь покрытий площадки для стоянки автомобилей	- 1500,0м <sup>2</sup>

						9/20-1	ПЗ	Лист
								2
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата			

### 2.3. Обоснование решений по инженерной подготовке территории.

Планировка территории выполнена с учетом технологических требований, санитарных, экологических и противопожарных норм, рационального использования земельного участка.

Инженерная подготовка территории обеспечивает защиту территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод.

Здание расположено на ровной площадке земельного участка 67:27:0030418:4, который с юго-запада граничит с откосом. Со стороны фасадов здания «В-А», «1-9» располагается гостевая автопарковка на 17 машино/мест, в т.ч. 2 машино/места для маломобильных групп населения (МГН).

Отвод ливневых и талых вод с территории проектируемого участка предусмотрен уклонами планировочного рельефа в пониженные места рельефа.

### 2.4. Описание организация рельефа, благоустройства территории.

Рельеф площадки переменный. Климат района строительства умеренно-континентальный. Господствующие ветры юго-западные зимой и северо-западные летом. Абсолютная максимальная температура +36°C, абсолютная минимальная - 41°C. Нормативная глубина промерзания для г.Смоленска составляет 129см, максимальная – 150см.

Размещение объекта капитального строительства, благоустройство соответствует изменению функционального назначения земельного участка под объект розничной торговли и обеспечивает бесперебойное работу объекта.

К зданию имеются удобные подходы и подъезды для покупателей и персонала из асфальтобетона и тротуарной плитки.

В технико-экономическом обосновании разграничена зона покупателей и рабочая зона магазина (погрузочно-разгрузочная, служебная). К зданию предусмотрен подъезд, в т.ч. пожарный проезд, обеспечен свободный обход вокруг здания.

Твердые покрытия, бордюры, декоративные элементы, зеленая зона, наружное освещение запланированы на уровне современных требований к комфорту и безопасности людей. Планировочной организацией объекта предусмотрено разделение транспортных и пешеходных потоков, парковка для автотранспорта.

## 3. Архитектурные, объемно-планировочные и конструктивные решения.

### 3.1. Описание и обоснование вида и функциональной организации объекта.

Архитектурные и объемно-планировочные решения для объекта розничной торговли откорректированы с учетом ранее разработанной рабочей документации на складское здание (код 16/15-1), планов 1 и 2 этажей из технического плана на здание от 02.03.2017г., фактических обмеров по техническому заданию Заказчика от 24.11.2020г. При перепланировке помещений изменились назначения некоторых помещений согласно требований санитарных, экологических норм и требований пожарной безопасности для предприятия розничной торговли. Адм-бытовые помещения и санприборы располагаются на прежних местах; в помещении подготовки товаров к продаже установлены 2-х секционная моечная ванна и умывальник; в кладовой уборочного инвентаря – поддон с поливочным краном, предусмотрены канализационные трапы. Планы 1 и 2 этажей, экспликация помещений см. л.АР-4, л.АР-5.

									Лист
						9/20-1		ПЗ	3
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата				

Проектируемый объект розничной торговли представляет собой единый двухэтажный объем, ломаной конфигурацией в плане, размерами в осях 35,0х11,09м, к которому пристроены прямоугольные объемы размерами в осях 8,17х7,51м и 8,3х3,37м. Все объемы объединены двухскатной по деревянным строительным конструкциям. Максимальная высота здания – 11,0м.

### 3.2. Обоснование принятых архитектурных решений.

Архитектурный облик здания обусловлен восприятием объекта розничной торговли на расстоянии со стороны дороги с ул. Шевченко к водозабору и д. Новосельцы, поэтому решен масштабно и лаконично, сочетанием больших поверхностей цвета и тона в плоскости главного фасада.

Декоративный эффект достигается за счет сочетания белых рам оконного заполнения, коричневых и желтых поверхностей из керамогранитных плит, которые облицовывают кирпичные стены, навеса главного входа из металлических стоек и покрытия из поликарбоната коричневого цвета. Покрытие кровли – металлическое, серого цвета. Фотофиксации и фасады здания см. л. АР-1, АР-2, АР-3.

Цветовое решение и вид отделки фасадов здания см. паспорт цветового решения от 27.11.2020г.

Основной вход с главного фасада для посетителей и служебный вход для персонала на 2-ой этаж предусмотрены через распашные двери из ПВХ профиля входных тамбуров. Со стороны фасада здания «1-9» предусмотрены дверь для загрузки товаров и эвакуационная дверь; со стороны фасада «А/1-В/1» - служебный вход для персонала на первый этаж. Вход на второй этаж в помещения холла, администрации, комнату приема пищи – по служебной лестничной клетке в осях «1/1 – 2/1», «В-В/2». Эвакуационный выход со 2-го этажа предусмотрен по существующей наружной металлической лестнице.

### 3.3 Конструкции и внутренняя отделка здания.

Строительные конструкции существующего здания:

Фундаменты – монолитные ж/бетонные, глубина заложения 1,5м.

Наружные стены – из силикатного кирпича марки СУР 150/25 на растворе М 100 с утеплителем термобазальтовой плитой PR-80 толщ.100мм с облицовкой керамогранитной плиткой по типу вентилируемый фасад.

Внутренние стены и столбы из силикатного кирпича марки СУР 150/25 на растворе М 150.

Перегородки – из блоков ячеистого бетона мелкогазобетонных стеновых кл. В2,0 су=450кг/м<sup>3</sup> на растворе марки 50 с армированием 2Ø4Вр 1 через ряд кладки по высоте.

Перекрытия сборные железобетонные по серии 1.038.1-1 вып.1.

Перекрытие и покрытие из сборных ж-бетонных панелей по Серии 1.141-1 вып.27.

Лестница внутренняя из сборных ж-бетонных ступеней по металлическим косоурам.

Эвакуационная наружная лестница – металлическая по Серии 1.450.3-7.94.

Кровля – двухскатная металлическая по деревянной строительной конструкции;

Окна – стеклопакеты ПВХ.

Двери наружные – стеклопакеты ПВХ, металлические; внутренние – из ПВХ профиля.

Внутренние поверхности стен, перегородок оштукатурены, облицованы керамической плиткой, окрашены водоэмульсионной краской.

Потолки окрашены водоэмульсионной краской.

						9/20-1	ПЗ	Лист
								4
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата			



#### 4. Противопожарная безопасность.

Противопожарная безопасность объекта обеспечивается следующими условиями:

- все применяемые строительные материалы, смеси, конструкции и оборудование должны иметь необходимые Сертификаты пожарной безопасности;
- в помещениях должна быть оборудована пожарная сигнализация, отвечающая требованиям СП 1.13130.2009 и огнетушители должны находиться в доступных местах;
- при проведении строительно-монтажных работ необходимо соблюдать требования Сводов правил по противопожарной защите и пожарной безопасности, СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты».

Пути эвакуации для покупателей и персонала магазина предусматриваются согласно свода правил СП 1.13130.2020 « Система противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы».

Уровень ответственности здания – нормальный.

Степень огнестойкости – П.

Класс функциональной пожарной опасности Ф 3.1.

Класс конструктивной пожарной опасности СО.

Класс пожарной опасности строительных конструкций КО.

#### 5. Мероприятия по обеспечению доступности для маломобильных групп населения (МГН).

Для обслуживания покупателей маломобильных групп населения (МГН) перед главным входом в магазин предусматривается устройство пандуса уклоном 1:10 с твердым покрытием, тактильно-контрастные противоскользящие указатели. В соответствии с нормами СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001» пандус не оборудуется поручнями, так как подъем на площадку крыльца менее 15см. Возле входа в магазин оборудована кнопка вызова для связи МГН с персоналом магазина, в торговом зале специально выделена зона обслуживания МГН.

На временной стоянке для автомобилей выделено 2 машино/места для МГН (10% от общего количества машино/мест на парковке) и оборудованы нормативные по высоте съезды при пересечении тротуара с проездами для инвалидов, пользующих колясками и покупателей с детскими колясками.

										Лист
						9/20-1			ПЗ	5
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата					

**РАСЧЕТ**  
**по количеству машино-мест на временных автостоянках для объекта**  
**розничной торговли по адресу: Смоленская область, г. Смоленск,**  
**ул. Верхний Волок, д.29**

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (с изменениями) Приложение Ж на 50м<sup>2</sup> общей площади предусматривается 1 машино-место. Соответственно для магазина общей площадью 856,9м<sup>2</sup> предполагается:

- **17 машино/мест** на гостевой автостоянке.
- **2 машино/места** для маломобильных групп населения (10 % от общего количества м/мест посетителей).

Всего необходимо: **19 машино/мест.**

Составила:



Н.М.Агеенко

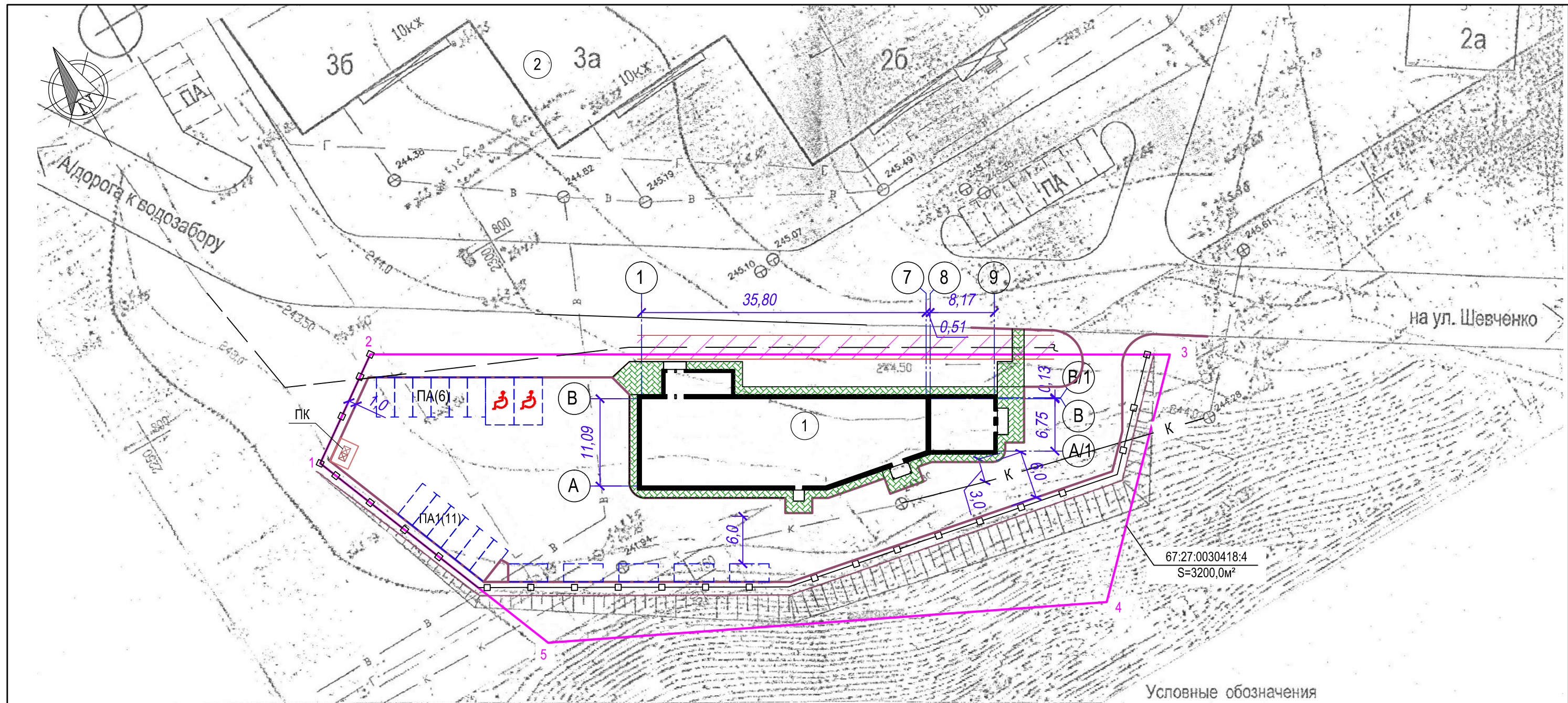
										Лист
										1
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата					

**Сведения о расчетной численности и составе работников с распределением по группам производственных процессов.**

№№ п/п	Наименование профессий, квалификация	Численность, чел.		Группа производственных процессов
		Всего	В т.ч. в наиболее нагруженную смену	
1	2	3	4	5
<b>Объект розничной торговли</b>				
1.	Продавец-консультант	5	3	1а
2.	Продавец-кассир	3	2	1а
3.	Фасовщик	2	1	1а
4.	Подсобный рабочий	3	2	1б
5.	Кладовщик	2	1	1б
6.	Административный персонал	5	5	
7.	Уборщица	(2)	(1)	1б
	Итого:	20(2)	14(1)	

\*В связи с малостью производства, неравномерностью рабочей нагрузки в течение смены, недели и пр. возможно совмещение профессий при наличии соответствующей квалификации.

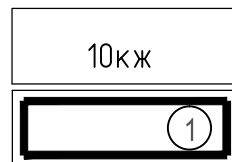
									Лист
									8
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	9/20-1			ПЗ



Условные обозначения

Ведомость общественных зданий и сооружений

Условные обозначения



- существующие здания и сооружения

- объект розничной торговли

- граница земельного участка согласно кадастрового плана

- металлическое ограждение индивидуальное

67:27:0030418:4 - кадастровый номер земельного участка  
S=3200,0м² - площадь земельного участка

ПА1 - гостевая автопарковка (парковочные карманы 11м/м)

ПА - площадка стоянки автомашин для персонала (на 6м/м)

ПК - площадка для контейнеров ТБО

- машино/место для маломобильных групп населения (МГН)

1. Схема планировочной организации земельного участка откорректирована на основании:
  - письма-заявки ООО "Мечта" от 24.11.2020г.;
  - технического плана, подготовленного ООО "ИКФ по земле" 02.03.2017г.;
  - выписки из ЕГРН на земельный участок 67:27:0030418:4 от 28.04.2020г.

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³			
			зданий	квартир	застройки		общая здания		здания	всего		
			здания	все-го	здания	всего	здания	всего	здания	всего		
1	Объект розничной торговли	2	1		-	528,40	-	856,90	-	5314,90		
2	Жилой дом существующий	10	3									
			9/20-1						ПЗУ			
Смоленская обл., г.Смоленск, ул.2-й Верхний Волок, д.№ 29												
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					Стадия	Лист	Листов
ГАП		Агеенко			11.20	Технико-экономическое обоснование под объект розничной торговли				ТЭО	1	
Разраб.		Москалева			11.20					ООО "Гамаюн-Н" тел. 38-21-72		
Н.Контр.		Ковалева			11.20	Схема планировочной организации земельного участка. М1:500						

Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



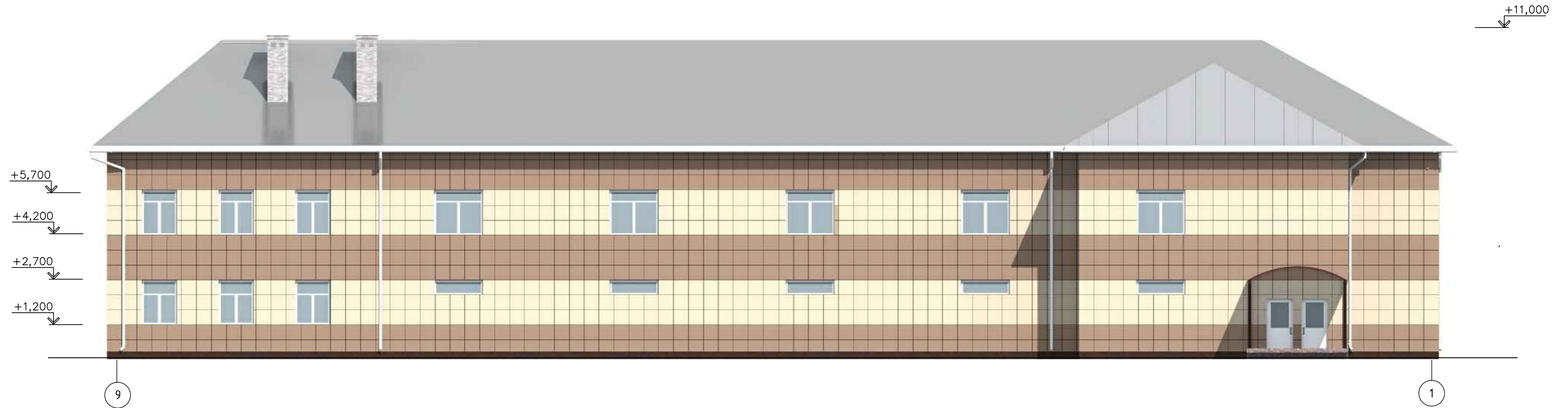
Фото 4.



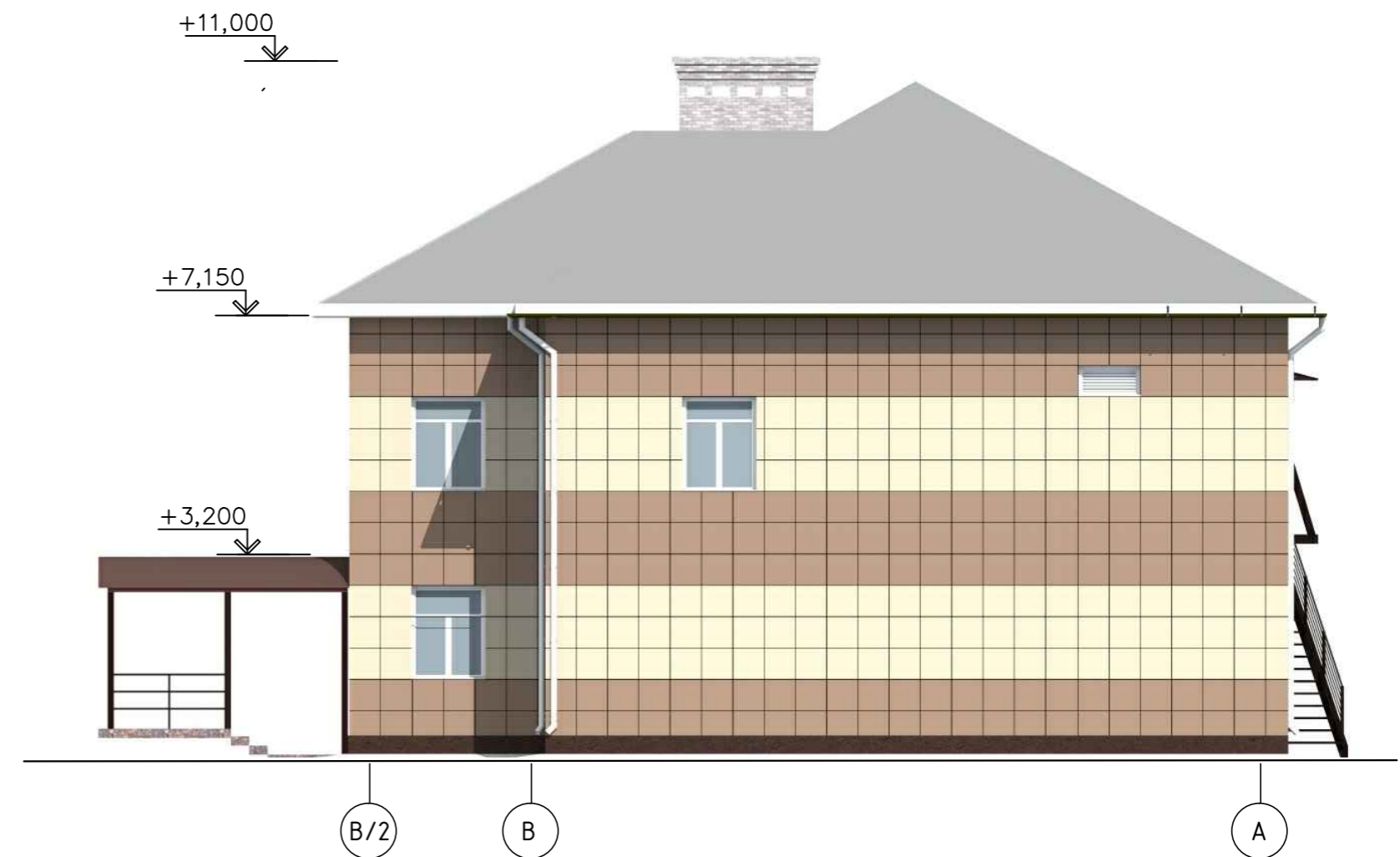
Согласовано			
Инв. N подл.	Подпись и дата	Взам. инв. N	

						9/20-1	АР		
						Смоленская обл, г.Смоленск, ул.2-й Верхний Волок, д.№29			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	Технико-экономическое обоснование под объект розничной торговли.	Стадия	Лист	Листов
				<i>Агеенко</i>	11.20		ТЭО	1	
ГАП		Агеенко		<i>Марченко</i>	11.20				
Разраб.		Марченко		<i>Ковалева</i>	11.20				
Н.Контр.		Ковалева			11.20	Фотофиксации.	ООО "Гамаюн-Н" т.38-21-72		

Фасад в осях "9-1".



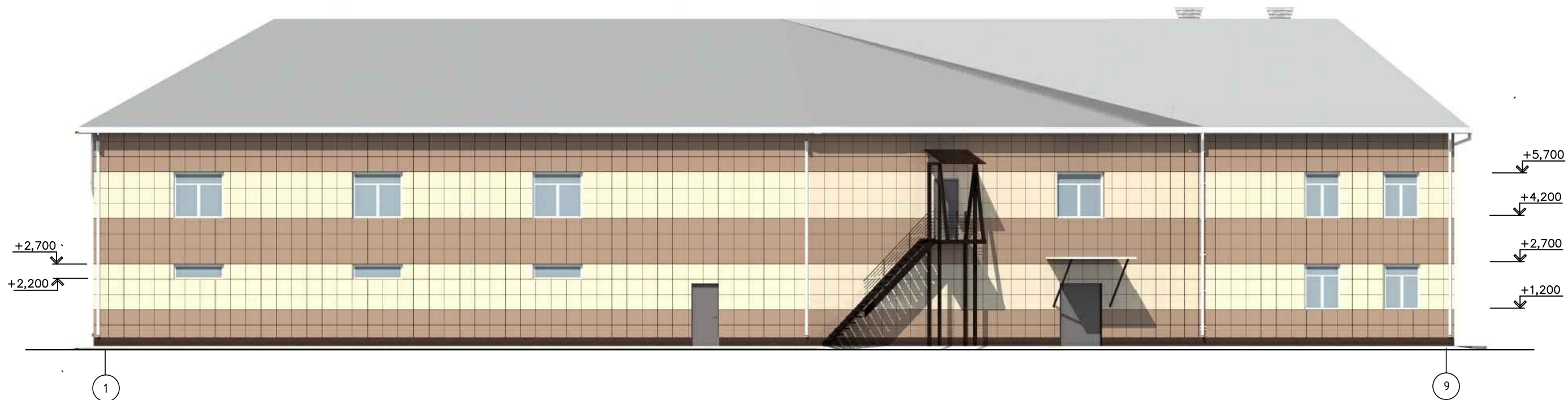
Фасад в осях "В/2-А".



Создано	
Изм.	
И/об. № подл.	Подпись и дата
	Взам. инб. №

					9/20-1	АР			
					Смоленская обл, г. Смоленск, ул. 2-й Верхний Волоч, д. №29				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование под объект розничной торговли.	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Агеенко		<i>Агеенко</i>	11.20		ТЭО	2	
Разраб.		Марченко		<i>Марченко</i>	11.20				
Н.Контр.		Ковалева		<i>Ковалева</i>	11.20				
Фасады в осях "9-1", "B/2-A".							ООО "Гамаюн-Н" т.38-21-72		

Фасад в осях "1-9".



Фасад в осях "А-В/2".



					9/20-1	АР			
					Смоленская обл, г.Смоленск, ул.2-й Верхний Волоч, д.№29				
Изм.	Кол.чт.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование под объект розничной торговли.	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Агеенко		<i>Агеенко</i>	11.20		ТЭО	3	
Разраб.		Марченко		<i>Марченко</i>	11.20				
Н.Контр.		Ковалева		<i>Ковалева</i>	11.20	Фасады в осях "1-9", "А-В/2".		ООО "Гамаюн-Н" т.38-21-72	

Согласовано

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