Приложение №1

к постановлению Администрации

городского округа город Салават

Республики Башкортостан

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2018 г. № \_\_\_\_

Пояснительная записка к

проектной документации для получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 02:59:070130:266, площадью 1228 кв. м и объекта капитального строительства с кадастровым номером 02:59:010101:978, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, город Салават, улица Гафури, д. 7

Содержание

Введение.

Перечень исходно-разрешительной документации.

1. Общая часть.

2. Сведения о топографических, инженерно-геологических, гидрогеологических и климатических условиях земельного участка.

3. Схема планировочной организации земельного участка.

3.1. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

3.2. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка.

3.3. Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

3.4. Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод.

3.5. Описание организации рельефа вертикальной планировкой.

3.6. Описание решений по благоустройству территории.

3.7. Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

3.8. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, для объектов непроизводственного назначения.

4. Инженерное обеспечение.

4. 1. Холодное, горячее водоснабжение и водоотведение.

4.2. Холодное и горячее водоснабжение.

4.3. Водоотведение.

4.4. Газоснабжение.

4.5. Энергоснабжение.

5. Архитектурно-планировочные решения.

6. Архитектурное решение фасада нежилого здания.

7. Охрана окружающей среды.

**Введение**

Рабочий проект соответствует требованиям экологических, санитарно-гигиенических, пожарных норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивает безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных рабочими чертежами мероприятий, решений и требований действующего законодательства.

Перечень исходно-разрешительной документации

1. Договор от 03.08.2017 г. № П.17.69.
2. Топографическая съемка, выполненная в 2017 г. МУП «АПБ» г. Салавата в масштабе 1:500.

**1. Общая часть**

Данная проектная документация разработана на основании договора от 03.08.2017 г. № П.17.69 «Подготовка проектной документации для получения разрешения на условно разрешенный вид использования нежилого здания и земельного участка с кадастровым номером 02:59:070130:256, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г. Салават, ул. Гафури, д.7».

**2. Сведения о топографических, инженерно-геологических, гидрогеологических и климатических условиях земельного участка**

Благоустраиваемая территория для обслуживания нежилого здания располагается по адресу: РБ, г. Салават, ул. Гафури, д.7.

Рельеф участка ровный, спокойный. Абсолютные отметки изменяются в пределах от 148.63 до 149.22.

Климатические условия:

- расчетный вес снегового покрова - 3,2 кн/м²;

- нормативный скоростной напор ветра - 0,38 кн/м²;

- расчётная зимняя температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки - 32°С;

- расчетная зимняя температура наиболее холодных суток - -40°С (ТСН 23-357-2004 РБ);

- глубина промерзания грунта - 1,8 м;

- зона влажности – сухая;

- климатический район по СНиП 23-01-99 - I в;

- климатический район по ГОСТ 16350-80 - II4.

Климат территории – умеренно-континентальный.

**3. Схема планировочной организации земельного участка**

**3.1. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства**

Территория планируемого земельного участка под благоустройство территории для обслуживания нежилого здания располагается по адресу: РБ, г.Салават, ул. Гафури, д.7.

В настоящее время земельный участок, предоставленный для размещения благоустройства, для обслуживания здания, свободен от других зданий.

В границах планирования земельного участка существующее дерево, попадающее под устройство проезда, необходимо срубить до начала производства земляных работ.

Границей участка являются: с севера – многоквартирный жилой дом № 9; с востока – ул. Гафури; с юга – многоквартирный жилой дом №5; с запада – нежилые здания.

**3.2. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка**

Санитарно-защитная зона (СЗЗ) парковки автотранспорта для здания установлена в соответствии СанПиН 2.2.1/2.1.1-2361-08 от 15 мая 2008 г. «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», п. 7.1.12 «Сооружения санитарно-технические, транспортной инфраструктуры, объекты коммунального назначения, спорта, торговли и оказания услуг», согласно табл. 7.1.1 «Разрывы от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки», п. 11 «Для гостевых автостоянок жилых домов, разрывы не устанавливаются», поэтому фактическое расстояние при параллельном размещении транспорта с учетом сложившейся застройки составило 6 метров.

**3.3. Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства**

#### Технико-экономические показатели

Площадь осваиваемого земельного участка – 1823,30 кв.м = 100 %

Площадь здания – 625,26 кв.м = 34,29 %

Площадь дорожных покрытий – 1010 кв.м = 55,39 %

Площадь озеленения – 188,04 кв.м = 10,32 %

**3.4. Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод**

Инженерная подготовка территории решена с учетом геологической характеристики площадки проектирования и прилегающей территории. Планировочные отметки назначены в соответствии с отметками существующей застройки для защиты всех зданий и сооружений от паводковых вод.

**3.5. Описание организации рельефа вертикальной планировкой**

Вертикальная планировка данного земельного участка рассчитана с учетом нормативных уклонов.

**3.6. Описание решений по благоустройству территории**

Для обслуживания нежилого здания запроектирован подъезд с ул. Гафури. С восточной стороны здания запроектирована гостевая парковка для легковых автомобилей.

Принятые конструкции дорожных одежд отвечают транспортно-эксплуатационным, климатическим и грунтово - гидрологическим условиям.

Дорожное покрытие предусматривается из двухслойного асфальтобетона на основании из щебня по слою из песка. Края проезжей части выложены бортовым камнем БР.100.30.15 с выступающим покрытием на 15 см. В местах съезда инвалидов с тротуара на проезжую часть бортовой камень утапливается до 5 см.

Участки с обновлением дорожного покрытия предусматриваются из выравнивающего слоя мелкозернистого асфальтобетона по слою из проливки битумом.

Обновление покрытия тротуара предусматривается из мелкозернистого асфальтобетона на основании слоя по битуму. Края выложены бортовым камнем БР.100.20.8.

Заложенные проектом бортовые камни используются согласно ГОСТу 6665-91.

Вся территория, свободная от зданий и дорожного покрытия, вскапывается и засаживается многолетней травой.

Для беспрепятственного и удобного передвижения маломобильных групп населения по участку приняты следующие меры:

а) при устройстве съездов с тротуара на проезд выполнить в виде пандуса с уклоном не более 1:12;

б) высота бордюров по краям пешеходных путей на территории принимается не менее 0,05 метра;

в) покрытия тротуаров и пандусов приняты из твердых материалов, ровные, без зазоров, не создают вибрацию при движении, предотвращают скольжение;

г) ширина тротуара принята 2,0 метра;

д) размеры парковочного места для инвалидов I и II групп приняты 6 х 3,6 метра;

е) выделенное место для МГН обозначено знаком с табличкой «Инвалиды» согласно ГОСТу Р 52289;

ж) соблюдена непрерывность пешеходных и транспортных путей, обеспечивающих доступ инвалидов;

з) выбран наиболее сокращенный путь до входа в здание (от парковки до входа в здание).

**Расчет парковочных мест**

Согласно СП 42.13330.2011, прил. К (Нормы расчета стоянок автомобилей):

«… рестораны и кафе общегородского значения - на 100 мест единовременных посетителей необходимо 10-15 машино-мест».

100 мест – 10 машино-мест

28 мест – х машино-мест

Х = 28 х 10 : 100 = 2,8 машино-места.

Согласно СП 42.13330.2011, прил. К (Нормы расчета стоянок автомобилей):

«… предприятия общественного питания, торговли и коммунально-бытового обслуживания в зонах отдыха - на 100 мест в залах или единовременных посетителей и персонала необходимо 7-10 машино-мест».

100 мест – 7 машино-мест

5 чел. – х машино-мест

Х = 5 х 7 : 100 = 0,35 машино-мест.

Согласно СП 42.13330.2011, прил. К (Нормы расчета стоянок автомобилей):

«…прочие гостиницы - на 100 мест единовременных посетителей необходимо 6-8 машино-мест».

100 мест – 6 машино-мест

30 чел. – х машино-мест

Х = 30 х 6 : 100 = 1,8 машино-мест.

Итого: 2,8 + 0,35 + 1,8 = 4,95 машино-мест.

Проектом запроектировано 5 машино-мест, из них 1 машино-место выделено для МГН – это составляет 20%, что не противоречит нормам (СниП 35-01, п.3.12 «…выделять не менее 10% мест (но не менее одного места) для транспорта инвалидов».

**3.7. Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства**

Согласно Правилам землепользования и застройки территория земельного участка под благоустройство территории для обслуживания здания относится к зоне Ж-2А.

Зона Ж-2А – территориальная жилая зона согласно Правилам землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан.

Жилая зона Ж-2А выделена для формирования жилых районов средней плотности застройки с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Зона Ж-2А включает:

- застройку малоэтажными многоквартирными жилыми домами высотой от двух до четырех этажей;

- застройку многоквартирными жилыми домами средней этажности высотой до шести этажей;

- застройку блокированными жилыми домами высотой 1-3 этажа с приквартирными участками 400-600 кв.м.

**3.8. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, для объектов непроизводственного назначения**

С ул. Гафури к зданию предусмотрен подъезд транспортных средств, обеспечивающий удобный, быстрый и безопасный путь.

В соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным конструктивным решениям», раздел 8 «Проходы, проезды и подъезды к зданиям и сооружениям», п.8.6 «… ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее:

- 3,5 метров – при высоте зданий или сооружений до 13 метров включительно».

В данном случае высота здания составляет 7,5 метров, ширина проезда принята 3,5 метра.

1. **Инженерное обеспечение**

**4. 1. Холодное, горячее водоснабжение и водоотведение**

Проектная документация выполнена на основании задания на проектирование архитектурно-строительных решений и в соответствии с действующими СП 30.13330.2012 «Внутренний водопровод и канализация зданий».

В помещении приняты следующие системы:

- хозяйственно-питьевой водопровод (В1);

- горячее водоснабжение (Т3);

- бытовая канализация (К1).

**4.2. Холодное и горячее водоснабжение**

Монтаж сетей холодного водоснабжения выполняется из полипропиленовых труб d 15-50 мм согласно требованиям ТУ 2248-002-45726757-01.

Горячее водоснабжение объекта предусмотрено от бойлеров, расположенных в котельной (согласно проектной документации СГ-17-16-ТМ выполненной ООО «Прометей» г. Стерлитамак).

Объем здания согласно техническому паспорту составляет 3806 м3.

Согласно п. 4.1.1 СП 10.13130.2009 «Внутренний противопожарный водопровод» пожаротушение в данном здании не требуется.

Качество горячей воды, подаваемой на хозяйственно-бытовые нужды, должно соответствовать ГОСТ Р 51231-98.

Температуру горячей воды следует предусматривать не ниже 600.

Требуемый напор водоснабжения офисных помещений составляет 14 метров.

Водомерный узел выполняется по серии 5-901.1 выпуск 0 «Водомерные узлы».

**4.3. Водоотведение**

Удаление бытовых и хозяйственных сточных вод от санитарных приборов производится по внутренней канализационной сети в наружную сеть самотеком. Выпуски от канализационных стояков приняты существующие по дворовому фасаду. Канализационные сети выполнить из полиэтиленовых труб d 50-100 мм по ГОСТ 22689.2-89.

Высоту, на которой устанавливаются санитарные приборы, следует принимать в соответствии с требованиями СНиП 3.05.01-85.

**4.4. Газоснабжение**

Проектная документация разработана на основании:

- технического задания;

- технических условий ОАО "Газпром газораспределение Уфа" филиал в г.Салавате от 27.07.2017 г. и в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Проектной документацией «Газификация нежилого здания г. Салават ул.Гафури д.7 (гостиница, кафе общей площадью 930 кв.м)» предусмотрены:

- прокладка подземного газопровода среднего давления d 50 мм от точки врезки на границе раздела земельного участка до ГРПШ, устанавливаемого у здания;

- установку ГРПШ марки «Газовичок-А7221-300» с регулятором давления газа РДНК -32/6 (пропускная способность при Рвх-0,3 МПа Q-43,0 м3/час) для понижения давления газа с Г2 (0,3 МПа) до Г1 (2,0-5,0 кПа);

- размещение встроенной котельной в здание гостиницы общей мощностью 133,5 кВт, с общим расходом Q-15,6 м3/час, с установкой трех газовых котлов «Протерм 50 KLОМ» (44,5 кВт).

В качестве основного вида топлива предусматривается природный газ по ГОСТ 5542-87.

Газопровод выполняется из стальных электросварных труб группы «В» по ГОСТ 10705-80, изготовленных из спокойной малоуглеродистой стали марки 10 по ГОСТ1050-88\*.

**4.5. Энергоснабжение**

Проект разработан в соответствии с техническим заданием, выданным заказчиком, и предусматривает электроснабжение реконструируемого здания, расположенного по адресу: РБ, г.Салават, ул.Гафури, д.7.

Проектом предусмотрено:

- обеспечение электроэнергией электроприемников от ВРУ-1 и распределительных щитков;

- определение расчетных электрических нагрузок в соответствии с действующими нормативами;

- определение мощности источников общего освещения в соответствии с нормируемой освещенностью методом удельной мощности;

- выбор типов светильников в соответствии с действующей номенклатурой и условиями установки;

- выбор марки и сечения проводников эл. сетей исходя из условия прокладки, в соответствии с произведенными расчетами по допустимым токовым нагрузкам, потере напряжения и токам короткого замыкания;

- выбор параметров отключающих и защитных аппаратов;

- защита людей от поражения электрическим током выполнением заземления, зануления, защитного отключения, двойной изоляции, пониженного напряжения;

- молниезащита, заземление;

- выбор способа прокладки электрических сетей и заземления;

- учет электроэнергии.

Электроснабжение здания выполнено от ВЛИ 0,4 кВ принято существующее.

Напряжение распределительной сети 380/220 В, 50 Гц с системой заземления ТN-C-S. Категория надежности электроснабжения - III-я.

Вводно-распределительное устройство устанавливается на посту административного персонала. Распределительные шкафы и щитки освещения устанавливаются ближе к центрам нагрузки в нишах стен в запирающихся шкафах на высоте 1,5 м от уровня пола. Расстояние от трубопроводов (водопровод, отопление, канализация) до места установки должно быть не менее 1 м, ширина прохода обслуживания в свету перед шкафами должна быть не менее 0,8 м и не менее 0,6 м перед открытой дверью.

Учет электроэнергии осуществляется трехфазным электронными счетчиком активной энергии прямого включения типа ЦЗ6803В~380/220В 5(7,5) А, кл.т 1.0 с трансформаторами тока Т-0,66 0,5 кл. точности.

В качестве распределительных щитков приняты щитки заводского изготовления с индивидуальной комплектацией с автоматическими выключателями на вводе и однополюсными в групповых линиях освещения и выключателями с дифференциальной защитой на ток утечки 30 мА в розеточных группах.

Освещение помещений принято светодиодными светильниками. Напряжение светильников ~220 В. Типы светильников приняты в зависимости от назначения помещений и условий окружающей среды. Освещённости помещений приняты в соответствии со СП52.13330.2011 Естественное и искусственное освещение.

1. **Архитектурно-планировочные решения**

Данное нежилое здание планируется использовать как гостиницу с устройством на 2 этаже 15 гостиничных номеров, на 1 этаже – 5 гостиничных номеров. В каждом номере располагается санузел. Так же, на первом этаже планируется разместить кафе с площадью обеденного зала 45,0 м2, двумя служебными помещениями и санузлом, и парикмахерской с площадью зала 47,0 м2 со служебными помещениями.

Основная площадь – 468,7 м2.

Вспомогательная площадь – 410,6 м2.

Общая площадь – 879,3 м2.

1. **Архитектурное решение фасада**

Данное здание выполнено в классическом стиле, что вписывается в сложившийся архитектурный стиль существующей застройки.

Фасады здания прямоугольной формы, имеющие декоративные элементы вертикального и горизонтального направления.

Кровля многоскатная из профилированного листа.

Отделка фасада предусмотрена штукатуркой по сетке светло-бежевого цвета. Облицовка первого этажа главного фасада выполняется керамогранитной плиткой клямерным способом по методу вентилируемого фасада. Декоративные элементы на углах здания выполнены из декоративного искусственного камня.

Отделка цокольной части фасада предусмотрена искусственным декоративным камнем.

Предусмотрено устройство декоративных элементов из лепнины по всем элементам фасада (междуэтажные, цокольные, оконные, угловые).

Главная входная группа расположена по центру главного фасада, а также предусмотрено устройство двух входных групп в кафе и парикмахерскую.

Доступ для маломобильных групп населения в основную часть здания осуществляется по пандусу, который предусмотрен с уклоном 1:12, что отвечает требованиям СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

Доступ в помещения кафе и парикмахерской для маломобильных групп населения осуществляется через основной вход в связи со стесненными условиями и невозможностью размещения дополнительных пандусов.

Ограждающие конструкции основного входа металлические хромированные. Ограждающие конструкции двух дополнительных входных групп и балконов предусмотрены кованые.

С торцевых сторон нежилого здания размещены эвакуационные лестницы со второго этажа.

1. **Перечень мероприятий по охране окружающей среды**

В разделе «Перечень мероприятий по охране окружающей среды» приведены характер и интенсивность воздействия проектируемого объекта на компоненты окружающей среды в процессе его строительства и эксплуатации.

При разработке раздела учтены требования законодательства Российской Федерации в области охраны окружающей среды, а также требования нормативно-технической и методической документации.

Данный раздел содержит комплекс предложений по рациональному использованию природных ресурсов. В разделе обоснована возможность осуществления планируемой деятельности на конкретной территории, исходя из масштабов и характера ее влияния на окружающую природную среду.

Управляющий делами Администрации С.А. Евграфов