

Общество с ограниченной ответственностью "ВЕСТ-ПРОЕКТ"  
Свидетельство №СРО-П-025-15092009  
г. Калининград, 2021г.



## АРХИТЕКТУРНЫЙ ПРОЕКТ

ГИП Улинович Т.П,  
Архитектор  
Сагателян Л.А.

Магазин розничной торговли  
по ул. Железнодорожной, 19-а в г. Светлогорске  
Калининградской области

# Содержание

1. ТЭП, пояснительная записка	<u>2-7</u>
2. Схема проезда (ситуационный план)	<u>8</u>
3. Схема планировочной организации земельного участка	<u>9</u>
4. План этажей на отм. 0.000, +4,000	<u>10</u>
5. Фасады в осях 17-1, А-Ж	<u>11</u>
6. Интерьерные изображения	<u>12</u>

## Технико-экономические показатели

- площадь застройки - 1458,0 м<sup>2</sup>;
- общая площадь здания - 2123,9 м<sup>2</sup>;
- площадь торговых помещений - 1580,45 м<sup>2</sup>;
- этажность - 2;
- количество машиномест - 62 шт. (в том числе 7 шт. - для персонала)

## Пояснительная записка

### 1. Общие данные:

Архитектурный проект обоснования разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с КН 39:17:010034:10 и объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Светлогорск, ул. Железнодорожная, д.19а разработана на основании задания Заказчика.

Данным проектом предполагается обоснование следующих отклонений от предельных параметров строительства по ГПЗУ:

Применение условно разрешенного вида использования объектов капитального строительства и земельного участка «4.4 Магазины»

В связи с приближением жилой застройки, производство по условию санитарно-защитных зон затруднено, а так же с нехваткой магазинов в развивающемся районе, было принято сделать перепланировку существующего здания под магазин. Участок располагается в существующей застройке с развитой транспортной инфраструктурой.

Основной подъезд к магазину запроектирован с ул. Железнодорожной, которая имеет пересечение с Калининградским проспектом, что обеспечивает возможность беспрепятственного передвижения на личном транспорте. Остановки общественного транспорта находятся в непосредственной близости от указанного пересечения.

### 2. По схеме планировочной организации земельного участка

Характеристика участка:

В соответствии с Правилами землепользования и застройки участок расположен в зоне П1 «Производственная зона» (Производственные зоны предназначены для размещения производственных, коммунально-складских и коммунальных объектов (включая поселковые, межрайонные и районные (квартальные) объекты инженерной инфраструктуры (включая линейные), объектов разных классов опасности по классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, объектов и их обслуживания (вспомогательных объектов)).

В соответствии со сведениями Государственного кадастра недвижимости, разрешенное использование земельного участка: для иных видов использования, характерных для населенных пунктов, по документу: эксплуатация производственной базы.

а) земельный участок, с расположенными на нем существующими зданиями, расположен по ул. Железнодорожной, 19а в г. Светлогорске и представляет собой участок площадью 10312 кв.м, ограниченный:

- с севера - ул. Железнодорожной;
- с юга - земли, строения и сооружения производственного назначения;
- с запада - жилой застройкой (находящейся в зоне П1);
- с востока - база производства продовольственных товаров (какао-порошка).

Рельеф участка ровный.

Инженерные сети на участке застройки представлены газопроводом высокого и низкого давления, высоковольтной линией 0,4КВ, сетями водопровода и канализации.

б) площадь земельного участка - 10312,00кв.м.

В площадь земельного участка входят:  
площадь застройки - 1778,70м<sup>2</sup>, (Здание проходной - 100,6 м<sup>2</sup>, здание магазина - 1458,00м<sup>2</sup>, административное здание - 220,10 м<sup>2</sup>), все здания существующие);

- площадь тротуаров - 538,60м<sup>2</sup>;
- покрытия проездов и площадок для парковки автомобилей - 2826,5м<sup>2</sup>;
- площадь озеленения - 5168,2м<sup>2</sup>.

в) инженерная подготовка существующей территории в границах благоустройства не предусматривает планировку территории с подсыпкой и перемещением грунтов, территория спланирована.

г) вертикальная планировка территории предусмотрена с учётом планировочных отметок существующего проезда, планировочных отметок прилегающей территории и обеспечивает возможность съезда на покрытие проезжей части ул. Железнодорожной.

Проектом предусматривается выравнивание участка застройки с обеспечением необходимых нормативных уклонов по проездам, площадкам, тротуарам и зелёной зоне для отвода поверхностных вод в систему ливневой канализации.

д) проектом благоустройства территории предусматривается композиционное размещение проездов и автостоянок с увязкой с существующей застройкой.

- Проектом предусматривается организация территории с разбивкой на зоны существующей застройки, стоянки автомобилей и хозяйственную зону.

В хозяйственную зону входят: площадка для загрузки товаров и вывоза ТБО.

Площадка для накопления и временного хранения мусора, оборудуется металлическими контейнерами-емкостями для сбора твердых бытовых отходов (ТБО).

Все зоны увязаны сетью тротуаров и пешеходных дорожек.

## РАСЧЁТ КОЛИЧЕСТВА АВТОСТОЯНОК

(расчет производится в соответствии нормативами градостроительного проектирования  
муниципального образования «Светлогорский городской округ»)

№ п/п	Наименование	Количество по нормативу	Кол-во по проекту	Примеч.
1	А/с для посетителей магазина	40-50м <sup>2</sup> общей площади на 1 м/м 2123,9/50=42,48 м/м	48 м/м	
2	А/с для персонала (здание АБК)	50-60 м <sup>2</sup> общей площади на 1 м/м 336,6/60= 5,61 м/м	7 м/м	
3	Гостевая а/с	-	7 м/м	

Площадки для стоянки автомобилей расположены на нормативных расстояниях от здания, в зависимости от их количества.

На стоянке (парковке) транспортных средств проектом предусмотрено не менее 10% расчетного количества машино-мест габаритными размерами 6,0х3,5м для МГН, расположенных на расстоянии менее 50м от основного входа в здание.

Входы для посетителей магазина оборудованы пандусами с продольным уклоном не более 1/20 (5%).

Хозяйственная зона, предназначенная для загрузки товаров, обслуживания котельной оборудована открытой площадкой.

Площадка для ТБО, площадью 27,5 м<sup>2</sup>, размещена на расстоянии не менее 25м от объекта торговли ( в соответствии с СП 2.3.6.1066-01 Санитарно-эпидемиологические требования к организациям торговли и обороту в них продовольственного сырья и пищевых продуктов.)

Проектируемое благоустройство включает в себя:

- устройство покрытия проездов и площадок для парковки автомобилей из плиточного покрытия;
- устройство покрытия тротуаров из бетонной плитки ;
- устройство газонов по слою плодородного грунта;
- устройство малых форм архитектуры - скамей и урн и оборудования.

Проезжая часть с тротуаром и газонами сопрягается бетонными бортовыми камнями тип. БР. 100. 30.15, приподнятыми над покрытием на 15 см.

Кромки покрытия тротуара сопрягаются с газоном бетонными бортовыми камнями тип. БР. 100. 20.8 в одном уровне.

Для обеспечения жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения, беспрепятственному их передвижению (в соответствии с требованиями СП 59.13330.2016 "СНиП 35-01-2001. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения"), на переходах через проезжую часть проектом предусматривается выполнение пандусов шириной не менее 1,5м, с понижением бортового камня до 0,015 м.

ж) для обеспечения внешнего и внутреннего подъезда к существующим и переоснащаемым объектам проектом предусматривается:

устройство подъездных путей по обеим длинным сторонам здания магазина, разворотная площадка для пожарных машин, габаритными размерами не менее 15х15м. Подъезд с примыкающей улицы Железнодорожной – существующий.

### 3. Архитектурные решения

Проектные решения приняты с учетом следующих условий:

- климатический подрайон IIБ (с расчетной температурой наружного воздуха -19°С) в соответствии со СНиП 23-01-99\*;
- здание II уровня ответственности ;
- здание II степени огнестойкости ;
- класс конструктивной пожарной опасности С0;
- класс функциональной пожарной опасности : Ф3.1 “здания организаций торговли” (здание магазина)
- Ф4.3 - “здания органов управления учреждений, проектно-конструкторских организаций, информационных и редакционно-издательских организаций, научных организаций, банков, контор, офисов” (административное здание)

За относительную отметку 0.000 принят уровень чистого пола первого этажа, что соответствует абсолютной отметке +34,00 на местности.

Технические решения, принятые в данном проекте соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных данным проектом мероприятий.

Существующее здание в плане имеет сложную конфигурацию, в форме буквы “Г”. Здание магазина – 2-х этажное, первый и второй этажи – торговые, пристроенное к нему административное здание тоже 2-х этажное.

На первом этаже располагаются: торговые залы, загрузочная, фасовочная, котельная, кабинет директора, комната и туалет для персонала. На втором этаже : торговые залы, санузлы, в т.ч. для маломобильных посетителей, кладовая уборочного инвентаря. Вертикальная связь осуществляется при помощи эскалатора и подъемной платформы (лифта) для МГН.

Для обеспечения эвакуации:

- лестница в осях 4-7, Д-В/1 типа Л1 с шириной марша и междуэтажных площадок не менее 1,2м., с выходом непосредственно на улицу, с пожарным выходом на кровлю на 2-ом этаже через люк по металлической стремянке .
- лестница 3 типа в осях 12-13, также предусмотрен выход на кровлю по лестнице типа П1-2.

Для маломобильных групп посетителей предусмотрены пандусы на входах с уклоном 1:20, пассажирский лифт для вертикального перемещения по этажам (габариты площадки 1,1x1,4м) и специально оборудованные санузлы на 2-ом этаже.

Расчет количества уборных (согл. СП 118.13330.2012 и СП 59.13330.2019)

1580,45 (торг. площадь) / 400 (для продовольств. магазинов)=3,95 , по проекту принято 4.

При этом в каждом из двух блоков уборных не менее одной доступной кабины для МГН.

Дополнительно предусмотрена уборная для сотрудников на 1 этаже (число сотрудников менее 10 чел.)

#### 4. Конструктивные решения

Конструктивная схема - каркасная с монолитными колоннами, ж/б балками и перекрытиями.

Фундаменты - сборные ж/б , ленточные.

Колонны - монолитные железобетонные.

Перекрытия - сборные железобетонные.

Лестничная клетка - кирпичная.

Цоколь - ж/б с облицовкой из экструдированного пенополистерола и керамической плиткой.

Наружные стены - газосиликатные блоки ,с утеплением и последующим оштукатуриванием светло-серого цвета

Перегородки - между торговыми помещениями -стеклянные ,в помещениях с влажным режимом ( санузлах, моечных, кладовых уборочного инвентаря ) перегородки из керамического полнотелого кирпича М100 ГОСТ 530-2007 на цем.-песч. растворе М50 - 120мм.

Перегородки между сантехкабинами - готовые изделия из непрозрачного негорючего материала, высотой от пола 2000мм с дверными проемами шириной 700 и 900мм.

Вентшахты и дымовые каналы котельной и кровельные парапеты из керамического полнотелого кирпича.

Наружные окна, витражи - металлопластиковая фасадная система, приведенное сопротивление теплопередаче не менее 0,56м<sup>2</sup>°С/Вт с учетом переплетов.

Внутренние витражи - из силикатного стекла в алюминиевом переплете (витражная система и рисунок витражей уточняются после дизайн-проекта).

На наружных и внутренних витражах для безопасности посетителей предусмотреть предупреждающую сигнальную маркировку.

Кровля - плоская с наружными водостоками.

Ограждения эвакуационных лестниц и открытой части 2 этажа- металлические высотой 1.2м

Ограждения кровли высотой 1.2м выполнено в виде существующего парапета .

Рол-ворота в помещения котельной и загрузочной - утепленные.

Отмостка - бетонная, не менее 0,7м.

## 5. Отделка помещений

По стенам и перегородкам из блоков и кирпича во всех помещениях здания выполняется мокрая штукатурка.

В помещениях с влажным режимом облицовка стен глазурованными плитками, а пола плиткой керамической с нескользящей поверхностью.

Полы – плитка керамическая с нескользящей поверхностью. Каркасы подвесных потолков из негорючих материалов.

Отделка торговых залов уточняется после дизайн-проекта. Полы – плитка керамическая с нескользящей поверхностью.

В помещениях торговых залов для отделки стен и заполнения подвесных потолков не допускается применять материалы с более высокой пожарной опасностью, чем класс КМ1, а для покрытий пола КМ2.

Отделка технических помещений выполняется из негорючих материалов: потолок и стены – известковая побелка, пол – керамическая плитка.

На основании вышеизложенного, просим Вас согласовать изменения предельных параметров проектируемого объекта застройки на земельном участке с кадастровым номером 39:17:010034:10 а именно:

– применить условно разрешенный вид использования объектов капитального строительства и земельного участка «4.4 Магазины»

Главный инженер проекта

Т.П. Улинович



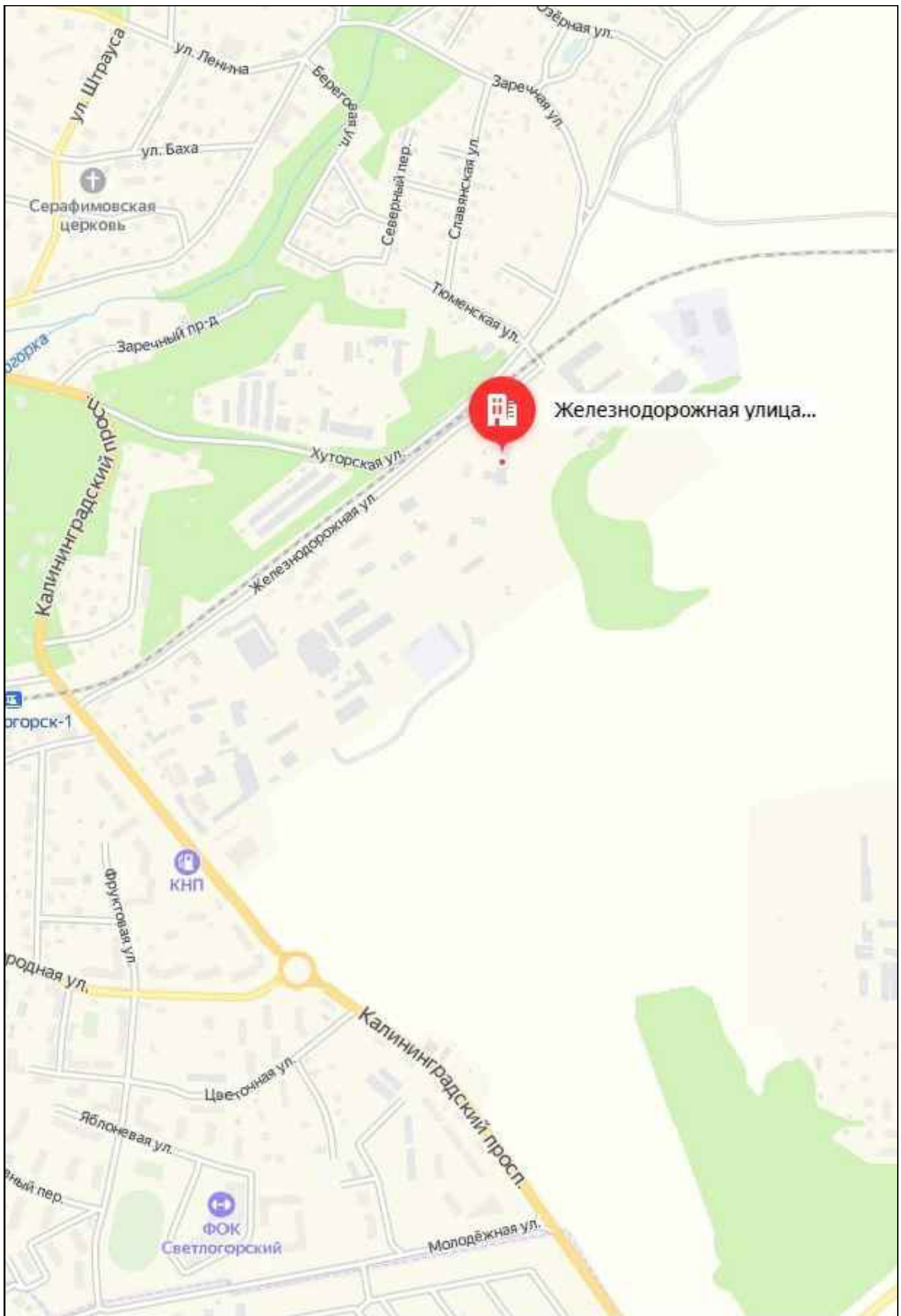


Схема проезда  
(ситуационный план)

Магазин розничной торговли по ул. Железнодорожной, 19-а  
в г. Светлогорске Калининградской области



ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	Количество м2	
		м2	%
1	Площадь участка	10312,0	100
2	Площадь застройки, в том числе:	1778,7	17,2
	- здания проходной	100,6	
	- здания магазина	1458,0	
	- административно-бытового корпуса	220,1	
3	Количество парковочных мест, в том числе:	62	
	- для посетителей	48	
	- для персонала	7	
	- гостевая а/с	7	
4	Площадь мощения тротуаров	640,1	6,20
5	Площадь озеленения	5066,7	49,13
6	Площадь проездов и автостоянок	2826,5	27,0
7	Площадь хоз. площадки	56,5	0,5

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

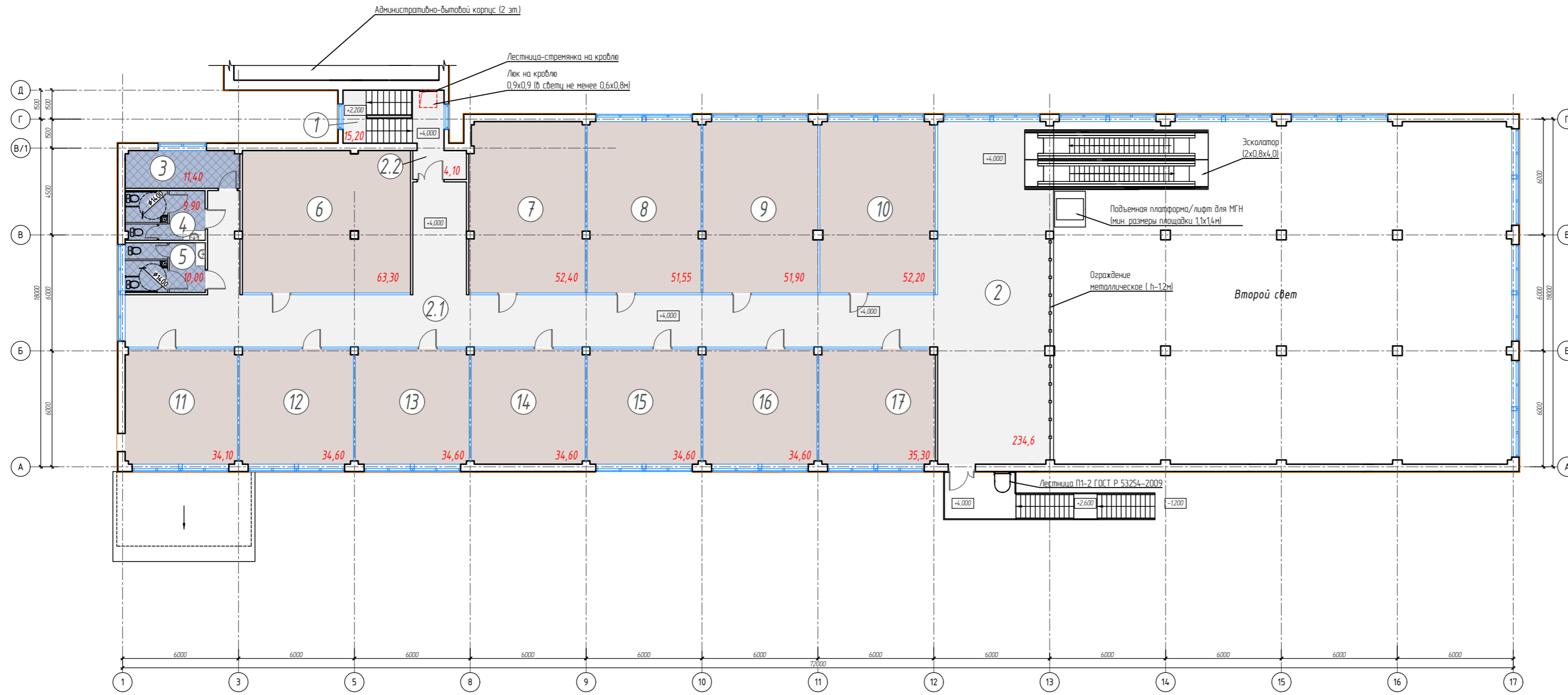
- ① - Порядковый номер
- — — — — Существующее ограждение территории
- — — — — Граница участка с КН 39:17:010034:10
- - Покрытие проезжей части
- - Тротуар
- - Газоны

— — — — — граница съемки		2008	Заявка № 08_04546 от 28.07.08	
Топографический план со съемкой подземных коммуникаций				
г. Светлогорск, ул. Железнодорожная, 19		Масштаб	Лист	Листов
ООО "Сибтехакс"		1:500	1	1
Зам. директора	Возбрюхов А.П.	Геодезист	Воробьев В.А.	Картограф
Должность	Фамилия	Подпись	Дата	
	Левина Н.А.		20.08.08	

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ по ГП	Наименование и обозначение	Примечание
1	Административно-бытовой корпус	Существующ.
2	Здание магазина	Перепланиров.
3	Здание проходной	Существующ.
4	Автостоянка для персонала	Проектир.
5	Автостоянка для посетителей	Проектир.
6	Автостоянка для посетителей	Проектир.
7	Хозяйственная площадка ТБО	Проектир.
8	Гостевая автостоянка	Проектир.
9	Площадка для отдыха	Проектир.

План 2 этажа на отм. +4,000



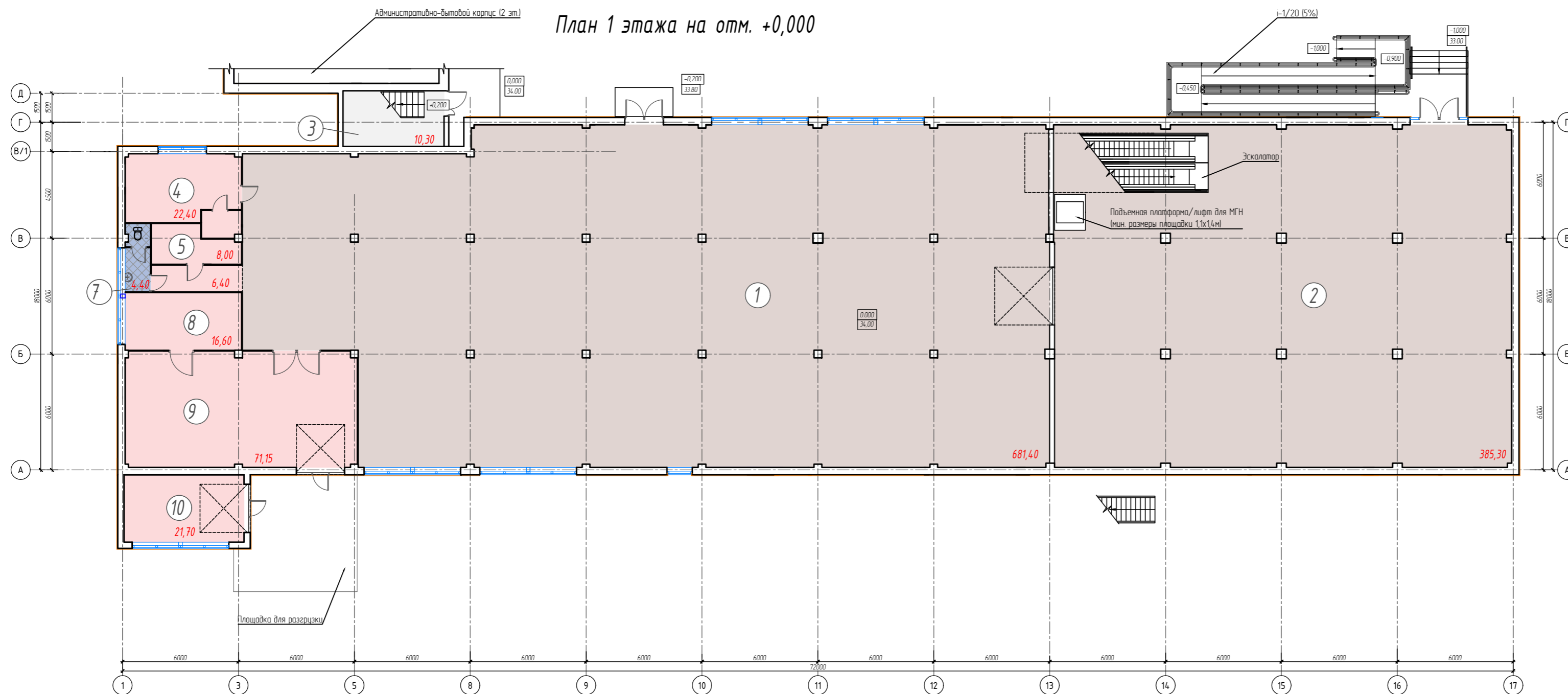
Экспликация помещений 1 этажа

№/пп	Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>	Кат. пом.
1	Торговое помещение	681,40	
2	Торговое помещение	385,30	
3	Лестничная клетка	10,30	
4	Кабинет директора	22,40	
5	Помещение персонала	8,00	
6	Коридор	6,40	
7	Сан. узел	4,40	
8	Фасовочная	16,60	
9	Загрузочная	75,15	
10	Котельная	21,70	
Всего	торговая площадь	1066,70	
Всего		1231,65	

Экспликация помещений 2 этажа

№/пп	Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>	Кат. пом.
1	Лестничная клетка	15,20	
2.1	Коридор	234,60	
2.2	Коридор	4,10	
3	Кладовая уборочн. инв.	11,40	
4	Сан. узел муж.	9,90	
5	Сан. узел жен.	10,00	
6	Торговое помещение	63,30	
7	Торговое помещение	52,40	
8	Торговое помещение	51,55	
9	Торговое помещение	51,90	
10	Торговое помещение	52,20	
11	Торговое помещение	34,10	
12	Торговое помещение	34,60	
13	Торговое помещение	34,60	
14	Торговое помещение	34,60	
15	Торговое помещение	34,60	
16	Торговое помещение	34,60	
17	Торговое помещение	35,30	
Всего	торговая площадь	513,75	
Всего		798,95	

План 1 этажа на отм. +0,000

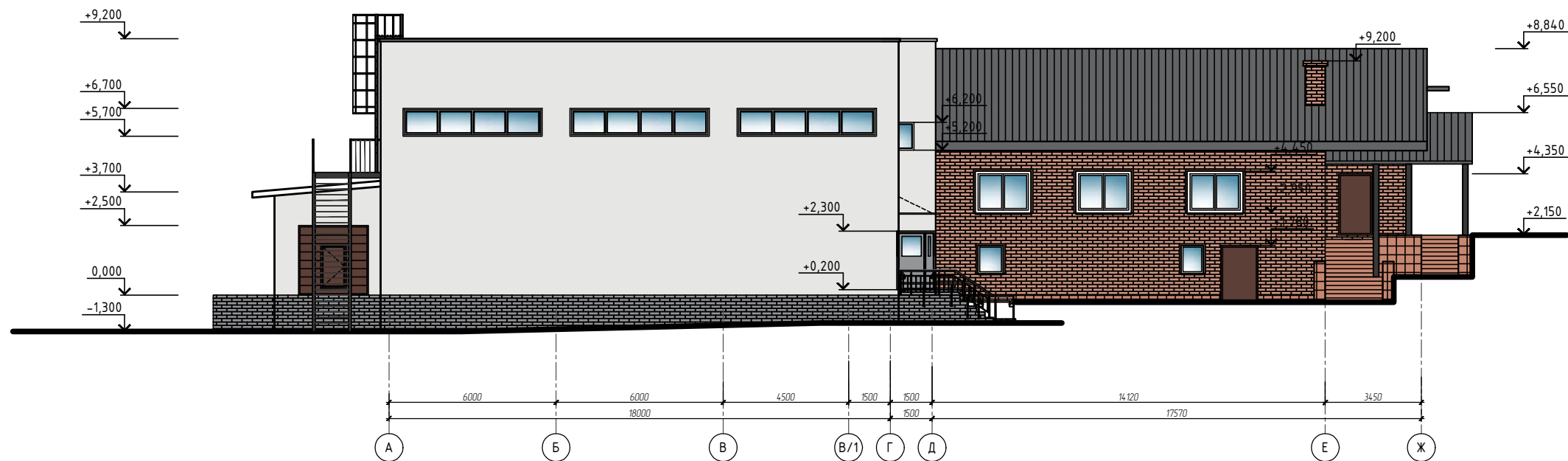


Условные обозначения

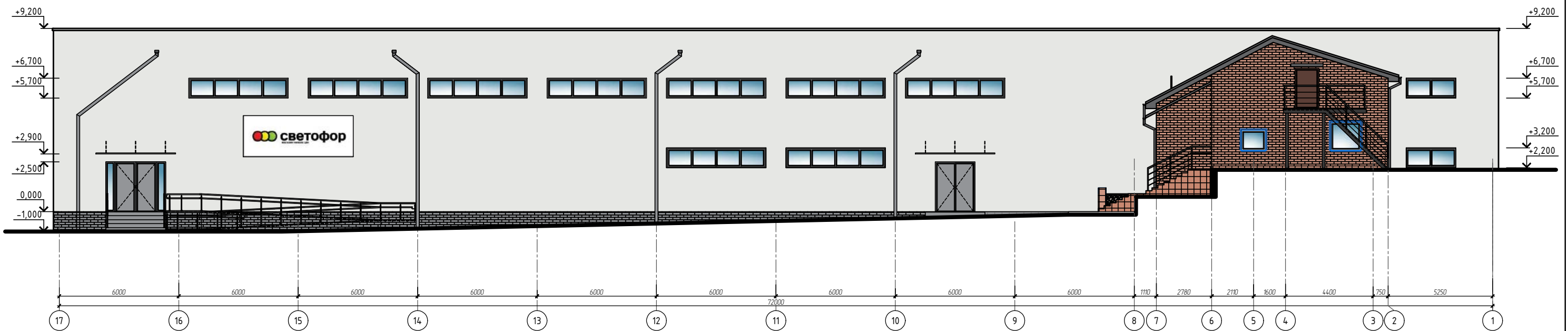
- торговые помещения
- коридоры и лестничные клетки
- сан. узлы и кладовые
- вспомогательные и административные помещения

За относительную отметку 0,000 принят уровень чистого пола первого этажа, что соответствует абсолютной отметке +34,00 в балтийской системе высот.

Фасад в осях А-Ж



Фасад в осях 17-1

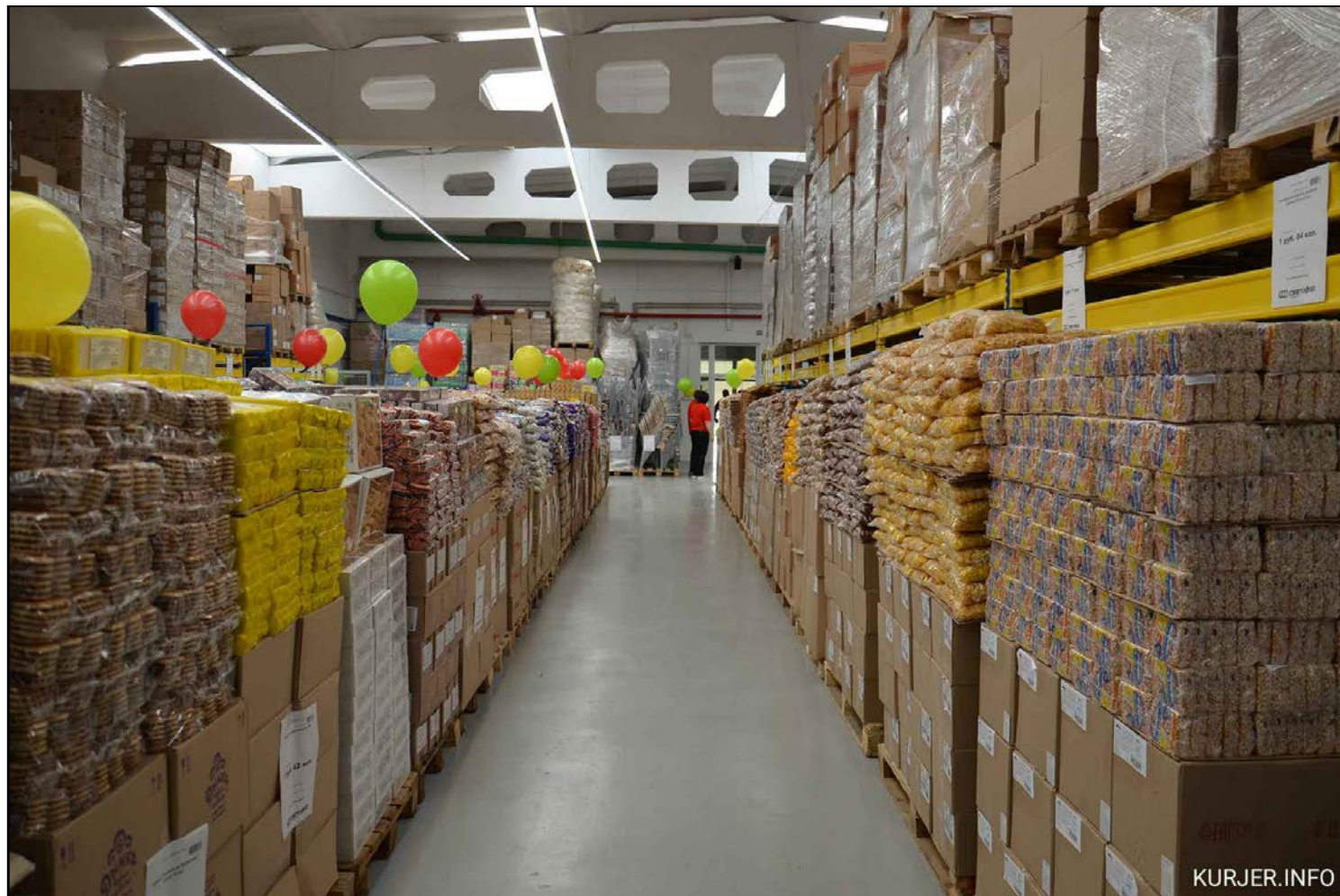


За относительную отметку 0.000 принят уровень чистого пола первого этажа, что соответствует абсолютной отметке +34,00 в балтийской системе высот.

М 1:200

Фасады в осях А-Ж,  
17-1

Магазин розничной торговли по ул. Железнодорожной, 19-а  
в г. Светлогорске Калининградской области



KURJER.INFO



KURJER.INFO



KURJER.INFO

