

ООО «Вариант-Проект»

***Магазин смешанных товаров, по адресу: Нижегородская область, город Кулебаки,
ул. Серова, д. 30***

ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Раздел 1. – «Пояснительная записка»

Раздел 2. - «Схема планировочной организации земельного участка»

Раздел 3. – «Архитектурные решения»

01/3 – 26 – ПЗ; 01/3 - 26 – ПЗУ; 01/3 – 26 - АР

ГИП ООО «Вариант-Проект»

Павлов А.Н.

Муром. 2026 г.

ООО «Вариант-Проект»

***Магазин смешанных товаров, по адресу: Нижегородская область, город Кулебаки,
ул. Серова, д. 30***

ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Раздел 1. – «Пояснительная записка»

Раздел 2. - «Схема планировочной организации земельного участка»

Раздел 3. – «Архитектурные решения»

01/3 – 26 – ПЗ; 01/3 - 26 – ПЗУ; 01/3 – 26 - АР

Муром. 2026 г.

Пояснительная записка

Содержание

1. Общая часть
2. Схема планировочной организации земельного участка
3. Архитектурно-строительные решения

1. Общая часть

а). Реквизиты документов, на основании которого принято решение о разработке проектной документации:

Проектное предложение одноэтажного здания магазина смешанных товаров, расположенного на земельном участке, с кадастровым номером 52:38:0020001:342, по адресу: Нижегородская область, р-н Кулебакский, г. Кулебаки, ул. Серова, д. 30, разработан согласно заявки заказчика.

б) Исходные данные и условия для подготовки проектной документации на объект капитального строительства:

Исходными данными для подготовки проектной документации являются:

- задание Заказчика и согласованное эскизное предложение;
- инженерно-геодезические изыскания (топографическая съемка М 1:500), выполненные ООО «Кулебакикадастрсъемка» в декабре 2020 г;

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или не устанавливаются, проектом не предусматривается.

Требуется получить разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, объекта капитального строительства (магазина) на земельном участке с кадастровым номером 52:38:0020001:342, расположенном по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Кулебаки, г. Кулебаки, ул. Серова, 30 в части увеличения:

- максимального процента застройки в границах земельного участка с 30% до 45%;
- иных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а именно: магазин общей площадью не более 150 кв.м, на магазин общей площадью 510 кв.м.

Взаим. инв. №	Подпись и дата											
		Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					
Инв. №подл.							01/3 – 26 – ПЗ					
	ГИП		Павлов							Стадия	Лист	Листов
										ПП	1	6
										ООО «Вариант-Проект»		

в). Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства:

Функциональное назначение нежилого здания— магазин смешанных товаров.

г). Сведения о потребности объекта капитального строительства в топливе, газе, воде и электрической энергии:

Проектируемое здание подключается к сетям электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и канализации, согласно получаемых технических условий.

Дополнительных технических условий не требуется.

д, е, ж). Данные предоставляются для объектов производственного назначения.

з). Сведения о земельных участках, изымаемых во временное (на период строительства) и (или) постоянное пользование, обоснование размеров изымаемого земельного участка:

Для эксплуатации здания магазина, в целях благоустройства прилегающей территории и организации парковки, используется дополнительный земельный участок, площадью **751,0 кв. м**, без предоставления и установления сервитутов.

и). Сведения о категории земель, на которых располагается объект капитального строительства:

Категория земель, на которых располагается проектируемое здание магазина, согласно имеющимся сведениям – земли населенных пунктов (земли поселений). Разрешенное использование в настоящее время – магазины.

к) Сведения о размере средств, требующихся для возмещения убытков правообладателям земельных участков, в случае их изъятия во временное и (или) постоянное пользование:

Убытков от использования под благоустройство земель общего пользования - не имеется.

л) Сведения об использованных в проекте изобретениях, результатах проведенных патентных исследований:

Изобретений и патентных исследований в проекте не применялось.

м). Технико-экономические показатели:

Количество этажей – 1

Общая площадь – 506,4 кв.м

Торговая площадь – 415,22 кв.м

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

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

Площадь застройки: - 627,8 кв.м (41,97% от площади участка).

н). Сведения о наличии разработанных и согласованных специальных технических условий:

Необходимости в разработке и согласовании специальных технических условий не имеется.

о). Данные о проектной мощности объекта капитального строительства, значимости объекта капитального строительства для поселений (муниципального образования), а также о численности работников и их профессионально-квалификационном составе, числе рабочих мест (кроме жилых зданий) и другие данные, характеризующие объект капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения:

Проектом предусматривается строительство здания магазина, общей площадью 506,4 кв.м, с созданием дополнительных 5 рабочих мест.

п). Сведения о компьютерных программах, которые использовались при выполнении расчетов конструктивных элементов зданий, строений и сооружений:

Компьютерные программы для выполнения расчетов конструктивных элементов не использовались. Для расчетов были использованы Своды правил по проектированию и строительству и Справочники проектировщика и конструктора-строителя.

р). Обоснование возможности осуществления строительства объекта капитального строительства по этапам строительства с выделением этих этапов (при необходимости):

Строительство здания магазина, с выделением отдельных этапов не предусматривается.

с). Сведения о предполагаемых затратах, связанных со сносом зданий и сооружений, переселением людей, переносом сетей инженерно-технического обеспечения (при необходимости):

Проектом не предусматривается переселение людей и перенос сетей инженерно-технического обеспечения.

з). Заверение проектной организации о том, что проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства (в случае если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент), техническими регламентами, в том числе

Интв. №подл.	Подпись и дата	Взаим. инв. №

						01/3 – 26 – ПЗ	Лист
							3
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата		

устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий:

ООО «Вариант-Проект» заверяет, что проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства (в случае если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент), техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий и с соблюдением технических условий.

2. Схема планировочной организации земельного участка

Проект одноэтажного здания магазина смешанных товаров, расположенного по адресу: Нижегородская область, Кулебакский район, г. Кулебаки, ул. Серова, д. 30, разработан согласно задания заказчика. Проект разработан на основе топографической съемки в М 1:500, выполненной ООО «Кулебакикадастрсъемка» в декабре 2020 г.

Проектируемое одноэтажное здание магазина, расположено на земельном участке с кадастровым номером 52:38:0020001:342, площадью 1496 кв.м.

Проектом благоустройства предусматривается:

- стоянка на 9 легковых автомашин (включая одно место для парковки инвалидов);
- пешеходная зона с мощением тротуарной плиткой перед зданием магазина, совмещенная с тротуаром и пешеходная дорожка вдоль проектируемой парковки, на ул. М. Горького;
- разгрузочная площадка с рампой магазина и мусорным контейнером с северной части магазина;
- территория оборудуется местами отдыха для посетителей магазина и прохожих, оборудованные скамьями, бетонными цветочницами, урнами для мусора и газонами. Озеленение прилегающей территории предусматривается цветниками и газонами.

Доступ инвалидов в здание предусматривается пандусом и безбарьерной средой в помещениях магазина.

В целях обеспечения пожарной безопасности, проектом предусмотрено создание противопожарной преграды 1-го типа, обращенной к индивидуальному жилому дому № 32 по ул. Серова, в виде наружной стены, по оси Г, с пределом огнестойкости REI-150, с заполнением оконных проемов также 1-го типа. При таком проектном решении противопожарное расстояние между зданиями не нормируется.

Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата

01/3 – 26 – ПЗ					
Лист					
4					

Лист
4

Инженерной подготовки территории, подлежащей застройке, для защиты от опасных геологических процессов, не требуется.

Организация рельефа будет предусмотрена проектом вертикальной планировки, с картограммой земляных масс. Сток поверхностных атмосферных вод с застраиваемой и благоустраиваемой территории предусматривается по твердому покрытию тротуаров, проездов и автомобильных стоянок на асфальтовое покрытие ул. М. Горького.

Транспортное служебное обслуживание хозяйственной зоны магазина обеспечивается проезжей частью ул. М. Горького и местным проездом с разворотной площадкой.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», проектируемое здание магазина не относится к классификации торговых объектов для создания санитарно-защитной зоны.

3. Архитектурно-строительные решения

Проект разработан для следующих природно-климатических условий:

- расчетная температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки-30° С;
- наиболее холодных суток – 34° С;
- нормативная снеговая нагрузка для III района - 153 кг/м²;
- скоростной напор ветра для I района - 23кг/м²;
- климатический район II В;
- нормативная глубина промерзания - 1,5м;
- сейсмичность района расположения здания - 6 баллов

Настоящим проектом предлагается строительство одноэтажного здания магазина. Предлагается создать в здании два главных входа, один из которых ориентирован на перекресток улиц Серова и М. Горького. Проектом предлагается следующее функциональное зонирование площади магазина.

- торговый зал магазина с двумя входными тамбурами с остекленными витражами;
- служебная зона магазина в составе бытовых, служебных помещений и санузла.

Предусмотрено проектом размещение пристроенной, изолированной от помещений магазина, топочной, площадью 8,75 кв.м, с отдельным наружным входом.

Общее зонирование торгового зала выполняется торговым оборудованием и легкими перегородками.

Инт. №подл.	Подпись и дата	Взаим. инв. №
-------------	----------------	---------------

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

Несущими конструкциями наружных стен является кладка из газосиликатных блоков, толщиной 400 мм, с бетонным армированным поясом для опирания металлических балок совмещенного перекрытия. Внутреннее общее пространство магазина создается за счет установки металлических колонн и балок перекрытия, с пролетом 5,0 м. Перегородки выполняются из кладки керамическим кирпичом и из 2-х слоев ГВЛ по металлическому каркасу, с последующей шпаклевкой и покраске водоземлюсионными красками. Стены пристроенной топочной предусмотрены из газосиликатных блоков с совмещенным перекрытием из сборных железобетонных плит.

Перекрытие основного здания совмещенное, выполняется по металлическим балкам, из сборных железобетонных пустотных плит. Полы предусмотрены полиуретановые наливные по армированной бетонной стяжке, толщиной 100 мм, с гидроизоляцией по уплотненному щебнем грунту.

Фундаменты для наружных стен предусмотрены ленточные, из сборных бетонных блоков, с участками монолитного бетона. Фундаменты под несущие металлические колонны выполняются столбчатыми, из монолитного бетона.

Кровля предусмотрена проектом совмещенная, односкатная, с покрытием полимерной мембраной по теплоизоляционной плите, толщиной 200 мм

Отделка наружных стен предусмотрена штукатуркой, с последующей покраской бежевым и коричневым цветом. Цокольная часть стен имеет декоративную штукатурку или облицовывается цокольным сайдингом. Оконные блоки из ПВХ профиля коричневого цвета. Витражи выполняются из алюминиевых конструкций и профилей.

По периметру наружных стен (за исключением входной группы) выполняется асфальтобетонная отмостка.

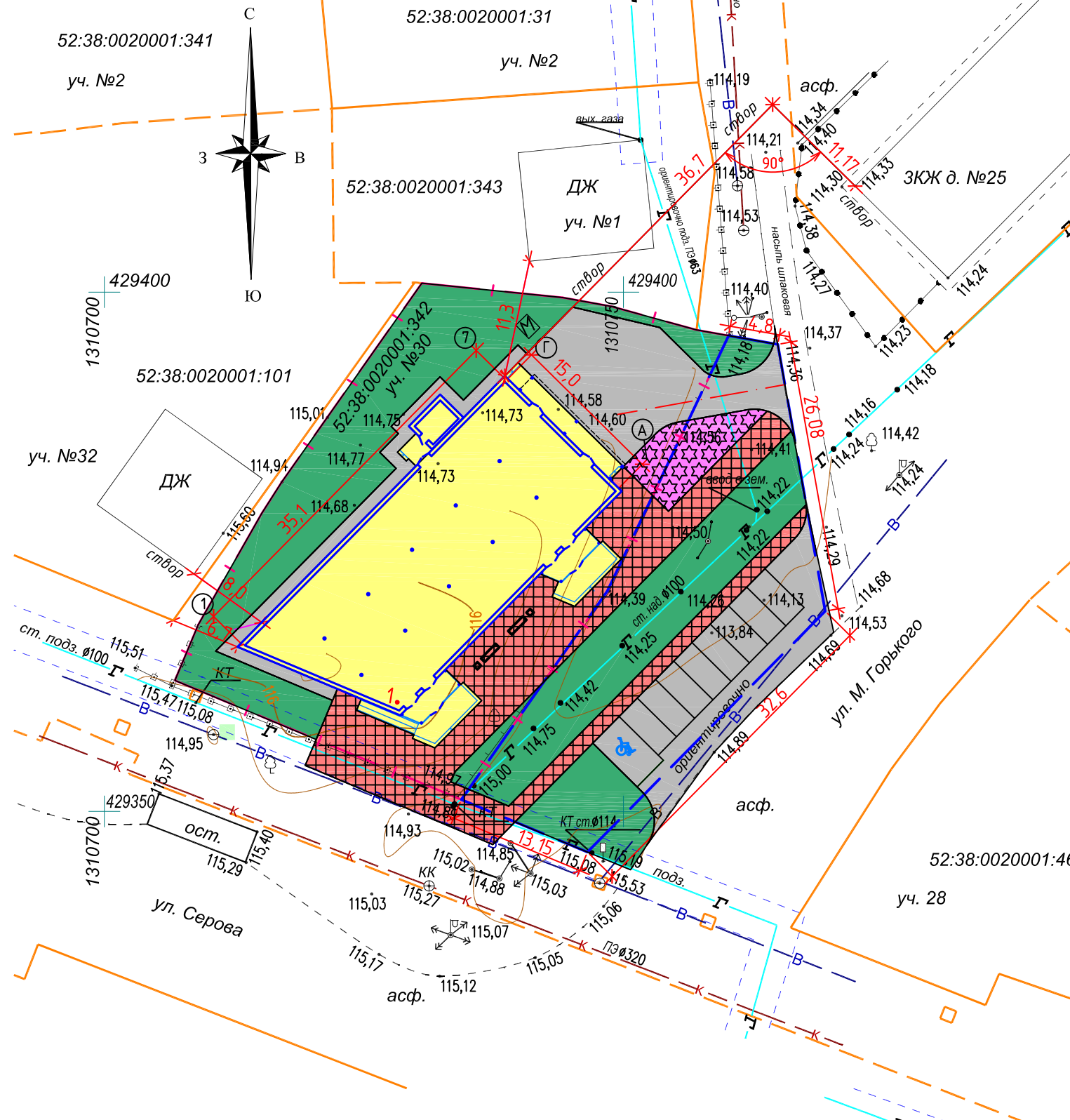
Инов. №подл.	Подпись и дата	Взаим. инв. №

Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата	01/3 – 26 – ПЗ	Лист
							6

Схема планировочной организации земельного участка М 1:500.

ВЕДОМОСТЬ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объём, м ³		
			зданий	квартир	вспомогат. здания	общая нормируемая	торговая	топочной	здания	всего	
											зда-ния
1	Магазин смешанных товаров (проект.)	1	1	-	-	627,8	506,4	415,22	8,75		



Условные обозначения

- 1. - проектируемое здание магазина
- граница землеотвода для проектируемого здания
- граница земельного участка для дополнительного благоустройства, площадью 751 м²
- границы земельных участков для существующих зданий и сооружений
- проектируемые тротуары с плиточным покрытием
- проектируемый цветник
- проектируемый газон
- проектируемые проезд, автостоянка и отмостка с асфальтобетонным покрытием
- M - мусороконтейнер (проектируемый)
- ЗКЖ д. 25 - существующие здания
- A - существующие дороги, проезды, тротуары
- существующий эл. столб со светильником
- существующее ограждение
- смотровой колодец
- скамья и урна для мусора

Примечания

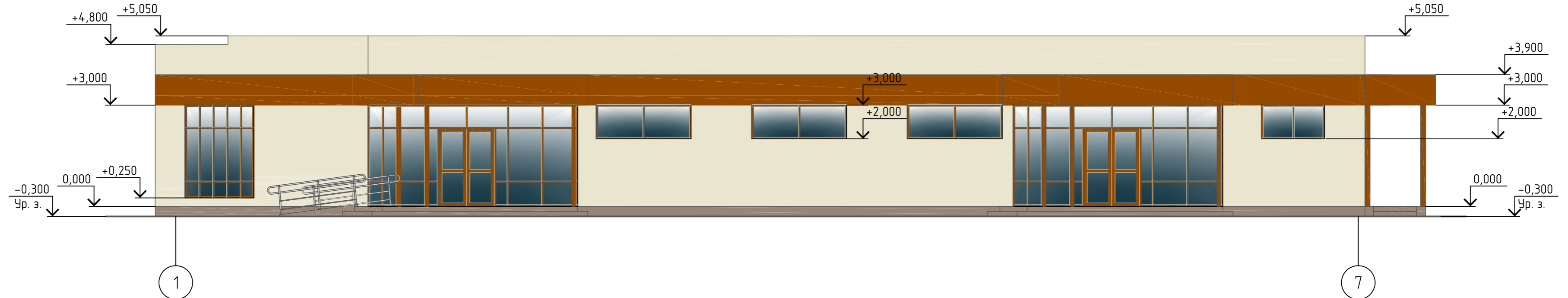
1. Схема планировочной организации земельного участка выполнена по топографической съёмке, выданной ООО "Кулебакикадастрсъёмка" г. Кулебаки, Нижегородской области в 2026 г.
2. Все размеры даны в метрах, размеры здания в осях.

Согласовано

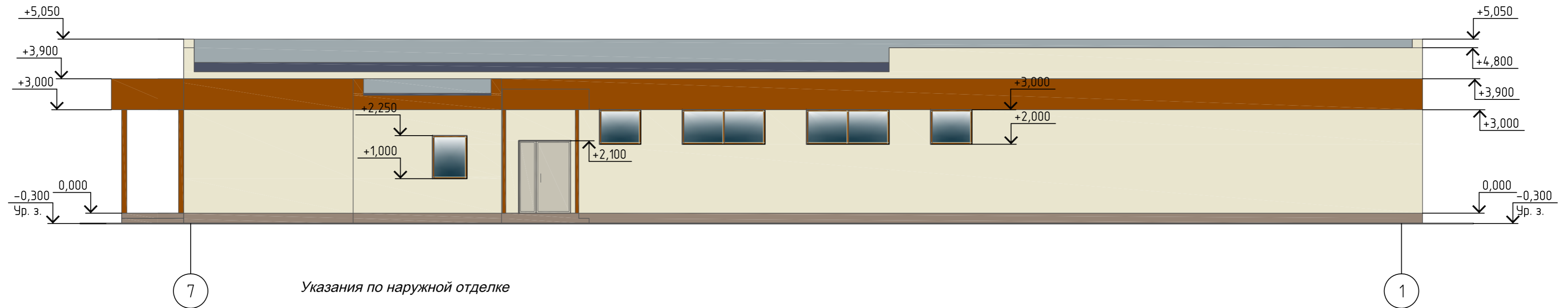
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

						01/3 - 26 - ПЗУ			
						Ануфриев Д.В.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Магазин смешанных товаров по адресу: Нижегородская область, г.Кулебаки, ул.Серова, д.30	Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
Инженер		Ежова				Схема планировочной организации земельного участка М 1:500.	ООО = Вариант-Проект = г.Муром		

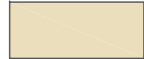







Фасад 1-7




Фасад 7-1



Указания по наружной отделке

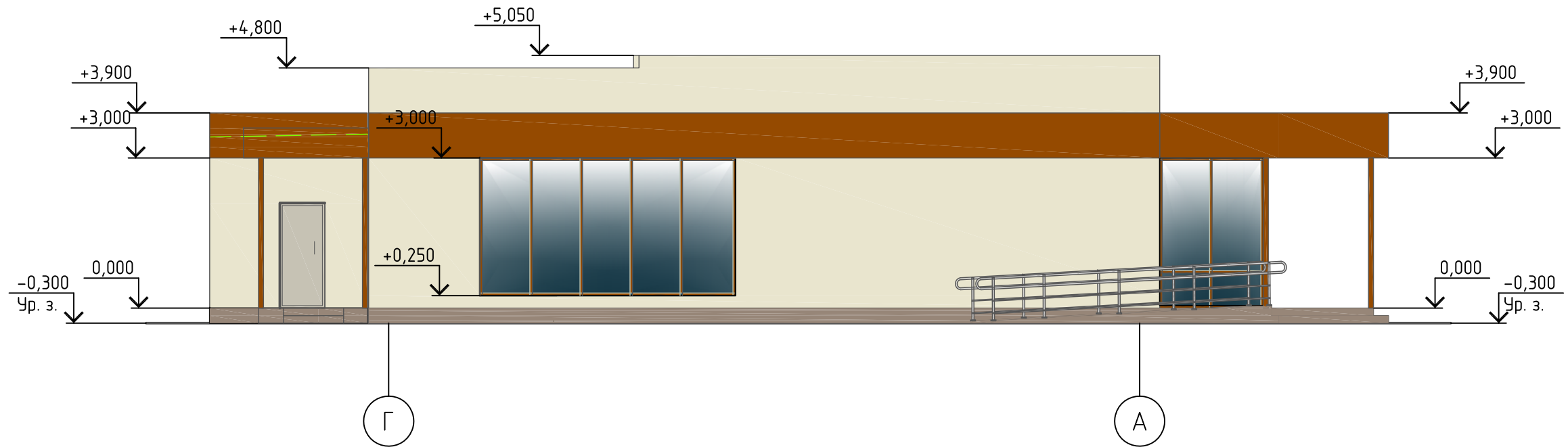
- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | ОСНОВНЫЕ СТЕНЫ – декоративная штукатурка по сетке с последующей покраской фасадной краской, цвет-бежевый |  | НАРУЖНЫЕ ДВЕРИ – фактурная полимерная краска (молотковая), цвет серый. |
|  | УЧАСТКИ СТЕН – декоративная штукатурка по сетке с последующей покраской фасадной краской цвет-терракотовый |  | ПОКРЫТИЕ КРОВЛИ – ПВХ мембрана, цвет тёмно-серый (антрацит) – RAL 7015 |
|  | ЦОКОЛЬ – декоративная штукатурка цементно-песчаным раствором по сетке |  | ЭЛЕМЕНТЫ НАВЕСОВ – фактурная полимерная краска, цвет – терракотовый |
|  | ОКОННЫЕ БЛОКИ – из ПВХ профиля по ГОСТ 30674-99 цвет снаружи-коричневый (RAL-8001), цвет внутри-белый (RAL-9003) |  | ВИТРАЖИ – из алюминиевого профиля системы “Сиап” серии КП 50 цвет снаружи-коричневый(RAL-8001), цвет внутри-белый (RAL-9003) |

						01/3 - 26 - AP			
						Ануфриев Д.В.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Магазин смешанных товаров по адресу: Нижегородская область, город Кулебаки, ул. Серова, д. 30.	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Павлов					ПД	1	
Инженер		Сысцев				Фасад 1-7, 7-1.	ООО «Вариант-Проект»		
Провер.		Павлов							

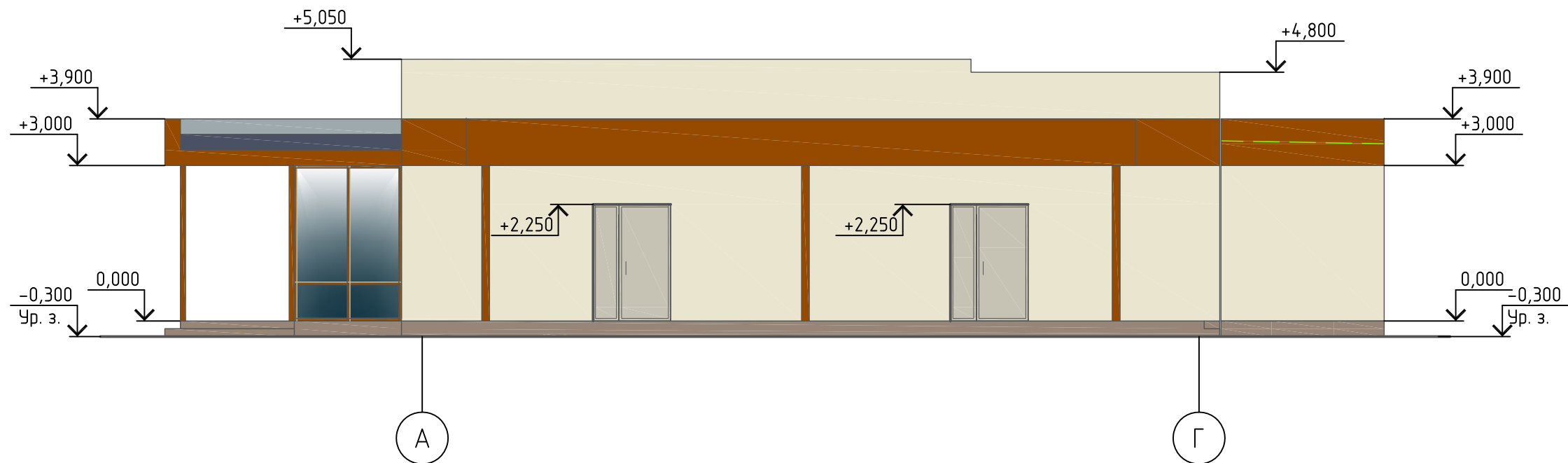
Копировал

A3

Фасад Г-А

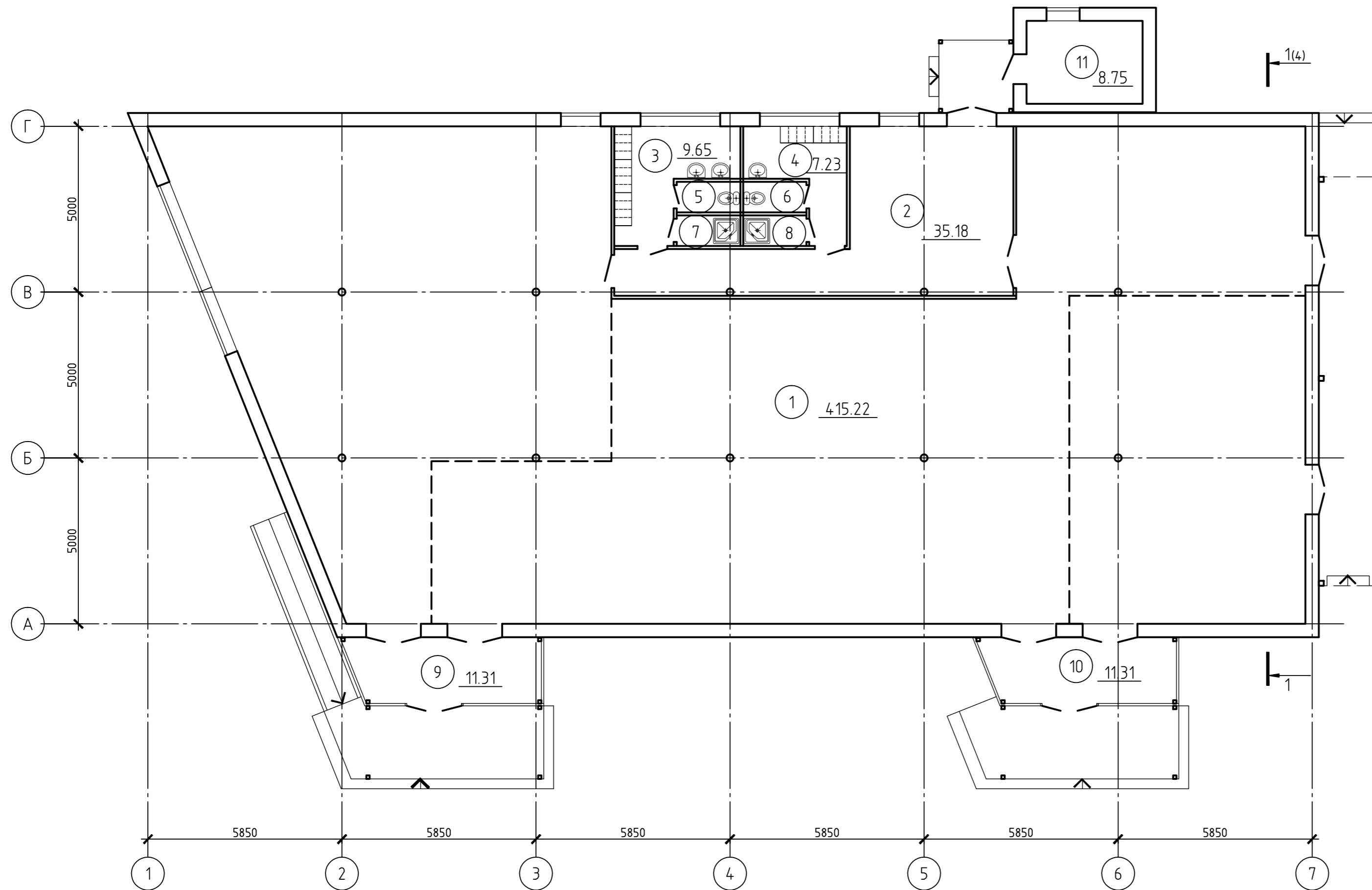


Фасад А-Г



						01/3 - 26 - AP			
						Ануфриев Д.В.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Магазин смешанных товаров по адресу: Нижегородская область, город Кулебаки, ул. Серова, д. 30.	Стадия	Лист	Листов
							ПД	2	
Провер.		Павлов				Фасад А-Г, Г-А.	ООО =Вариант-Проект =		

План на отм. 0,000



Экспликация помещений

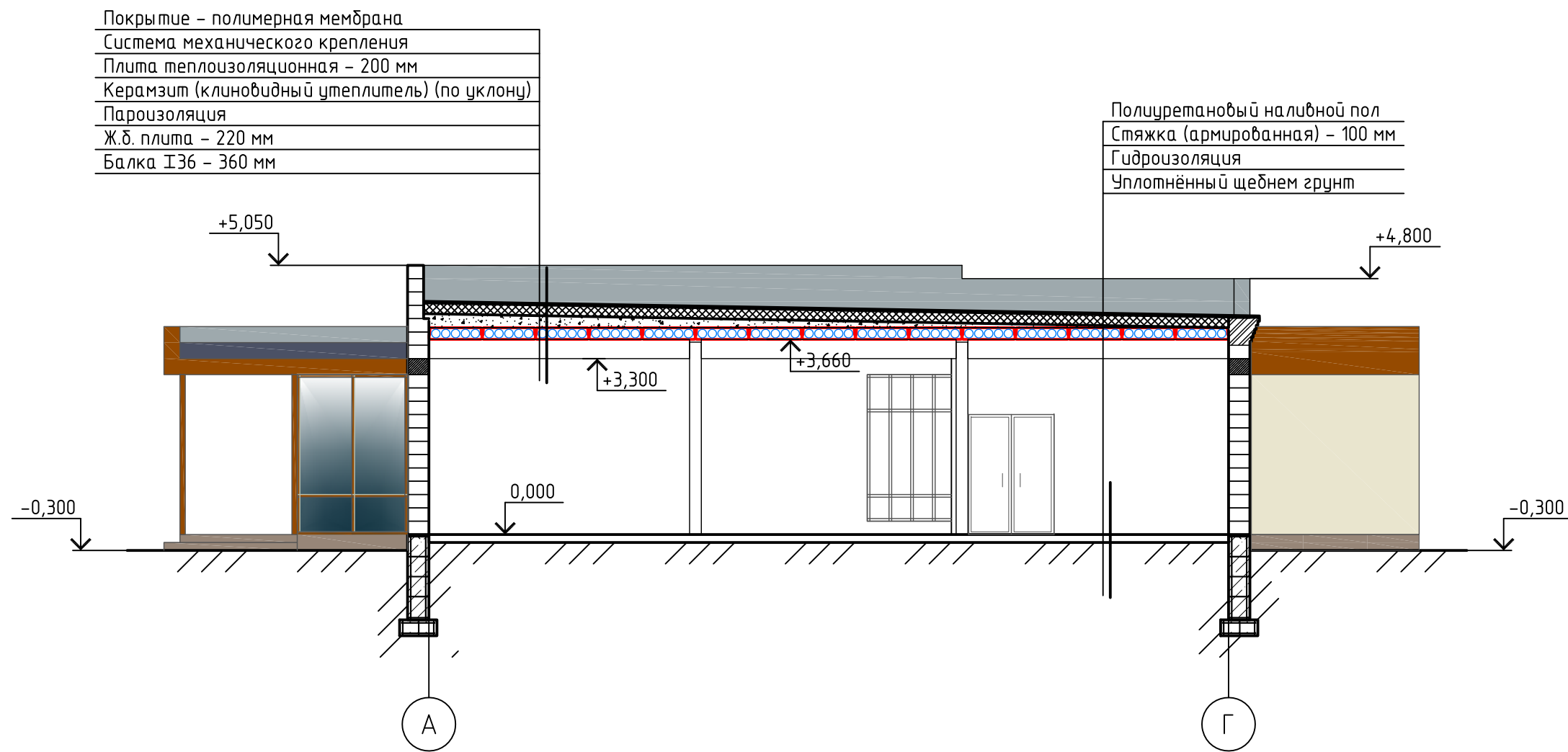
Номер помещения	Наименование	Площадь, м²	Кат. помещения
1	Торговая площадь	415,22	
2	Службное помещение	35,18	
3	Вспомогательное помещение	9,65	
4	Вспомогательное помещение	7,23	
5	Туалет	1,77	
6	Туалет	1,75	
7	Душевая	1,78	
8	Душевая	1,76	
9	Входной тамбур	11,31	
10	Входной тамбур	11,31	
11	Топочная	8,75	

						01/3 - 26 - AP			
						Ануфриев Д.В.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Магазин смешанных товаров по адресу: Нижегородская область, город Куледаки, ул. Сероба, д. 30.	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Павлов					ПД	3	
Инженер		Сысцев							
Провер.		Павлов				План на отм. 0,000.	ООО «Вариант-Проект»		

Копировал

A3

Разрез 1-1 (лист 3)

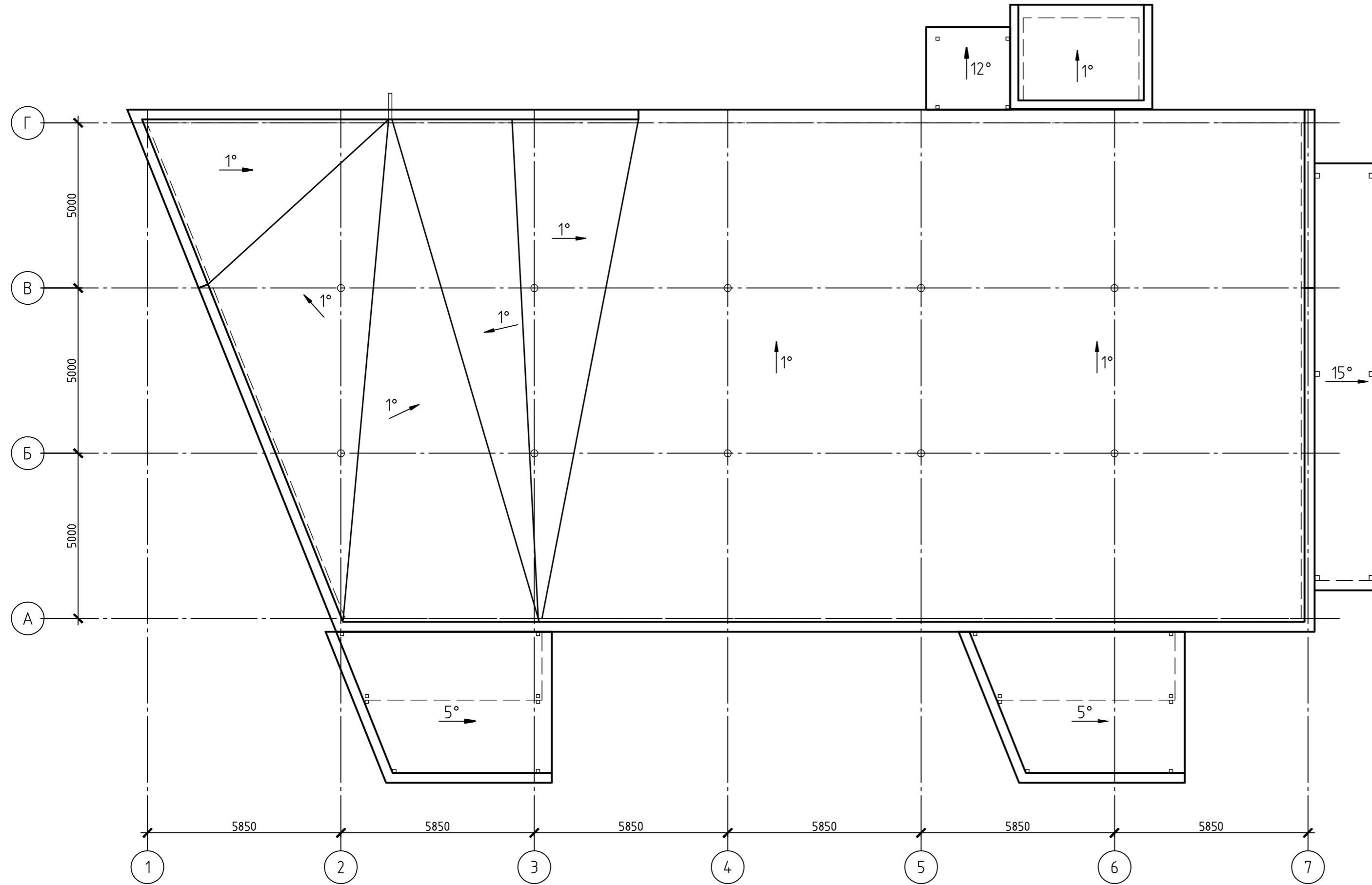


Покрытие - полимерная мембрана
 Система механического крепления
 Плита теплоизоляционная - 200 мм
 Керамзит (клиновидный утеплитель) (по уклону)
 Пароизоляция
 Ж.б. плита - 220 мм
 Балка I36 - 360 мм

Полиуретановый наливной пол
 Стяжка (армированная) - 100 мм
 Гидроизоляция
 Уплотнённый щебнем грунт

						01/3 - 26 - AP			
						Ануфриев Д.В.			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Магазин смешанных товаров по адресу: Нижегородская область, город Кулебаки, ул. Серова, д. 30.	Стадия	Лист	Листов
							ПД	4	
Провер.		Павлов				Разрез 1-1.	ООО =Вариант-Проект =		

План кровли



						01/3 - 26 - AP			
						Ануфриев Д.В.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Магазин смешанных товаров по адресу: Нижегородская область, город Кулебаки, ул. Сероба, д. 30.	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Павлов					ПД	5	
Инженер		Сысцев		<i>Сысцев</i>					
Провер.		Павлов				План кровли.	ООО «Вармит-Проект»		

Копировал

A3