



Общество с ограниченной ответственностью
«Проектная группа «Наш город»»

Универсальный магазин по адресу: Вологодская область, город Череповец,
ул. Краснодонцев, 3У с кад. №35:21:0204002:4689.
Получение разрешения на условно-разрешённый вид "Магазин (код 4,4)" в пользовании
земельного участка

4666/2023- АГО



Генеральный директор
Главный инженер проекта

Киселёв В. И.
Киселёва С. В.

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

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. Проект выполнен ООО "ПГ"НАШ ГОРОД" на основании заявки Заказчика, технического задания, утвержденного Заказчиком, градостроительного плана земельного участка № РФ-35-2-21-0-00-2023-0295-0 (кадастровый номер 35:21:0204002:4689), выданного Управлением архитектуры и градостроительства мэрии г. Череповца 22.08.2023г. Стадийность: архитектурно-градостроительный облик объект капитального строительства для проведения общественных слушаний при размещении объекта с условно разрешенным видом использования земельного участка. Участок относится к территориальной зоне Ж-1. Проектом предусматривается размещение капитального здания универсального магазина с торговой площадью 644,64кв.м. (код 4.4).

2. Участок под проектирование и строительство расположен по адресу: Вологодская область, город Череповец, ул. Краснодонцев, ЗУ с кадастровым номером 35:21:0204002:4689. Земельный участок с севера ограничен улицей Березовой, с востока – улицей Липовой, с запада – участком индивидуального жилого дома, с юга – улицей Краснодонцев. Площадь участка 0,1865га. Участок свободен от капитальных объектов. Вдоль границы за пределами участка проложены подземные инженерные коммуникации, деревья и кустарниковая растительность на участке отсутствуют.

3. Проектом предусматривается разработка объемно-планировочного и архитектурно-художественного решения здания универсального магазина и благоустройство прилегающей территории.

4. Проектируемое здание размещено на участке 35:21:0204002:4689 с учётом противопожарных требований и санитарных разрывов, с учетом нормируемого количества парковочных мест, пешеходных путей, площадки для загрузки и ТБО. Охранные зоны от инженерных сетей при размещении здания приняты в соответствии с действующими нормативными документами. Здание магазина размещается с отступом 5м от красной линии. В соответствии с ГПЗУ основной въезд на территорию устраивается с ул.Березовой, предложен дополнительный выезд на ул.Липовую, до начала проектных работ выполняется уточняющая топосъемка.

5. Фасады здания участвуют в поддержании масштаба и силуэта застройки в современных формах и приёмах. Архитектурное проектирование ведется с учетом конкретных градостроительных условий, с использованием прогрессивных технологий и новых строительных материалов. Учитывается ориентация главного фасада и особенности его восприятия. Фасады решены лаконично, с выраженным композиционным строем, акцентирующим входную группу. В наружной отделке применено витражное остекление, отделка термообработанной древесиной (термо-ель) и архитектурным профнастилом. Архитектурная подсветка фасадов здания не предусматривается ввиду близости индивидуальных жилых домов.

6. Основные параметры проектируемого здания: этажность – 2 этажа, прямоугольная форма плана, размеры в осях 14,0 х 38,0 м. Конструктивная схема – монолитный каркас и монолитная плита покрытия. Планировки соответствуют нормативным документам, принятым в РФ и обеспечивают безопасность, функциональность и комфорт.

7. Концепцией решений благоустройства участка и прилегающей территории стало создание благоприятных, комфортных и эстетически-привлекательных условий для посетителей, с активным использованием растительных компонентов, а также поддержание ранее созданной среды на территории, вписание в сложившуюся застройку, повышение эстетических качеств городской среды.

8. Благоустройство увязывается с существующим и включает: устройство тротуаров и площадок с асфальтобетонным покрытием с установкой бордюрного камня, устройство съездов для маломобильных групп населения, установку урн, уличных фонарей, залив газонного покрытия, выполнение асфальтового покрытия парковки и проезда, обустройство места для размещения мобильных мусоросборников с крышкой.

9. Количество парковочных мест (19 м/м) принято из расчета 1 м/м на 50 м2 площади здания по табл.Ж.1 СП 4.2.13330.2016, в т.ч. 1 м/м для МГН.


10. Появление в районе магазина шаговой доступности с товарами первой необходимости (продукты питания, бытовая химия) развивает жилую инфраструктуру района. Наполненность и развитость территории положительно влияет на комфорт жилья и улучшает качество жизни жителей микрорайона. Инженерные сети, транспортная доступность, содержание территории предусматриваются в соответствии с действующими нормами. Предусматривается общественное пространство с зоной отдыха, детской игровой зоной и зоной покрытия ВайФай для активностей жителей близлежащей жилой застройки. Сохранение и развитие пешеходных связей, велодорожек, благоустройство прилегающей территории обеспечивает доступность и активное вовлечение объекта в среду индивидуальной жилой застройки Заягордского района. Современная архитектура и узнаваемый дизайн качественно улучшает панораму ул. Краснодонцев. При проектировании универсального магазина и благоустройстве прилегающей территории учтены потребности всех социальных групп (пандусы для колясок, увеличенные дверные проемы, парковка для МГН, наружное освещение, игровое оборудование и элементы зон отдыха и т.д.).

Ведомостьчертежей основного комплекта

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные	
2	Ситуационный план	
3	Схема планировочной организации земельного участка	
4	План 1-го этажа	
5	План 2-го этажа. План выхода на кровлю	
6	Разрезы	
7	Фасады 1-5, А-Д	
8	Фасады 5-1, Д-А	
9	Зд вид 1	
10	Зд вид 2	
11	Зд вид 3	
12	Зд вид 4	
13	Зд вид 5	
14	Зд вид 6, 7	

11. Основные ТЭП проектируемого здания:
 Количество этажей – 2 этажа;
 Площадь помещений 1-ого этажа – 418,27м²;
 Площадь помещений 2-ого этажа – 424,52м²;
 Общая площадь здания – 917,24м²;
 Размеры в осях – 14,0х38,0м;
 Строительный объем выше отм. 0.000 – 4300,0 м³;
 Площадь застройки – 480,0 м²;
 Степень огнестойкости проектируемого здания – II;
 Класс ответственности здания – нормальный;
 Класс функциональной пожарной опасности – Ф 3.1.

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

						4666/2023 – АГО			
						Универсальный магазин по адресу: Вологодская область, город Череповец, ул. Краснодонцев, ЗУ с кад. №35:21:0204002:4689			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства.	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Великанов				02.2023		Э	1	14
ГИП	Киселева				02.2023				
						Общие данные			

Ситуационный план



Точка фотосъемки
Земельный участок с кад. №35:21:0204002:4689

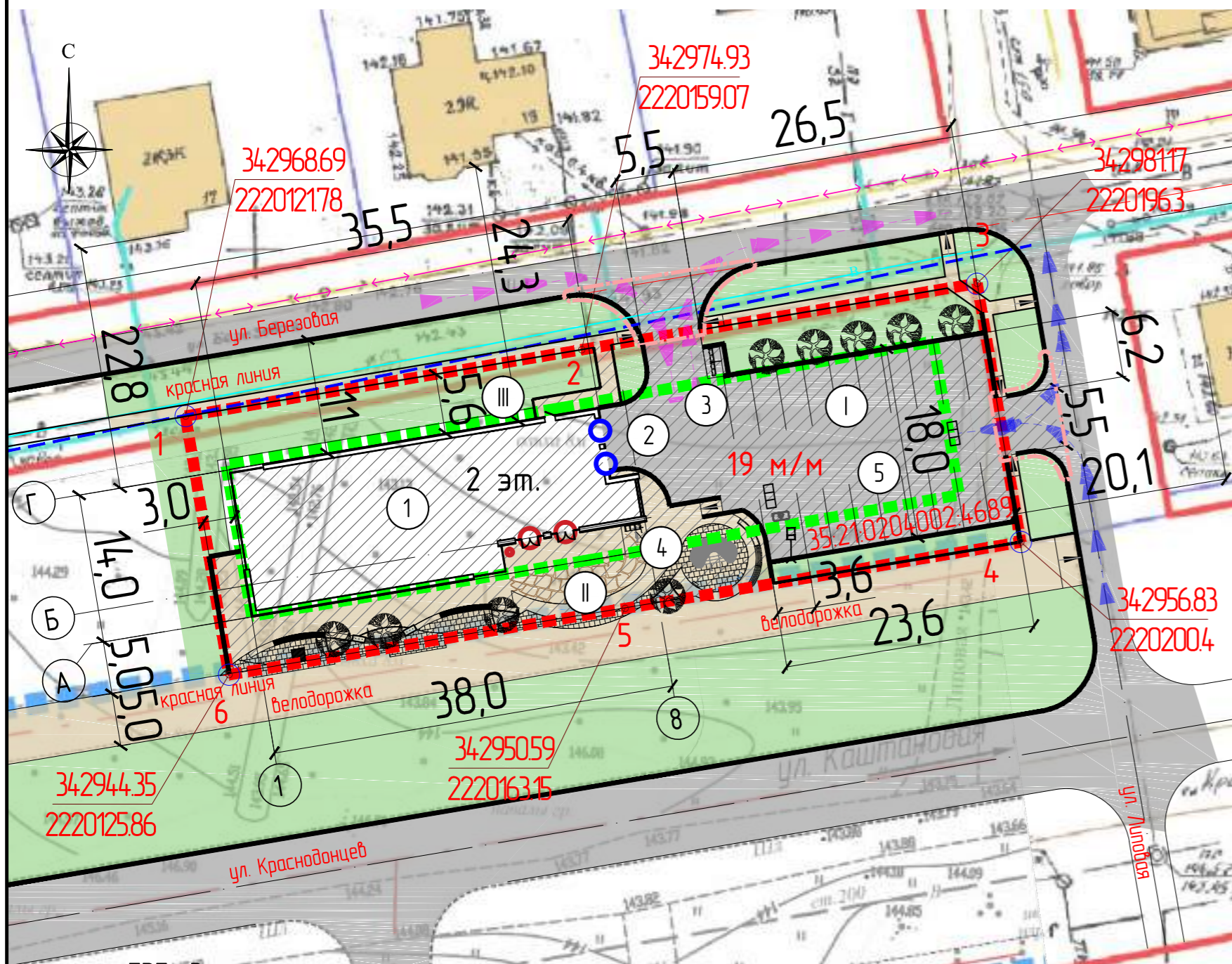
Фотофиксация



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

						4666/2023 - АГО			
						Универсальный магазин по адресу: Вологодская область, город Череповец, ул. Краснодонцев, ЗУ с кад. №35:21:0204002:4689			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства.	Стадия	Лист	Листов
Архитектор	Великанов				07.2023		Э	2	
ГИП	Киселева				07.2023				
						Ситуационный план			

Схема планировочной организации участка и организации транспортного движения М 1:500



Условные обозначения:

- озеленение (сущ./проект.)
- асфальтовое покрытие проезда и парковок (сущ./проект.)
- тротуар с плиточным покрытием (сущ./проект.)
- универсальный магазин (проект.)
- граница ЗУ 35.21.0204.002.4689 S=1865,0 кв.м
- место допустимого размещения ОКС
- сущ. сети электроснабжения
- сущ. хоз.-бытовой водопровод
- сущ. бытовая канализация
- сущ. ливневая канализация
- входная группа
- загрузка
- сети газа
- дренаж
- парковка на 19 м/м, в том числе 1 м/м для МГН
- направление движения автотранспорта посетителей/обслуживания
- контейнер ТКО с крышкой, урна
- дождеприемный колодец (система ливневой канализации проектируется на основании выданных ТУ от балансодержателей сетей)
- граница участков доп. благоустройства 77,0 кв.м (устройство въездов на участок)

Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечания
1	Проектируемое здание двухэтажное (универсальный магазин)	Ззастр. 480,0 м ²
2	Площадка загрузочная	
3	Площадка контейнеров ТКО	
4	Площадка для отдыха с велопарковкой	
5	Автостоянка для временного хранения автотранспорта на 19 м/м	

Ведомость проездов, тротуаров, площадок

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м ²	Примечание	4666 / 2023-АГО						
					Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
I	Асфальтовое покрытие проездов и площадок	1	670,0 в т.ч. 77,0 в границах доп. благоустройства		Разработал	Великанов А.А.		08.23	Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства		
II	Плиточное покрытие тротуаров и отмостки	2	377,0		ГИП	Киселева С.В.		08.23			
III	Газон (семена газонных трав, к2)	3	415,0/17,0		Схема планировочной организации земельного участка М1:500						

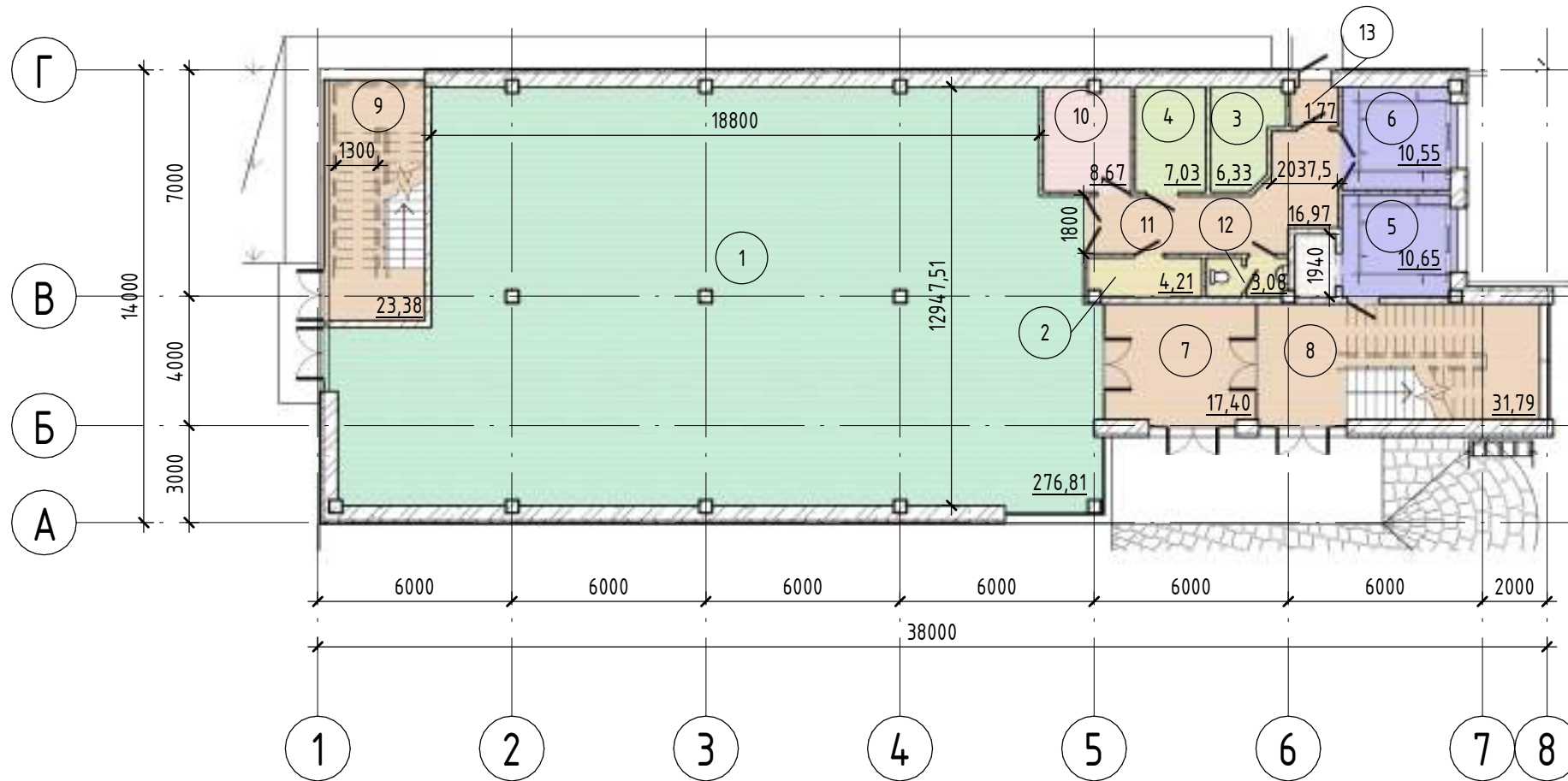
ТЭП здания:
 Площадь помещений 1 этажа - 418,27 кв.м
 - торговая площадь - 276,61 кв.м
 - подсобная и загрузочная - 14,66 кв.м
 - персонал / посетители - 4 / 40 чел.
 Площадь помещений 2 этажа - 424,52 кв.м
 - торговая площадь - 368,03 кв.м
 - подсобная и загрузочная - 56,49 кв.м
 - персонал / посетители - 6 / 70 чел.
 Зона инженерно-технических помещений (электрощитовая, водомерный узел с ИТП) - 13,36 кв.м
 Общая площадь здания Универсального магазина - 917,24 кв.м

Примечания:
 1. Градостроительный план земельного участка РФ-35-2-21-0-00-2023-0295-0 от 22.08.2023.
 2. Процент озеленения территории (417,0/1865,0)x100=22,4%.
 3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка (480,0/1865,0)x100=25,7%.
 4. Количество парковочных мест (19 м/м) принято из расчета 1 м/м на 50 м² площади здания по табл.Ж.1 СП 4.2.13330.2016.

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



Экспликация помещений 1 этажа



Номер помещения	Наименование	Площадь, м ²	Кат. помещения
1	Торговый зал	276,81	
2	Комната уборочного инвентаря	4,21	
3	Электрощитовая	6,33	
4	ИТП, Водомерный	7,03	
5	Загрузочная 2-го этажа	10,65	
6	Загрузочная	10,55	
7	Тамбур	17,40	
8	Лестница 1	31,79	
9	Лестница 2	23,38	
10	Кабинет	8,67	
11	Коридор	16,97	
12	С/у	3,08	
13	Тамбур	1,77	
		418,64	

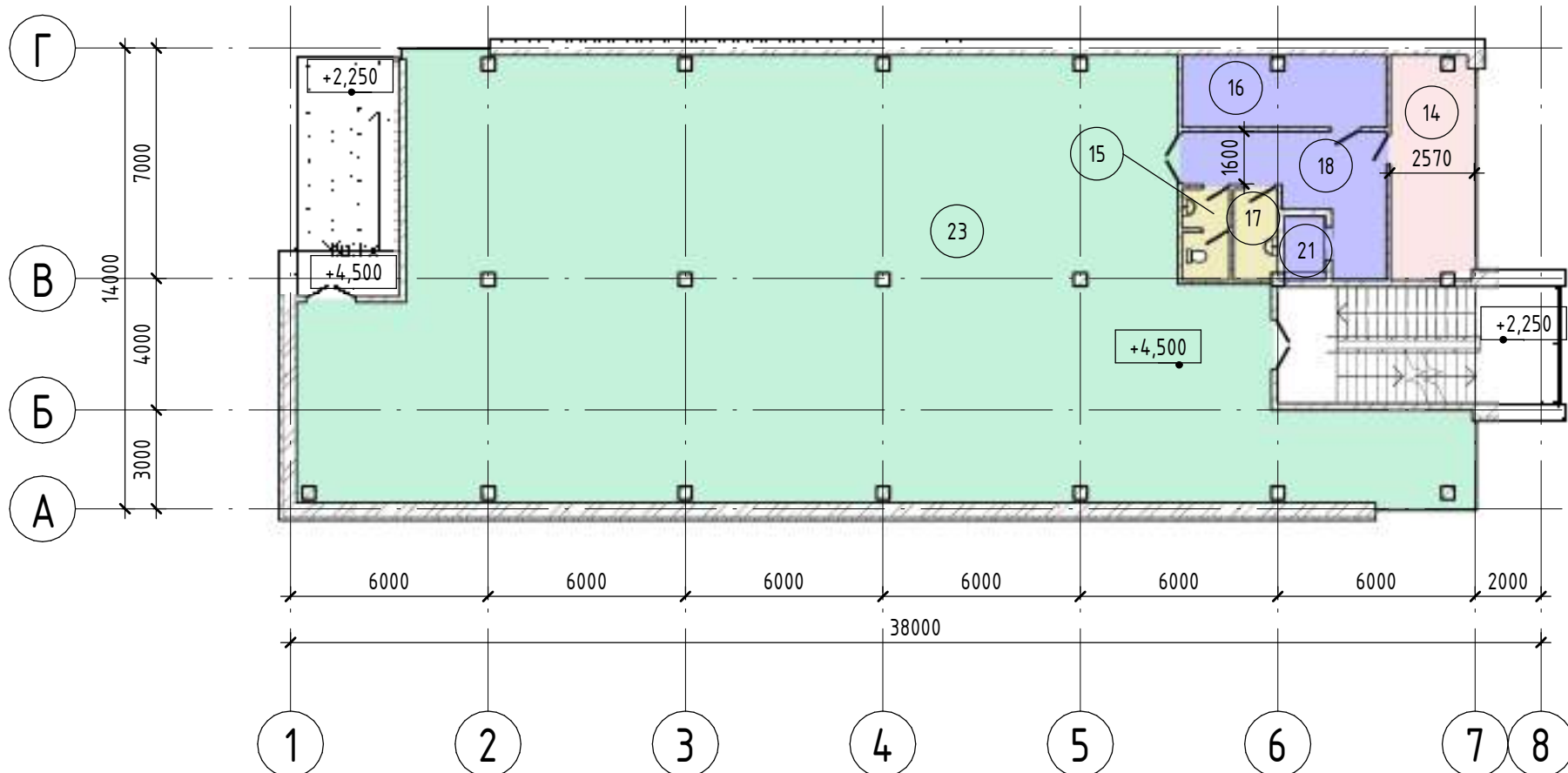
Функциональное зонирование

- Административные помещения
- Коммуникации
- Санитарно-бытовые помещения
- Технические помещения
- Технологические помещения
- Торговые помещения

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

						4666/2023 - АГО			
						Универсальный магазин по адресу: Вологодская область, город Череповец, ул. Краснодонцев, ЗУ с кад. №35:21:0204002:4689			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства.	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Великанов				07.2023		Э	4	
ГИП	Киселева				07.2023				
План 1-го этажа									

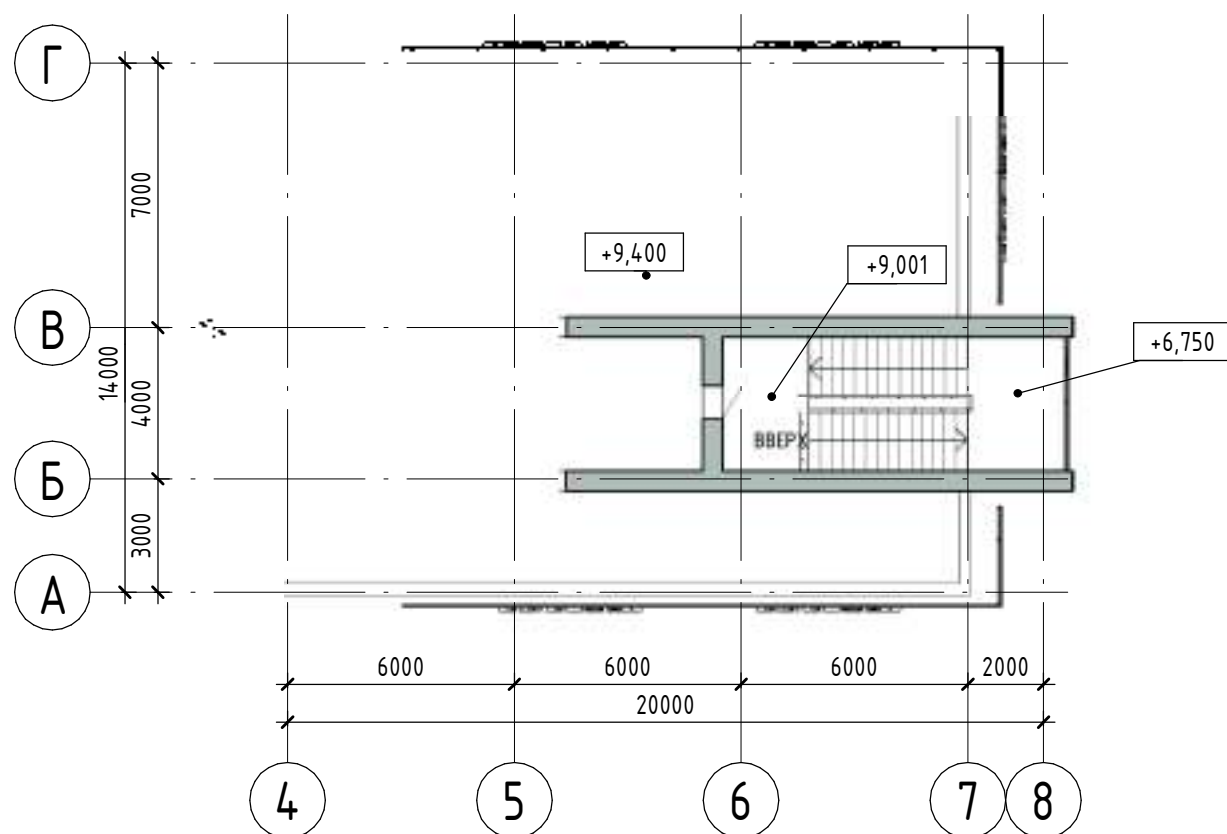
Экспликация помещений 2 этажа




Номер помещения	Наименование	Площадь, м ²	Кат. помещения
14	Кабинет администратора	17,11	
15	Санузел		
16	Подсобное помещение	13,44	
17	Комната уборочного инвентаря	3,65	
18	Коридор	15,81	
20	Санузел	4,07	
21	Шахта подъемника	2,41	
23	Торговый зал	368,03	
		424,52	

Функциональное зонирование

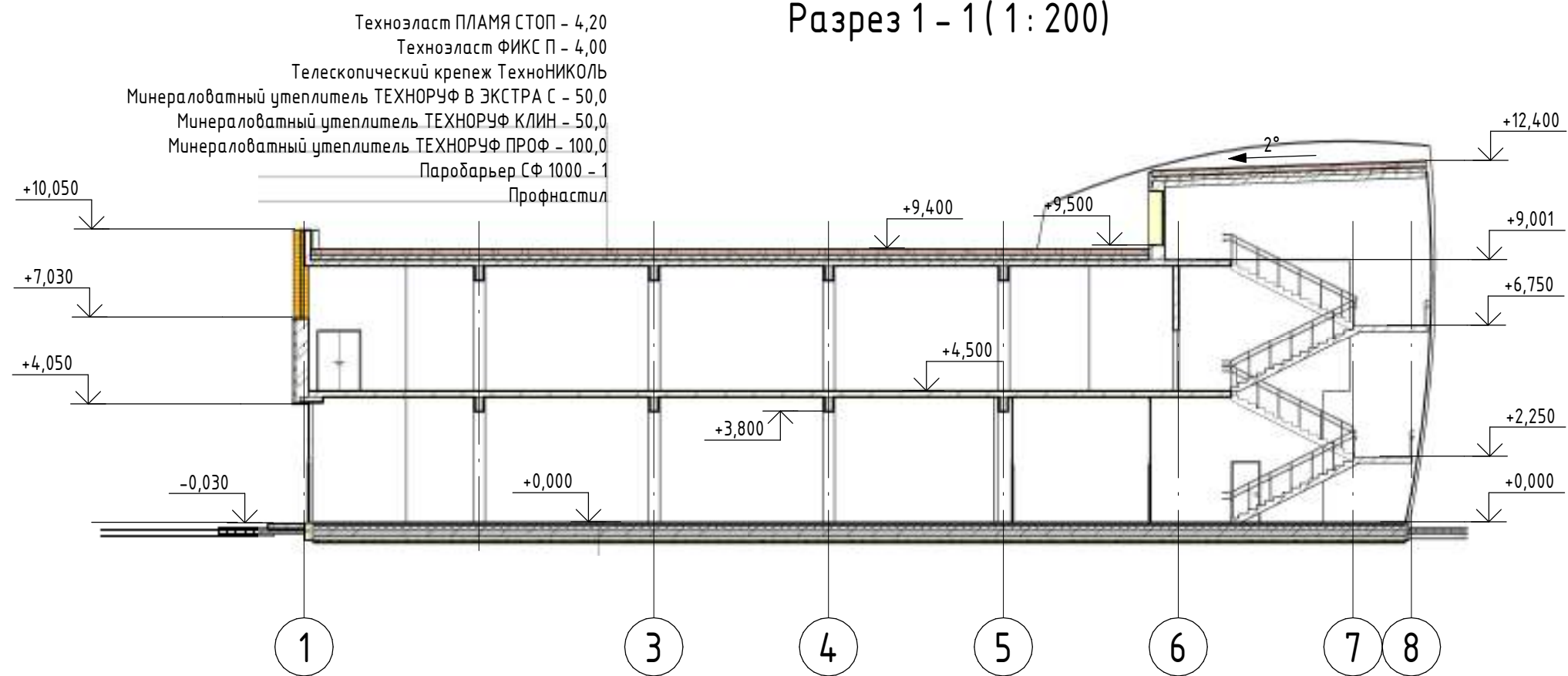
- Административные помещения
- Санитарно-бытовые помещения
- Технологические помещения
- Торговые помещения



						4666/2023 - АГО			
						Универсальный магазин по адресу: Вологодская область, город Череповец, ул. Краснодонцев, ЗУ с кад. №35:21:0204002:4689			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства.	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Великанов				07.2023		Э	5	
ГИП	Киселева				07.2023				
						План 2-го этажа. План выхода на кровлю			
									

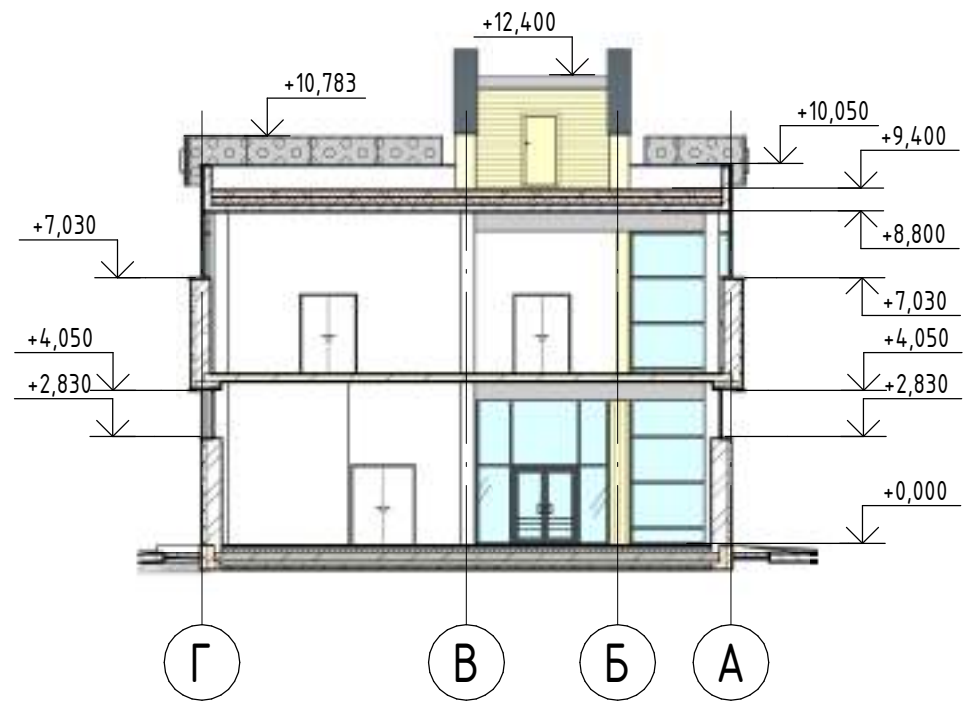
Инв. № подл.	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	


Разрез 1 - 1 (1:200)



- Техноэласт ПЛАМЯ СТОП - 4,20
 - Техноэласт ФИКС П - 4,00
 - Телескопический крепеж ТехноНИКОЛЬ
 - Минераловатный утеплитель ТЕХНОРУФ В ЭКСТРА С - 50,0
 - Минераловатный утеплитель ТЕХНОРУФ КЛИН - 50,0
 - Минераловатный утеплитель ТЕХНОРУФ ПРОФ - 100,0
 - Паробарьер СФ 1000 - 1
 - Профнастил
-
- Финишное покрытие пола - 15,0
 - Цементно-песчаная стяжка армированная - 100,0
 - Пленка пароизоляционная ТехноНИКОЛЬ - 0
 - Экструзионный пенополистирол ТЕХНОНИКОЛЬ CARBON ECO - 100,0
 - Монолитный железобетон - 250,0
 - Профилированная мембрана PLANTER standart - 8,0
 - Песчаная подготовка - 100,0
 - Щебеночная подготовка - 100,0

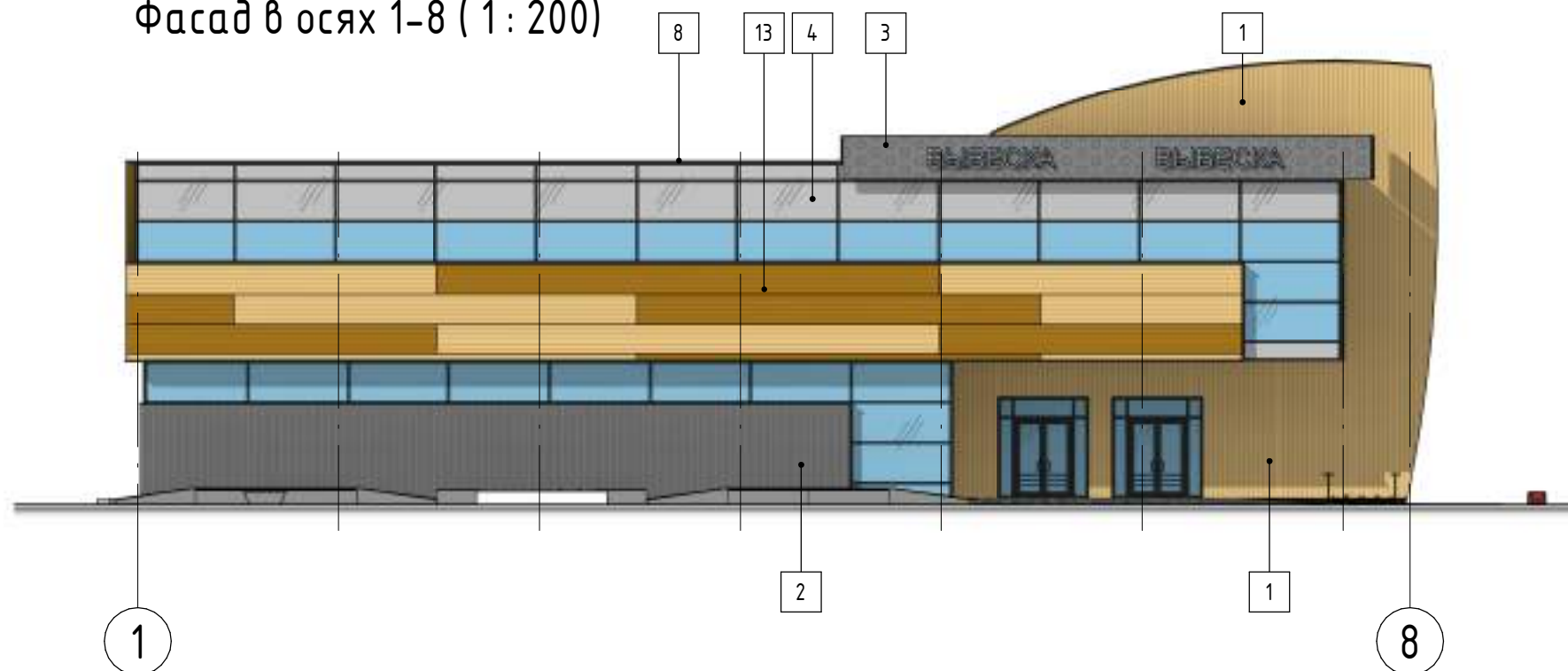
Разрез 2 - 2 (1:200)



						4666/2023 - АГО			
						Универсальный магазин по адресу: Вологодская область, город Череповец, ул. Краснодонцев, ЗУ с кад. №35:21:0204002:4689			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства.	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Великанов			<i>[Signature]</i>	02.2023		Э	6	
ГИП	Киселева			<i>[Signature]</i>	02.2023				
						Разрезы			

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

Фасад в осях 1-8 (1:200)



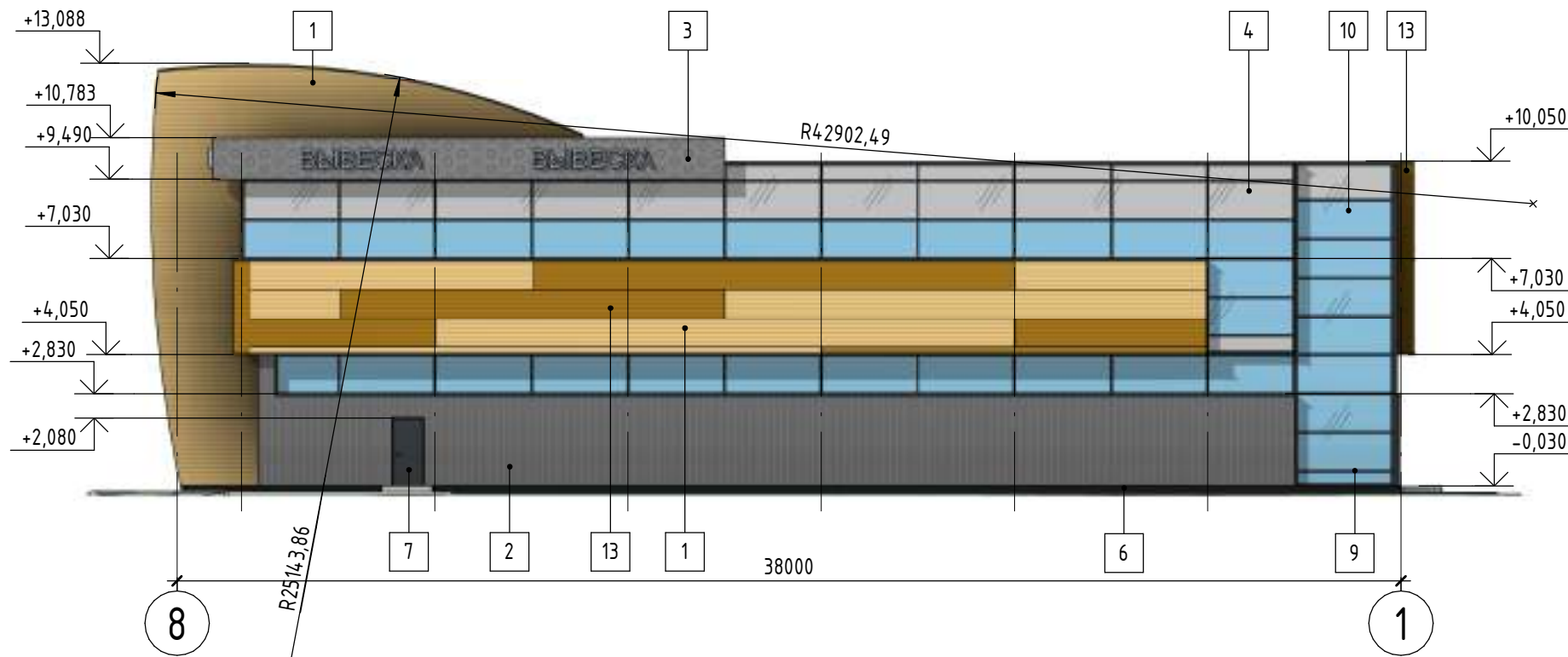
Фасад в осях 1-5 (1:200)



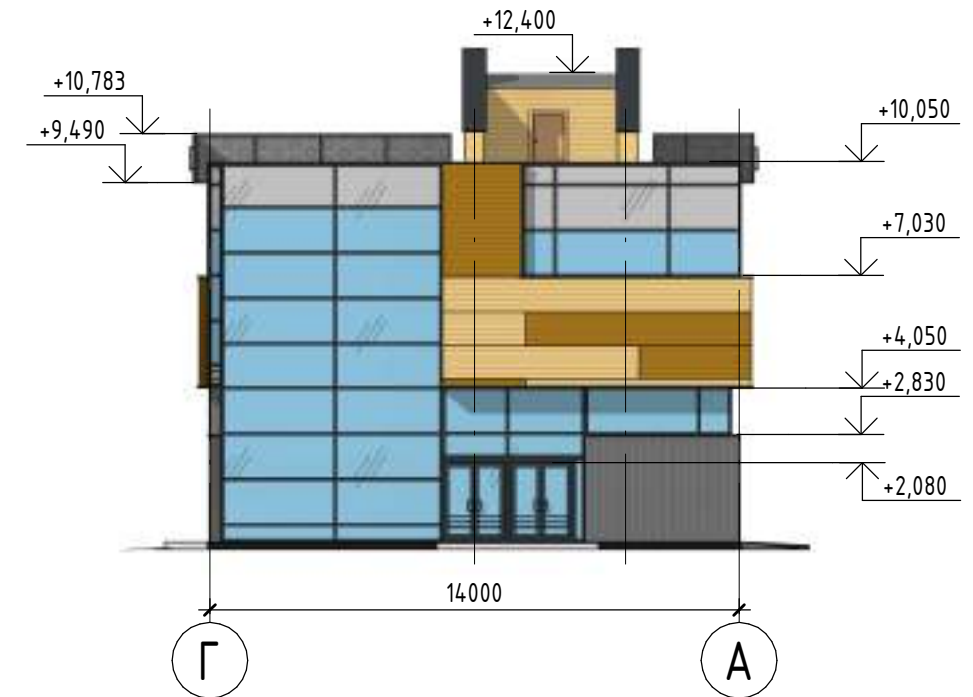
Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

						4666/2023 - АГО			
						Универсальный магазин по адресу: Вологодская область, город Череповец, ул. Краснодонцев, ЗУ с кад. №35:21:0204002:4689			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства.	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Великанов			<i>[Signature]</i>	02.2023		Э	7	
ГИП	Киселева			<i>[Signature]</i>	02.2023				
						Фасады 1-5, А-Д			

Фасад в осях 8-1 (1 : 200)



Фасад в осях Г-А (1 : 200)



Ведомость отделки фасада

Поз. отделки	Наименование элемента фасада	Наименование материала отделки	Наименование и номер эталона цвета эталона цвета или образец колера
1	Стены	Ламель деревянный термо-ель	Термо-ель
2	Стены 1-й этаж	Архитектурный профнастил 1	RAL 7011 темно-серый
3	Рекламный фриз	Сетка просечно вытяжная на металлическом каркасе	RAL 7011 темно-серый
4	Остекление	Стеклопакет с зеркальной пленкой	
6	Цоколь	Декоративная штукатурка	Темно-серый
7	Двери	Заводская окраска	RAL 7024 темно-серый
8	Фасонные элементы (отливы, крышки парапета)	Металлический лист с полимерным покрытием	RAL 7024 темно-серый
9	Витраж профиль	Витражная система	RAL 7024 темно-серый
10	Остекление	Стеклопакет прозрачный	-
11	Вывеска	Объемные буквы	
12	Ворота	Ворота секционные	RAL 7011 темно-серый
13	Стены 2-й этаж	Ламель деревянный термо-ель	Термо-ель тонированный

Примечание:

Вывеску из объемных букв располагать по оси места размещения световых коробов. Эталонные цвета по каталогу RAL отделочных материалов здания указаны в ведомости отделки фасадов. На визуализациях 3d модели и изображениях фасадов цвета материалов могут отображаться с учетом особенностей построения и настроек сцены моделирования (солнечное освещение, экспозиция, рефлекссы), а также цветопередачи оборудования при просмотре файла или печатного экземпляра данного проекта.

						4666/2023 - АГО			
						Универсальный магазин по адресу: Вологодская область, город Череповец, ул. Краснодонцев, ЗУ с кад. №35:21:0204002:4689			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства.	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Великанов				02.2023		Э	8	
ГИП	Киселева				02.2023				
						Фасады 5-1, Д-А			



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

						4666/2023 - АГО			
						Универсальный магазин по адресу: Вологодская область, город Череповец, ул. Краснодонцев, ЗУ с кад. №35:21:0204002:4689			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства.	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Великанов			<i>[Signature]</i>	07.2023		Э	9	
ГИП	Киселева			<i>[Signature]</i>	07.2023				
						Зд вид 1			



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

						4666/2023 - АГО			
						Универсальный магазин по адресу: Вологодская область, город Череповец, ул. Краснодонцев, ЗУ с кад. №35:21:0204002:4689			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства.	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Великанов			<i>[Signature]</i>	07.2023		Э	10	
ГИП	Киселева			<i>[Signature]</i>	07.2023				
						3д вид 2			



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

						4666/2023 - АГО			
						Универсальный магазин по адресу: Вологодская область, город Череповец, ул. Краснодонцев, ЗУ с кад. №35:21:0204002:4689			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства.	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Великанов			<i>[Signature]</i>	07.2023		Э	11	
ГИП	Киселева			<i>[Signature]</i>	07.2023				
						3д вид 3			



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

						4666/2023 - АГО			
						Универсальный магазин по адресу: Вологодская область, город Череповец, ул. Краснодонцев, ЗУ с кад. №35:21:0204002:4689			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства.	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Великанов			<i>[Signature]</i>	02.2023		Э	12	
ГИП	Киселева			<i>[Signature]</i>	02.2023				
						3д вид 4			



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

						4666/2023 - АГО			
						Универсальный магазин по адресу: Вологодская область, город Череповец, ул. Краснодонцев, ЗУ с кад. №35:21:0204002:4689			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства.	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Великанов			<i>[Signature]</i>	02.2023		Э	13	
ГИП	Киселева			<i>[Signature]</i>	02.2023				
						3д вид 5			



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

						4666/2023 - АГО			
						Универсальный магазин по адресу: Вологодская область, город Череповец, ул. Краснодонцев, ЗУ с кад. №35:21:0204002:4689			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства.	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Великанов			<i>[Signature]</i>	02.2023		Э	14	
ГИП	Киселева			<i>[Signature]</i>	02.2023				
						Зд вид 6, 7			