

Некоммерческое партнерство  
МЕЖРЕГИОНПРОЕКТ  
саморегулируемая организация  
ООО "Строй Проект-Бюро"  
Свидетельство №03-МРГ-027

## Эскизный проект

Офисное здание с размещением на 1-ом этаже помещений  
обслуживающего назначения - кулинарии и кафе по адресу: г.  
Сарапул, ул. Труда, д. 1а

СПБИ 17/001-ЭП

ГИП



Ложкарев И.Б.

2024

## Пояснительная записка

Проектируемый объект – Офисное здание с размещением на 1-ом этаже помещений обслуживающего назначения – кулинарии и кафе по адресу: г. Саранул, ул. Труда, д. 1а. Земельный участок проектируемого объекта расположен в центральной части города Саранула. Кадастровый номер земельного участка 18:30.000239:5. Площадь земельного участка составляет 0,1357 га. С северной и восточной сторон участок граничит с землями общего пользования – набережная и красная площадь. С западной стороны участок граничит с землями общего пользования занятыми улицей Труда. С южной стороны участок граничит с землями под общественно-деловую застройку и с землями под объекты досуга и отдыха.

На участке располагается существующее здание кафе и здания летних беседок, которые подлежат демонтажу. Деревьев и кустарников на участке нет.

Рельеф земельного участка спокойный с уклоном на восток. Перепад высот по участку с запада на восток оставляет 1,6 м. Участок расположен в водоохранной зоне р. Кама. Расстояние от р. Кама до проектируемого объекта 100 м.

На участке расположены инженерные сети водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и теплоснабжения существующего здания, которое подлежит демонтажу. Часть существующих сетей также подлежит демонтажу и перекладке.

Градостроительный регламент земельного участка установлен в составе правил землепользования и застройки города Саранула. Земельный участок расположен в зоне Д1 – использования участка согласно градостроительному плану включают: размещение офисов и объектов бытового и коммунального обслуживания и предприятия общественного питания (см. градостроительный план). Вспомогательные виды использования на территории земельного участка: благоустройство и озеленение, устройство гостевых автостоянок, хозяйственная площадка для сбора мусора (см. градостроительный план).

Здание размещается в границах земельного участка. Элементы здания не выступают за границы установленные градостроительным планом земельного участка. Коэффициент застройки проектируемого объекта 55,0%. Максимально разрешенный коэффициент застройки для зоны Д1 составляет 50% согласно правилам землепользования г. Саранула.

Увеличение площади происходит за счет выступа здания за границу разрешенного пятна застройки с северной и южной сторон участка.

С северной стороны здание расположено по линии исторической застройки в створе со зданием по ул. Труда, в. Расстояние от северной границы участка до проектируемого здания составляет 1,2 м.

С западной стороны здание расположено по линии исторической застройки в створе со зданием по ул. Труда, 1. Здание запроектировано по западной границе участка без отступов.

С южной стороны отступы от границ участка составляют 1,46 м.

С восточной стороны отступ от границ участка составляет 4,6 м.

Земельный участок расположен в историческом квартале города в зоне регулирования застройки объектов культурного наследия и имеет характеристики неблагоприятные для застройки.

## Ведомость чертежей основного комплекта ЭП

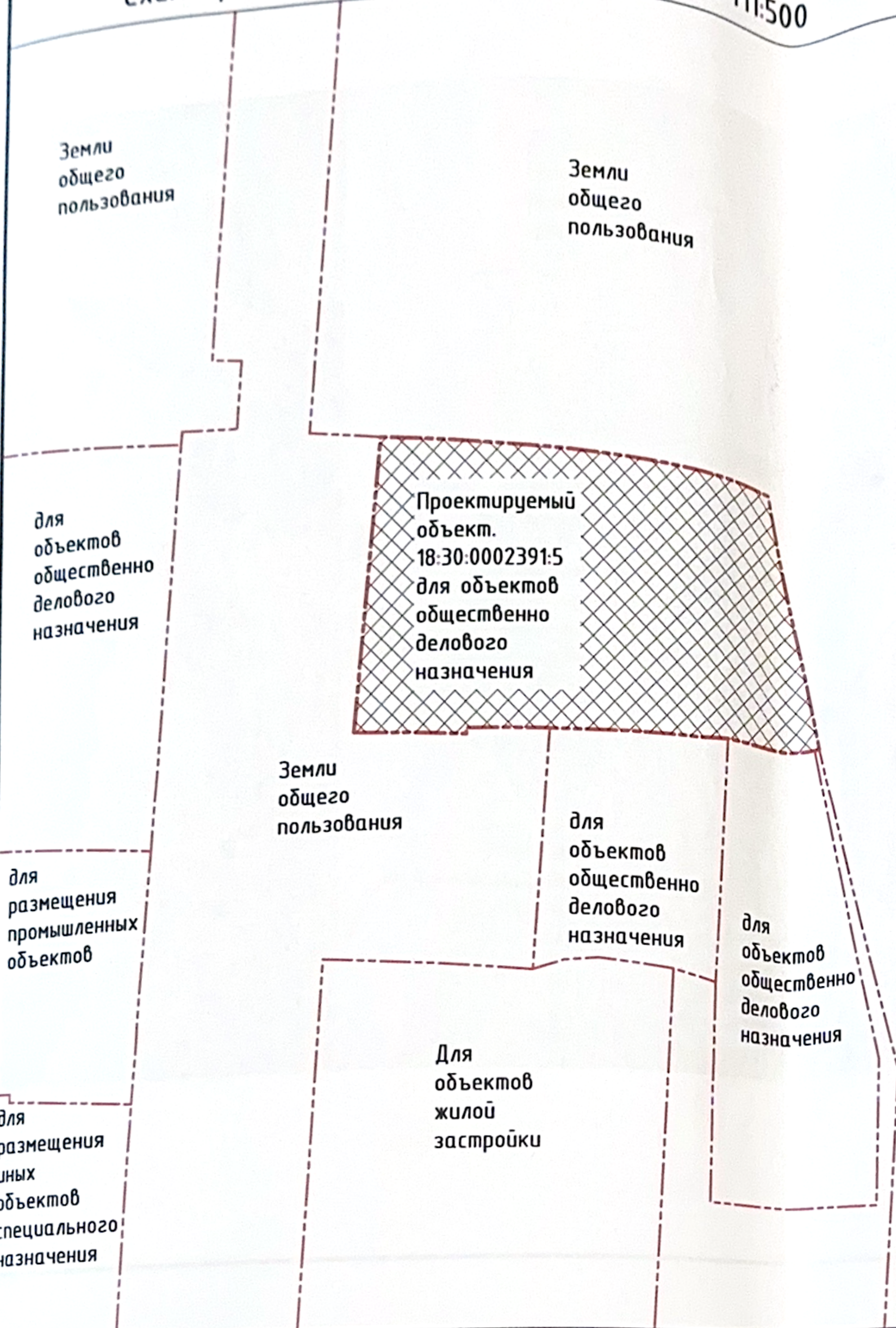
| Лист | Наименование   | Примечание |
|------|--|------------|
| 1    | Общие данные   |            |
| 2    | Схема расположения земельных участков М1:500.<br>Ситуационный план   |            |
| 3    | Существующее положение   |            |
| 4    | Развертки по ул. Красная Площадь и ул. Труда. Существующее положение |            |
| 5    | Схема планировочной организации земельного участка                   |            |
| 6    | Видовые кадры.   |            |
| 7    | Видовые кадры.   |            |
| 8    | План 1-го этажа  |            |
| 9    | План 2-го этажа  |            |

## Технико-экономические показатели

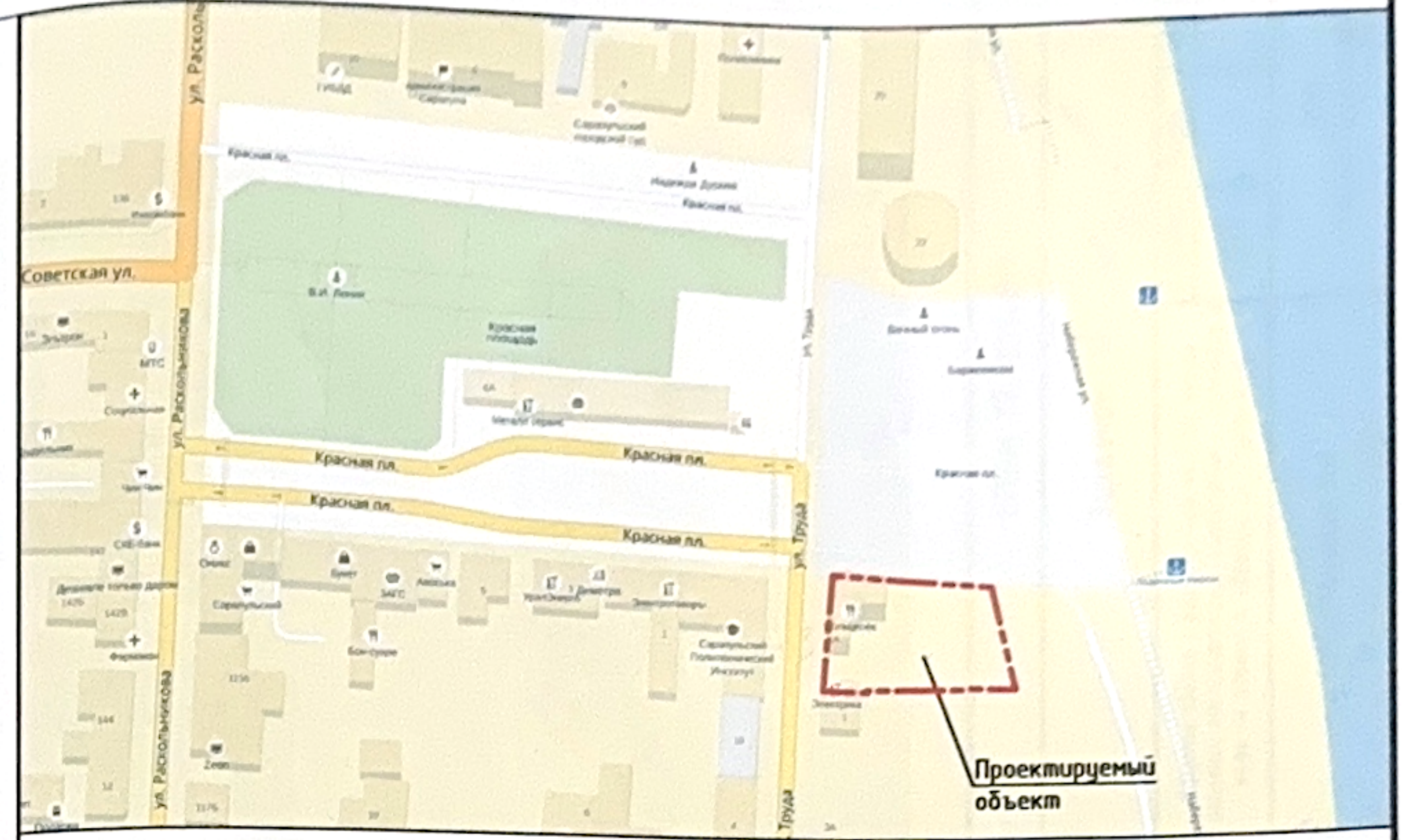
| N | Наименование                            | Ед.изм | Количество |
|---|---|--------|------------|
|   | Площадь земельного участка              | Га     | 0,1357     |
|   | Площадь застройки                       | м2     | 780,0      |
|   | Площадь здания                          | м2     | 1240,0     |
|   | Площадь проездов, тротуаров             | м2     | 425,25     |
|   | Коэффициент застройки                   | %      | 57,0       |
|   | Класс функциональной пожарной опасности |        | Ф4.3       |
|   | Класс конструктивной пожарной опасности |        | С0         |
|   | Степень огнестойкости здания            |        | II         |

| СПБИ 17/001-ЭП  |         |          |       |                            |      |        |
|---|---------|----------|-------|----------------------------|------|--------|
| Заказчик:   |         |          |       |                            |      |        |
| Изм.  | Кол.уч. | Лист     | N док | Подпись                    | Дата |        |
|   |         |          |       |                            |      |        |
|   |         |          |       |                            |      |        |
|   |         |          |       |                            |      |        |
| ГАП   |         | Кловзник |       |                            |      |        |
| Проверил  |         | Ложкарев |       |                            |      |        |
| Разработал  |         | Кловзник |       |                            |      |        |
| Нормоконтр  |         | Кловзник |       |                            |      |        |
| Офисное здание с размещением на 1-ом этаже помещений обслуживающего назначения – кулинарии и кафе по адресу: г. Саранул, ул. Труда, д. 1а |         |          |       |                            |      |        |
| Общие данные (начало)   |         |          |       | Стадия                     | Лист | Листов |
|   |         |          |       | ЭП                         | 1    |        |
|   |         |          |       | 000<br>"Строй Проект-Бюро" |      |        |

# Схема расположения земельных участков М1:500



# Ситуационный план



|            |         |          |        |         |      |   |                            |      |        |
|------------|---------|----------|--------|---------|------|---|----------------------------|------|--------|
|            |         |          |        |         |      | СПБИ 17/001-ЭП  |                            |      |        |
|            |         |          |        |         |      | Заказчик:   |                            |      |        |
| Изм.       | Кол.уч. | Лист     | № док. | Подпись | Дата | Офисное здание с размещением на 1-ом этаже помещений обслуживающего назначения – кулинарии и кафе по адресу: г. Саратув, ул. Труды, д. 1а | Стадия                     | Лист | Листов |
|            |         |          |        |         |      |   | ЭП                         |      |        |
| ГАП        |         | Клобзник |        |         |      | Схема расположения земельных участков М1:500. Ситуационный план   | 000<br>"Строй Проект-Бюро" |      |        |
| Проверил   |         | Ложкарев |        |         |      |   |                            |      |        |
| Разработал |         | Клобзник |        |         |      |   |                            |      |        |
| Нормоконтр |         | Клобзник |        |         |      |   |                            |      |        |

Имя, № подл. Дата и подпись. Взам инв.



Инв. № подл. Дата и подпись Взам. инв.

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

|            |         |          |       |         |      |                            |        |      |        |
|------------|---------|----------|-------|---------|------|----------------------------|--------|------|--------|
|            |         |          |       |         |      | СПБИ 17/001-ЭП             |        |      |        |
|            |         |          |       |         |      | Заказчик:                  |        |      |        |
| Изм.       | Кол.уч. | Лист     | № док | Подпись | Дата | 1<br>2<br>3<br>4<br>5      | Стадия | Лист | Листов |
| ГАП        |         | Клобзник |       |         |      |                            | ЭП     |      |        |
| Проверил   |         | Лощкарев |       |         |      |                            |        |      |        |
| Разработал |         | Клобзник |       |         |      |                            |        |      |        |
| Нормоконтр |         | Клобзник |       |         |      |                            |        |      |        |
|            |         |          |       |         |      | Существующий вид           |        |      |        |
|            |         |          |       |         |      | ООО<br>"Строй Проект-Бюро" |        |      |        |

### Развертка по ул. Красная Площадь. Существующее положение



### Развертка по ул. Труда. Существующее положение



#### Анализ существующей застройки по ул. Красная площадь.

1. Застройка вдоль ул. Красная площадь выполнена без разрывов.
2. Ширина фасадов соседних зданий от 9,0 до 27,0 м. Средний размер фасада здания составляет 17,5 м.
3. Этажность зданий от 1 до 3.
4. Здания выполнены в различных архитектурных стилях.
5. Цветовые решения фасадов зданий разные.

#### Анализ существующей застройки по ул. Труда.

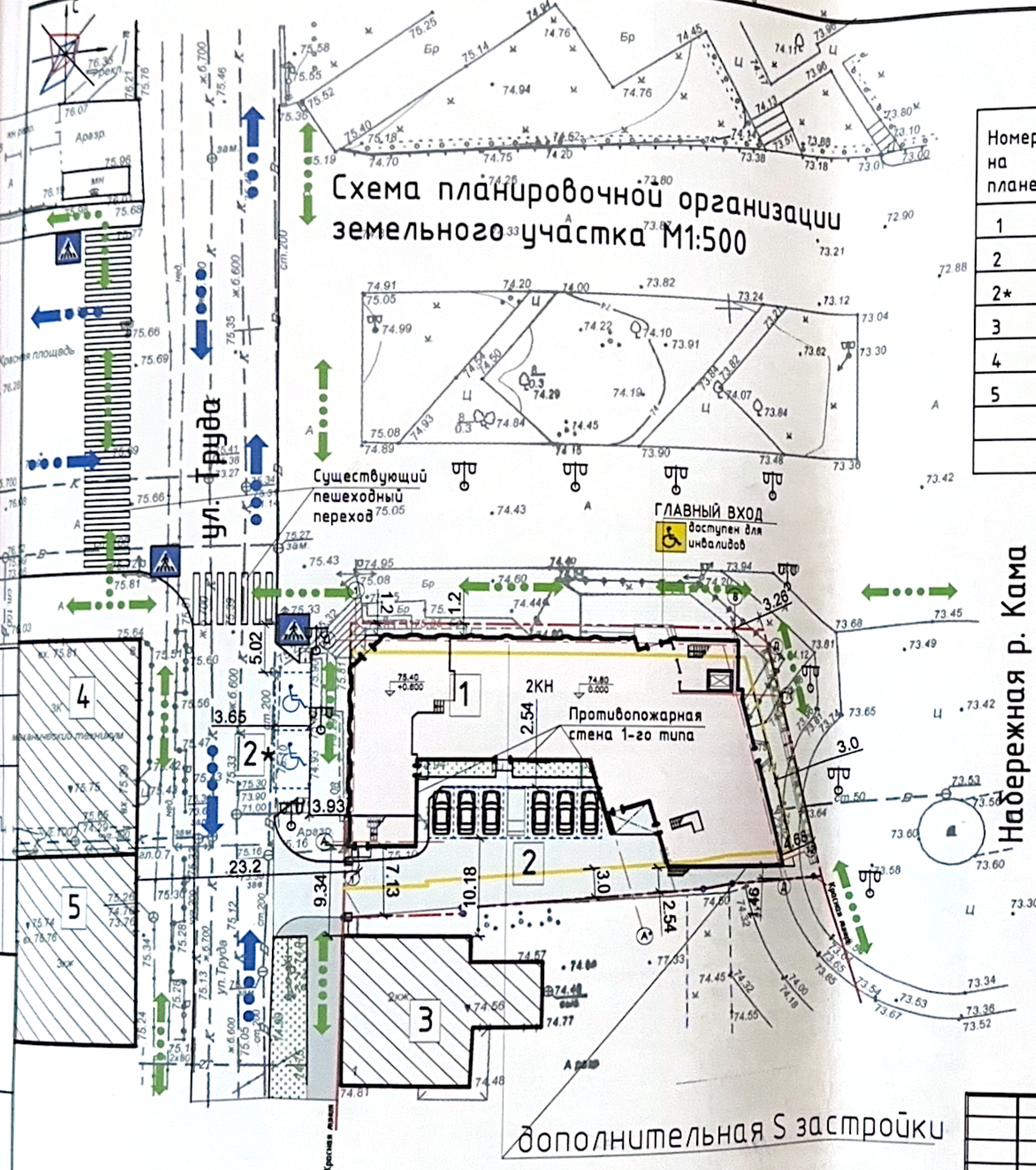
1. Застройка вдоль ул. Красная площадь выполнена с разрывами от 4 до 14 м.
2. Ширина фасадов соседних зданий от 15,0 до 36,0 м. Средний размер фасада здания составляет 22,0 м.
3. Этажность зданий от 1 до 2.
4. Здания выполнены в различных архитектурных стилях.
5. Цветовые решения фасадов зданий разные.

|               |           |      |       |         |      |   |      |        |
|---------------|-----------|------|-------|---------|------|---|------|--------|
|               |           |      |       |         |      | СПБИ 17/001-ЭП  |      |        |
|               |           |      |       |         |      | Заказчик:   |      |        |
| Изм.          | Колуч     | Лист | № док | Подпись | Дата | Офисное здание с размещением на 1-ом этаже помещений обслуживающего назначения - кулинарии и кафе по адресу: г. Саранск, ул. Труда, д. 1а |      |        |
|               |           |      |       |         |      | ЭП  | Лист | Листов |
| ГАП           | Клобанник |      |       |         |      | Развертки по ул. Красная Площадь и ул. Труда. Существующее положение  |      |        |
| Проверил      | Лошкарев  |      |       |         |      | ООО "Строй Проект-Бюро"   |      |        |
| Разработал    | Клобанник |      |       |         |      |   |      |        |
| Нормоконтроль | Клобанник |      |       |         |      |   |      |        |

# Экспликация зданий и сооружений

| Номер на плане | Наименование  | Прим.   |
|----------------|---|---------|
| 1              | Проектируемое офисное здание с кафе                               | Проект. |
| 2              | Проектируемая парковка сотрудников на 7 м. мест                   | Проект. |
| 2*             | Проектируемая парковка инвалидов на креслах-каталках на 2 м. мест | Проект. |
| 3              | Существующее нежилое здание                                       | Сущ.    |
| 4              | Существующее нежилое здание                                       | Сущ.    |
| 5              | Существующее нежилое здание                                       | Сущ.    |

## Схема планировочной организации земельного участка М1:500



### Условные обозначения

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
|  | Граница земельного участка       |
|  | Тротуар с асфальтовым покрытием  |
|  | Тротуар с брусчатым покрытием    |
|  | Проезд с асфальтовым покрытием   |
|  | Существующие здания и сооружения |
|  | Газон                            |
|  | Транспортные пути                |
|  | Пешеходные пути                  |
|  | Проектируемые машино-места       |
|  | Опоры уличного освещения         |
|  | Красная линия                    |
|  | Линия отступа от гр. участка     |

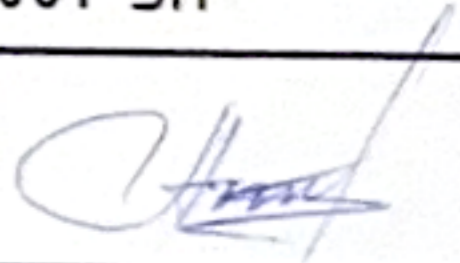
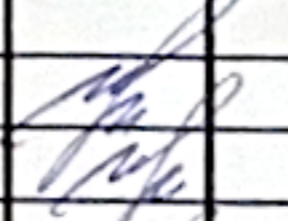
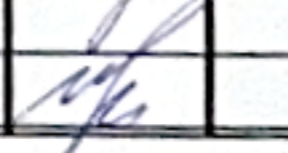
Шаговая доступность с парковки для инвалидов до входа в здание, который доступен для инвалидов, составляет 45 м.  
Размещение машино-мест для посетителей предусмотрено на парковках, которые обозначены в проекте планировки на землях общего пользования (см. лист 3).

дополнительная S застройки

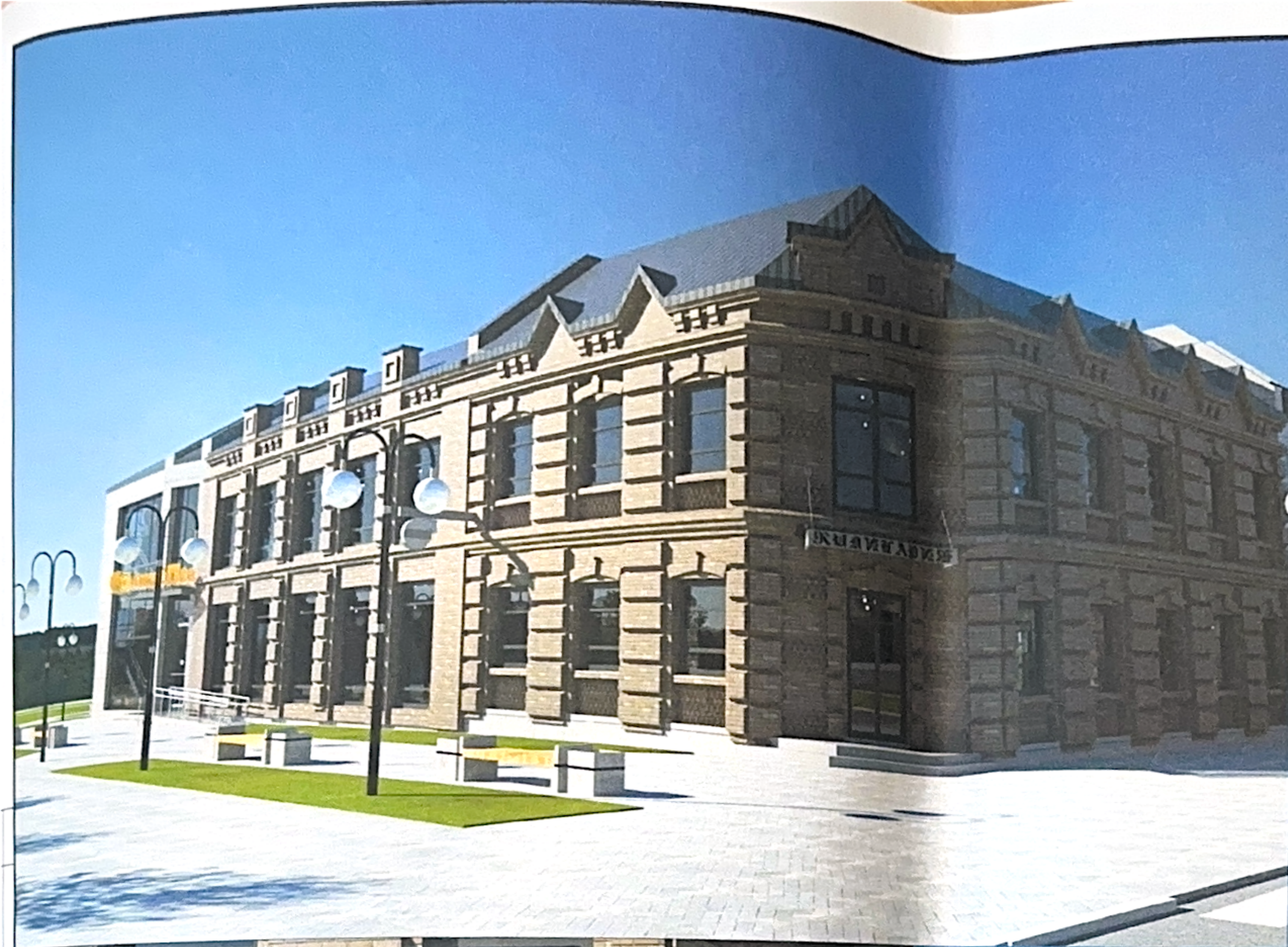
| СПБИ 17/001-ЭП  |         |          |       |         |       |
|---|---------|----------|-------|---------|-------|
| Изм.  | Кол.уч. | Лист     | N док | Подпись | Дата  |
| ГИП   |         | Лошкарев |       |         |       |
| ГАП   |         | Клобзник |       |         | 02.17 |
| Проверил  |         | Лошкарев |       |         |       |
| Разработал  |         | Клобзник |       |         |       |
| Офисное здание с размещением на 1-ом этаже помещений обслуживающего назначения - кулинарии и кафе по адресу: г. Саранск ул. Труда д. 1а |         |          |       |         |       |
| Схема планировочной организации земельного участка М1:500   |         |          |       |         |       |
| Стадия  | Лист    | Листов   |       |         |       |
| ПД  |         |          |       |         |       |
| ООО "Строй Проект-Бюро"   |         |          |       |         |       |

Видовые кадры с  
набережной р. Кама



|            |         |          |       |   |      |   |                            |      |        |
|------------|---------|----------|-------|---|------|---|----------------------------|------|--------|
|            |         |          |       |   |      | СПБИ 17/001-ЭП  |                            |      |        |
|            |         |          |       |   |      | Заказчик:    |                            |      |        |
| Изм.       | Кол.уч. | Лист     | № док | Подпись   | Дата | Офисное здание с размещением на 1-ом этаже помещений обслуживающего назначения - кулинарии и кафе по адресу: г. Саранск, ул. Труда, д. 1а | Стадия                     | Лист | Листов |
|            |         |          |       |  |      | Видовые кадры с набережной р. Кама  | ЭП                         |      |        |
| Г.АП       |         | Кловзник |       |  |      |   | 000<br>"Строй Проект-Бюро" |      |        |
| Проверил   |         | Лошкарёв |       |   |      |   |                            |      |        |
| Разработал |         | Кловзник |       |   |      |   |                            |      |        |
| Нормоконтр |         | Кловзник |       |   |      |   |                            |      |        |

Видовые кадры с ул. Труда

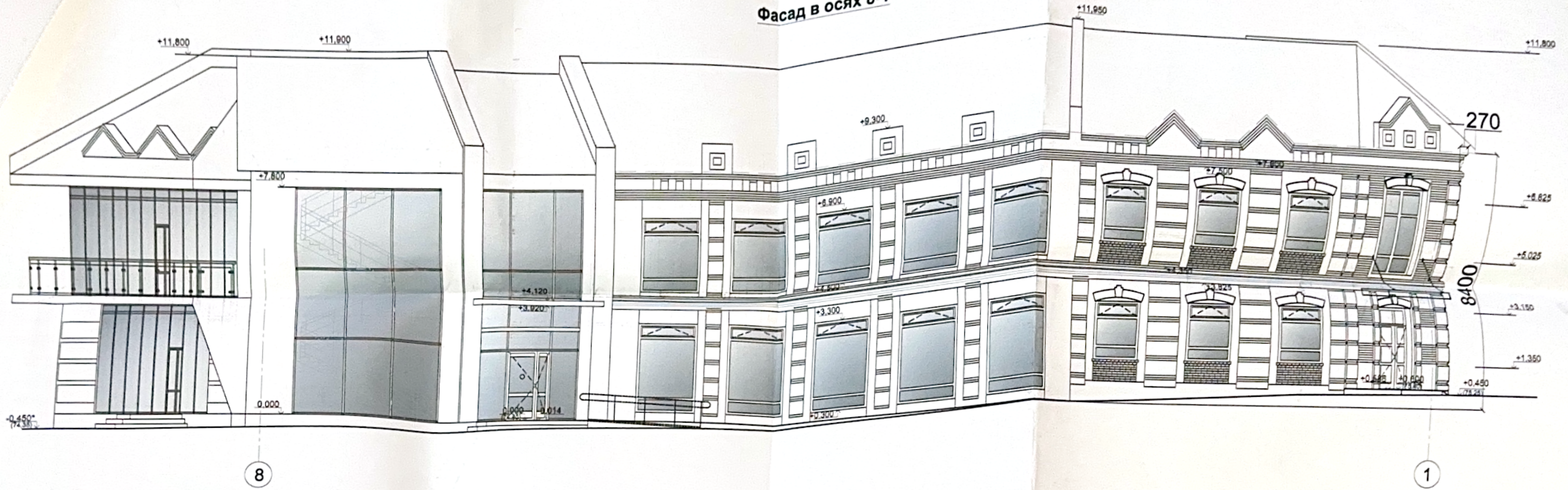


| Изм.                         | Кол.уч. | Лист         | № док. | Подпись            | Дата  | СПБИ 17/001-ЭП            |      |                            |
|------------------------------|---------|--------------|--------|--------------------|-------|---------------------------|------|----------------------------|
| Заказчик: <i>[Signature]</i> |         |              |        |                    |       | Стадия                    | Лист | Листов                     |
| ГИП                          |         | Константинов |        | <i>[Signature]</i> |       | ЭП                        |      |                            |
| ГАП                          |         | Клобзник     |        | <i>[Signature]</i> | 02.17 |                           |      |                            |
| Проверил                     |         | Лошкарев     |        | <i>[Signature]</i> |       |                           |      |                            |
| Разработал                   |         | Клобзник     |        | <i>[Signature]</i> |       | Видовые кадры с ул. Труда |      | 000<br>"Строй Проект-Бюро" |

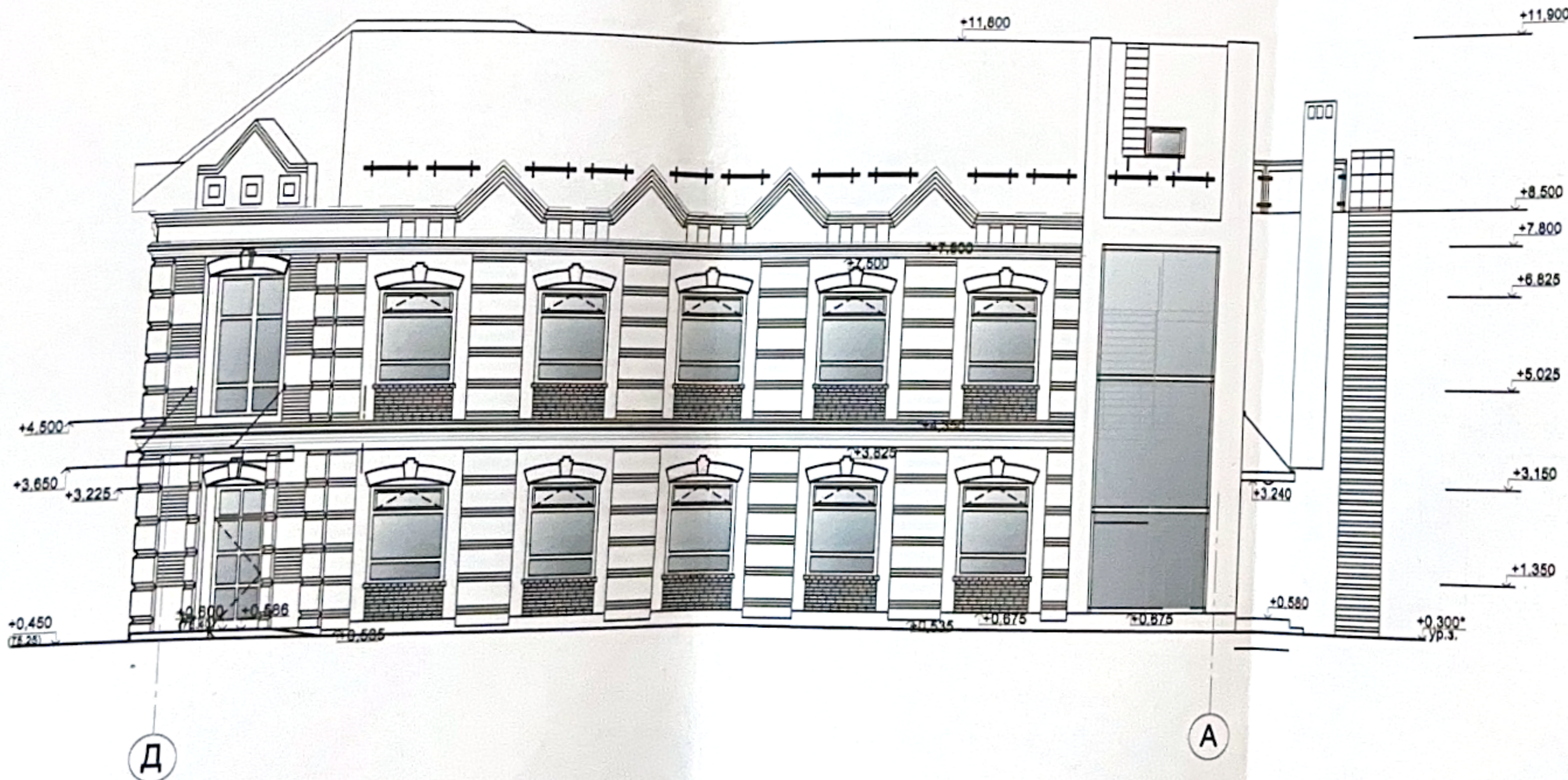
Офисное здание с размещением на 1-ом этаже помещений обслуживающего назначения - кулинарии и кафе по адресу: г. Саранск, ул. Труда, д. 1а



Фасад в осях 8-1



Фасад в осях Д-А



Ведомость наружной отделки.

| № п/п | наименование                                     | вид отделки   | колер №  | цвет |
|-------|--|---|----------|------|
| 1     | Цоколи, крылечки, пандус                         | Керамогранитная плитка Mixstone MS02 Эстима.  |          |      |
| 2     | Стены  | Кирпич рядовой полнотелый одинарный<br>Кирпич рядовой полнотелый фасонный<br><br>Композитные панели ALUCOBOND Terra Arctic frost. |          |      |
| 3     | Кровля   | Фальцевая кровля.<br>Завод САЙД г.Ижевск.   |          |      |
| 4     | Витражи, двери главного входа, входы в кулинарум | Фасадная система из алюминия Schuco   | RAL 8017 |      |
| 5     | Окна   | ПВХ-профиль, стеклопакеты   | RAL 8017 |      |

|            |       |           |       |         |      |   |        |      |                            |
|------------|-------|-----------|-------|---------|------|---|--------|------|----------------------------|
|            |       |           |       |         |      | СПБИ 17/001-ЭП  |        |      |                            |
|            |       |           |       |         |      | Заказчик: Антропов Н.А. <i>Антропов</i>   |        |      |                            |
| Изм.       | Колуч | Лист      | № док | Подпись | Дата | Офисное здание с размещением на 1-ом этаже помещений обслуживающего назначения - кулинарум и кафе по адресу: г. Сарапул, ул. Труда, д. 1а<br><br>Фасады в осях 8-1, Д-А.<br>Ведомость наружной отделки. | Стадия | Лист | Листов                     |
| ГИП        |       | Лошкарев  |       |         |      |   | ПД     |      |                            |
| ГАП        |       | Клобанчик |       |         |      |   |        |      |                            |
| Проверил   |       | Лошкарев  |       |         |      |   |        |      |                            |
| Разработал |       | Клобанчик |       |         |      |   |        |      | 000<br>"Строй Проект-Бюро" |