Оповещение о начале публичных слушаний по проекту решения Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства «магазин промышленных товаров» в границах земельного участка с кадастровым номером 39:04:010235:405»

На публичные слушания представляется проект решения Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства «магазин промышленных товаров» в границах земельного участка с кадастровым номером 39:04:010235:405» (далее – проект решения).

Публичные слушания проводятся в порядке, установленном статьями 5.1 и 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Положением «О порядке проведения публичных слушаний (общественных обсуждений) в муниципальном образовании «Гусевский городской округ», утвержденным решением окружного Совета депутатов МО «Гусевский городской округ» от 20.06.2018 г. № 47.

Информационные материалы по теме публичных слушаний (проект решения, эскизный проект «Строительство магазина промышленных товаров по ул. Победы, 47Б в г. Гусеве Калининградской области») представлены на экспозиции в здании администрации МО «Гусевский городской округ» по адресу: г. Гусев, ул. Ульяновых, 8, 3-й этаж, кабинет 301.

Экспозиция открыта с 04.06.2020 г. по 25.06.2020 г., часы работы: в рабочие дни с 09:00 до 13:00 и с 14:00 до 18:00 (кроме выходных и праздничных дней), в предпраздничные дни с 09:00 до 13:00 и с 14:00 до 17:00. Консультации по теме публичных слушаний проводятся в администрации МО «Гусевский городской округ» (каб. 301).

Проект решения, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, и информационные материалы к нему размещены на официальном сайте администрации МО «Гусевский городской округ» в рубрике/разделе/подразделе: Главная/Город/Градостроительство, недвижимость и зем. Ресурсы/Публичные слушания.

В период размещения проекта решения, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях и информационных материалов к нему, участники публичных слушаний, прошедшие идентификацию в соответствии с п. 12 ст. 5.1. Градостроительного кодекса РФ, имеют право представить свои предложения и замечания:

- в письменной форме в администрации МО «Гусевский городской округ» (каб. 301) в срок до 18-00 25.06.2020 г.;
- посредством записи в книге учета посетителей экспозиций проекта в срок до 18-00 25.06.2020 г.
- в письменной или устной форме в ходе проведения собрания участников публичных слушаний.

Проведение собрания участников публичных слушаний состоится 26.06.2020 г. в 10-00 часов.

Место проведения публичных слушаний: Калининградская область, г. Гусев, ул. Ульяновых, д. 8 (конференц-зал здания администрации).

Российская Федерация
Калининградская область
ООО фирма “ПРОЕКТ”

ЭСКИЗНЫЙ ПРОЕКТ

СТРОИТЕЛЬСТВО МАГАЗИНА ПРОМЫШЛЕННЫХ ТОВАРОВ

по ул.Победы,47 "Б" в г.Гусеве Калининградской области

05/2020

Директор фирмы
ГИП

Тельцова Е.К.

2020 г.

СОДЕРЖАНИЕ

— Содержание.

— ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА:

1. основание для принятия решения о разработке проектной документации;
2. исходные данные и условия для подготовки проекта;
3. сведения о функциональном назначении объекта, состав и характеристика производства, виды работ, услуг;
4. сведения о земельных участках, изымаемых во временное использование (на период строительства); сведения о категории земель, на которых будет располагаться объект капитального строительства, о планировочной организации участка, обоснование проектных предложений по отклонению от предельных параметров разрешенного строительства;
5. данные о планировочных и конструктивных решениях;
6. технико-экономические показатели проектируемых объектов капитального строительства;

— ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ:

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

ПЗУ-1 – Ситуационный план М1:2000
ПЗУ-2 – Схема планировочной организации земельного участка

АРХИТЕКТУРНЫЕ РЕШЕНИЯ

АР-1 – Фасады 1-7’, В-А, 4-1.
АР-2 – План 1-го этажа, М1:150
АР-3 – План 2-го этажа, м1:100
АР-4 – План кровли. разрез 1-1

КОНСТРУКТИВНЫЕ И ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ

КР-1 – Схема расположения фундаментов
КР-2 – Кладочный план 1-го этажа
КР-3 – Кладочный план 2-го этажа
КР-4 – Схема расположения элементов перекрытия на отм.+3,300 и +6,300
КР-5 – Схема расположения элементов стропильной крыши

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.

1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ О РАЗРАБОТКЕ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ:

Настоящий проект разработан на основании решения заказчика о строительстве магазина промышленных товаров на отведенном участке.

2. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ И УСЛОВИЯ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ:

- задание на проектирование;
- кадастровая выписка о земельном участке КН 39:04:010235:405
- градостроительный план, выданный ГБУ КО «Региональный градостроительный центр» 11.12.2019г;
- технические условия на подключение водоснабжения и водоотведение;
- технические условия на присоединение к сетям электроснабжения;
- технические условия на присоединение к сетям газоснабжения,
- техотчет по инженерным изысканиям, выполненный ООО «Землеустроитель» (г.Гусев, ул. Малахова,7) в августе 2014 года.

3. СВЕДЕНИЯ О ФУНКЦИОНАЛЬНОМ НАЗНАЧЕНИИ ОБЪЕКТА, СОСТАВ И ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОИЗВОДСТВА, ВИДЫ РАБОТ, УСЛУГ.

Функциональным назначением объекта строительства является здание магазина промышленных товаров со складскими и вспомогательными помещениями (гараж на 1 место, котельная).

Здание магазина состоит из 2-х блоков – блока непосредственно магазина с помещениями администрации на 2-м этаже и вспомогательного блока (складские помещения, бытовые, гараж для служебного транспорта и котельная).

Производственных помещений в данной здании не предусмотрено, виды работ и услуг определены назначением помещения торговли непродовольственными товарами.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ, ОТВЕДЕННОМ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО, СВЕДЕНИЯ О КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ, О ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ УЧАСТКА, ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТНЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ОТКЛОНЕНИЮ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Территория, отведенная под строительство, расположена на землях городского поселения в коммунально-складской зоне в южной части города, зона П-4 – территория складских и коммунальных объектов. С северной стороны участок отведен по красной линии застройки, с восточной – к территории существующих производственных баз, с юга – территория внутреннего проезда зоны, с запада – охранная зона высоковольтной линии и внутренний проезд коммунально-складской зоны.

Рельеф участка спокойный. На участке зеленых насаждений и заболоченных участков нет. Направление господствующих ветров в летний период – юго-западное, в зимний период – северо-западное. Участок свободен от застройки и коммуникаций.

Разрешенное использование земельного участка с номером КН 39:04:010235:405 согласно кадастровой выписке – магазин, по градостроительному плану – объекты основного вида разрешенного использования.

Планировочной организацией территории земельного участка планируется размещение в северной части участка здания магазина и организация подхода со стороны улицы Победы, далее размещается вспомогательный блок со складскими помещениями, гаражом и котельной.

Въезд на участок организован с южной стороны территории с организаций мест для парковки машин, дворовой территории и хозяйственной зоны (площадка для сбора ТБО, установка очистных дождевых стоков).

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ по участку

№№	Показатели	Количество	расчетный %
1.	Площадь участка, га	0,3002	100
2.	Площадь застройки, м2	391	13
3.	Площадь дорог и площадок с твердым покрытием, м2	961	32
4.	Площадь участков озеленения, м2	1650	55

В связи со сложной конфигурацией участка проектом предусмотрены отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части размещения основного здания на участке.

Основное здание магазина располагается в северной части участка, ширина участка здесь минимум 15,9 м, ширина здания в конструкциях сборного строительства составила 12,3 м, по градостроительному плану отступ от границ участка со стороны проезда и со стороны соседних участков предусмотрен 3,0 м.

Учитывая, что отведенный участок длинной стороной примыкает к охранной зоне ВЛ-15 кВ, составляющей 10,0 м от проводов в обе стороны от линии, и далее расположен непосредственно внутренний проезд коммунально-складской зоны, строительство каких-либо сооружений в охранной зоне высоковольтной линии не разрешается, проектом предлагается сократить отступ от границы участка со стороны ВЛ до 0,0 м в пределах основного здания магазина (шириной 12м с отступом от красной линии 7м).

Перепад высот по длине участка составляет более 3,0 м и место размещения основного здания является самой высокой точкой участка. При отступе здания от красной линии на 5,0 м ведет к удорожанию строительства в части заглубления фундаментов и увеличения объемов земляных работ, чтобы здание по отметкам земли находилось на уровне проезжей части дороги. Проектом предлагается сократить расстояние от красной линии до 3,0 м с учетом треугольника видимости на перекрестках при движении автотранспорта и пешеходов, а также из-за расположения по красной линии высокого забора соседнего участка.

5. ДАННЫЕ О ПЛАНИРОВОЧНЫХ И КОНСТРУКТИВНЫХ РЕШЕНИЯХ;

Здание выполнено из 2-х блоков – двухэтажное с размерами в осях 10,8х12,0м, высота этажей 3,3 м – блок магазина и администрации, и одноэтажное с размерами в осях 6,00 х 37,50 м2, высота помещений 3,9 м – складские и вспомогательные помещения, гараж и котельная.

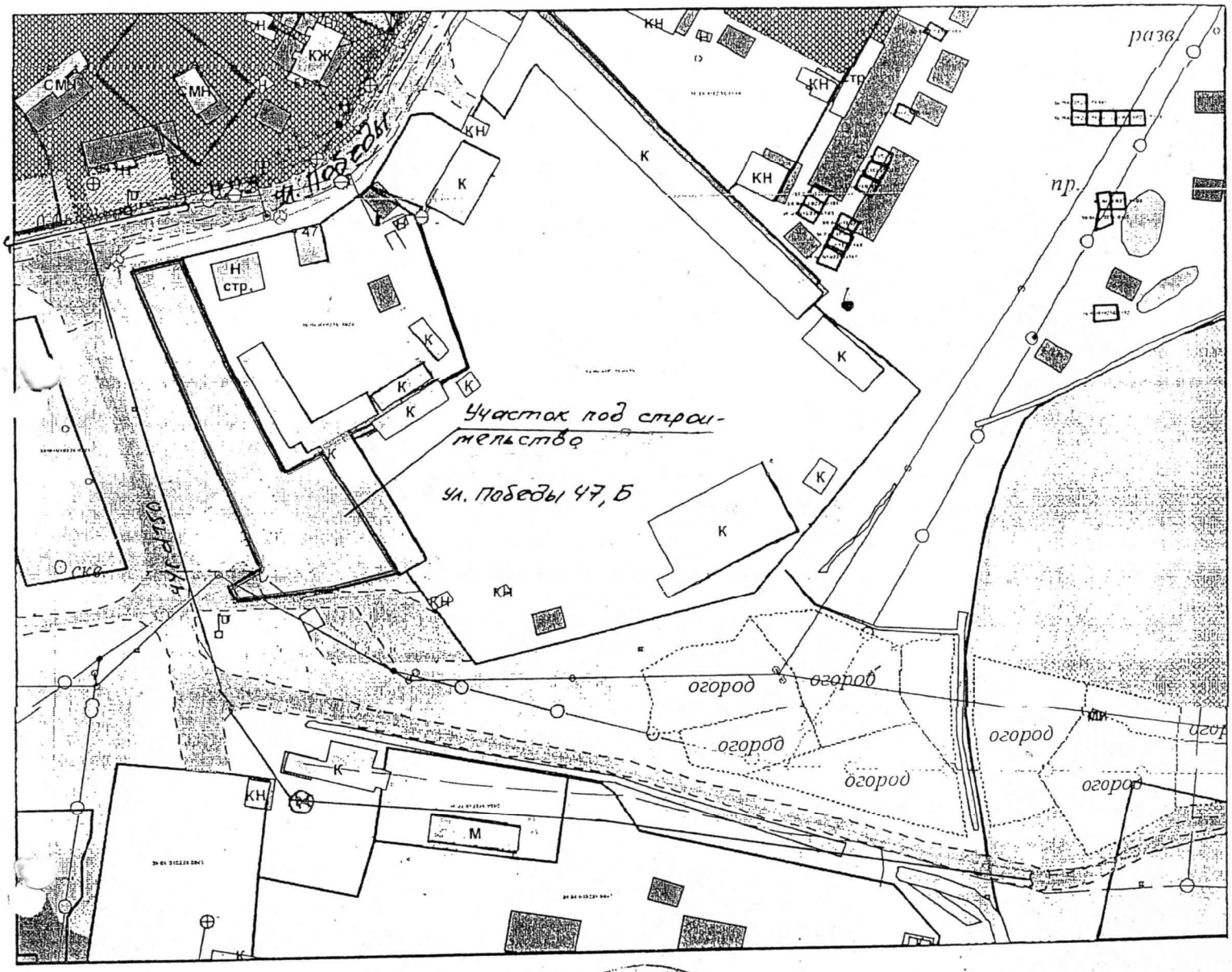
Конструктивная схема здания – бескаркасная с несущими стенами из газосиликатных блоков и перекрытиями из сборных железобетонных панелей перекрытий, фундаменты – ленточные из сборных бетонных блоков с заглублением не менее 1,1 м от земли.

Проектные решения об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства не нарушают требования технических регламентов и соответствуют санитарно-гигиеническим и противопожарным нормам.

6. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗДАНИЮ

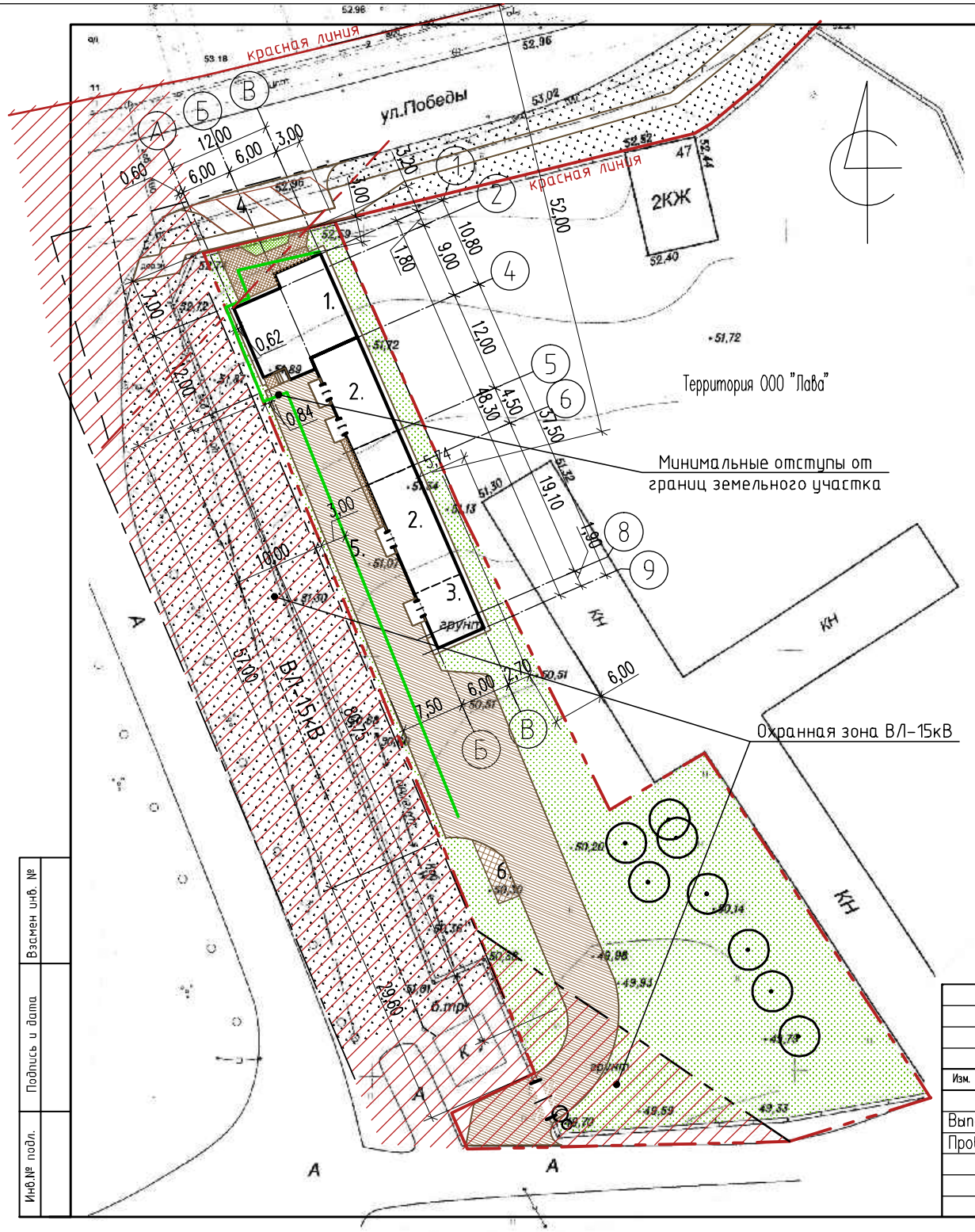
Показатели	Ед.изм.	Кол-во
Площадь застройки, в том числе: основное здание/ вспомогательное	м2	- 391,0 - 136,6 / 254,4
Строительный объем основное здание/ вспомогательное	м3	- 1 787,0 - 857,0 / 930,0
Общая площадь, в том числе: основное здание/ вспомогательное	м2	- 419,0 - 215,4 / 203,6
Количество этажей, высота здания	м	– 2 этажа, высота – 9,52 м и 1 этаж, высота – 4,84 м

Схема согласования земельного участка, расположенного в г. Гусеве по
ı. Победы, 47 "Б", под строительство М 1:2000



И.о. начальника отдела архитектуры и территориального планирования

С.В. Шупикова



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№№	Наименование	Площадь застройки м2	Примечания
1.	Здание магазина	136,6	
2.	Складские помещения	254,4	
3.	Гароаж и котельная		
4.	Гостевая стоянка	-	
5.	Территория подъезда к складам	-	
6.	Площадка хозяйственная	-	

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО УЧАСТКУ

№№	Наименование	Площадь застройки м2	Примечания
1.	Площадь участка, га	0,3002	
2.	Площадь застройки, м2	391	
3.	Площадь дорог и площадок, м2	961	
4.	Площадь озеленения, м2	1650	
5.	Процент застройки	13	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- покрытие проезда, автостоянки,
- плиточное покрытие дорожек, площадок и отмостки
- газоны, зеленые насаждения по участку

Схема планировочной организации земельного участка разработана на основании градостроительного плана, подготовленного Агенством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области 11.12.2019г., на топоснове, выполненной ООО "Кадастр" в сентябре 2013 года.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Nдок.	Подпись	Дата
Выполнил		Долгих			
Проверил		Тельцова			

03/2020-ПЗУ

Строительство магазина промышленных товаров по ул.Победы,47-Б в г.Гусеве

Стадия	Лист	Листов
П	1	2

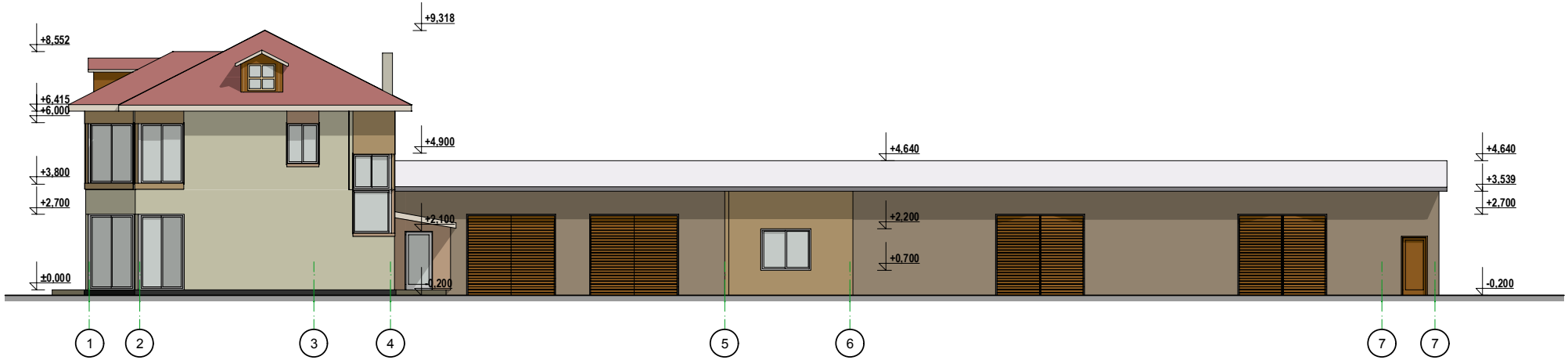
Схема планировочной организации земельного участка

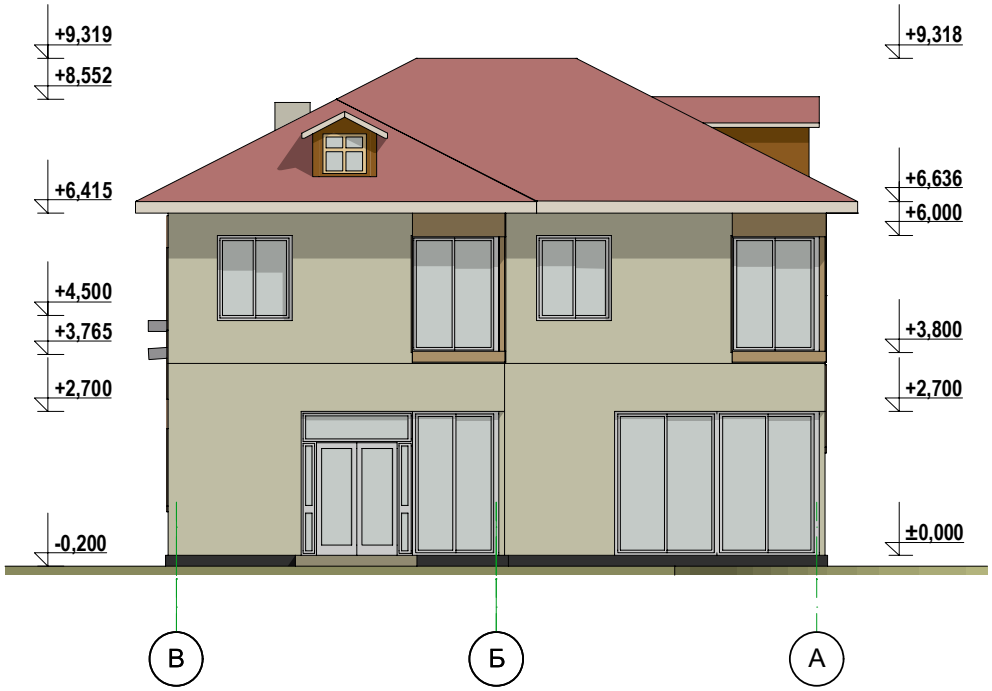
ООО фирма "ПРОЕКТ"

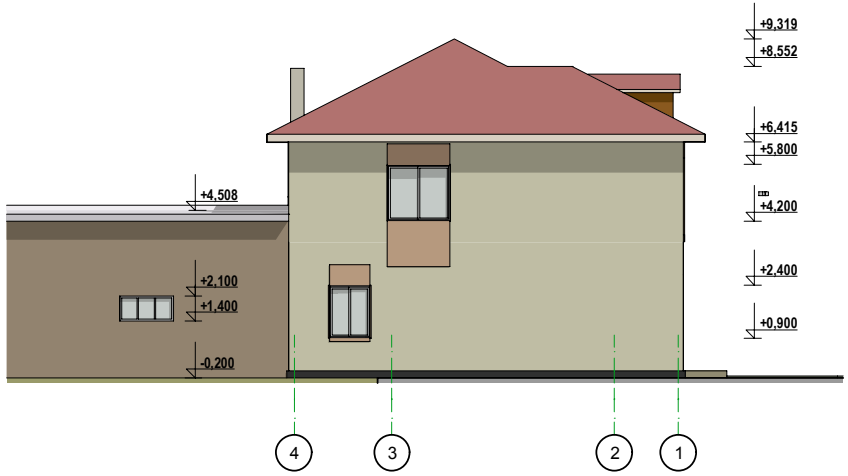
Взамен инв. №

Подпись и дата

Инв.№ подл.





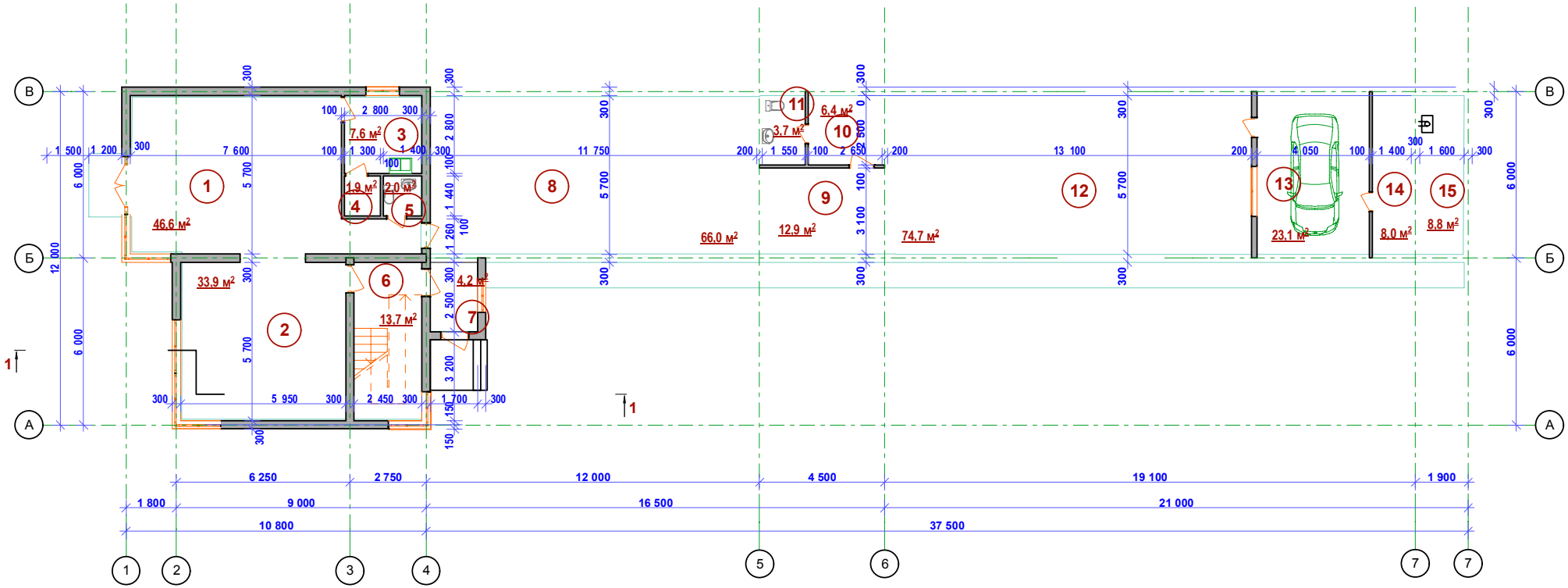


						Строительство магазина промышленных товаров по ул.Победы, 47-Б в г.Гусеве	03/2020- АР	
						ФАСАД 1-5	Стадия	Лист	Листов
							П	1	4
							ООО фирма "Проект"		
		архитектор	Тельцова						

Взамен инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.



ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

№пом	Помещения	Площадь, м2
	БЛОК магазина	
1.	Торговый зал	46,2
2.	Торговый зал	33,9
3.	Подсобная	7,6
4.	Кладовка	1,9
5.	Санузел	2,0
6.	Лестничная клетка	13,7
7.	Тамбур	4,5
	ВСЕГО площадь помещений 1-го этажа	
		109,8

ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

№пом	Помещения	Площадь, м2
	БЛОК вспомогательных помещений	
8.	Складское помещение	66,0
9.	Помещение персонала	12,9
10.	Гардеробная	6,4
11.	Санузел персонала	3,7
12.	Складское помещение	74,7
13.	Гараж служебного транспорта	23,1
14.	Подсобная (электрощитовая)	8,0
15.	Котельная	8,8
	ВСЕГО площадь помещений	
	вспомогательного блока	203,6

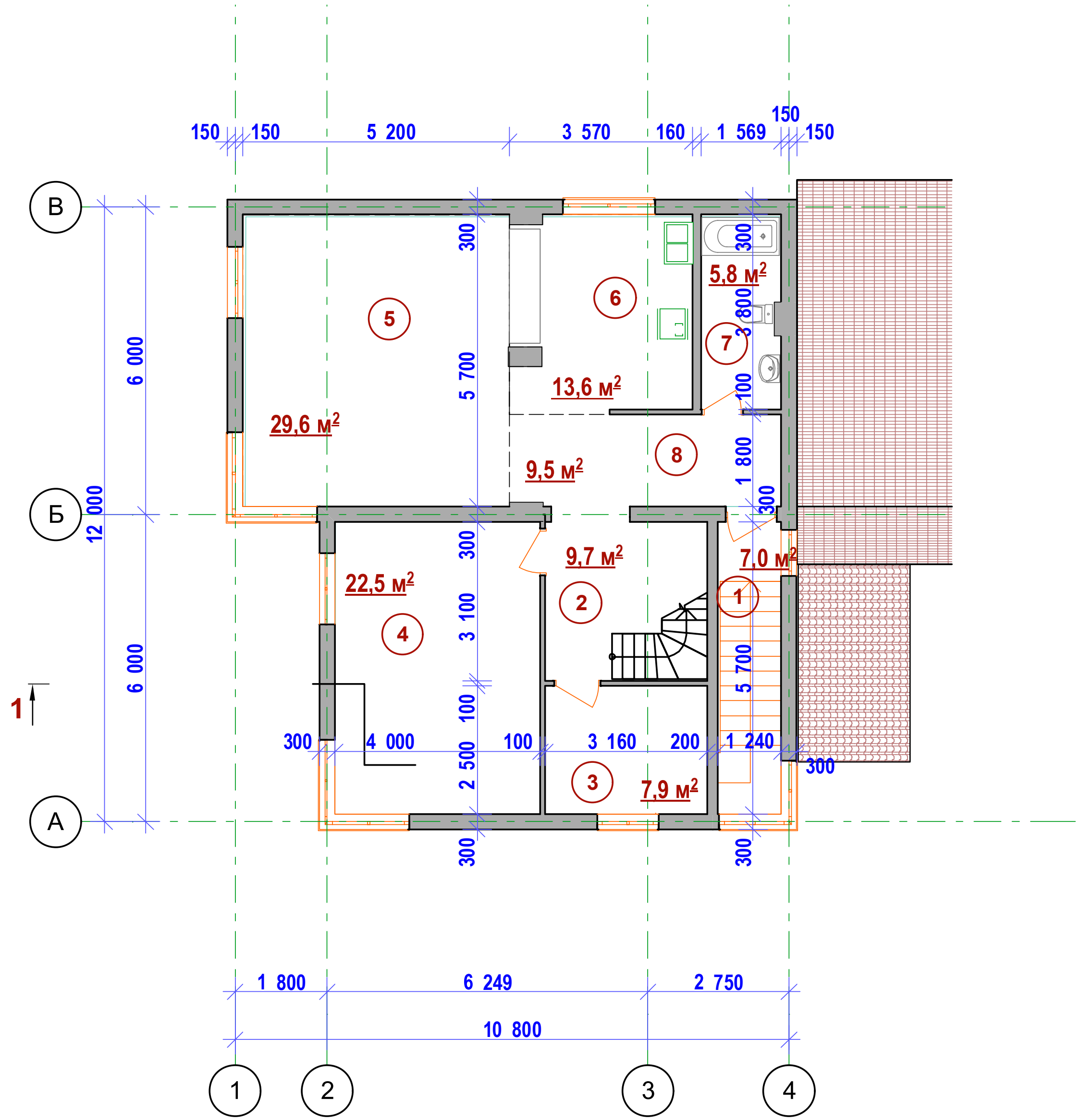
Площадь всех помещений этажа - 313,4 м2, в том числе магазин - 91,6 м2.

						Строительство магазина промышленных товаров по ул.Победы, 47-Б в г.Гусеве	03/2020- АР	
						План первого этажа. М1:150	Стадия	Лист	Листов
							П	2	
архитектор	Тельцова						ООО фирма "Проект"		

Взамен инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.



Экспликация помещений

Номер по плану	Наименование	Площадь, м2
	БЛОК администрации	
	АДМИНИСТРАТИВНАЯ ЧАСТЬ	
1.	Лестничная клетка	7,0
2.	Коридор	9,7
3.	Кабинет	7,9
4.	Кабинет	22,5
5.	Комната отдыха	29,6
6.	Место приема пищи	13,6
7.	Санузел персонала	5,8
8.	Коридор	9,5
	ВСЕГО площадь помещений 2-го этажа	
		105,6

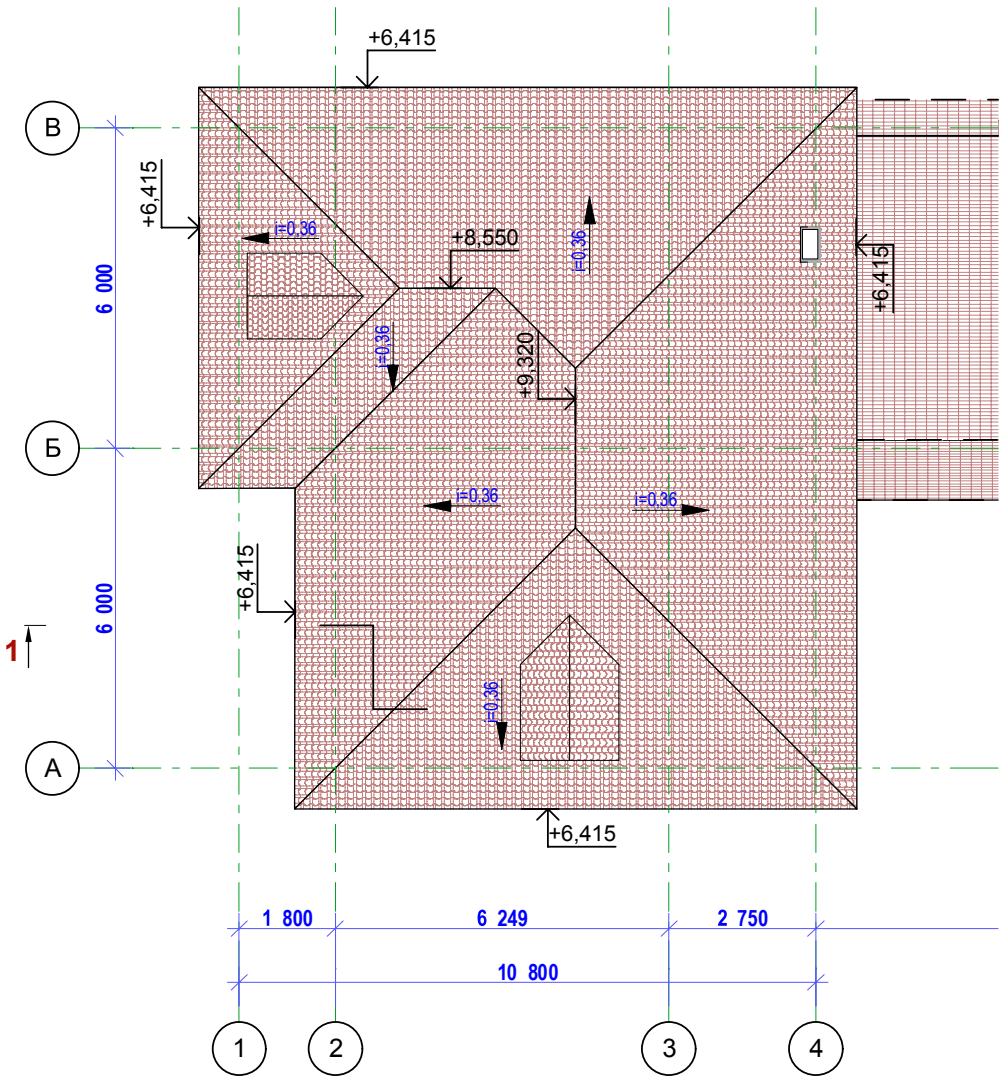
Строительство магазина промышленных товаров по ул.Победы, 47-Б в г.Гусеве		03/2020- АР
План второго этажа. М1:100	Стадия: П	Лист: 3
архитектор Тельцова		ООО фирма "Проект"

Взамен инв. N

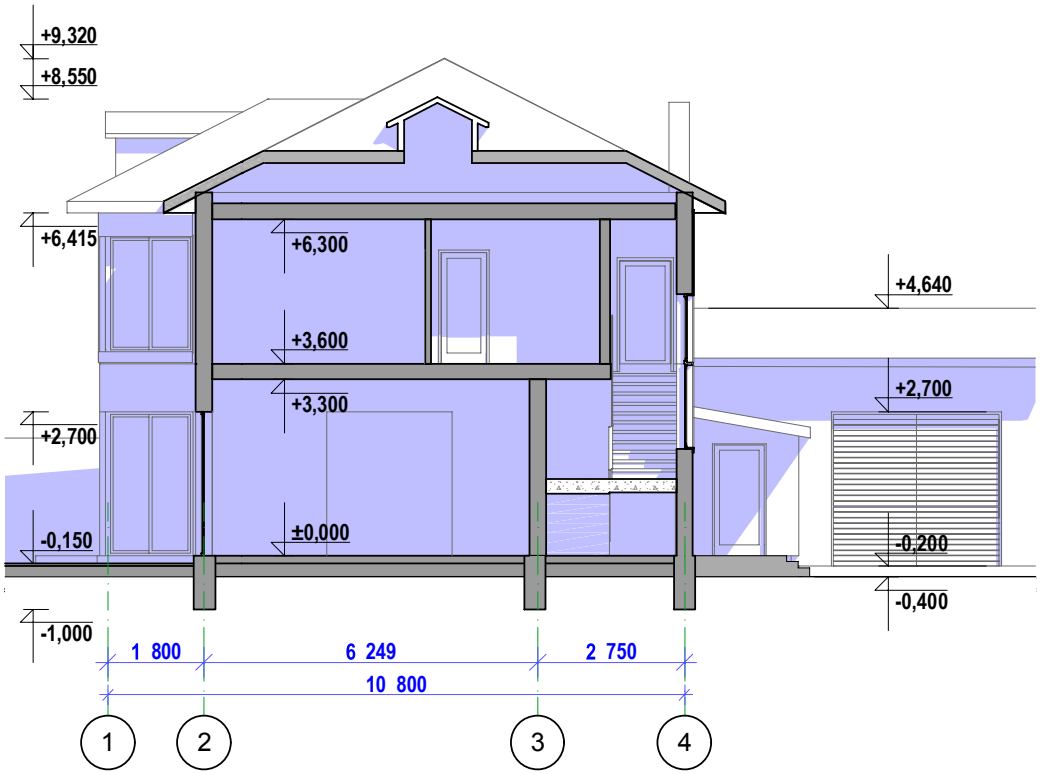
Подпись и дата

Инв. N подл.

План кровли



Разрез 1-1

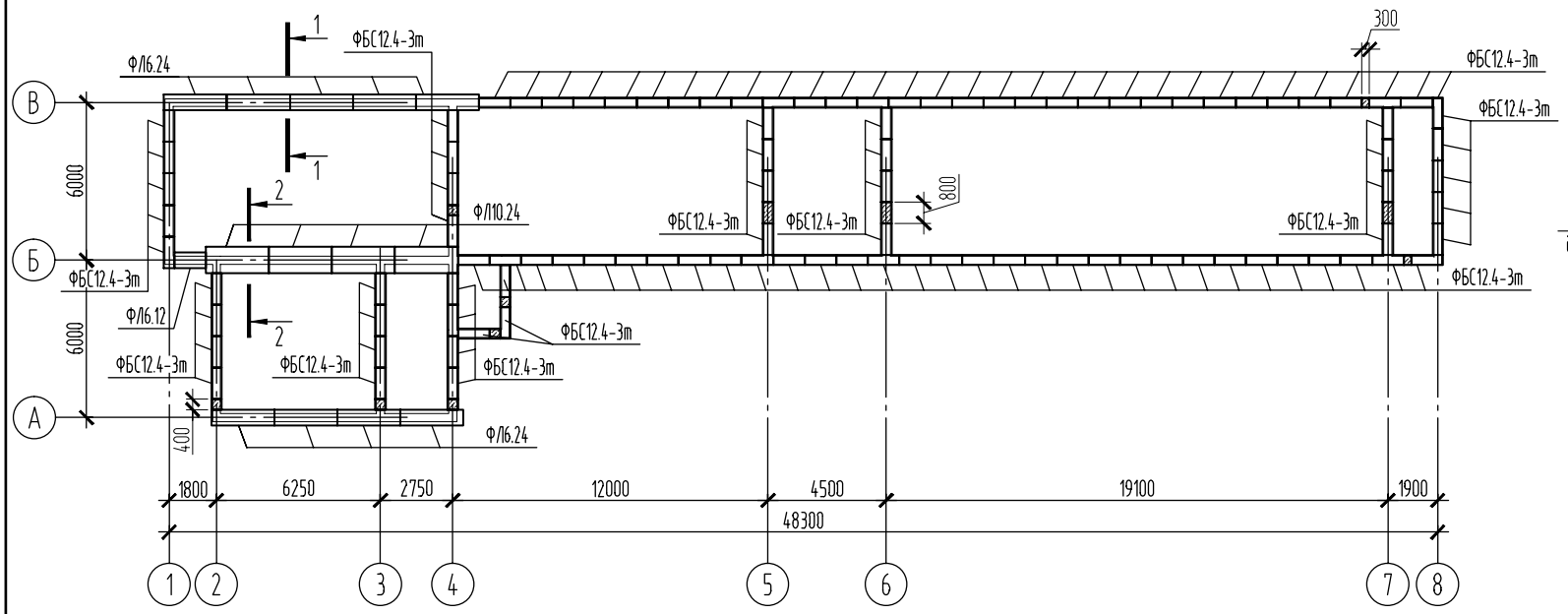


						Строительство магазина промышленных товаров по ул.Победы, 47-Б в г.Гусеве		03/2020- АР	
						План кровли. Разрез 1-1	Стадия	Лист	Листов
							П	4	
		архитектор	Тельцова				ООО фирма "Проект"		

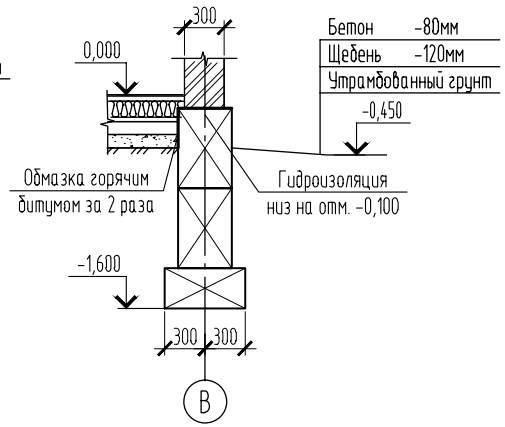
Взамен инв. N

Подпись и дата

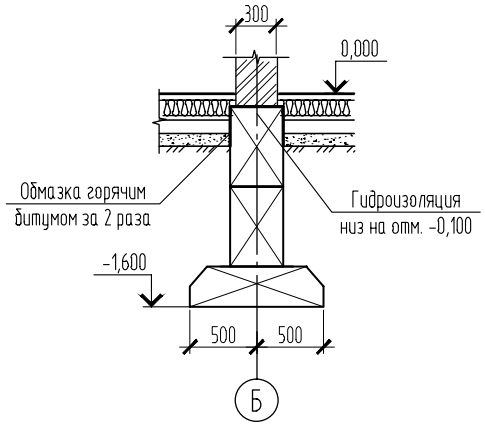
Инв. N подл.



Сечение 1-1



Сечение 2-2



Марка позиции	Обозначение	Наименование	Кол.	Масса ед. кг	Примечание
	ГОСТ 13580-85	ФЛ10.24-3	4	1380	
	То же	ФЛ6.24-1	9	1040	
	То же	ФЛ6.12-1	1	430	
1	ГОСТ 13579-78	ФБС24.4.6-т	105	1300	
2	ГОСТ 13579-78	ФБС12.4.6-т	22	640	
3	ГОСТ 13579-78	ФБС9.4.6-т	22	470	
4	ГОСТ 13579-78	ФБС12.4.3-т	98	310	

1. За относительную отметку 0.000 принят уровень чистого пола 1-го этажа
2. Под плиты сборных фундаментов предусмотреть подготовку из ПГС т.100мм
3. При обнаружении в основании насыпных грунтов или грунтов с нарушенной структурой необходимо их пройти и углубиться в материковый грунт не менее 30см.
4. Кладку стен подземной части из бетонных блоков выполнять с перевязкой швов не менее 40см на растворе М50. Монолитные участки стен подземной части выполнять из бетона кл. В7,5 - 2,93м3.
5. Засыпку котлована производить ненабухающим грунтом(без строительного мусора) слоями по 15-20см с тщательным послойным трамбованием в соответствии с требованием СНиП3.04.01-87.
6. Горизонтальную гидроизоляцию на отметке -0.100 выполнять из двух слоев гидроизола на горячей битумной мастике по выравненной раствором поверхности.
7. Расход бетона кл. В15 на монолитные подушки фундамента - 0,65м3

Взамен инв. №

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	NДок.	Подпись	Дата
ГИП		Тельцова			
Инженер		Колгунова			

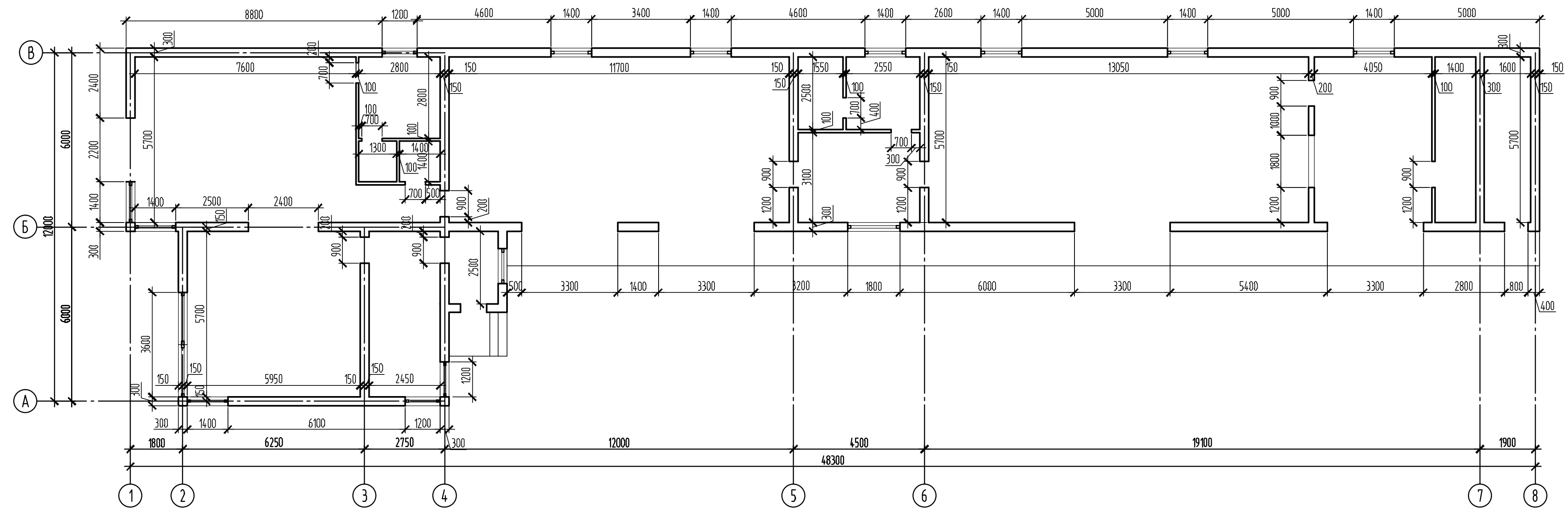
03/2020-КР

Строительство магазина промышленных товаров по ул. Победы, 47-Б в г. Гусеве

Стадия	Лист	Листов
П	1	5

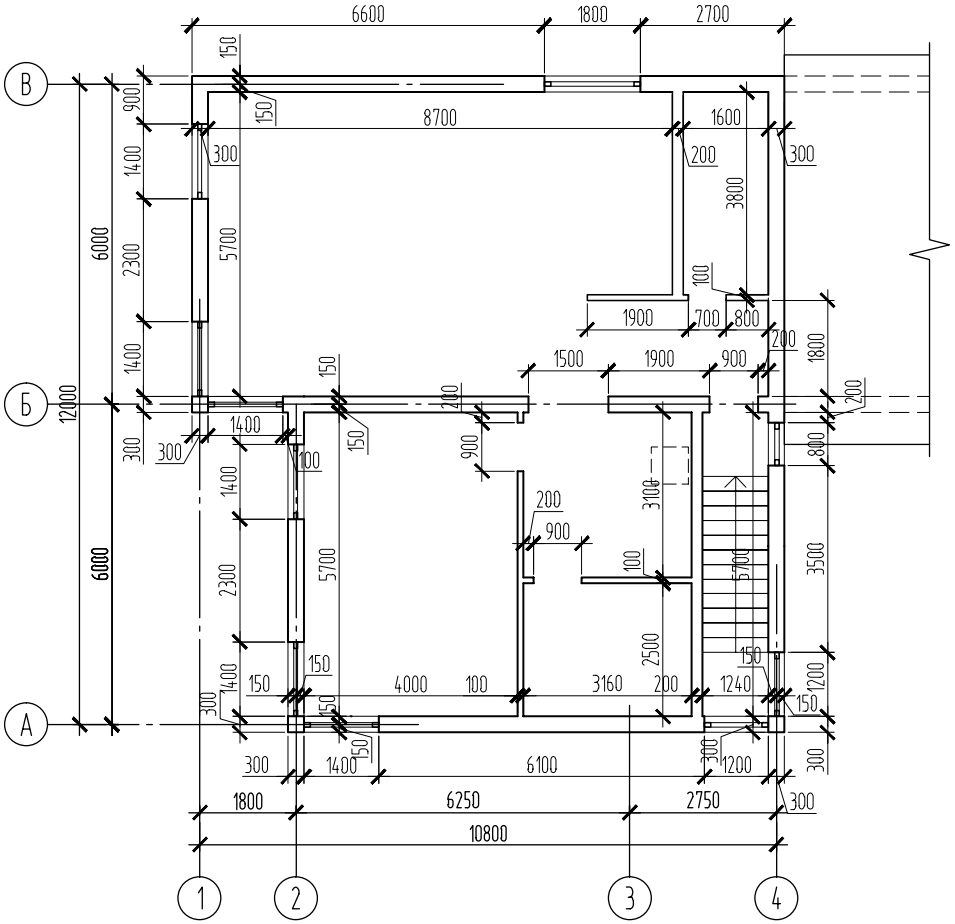
Схема расположения фундаментов.

ООО фирма "ПРОЕКТ"



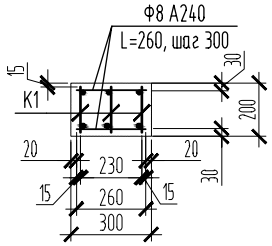
						03/2020-КР
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата	Строительство магазина по ул. Победы, 47-Б в г. Гусеве
ГИП		Тельцова				Стадия: П; Лист: 2; Листов:
Инженер		Колгунова				
Норм. контроль		Тельцова				Кладочный план 1 этажа. / ООО фирма "ПРОЕКТ"

Взамен инв. №
Подпись и дата
Инв.№ подл.

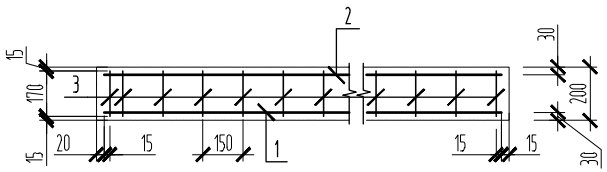


Марка позиции	Обозначение	Наименование	Кол.	Масса ед.кг	Примечание
		Перемычка ПР-1			
К1		Каркас К1	3		
		Соединительная арматура Ф8 А240, L=260 / ГОСТ 5781-82			
		Бетон кл. В15			
		Каркас К1			
1		Арматура Ф12 А400, / ГОСТ 5781-82	1		
2		Арматура Ф10 А400 / ГОСТ 5781-82	1		
3		Арматура Ф6 А240 / ГОСТ 5781-82			

Сечение по монолитной перемычке



Каркас К1



1. Над дверными проемами в перегородках толщиной 100 и 120мм в монолитном (арматурном) слое бетона положить арматуру 3Ф12 А300, L=1300мм, смотри ПР10.

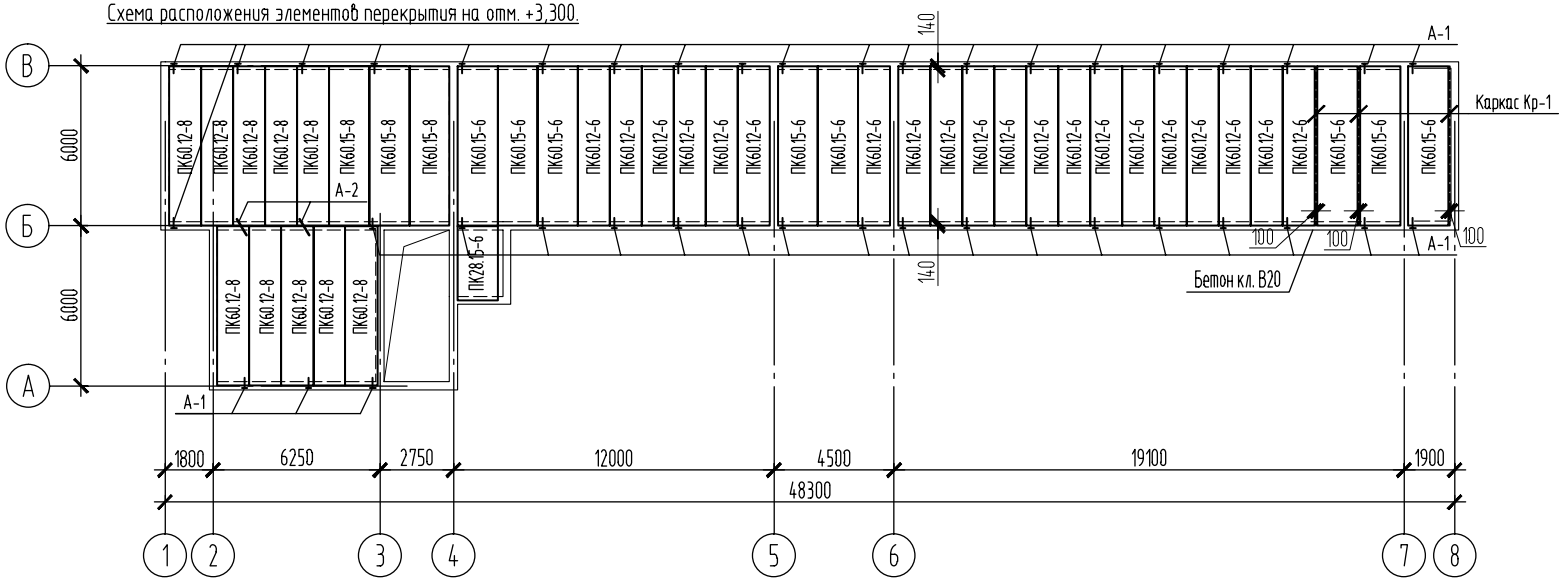
Изм.	Кол.уч.	Лист	NДок.	Подпись	Дата	03/2020-КР		
						Строительство магазина промышленных товаров по ул. Победы, 47-Б в г. Гусеве		
ГИП		Тельцова					Стадия	Лист	Листов
Инженер		Колгунова					П	3	
						Кладочный план 2 этажа.	ООО фирма "ПРОЕКТ"	

Взамен инв. №

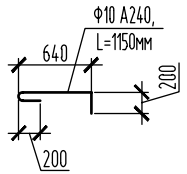
Подпись и дата

Инв.№ подл.

Схема расположения элементов перекрытия на отм. +3,300.



Анкер А-1



Анкер А-2

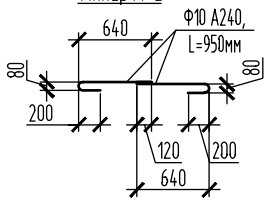
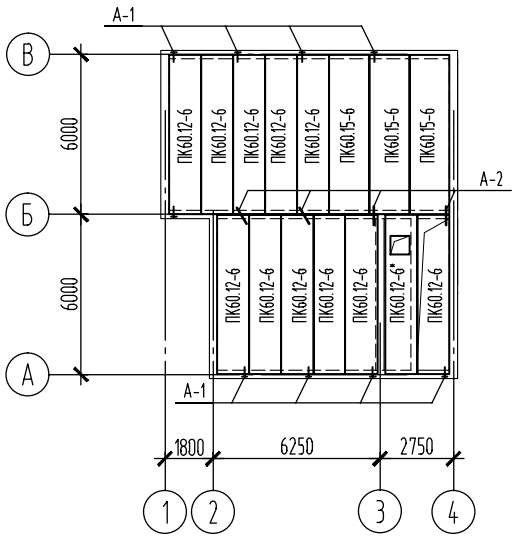
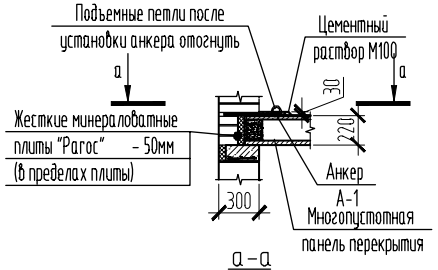


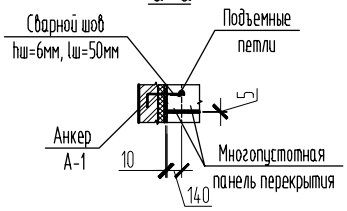
Схема расположения элементов перекрытия на отм. +6,300.



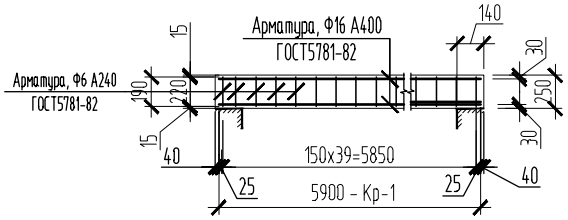
Опирание плиты перекрытия на наружную стену.



а – а



Каркас Кр-1



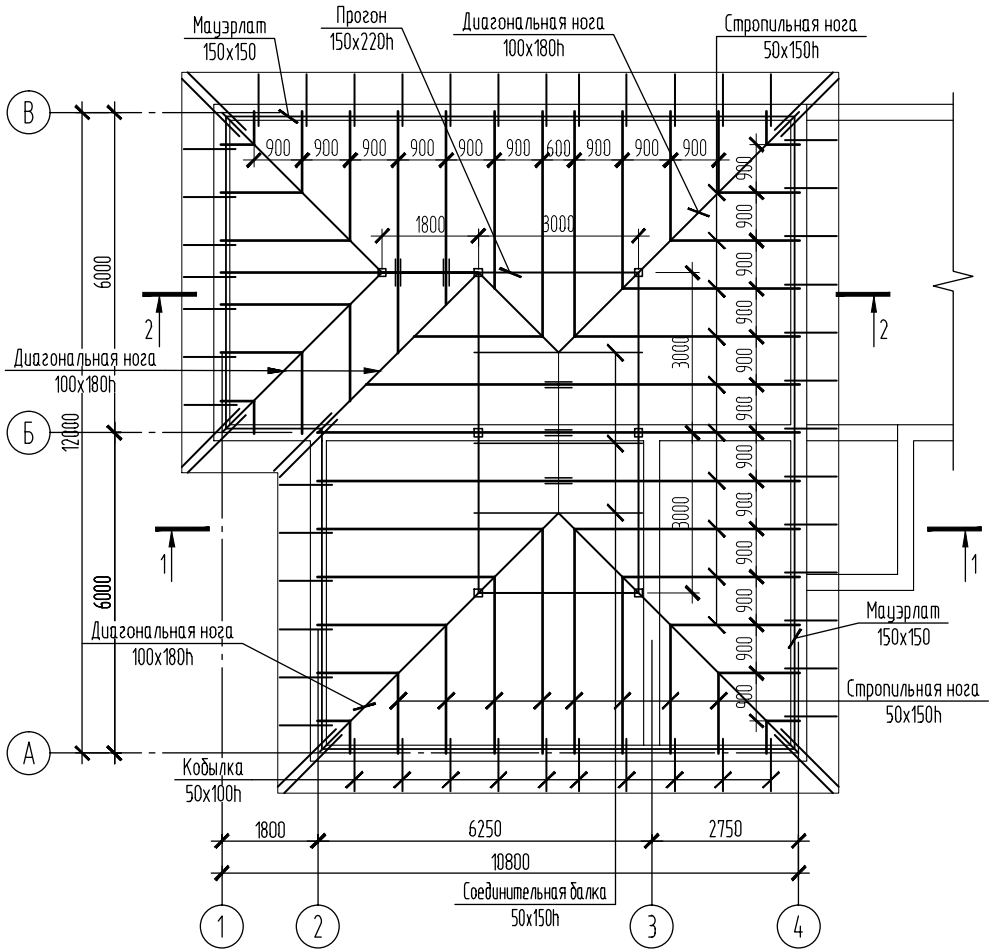
1. Укладку плит перекрытия на стену производить по выровненному свежеуложенному слою цементного раствора М100.
2. Зазоры между плитами перекрытия и стенами, а также швы между плитами тщательно заполнить бетоном кл. В12.5 на мелком заполнителе.
3. После монтажа плит перекрытия каждого этажа выполнить их анкеровку между собой и со стенами с последующим обетонированием анкеров бетоном или раствором.
4. Для пропуска труб через перекрытия в плитах просверлить отверстия шириной не более 150мм по месту в пустотах, не затрагивая несущих ребер плит. После окончания работ отверстия заделать цементным раствором.
5. При монтаже плит строго соблюдать величину опирания их на стены.
6. Монтаж плит покрытия и перекрытия осуществлять в соответствии с указаниями СНиП 3.03.01-87.
7. Отверстия в концах панелей заделать на глубину опирания (не менее 120мм) бетоном кл. В12.5.
8. Производство бетонных, арматурных, опалубочных работ по выполнению монолитных участков вести в соответствии со СНиП 3.03.01-97 "Несущие и ограждающие к
9. В несущих стенах под опирание плит перекрытия выполнить армированный пояс из арматуры 3Ф12 А240 в слое бетона кл. В15 т.150мм. Стыки арматуры выполнить с перепуском не менее 200мм вразбежку

						03/2020-КР			
						Строительство магазина промышленных товаров по ул. Победы, 47-Б в г. Гусеве			
Изм.	Кол.уч.	Лист	NДок.	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
							П	4	
ГИП		Тельцова				Схема расположения элементов перекрытия на отм. +3,300 и +6,300.	ООО фирма "ПРОЕКТ"		
Инженер		Колгунова							

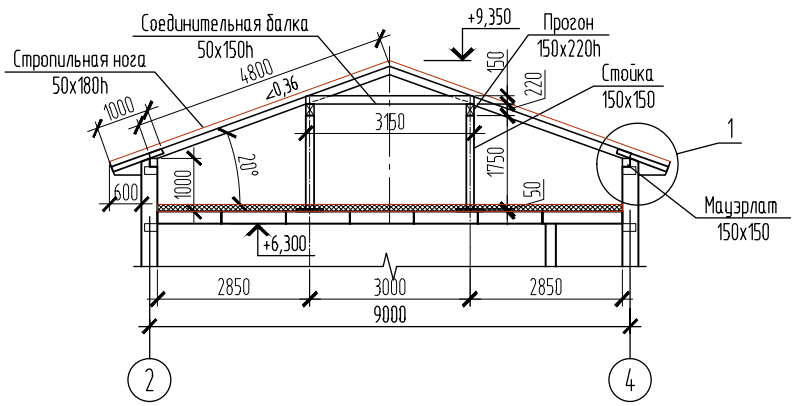
Взамен инв. №

Подпись и дата

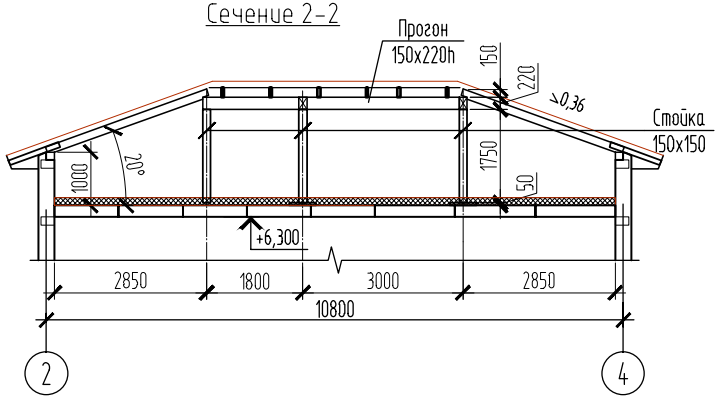
Инв.№ подл.



Сечение 1-1

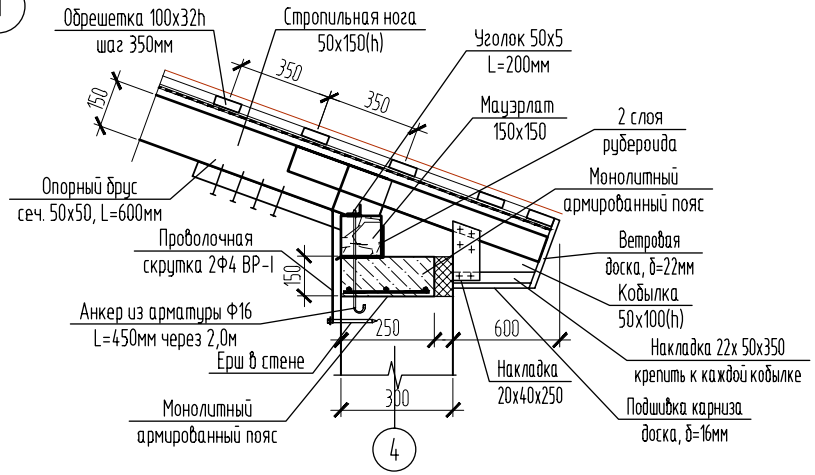


Сечение 2-2



1. В местах соприкасания деревянных элементов и кирпича проложить 1 слой толя.
2. Древесину для стропил применять-сосну 2 категории с влажностью не более 20%.
3. Всю древесину стропил проантисептировать и покрыть огнезащитными составами.
4. Пиломатериалы хвойных пород приняты по ГОСТ 24454-80* и соответствуют требованиям ГОСТ 8486-86*.
5. Перегородки на мансарде выполнять после монтажа стропильной системы.
6. Устройство кровли выполнять в соответствии СНиП 3.04.01-89 "Кровли, гидроизоляция, пароизоляция и теплоизоляция".
7. В несущих стенах под опирание перекрытия и мауэрлата стропильной крыши выполнить армированный пояс из арматуры 3Ф12 А240 в слое бетона кл. В15 т.120-150мм. Стыки арматуры выполнить с перепуском не менее 200мм вразбежку.

1



Изм.	Кол.уч.	Лист	NДок.	Подпись	Дата	03/2020-КР		
						Строительство магазина промышленных товаров по ул. Победы, 47-Б в г. Гусеве		
ГИП		Тельцова					Стадия	Лист	Листов
Инженер		Колгунова					П	5	
						Схема расположения элементов стропильной крыши.	ООО фирма "ПРОЕКТ"	

Взамен инв. №

Подпись и дата

Инв.№ подл.