

# ЭСКИЗНЫЙ ПРОЕКТ

**П 453/25**

МАГАЗИН,  
РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ:  
РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН,  
ЗЕЛЕНОДОЛЬСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ  
РАЙОН, ПГТ. НИЖНИЕ ВЯЗОВЫЕ,  
УЛ. ПАНФИЛОВА, 30  
(ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК 16:20:020110:8)



ООО «ПСК КАРКАС»


**Магазин, расположенный по адресу:  
Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район,  
пгт. Нижние Вязовые, ул. Панфилова, 30  
(земельный участок 16:20:020110:8)**

**П 453/25-ЭП**

РТ, Зеленодольск, 2026

**СОСТАВ ПРОЕКТА:**

		<b>1</b>
1.	Пояснительная записка	2
2.	Ситуационный план	3
3.	Фотофиксация	4
4.	Генплан земельного участка, М 1:400	5
5.	Схема благоустройства, М 1:400	6
6.	Анализ пешеходно-транспортных связей, М 1:400	7
7.	План первого этажа	8
8.	План подвального этажа	9
9.	План кровли. Разрез 1-1	10
10.	Фасад в осях 1-6. Фасад в осях А-Д	11
11.	Фасад в осях 6-1. Фасад в осях Д-А	12
12.	Развертка	13
13.	Визуализация	14
14.	Визуализация	15
15.	Визуализация	16
16.	Визуализация	17
17.	Визуализация (ночной вид)	18
18.	Визуализация (ночной вид)	19

						П 453/25-ЭП					
						Магазин, расположенный по адресу: РТ, ЗМР, пгт. Нижние Вязовые, ул. Панфилова, 30 (з/у 16:20:020110:8)					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Магазин			Стадия	Лист	Листов
Разработал	Степанова			<i>Степанова</i>					ЭП	1	19
ГИП	Минвалеев			<i>Минвалеев</i>		Состав проекта					
Н.контр	Насыбуллин			<i>Насыбуллин</i>	2026						

**ОБЩИЕ ДАННЫЕ**

Технико-экономические показатели здания

№ п/п	Наименование показателя	Ед.изм.	Показатель по объекту
1	Общая площадь земельного участка	кв.м.	1800.0
2	Площадь застройки здания	кв.м.	670.6
3	Общая площадь здания	кв.м.	859.4
4	Торговая площадь здания	кв.м.	632.1
5	Строительный объем здания	куб.м.	3962.4
6	Этажность	этаж	двухэтажное
7	Количество этажей	этаж	1 подземный 1 надземный
8	Единовременное количество посетителей и персонала	чел.	35

**Информация о градостроительной ситуации участка:**

Проектируемое здание магазина располагается по адресу: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, пгт. Нижние Вязовые, ул. Панфилова, 30, на земельном участке с кадастровым номером 16:20:020110:8.

Площадь земельного участка с кадастровым номером 16:20:020110:8 - 1800,0 кв. м.

Назначение объекта капитального строительства - магазин.

Посадка проектируемого здания выполнена с учетом перспективы и технологической связи между проектируемым зданием, сооружениями и подъездными путями, расположенными на застраиваемой территории. Подъезд к зданию осуществляется с улицы Панфилова, пгт. Нижние Вязовые, ЗМР, РТ.

Схема транспортных коммуникаций запроектирована с учетом необходимости обеспечения внешних и внутренних подъездов к объекту, обеспечения работ по тушению пожара в здании и спасения людей в случае пожара. Расстояния от проектируемого здания до проезда, ширина проезда для пожарной техники запроектированы в твердом покрытии в соответствии с разделом 8 СП 4.13130.2013.

Территория оборудована въездом/выездом. Согласно п.8.1 СП 4.13130.2013 запроектирован пожарный подъезд с одной стороны здания (высота здания до 18 м).

На земельном участке запроектировано одно здание.

Благоустройство земельного участка представляет собой комплекс мероприятий по инженерной подготовке и обеспечению безопасности, устройству покрытий, освещению, озеленению. Генеральный план решен на естественном рельефе.

Архитектурно-градостроительное решение:

Здание запроектировано одноэтажным, прямоугольной формы, с плоской кровлей. Основные габаритные размеры здания в осях - 27,0 x 21,0 м, в плане 27,44 x 21,44 м.

Подвальный этаж имеет общую площадь 86,6 м<sup>2</sup>. В подвале, на отм. -2,400 расположено техническое помещение для хозяйственно-бытовых нужд, которое функционально не будет связано с магазином. Высота подвального этажа - 2,2 м.

Первый этаж имеет общую площадь 571,2 м<sup>2</sup>. На первом этаже, на отм. 0,000 расположены три торговых помещения, три сан. узла, тамбур и разгрузочно-погрузочная зона.

Высота первого этажа до низа несущих конструкций - 4,5 м.

Высота первого этажа в чистоте - 4,0 м.

Высота здания - от 6,0 до 8,4 м.

Стены наружные выполнены из стеновых сэндвич-панелей графитового серого цвета RAL 7024, с облицовкой входной группы композитными панелями серого цвета RAL 7040 (серое окно). Изящный и современный облик зданию придают фасадные ламели с сублимацией под дерево (Дуб Супрем/Усадебный), которые являются элементом отделки фасада.

Конструктивные решения:

Несущая конструктивная схема здания решена в каркасном исполнении, представляет собой одноэтажную раму, образуемую колоннами и балками.

За относительную отметку 0,000 принят уровень чистого пола первого этажа.

Фундамент - свайный, ростверки, железобетонный.

Несущие конструкции - металлокаркас. Заделка колонн в фундаменте в плоскости рамы жесткая. Сопряжение балок с колоннами реализовано шарнирным. Сопряжение прогонов с балками реализовано шарнирным.

Стеновые ограждающие конструкции из сэндвич панелей с заполнением минераловатной плитой из базальтового волокна толщиной 120 мм.

Кровля - плоская, мембранная.

Двери наружные - металлические, утепленные.

Двери внутренние - деревянные.

Витражи - из алюминиевых конструкций.

Окна - двойной стеклопакет из ПВХ профилей по ГОСТ 30674 - 99 "Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия".


Расчет требуемого количества машино-мест

Расчет минимально допустимого количества машино-мест для парковки легковых автомобилей возле проектируемого здания ведется согласно приложения Ж СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и таблицы 32 Постановления кабинета министров РТ от 27 декабря 2013 года N 1071 «Об утверждении республиканских нормативов градостроительного проектирования Республики Татарстан».

Проектируемое здание магазина относится к классу "Объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п.). Для данного класса на 40-50 кв. м. общей площади проектируемого объекта предусматривается 1 машино-место. Требуемое количество машино-мест по требованиям нормативов: 571,2/50=11,42 - 12 машино-мест требуется.

Проектируемое здание магазина относится к классу "Объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п.). Для данного класса на 40-50 кв. м. общей площади проектируемого объекта предусматривается 1 машино-место. Требуемое количество машино-мест по требованиям нормативов: 571,2/50=11,42 - 12 машино-мест требуется.

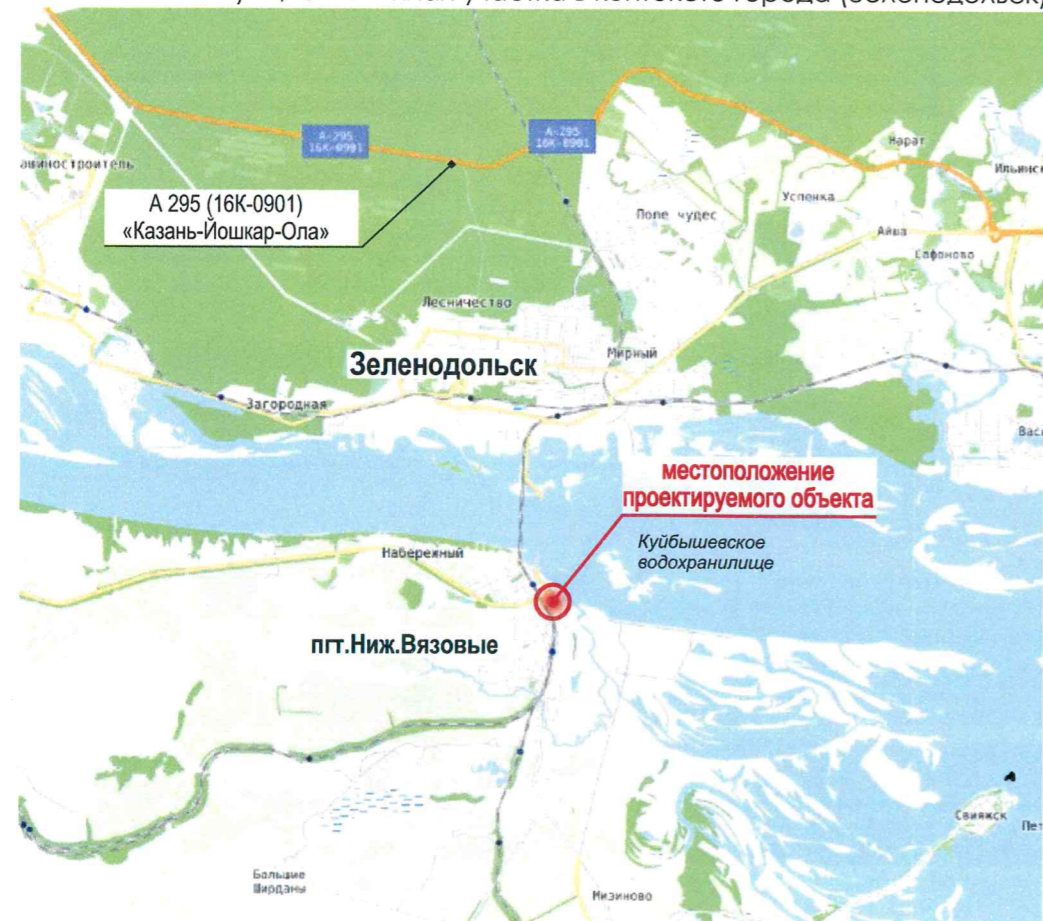
Проектируемое количество машино-мест для легкового автотранспорта - 12, в том числе 2 для МГН.

						П 453/25-ЭП			
						Магазин, расположенный по адресу: РТ, ЗМР, пгт. Нижние Вязовые, ул. Панфилова, 30 (з/у 16:20:020110:8)			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Магазин	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Степанова		<i>Степанова</i>			ЭП	2	
ГИП		Минвалеев		<i>Минвалеев</i>					
						Пояснительная записка	 ООО «ПСК КАРКАС» СРО-П-208-14032019		
Н.контр		Насыбуллин		<i>Насыбуллин</i>	2026				

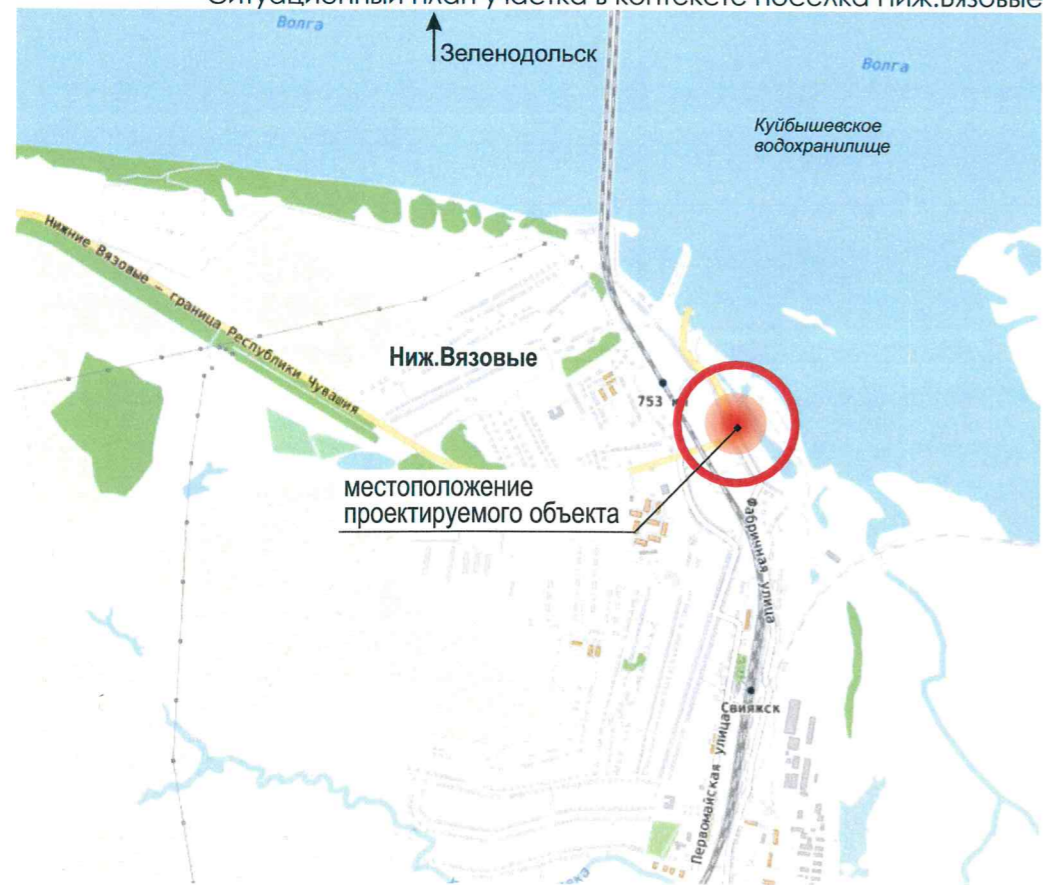
# СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Проектируемый объект располагается: РТ, ЗМР, пгт. Ниж.Вязовые, ул.Панфилова, 30 (з/у. 16:20:020110:8)

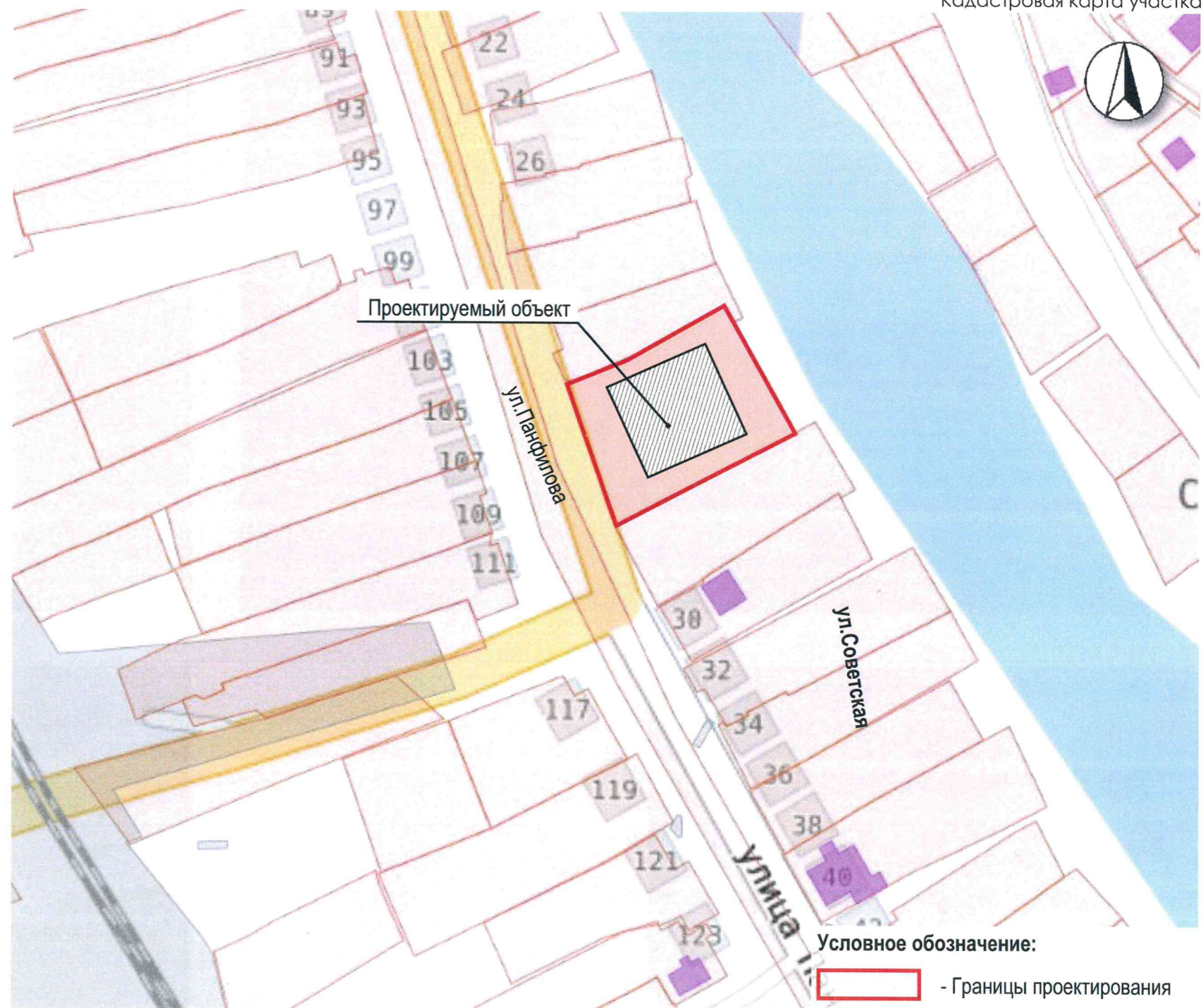
Ситуационный план участка в контексте города (Зеленодольск)




Ситуационный план участка в контексте поселка Ниж.Вязовые



Кадастровая карта участка



Условное обозначение:  
 - Границы проектирования

						П 453/25-ЭП			
						Магазин, расположенный по адресу: РТ, ЗМР, пгт. Нижние Вязовые, ул. Панфилова, 30 (з/у 16:20:020110:8)			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Магазин	Стадия	Лист	Листов
Разработал							ЭП	3	
						Ситуационный план			
Н.контр									

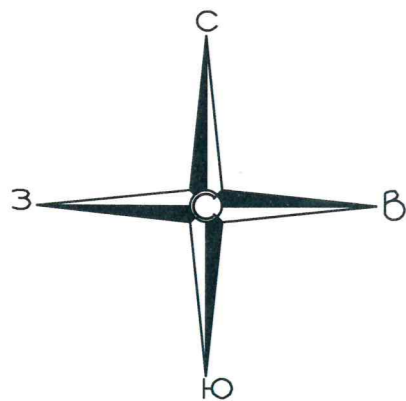
ФОТОФИКСАЦИЯ



Фотофиксация существующего положения от 30 ноября 2025

						П 453/25-ЭП			
						Магазин, расположенный по адресу: РТ, ЗМР, пгт. Нижние Вязовые, ул. Панфилова, 30 (з/у 16:20:020110:8)			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Магазин	Стадия	Лист	Листов
Разработал							ЭП	4	
ГИП				<i>Минвалеев</i>					
						Фотофиксация			
Н.контр				<i>Насыбуллин</i>	2026				

ГЕНПЛАН, М 1:400



Технико-экономические показатели строительства

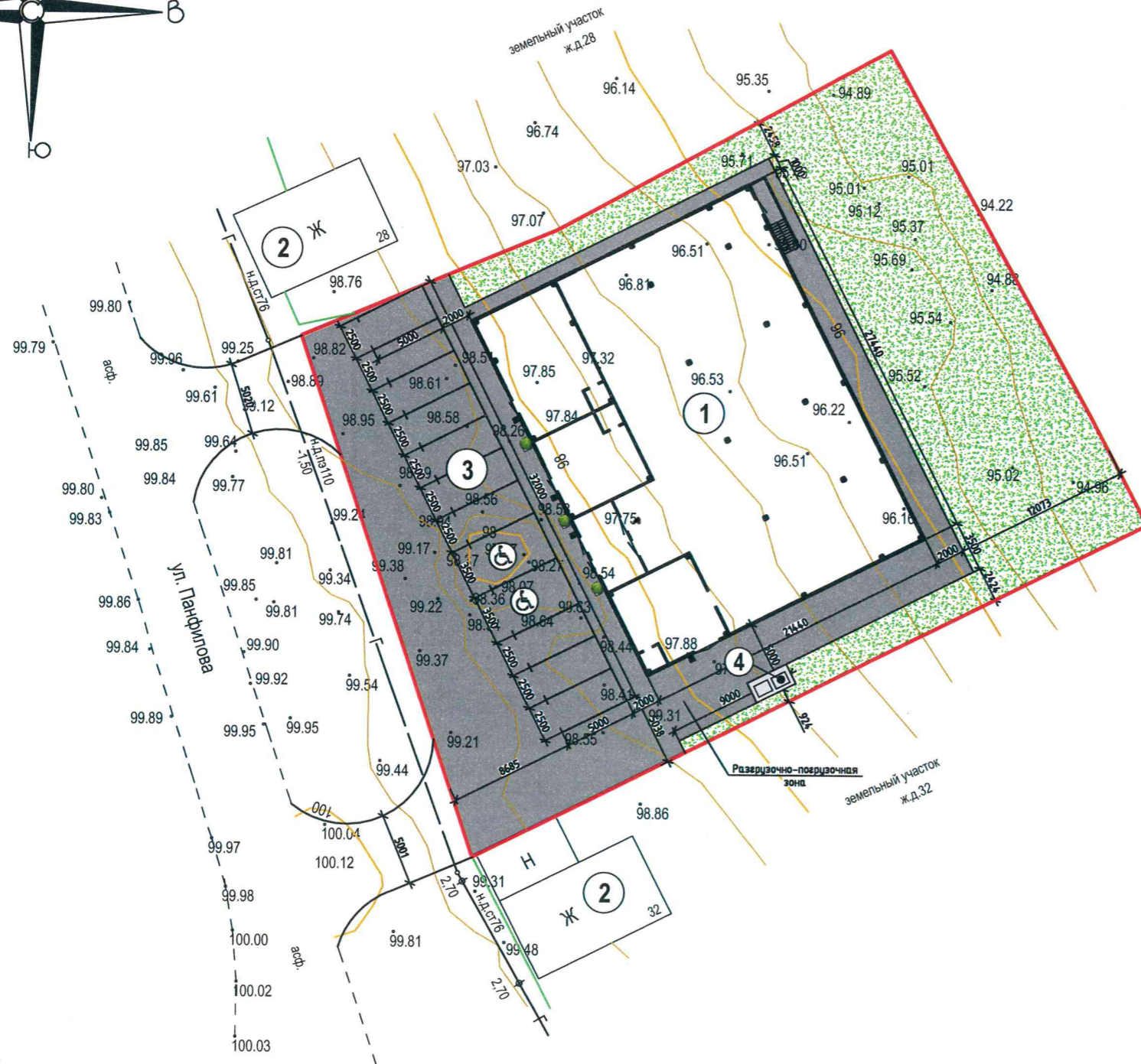
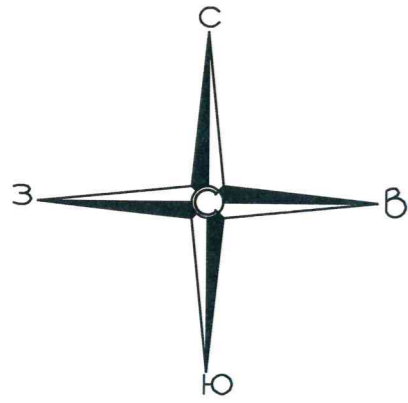
№ п/п	Наименование показателя	Ед.изм.	Показатель по объекту
1	Общая площадь земельного участка	кв.м.	1800.0
2	Площадь застройки проектируемого здания	кв.м.	588.3
3	Площадь парковки для л/а	кв.м.	160.0
4	Площадь естественного озеленения на территории участка	кв.м.	526.6
5	Площадка ТКО на 2 контейнера (бетонное основание)	кв.м.	4.5

Условные обозначения:

- Граница земельного участка с кадастровым номером 16:20:020110:8
- 1 Проектируемое здание ( $S_{\text{застройки}}=588.3$  кв.м.)
- 2 Существующие здания (индивидуальные жилые дома)

П 453/25-ЭП					
Магазин, расположенный по адресу: РТ, ЗМР, пгт. Нижние Вязовые, ул. Панфилова, 30 (з/у 16:20:020110:8)					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал		Степанова		<i>Степанова</i>	
ГИП		Минвалеев		<i>Минвалеев</i>	
Магазин				Стадия	Лист
				ЭП	5
Генплан земельного участка, М 1:400					
Н.контр		Насыбуллин		<i>Насыбуллин</i>	2026

СХЕМА БЛАГОУСТРОЙСТВА, М 1:400



Технико-экономические показатели благоустройства

Обозначение	Наименование	Вид покрытия	Площадь покрытия, кв.м.
	Дорожное покрытие проезжей части	асфальтобетон	685.1
	Проектируемая парковка для л/а (12 м/м в т.ч. 2 для МГН)	асфальтобетон	160.0
	Естественное озеленение	естественное	526.6
	МАФ (урны)	—	3 шт.
	Площадка ТКО на 2 контейнера	бетонное основание	4.5

Спецификация используемых материалов, элементов благоустройства и малых архитектурных форм и озеленения

Наименование	Изображение аналога
<b>Ведомость малых архитектурных форм</b>	
<b>Урна</b> Урна металлическая уличная, 720x330x405 мм, 25 л, цвет черный, СЛ2-250	
<b>Вазон</b> Бетонный вазон «Каролина», 500x500x400 мм, покрытие- каменная крошка	
<b>Озеленение</b>	
<b>Гортензия метельчатая</b> «Little Passion», низкорослая, h-70см	

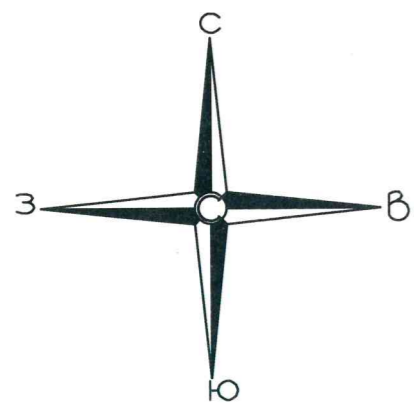
Экспликация зданий и сооружений

Обозначение	Наименование	Прим.
1	Проектируемое здание магазина	Проект.
2	Существующие здания (индивидуальные жилые дома)	Сущ.
3	Парковка для л/а, 12 м/м в т.ч. 1 для МГН	Проект.
4	Площадка сбора ТКО	Проект.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал		Степанова			
ГИП		Минвалеев			
Н.контр		Насыбуллин			2026

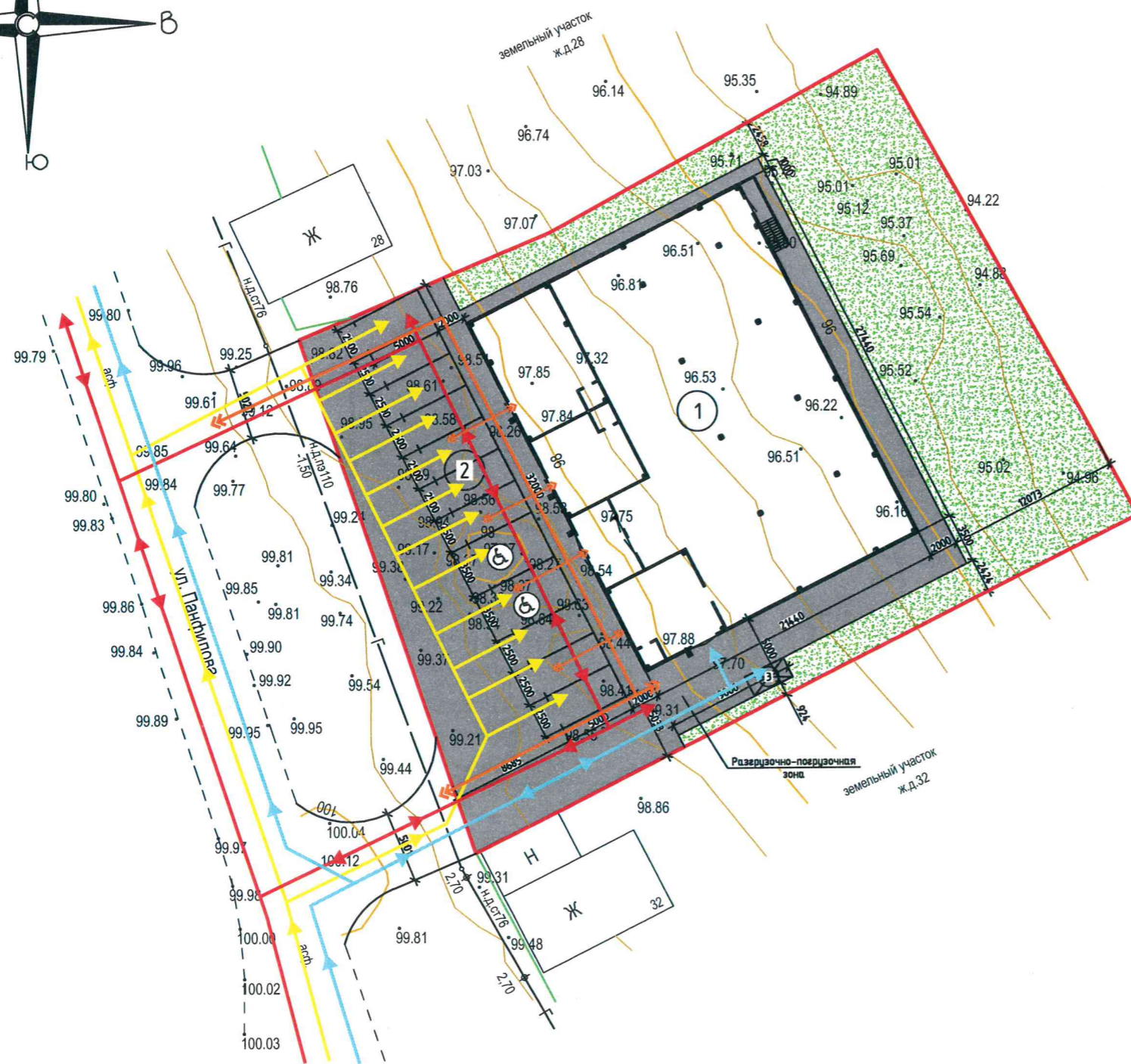
П 453/25-ЭП		
Магазин, расположенный по адресу: РТ, ЗМР, пгт. Нижние Вязовые, ул. Панфилова, 30 (з/у 16:20:020110:8)		
Магазин	Стадия	Лист
	ЭП	6
Схема благоустройства, М 1:400		 ООО «ПСК КАРКАС» СРО-П-208-14032019


# АНАЛИЗ ПЕШЕХОДНО-ТРАНСПОРТНЫХ СВЯЗЕЙ, М 1:400



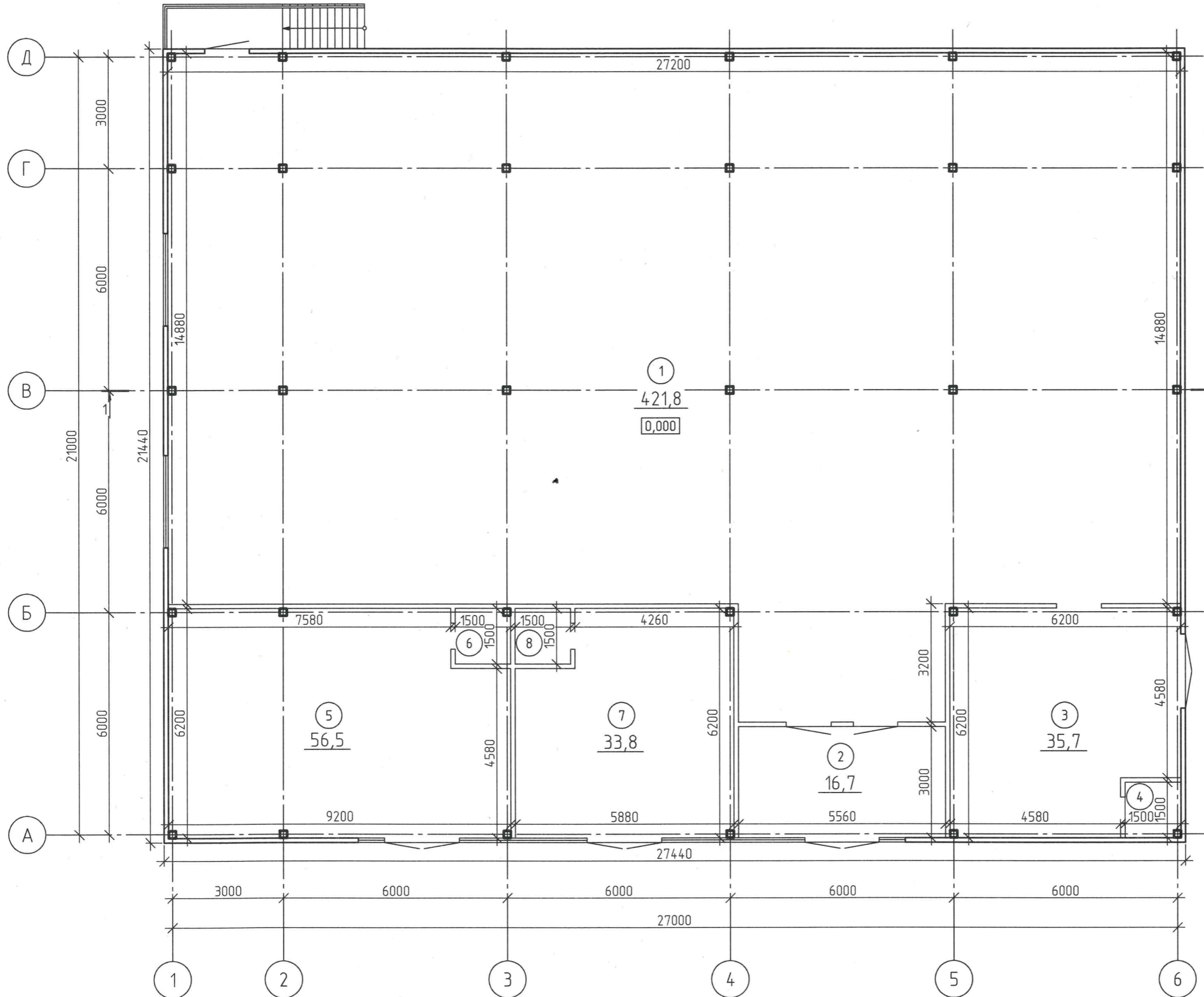
## Условные обозначения:

- Траектория движения пожарных машин
- Траектория движения легкового транспорта
- Траектория движения грузового транспорта
- Основные пешеходные связи



						П 453/25-ЭП			
						Магазин, расположенный по адресу: РТ, ЗМР, пгт. Нижние Вязовые, ул. Панфилова, 30 (з/у 16:20:020110:8)			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Магазин	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Степанова		<i>Степанова</i>			ЭП	7	
ГИП		Минвалеев		<i>Минвалеев</i>					
						Анализ транспортных связей, М 1:400			
Н.контр		Насыбуллин		<i>Насыбуллин</i>	2026				

ПЛАН ПЕРВОГО ЭТАЖА



Экспликация помещений

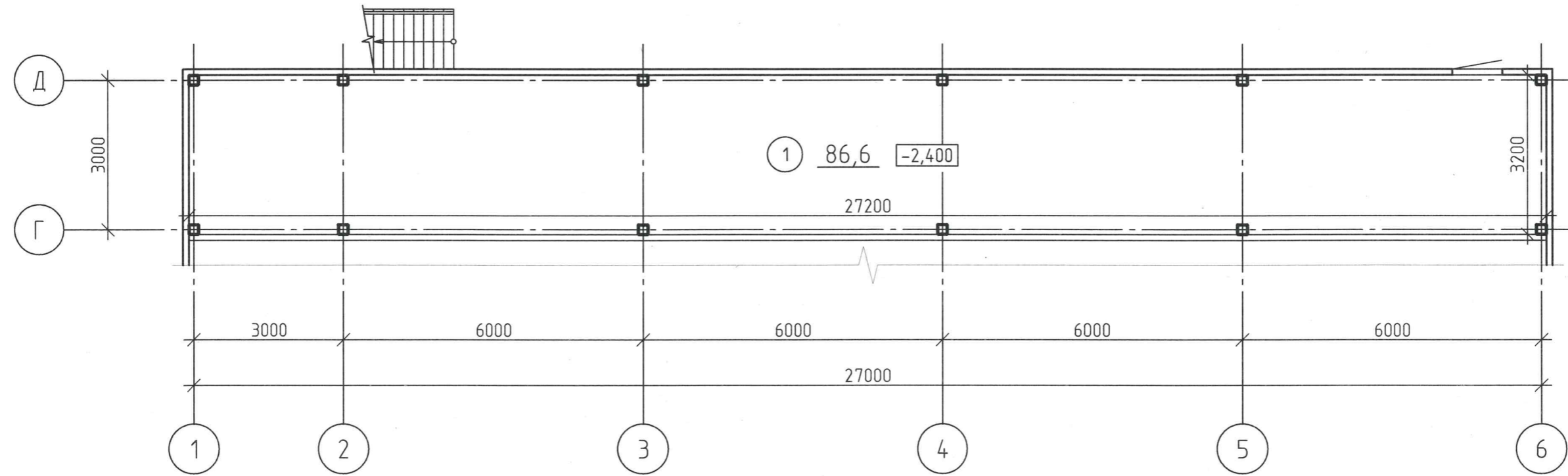
Номер помещения	Наименование	Площадь, кв.м.
1	Торговый зал	421.8
2	Тамбур	16.7
3	Разгрузочно-погрузочная зона	35.7
4	Санузел	2.2
5	Торговый зал	56.5
6	Санузел	2.2
7	Торговый зал	33.8
8	Санузел	2.3
Общая площадь первого этажа		571.2

1. За условную отметку 0.000 принят уровень чистого пола первого этажа

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

План первого этажа


ПЛАН ПОДВАЛЬНОГО ЭТАЖА



1. За отметку 0.000 принят уровень чистого пола первого этажа здания.
2. В подвале, на отм. -2.400 расположено техническое помещение для хозяйственно-бытовых нужд, которое функционально не будет связано с магазином.

Экспликация помещений

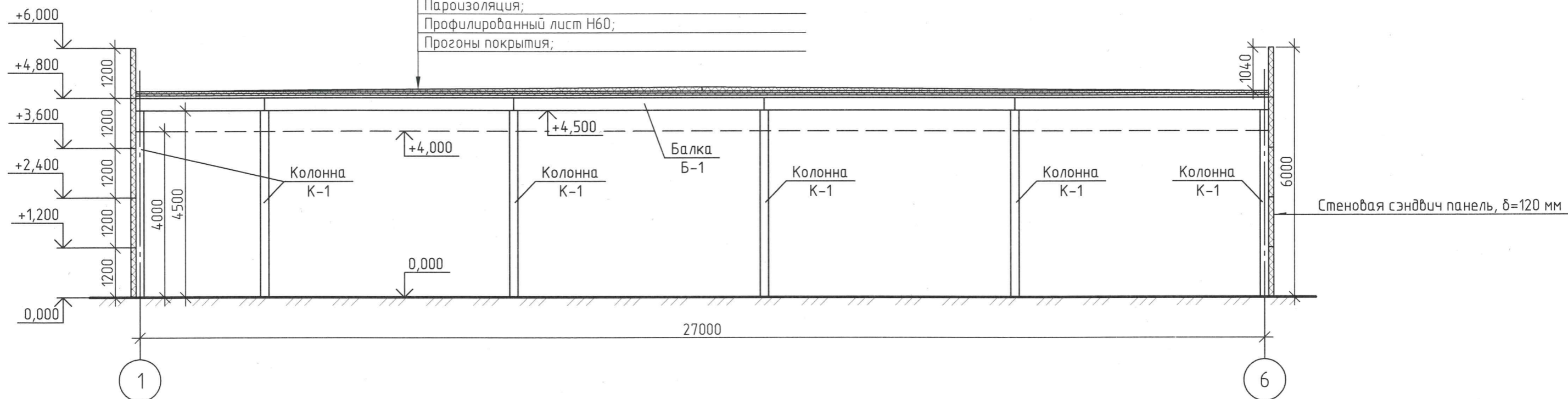
Номер помещения	Наименование	Площадь, кв.м.
1	Техническое помещение	86.6
	Общая площадь подвального этажа	86.6

						П 453/25-ЭП			
						Магазин, расположенный по адресу: РТ, ЗМР, пгт. Нижние Вязовые, ул. Панфилова, 30 (з/у 16:20:020110:8)			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Магазин	Стадия	Лист	Листов
Разработал				Степанова			ЭП	9	
ГИП				Минвалеев					
						План подвального этажа			
Н.контр				Насыбуллин	2026			 ООО «ПСК КАРКАС» СРО-П-208-14032019	

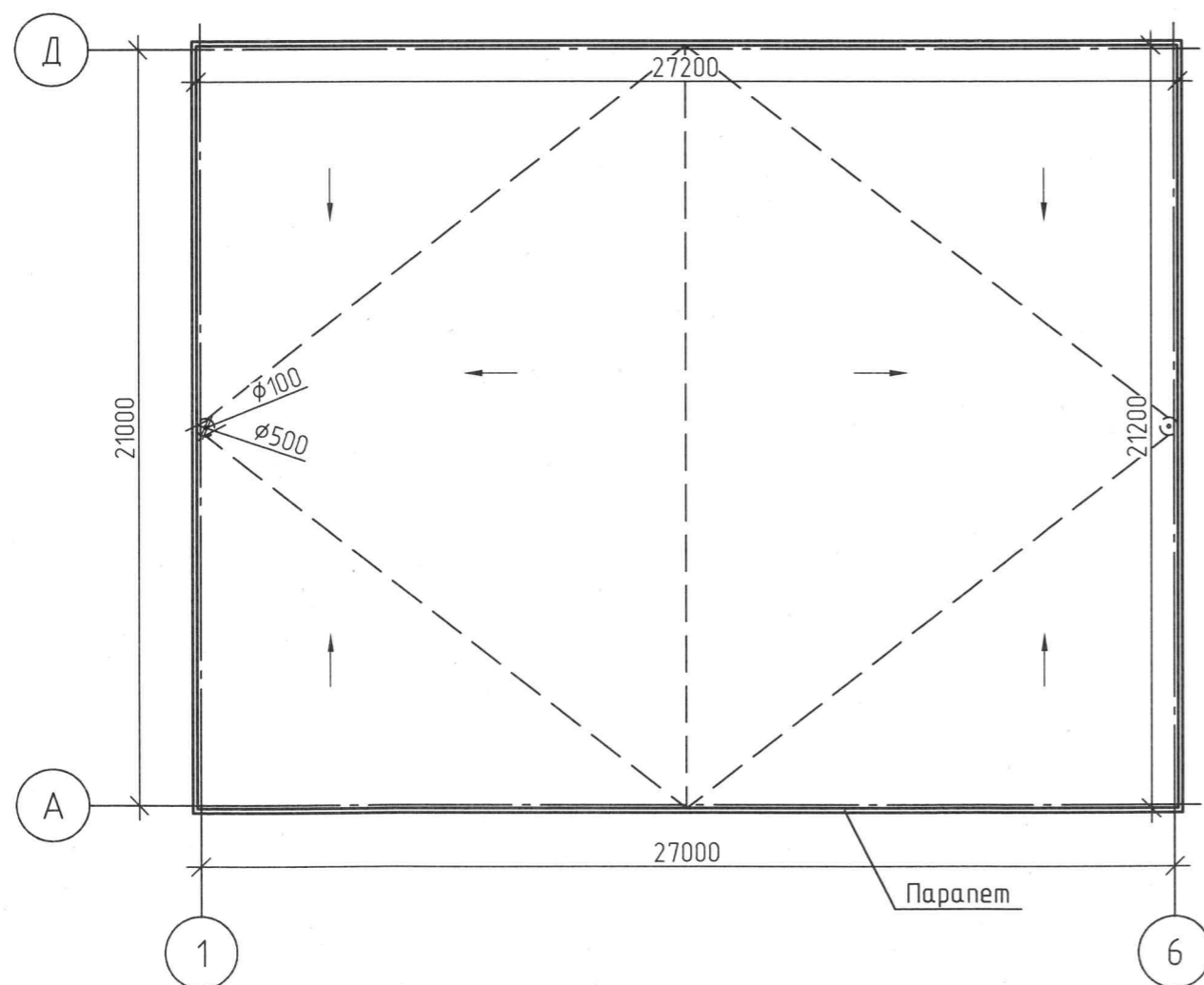
РАЗРЕЗ 1-1. ПЛАН КРОВЛИ

Разрез 1-1

Мембранное покрытие;  
 Разделительный слой - геотекстиль или стеклохолст;  
 Уклонообразующие элементы для создания уклона;  
 Теплоизоляция,  $\delta=150\text{мм}$ ;  
 Пароизоляция;  
 Профилированный лист Н60;  
 Прогоны покрытия;



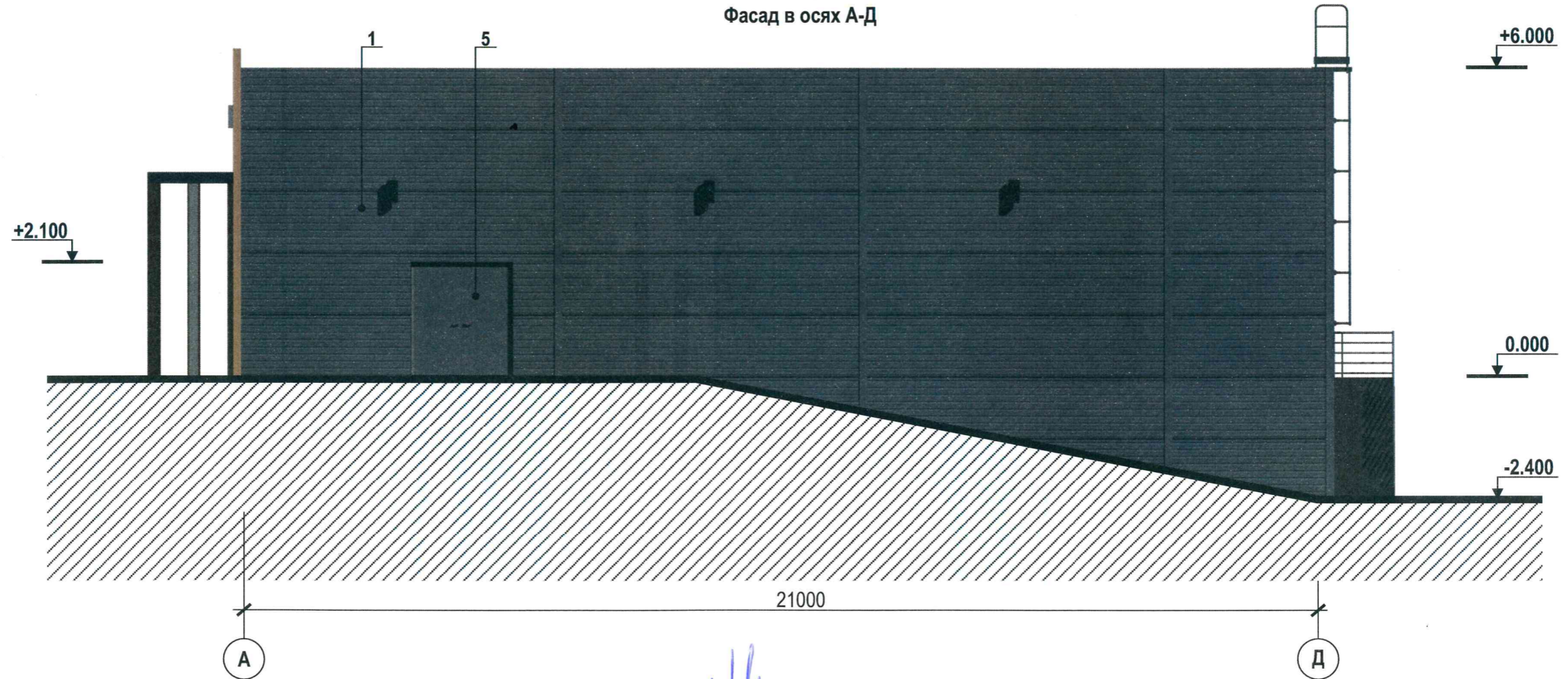
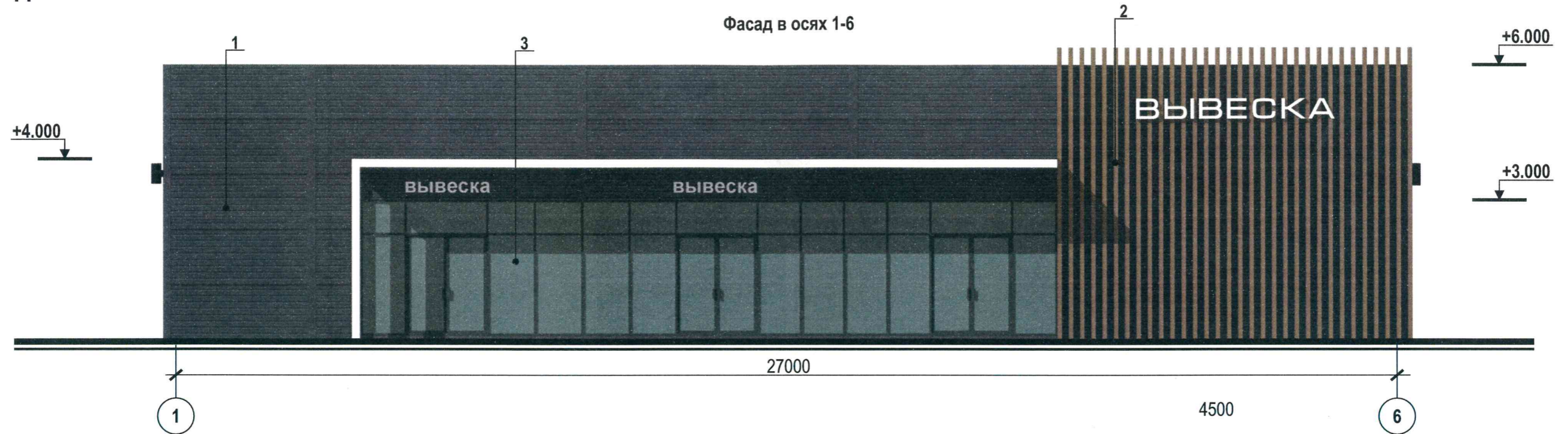
План кровли



1. За отметку 0.000 принят уровень чистого пола первого этажа здания.
2. Кровля - плоская, мембранная. Водосток с кровли здания - внутренний.
3. Площадь кровли составляет 576.6 кв.м.

						П 453/25-ЭП			
						Магазин, расположенный по адресу: РТ, ЗМР, пгт. Нижние Вязовые, ул. Панфилова, 30 (з/у 16:20:020110:8)			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Магазин	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Степанова		<i>Степанова</i>			ЭП	10	
ГИП		Минвалеев		<i>Минвалеев</i>					
						Разрез 1-1. План кровли.			
Н.контр		Насыбуллин		<i>Насыбуллин</i>	2026				

ФАСАДЫ



Ведомость наружной отделки фасада:

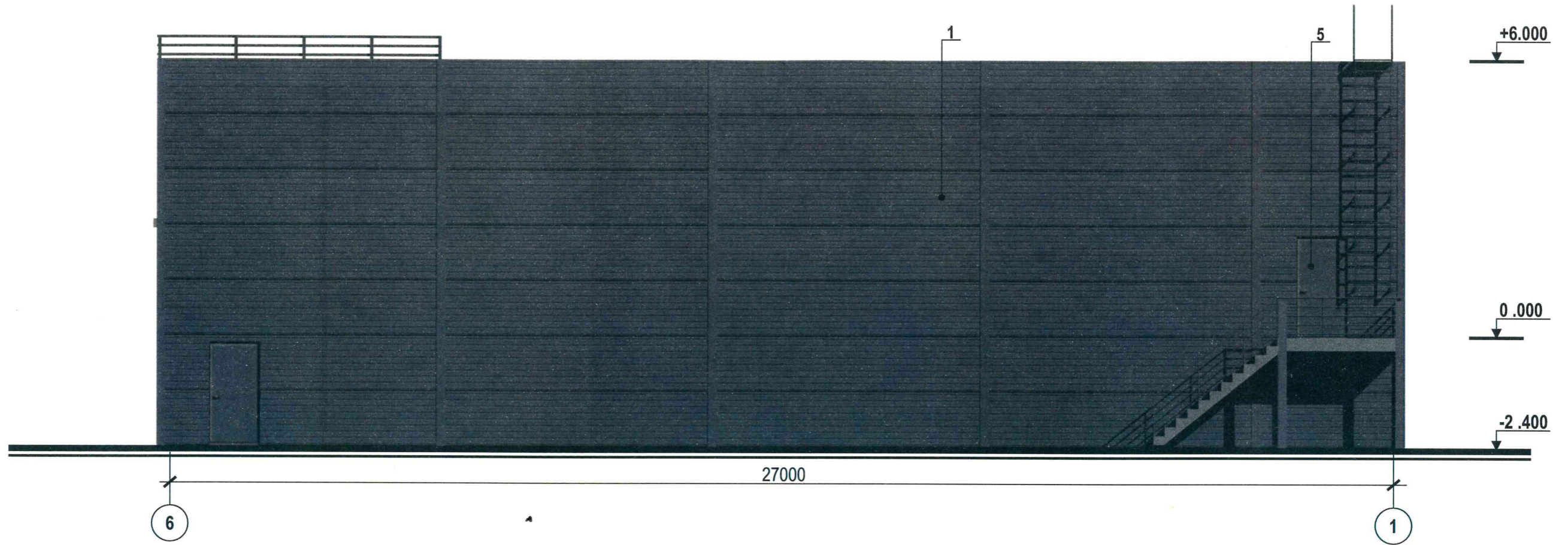
№	Вид отделки	Примечание:
1	Фасадная сэндвич-панель	Графитовый серый, RAL 7024
2	Декоративный элемент: фасадные ламели	Дуб Супрем/Усадебный
3	Витраж алюм.профиль/стекло	Серо-голубое, Графитовый серый, RAL 7024
4	Дверь распашная металлическая	Графитовый серый, RAL 7024

Составлено  
 «Солдатово»  
 ООО «Солдатово»  
 111111

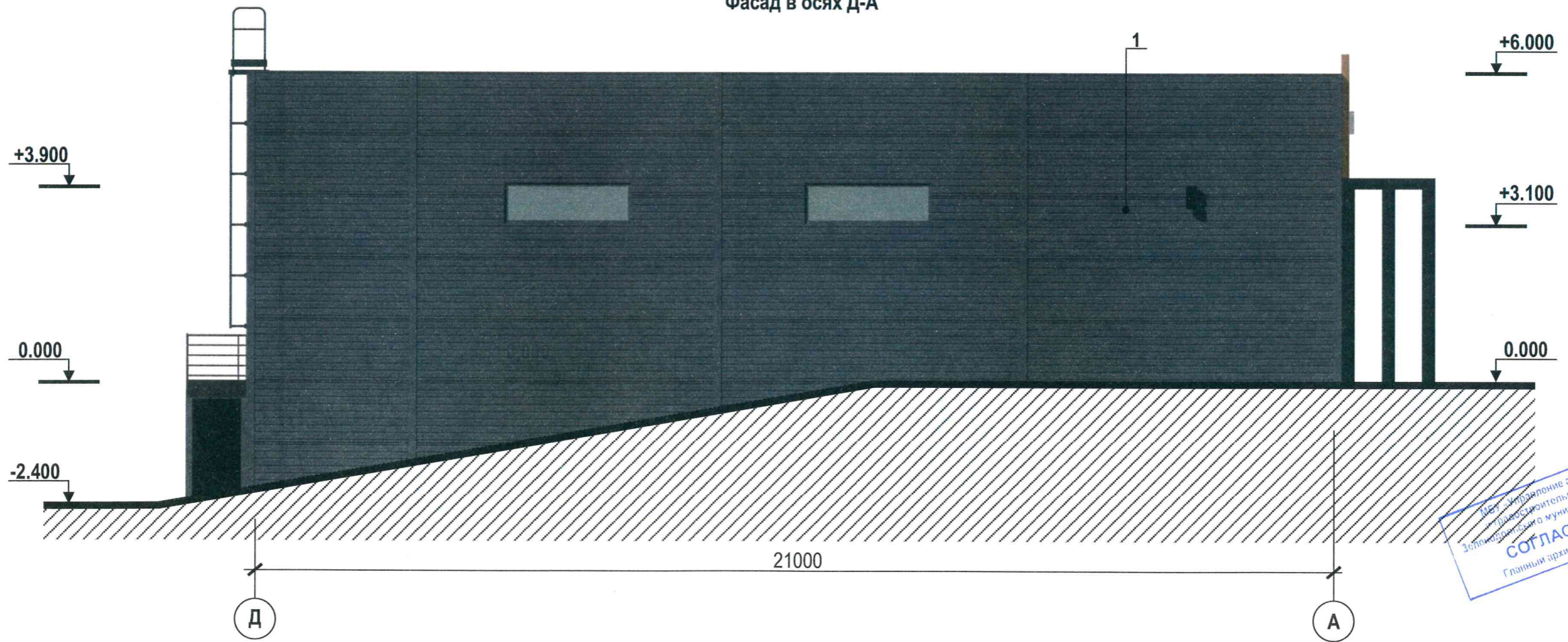
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Фасад в осях 1-6. Фасад в осях А-Д

Фасад в осях 6-1



Фасад в осях Д-А



Муниципальное управление архитектуры  
 администрации муниципального района  
**СОГЛАСОВАНО**  
 Главный архитектор

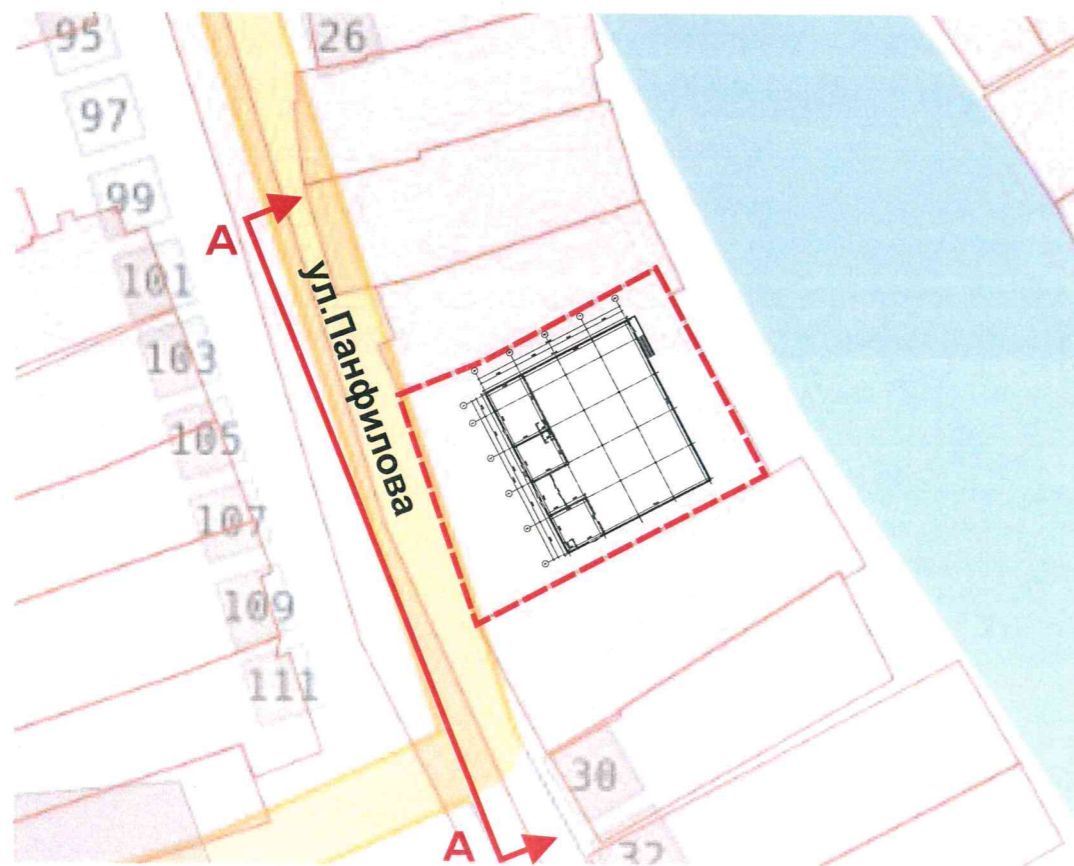
1. Ведомость наружной отделки фасада см. лист 11

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Фасад в осях 6-1. Фасад в осях Д-А

РАЗВЕРТКА

Развертка по ул. Панфилова



						П 453/25-ЭП			
						Магазин, расположенный по адресу: РТ, ЗМР, пгт. Нижние Вязовые, ул. Панфилова, 30 (з/у 16:20:020110:8)			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Магазин	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Степанова			<i>Степанова</i>			ЭП	13	
ГИП	Минвалеев			<i>Минвалеев</i>		Развертка			
Н.контр	Насыбуллин			<i>Насыбуллин</i>	2026				


ВИДОВОЙ КАДР 1



						П 453/25-ЭП			
						Магазин, расположенный по адресу: РТ, ЗМР, пгт. Нижние Вязовые, ул. Панфилова, 30 (з/у 16:20:020110:8)			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Магазин	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Степанова		<i>Степанова</i>			ЭП	14	
ГИП		Минвалеев		<i>Минвалеев</i>					
Н.контр		Насыбуллин		<i>Насыбуллин</i>	2026	Визуализация			



Удостоверение  
АО

						П 453/25-ЭП			
						Магазин, расположенный по адресу: РТ, ЗМР, пгт. Нижние Вязовые, ул. Панфилова, 30 (з/у 16:20:020110:8)			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Магазин	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Степанова		<i>Степанова</i>			ЭП	15	
ГИП		Минвалеев		<i>Минвалеев</i>					
Н.контр		Насыбуллин		<i>Насыбуллин</i>	2026	Визуализация			

ВИДОВОЙ КАДР 3



						П 453/25-ЭП			
						Магазин, расположенный по адресу: РТ, ЗМР, пгт. Нижние Вязовые, ул. Панфилова, 30 (з/у 16:20:020110:8)			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Магазин	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Степанова		<i>Степанова</i>			ЭП	16	
ГИП		Минвалеев		<i>Минвалеев</i>		Визуализация			
Исполнитель		Исполнитель		<i>Исполнитель</i>	2020				

ВИДОВОЙ КАДР 4



						П 453/25-ЭП			
						Магазин, расположенный по адресу: РТ, ЗМР, пгт. Нижние Вязовые, ул. Панфилова, 30 (з/у 16:20:020110:8)			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Магазин	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Степанова		<i>Степанова</i>			ЭП	17	
ГИП		Минвалеев		<i>Минвалеев</i>					
						Визуализация			
Н.контр		Насыбуллин		<i>Насыбуллин</i>	2026				



						П 453/25-ЭП			
						Магазин, расположенный по адресу: РТ, ЗМР, пгт. Нижние Вязовые, ул. Панфилова, 30 (з/у 16:20:020110:8)			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Магазин	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Степанова		<i>Степанова</i>			ЭП	18	
ГИП		Минвалеев		<i>Минвалеев</i>					
Н.контр		Насыбуллин		<i>Насыбуллин</i>	2026	Визуализация (ночной вид)			



						П 453/25-ЭП			
						Магазин, расположенный по адресу: РТ, ЗМР, пгт. Нижние Вязовые, ул. Панфилова, 30 (з/у 16:20:020110:8)			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Магазин	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Степанова		<i>Степанова</i>			ЭП	19	
ГИП		Минвалеев		<i>Минвалеев</i>					
						Визуализация (ночной вид)			
Н.контр		Насыбуллин		<i>Насыбуллин</i>	2026				