



ООО «АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО «ОСА»

(Регистрационный номер в реестре членов
СРО: 94; дата регистрации: 10.06.2009 г.)

Участник Саморегулируемой организации Ассоциация «Саморегулируемая организация Гильдия архитекторов и проектировщиков» (Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-002-22042009)

«Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземно-наземной автостоянкой, расположенный в границах улиц: Ломоносова – Калинина – 40-лет Октября г. Екатеринбург, Свердловская область». Жилой дом №4(стр.).
1 и 2 этап строительства

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2

Схема планировочной организации земельного участка

П-15-22-ПЗУ

Том 2

Изм.	№док.	Подп.	Дата
1	74-23		07.23

«Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными
нежилыми помещениями и подземно-наземной автостоянкой,
расположенный в границах улиц: Ломоносова – Калинина – 40-лет
Октября г. Екатеринбург, Свердловская область». Жилой дом №4(стр.).
1 и 2 этап строительства

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2

Схема планировочной организации земельного участка

П-15-22-ПЗУ

Том 2

Генеральный директор



Белых С.И.

Главный архитектор проекта



Самарин А.В.


Изм.	№док.	Подп.	Дата
1	74-23		07.23

Таблица регистрации изменений

Изм.	Номера листов (страниц)				Всего листов (страниц) в док.	№ Док.	Подпись	Дата
	измененных	замененных	новых	аннулированных				
1	-	35	-	-	35	74-23		07.23

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	П-15-22-ПЗУ.Т		Лист
								1
								1

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инов. № подл.

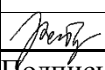
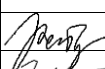
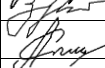
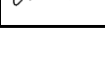
Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание
П-15-22-ПЗУ.С	Содержание тома	Изм. 1 (Зам.)
П-15-22-ПЗУ.Т	Текстовая часть	Изм. 1 (Зам.)
П-15-22-ПЗУ.Г Лист 1	Ситуационный план М 1:2000	Изм. 1 (Зам.)
П-15-22-ПЗУ.Г Лист 2	Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	Изм. 1 (Зам.)
П-15-22-ПЗУ.Г Лист 3	План благоустройства и озеленения территории М 1:500	Изм. 1 (Зам.)
П-15-22-ПЗУ.Г Лист 4	План организации рельефа М 1:500	Изм. 1 (Зам.)
П-15-22-ПЗУ.Г Лист 5	План организации земляных масс М 1:500	Изм. 1 (Зам.)
П-15-22-ПЗУ.Г Лист 6	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения М 1:500	Изм. 1 (Зам.)

Инв. № подл.		Подп. и дата		Взам. инв. №		<div style="font-size: 2em; font-weight: bold;">П-15-22-ПЗУ</div>				
1	-	Зам.	74-23	<i>Романов</i>	07.23	<div style="font-size: 1.5em; font-weight: bold;">Содержание тома</div>				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					
Разраб.	Пелевина		<i>Романов</i>	<div style="font-size: 1.5em; font-weight: bold;">000 "Архитектурное Бюро "ОСА"</div>						
ГАП	Зырянова		<i>Зырянова</i>							
ГИП	Самарин		<i>Самарин</i>							

Содержание:


Содержание.....	1
1. Общие положения.....	2
а) Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.....	3
а_1) Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка.....	4
б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка.....	7
в) Обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка.....	8
г) Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.....	11
д) Обоснование и описание решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод.....	19
е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой.....	19
ж) Описание решений по благоустройству территории.....	21
з) обоснование зонирования территории земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства, а также принципиальная схема размещения территориальных зон с указанием сведений о расстояниях до ближайших установленных территориальных зон и мест размещения существующих и проектируемых зданий, строений и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства.....	23
л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства.....	24
2. Приложение 1.....	26
3. Приложение 2.....	27
4. Приложение 3.....	28
5. Приложение 4.....	29
6. Приложение 5.....	30

Взам. инв. №		Подпись и дата		П-15-22-ПЗУ.Т									
1	-	Зам.	74-23		07.23	Текстовая часть					Стадия	Лист	Листов
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата						П	1	29
Инв. № подл.		Разраб.	Пелевина			Текстовая часть					ООО "Архитектурное Бюро "ОСА"		
		Н.Контр.	Зырянова										
		ГАП	Самарин										

1. Общие положения.

Настоящий раздел проекта выполнен на основании задания Заказчика на разработку проектной документации, в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

- СП 1.13130.2020 «Эвакуационные пути и выходы»
- СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные»
- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
- СП 51.13330.2011 «Защита от шума»
- СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей»
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»
- СП 118.13330.2022 «Общественные здания и сооружения»
- СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания»
- СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов»
- СанПин1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания»
- Решение от 28 декабря 2021 года N 60/65 «Об утверждении Нормативов градостроительного проектирования городского округа - муниципального образования "город Екатеринбург"».
- Постановление Правительства Свердловской области от 15.03.2010 г. № 380-ПП «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Свердловской области».
- Постановление Администрации города Екатеринбурга от 10 июня 2022 года N 1597 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа - муниципального образования "город Екатеринбург"» с изменениями на 30 марта 2023 года.
- Постановление Региональной энергетической комиссии Свердловской области от 30 августа 2017 года N 78-ПК «Об утверждении нормативов накопления твердых коммунальных отходов в границах муниципального образования "город Екатеринбург"».

Изнв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
1	-	Зам.	74-23		07.23	П-15-22-ПЗУ.Т	2
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата		

а) Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

Местоположение объекта: Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург. Участок состоит из земельного участка с номером **66:41:0106108:3178**. Общая площадь земельного участка **6305 кв. м**.

Градостроительный план земельного участка № **РФ-66-3-02-0-00-2023-1576-0** от **13.07.2023**.

Объект является частью комплекса **«Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземно-наземной автостоянкой, расположенный в границах улиц: Ломоносова - Калинина - 40-лет Октября г. Екатеринбург, Свердловская область»**. Жилой дом №4 (стр.). 1 и 2 этап строительства.

Участок ограничен:

- с севера, детский сад №213, детский сад №522;
- с запада, 9-ти этажный жилой дом;
- с юга и юго-запада, жилая застройка;
- с востока, жилая застройка.

На участке нет существующих или проектируемых промышленных предприятий, а также зон объектов транспортной и коммунальной инфраструктуры согласно ПЗЗ городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург» (в редакции Постановления Администрации города Екатеринбурга от 12.04.2023 № 915).

Благоустройство территории жилого комплекса выполнено с учетом «Проекта планировки и проекта межевания территории в квартале улиц Ломоносова – Калинина – 40-летия Октября – Кировградской», утвержденного Постановлением Администрации города Екатеринбурга от 09.12.2020 № 2513, в редакциях от 02.05.2023 №1059, от 01.06.2023 № 1356, от 03.07.2023 № 1638.

В пределах границ земельного участка, отведенного под строительство Жилого дома №4, расположена трансформаторная подстанция 6(10)/0,4 кВ. От которой отходят высоковольтный и низковольтный электрический кабели 0,4 кВ.

На проектируемом участке со стороны ул. 40-летия Октября располагаются 4 дерева, которые подлежат сносу (см. лист 3 ПЗУ.Г).

В секциях на 1 этаже расположены встроенно-пристроенные помещения общественного назначения – офисные помещения.

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

						П-15-22-ПЗУ.Г	Лист
1	-	Зам.	74-23		07.23		3
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата		

Естественный рельеф площадки изменен при строительном освоении территории с относительно ровным перепадом рельефа. Общий естественный уклон участка направлен на северо-восток.

Район и подрайон строительства по климатическому районированию относится к 1В.

На отведенной территории в соответствии с ГПЗУ, в соответствии с заданием на проектирование и согласованным эскизным проектом запроектированы объекты строительства:

(I этап строительства)

- трех секционный жилой дом с 9 этажами со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями;

- встроенно-пристроенная подземная автостоянка высотой 1 этаж.

(II этап строительства)

- одно секционный жилой дом с 27 этажами со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями;

- встроенно-пристроенная подземная автостоянка высотой 1 этаж.

В комплексе с жилыми домами в два этапа возводится встроенно-пристроенная подземная автостоянка (I, II этапы строительства).

Жилой комплекс образует П-образный квартал. 9-этажный дом формирует перекресток улиц, что подчеркивает сложившийся масштаб района. 27-этажная башня располагается в глубине участка по соседству с участком детского сада, высокие деревья которого, выходящие на передний план улицы, маскируют высотку.

а_1) Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка.

Решение зданий и размещение стоянок на территории выполнено с учетом существующих санитарно-гигиенических нормативов. Взаиморасположение зданий, проездов и тротуаров, площадок и элементов озеленения находится в соответствии с требованиями нормами градостроительного проектирования г. Екатеринбурга.

В соответствии с данными Единого государственного реестра недвижимости земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории:

1. Публичный сервитут в целях размещения тепловой сети 66:41-6.10683

Ограничения: Публичный сервитут для размещения существующего инженерного сооружения «Тепловые сети» на участке с кадастровым номером 66:41:0000000:91783 сроком на 49 лет в интересах Акционерного общества "Екатеринбургская теплосетевая

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

1	-	Зам.	74-23		07.23	П-15-22-ПЗУ.Т	Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата		4


компания". Место допустимого размещения в зоне публичного сервитута №66:41-6.10683 предоставлено на основании писем Екатеринбургской теплосетевой компании от 02.03.2022 № 51313-0402-1519, от 17.01.2023 № 51313-0402-0315. (Согласно ГПЗУ № РФ-66-3-02-0-00-2023-1576-0).

Демонтаж согласно ТУ №51313-0402-1519 от 28.02.2022г. на проектирование объекта: «Реконструкция участков магистральных тепловых сетей с кадастровым номером 66:41:0000000:91783 при развитии застроенной территории в районе улиц Ломоносова – Калинина - 40 лет октября».

2. Охранная зона электросетевого комплекса "ГруТЭЦ" -М 6/0,4кВ: ЛИНИЯ ЭЛПЕРЕДАЧ 0,4КВ ТП-197 ЛОМОНОСОВА, литер 181(В); ЛИНИЯ ЭЛПЕРЕДАЧ 0,4 КВ ТП-197 ЛОМОНОСОВА, литер 181(Д) 66:41-6.5649.

Ограничения: В охранных зонах в соответствии с постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов в

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

1	-	Зам.	74-23		07.23
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата

П-15-22-ПЗУ.Т

охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи (Согласно ГПЗУ № РФ-66-3-02-0-00-2023-1576-0).

Демонтаж согласно Соглашению о компенсации №2022/5-503 от 13 мая 2022 года г. Екатеринбург.

3. Охранная зона инженерных коммуникаций 66:41-6.11309;

Ограничения: КЛ 0,4 кВ ТП31148-ДОУ ул. 40 лет Октября, 37б к.1, по адресу: г. Екатеринбург (Согласно ГПЗУ № РФ-66-3-02-0-00-2023-1576-0).

В соответствии с данными информационной системы обеспечения градостроительной деятельности земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территории, не установленной в соответствии с федеральным законодательством (не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости):

4. Часть земельного участка для обеспечения доступа с территории общего пользования (проход, проезд), строительства и эксплуатации инженерных сетей;

Ограничения: Проект планировки и проект межевания территории в квартале улиц Ломоносова - Калинина - 40-летия Октября – Кировградской, утвержденные Постановлением Администрации города Екатеринбурга Администрации города Екатеринбурга от 09.12.2020 № 2513, в редакциях от 02.05.2023 №1059, от 01.06.2023 № 1356, от 03.07.2023 № 1638. (Согласно ГПЗУ № РФ-66-3-02-0-00-2023-1576-0).

Для данной части земельного участка для обеспечения доступа с территории общего пользования допускается размещение подземной части объектов капитального строительства в границах части земельного участка, не препятствующее строительству и эксплуатации инженерных сетей.

В соответствии с п.5.2 ГПЗУ № РФ-66-3-02-0-00-2023-1576-0:

Место допустимого размещения в части земельного участка для обеспечения доступа с территории общего пользования (проход/проезд) предоставлено на основании проекта планировки и проекта межевания территории в квартале улиц Ломоносова-Калинина – 40-летия Октября – Кировградской, утвержденных Постановлением Администрации города Екатеринбурга от 09.12.2020 № 2513, в редакциях от 02.05.2023 №1059, от 01.06.2023 № 1356, от 03.07.2023 № 1638. В части земельного участка допускается размещение подземной части объектов капитального строительства в границах части земельного участка, не препятствующее строительству и эксплуатации инженерных сетей.

Размещение объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером: 66:41:0106108:3178 возможно при условии переустройства (выноса)

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

						П-15-22-ПЗУ.Т	Лист
1	-	Зам.	74-23		07.23		6
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата		

существующих сетей инженерно-технического обеспечения или согласования размещения объектов капитального строительства в охранных зонах (зонах ограничения застройки) в соответствии с техническими условиями балансодержателей сетей.

На основании Приказа Росгвардии от 15.08.2022 N 277 "ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ПРИАЭРОДРОМНОЙ ТЕРРИТОРИИ АЭРОДРОМА ЕКАТЕРИНБУРГ (АРАМИЛЬ)" участок строительства в зоны и подзоны с ограничениями строительства не попадает.

На основании Приказа Росавиации от 02.06.2023 N 367-П "ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ПРИАЭРОДРОМНОЙ ТЕРРИТОРИИ АЭРОДРОМА ГРАЖДАНСКОЙ АВИАЦИИ ЕКАТЕРИНБУРГ (КОЛЬЦОВО)" участок строительства в зоны и подзоны с ограничениями строительства не попадает.

Строительство согласовано Федеральной Службой Войск Национальной Гвардии Российской Федерации №619/18-528 от 04.04.2023г (Приложение 5).

б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка.

В пределах границ земельного участка, отведенного под строительство Жилого дома №4, расположена трансформаторная подстанция 6(10)/0,4 кВ с охранной зоной 10 м, согласно Постановлению Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 (с изм. На 18 февраля 2023 г.).


На территории участка расположены площадка для игр детей дошкольного и младшего возраста, а также физкультурно-спортивная площадка. Согласно НГП Свердловской области, Главе 15, п. 85, табл. 6, расстояния от площадок до окон жилых и общественных зданий принимается 12 м – до площадок для игр детей, 10-40 м – до площадок для занятия физкультурой.

На территории участка расположена площадка ТКО с санитарно-защитной зоной 8 м (Согласно СанПиН 2.1.3684-21, Постановление 3, Раздел 2 п. 6: Сан разрыв сокращение до 8м за счет организации отдельного сбора. В случае отдельного накопления отходов расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи должно быть не менее 8 метров, но не более 100 метров).

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (с изменениями на 28 февраля 2022 года):

«Для подземных, полуподземных и обвалованных гаражей-стоянок регламентируется лишь расстояние от въезда-выезда и от вентиляционных шахт до территории школ, детских

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

1	-	Зам.	74-23		07.23
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата

П-15-22-ПЗУ.Т

дошкольных учреждений, лечебно-профилактических учреждений, жилых домов, площадок отдыха и др., которое должно составлять не менее 15 метров».

Въезд в подземный паркинг расположен в секции А.3 со стороны ул. 40-летия Октября. Санитарный разрыв от въезда в подземный паркинг до площадок составляет 15 м. В секции А.2 на 9 этаже располагается вентиляционная шахта. Санитарно-защитная зона до детских площадок составляет 15 м.

Вывод: Проектируемое здание Жилой дом №4 не попадает в санитарно-защитные зоны сторонних предприятий, что совпадает с ИЭИ.

в) Обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка.

Согласно ГПЗУ № РФ-66-3-02-0-00-2023-1576-0 от 12.06.2023 и Правилам землепользования и застройки городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург» (в редакции Постановления Администрации города Екатеринбурга от 12.04.2023 № 915), земельный участок с кадастровым номером 66:41:0106108:3178 площадью 6305,0 м², на которых планируется осуществить новое строительство, располагается в **территориальной зоне Ж-5 – зона многоэтажной жилой застройки.**

С севера зона Ж-5 граничит с зоной ЦС-6 (зона объектов общего образования), а с юга – с зоной ТОП-1 (территории общего пользования).

1. Зона многоэтажной жилой застройки Ж-5 выделена для формирования жилых районов, на территориях которых размещаются многоквартирные дома с площадками для отдыха и игр, спортивными площадками, объекты социальной, транспортной инфраструктуры, а также объекты обслуживания жилой застройки с ограниченным спектром услуг, коммунальные предприятия.

2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне застройки многоэтажными многоквартирными домами.

Основные виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Код вида разрешенного использования
------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------


Изн.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	П-15-22-ПЗУ.Т	Лист
1	-	Зам.	74-23		07.23		8
Изн.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата		

1. Многоэтажная жилая застройка	<p>Минимальная площадь земельного участка – 3000 кв. м.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.</p> <p>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не подлежат установлению;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100%.</p> <p>Максимальный коэффициент строительного использования земельного участка – 4.</p> <p>Максимальный процент застройки подземного пространства – 100 %.</p> <p>Общая площадь жилых помещений – не более 19700 кв.м.</p> <p>Общая площадь объектов предпринимательской деятельности, кв. м – не менее 1325.</p> <p>Количество машино-мест в наземных и подземных паркингах – 120.</p> <p>Этап строительства – 2-й.</p> <p>Назначение объектов капитального строительства – многоэтажные жилые дома (переменной этажности) со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, встроенно – пристроенный паркинг.</p>	2.6
---------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне многоэтажной жилой застройки.

Условно разрешенные виды использования	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Код вида разрешенного использования
1. Бытовое обслуживание	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - 3 этажа. Максимальная площадь – 2000 кв.м.	3.3
2. Деловое управление	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - 2 этажа.	4.1
<p>Максимальный процент застройки подземного пространства – 100 %;</p> <p>Максимальный коэффициент строительного использования земельного участка – 4.</p> <p>Расчет коэффициента строительного использования: $25220\text{м}^2 / 6305\text{м}^2 = 4$</p>		

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

1	-	Зам.	74-23		07.23
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата

П-15-22-ПЗУ.Т

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне многоэтажной жилой застройки.

Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Код вида разрешенного использования
-------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------

Не подлежат установлению.
 (С учетом проекта планировки и проекта межевания территории в квартале улиц Ломоносова - Калинина - 40-летия Октября – Кировградской, утвержденных Постановлением Администрации города Екатеринбурга Администрации города Екатеринбурга от 09.12.2020 № 2513 (пп. 1 п. 5.2. раздела 5 градостроительного плана земельного участка).

5. Градостроительные регламенты применяются в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, в том числе санитарного законодательства Российской Федерации, противопожарных требований.

6. Иные предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Вид фактического использования – для строительства объекта «Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземно-наземной автостоянкой, расположенный в границах улиц: Ломоносова - Калинина - 40-лет Октября г. Екатеринбург, Свердловская область». Жилой дом №4. 1 и 2 этап строительства.

Согласно ГПЗУ № РФ-66-3-02-0-00-2023-1576-0 п.5.2.:

В соответствии с проектом планировки и проектом межевания территории в квартале улиц Ломоносова - Калинина - 40-летия Октября – Кировградской, утвержденными Постановлением Администрации города Екатеринбурга Администрации города Екатеринбурга от 09.12.2020 № 2513, в редакциях от 02.05.2023 № 1059 01.06.2023 № 1356, от 03.07.2023 № 1638, для земельного участка установлен вид разрешенного использования: **многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), хранение автотранспорта.**

В отношении земельного участка с кадастровым номером 66:41:0106108:3178 принят договор о развитии застроенной территории от 20.05.2014 № 1-12-Р.

В секциях на 1 этаже расположены встроенно-пристроенные помещения общественного назначения – офисные помещения.

Строительство предполагается двумя этапами при одновременном начале строительства. Это позволяет ввести в эксплуатацию секцию А, не дожидаясь окончания

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

						П-15-22-ПЗУ.Т	Лист
1	-	Зам.	74-23		07.23		10
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата		

строительства секции Б. Узел ввода инженерных сетей и въезд/выезд автостоянки размещаются в первом этапе строительства.

Проектируемый жилой дом №4 состоит из трёх 9-этажных секций (№А.1, А.2, А.3) со встроенными и встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, одной 28-этажной секции (№Б) со встроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной одноуровневой подземной автостоянки.

В I этап строительства возводится секция А, необходимые 71 машино-мест для жителей, а также предусмотрено размещение необходимого количества площадок в границах участка.

Во II этап строительства возводится секция Б, необходимые 108 машино-места для жителей. Машино-места для коммерческих помещений располагаются на соседнем участке, а часть машино-мест постоянного хранения размещаются на территории ТТЦ Автомолл «Белая башня». Также в I этапе прокладываются необходимые инженерные сети. Выпуски бытовой и ливневой канализаций из секций А подключаются в I этапе к существующей сети, проложенной вдоль улицы 40-летия Октября. Теплосеть и водопровод подключаются со стороны улицы Кировградской. Дренажная система проложена по периметру участка, а ДНС расположена со стороны 40-летия Октября с подключением в существующую сеть ливневой канализации.

Вывод: Планировочная организация земельного участка соответствует функциональному назначению территории и параметрам разрешенного строительства объектов капитального строительства, а также соответствует требованиям СП 42.13330.2016. Размещение проектируемых зданий, сооружений выполняется в границах отведенного земельного участка и не превышают предельных параметров разрешенного строительства и вида разрешенного использования.

г) Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

Показатель	I этап	II этап	Всего
Площадь участка в границах землеотвода, кв. м.	3520	2785	6305
Площадь застройки на участке*, кв. м. в том числе:	1708	692	2400
Процент застройки, %	48,5%	24,84%	38,06%
Площадь пятна застройки**, кв. м.	1600	650	2250
Площадь благоустройства, кв. м. в том числе:	1812	2093	3905
Проезды и парковки (асфальтобетон)	-	856,86	856,86

Изн. № подл.	Взам. инв. №	
	Подпись и дата	

1	-	Зам.	74-23		07.23
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата

П-15-22-ПЗУ.Т

Проезды внутри двора (асфальт бежевый)	413,7	60,45	474,15
Покрытие площадок	455,1	-	455,1
Озеленение, кв.м. в том числе:	1011,2	1087,69	2098,9
Пешеходные дорожки не более 30% от общ. S участка	645,18	410,39	1055,57

*Площадь застройки многоквартирного жилого здания определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему контуру здания, на уровне планировочной отметки земли, включая выступающие части (балконы, лоджии, эркеры, козырьки и навесы входных групп, входные площадки и ступени, веранды, террасы, приямки, входы в подвальный этаж, галереи и переходы между зданиями).

* Площадь застройки здания определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания по цоколю, включая выступающие части (входные площадки и ступени, веранды, террасы, приямки, входы в подвал). Площадь под зданием, расположенным на столбах, проезды под зданием, а также выступающие части здания, консольно-выступающие за плоскость стены на высоте менее 4,5 м, включаются в площадь застройки. В площадь застройки дополнительно включается выходящая за контур надземной части площадь подземной части здания, которая определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему контуру подземных ограждающих конструкций. (СП 54.13330.2022).

** Пятно застройки – это проекция здания по внешнему контуру наружных стен на уровне цоколя. При этом проезды под зданием и выступающие части не входят в площадь пятна застройки.

Расчет потребностей в площадках и зеленых насаждениях

Общее количество жильцов определено исходя из нормы 30 м² (стандартное жилье) общей площади квартир на 1 человека (СП 42.13330.2016, табл. 5.1).

Площадь квартир в здании (без учета летних помещений): 17 971,79 м².

I этап строительства:

Секция А.1: Скв. без ЛП = 2000,49 м²;

$$2000,49/30 = 67 \text{ человек}$$

Секция А.2: Скв. без ЛП = 1703,94 м²;

$$1703,94/30 = 57 \text{ чел}$$


Секция А.3: Скв. без ЛП = 3399,09 м²;

$$3399,09/30 = 113 \text{ чел}$$

II этап строительства:

Секция Б: Скв. без ЛП = 10868,27 м²;

$$10868,27/30 = 362 \text{ чел}$$

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
1	-	Зам.	74-23		07.23	П-15-22-ПЗУ.Т	
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата		12

Итого:

I этап строительства: 237 человек;

II этап строительства: 362 человек;

Всего: 599 человек.

В секции А – 237 человек, в секции Б – 362 человек.

Расчет сотрудников ведется для встроенно-пристроенных коммерческих организаций.

Снежилых помещ. общая = 1 325 м².

Снежилых помещ. I этап строительства = 1 032,66 м².

$$1\,032,66/30 = 34 \text{ сотрудника}$$

Снежилых помещ. II этап строительства = 292,34 м².

$$292,34/30 = 10 \text{ сотрудника}$$


Всего: 44 сотрудника.

Объект проектирования: Жилой дом №4. Принятые проектные решения соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории РФ, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта.

Расчет количества озеленения, данные по СП 42.13330.2016, Раздел 7, п.7.4: «Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) должна составлять не менее 25% площади территории квартала». (Примечание - в площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха взрослого населения, детские игровые площадки (в том числе групповые площадки встроенных и встроенно-пристроенных дошкольных организаций, если они расположены на внутридомовой территории), пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка).

Наименование	Расчетное I этап, м2	Расчетное II этап, м2	Всего, м2	Проектное I этап, м2	Проектное II этап, м2	Всего, м2	Расстояние до окон жилых и общественных зданий, м
Площадь озеленения	3520*0,25 = 880	2785*0,25 = 696,25	1576,25	1011,2	1087,69	2098,9	-

Данные по Нормативам градостроительного проектирования городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург» Глава 10, п. 60, таблица 7:

Изм.	№	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	П-15-22-ПЗУ.Т	Лист
								13
1	-	Зам.	74-23		07.23			

Наименование	Расчетное I этап, м ²	Расчетное II этап, м ²	Всего, м ²	Проектное I этап, м ²	Проектное II этап, м ²	Всего, м ²	Расстояние до окон жилых и общественных зданий, м
Площадки для игр детей дошкольного и младшего возраста	0,4*237 = 94,8	0,4*362 = 144,8	239,6	229,91	-	229,91	12
Физкультурно-спортивные площадки	0,5*237 = 118,5	0,5*362 = 181	299,5	300,5	-	300,5	10-40

В соответствии с СП42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с Изменениями № 1,2,3,4) пункт 7, примечание 2, допускается уменьшать, но не более чем на 50% удельные размеры площадок: детских игровых, отдыха и занятием физкультурой взрослого населения в стесненных условиях.

Вывод: Согласно проектным площадям, I этап и II этапы строительства полностью обеспечены необходимым количеством физкультурных площадок и количеством площади озеленения. **Площадь необходимых площадок совпадает с зоной их размещения.**

Расчет объёмов твердых коммунальных отходов

Согласно постановлению Региональной Энергетической Комиссии Свердловской Области от 30 августа 2017 года N 78-ПК «Об утверждении нормативов накопления твердых коммунальных отходов в границах муниципального образования "город Екатеринбург"» Отходы из жилищ несортированные принимать 2,556 куб. м / год на 1 проживающего.

Показатели накопления крупногабаритных коммунальных отходов следует принимать в размере 5% в объеме от отхода жилых зданий.

I этап строительства:

ТБО жилых зданий: $(2,556 * 237 * 1,25) / 365 = 2,073$ куб.м/сутки;

КГО жилых зданий: $2,074 * 5\% = 0,103$ куб.м/сутки.

Всего: 2,176 куб.м/сутки.

II этап строительства:


ТБО жилых зданий: $(2,556 * 362 * 1,25) / 365 = 3,168$ куб.м/сутки;

КГО жилых зданий: $3,168 * 5\% = 0,157$ куб.м/сутки.

Всего: 3,325 куб.м/сутки.

Итого:

I и II этапы строительства:

Изм.	Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Итого:			Лист
				I и II этапы строительства:			
1	-	Зам.	74-23		07.23	П-15-22-ПЗУ.Т	14
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата		

ТБО жилых зданий: 5,241 куб.м/сутки;

ТКО жилых зданий: 0,26 куб.м/сутки.

Нормативы накопления твердых коммунальных отходов для административных и офисных учреждений 1,464 куб. м / год на 1 сотрудника.

I этап строительства:

ТБО офисных и административных помещений: $(1,464 * 34 * 1,25)/365 = 0,17$ куб.м / сутки.

II этап строительства:

ТБО офисных и административных помещений: $(1,464 * 10 * 1,25)/365 = 0,05$ куб.м / сутки.

Итого:

I и II этапы строительства, ТБО офисных помещений: 0,22 куб.м/сутки.

Показатель накопления отходов с автостоянок и парковок принимать 0,276 куб. м / год на 1 машино-место.

I этап строительства:

ТБО от автостоянок и парковок: $(0,276 * 71 * 1,25)/365 = 0,067$ куб.м/сутки.

II этап строительства:

ТБО от автостоянок и парковок: $(0,276 * 49 * 1,25)/365 = 0,046$ куб.м/сутки.

Согласно Нормативам градостроительного проектирования Свердловской области НГПСО 1-2009.66, табл. 27:

Показатель накопления отходов от уборки дорог, улиц, тротуаров, придомовой территории принимать 0,01 куб. м / год на 1 кв. м. площади.

I этап строительства:

Накопление с территории: $(0,01 * 1513,98 * 1,25)/365 = 0,05$ куб.м/сутки.

II этап строительства:

Накопление с территории: $(0,01 * 1327,7 * 1,25)/365 = 0,045$ куб.м/сутки.

Таким образом, показатели накопления ТКО Жилого дома №4 составляют 5,929 куб. м / сутки.

Количество необходимых контейнеров:

I этап строительства:


$$(2,463 * 1 * 1,05)/(1,1 * 0,9) = 2,612.$$

II этап строительства:

$$(3,466 * 1 * 1,05)/(1,1 * 0,9) = 3,676.$$

Всего – 6,28 ~ 6 контейнеров.

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

1	-	Зам.	74-23		07.23
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата

П-15-22-ПЗУ.Т

Лист

15

Вывод: Для Жилого дома №4 необходимо 6 контейнера объемом 1,1 куб. м.

Контейнерная площадка для сбора ТКО расположена на территории жилого комплекса (см. П-15-22-ПЗУ.Г, лист 2). В I этап строительства запроектирована площадка на 4 контейнера, необходимых для раздельного сбора мусора, объем каждого из которых 1,1 куб. м. Во II этап строительства необходимое количество контейнеров уже будет установлено.

Согласно Выписке из Реестра мест (площадок) накопления (сбора) ТКО с идентификатором 3.641.01638, существующая площадка ТКО по границе отвода на соседней территории обслуживает жилой дом по адресу ул. Кировградская, 50. На ней расположено 2 евроконтейнера зеленых объемом 1,1 м³, а также 2 контейнера объемом 0,75 м³. Количество контейнеров с раздельным накоплением ТКО – 1 объемом 1,1 м³.

Для мусоросборных площадок применяется раздельный сбор мусора, согласно СанПиН 2.1.3684-21, Постановление 3, Раздел II, п.6), что сокращает ее санитарно-защитную зону до 8 метров.

Существующая площадка ТКО соседней территории расположена с соблюдением СЗЗ до площадок в границе отвода отведенного участка.

Для обслуживания площадки ТКО предусмотрен подъезд мусоросборочной машины к контейнерам. Проезд осуществляется с двух сторон и является сквозным для удобства проезда спецавтотранспорта. Проезд предусмотрен по асфальтобетонному покрытию, исключая движение спецавтотранспорта по пешеходной зоне и территории площадок.

Расчет парковочных мест

В соответствии с Решением от 2 декабря 2021 года N 60/65 «Об утверждении Нормативов градостроительного проектирования городского округа - муниципального образования "город Екатеринбург"», расчетное число машино-мест при застройке многоквартирными жилыми домами следует принимать по Главе 3, п.21:

Значение расчетного показателя минимально допустимого уровня обеспеченности населения городского округа парковками (парковочными местами) при расчете для многоквартирной жилой застройки составляет **не менее 1 парковочного места на 80 кв. м жилищного фонда.**

Площадь квартир в здании (без понижающего коэффициента): 19 016,09 м².

I этап строительства: Сжил.фонда– 7 515,49 м²;

$$7\ 515,49\ \text{м}^2 / 80 = 94\ \text{м/м}$$

II этап строительства: Сжил.фонда – 11 500,60 м²;

$$11\ 500,60\ \text{м}^2 / 80 = 144\ \text{м/м.}$$

Изн. № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	

1	-	Зам.	74-23		07.23
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата

П-15-22-ПЗУ.Г

Всего – 238 м/м.

Согласно Разделу 3, Главе 3, п. 27:

Допускается возможность снижения значения расчетного показателя минимально допустимого уровня обеспеченности населения городского округа парковками (парковочными местами) на 25 % при проектировании многоквартирной жилой застройки при условии планирования объектов предпринимательской деятельности (за исключением апарт-отелей), если площадь таких объектов составляет 5 % и более от общей площади многоквартирных домов в границах проектирования.

I этап строительства: Здания – 10 811,24 м², Спец.обществ.назнач. – 1032,66 м²;
 $1032,66 / 10 811,24 = 0,095 (9,5 \%)$

II этап строительства: Здания – 14 408,76 м², Спец.обществ.назнач. – 292,34 м²;
 $292,34 / 14 408,76 = 0,02 (2 \%)$

Среднее значение: 5,25%

Итого:

I этап строительства: 94 м/м – 25% = 71 м/м;

II этап строительства: 144 м/м – 25% = 108 м/м;

Следовательно, м/м постоянного хранения: 179 м/м.

В соответствии с СП 42.13330.2016 «Планировка и застройка городских и сельских поселений» Приложение Ж, таблица Ж.1:

Коммерческо-деловые центры, офисные здания и помещения, страховые компании: 1 машино-место на 50-60 м² общей площади;

I этап строительства:

Для офисных помещений: $1032,66 \text{ м}^2 / 60 = 17 \text{ м/м}$;

II этап строительства:

Для офисных помещений: $292,34 \text{ м}^2 / 60 = 5 \text{ м/м}$;

Итого:

I этап строительства: 71 + 17 = 88 м/м;


II этап строительства: 108 + 5 = 113 м/м;

Следовательно, м/м для коммерческих помещений: 22 м/м.

Общая потребность машино-мест: 179 + 22 (I и II этап: 88 + 113) = 201 м/м.

В Жилом доме №4 не предусмотрено проживание инвалидов группы М-4, поэтому расчет машино-мест для инвалидов ведется для встроенно-пристроенных коммерческих организаций.

В соответствии с СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
1	-	Зам.	74-23		07.23	П-15-22-ПЗУ.Т	17
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата		

маломобильных групп населения» Раздел 5, Глава 5.2, п.5.2.1:

Расчет инвалидных машино-мест, в том числе инвалидов, передвигающихся на креслах-колясках, определять расчетом, до 100 мест включительно 5%, но не менее одного места:

Количество м/м для коммерческих помещений: 22 м/м.

$$22 * 5\% = 1 \text{ м/м}$$

Следовательно, машино-мест для инвалидов: 1 м/м.

Вывод: Парковочные 120 машино-мест располагаются в периметре участка с кадастровым номером 66:41:0106108:3178:

- 120 м/м располагаются в подземном паркинге (в радиусе доступности 1000 м);

Из них:

- 29 м/м предусмотрено для 1-3 очередей, согласно письму АО АСЦ «Правобережный» №450 от 30 июня 2023г. (приложение 1)

- Парковочные 18 машино-мест для коммерческих организаций располагаются на участке с кадастровым номером 66:41:0106108:2120 согласно письму ТСЖ «Кировоградское» № 12 от 12.05.2020г. и согласно письму АО АСЦ «Правобережный» №б/н от 30 марта 2023г. (приложение 2, приложение 3);

Из них:

- 1 м/м для МГН предусмотрено на участке с кадастровым номером 66:41:0106108:2120 согласно письму ТСЖ «Кировоградское» № 12 от 12.05.2020г. в радиусе доступности до 50 м до входов в общественные помещения, до 100 м до входов в жилое здание (приложение 2)

- Парковочные 63 м/м располагаются на участке ТТЦ Автомолл «Белая башня» (согласно письму № б/н от 12 ноября 2020г.), на котором находится 370 машино-мест. В радиусе доступности 1000 м. (приложение 4);

Из них:

- 4 м/м кратковременного хранения для коммерческих организаций. Радиус доступности 800 м;

- 59 м/м для постоянного хранения жителей Жилого дома №4. Радиус доступности 1000 м.

Вывод: Объект Жилой дом №4 обеспечен необходимым количеством машино-мест постоянного хранения на I и II этапах проектирования.

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

1	-	Зам.	74-23		07.23
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата

П-15-22-ПЗУ.Т

д) Обоснование и описание решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод.

Мероприятия по инженерной подготовке и благоустройству территории обеспечивают создание нормальных санитарно-гигиенических условий.

Против водной и ветровой эрозии почвы предусмотрено: асфальтобетонное покрытие проездов, обеспечен организованный водоотвод.

Сток дождевых и талых вод предусмотрен организованным.

Паводковые, грунтовые воды на площадке строительства отсутствуют.

Отвод поверхностных вод с территории осуществляется по твердым покрытиям со сбросом на существующую улично-дорожную сеть.

е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой.

Рельеф участка проектирования спокойный, без оврагов и возвышенностей. Общий естественный уклон участка направлен на северо-восток.

Для организации насыпи проектом намечается использование грунта из выемок, из корыта автопроездов, тротуаров и озеленения с перемещением в насыпь. Водоотвод на площадке решен посредством ливневой канализации с дождеприемными колодцами и за счёт уклона поверхности проездов и тротуаров, в пониженную часть рельефа.

Инженерными изысканиями не выявлено неблагоприятных геологических процессов на площадке строительства. Мероприятия по инженерной подготовке и благоустройству территории обеспечивают создание нормальных санитарно-гигиенических условий. Согласно отчету по инженерно-экологическим изысканиям, грунты на участке проектирования относятся к «чистой» категории загрязнения и могут использоваться без ограничений в процессе строительства.

Против водной и ветровой эрозии почвы предусмотрено: асфальтобетонное покрытие проездов, обеспечен организованный водоотвод.

Отвод ливневых стоков выполнен по территориям с твердыми покрытиями.

Сток дождевых и талых вод предусмотрен организованным. Паводковые, грунтовые воды на площадке строительства отсутствуют. Отвод поверхностных вод с территории осуществляется по твердым покрытиям со сбросом на существующую улично-дорожную сеть.

Вертикальная планировка проектируемого участка выполнена в соответствии со схемой, представленной в проекте планировки.

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

						П-15-22-ПЗУ.Т	Лист
1	-	Зам.	74-23		07.23		19
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата		

Отвод решен вдоль асфальтобетонных дорог с уклоном 5‰. Минимальный продольный уклон вдоль дорог составляет 4‰, 5‰ для других типов покрытий (СП 396.1325800.2018 п.5.6.24).

Поперечные уклоны по тротуару в границах участка выполнены согласно п. 11.10 СП 42.13330.2016: для проезжей части - минимальный - 10‰, максимальный - 30‰; для тротуара - минимальный - 5‰, максимальный - 20‰; для велодорожек - минимальный - 5‰, максимальный - 30‰.

Продольный уклон пешеходных путей для МГН (кроме лестниц и пандусов) принят не более 40 ‰. Поперечный уклон пешеходных путей оставляет от 5 до 20 ‰ (от 1:200 до 1:50) (СП 59 п. 5.1.7);

Инженерными изысканиями не выявлено неблагоприятных геологических процессов на площадке строительства.

Увязка естественного рельефа с условиями застройки обеспечивается за счёт подсыпки и срезки грунта:

Максимальная высота подсыпки 1,74 м;

Максимальная высота срезки – нет.

Наивысшая проектируемая абсолютная отметка участка 271,34, наименьшая 269,60.

Вертикальная планировка территории выполнена с учетом естественного рельефа, а также расположения проездов и пешеходных тротуаров. Продольный уклон по тротуару вдоль дороги составляет 5‰. Поперечный более 5‰.

За относительную отметку 0,000 (абс. отм. +269,90) секции Б принята отметка чистого пола первого этажа.

За относительную отметку 0,000 (абс. отм. +270,50) секций А1, А2, А3 принята отметка чистого пола первого этажа.

Отвод поверхностных дождевых и талых вод с проектируемой территории выполнен в сторону проектируемых улиц и проездов, имеющих городскую ливневую канализацию.

Покрытия газонов выполнить ниже на 0,05 м отметок покрытия пешеходных дорожек.


В проекте предусмотрена система ливневой самотечной канализации для отвода дождевых и талых сточных вод с кровли зданий.

Вода из системы внутренних водостоков отводится в проектируемые наружные сети дождевой канализации.

На кровле зданий предусматривается установка водосточных воронок из расчета две воронки на одну секцию. Воронки предусматриваются с электрообогревом. Трубопроводы внутренних водостоков выполнены из труб с антикоррозийным покрытием.

Сбор дренажных вод осуществляется в колодезную локальную станцию перекачки (ДНС) для перекачивания дренажных вод в сеть ливневой канализации.

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

1	-	Зам.	74-23		07.23
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата

П-15-22-ПЗУ.Т

Лист
20

Следуя поперечному уклону дороги, точки сброса воды из дождеприемных колодцев в ливневую канализацию находятся в лотках по краям проезжей части, исключая подтопление существующей застройки.

Отвод воды в границе участка исключает направленный сток поверхностных вод на соседние территории, а именно на здание существующего ДОО №213.

ж) Описание решений по благоустройству территории.

Благоустройство территории жилого комплекса выполнено с учетом «Проекта планировки и проекта межевания территории в квартале улиц Ломоносова – Калинина – 40-летия Октября – Кировградской», утвержденного Постановлением Администрации города Екатеринбурга от 09.12.2020 № 2513, в редакциях от 02.05.2023 №1059, от 01.06.2023 № 1356.

В отношении земельного участка с кадастровым номером 66:41:0106108:3178 принят договор о развитии застроенной территории от 20.05.2014 № 1-12-Р.

Благоустройство территории включает в себя комплекс мероприятий по инженерной подготовке к озеленению, устройству покрытий, освещению, размещению малых архитектурных форм и объектов монументального искусства, направленных на улучшение функционального, санитарного, экологического и эстетического состояния участка.

К элементам благоустройства территории относятся: декоративные, технические, планировочные, конструктивные устройства, растительные компоненты, различные виды оборудования и оформления, малые архитектурные формы, некапитальные нестационарные сооружения, наружная реклама и информация, применяемые как составные части благоустройства.


Согласно СП 68.13330.2017 «Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов» Глава 5, п.5.6 «При приемке законченных строительством объектов в зимнее время допускается по согласованию с застройщиком (техническим заказчиком) переносить сроки выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению на ближайший благоприятный период.

Озеленение застраиваемых территорий может выполняться в ближайший благоприятный агротехнический период, следующий за моментом ввода объекта в эксплуатацию.

На внутривдворовой территории предусмотрено 4 светильника. Они располагаются по периметру площадок и освещают как площадки, так и проезд вокруг них.

Транспортное движение отделено от пешеходного, вдоль проездов предусмотрены тротуары. Высота бортовых камней (бордюров) по краям пешеходных путей на участке

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

1	-	Зам.	74-23		07.23
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата

П-15-22-ПЗУ.Т

вдоль газонов и озелененных площадок принята не менее 0,05 м. Перепад высот бортовых камней вдоль газонов и озелененных площадок, используемых для рекреации, примыкающих к путям пешеходного движения, не превышает 0,015 м. (СП 59. п.5.1.9). В местах пересечения пешеходных и транспортных путей, имеющих перепад высот до 0,2 м, пешеходные пути обустройства пандусами бордюрными и (или) искусственными неровностями. Пандусы бордюрные располагаются с двух сторон от проезжей части на тротуаре или пешеходной дорожке, а при наличии накопительной площадки - на ней (СП 59. п. 5.1.5).

Ширина пешеходного пути с учетом встречного движения инвалидов на креслах-колясках принята не менее 2,0 м. Высота свободного пространства над прохожей частью составляет не менее 2,1 м. (СП 59. П.5.1.7);

Благоустройство территории проектируемого жилого комплекса представлено в условных границах и предусматривает:

- устройство проездов с асфальтобетонным покрытием;
- устройство тротуаров и площадок перед входом в жилые помещения и помещения общественного назначения;
- устройство открытых гостевых парковок для хранения автотранспорта;
- ограждение территории с устройством ворот и калиток.

На проектируемом участке со стороны ул. 40-летия Октября располагаются 4 дерева, на месте которых запроектирована дорога, с последующим покрытием асфальтобетоном. Деревья подлежат сносу (см. лист 3 раздела П-15-22-ПЗУ.Г).

Все входные группы в здания не имеют крылец, вход в здание осуществляется с тротуара.

Перед пересечением пешеходных путей с транспортными предусматриваются тактильно-контрастные наземные указатели по ГОСТ Р 52875 или изменение фактуры поверхности пешеходного пути.

Расчет требуемых площадей элементов благоустройства произведен в соответствии с СП 42.13330.2016, Раздел 7, п.7.4 и с Нормативами градостроительного проектирования городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург» Глава 10, п. 60, таблица 7.

Расчет требуемого количества парковочных мест для постоянного хранения автомобилей жителей проектируемого жилого дома, выполнен в соответствии с Решением от 28 декабря 2021 года N 60/65 «Об утверждении Нормативов градостроительного проектирования городского округа - муниципального образования "город Екатеринбург"».

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

						П-15-22-ПЗУ.Т	Лист
1	-	Зам.	74-23		07.23		22
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата		

з) Обоснование зонирования территории земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства, а также принципиальная схема размещения территориальных зон с указанием сведений о расстояниях до ближайших установленных территориальных зон и мест размещения существующих и проектируемых зданий, строений и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства.

Согласно Генеральному плану, утвержденному Приказом Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 01.06.2023 № 335-П «Об утверждении Генерального плана городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург» на период до 2045 года» земельный участок находится в жилой зоне (100) и граничит с юга с зоной озелененных территорий общего пользования (601).

Земельный участок ограничен с севера детским садом №213, детским садом №522; с запада, 9-ти этажным жилым домом; с юга и юго-запада, жилой застройкой; с востока, жилой застройкой.

Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, принято на основе задания на проектирование. Основные элементы земельного участка – Жилое здание №4, внутренний двор с расположением на нем детской и спортивной площадок, площадки для ТКО, а также пожарного проезда.


В I этап строительства включаются секции А.1, А.2, А.3, детские и спортивные площадки на расстоянии, нормируемом НПП Свердловской области: 12 м – до площадок для игр детей, 10-40 м – до площадок для занятия физкультурой.

Во II этап строительства включается секция Б, площадка для хранения ТКО с соблюдением санитарно-защитной зоны 8 м (Согласно СанПиН 2.1.3684-21, Постановлению 3, Раздел 2 п. 6).

Вокруг здания предусмотрен пожарный проезд, согласно СП 4.13130.2013, который обеспечивает проезд пожарных машин по всему периметру здания.

Проектом предусмотрено два въезда на участок. Первый проезд примыкает к улице 40-летия Октября, он используется как основной подъезд к 27-этажному дому для доступа скорой помощи. Второй въезд примыкает к улице Кировградской предусмотрен как служебный, ограниченного доступа, односторонний, в уровне тротуара с преимуществом для пешеходов. Используется как въезд малотоннажных грузовых автомобилей, мусоровоза и спецтехники, с последующим выездом на “первый” двухсторонний проезд. Данная схема

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

1	-	Зам.	74-23		07.23
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата

П-15-22-ПЗУ.Т

движения мусоровоза повышает комфорт и безопасность, т.к. не предполагает движение машин задним ходом по опасным траекториям, в условиях стесненных проездов. Также два независимых въезда позволяют поэтапно вводить в эксплуатацию жилой комплекс.

Въезд и выезд подземной автостоянки с улицы 40-летия Октября из секции А.3 повышает удобство заезда из-за разделения потоков движения. Подъезд грузового транспорта к вестибюлям предусмотрен со стороны двора через дворовые ворота, оборудованные домофоном.


л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства.

Проектом предусмотрено два въезда на участок. Первый проезд примыкает к улице 40-летия Октября, он используется как основной подъезд к 27-этажному дому для доступа скорой помощи. Второй въезд примыкает к улице Кировградской предусмотрен как служебный, ограниченного доступа, односторонний, в уровне тротуара с преимуществом для пешеходов. Используется как въезд малотоннажных грузовых автомобилей, мусоровоза и спецтехники, с последующим выездом на “первый” двухсторонний проезд. Данная схема движения мусоровоза повышает комфорт и безопасность, т.к. не предполагает движение машин задним ходом по опасным траекториям, в условиях стесненных проездов. Также два независимых въезда позволяют поэтапно вводить в эксплуатацию жилой комплекс.

Въезд и выезд подземной автостоянки с улицы 40-летия Октября из секции А.3 повышает удобство заезда из-за разделения потоков движения. Подъезд грузового транспорта к вестибюлям предусмотрен со стороны двора через дворовые ворота, оборудованные домофоном.

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. Основной проезд к проектируемому объекту предусмотрен с ул. Побочинской, по внутриквартальному проезду соседнего участка, с закрепленным сервитутом. К жилому зданию обеспечен проезд для пожарных машин с двух сторон. Проезды для пожарной техники запроектированы в твердом покрытии, шириной не менее 3,0 м. Расстояния от проектируемого здания до проезда соответствуют требованиям раздела 8 СП 4.13130.2013 (8 – 10 м).

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------


1	-	Зам.	74-23		07.23
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата

П-15-22-ПЗУ.Т

Подъезд пожарной техники к проектируемым секциям А.1, А.2, А.3, Б предусмотрен с двух продольных сторон по всей их длине по проезду, пешеходной зоне, в том числе расположенной в дворовом пространстве на покрытии автостоянки. Подъезд пожарной техники ко встроенно-пристроенной части с помещениями общественного назначения выполнен с одной продольной стороны. Расстояние от края проездов для пожарной техники вдоль секций А.1, А.2, А.3 высотой до 28 м – в пределах 5-8 м, вдоль секций Б – в пределах 8-10 м. Расстояние от края проезда до стены встроенно-пристроенной части менее 5 м.

Ширина проездов вдоль продольных сторон секций А.1, А.2, А.3 – 4,2 м, вдоль секции Б – 6 м, вдоль встроенно-пристроенной части с помещениями общественного назначения и в остальных местах – не менее 3,5 м (пункт 8.1.4 СП 4.13130.2013).

Пути подъезда пожарной техники к зданию показаны в графической части ш. П-15-22-ПБ1.1.

Инов. № подл.	Подпись и дата					Взам. инв. №	
1	-	Зам.	74-23		07.23	П-15-22-ПЗУ.Т	Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата		25

Приложение 1.



ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ

АО АСЦ «Правобережный»
 ИНН 6658079272
 КПП 665801001
 Р/С 40702810516480124369
 Уральский банк ПАО Сбербанк г. Екатеринбург
 К/С 3010181050000000674
 БИК 046577674

620131, Екатеринбург, б-р Владимира Естехина, 2, оф. 14
 Тел. (343) 373-44-14, e-mail: info@pravobereg.ru

Исх. № 450 от «30» июня 2023 г.
 Объект: «Комплекс многоэтажных жилых домов со
 встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и
 подземно-надземной автостоянкой, расположенный в
 границах улиц: Ломоносова – Калинина – 40 лет
 Октября г. Екатеринбург, Свердловская область.
 Жилой дом № 4 (стр.)»

**Генеральному директору
 ООО «АБ «ОСА»
 Белых С.И.**

Уважаемый Станислав Игоревич!

Между ООО «АБ «ОСА» и АО АСЦ «Правобережный» заключен Договор на выполнение проектных работ №П-15-22 от 14.11.2022 и дополнительное соглашение №3 от 16.01.2023 на разработку проектной документации Этап 2 «Стадия Проект» по объекту: «Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземно-надземной автостоянкой, расположенный в границах улиц: Ломоносова – Калинина – 40 лет Октября г. Екатеринбург, Свердловская область. Жилой дом № 4 (стр.)»

В соответствии с расчетом потребности застраиваемой территории машино-местами, в утвержденном изменении Проекта планировки и Проекта межевания, потребность уменьшилась. В связи с чем подземная автостоянка в Жилом доме №4 должна обеспечить потребность в 29 машино-местах для жильцов Жилого дома №3.

Заместитель генерального директора
 Управляющей организации по строительству

Разумова Н.Н.

Исп. Агисвич Екатерина
 тел. 8-904-98-200-33; 373-44-53 e-mail: katagich@yandex.ru

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

1	-	Зам.	74-23		07.23
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата

П-15-22-ПЗУ.Т

Приложение 2.



**ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
«КИРОВГРАДСКОЕ»**

620088 г. Екатеринбург ул. Кировградская, 50
Тел./факс 8 (343) 287-42-90
ИНН 6686025487 КПП 668601001
ОГРН 1136686019283
р/с 40703810216540000017
к/с 30101810500000000674
БИК 046577674
Уральский Банк ПАО Сбербанк г. Екатеринбург
E-mail: tsg.kirowgradskaya-2013@yandex.ru

исх. № 12 от «12» мая 2020 г.

Заместителю
генерального директора
управляющей организации
по строительству
Разумовой Н.Н.

В ответ на ваше письмо № 1057 от 27 апреля 2020 года сообщаем, что ТСЖ «Кировградское» готово согласовать размещение наземных парковочных машино-мест в количестве 18 шт. на территории жилого дома № 50 по ул. Кировградская, при условии дополнительного благоустройства территории для размещения парковочных мест.

Председатель
ТСЖ «Кировградское»
+7-922-16-76-436

М.С.Минеева

Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
1	-	Зам.	74-23		07.23	П-15-22-ПЗУ.Т	
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата		

Приложение 3.



ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ

АО АСЦ «Правобережный»
 ИНН 6658079272
 КПП 665801001
 Р/С 40702810516480124369
 Уральский банк ПАО Сбербанк г. Екатеринбург
 К/С 30101810500000000674
 БИК 046577674

620131, Екатеринбург, б-р Владимира Естехина, 2, оф. 14
 Тел. (343) 373-44-14, e-mail: info@pravobereg.ru

Генеральному директору
 ООО «АБ «ОСА»
 Белых С.И.

Исх. № 3/4 от «30» марта 2023 г.
 Объект: «Комплекс многоэтажных жилых домов со
 встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и
 подземно-надземной автостоянкой, расположенный в
 границах улиц: Ломоносова – Калинина – 40 лет
 Октября г. Екатеринбург, Свердловская область.
 Жилой дом № 4 (стр.)»

Уважаемый Станислав Игоревич!

Между ООО «АБ «ОСА» и АО АСЦ «Правобережный» заключен Договор на выполнение проектных работ №П-15-22 от 14.11.2022 и дополнительное соглашение №1 от 14.11.2022 на разработку проектной документации стадии Этап 1 «Концепция и Эскизный проект» по объекту: «Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземно-надземной автостоянкой, расположенный в границах улиц: Ломоносова – Калинина – 40 лет Октября г. Екатеринбург, Свердловская область. Жилой дом № 4 (стр.)»

В ответ на Ваш устный запрос сообщая что машиноместа для офисов необходимо разместить на земельном участке с КН 66: 41:0106108:2120 на основании письма ТСЖ «Кировградское» № 12 от 12.05.2020г.

Приложение:

- письмо ТСЖ «Кировградское» № 12 от 12.05.2020г.

Заместитель Генерального директора
 Управляющей организации по строительству

Разумова Н.Н.

Исп. Агиевич Екатерина
 тел. 8-904-98-200-33; 373-44-53
 e-mail: katagich@yandex.ru

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

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата
1	-	Зам.	74-23		07.23

П-15-22-ПЗУ.Т

Лист
28

Приложение 4.



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УРАЛАВТОШОП»**
Юр. адрес: 620014, г. Екатеринбург, пр. Шейнкмана/ул. Московская, 110
«а»/131, оф. 314
ИНН/КПП 6671057060/667101001 ОГРН 1169658111700
р/с 40702810662160006688 в ПАО КБ «УБРИР»
к/с 30101810900000000795 БИК 046577795

Исх. № _____ 12 ноября 2020 г.

Генеральному директору
управляющей организации
ООО «Новая стратегия» -
АО АСЦ «Правобережный»
ИНН 6658079272
Екатеринбург, бул. В. Естехина, 2

Уважаемый Дмитрий Владимирович!

Настоящим письмом подтверждаем действие ранее выданного письма от 26.11.2014 года о возможности использования АО АСЦ «Правобережный» автостоянки для размещения автомобилей по адресу: г. Екатеринбург, ул. Донбасская, 1, принадлежащей ТТЦ Автомолл «Белая Башня», в количестве 370 машино-мест.

Директор ООО «Урал-Сервис»,
осуществляющего полномочия единоличного
исполнительного органа ООО «Уралавтошоп»

/Лубнин А.Н./



Инов. № подл.	Подпись и дата					Взам. инв. №
	1	-	Зам.	74-23	07.23	
	Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	
П-15-22-ПЗУ.Т						Лист
						29

Приложение 5.



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ВОЙСК НАЦИОНАЛЬНОЙ ГВАРДИИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Войсковая часть 3732

ул. Фрунзе, 74 А, Екатеринбург, 620144

04.04.2023 № 619/18-528

на № _____ от _____

О согласовании строительства

ООО Специализированный застройщик
«МТМ Развитие»

Д.В. Естехину
620131, Свердловская обл. г. Екатеринбург,
ул. Тагищева, д.90.

+7-904-982-00-33

На Ваш исх. №19 от 23.03.2023 г. по вопросу возможности согласования строительства объекта: «Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземно-надземной автостоянкой, расположенный в границах улиц: Ломоносова — Калинина — 40 лет Октября г. Екатеринбург, Свердловская область, ж.д. №4 (стр)», расположенного на земельных участках с кадастровыми номерами: 66:41:0106108:3172, 66:41:0000000:109820, высотой объектов до 95,0 метров, этажностью до 27 этажей, сообщая следующее.

Комиссией воинской части в ходе анализа архитектурно-строительного проектирования строительства данного объекта строительства, зон ограничения строительства объекта по высоте, возможных помех в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов и имеющейся орнитологической обстановки было установлено, что указанный выше объект находится вне границ полос воздушного подхода аэродрома Екатеринбург (Арамиль), относительно КТА аэродрома в $A_{\sim}315,4^{\circ}$, $D\sim 24,85$ км, не попадает в зону ограничения строительства по высоте и санитарно-защитную зону аэродрома Екатеринбурга (Арамиль), тем самым соответствует требованиям безопасности полетов воздушных судов.

На основании вышеизложенного, **подтверждаю согласование** командиром войсковой части 3732, являющимся на основании приказа Федеральной службы войск национальной гвардии Российской Федерации от 26 декабря 2019 г. № 424 старшим авиационным начальником аэродрома Екатеринбург (Арамиль), строительства объекта: «Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземно-надземной автостоянкой, расположенный в границах улиц: Ломоносова — Калинина — 40 лет Октября г. Екатеринбург, Свердловская область, ж.д. №4 (стр)», расположенного на земельных участках с кадастровыми номерами: 66:41:0106108:3172, 66:41:0000000:109820, высотой объектов до 95,0 метров, этажностью до 27 этажей.

Командир войсковой части 3732

Щеулов Иван Александрович
+7-932-600-96-36

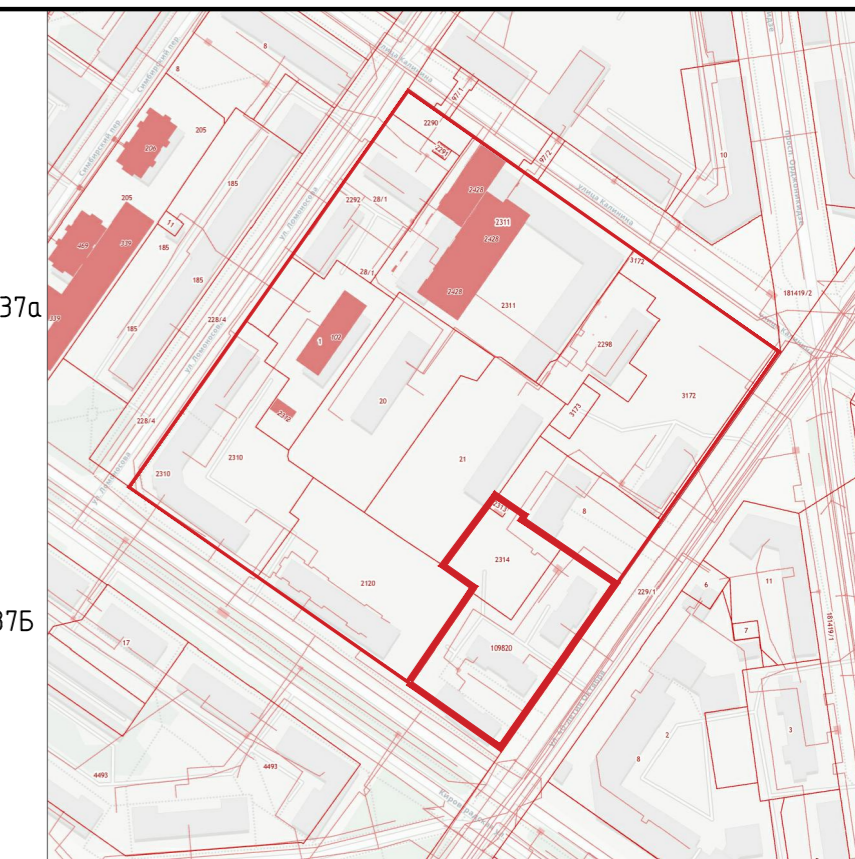


Е.А. Никулин

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
1	-	Зам.	74-23	<i>[Подпись]</i>	07.23	П-15-22-ПЗУ.Т	
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата		30



- ① — Сооружение (трансформаторная подстанция)
 - ② — Жилой дом | 9 эт. | ул. Кировградская, 50
 - ③ — Детский сад №522 | 2 эт. | ул. 40-летия Октября, 37а
 - ④ — Детский сад №213 | ул. 40-летия Октября, 37
 - ⑤ — Жилой дом | 4 эт. | ул. Калинина, 57
 - ⑥ — Жилой дом | 17 эт. | ул. Калинина, 59
 - ⑦ — Детский сад №3 | 2 эт. | ул. 40-летия Октября, 37Б
 - ⑧ — Больница №3 | 2 эт. | ул. Ломоносова, 6а
 - ⑨ — Жилой дом | 9 эт. | ул. Ломоносова, 6
 - ⑩ — Жилой дом | 4 эт. | ул. Ломоносова, 8
 - ⑪ — Жилой дом | 4 эт. | ул. Ломоносова, 10
- Граница отведенного участка кадастровый номер 66:41:0106108:3178
 - Граница отведенного участка под коммуникации, кадастровый номер 66:41:0106108:2313
 - Граница отведенного участка под благоустройство, кадастровый номер 66:41:0106108:2284
 - Граница участка кадастровый номер 66:41:0106108:8
 - Граница участка кадастровый номер 66:41:0106108:3173
 - Граница участка кадастровый номер 66:41:0106108:3172
 - Граница участка кадастровый номер 66:41:0106108:2298
 - Граница участка кадастровый номер 66:41:0106108:21
 - Граница участка кадастровый номер 66:41:0106108:2120
 - Граница участка кадастровый номер 66:41:0106108:20
 - Граница участка кадастровый номер 66:41:0106108:2310
 - Граница участка кадастровый номер 66:41:0106108:1
 - Граница участка кадастровый номер 66:41:0106108:2292
 - Граница участка кадастровый номер 66:41:0106108:28
 - Граница площадок
 - Граница I и II этапов строительства
 - Проектируемое здание
 - Красная линия
 - СЗЗ от площадки ТК0 8м
 - СЗЗ от въезда в подземный паркинг 15м
 - СЗЗ от спортивной площадки 10м
 - СЗЗ от вентиляционной шахты 15м
 - СЗЗ от детской площадки 12м
 - ЗОУИТ для обеспечения доступа с территории общего пользования, строит. и эксплуатации инженерных сетей
 - ЗОУИТ 66:41-6.11309. Охранная зона КЛ ДОУ
- Демонтируемые**
- ЗОУИТ 66:41-6.10683. Размещение существующего инженерного сооружения "Тепловые сети" с кадастровым номером 66:41:0000000-91783 (см. ТУ №51313-04-02-1519 на проектирование объекта)
 - ЗОУИТ 66:41-6.5649. Охранная зона электросетевого комплекса "ГруТЭЦ" (см. Соглашение о компенсации №2022/5-503)



					П-15-22-ПЗУ				
1	-	Зам.	74-23	<i>Реш</i>	07.23	Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземно-наземной автостоянкой, расположенный в границах улиц: Ломоносова-Калинина-40-лет Октября г. Екатеринбург, Свердловская область. I и II этапы строительства			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов	
						Жилой дом №4	П	1	6
Разраб.	Пелевина	<i>Реш</i>				Ситуационный план М 1:2000	ООО "Архитектурное Бюро "ОСА"		
Н.контр.	Зырянова	<i>Зырянова</i>							
ГАП	Самарин	<i>Самарин</i>							

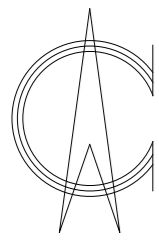
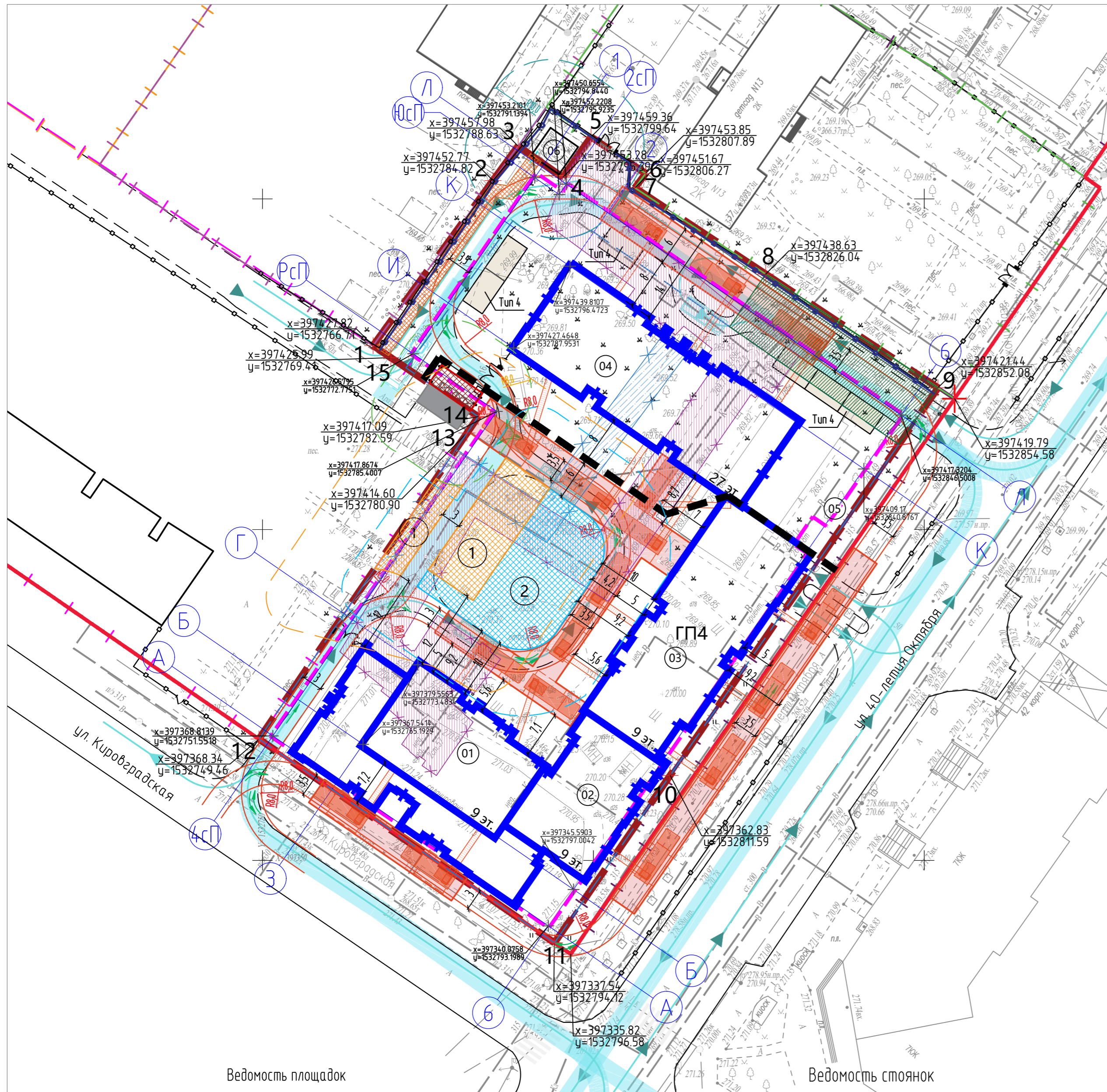


Схема планировочной организации земельного участка М 1:500



Ведомость площадок

Поз.	Наименование	Усл. обозначение	Расчетная площадь I этап, м2	Расчетная площадь II этап, м2	Всего	Проект. площадь I этап, м2	Проект. площадь II этап, м2	Всего
1	Детская площадка		94,8	144,8	239,6	229,91	-	229,91
2	Физкультурно-спортивная площадка		118,5	181	299,5	300,5	-	300,5

Ведомость стоянок

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2		Строительный объем, м3		
			зданий	квартир	застройки	общая нормируемая	здания	всего	
01	Секция А.1	9	1	31	31	680	2400	12623,38	12623,38
02	Секция А.2	9	1	24	24	403		9703,83	9703,83
03	Секция А.3	9	1	56	56	625		18181,46	18181,46
04	Секция Б	27	1	210	210	692		60085,29	60085,29
05	Подземный паркинг	1	1			5368		16666,95	16666,95
06	Трансформаторная подстанция	1	1			25,7			

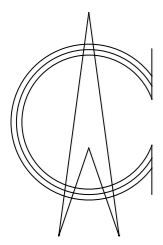
Условные обозначения:

- Граница отведенного участка кад. номер 66:4:1:0106108:3178
- Красная линия
- Проектируемое здание
- Направление движения пожарной техники
- Границы пожарного проезда ГП4
- Охранная зона трансформаторной подстанции
- Сан. разрыв от площадки ТК0 8м
- Площадка ТК0
- Сан. разрыв спортивной площадки 10м
- Сан. разрыв от детской площадки 12м
- Граница размещения подземного паркинга
- Граница допустимого размещения зданий
- Граница I и II этапов строительства
- Ограждение (высота 2м)
- ЗОУИТ для обеспечения доступа с территории общего пользования, строит. и эксплуатации инженерных сетей
- ЗОУИТ 66:41-6.11309. Охранная зона КЛ ДОУ
- Площадка ТК0 жилого дома на ул. Кировградская, 50
- Движение мусоросборной техники
- Движение транспорта легкового и спецслужб
- Места установки пожарных автолестниц или автоподъемников
- Места постановки пожарной техники
- Демонтируемые**
- ЗОУИТ 66:41-6.10683. Размещение существующего инженерного сооружения "Тепловые сети" с кадастровым номером 66:4:1:0000000:91783 (см. ТУ №51313-0402-1519 на проектирование объекта)
- ЗОУИТ 66:41-6.5649. Охранная зона электросетевого комплекса "ГруТЭЦ" (см. Соглашение о компенсации №2022/5-503)

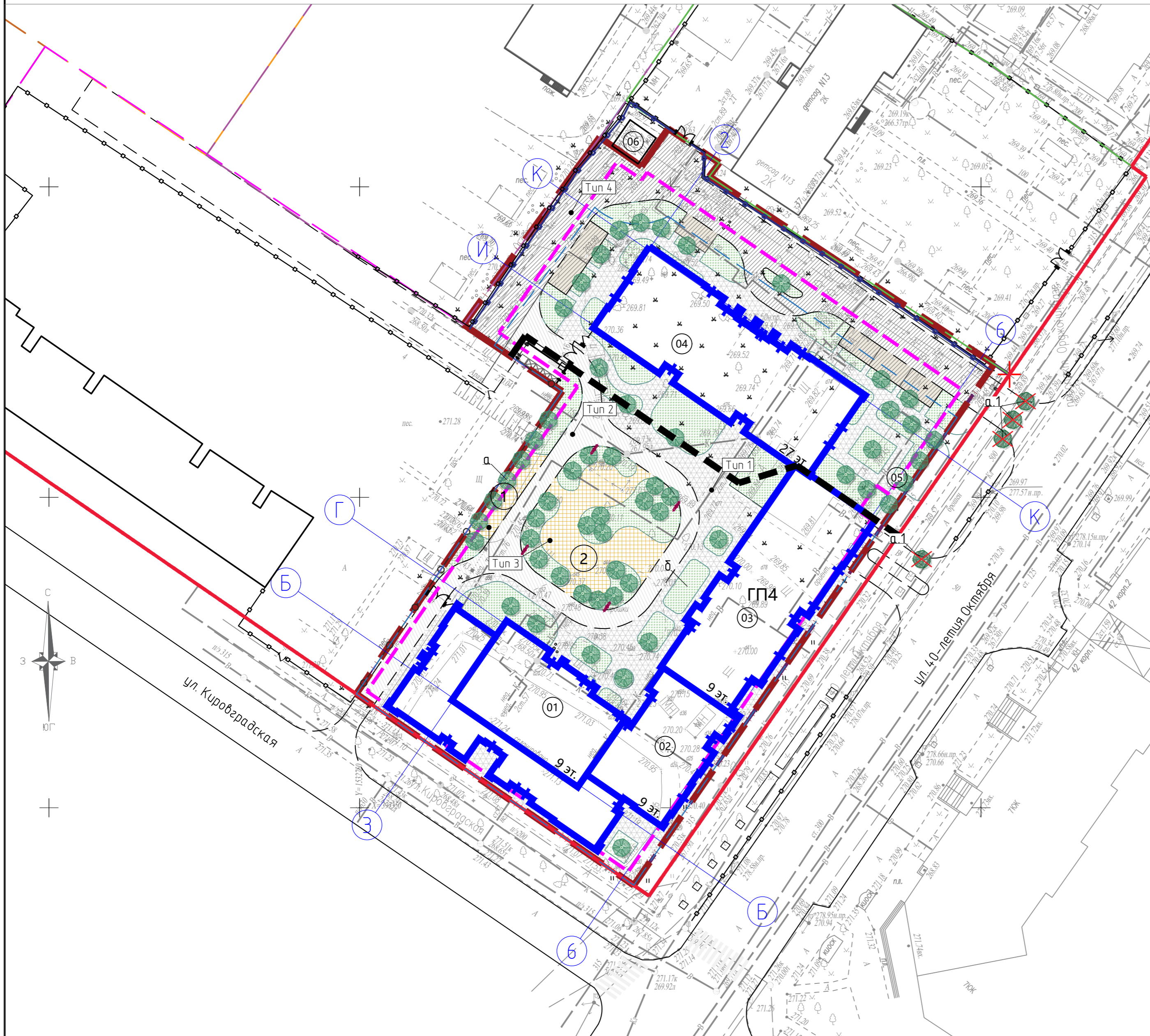
Границы земельного участка

Обознач. точки	Перечень характерных точек в системе координат	
	X	Y
1	397427.82	1532766.71
2	397452.77	1532784.82
3	397457.98	1532788.63
4	397453.28	1532795.39
5	397459.36	1532799.64
6	397453.85	1532807.89
7	397451.67	1532806.27
8	397438.63	1532826.04
9	397421.44	1532852.08
10	397362.83	1532811.59
11	397337.54	1532794.12
12	397368.34	1532749.46
13	397414.60	1532780.90
14	397417.09	1532782.59
15	397425.99	1532769.41
1	397427.82	1532766.71

П-15-22-ПЗУ					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Пелевина				
Н.контр.	Зырянова				
ГАП	Самарин				
Жилой дом №4				Стандия	Лист
Схема планировочной организации земельного участка М 1:500				П	2
				Листов	
				ООО "Архитектурное Бюро "ОСА"	



План благоустройства и озеленения территории М 1:500



1. Площади покрытий и количество погонных метров даны исключительно в границах отведенного участка.

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2		Строительный объем, м3		
			зданий	квартир	застройки	общая нормируемая	здания	всего	
01	Секция А.1	9	1	31	31	680	2400	12623,38	12623,38
02	Секция А.2	9	1	24	24	403		9703,83	9703,83
03	Секция А.3	9	1	56	56	625		18181,46	18181,46
04	Секция Б	27	1	210	210	692		60085,29	60085,29
05	Подземный паркинг	1	1			5368		16666,95	16666,95
06	Трансформаторная подстанция	1	1			25,7			

Ведомость проездов, тротуаров и площадок участка с кадастровым номером 66:4:0106108:3178

Условные обозначения	Тип	Наименование	Площадь покрытия I этап, м2	Площадь покрытия II этап, м2	Всего, м2	Примечание
	1	Тротуар	645,18	410,39	1055,57	БР 100.30.15, ГОСТ 6665-91
	2	Асфальт бежевый (проезд в уровень с тротуаром)	413,7	60,45	474,15	Камень бортовой БР 100.20.8, ГОСТ 6665-91
	3	Покрытие площадок	455,1	-	455,1	
	4	Асфальтобетонное покрытие	-	856,86	856,86	

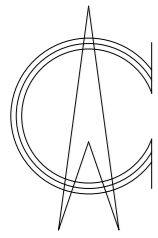
Ведомость элементов озеленения

Поз.	Наименование породы дерева или вида насаждения	Обозначение	Кол-во I этап	Кол-во II этап	Всего
а	Деревья-кустарники проектируемые*		34 шт.	22 шт.	56 шт.
а.1	Деревья-кустарники вырубаемые*		4 шт.	-	4 шт.
б	Газон обыкновенный*		298,02 м2	765,3 м2	1063,32 м2
*Примечание		Количество, расстановка и площадь будут уточнены на этапе рабочей документации			

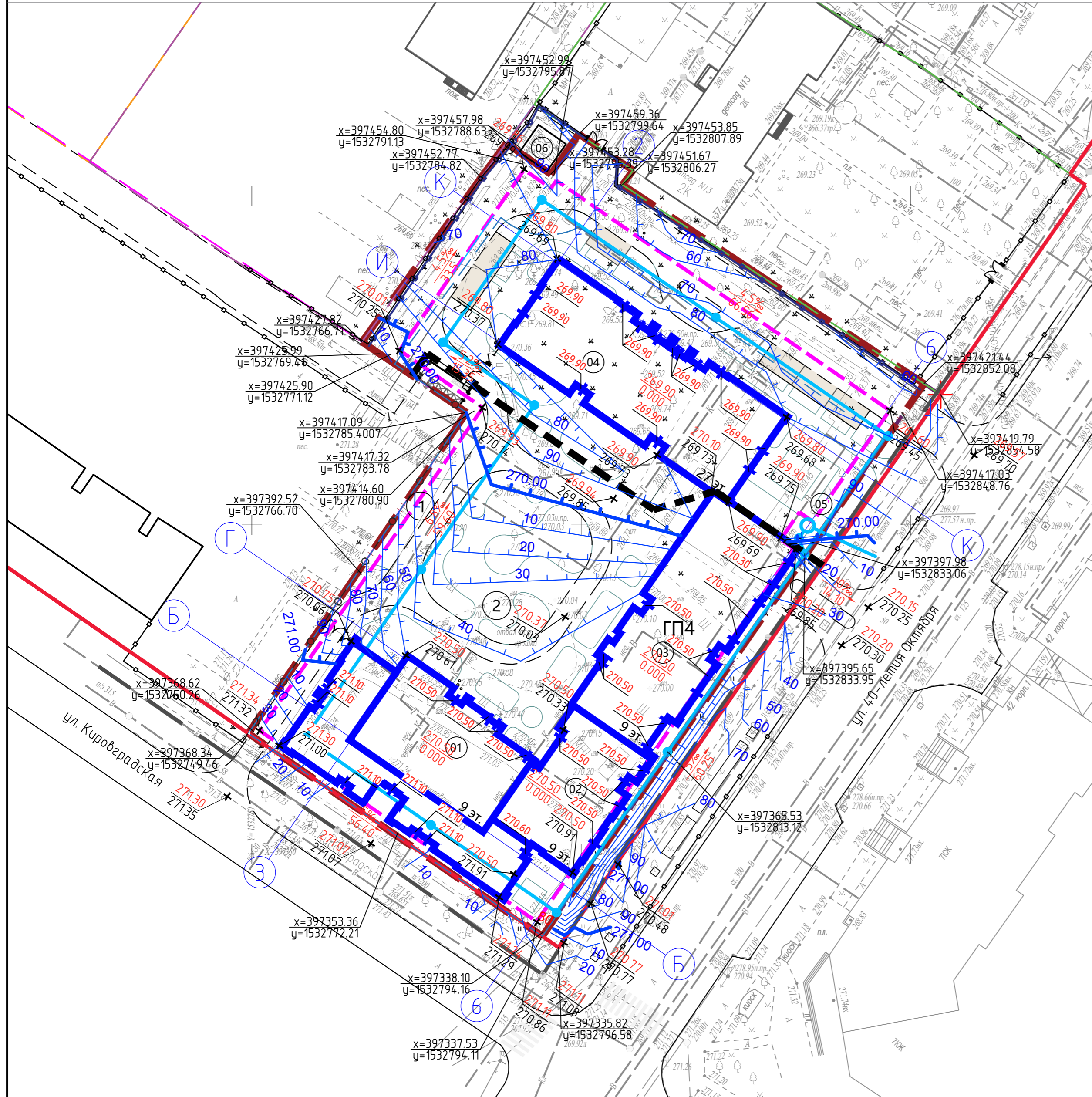
Условные обозначения:

- Граница отведенного участка кадастровый номер 66:4:0106108:3178
- Проектируемое здание
- Красная линия
- Граница I и II этапов строительства
- Граница проектирования
- Граница размещения подземного паркинга
- Ограждение (высота 2м)
- Детская площадка
- Детская и спортивная площадки

П-15-22-ПЗУ					
1	-	Зам.	74-23		07.23
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Пелевина				
Н.контр.	Зырянова				
ГАП	Самарин				
Жилой дом №4				Стандия	Лист
План благоустройства и озеленения М 1:500				п	3
ООО "Архитектурное Бюро "ОСА"					



План организации рельефа М 1:500



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

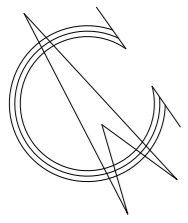
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2		Строительный объем, м3		
			зданий	квартир	застройки	общая нормируемая	здания	всего	
01	Секция А.1	9	1	31	31	680		12623,38	12623,38
02	Секция А.2	9	1	24	24	403	2400	9703,83	9703,83
03	Секция А.3	9	1	56	56	625		18181,46	18181,46
04	Секция Б	27	1	210	210	692		60085,29	60085,29
05	Подземный паркинг	1	1			5368	5368	16666,95	16666,95
06	Трансформаторная подстанция	1	1			25,7	25,7		

Условные обозначения:

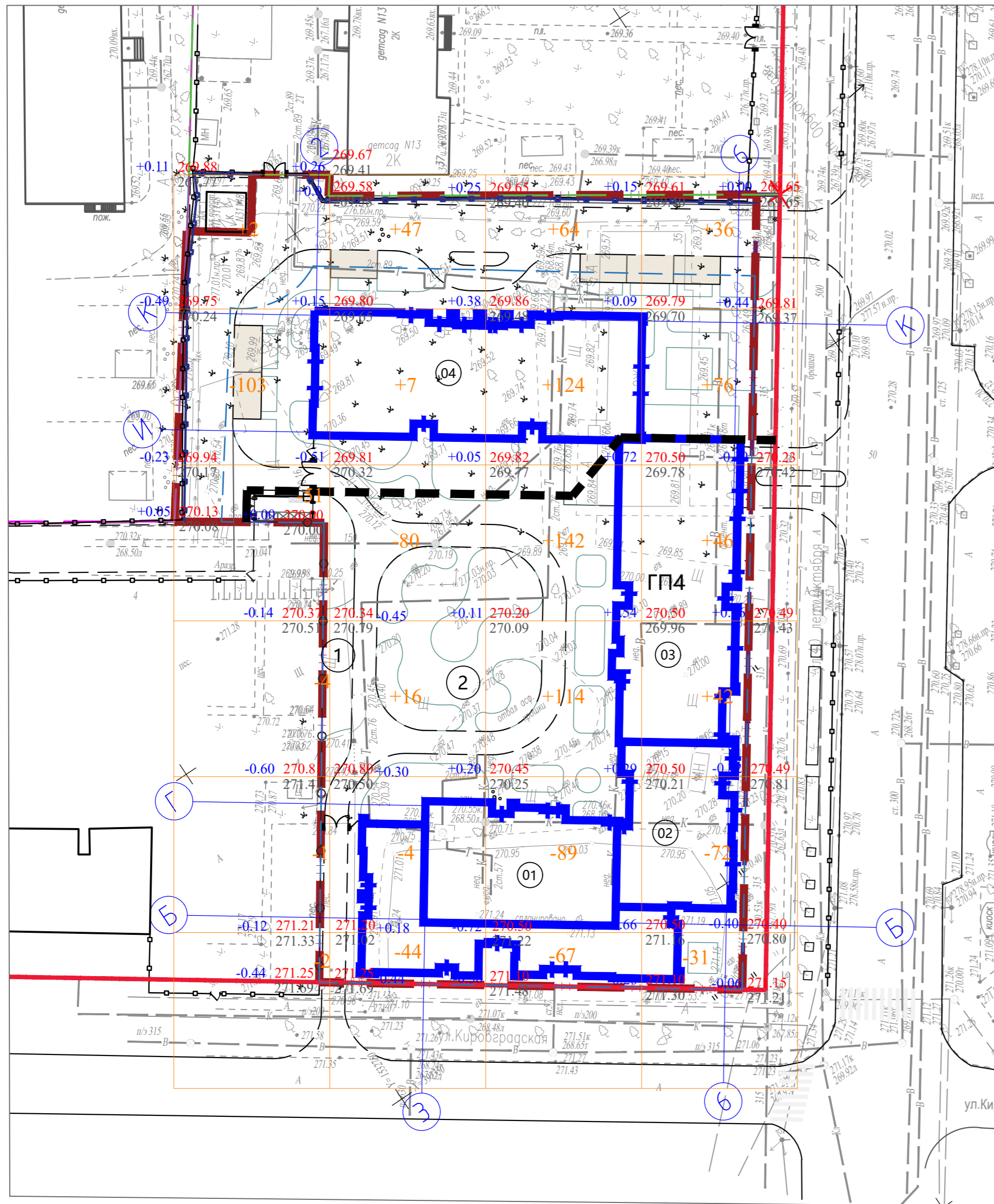
- Граница отведенного участка кадастровый номер 66:4:0106108:3178
- Проектируемое здание
- Красная линия
- Граница I и II этапов строительства
- Ограждение (высота 2м)
- Граница проектирования
- Граница размещения подземного паркинга
- Дождеприемный колодец
- Детская площадка
- Детская и спортивная площадки

1. Проектируемые отметки показывают верх покрытия.
2. Отметки по углам здания даны без учета высоты отмстки.
3. Тип покрытия см. ведомость проездов и тротуаров.

П-15-22-ПЗУ							
1	-	Зам.	74-23		07.23		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		
Разраб.	Пелевина						
Н.контр.	Зырянова						
ГАП	Самарин						
Жилой дом №4					Стадия	Лист	Листов
План организации рельефа М 1:500					П	4	
ООО "Архитектурное Бюро "ОСА"							



План организации земельных масс М 1:500



Итого, м3	Насыпь (+)			288	97	385	Всего, м3
	Выемка (-)	159	58			217	

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2		Строительный объем, м3		
			зданий	квартир	здания	всего	здания	всего	
01	Секция А.1	9	1	31	31	680		12623,38	12623,38
02	Секция А.2	9	1	24	24	403	2400	9703,83	9703,83
03	Секция А.3	9	1	56	56	625		18181,46	18181,46
04	Секция Б	27	1	210	210	692		60085,29	60085,29
05	Подземный паркинг	1	1			5368	5368	16666,95	16666,95
06	Трансформаторная подстанция	1	1			25,7	25,7		

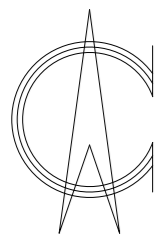
Ведомость объемов земляных масс

Наименование грунта	Количество, м3		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	168		
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:		22387,6	
а) подземных частей зданий (сооружений)		20725,7	
б) корыта под одежду дорог, тротуаров и площадок с дорожным покрытием		1298,1	
в) открытых водоотводных сооружений		0	
2) грунта на участках озеленения		363,8	
3. Поправка на уплотнение, остаточное разрыхление грунта (6%)	10,1	1343,3	
Всего пригодного грунта	178,1	23730,9	
4. Избыток пригодного грунта	23552,8		
5. Плодородный грунт, всего (0,2 м), в т.ч.:			
а) используемый для озеленения территории (0,2 м)	363,8		
б) избыток плодородного грунта (рекультивация земель)			
6. Недостаток грунта	363,8		
7. Потери грунта при транспортировке (1%)	240,9	240,9	
Баланс	24336	24336	

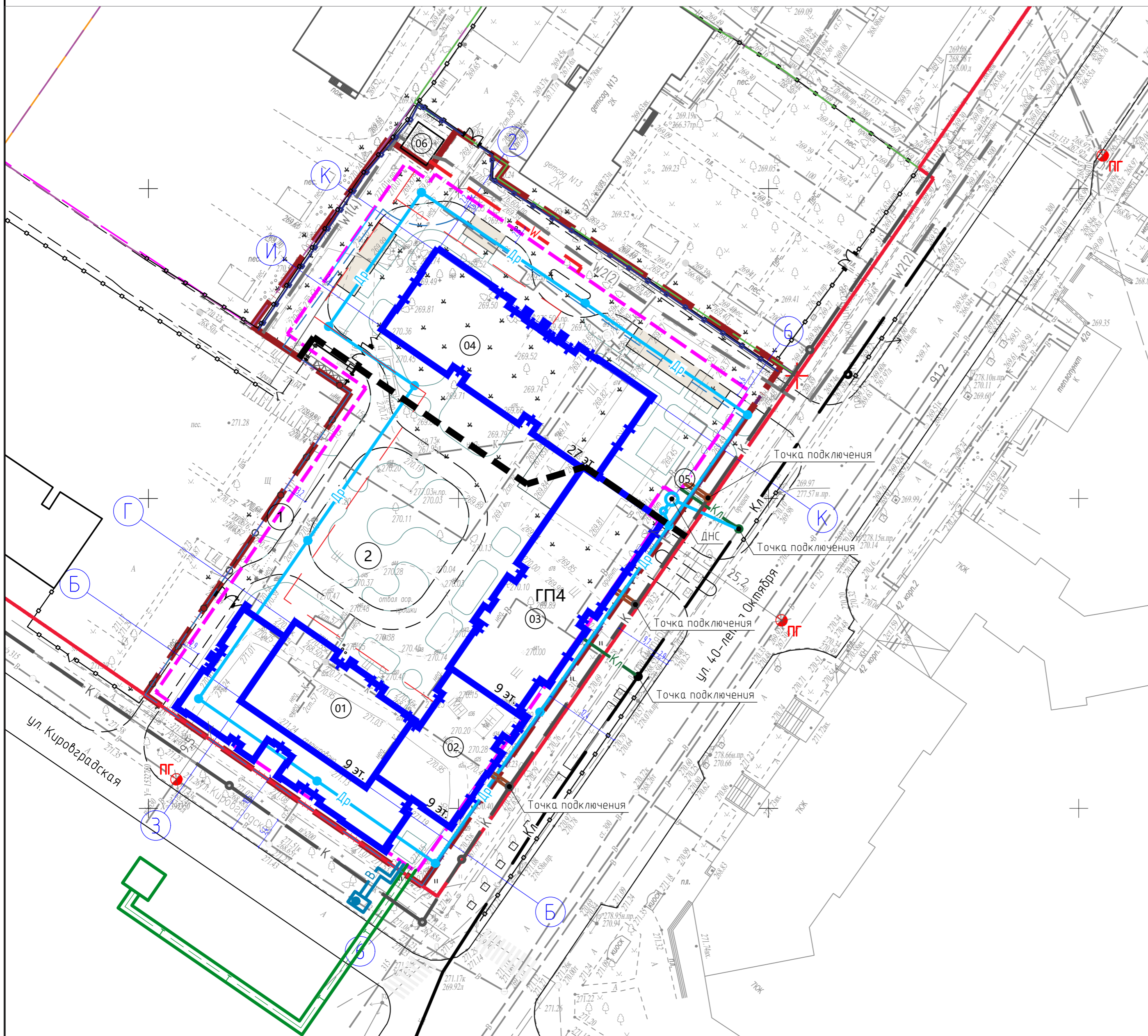
Условные обозначения:

- Граница отведенного участка кадастровый номер 66:4:1:0106108:3178
- Проектируемое здание
- Граница I и II этапов строительства
- Ограждение (высота 2м)
- Граница проектирования
- Красная отметка (планировочная)
- Черная отметка (отметка существующего рельефа)
- Детская площадка
- Детская и спортивная площадка

П-15-22-ПЗУ							
1	-	Зам.	74-23		07.23		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		
Разраб.	Пелевина						
Н.контр.	Зырянова						
ГАП	Самарин						
Жилой дом №4					Стандия	Лист	Листов
План организации земельных масс М 1:500					п	5	
ООО "Архитектурное Бюро "ОСА"							



Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения М 1:500



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2		Строительный объем, м3		
			зданий	квартир	застройки	общая нормируемая	здания	всего	
01	Секция А.1	9	1	31	31	679,63	5368	12623,38	12623,38
02	Секция А.2	9	1	24	24	403,18		9703,83	9703,83
03	Секция А.3	9	1	56	56	624,59		18181,46	18181,46
04	Секция Б	27	1	210	210	692,22		60085,29	60085,29
05	Подземный паркинг	1	1			5368	5368	16666,95	16666,95
06	Трансформаторная подстанция	1	1			25,7	25,7		

Условные обозначения и изображения

Наименование	Условное обозначение	
	Существующие	Проектируемые
Теплосети (Ш 1600)		
Водопровод (Ш 1100)		
Сети канализации х-б (φ 110)		
Сети лифтовой канализации (φ 110)		
Дренаж		
Высоковольтный электрический кабель		
Низковольтный электрический кабель 0,4 кВ		
Электроосвещение ГП4		
Подземная граница размещения здания		
Дренажная насосная станция		
Пожарный гидрант		

Условные обозначения:

- Граница отведенного участка кадастровый номер 66:41:0106108:3178
- Проектируемое здание
- Красная линия
- Граница I и II этапов строительства
- Ограждение (высота 2м)
- Граница проектирования
- ① — Детская площадка
- ② — Детская и спортивная площадки

					П-15-22-ПЗУ			
1	Зам.	74-23		07.23	Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземно-наземной автостоянкой, расположенный в границах улиц: Ломоносова-Калинина-40-лет Октября г. Екатеринбург, Свердловская область. I и II этапы строительства			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.				Дата
Разраб.	Пелевина				Жилой дом №4	Стадия	Лист	Листов
Н.контр.	Зырянова				Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения М 1:500	П	6	
ГАП	Самарин					ООО "Архитектурное Бюро "ОСА"		