

ООО "ГРУППА  
ИНЖЕНЕРНОГО  
ПРОЕКТИРОВАНИЯ"

426054, УР, г.Ижевск, ул.Просторная, д.23  
ОГРН 1181832015397 , ИНН 1831190867  
Регистрационный номер № 595  
Ассоциация проектировщиков «Национальное Проектное  
Объединение» СРО-П-200-23052018

**Градостроительное обоснование отклонения от предельных  
параметров разрешенного строительства смежных земельных  
участков с кадастровым №18:27:030617:2380 и  
№18:27:030617:247**

**Заказчик:** ООО «Районная»

**г.Ижевск. 2020**

ООО "ГРУППА  
ИНЖЕНЕРНОГО  
ПРОЕКТИРОВАНИЯ"

426054, УР, г.Ижевск, ул.Просторная, д.23  
ОГРН 1181832015397 , ИНН 1831190867  
Регистрационный номер № 595  
Ассоциация проектировщиков «Национальное Проектное  
Объединение» СРО-П-200-23052018

**Градостроительное обоснование отклонения от предельных  
параметров разрешенного строительства смежных земельных  
участков с кадастровым №18:27:030617:2380 и №18:27:030617:247**

Директор: Пантелеев А. С.

ГИП: Пантелеева Н.В.

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

г.Ижевск. 2020



Ассоциация проектировщиков  
«Национальное Проектное Объединение»  
(Ассоциация «НПО»)

ОГРН 1177800003094 ИНН 7801334209 КПП 780101001  
Адрес: 199155, г. Санкт-Петербург, ул. Уральская, д.13, лит. И, пом. 1Н, 2Н, 3Н, 4Н, 5Н, 6Н  
Р/счет 40703810732000000134 в ФИЛИАЛ "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"  
БИК 044030786 К/счет 30101810600000000786  
Тел.8 (812) 425-16-79 www.sro-npo.ru  
Регистрационный номер записи: СРО-П-200-23052018

**ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ**  
основанной на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации

«6» апреля 2020 г.

№ 2353

Выдана: ООО «ГРУППА ИНЖЕНЕРНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ»

Наименование	Сведения	
<b>1. Сведения о члене саморегулируемой организации:</b>		
1.1. Полное и сокращенное наименование юридического лица/ ФИО индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью «ГРУППА ИНЖЕНЕРНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ» (ООО «ГРУППА ИНЖЕНЕРНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ»)	
1.2. ИНН	1831190867	
1.3. ОГРН/ОГРНИП	1181832015397	
1.4. Адрес местонахождения юридического лица	426054, Удмуртская Республика, город Ижевск, улица Просторная, дом 23	
1.5. Место фактического осуществления деятельности (только для ИП)	-----	
<b>2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:</b>		
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	595	
2.2. Дата регистрации юридического лица/ИП в реестре членов саморегулируемой организации	16.07.2019г.	
2.3. Дата и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	Протокол Правления Ассоциации № 221-ПА от 16.07.2019г.	
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	16.07.2019г.	
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации	-----	
2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	-----	
<b>3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:</b>		
3.1. Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации по договору подряда на подготовку проектной документации		
в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)	в отношении объектов использования атомной энергии
16.07.2019г.	-----	-----

3.2. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда:

а) первый	V	25 000 000 (Двадцать пять миллионов) рублей
б) второй		50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей
в) третий		300 000 000 (Триста миллионов) рублей
г) четвертый		Более 300 000 000 (Трехсот миллионов) рублей

3.3. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров, и предельному размеру обязательств по таким договорам, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств: **ОТСУТСТВУЕТ**

а) первый		25 000 000 (Двадцать пять миллионов) рублей
б) второй		50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей
в) третий		300 000 000 (Триста миллионов) рублей
г) четвертый		Составляет 300 000 000 (Триста миллионов) рублей

**4. Сведения о приостановлении права осуществлять подготовку проектной документации:**

4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ	-----
4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ	-----

Согласно п. 4 ст. 55.17 Градостроительного кодекса РФ срок действия выписки из реестра членов СРО составляет **1 месяц** с даты ее выдачи.

Президент Ассоциации проектировщиков  
«Национальное Проектное Объединение»



А.В. Зайцев

**Градостроительное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства смежных земельных участков с кадастровым №18:27:030617:2380 и №18:27:030617:247**

На земельных участках по адресу: Удмуртская Республика, г. Воткинск, по ул. Карла Маркса с кадастровыми номерами 18:27:030617:2380 и 18:27:030617:247 предполагается строительство многоквартирного 12-ти этажного жилого дома с отклонениями от предельных параметров строительства в части минимальных отступов в связи с площадью земельного участка с кад. № 18:27:030617:247 меньшей установленной градостроительным регламентом и неправильной формы (конфигурации) и сложным рельефом земельного участка с кад. № 18:27:030617:2380:

- Минимальные отступы от границ смежных земельных участков с кадастровыми №18:27:030617:2380 и 18:27:030617:247 - без отступа.
- Минимальные отступы земельного участка кад. №18:27:030617:2380 от границ с земельным участком с кадастровыми №18:27:030617:26 - без отступа.
- Минимальные отступы земельного участка кад. №18:27:030617:2380 по северной границе участка - без отступа.

**1 Категория земель, на которых располагаются проектируемые сооружения**

Земельные участки с кадастровыми номерами 18:27:030617:2380, 18:27:030617:247 на территории которых планируется строительство многоквартирного 12 этажного жилого дома, находятся на территории Удмуртской республики в Центральном районе г. Воткинска, по ул. Карла Маркса на землях категории «Земли населенных пунктов».

**Земельный участок с кадастровым №18:27:030617:2380.**

Адрес: Удмуртская Республика, г. Воткинск, в районе ул. К. Маркса, 35.

Категория земель: Земли населённых пунктов.

Форма собственности: Собственность публично-правовых образований.

Площадь земельного участка : 2 947 кв.м.

Разрешенное использование: Для многоэтажной застройки

по документу: 2.6. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодная для постоянного проживания. В соответствии с Правилами землепользования и застройки МО «Город Воткинск»; земельный участок расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-3). Разрешенный вид использования - многоэтажные жилые дома этажностью от 5 до 12 этажей.

-Договор аренды земельного участка №38-16ДА от 15 марта 2016г.

						22/19-ГО.ТЧ	Лист
							2
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

- Договор на передачу прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №38-16ДА от 05 апреля 2016г.;  
Вдоль улиц Робеспьера и К. Маркса имеются охранные зоны электрохозяйства.

**Земельный участок с кадастровым №18:27:030617:247.**

Адрес: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. Карла Маркса, дом 35.  
Категория земель: Земли населённых пунктов.  
Форма собственности: Частная собственность.  
Площадь земельного участка : 651 кв.м.  
Разрешенное использование: Для иных видов жилой застройки.  
по документу: Многоквартирные жилые дома (этажностью с 5 до 12 этажей) (Зона застройки многоквартирными жилыми домами - ЖЗ).  
- Выписка из ЕГРН №99/2020/318896128 от 13.03.2020 на земельный участок с кадастровым №18:27:030617: 247.

***При размещении проектируемого объекта с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства не будут нарушены права и интересы правообладателей смежно-расположенных земельных участков и объектов капитального строительства, иных физических и юридических лиц, не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих пределы, определенные техническими регламентами, законодательством Российской Федерации, для соответствующей территориальной зоны.***

Проектная документация, выполненная ООО «Группа Инженерного Проектирования», на объект «Многоквартирный жилой дом по адресу: УР, г. Воткинск, ул. К. Маркса, д. 35» имеет положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Главпроектэкспертиза». ООО «Группа Инженерного Проектирования» зарегистрировано в государственном реестре членов саморегулируемой организации Ассоциация проектировщиков «Ассоциация проектировщиков «Национальное Проектное Объединение», регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-200-23052018.

Разработанная проектная документация соответствует заданию на проектирование, техническим условиям и Положению о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87, а также результатам инженерных изысканий, получившим положительное заключение. Принятые проектные решения соответствуют требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-

						22/19-ГО.ТЧ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата		3

эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной безопасности и требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

– Эскизный проект согласован письмом УАиГ Администрации г. Воткинска исх. №0687/01-16 от 19.02.2020 г. О согласовании фасадных решений.

– Размещение площадки ТБО согласовано :

Письмо Администрации г. Воткинска исх. №0846/01-16 от 28.02.2020 г. О согласовании размещения контейнерной площадки;

Письмо Администрации г. Воткинска исх. №1074/01-16 от 12.03.2020 г. О согласовании размещения контейнерной площадки;

## 2.ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОЕКТИРУЕМЫХ СООРУЖЕНИЙ

### 2.1 Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Земельные участки с кадастровыми номерами 18:27:030617:2380 и 18:27:030617:247 на территории которых планируется производство работ, находятся на территории Удмуртской республики в Центральном районе г. Воткинска, по ул. Карла Маркса на землях категории «Земли населенных пунктов».

Земельные участки относятся к зоне Ж-Многоквартирной жилой застройки зданиями средней этажности и многоэтажными.

Зона предназначена для размещения многоквартирной жилой застройки с ограничением по количеству этажей от 5 до 12 этажей включительно, размещения отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Границами участков являются: с северной стороны –территория частной застройки; с южной стороны проходит автодорога по ул. К.Маркса; с западной – автодорога по ул. Робеспьера; с восточной –территория жилого 9-ти этажного жилого дома.

Проектируемый жилой дом располагается на участках, имеющих кадастровые номера 18:27:030617:2380 и 18:27:030617:247. Ориентация дома широтная.

Так же на участке, имеющем кадастровый номер 18:27:030617:247 располагается подъезд к проектируемому жилому дому и гостевая автостоянка.

На участке с кадастровым номером 18:27:030617:26 проектируется детская площадка и площадка для отдыха.

Адрес: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. Робеспьера, дом 19.

Категория земель: Земли населённых пунктов.

										22/19-ГО.ТЧ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата						4

Форма собственности: Собственность публично-правовых образований.

Площадь земельного участка : 416 кв.м.

Основание: Постановление Администрации г. Воткинска №1781 от 21.10.2019 г. О разрешении ООО «Районная» использования земель без предоставления земельных участков и установления сервитута.

Рельеф поверхности ровный, с общим уклоном в северо-западном направлении. Высотные отметки в пределах земельных участков изменяются от 102.0 до 109.0м.

Участки свободны от застройки.

Конфигурация участка с кад. № 18:27:030617:2380 неправильной формы не благоприятна для размещения зданий и сооружений и организации придомовой территории. На участке с кад. № 18:27:030617:2380 в связи с неправильной конфигурацией и перепадом рельефа 6м затруднена организация строительства.

Жилой дом выполнен в соответствии с нормами проектирования. На территории жилого дома запроектированы детские площадки для игр детей, площадки отдыха для взрослого населения, площадки для занятий физкультурой, гостевые стоянки для автотранспорта в т.ч. для маломобильных групп населения, хозяйственные площадки. Ко всем площадкам предусмотрен подъезд.

## **2.2 Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка**

Планировка территории выполнена с учётом единства застройки земельного участка.

Пространство территории жилого дома включает в себя:

- детские площадки и площадки для отдыха (максимально удалены от окон жилого дома и размещены с северной стороны от здания);
- площадку для занятия физкультурой (расположена с северной стороны от проектируемого здания);
- площадку ТБО (размещается с юго-восточной стороны от проектируемого здания на максимальном удалении и имеет подъезд с твердым покрытием). Сбор ТБО предусматривается в металлические контейнеры с целью механизации погрузочно-разгрузочных работ и применения мусоросборных машин с механической выгрузкой отходов;
- гостевую автостоянку на 26 машиномест для жильцов дома (расположена с восточной стороны от здания);
- свободную от застройки, покрытий и коммуникаций территорию озелененную в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016.
- Площадки для отдыха и физкультурная площадка расположены от окон жилого дома на расстоянии более 10м. Детская площадка размещена от окон жилого дома на расстоянии 12м.

						22/19-ГО.ТЧ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата		5



## **2.4 Обоснование 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**

Для рассматриваемой площадки основным мероприятием по инженерной подготовке является вертикальная планировка территории, которая заключается в подготовке рельефа и организации поверхностного стока. Сопряжение существующего рельефа с планировочным осуществляется с помощью подпорных стенок и откосов.

Существующие уклоны площадки колеблется от 35 до 100 %.

Иные мероприятия по защите здания от подтопления разработаны в соответствующих разделах проектно-сметной документации.

## **2.5 Описание организации рельефа вертикальной планировкой**

Вертикальная планировка выполнена в соответствии с инженерными требованиями благоустройства, архитектурно-планировочных решений, сложившегося рельефа местности, а также п.п. 5.1.7СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

Нулевая отметка здания определена с учетом объемно-планировочных решений и существующего рельефа и соответствует абсолютной отметке 108.70.

Сбор поверхностных стоков с территории осуществляется от здания за счет создания продольных и поперечных уклонов по газонам, проездам и тротуарам с дальнейшим выпуском дождевых вод на рельеф с помощью водоотводных лотков.

Для предотвращения попадания поверхностных стоков автодороги по ул. К. Маркса предусмотрен водоотводной валик.

План организации рельефа выполнен методом проектных «красных» горизонталей с максимальным использованием существующих отметок.

Продольные уклоны проездов и тротуаров на площадке составляют 19 - 50 %.

Поперечные уклоны проездов и тротуаров на площадке не более 20 %.

Вокруг здания предусмотрена асфальтобетонная отмостка шириной 0.70м с уклоном не менее 30%.

## **2.6 Описание решений по благоустройству территории**

Основные планировочные решения жилого комплекса, выполнены в соответствии с градостроительной ситуацией, с учетом санитарных, экологических и противопожарных норм, в увязке со сложившейся застройкой, а так же с учетом рационального использования земель и природных особенностей района.

К проектируемому зданию запроектированы тротуары шириной 1,5 м, длина тротуаров в пределах прямой видимости не превышает 25м.

						22/19-ГО.ТЧ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата		7

На территорию жилого дома предусмотрено два подъезда. Со стороны ул. Робеспьера шириной 3,5м и со стороны ул. К. Маркса шириной 6м.

Противопожарное обслуживание предусмотрено с автодороги по ул. К. Маркса на нормативном расстоянии 8-10м от стен жилого дома. Часть квартир имеет двухстороннюю ориентацию. В квартирах не имеющих окон со стороны пожарного проезда запроектированы выше 15 м от проезда открытые лестницы, связывающие лоджии и балконы смежных этажей между собой. В данном случае допускается предусматривать подъезд пожарных автомобилей только с одной стороны.

Основные пешеходные подходы к зданию осуществляются по тротуарам, расположенным рядом с проездами и отделенными от них бордюрным камнем. Развязка транспортных и людских потоков выполнена в разных уровнях.

В местах пересечения тротуаров и проездов предусмотрено понижение бордюрного камня для организации проезда маломобильных групп населения (МГН) и детских колясок.

Территория земельного участка освещена.

Для обеспечения жителей проектируемого здания парковкой с западной стороны предусмотрена гостевая стоянка автотранспорта на 26 машино-мест.

#### Расчет гостевых стоянок дома:

Количество квартир жилого дома: 159 квартир.

Согласно градостроительному плану земельного для многоквартирных домов: из расчета 50 машино-мест на 100 квартир, из них не менее 70 процентов от расчетной потребности необходимо обеспечивать на земельном участке многоквартирного жилого дома, оставшаяся часть от расчетной потребности должна быть обеспечена на организованных стоянках вне территории жилого многоквартирного дома в пределах нормативных радиусов доступности.

$159/100*50*0,7=55,6\text{м/м}$ , принимаем 55 м/м для жилого дома.

Нормы расчета стоянок автомобилей для встроенных нежилых помещений (магазин, офисы) принимаются по СП 42.13330.2016 Приложение Ж (рекомендуемое) для магазинов 1 м/м на 40-50 м<sup>2</sup> общей площади, для офисов 1 м/м на 50-60 м<sup>2</sup> общей площади.

Общая площадь магазина 245,93 м<sup>2</sup>.

$245,93/50=4,9\text{ м/м}$

Общая площадь офисов составляет 152,39 м<sup>2</sup>.

$152,38/60=2,5\text{ м/м}$

Проектом принято: на гостевой открытой автостоянке предусмотрено 26м/м; в закрытом паркинге –34м/м, в отдельных гаражных боксах – 2 м/м.

Недостающая потребность обеспечивается за счёт размещения организованных автостоянок вне территорий жилых домов с учётом нормативных радиусов доступности. Также на расстоянии нормативной доступности от проектируемого объекта находятся существующие гаражи.

										Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата				22/19-ГО.ТЧ	8



площадках отдыха, детских и физкультурных дополнительно запроектированы скамьи и урны.

На территории свободной от застройки и твердого покрытия предусмотрен газон обыкновенный, на территории повышенной нагрузки на травяное покрытие - экорбрусчатка.

## **2.7 Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства**

Сеть автомобильных проездов и тротуаров запроектирована с учетом внешних и внутренних связей с городскими улицами, а также для противопожарного обслуживания зданий и сооружений.

Подъезд автотранспорта и пешеходные подходы осуществляется со стороны ул. Робеспьера и ул. К. Маркса.

## **3. Техничко-экономические показатели проектируемого объекта**

На земельных участках согласно проектной документации предусматривается строительство многоэтажного многоквартирного двух подъездного жилого дома, со встроенными нежилыми помещениями в цокольном этаже 2 секции и пристроенным одноуровневым паркингом закрытого типа.

В жилом доме на - 1 этаже на отм. -4.200 размещены административные помещения и магазин товаров повседневного спроса.

Запроектирован одноэтажный наземный пристроенный закрытый не отапливаемый паркинг с хранением автотранспортных средств на закрепленных за конкретными автовладельцами машино-местах с придомовыми площадками на эксплуатируемой кровле.

Так же предусмотрено 2 отдельных бокса для хранения автомобилей, выезд из которых осуществляется непосредственно наружу.

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Количество
1	Площадь участка ( в границах благоустройства)		4364,18
2	Площадь участка: отвод участка 18:27:030617:2380 отвод участка 18:27:030617:247 отвод участка 18:27:030617:26		4014,0 2947,0 651,0 416,0
3	Этажность	этаж	12
4	Количество этажей	этаж	12
5	Высота здания (пожарная):		
	секции №1	м	33,575
	секции №2	м	32,175
	Высота здания (максимальная):		

										Лист
										10
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	22/19-ГО.ТЧ				

	секции №1	м	42,10		
	секции №2	м	39,30		
6	Площадь застройки из них:	м <sup>2</sup>	2234,13		
	Площадь застройки здания	м <sup>2</sup>	1452,93		
	Площадь застройки закрытого паркинга	м <sup>2</sup>	781,2		
7	Площадь жилого дома	м <sup>2</sup>	13 143,64		
8	Площадь закрытого паркинга	м <sup>2</sup>	759,07		
9	Строительный объем жилого дома	м <sup>3</sup>	49559		
10	- ниже нуля	м <sup>3</sup>	7359		
11	- выше нуля	м <sup>3</sup>	42200		
12	Строительный объем закрытого паркинга	м <sup>3</sup>	2776		
13	Жилая площадь квартир	м <sup>2</sup>	5515,71		
14	Площадь квартир	м <sup>2</sup>	10383,37		
15	Общая площадь квартир	м <sup>2</sup>	10672,07		
16	Общая площадь офисов	м <sup>2</sup>	152,38		
17	Полезная площадь офисов	м <sup>2</sup>	152,38		
18	Расчетная площадь офисов	м <sup>2</sup>	142,99		
19	Общая площадь супермаркета «Продукты»	м <sup>2</sup>	245,93		
20	Полезная площадь супермаркета «Продукты»	м <sup>2</sup>	245,93		
21	Расчетная площадь супермаркета «Продукты»	м <sup>2</sup>	224,24		
22	Торговая площадь супермаркета «Продукты»	м <sup>2</sup>	138,62		
23	Площадь колясочных	м <sup>2</sup>	157,03		
24	Площадь гаражных боксов	м <sup>2</sup>	55,55		
25	Площадь общедомовых помещений жилого дома	м <sup>2</sup>	1857,68		
26	Количество квартир, из них:	шт.	159		
27	- 1-комнатных студий с кухней-нишей	шт.	1		
28	- 2-комнатных	шт.	40		
29	- 2*-комнатных с кухней-нишей	шт.	39		
30	- 3-комнатных	шт.	42		
31	- 3*-комнатных с кухней-нишей	шт.	22		
32	- 4-комнатных	шт.	1		
33	- 2-комнатных свободной планировки	шт.	4		
34	- 2*-комнатных свободной планировки с кухней-нишей	шт.	4		
35	- 3-комнатных свободной планировки	шт.	4		
36	- 3*-комнатных свободной планировки с кухней-нишей	шт.	2		
37	Количество колясочных	шт.	41		
38	Количество работающих в супермаркете «Продукты»	чел.	6		
39	Количество работающих в офисах:	чел.	9		
40	-в том числе в офисе №1	чел.	4		
41	-в том числе в офисе №2	чел.	5		
42	Количество работающих в жилом доме (консьерж)	чел.	6		
43	Количество жильцов	чел.	267		
44	Количество парковочных мест закрытого паркинга: их них	м/м	34		
45	- места для хранения автомобилей малого и среднего класса;		25		
46	- места для хранения мотоциклов/мопедов		9		
47	Количество гаражных боксов		2		
48	Уровень ответственности здания		нормальный		
22/19-ГО.ТЧ					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата

49	Степень огнестойкости		II
51	Класс функциональной пожарной опасности здания		Ф 1.3
52	Класс конструктивной пожарной опасности		С0
53	Категория по взрывопожарной и пожарной опасности		не категоризируется
54	Класс энергоэффективности		«В» высокий
55	Продолжительность строительства	мес	30

**4. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны Ж-3.**

**Отклонение от параметров разрешенного строительства при проектировании многоквартирного жилого дома.**

N п/п	Предельный параметр	Требуемый, согласно ПЗЗ Муниципального Образования "г. Воткинск"	Фактический	
			участок 18:27:030617:2380	участок 18:27:030617:247
1	2	3	4	5
1	Минимальная площадь земельного участка (кв. м)	2000,0 - для застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами		
		2000,0 - для застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами	2 947	651,0
		400,0 - прочие объекты		
2	Минимальные размеры площадей элементов придомовой территории (кв. м/чел.)	- Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - 0,7; - для отдыха взрослого	Предусмотренные проектом физкультурные площадки составляют 50% от расчетной нормы. Для занятия физкультурой возможно использование единого	

						22/19-ГО.ТЧ				Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата					12

		<p>населения - 0,1;  - для занятий физкультурой - 2,0;  - для хозяйственных целей - 0,3;  - озелененные территории участков жилых зданий - 2,5</p>	<p>физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения.  <math>534 \times 50\% = 267 \text{ м}^2</math>.  По конструктивным размерам принимаем – 377,4 м<sup>2</sup>.  1. Удельный размер площадки для хозяйственных целей и выгула собак на 1 человека 0.3 м<sup>2</sup>.  <math>267 \times 0.3 = 80,1 \text{ м}^2</math>  По конструктивным размерам принимаем – 92,9 м<sup>2</sup>  Площадки для выгула собак размещаются в лесопарковой зоне.</p>	
3	Максимальный процент застройки (процент)	40	0,39	0,20
4	Максимальная площадь застройки, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования (процент)	30 - от общей площади объекта, имеющего основной или условно разрешенный вид использования, расположенного на территории соответствующего земельного участка		
5	Минимальные отступы от утвержденных красных линий в целях определения мест допустимого	5	Красные линии не установлены	Красные линии не установлены

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата

	размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (м)			
6	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (м)	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- от границы с южной и западной сторон по уличному фронту - не менее 3м</li> <li>- от границы с восточной стороны со смежным земельным участком с кадастровым № 18:27:030617:254 - не менее 3м</li> <li>- от границы с северной стороны со смежным земельным участком с кадастровым № 18:27:030617:2532 - не менее 3м</li> <li>- от границы с северо-западной стороны со смежным земельным участком с кадастровым № 18:27:030617:26 (предоставлен для размещения элементов благоустройства)- без отступа</li> <li>- от границы с северной стороны со смежным земельным участком предоставленным для размещения элементов благоустройства - без отступа</li> <li>- от границы с юго-восточной стороны со смежным земельным</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- от границы с южной стороны по уличному фронту - не менее 3м</li> <li>- от границы с восточной стороны со смежным земельным участком с кадастровым № 18:27:030617:254 - не менее 3м</li> <li>- от границы с северной и западной стороны со смежным земельным участком с кадастровым № 18:27:030617:2380- без отступа</li> </ul>

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата

			участком с кадастровым № 18:27:030617:247 - без отступа		
7	Предельное количество этажей	12	12	12	
8	Минимальный процент озеленения земельного участка (процент)	10	10	10	
9	Максимальная высота ограждений земельных участков (м)	Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки равна 1,8 в "сквозном" исполнении. Прочие земельные участки - 2,5	Максимальная высота ограждений 1,8 в "сквозном" исполнении.	Максимальная высота ограждений 1,8 в "сквозном" исполнении.	
10	Минимальное количество гаражей для хранения индивидуальных автомобилей	15			
11	Максимальное количество машино-мест для стоянок (парковок)	100			
12	Минимальное количество машино-мест для гостевых стоянок легкового автотранспорта	Для многоквартирных домов: из расчета 50 машино-мест на 100 квартир, из них не менее 70 процентов от расчетной потребности необходимо	<u>Расчет гостевых стоянок дома:</u> Количество квартир жилого дома: 159 квартир. Согласно градостроительному плану земельного для многоквартирных домов: из расчета 50 машино-мест на 100 квартир, из них не менее 70 процентов от расчетной потребности необходимо обеспечивать на земельном участке многоквартирного жилого дома, оставшаяся часть от расчетной потребности должна быть обеспечена на организованных стоянках вне		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
				22/19-ГО.ТЧ	
				Лист	
				15	

		обеспечивать на земельном участке многоквартирного жилого дома, оставшаяся часть от расчетной потребности должна быть обеспечена на организованных стоянках вне территории жилого многоквартирного дома в пределах нормативных радиусов доступности	территории жилого многоквартирного дома в пределах нормативных радиусов доступности. 159/100*50*0,7=55,6м/м, принимаем 55 м/м для жилого дома.
13	Минимальное количество машино-мест для объектных стоянок автомобилей	В соответствии с СП 42.13330.2011 (приложение К), с учетом коэффициента уровня автомобилизации. К объектам, не указанным в приложении К, нормы расчета стоянок автомобилей принимаются как 5 - 7 машино-мест на 100 кв. м общей площади объекта. Не допускается перевод объектов капитального строительства (зданий, помещений) из жилого фонда в нежилой в случае	Нормы расчета стоянок автомобилей для встроенных нежилых помещений (магазин, офисы) принимаются по СП 42.13330.2016 Приложение Ж (рекомендуемое) для магазинов 1 м/м на 40-50 м2 общей площади, для офисов 1 м/м на 50-60 м2 общей площади. Общая площадь магазина 245,93 м2. $245,93/50=4,9$ м/м Общая площадь офисов составляет 152,39 м2. $152,38/60=2,5$ м/м

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата



## 7. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов

В составе проектной документации данного объекта капитального строительства, разработан раздел «Перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов».

Согласно техническому заданию на проектирование:

1. Предусмотрены решения, обеспечивающие доступность здания для маломобильных групп населения согласно требованиям, а именно:

- предусмотрен беспрепятственный доступ маломобильных групп населения на первый этаж здания;

- обеспечена безбарьерная среда для маломобильных групп населения при сопряжении и пересечении тротуаров с проезжей частью дорог.

2. Предусмотрен беспрепятственный доступ и передвижение по магазину, расположенному на отм. -4.200.

3. Квартыры для проживания маломобильных групп населения группы М4 не предусматриваются.

4. Доступ инвалидов в офисы, расположенные в цокольном этаже 2 секции жилого дома не предусмотрен, так как помещения офисов не предназначены для работы инвалидов и не являются учреждениями, предоставляющими услуги населению.

В соответствии с заданием на проектирование на объекте капитального строительства не используется труд инвалидов.

## 8. Инженерно-техническое обеспечение

Инженерное обеспечение многоквартирного жилого дома запроектировано от существующих сетей города согласно выданным техническим условиям:

- Технические условия МУП г. Воткинска «Водоканал» № 264 от 15.10.2019 г. На проектирование водопровода и канализации;

- Условия подключения № 2 от 11.10.2019 г. ЗАО «Теплосбытовая компания «Воткинский завод»;

- Технические условия № 98 на проектирование коммерческого узла учета тепловой энергии, теплоносителя, горячей воды;

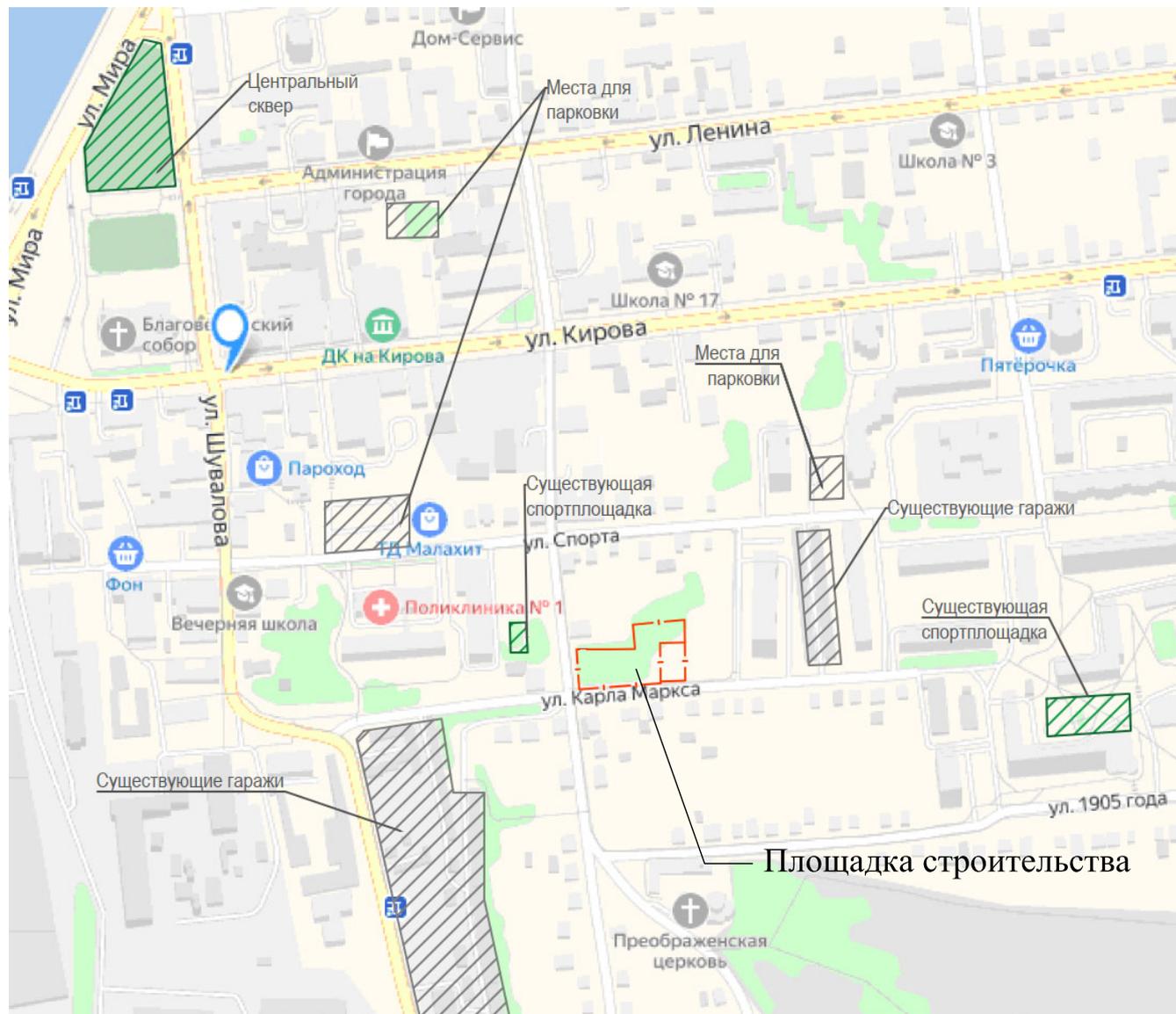
- Технические условия № 181024583 на присоединение к электрическим сетям Управление ПАО «МРСК Центра и Приволжья»;

- Технические условия № П07-01/00011И от 13.01.2020 г. Филиала ПАО «МТС» УР На присоединение к сети связи с полным набором телекоммуникационных услуг (телевидение, интернет, телефония);

- Технические условия исх.20-03/916 от 19.03.2020 г. ООО «ОТИС Лифт» Приволжский филиал на диспетчеризацию лифтов.

										Лист
										18
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	22/19-ГО.ТЧ				

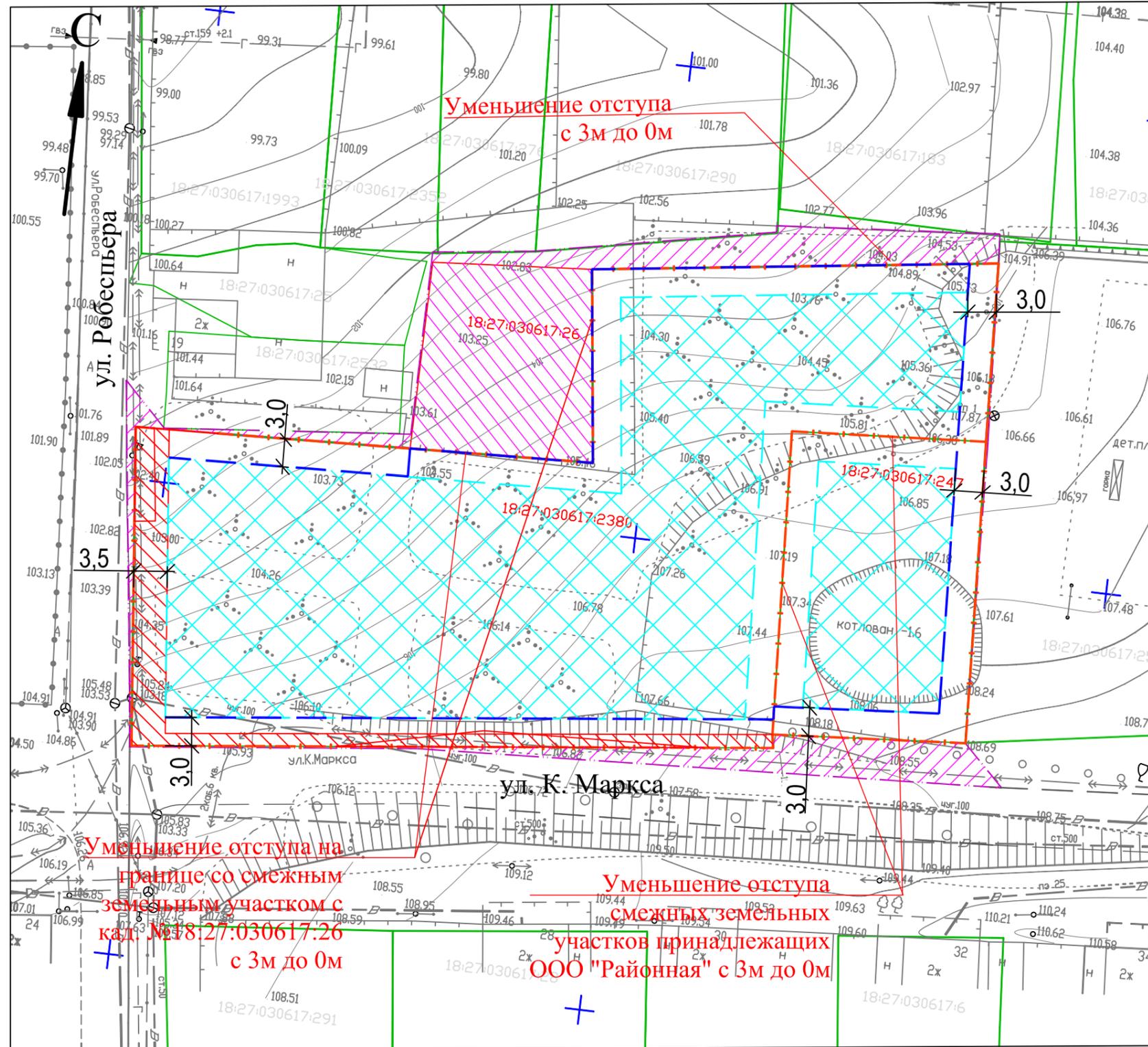
# Ситуационный план



						22/19-ГО.ГЧ		
						Градостроительное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства смежных земельных участков с кадастровым №18:27:030617:2380 и №18:27:030617:247		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Станкевич				03.20	П	1.1	
Проверил	Варзегов							
Н.контроль	Загайнов					<b>ГРУППА ИНЖЕНЕРНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ</b>		
ГИП	Пантелеева							

Ситуационный план

# План границ земельных участков



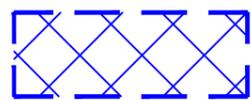
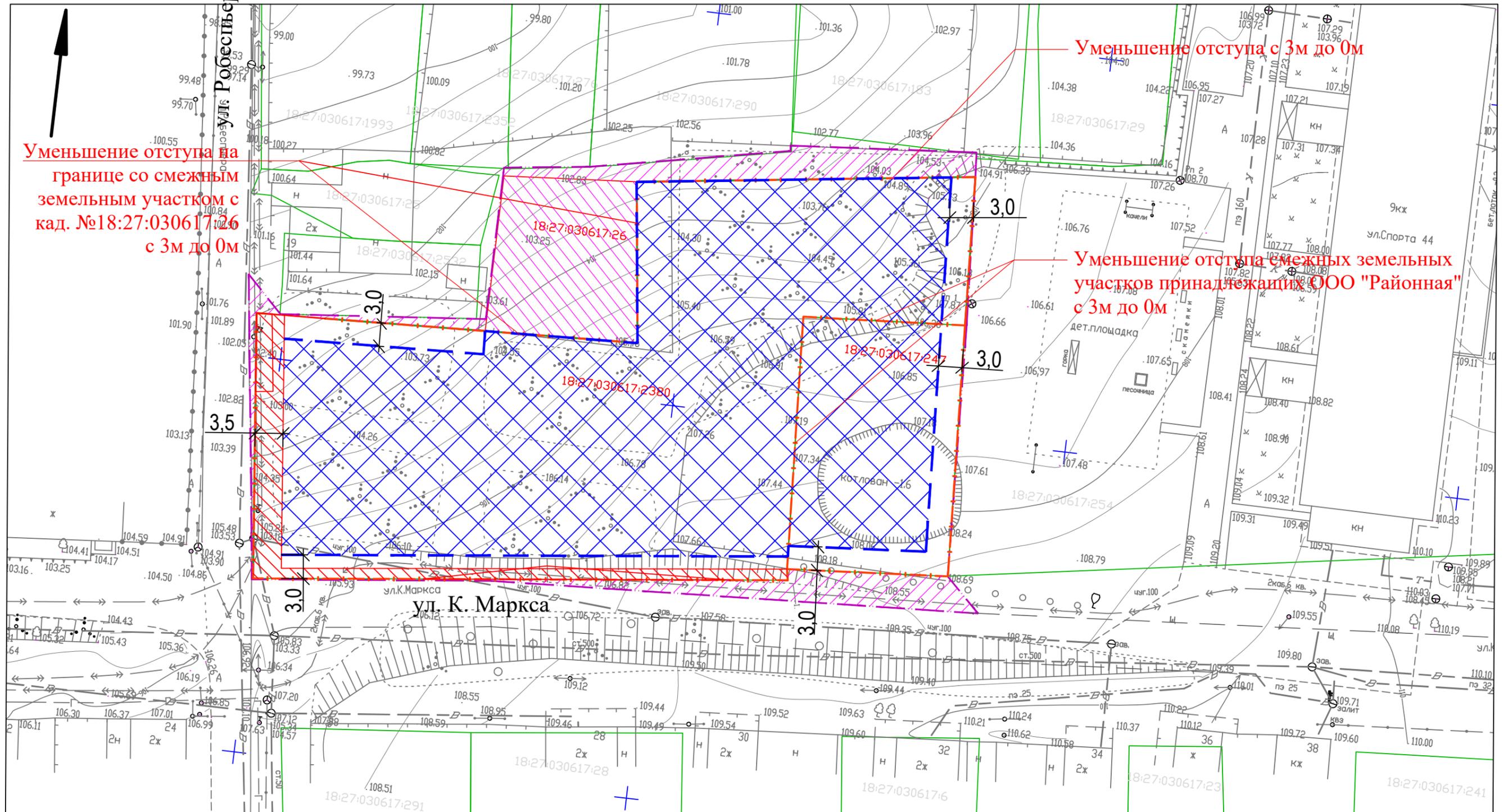
## Условное обозначение

-  Граница отвода земельных участков
-  Граница благоустройства
-  Границы смежных земельных участков
-  Границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, устанавливаемые с учетом минимальных отступов от границ земельного участка с условием соблюдения противопожарных мероприятий, согласно ГПЗУ
-  Границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, устанавливаемые с учетом отклонения от минимальных отступов от границ земельного участка с условием соблюдения противопожарных мероприятий, не нарушающие права и интересы правообладателей смежно-расположенных земельных участков и объектов капитального строительства, иных физических и юридических лиц
-  Части земель используемые без предоставления земельных участков и установления сервитута для размещения элементов благоустройства.  
- Постановление Администрации г. Воткинска №1781 от 21.10.2019 г. О разрешении ООО «Районная» использования земель без предоставления земельных участков и установления сервитута.
-  Части земель используемые без предоставления земельных участков и установления сервитута для размещения элементов благоустройства.  
- Постановление Администрации г. Воткинска №2174 от 24.12.2019 г. О разрешении ООО «Районная» использования земель без предоставления земельных участков и установления сервитута
-  Зоны действия публичных сервитутов

						22/19-ГО.ГЧ		
						Градостроительное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства смежных земельных участков с кадастровым №18:27:030617:2380 и №18:27:030617:247		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
					03.20	П	1.2	
Разработал	Станкевич							
Проверил	Варзегов							
Н.контроль	Загайнов					План границ земельных участков		
ГИП	Пантелеева							

# План границ земельных участков

С



Границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, устанавливаемые с учетом отклонения от минимальных отступов от границ земельного участка с условием соблюдения противопожарных мероприятий, не нарушающие права и интересы правообладателей смежно-расположенных земельных участков и объектов капитального строительства, иных физических и юридических лиц

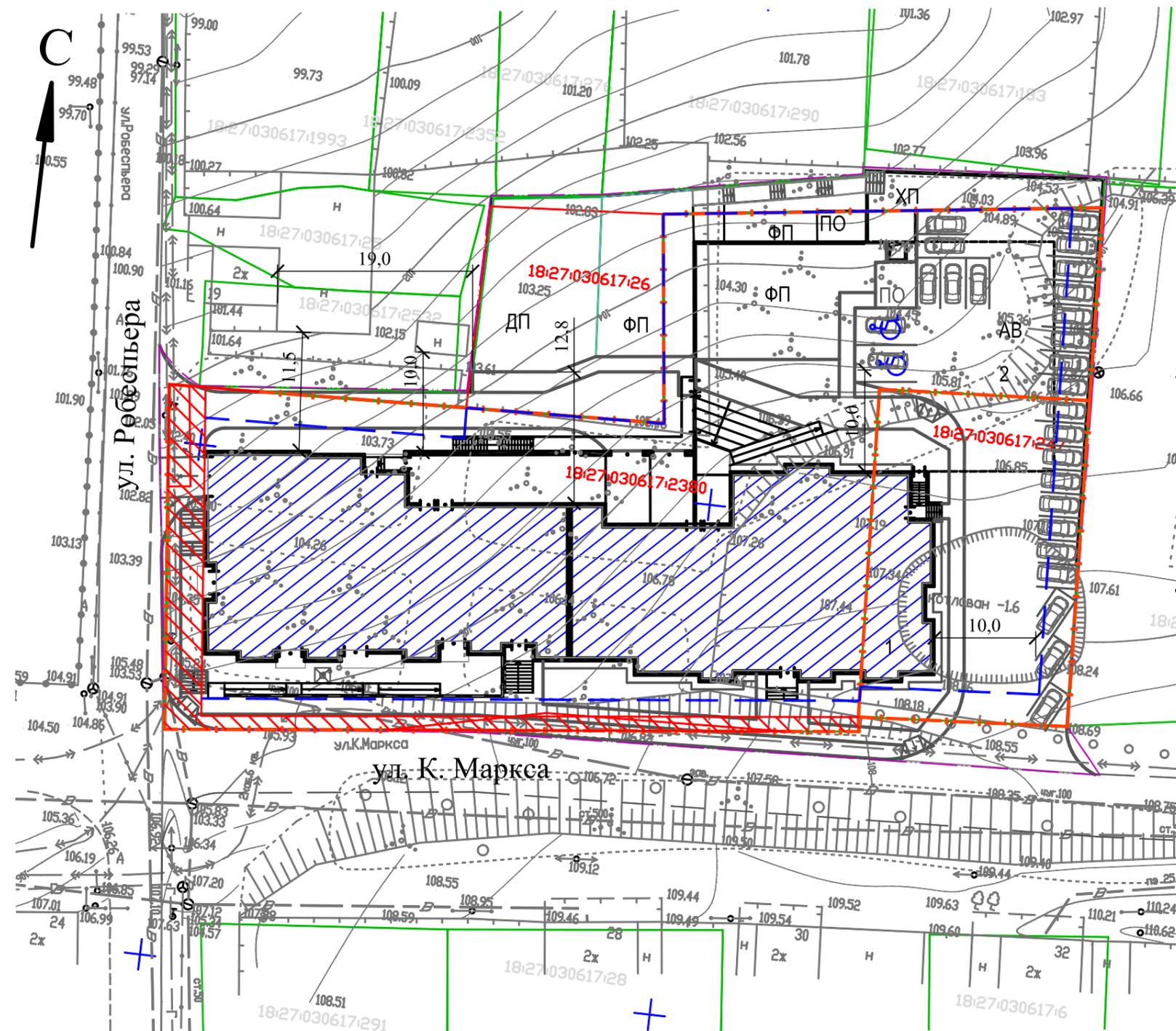
						22/19-ГО.ГЧ		
						Градостроительное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства смежных земельных участков с кадастровым №18:27:030617:2380 и №18:27:030617:247		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			Стадия
Разработал	Станкевич				03.20			Лист
Проверил	Варзегов							Листов
								П
								2
								Листов
						План границ земельных участков. М 1:500		<b>ГРУППА ИНЖЕНЕРНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ</b>
Н.контроль						Загайнов		
ГИП						Пантелеева		

Копировал

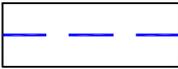
Формат А3

## Экспликация жилых и общественных зданий и сооружений

№ на плане	Наименование и обозначение	Примечание
1	Многоквартирный жилой дом	проектир.
2	Пристроенный закрытый паркинг с эксплуатируемой кровлей	проектир. на 36м/м
ФП	Физкультурная площадка	проектир.
ПО	Площадка отдыха	проектир.
ДП	Детская площадка	проектир.
ХП	Хозяйственная площадка для сушки белья	проектир.
АВ	Гостевая автостоянка на 26м/м	проектир.



### Условное обозначение

	Граница отвода земельных участков		Границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, устанавливаемые с учетом отклонения от минимальных отступов от границ земельного участка с условием соблюдения противопожарных мероприятий, не нарушающие права и интересы правообладателей смежно-расположенных земельных участков и объектов капитального строительства, иных физических и юридических лиц
	Граница благоустройства		
	Границы смежных земельных участков		
	Зоны действия публичных сервитутов		

1. Размещение зданий и сооружений на площадке обеспечивает рациональное и экономное использование земельного участка, учитывает градостроительные, противопожарные, санитарные, экологические требования и нормы проектирования и природные особенности района строительства.

22/19-ГО.ГЧ					
Градостроительное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства смежных земельных участков с кадастровым №18:27:030617:2380 и №18:27:030617:247					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал		Станкевич			03.20
Проверил		Варзегов			
Н.контроль		Загайнов			
ГИП		Пантелеева			
План расположения зданий и сооружений М 1:500					
				<b>ГРУППА ИНЖЕНЕРНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ</b>	