

Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения
по ул. Ленина, 10 в с.Усть-Качка
300-23-ЭП

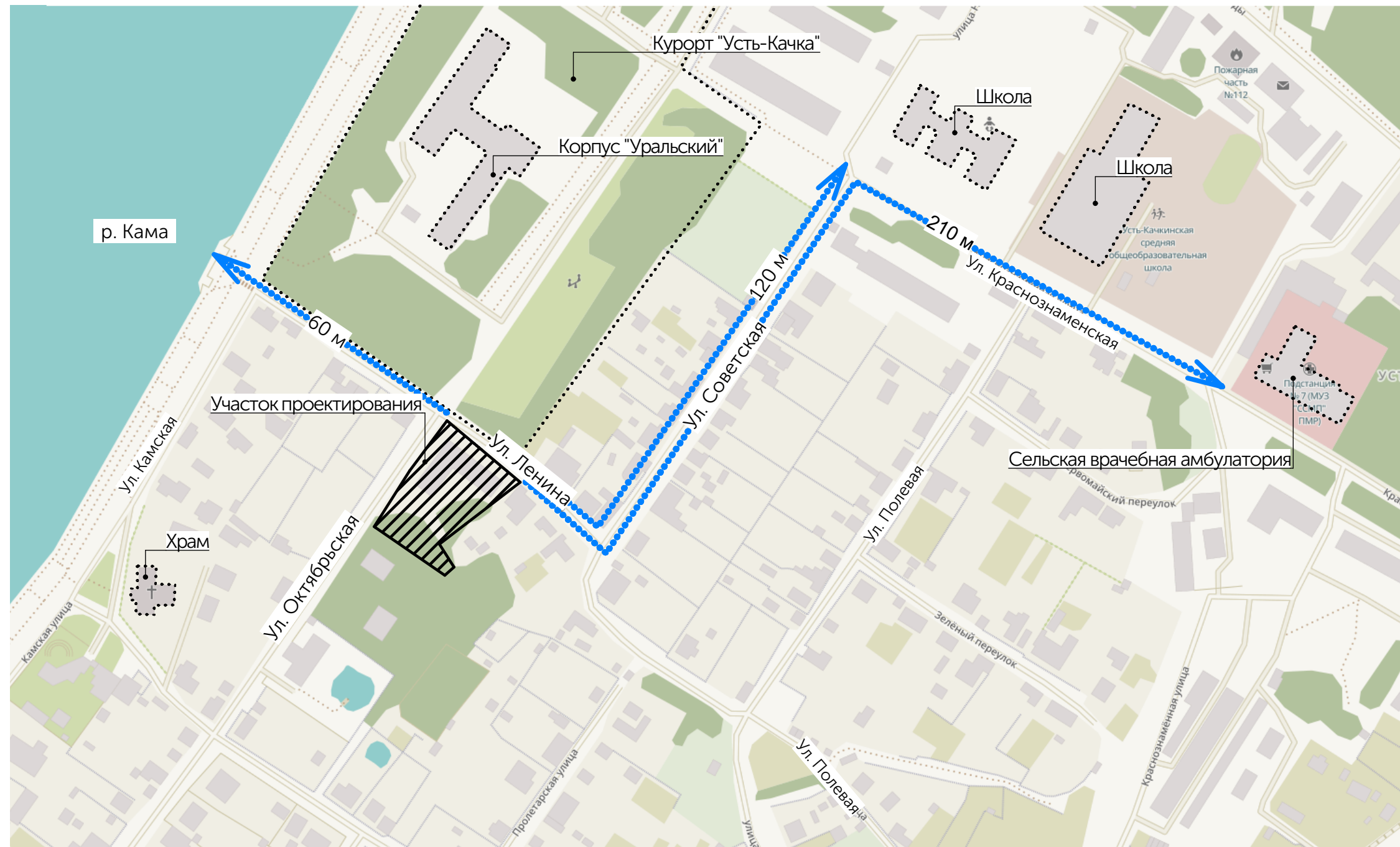


Генеральный директор ООО "ЛАД"

М. В. Моховиков

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные	
2	Ситуационный план	
3	Территориальное зонирование	
4	Зоны с особыми условиями использования территории	
5	Ограничения	
6	План благоустройства	
7	Вертикальная планировка	
8	Предложение по реконструкции улично-дорожной сети	
9	Квартирография. Основные технико-экономические показатели	
10	Секция 1 (6эт.) Схема плана 1-го этажа	
11	Секция 2 (8эт.) Схема плана 1-го этажа	
12	Секция 1 (6эт.) Схема плана типового этажа (2-5 эт.)	
13	Секция 2 (8эт.) Схема плана типового этажа (2-7 эт.)	
14	Секция 3 (6эт.) Схема плана 1-го и типового этажа (2-5 эт.)	
15	Секция 1 (6эт.) Схема плана 6-го этажа	
16	Секция 3 (6эт.) Схема плана 6-го этажа	
17	Секция 2 (8эт.) Схема плана 8-го этажа	
18	План кровли	
19	Разрез 1-1	
20	Разрез 2-2.	
21	Аналоги фасадов	
22	Вид 1	
23	Вид 2	
24	Вид 3	
25	Вид 4	
26	Вид 5	
27	Вид 6. Коммерческие помещения	
28	Вид 7. Дворовой фасад	
29	Вид 8. Террасы 1-го этажа	
30	Вид 9. Террасы последних этажей	

Лист	Наименование	Примечание
31	Вид 10. Террасы последних этажей со стороны ул. Ленина	
32	Вид 11. Вход в квартиры 1-го этажа	
33	Вид 12. Фасадные элементы	
34	Вид 13. Дворовой фасад	
35	Развертка	
36	Схема отделочных материалов	
37	Размещение кондиционеров	
38	Аналоги благоустройства	
39	Аналоги озеленения	
40	Концепция озеленения	
41	Вид 1. Качель	
42	Вид 2. Горка	
43	Вид 3. Зона с лежаками	
44	Вид 4. Беседка	
45	Спецификация оборудования	



Храм Александра Невского с. Усть-Качка. Регистрация прихода прошла в декабре 1999 года, но его история начинается с 1893 года.



ЗАО «Курорт Усть-Качка», объединяющий курорты «Русь», «Малахит», «Европейский», «Уральский», «Кама», «Славяновский», «Прикамские Нивы», бальнеолечебница),



Набережная у р.Кама

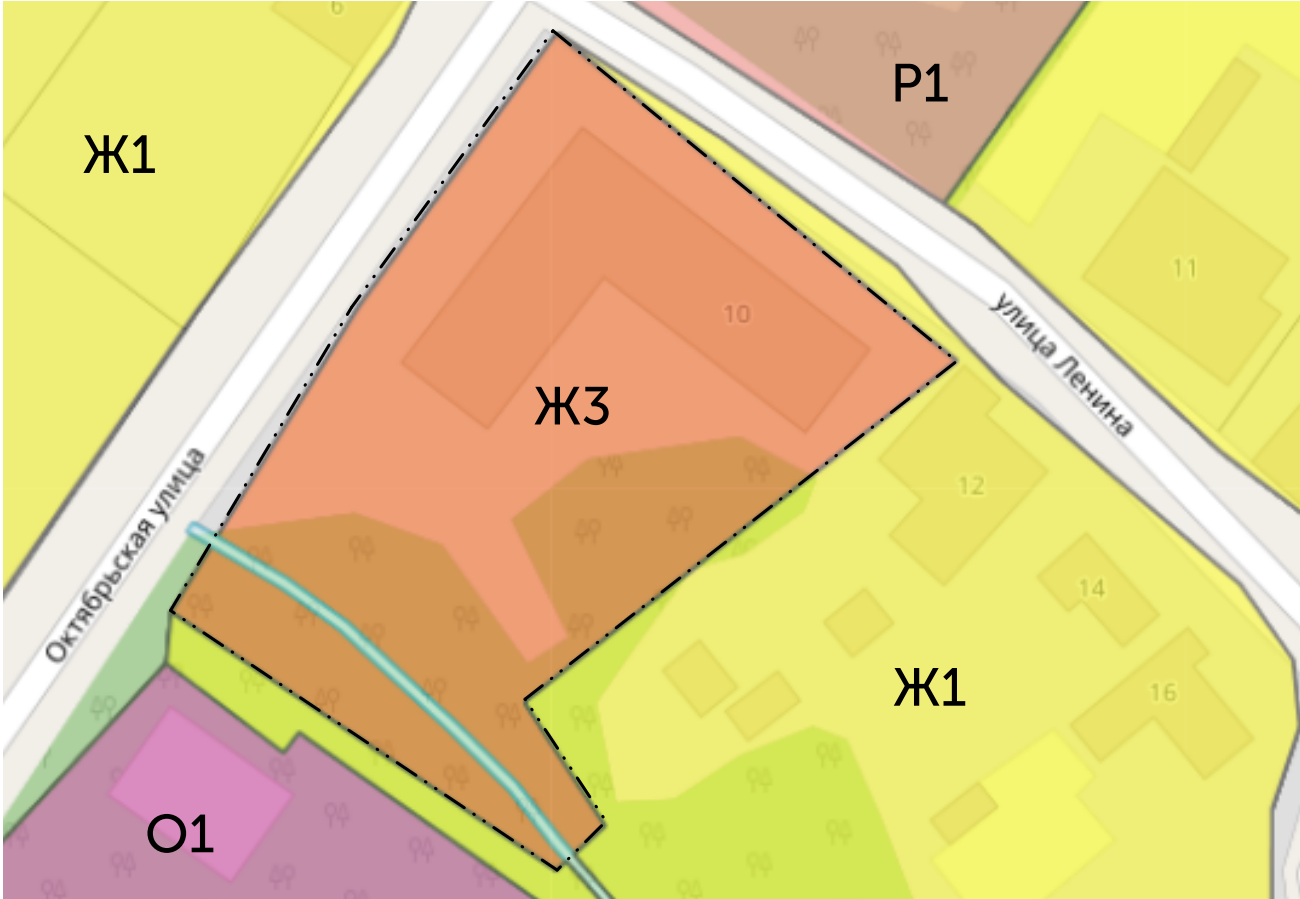


Усть-Качкинская средняя школа с дошкольным отделением

Образование Учреждения народного образования представлены средней школой (в ней находится музей истории школы, созданный в феврале 1988 года), детско-юношеским центром дополнительного развития, детской музыкальной школой (открыта в ноябре 1982 года) и детсадом.



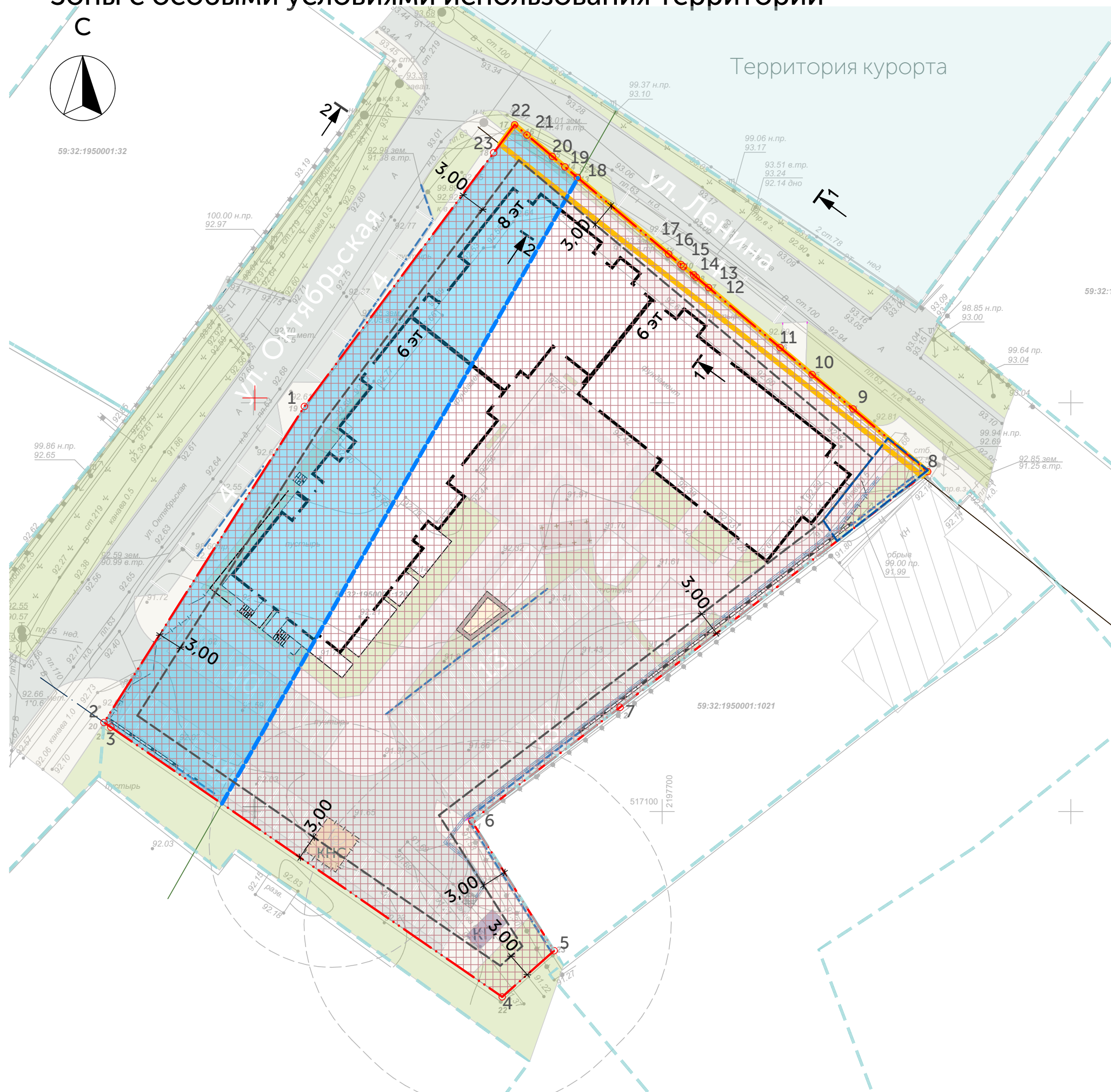
Корпус «Уральский»



Обозначение зон	Наименование зон		Примечание
ЖЗ Зона застройки средне-этажными жилыми домами	Решение Земского Собрания Пермского муниципального района Пермского края от 28.09.2017 № 253 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Усть-Качкинское сельское поселение» Пермского муниципального района Пермского края в новой редакции» (в ред. постановления администрации Пермского муниципального округа от 17.04.2023 № СЭД-2023-299-01-01-05.С-251)		
	Виды разрешенного использования ЗУ:	Основные: Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) Среднеэтажная жилая застройка (2.5) Хранение автотранспорта (2.7.1) Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2) Коммунальное обслуживание (3.1) Предоставление коммунальных услуг (3.1.1) Административные здания организаций, Обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2) Социальное обслуживание (3.2) Дома социального обслуживания (3.2.1) Оказание социальной помощи населению (3.2.2) Оказание услуг связи (3.2.3) Общешития (3.2.4) Бытовое обслуживание (3.3) Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)	

Обозначение зон	Наименование зон		Примечание
ЖЗ Зона застройки средне-этажными жилыми домами	Виды разрешенного использования ЗУ:	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1) Культурное развитие (3.6) объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1) Парки культуры и отдыха (3.6.2) Деловое управление (4.1) Магазины (4.4) Общественное питание (4.6) Гостиничное обслуживание (4.7) Спорт (5.1) Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2) Площадки для занятий спортом (5.1.3) Оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4) Связь (6.8) Улично-дорожная сеть (12.0.1) Благоустройство территории (12.0.2) Условно-разрешенные виды использования: Для индивидуального жилищного строительства (2.1) Блокированная жилая застройка (2.3) Религиозное использование (3.7) Осуществление религиозных обрядов (3.7.1) Религиозное управление и образование (3.7.2) Обеспечение внутреннего порядка (8.3)	
	Предельное количество этажей (наземных):	6 этажей	Необходимо внести изменения в предельные параметры высотности до 8 этажей
	Минимальные отступы от границ ЗУ, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений, сооружений:	3 м	
		Не подлежит установлению	Хранение автотранспорта (2.7.1) Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2) Блокированная жилая застройка (2.3) Связь (6.8.)
	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	60 %	
		Не подлежит установлению	Блокированная жилая застройка (2.3) Хранение автотранспорта (2.7.1) Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2)

Зоны с особыми условиями использования территории

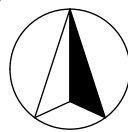


- Границы земельного участка по ГПЗУ
- Границы размещения объекта капитального строительства по ПЗЗ с. Усть-Качка
- Границы соседних участков
- Прибрежная защитная полоса Воткинского водохранилища
- Водоохранная зона Воткинского водохранилища
- Охранная зона линии и сооружения связи
- Охранная зона Вл-0,4кВ
- ЗУ полностью расположен в границах ЗОУИТ:
- Зона затопления территории, прилегающей к зарегулированной р. Кама (Воткинскому водохранилищу), к р. Качка, р. Осиновка (в части Воткинского Водохранилища) в нижнем бьефе Камского гидроузла в границах с. Усть-Качка.
- Зона катастрофического затопления при прорыве Камской ГЭС
- Приаэродромная территория аэродрома аэропорта Большое Савино
- ЗОУИТ "Вторая зона" округа санитарной охраны курорта "Усть-Качка" на территории Усть-Качкинского сельского поселения.
- Месторождение минеральных вод
- Граница 2-ой зоны горного отвода лечебно-столовых вод
- Краснокамское месторождение нефти

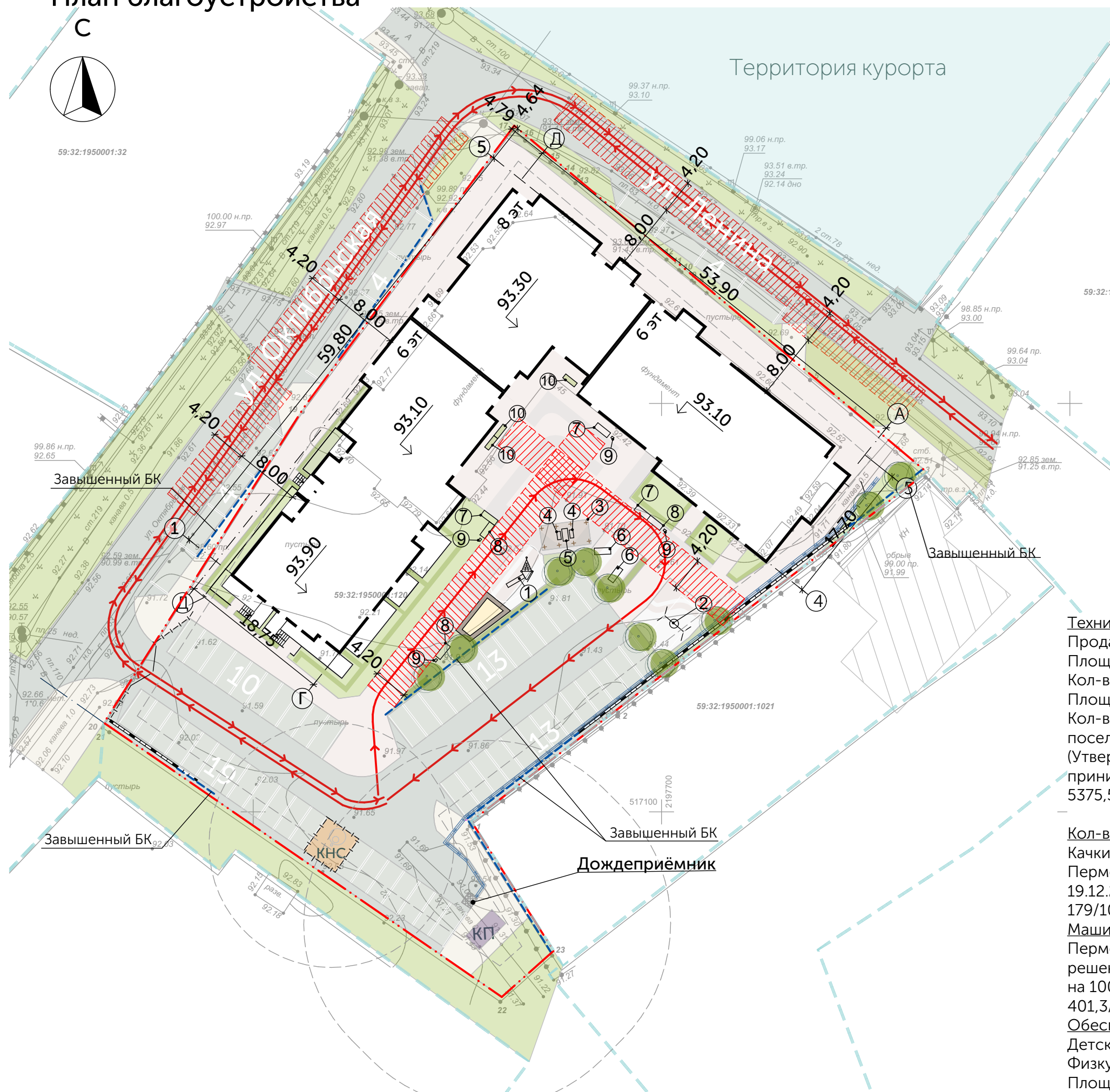
Обозначение зон	Наименование зон		Примечание
ЗОУИТ	"Водный кодекс Российской Федерации" от 03.06.2006 N 74-ФЗ ред. от 13.06.2023		
Зоны с особыми условиями использования территории	Часть прибрежной защитной полосы Воткинского водохранилища.	Статья 64. Зоны, округа санитарной охраны водных объектов, водные ресурсы которых являются природными лечебными ресурсами. В целях охраны водных объектов, водные ресурсы которых являются природными лечебными ресурсами, устанавливаются зоны, округа санитарной охраны в соответствии с законодательством Российской Федерации о природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах.	
	Зона охраны природных объектов		
	Часть водоохранной зоны Воткинского водохранилища.	Статья 65. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.	
	Зона охраны природных объектов	Согласно ч.16 ст. 65, под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов понимаются сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод.	
	Часть водоохранной зоны Воткинского водохранилища. Зона затопления территории	Статья 67.1. Предотвращение негативного воздействия вод и ликвидация его последствий В границах зон затопления, подтопления запрещается строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод.	Максимальная отметка уровня воды в Воткинском водохранилище принимается 88.96 м (По данным за 2013-2023 гг, ПАО «РусГидро»)
	СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»		
	Зона возможного катастрофического затопления при прорыве Камской ГЭС	Согласно п.14.6 Размещение зданий, сооружений и коммуникаций инженерной и транспортной инфраструктуры запрещается в зонах возможного затопления (при глубине затопления 1,5 м и более), не имеющих соответствующих сооружений инженерной защиты.	Согласно письму Главного управления МЧС России по Пермскому краю от 18.02.2016 №1472-3-2-6, строительство в данной зоне возможно при условии, что отметка территории не должна быть ниже 98,83 м

Обозначение зон	Наименование зон		Примечание
ЗОУИТ	Федеральный закон от 01.07.2017 N 135-ФЗ (ред. от 01.05.2022) "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны"		
Зоны с особыми условиями использования территории	Приаэродромная территория аэродрома аэропорта Большое Савино	Согласно ч.3, ч.4 ст. 4, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства должны осуществляться при условии согласования с организацией, уполномоченной федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится аэродром государственной авиации.	Организациями, уполномоченными на согласование строительства в приаэродромной территории аэродрома аэропорта Большое Савино являются войсковая часть №88503 (614514, Пермский край, Пермский район, п.Сокол), войсковая часть № 71592 (620049, г.Екатеринбург, ул. Первомайская д.94).
	Постановление Правительства РФ от 09.06.1995 N 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации"		
	Охранная зона линии и сооружения связи	III. Особенности производства работ в пределах охранных зон линий связи и линий На производство всех видов работ, связанных с вскрытием грунта в охранной зоне линии связи или линии радиофикации (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра) на принадлежащем юридическому или физическому лицу земельном участке, заказчиком (застройщиком) должно быть получено письменное согласие от предприятия, в ведении которого находится эта линия связи.	
	Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 N 160 (ред. от 21.12.2018) "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"		
	Охранная зона ВЛ 0.4КВ ОТ ТП 7274	III. Правила охраны электрических сетей, размещенных на земельных участках Согласно п.8, 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: размещать любые объекты, предметы (материалы), проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов.	Публичный сервитут В соответствии с п.10 строительство в охранной зоне возможно только с согласия сетевой организации
Закон РФ от 21.02.1992 N 2395-1 (ред. от 29.12.2022) "О недрах"			
	Краснокамское месторождение нефти	Согласно п.5 пользователь недр имеет право ограничивать застройку площадей залегания полезных ископаемых в границах предоставленного ему горного отвода.	Необходимо согласовать застройку территорий залегания полезных ископаемых с владельцами горных отводов.
	Усть-Качка Месторождение минеральных вод)		
	Граница 2-ой зоны горного отвода лечебно-столовых подземных вод		

C



59:32:1950001:32



- | | |
|---|--|
|  | Границы земельного участка по ГПЗУ |
|  | Границы размещения объекта капитального строительства по ПЗЗ с. Усть-Качка |
|  | Границы соседних участков |
|  | Пожарный проезд 4.2 м |
|  | Зона работы пожарной техники |
|  | Тротуарная плитка |
|  | Резиновая крошка |
|  | Асфальтовое покрытие |
|  | Газон |
|  | Контейнерная площадка для ТКО |
|  | Парковочные места |
|  | Беседка |

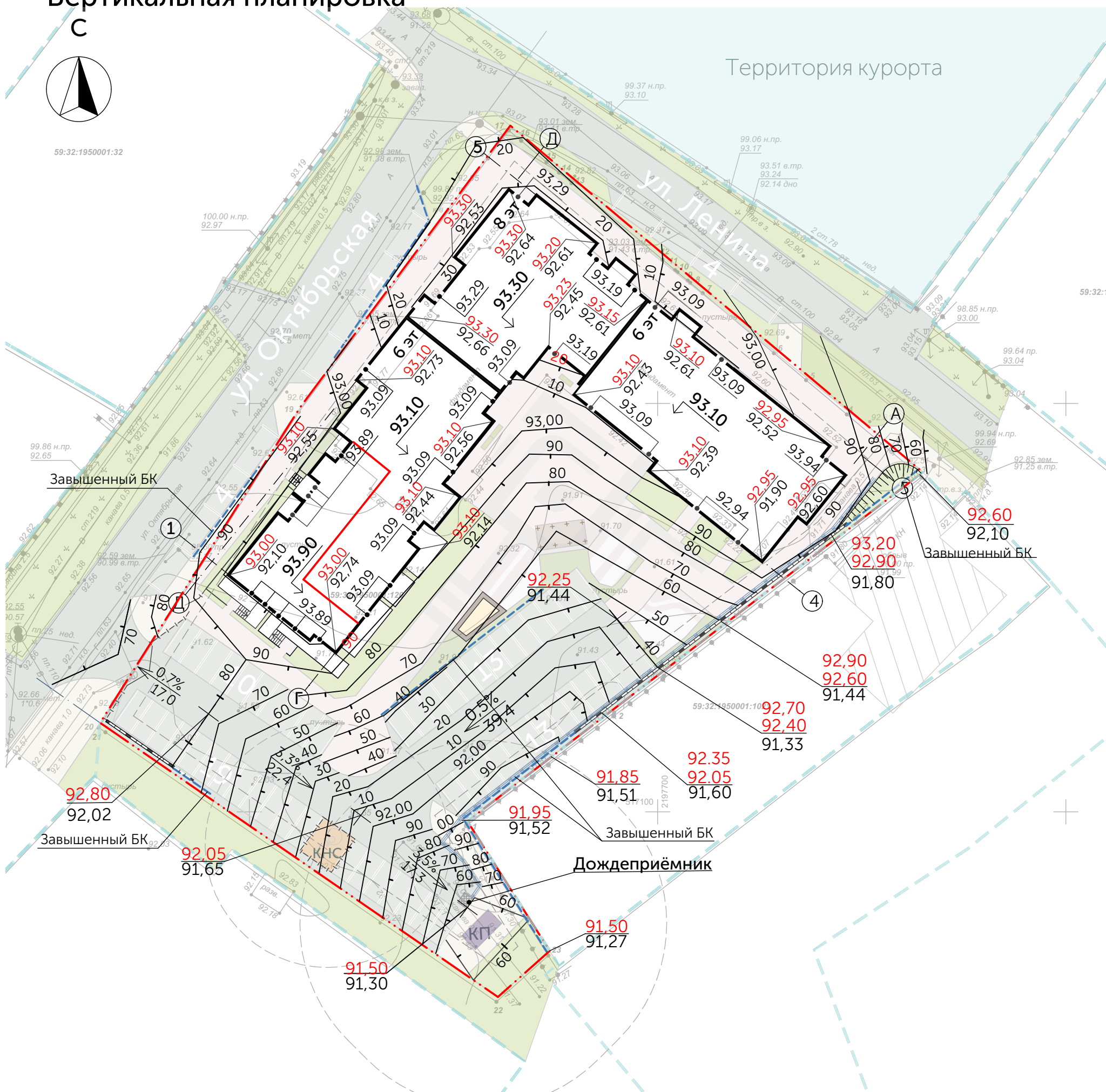
Итого: 184.37 кв.м.

Вертикальная планировка

С

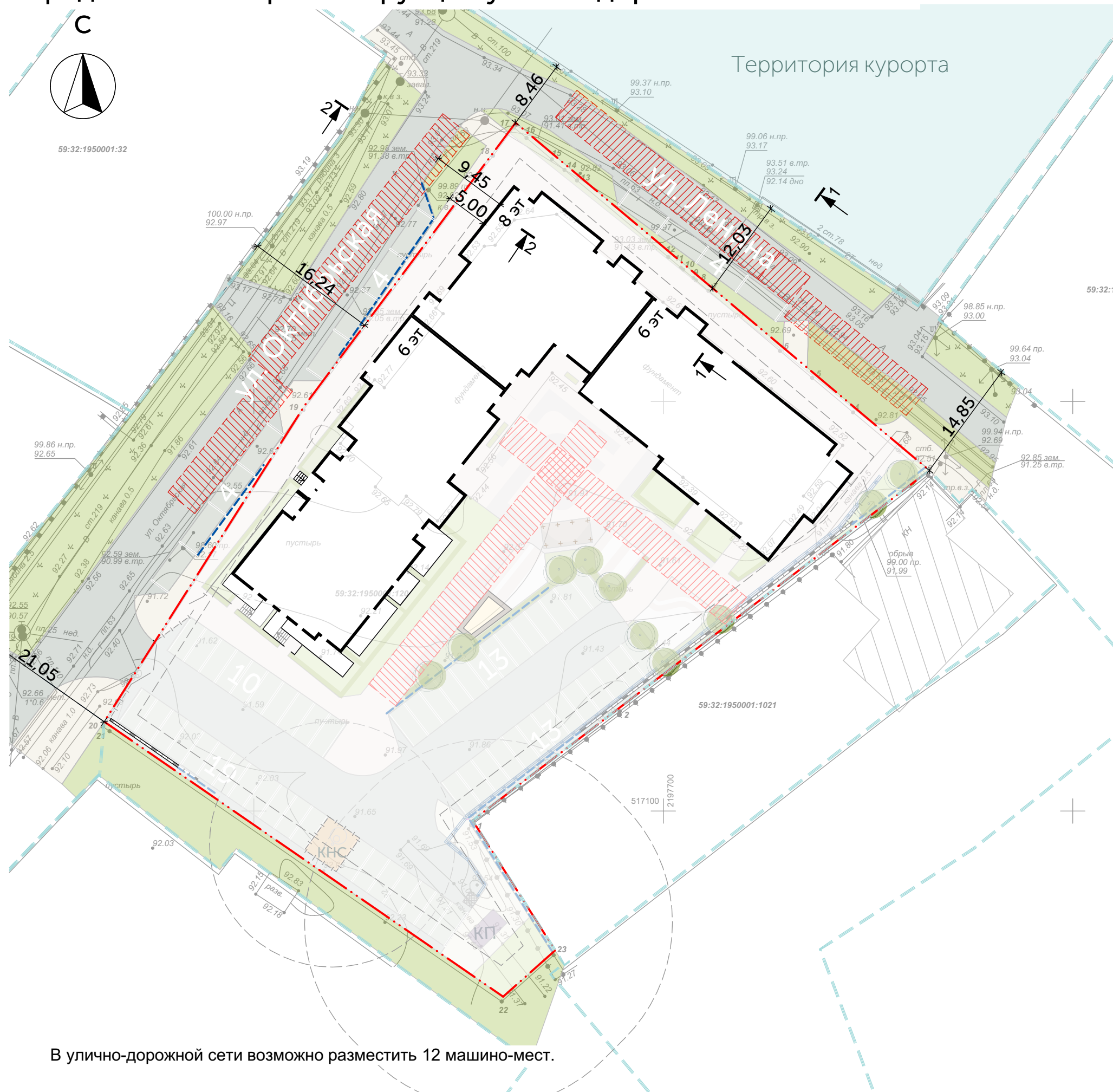


59:32:1950001:32

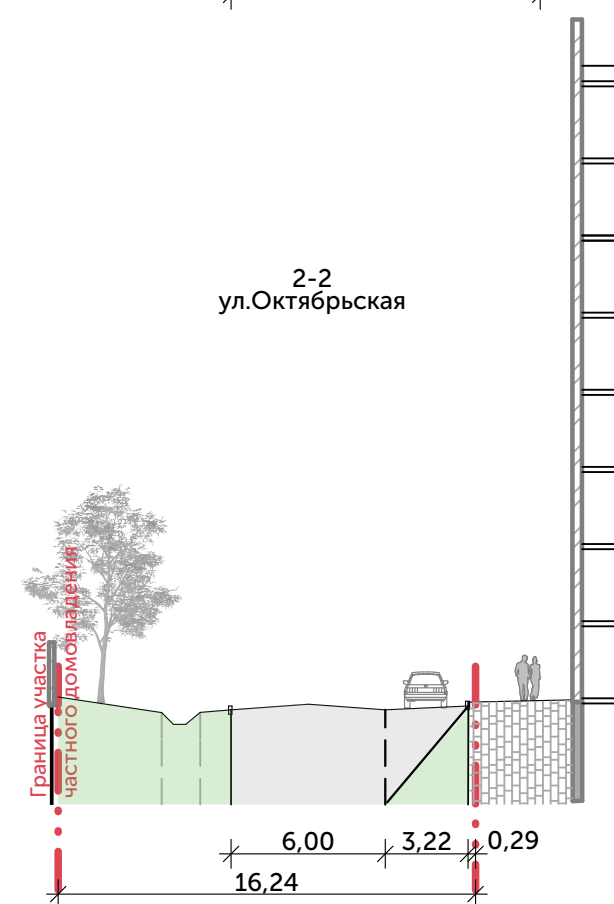
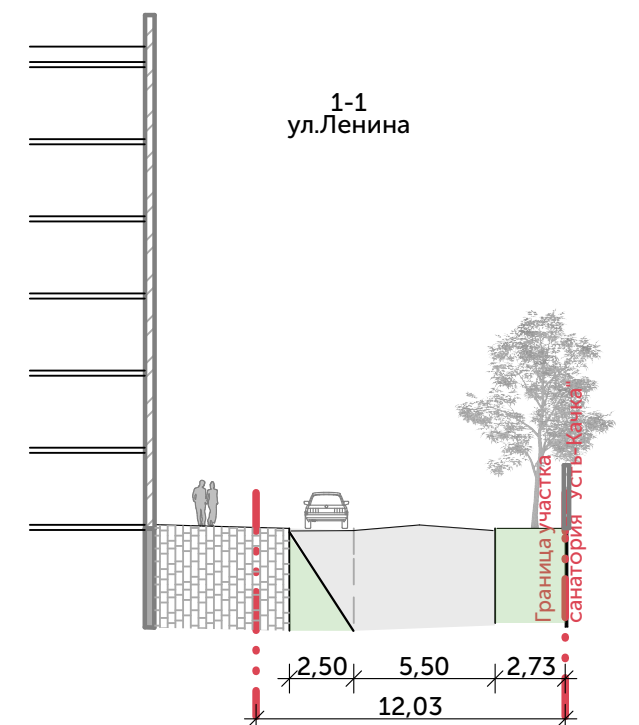


- Границы земельного участка по ГПЗУ
- Границы размещения объекта капитального строительства по ПЗЗ с. Усть-Качка
- Границы соседних участков
- Водоотводный лоток

Предложение по реконструкции улично-дорожной сети



- Границы земельного участка по ГПЗУ
- Границы размещения объекта капитального строительства по ПЗЗ с. Усть-Качка
- Границы соседних участков
- Зона работы пожарной техники



В улично-дорожной сети возможно разместить 12 машино-мест.

Квартирография. Основные технико-экономические показатели



Основные технико-экономические показатели

Этажность зданий - 6эт., 8эт., 6эт.

Общая площадь квартир - 6210,9 м²

Общая площадь коммерческих помещений - 400,8 м²,

в т.ч. площадь офисов - 172,8 м², площадь магазинов - 228 м²

Общая площадь кладовых - 253,5 м²

Количество квартир - 149 шт.

Количество жильцов - 190

Количество кладовых - 51 шт.

Строительный объем зданий (по СП 54.13330.2022, прил. А1.8) -38892,94 м³

в т.ч. - строительный объем выше отм. 0.000 - 35674,9 м³

Общая квартирография

	Площадь по проекту, м2	Кол-во квартир	% по проекту	Площадь без балконов	Площадь с балконами
1с	30-33	24	16%		
1к	36-39	39	26%		
2е	45-51	44	30%		
Итого по однокомнатным квартирам				3686,24	3942,2
2е	45	0	0%		
2к	52-55	26	17%		
3е	56	16	11%		
Итого по двухкомнатным квартирам				2147	2268,7
Итого		149	100%	5833,2	6210,9

Секция 1 (6эт.)

	Площадь по проекту	Кол-во квартир	% по проекту	Площадь без балконов	Площадь с балконами
1с	30-33	8	14%	208,9	232,6
1к	36-39	11	19%	384,4	410,5
2е	45-51	21	37%	836,94	896,9
Итого по однокомнатным квартирам				1430,24	1540
2е	45	0	0%	0	0
2к	52-55	13	23%	656	691,7
3е	56	4	7%	206	225,2
Итого по двухкомнатным квартирам				862	916,9
Итого		57	100%	2292,2	2456,9

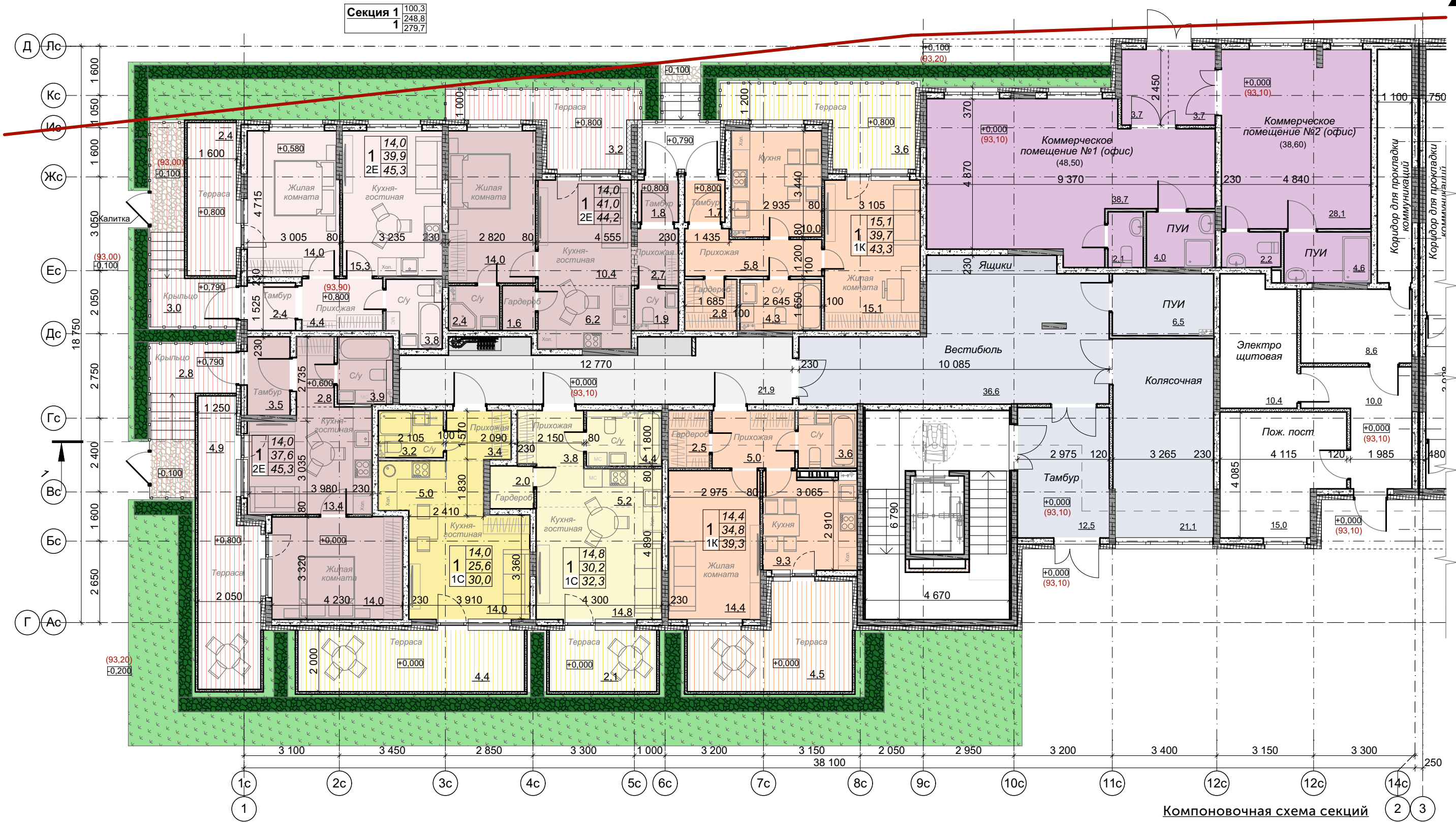
Секция 2 (8эт.)

	Площадь по проекту	Кол-во квартир	% по проекту	Площадь без балконов	Площадь с балконами
1с	30-33	6	13%	154,2	166,8
1к	36-39	13	28%	458,4	485,8
2е	45-51	13	28%	539,4	568,7
Итого по однокомнатным квартирам				1152	1221,3
2е	45				
2к	52-55	8	17%	403,9	422,3
3е	56	7	15%	367,6	387,8
Итого по двухкомнатным квартирам				771,5	810,1
Итого		47	100%	1923,5	2031,4

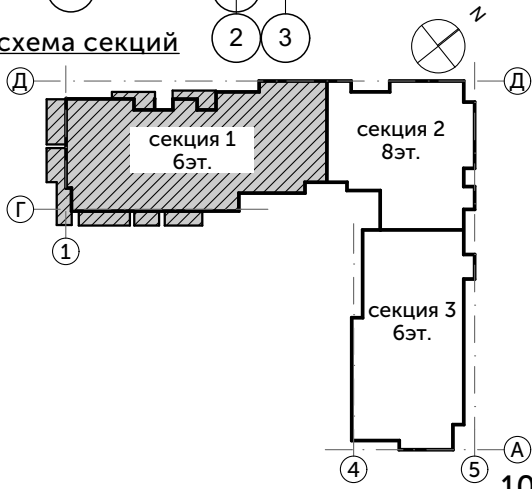
Секция 3 (6 э.)

	Площадь по проекту	Кол-во квартир	% по проекту	Площадь без балконов	Площадь с балконами
1с	30-33	10	22%	250,5	275,4
1к	36-39	15	33%	503,5	535,5
2е	45-51	10	22%	350	370
Итого по однокомнатным квартирам				1104	1180,9
2е	45	0		0	0
2к	52-55	5	11%	265	273
3е	56	5	11%	248,5	268,7
Итого по двухкомнатным квартирам				513,5	541,7
Итого		45	100%	1617,5	1722,6

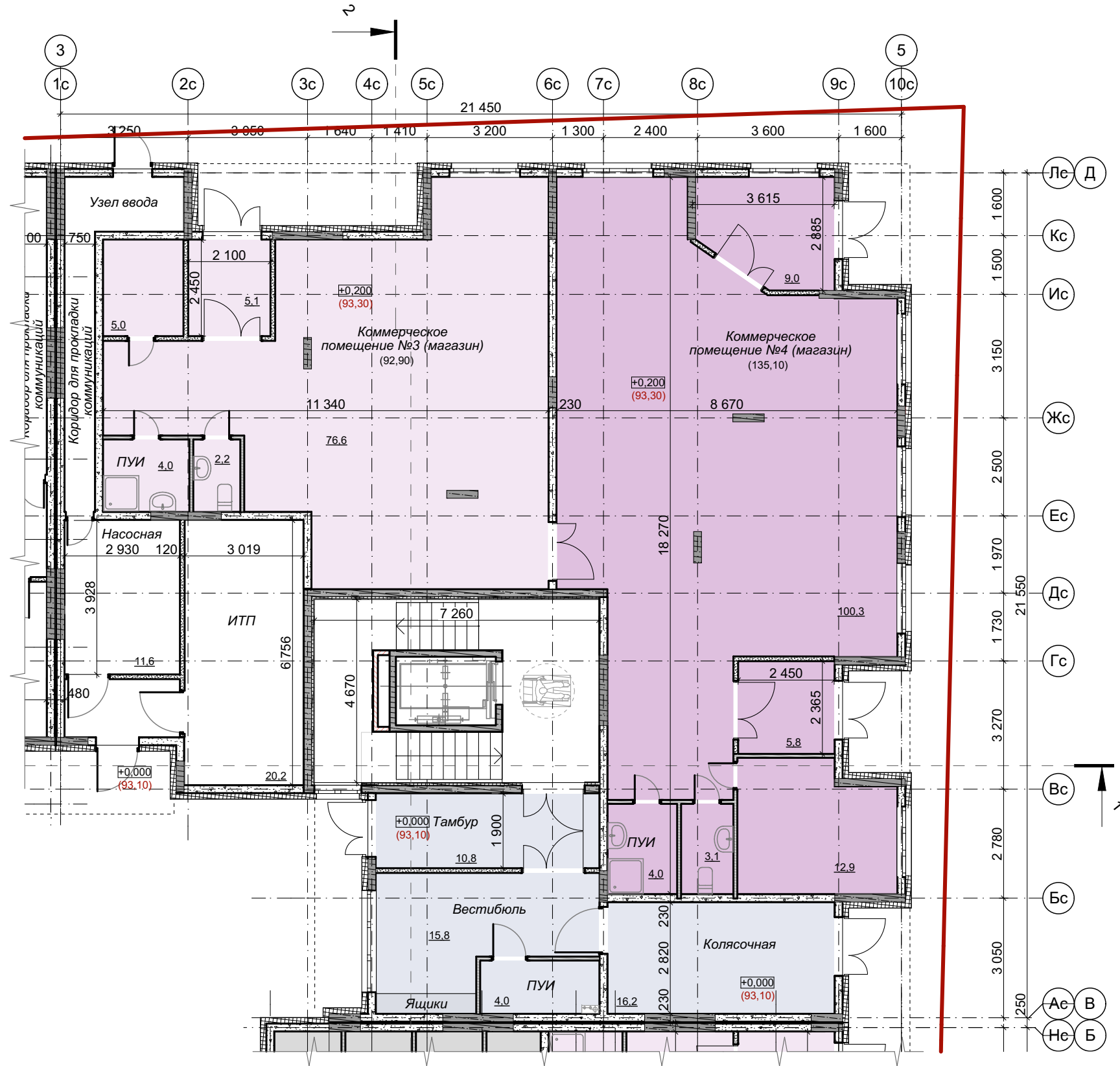
Секция 1 (6эт.) Схема плана 1-го этажа



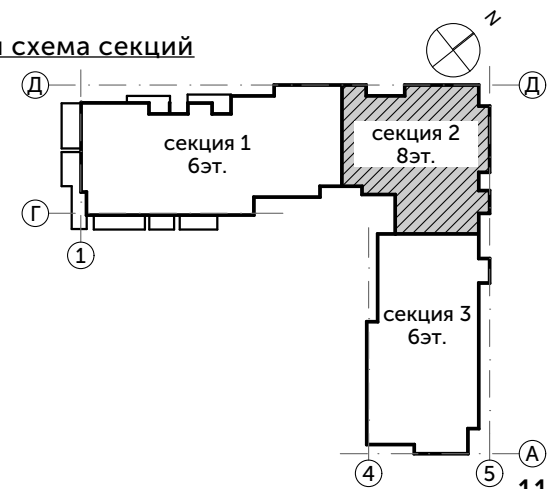
Компоновочная схема секций



Секция 2 (8эт.) Схема плана 1-го этажа



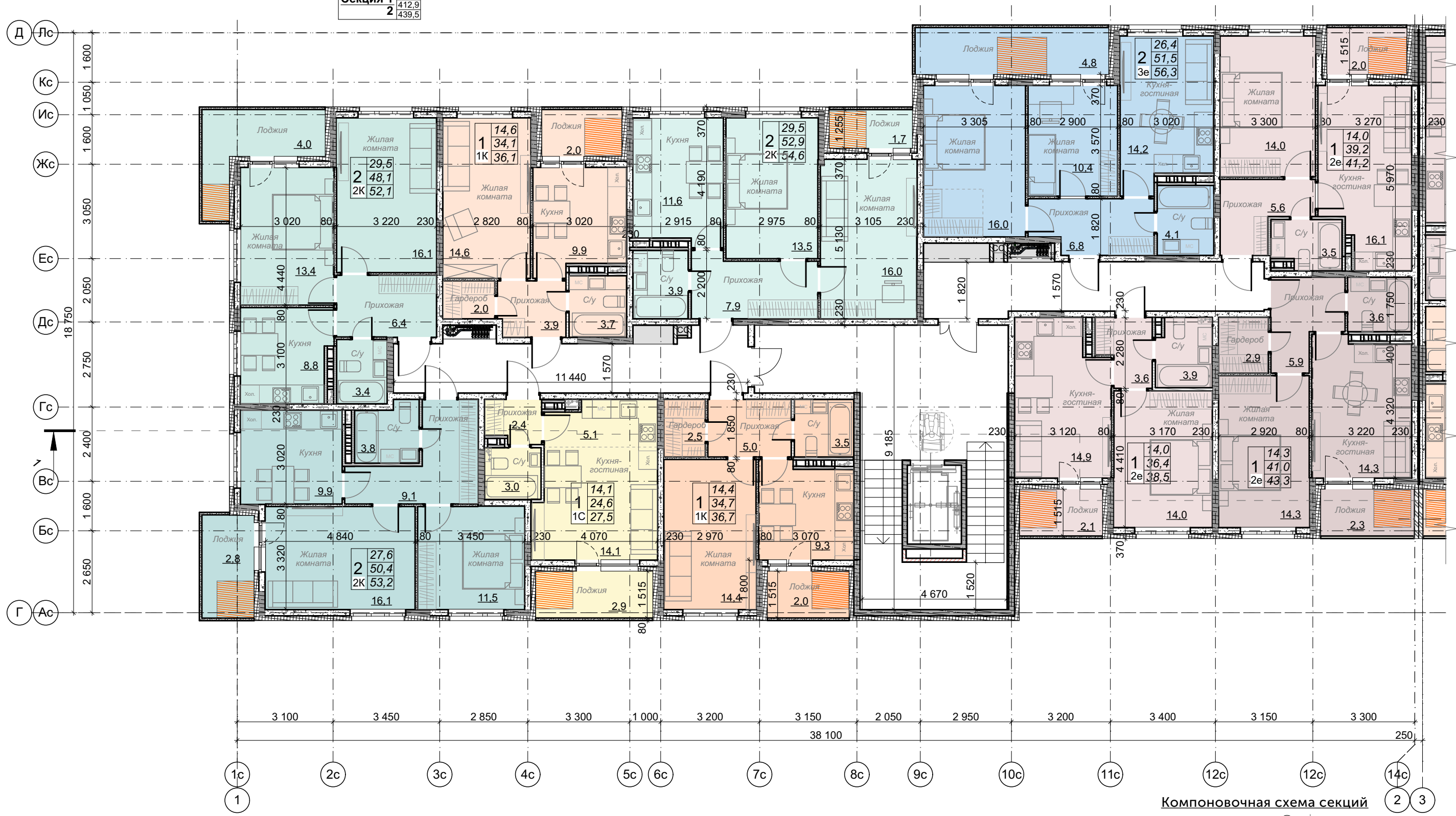
Компоновочная схема секций



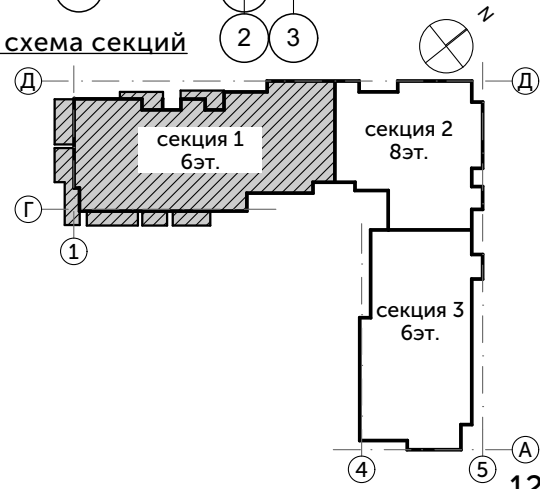
Секция 1 (6эт.) Схема плана типового этажа (2-5 эт.)



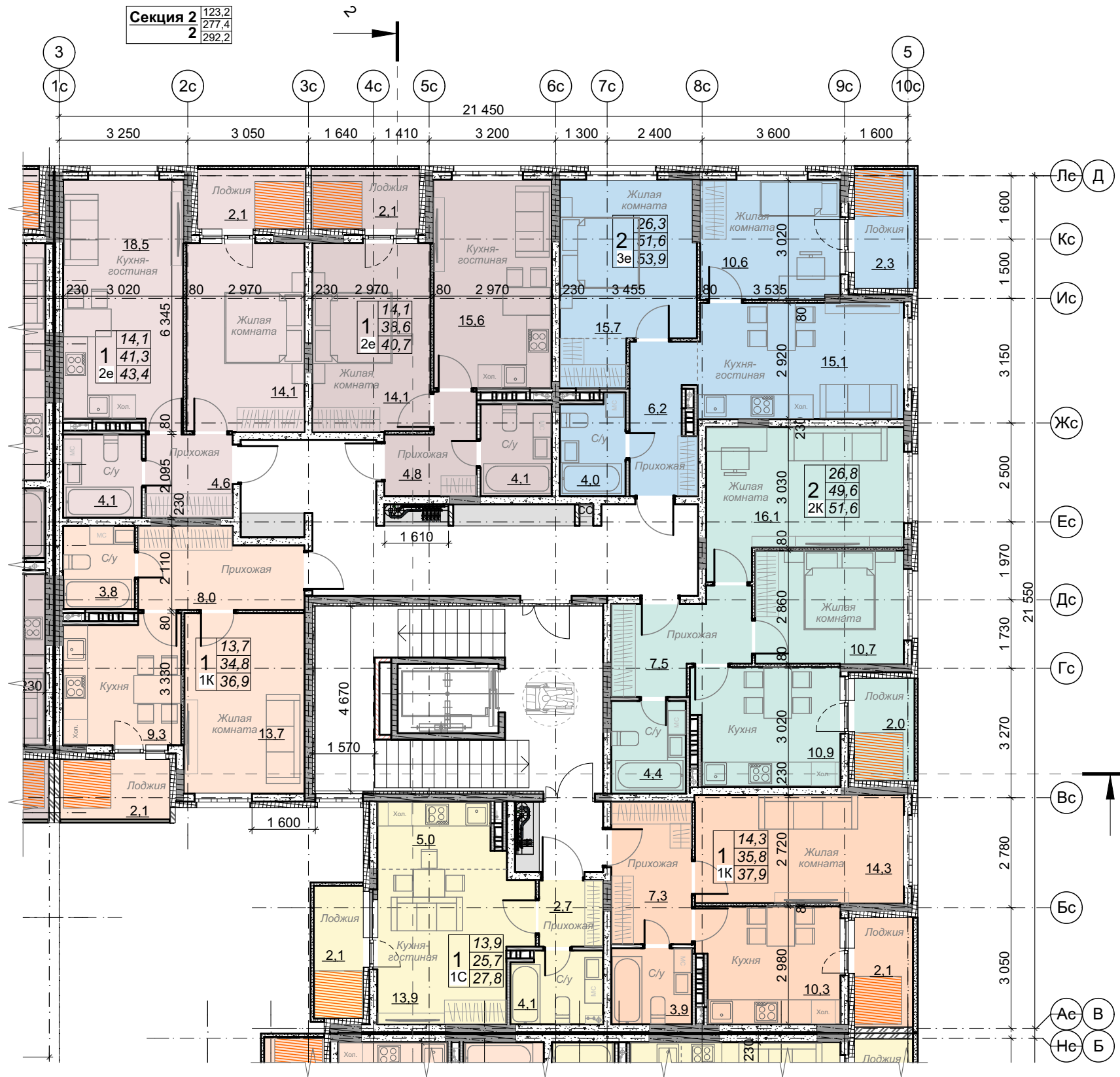
Секция 1	198,4
2	412,9
3	439,5



Компоновочная схема секций

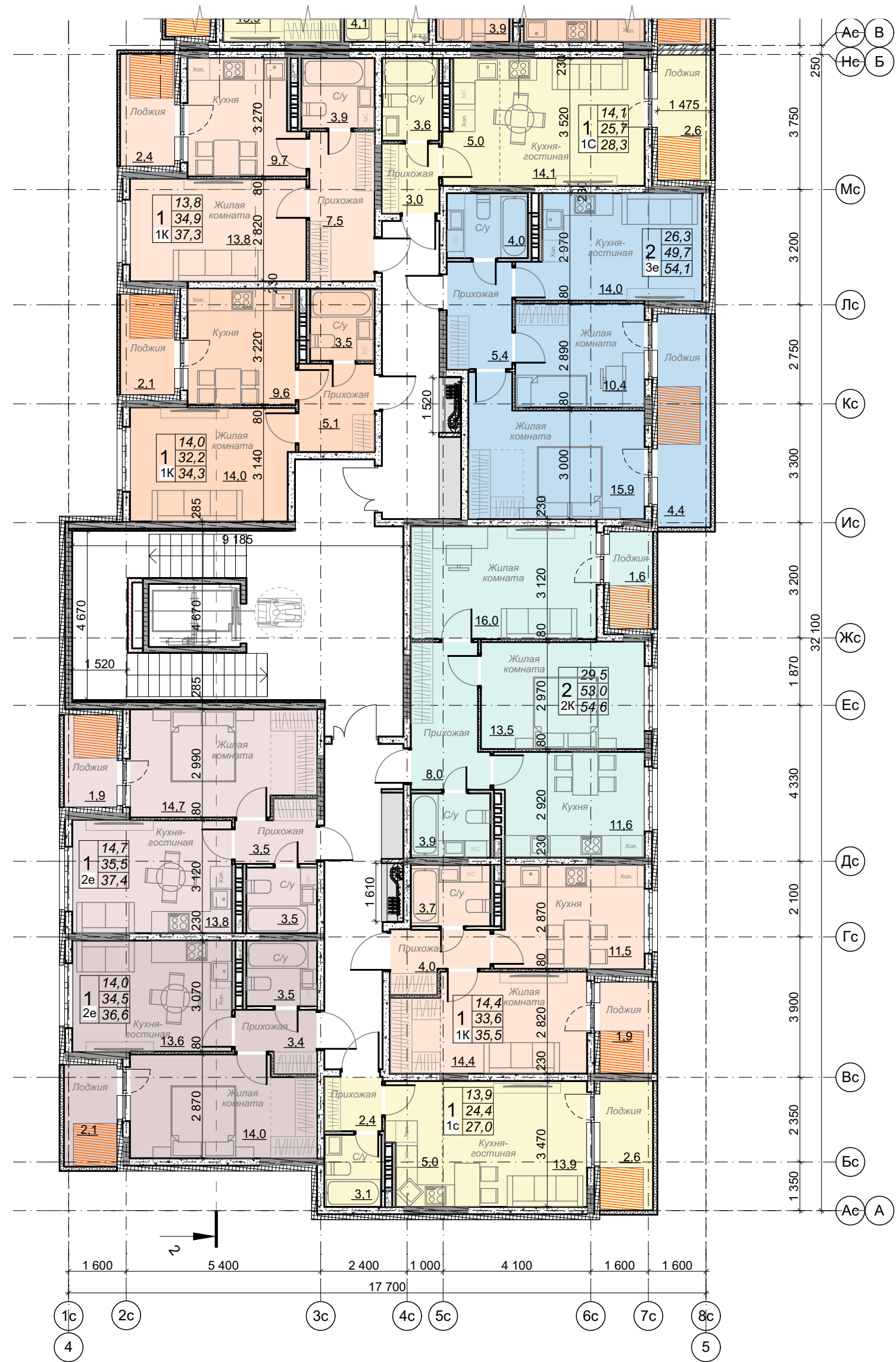


Секция 2 (8эт.) Схема плана типового этажа (2-7 эт.)



Компоновочная схема секций





Секция 3

Секция 3	154.7
1	323.5
2	345.1

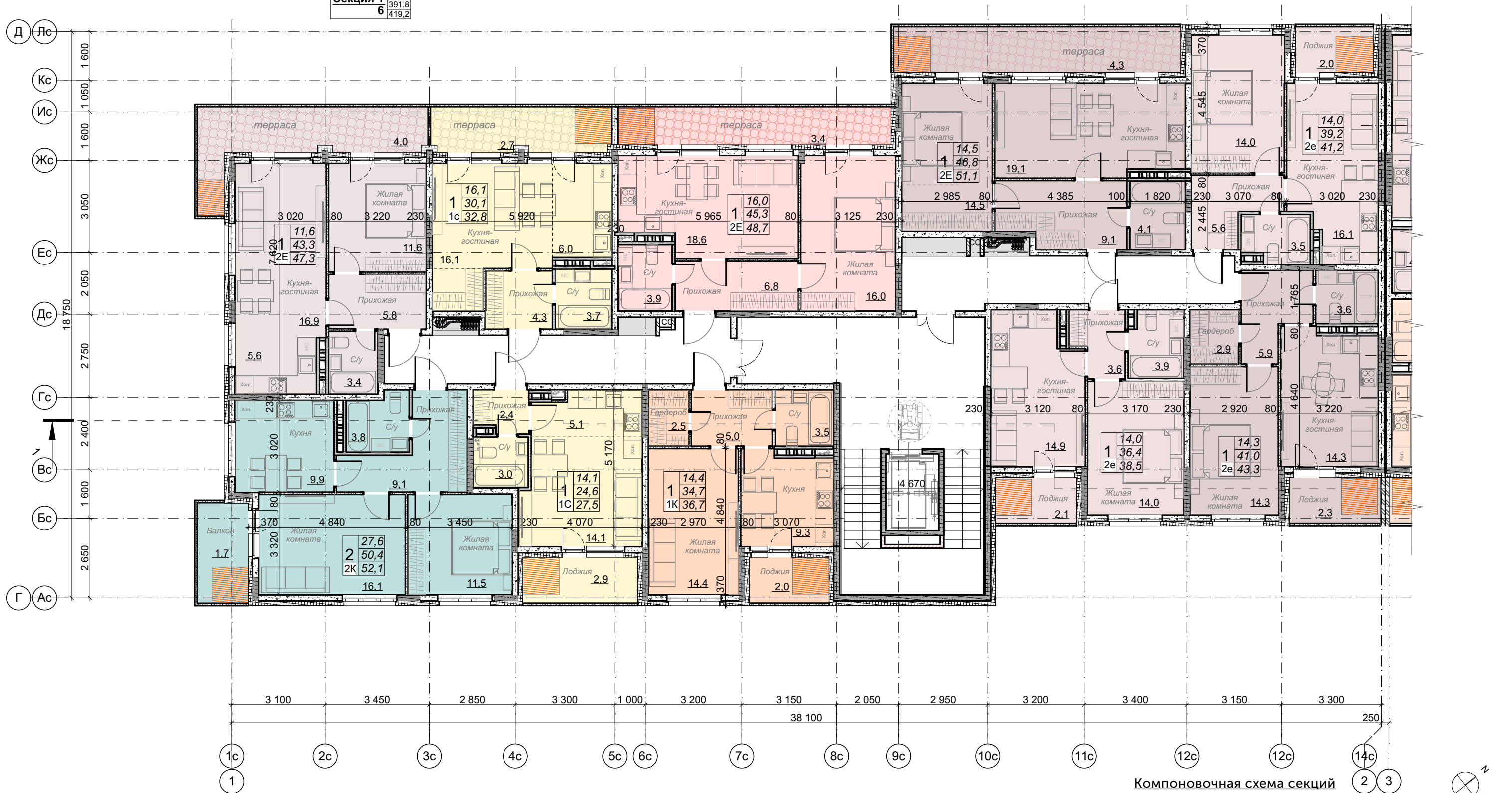
Компоновочная схема секций



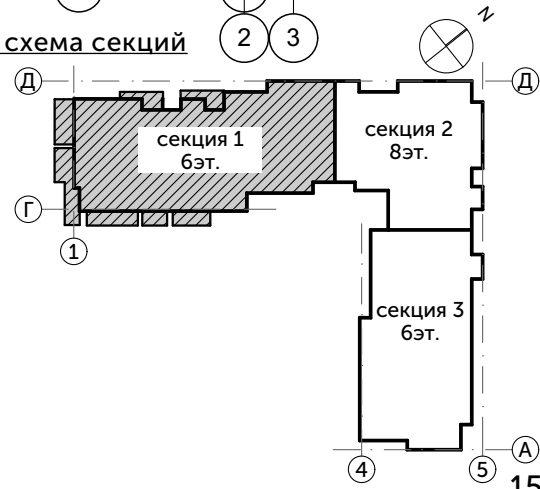
Секция 1 (6эт.) Схема плана 6-го этажа

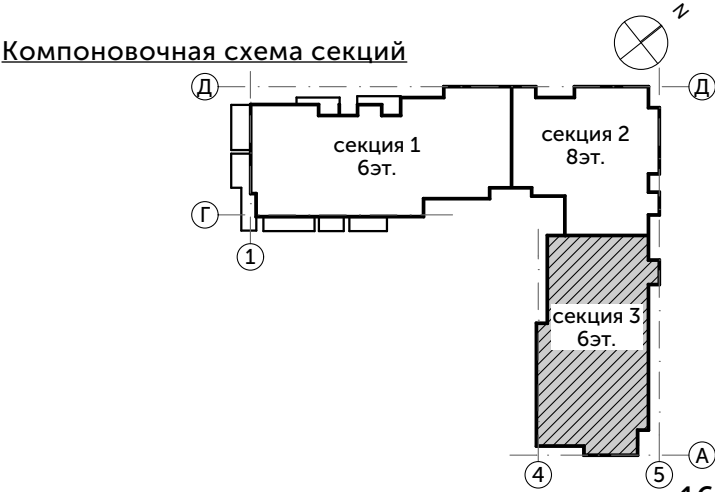
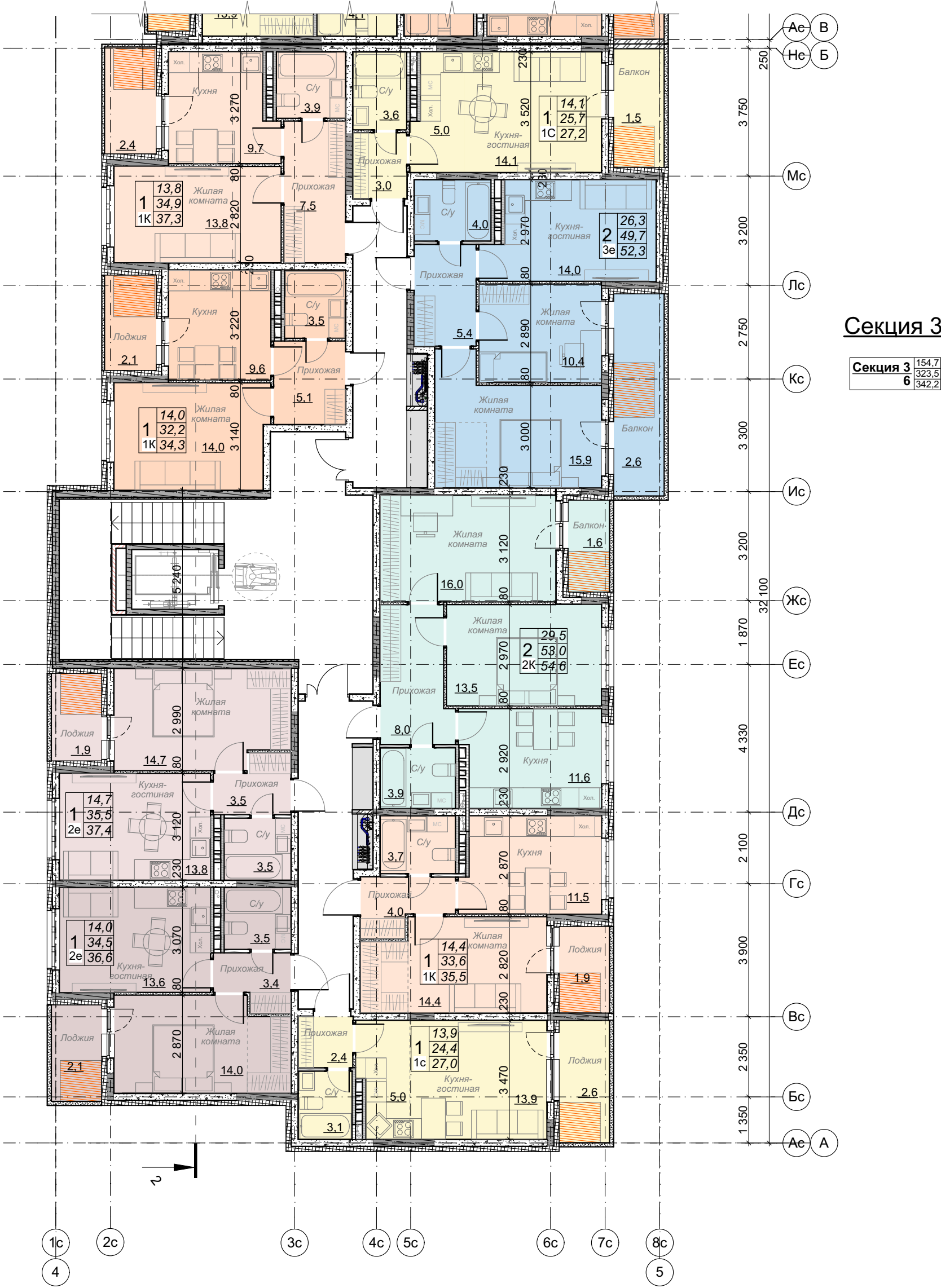


Секция 1	156,6
6	391,8
	419,2

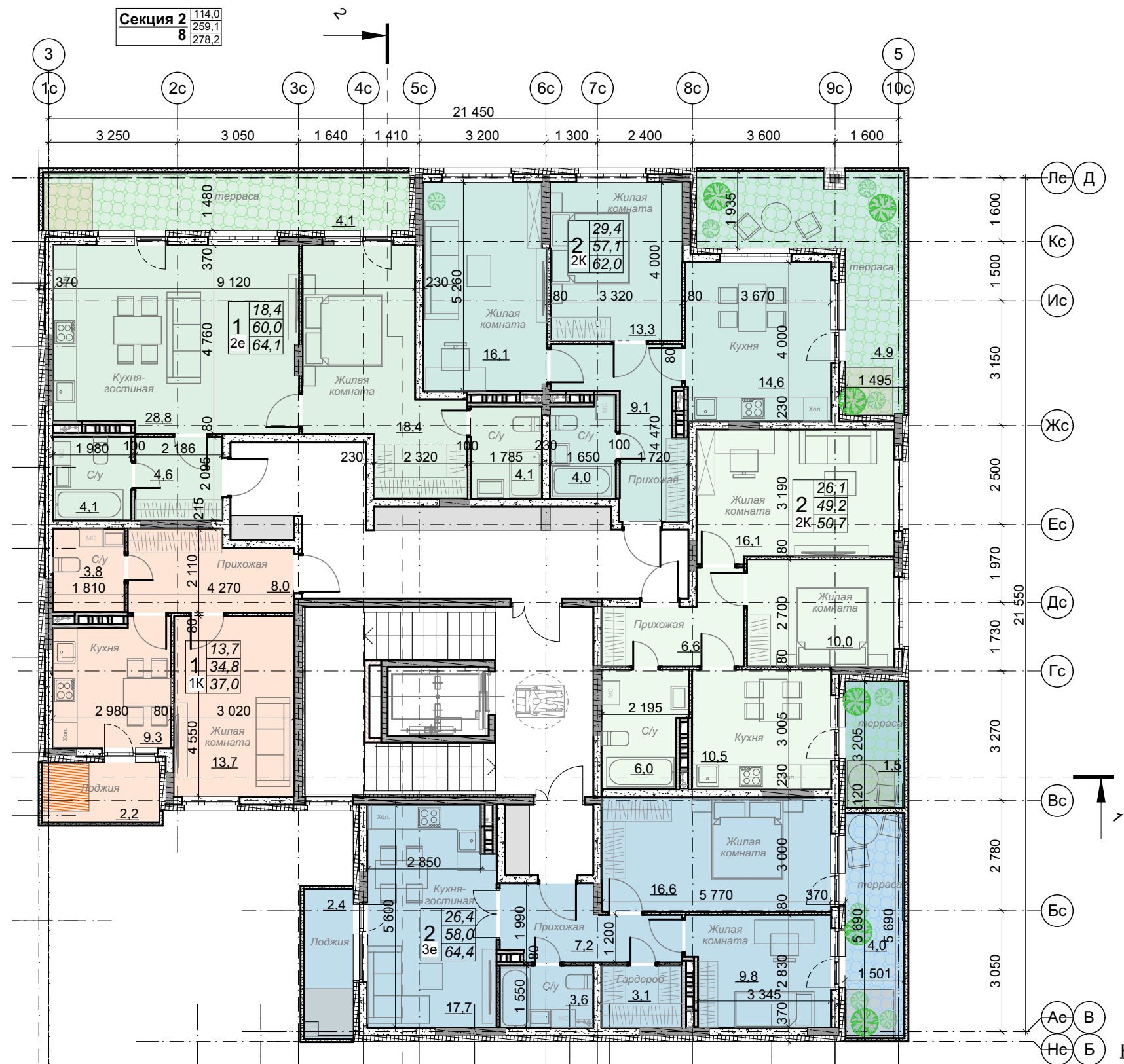


Компоновочная схема секций

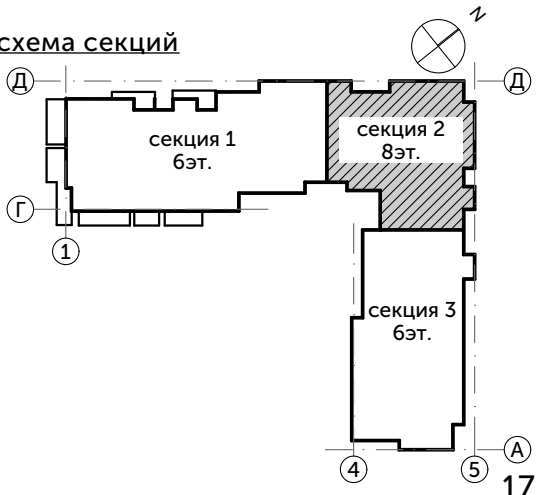




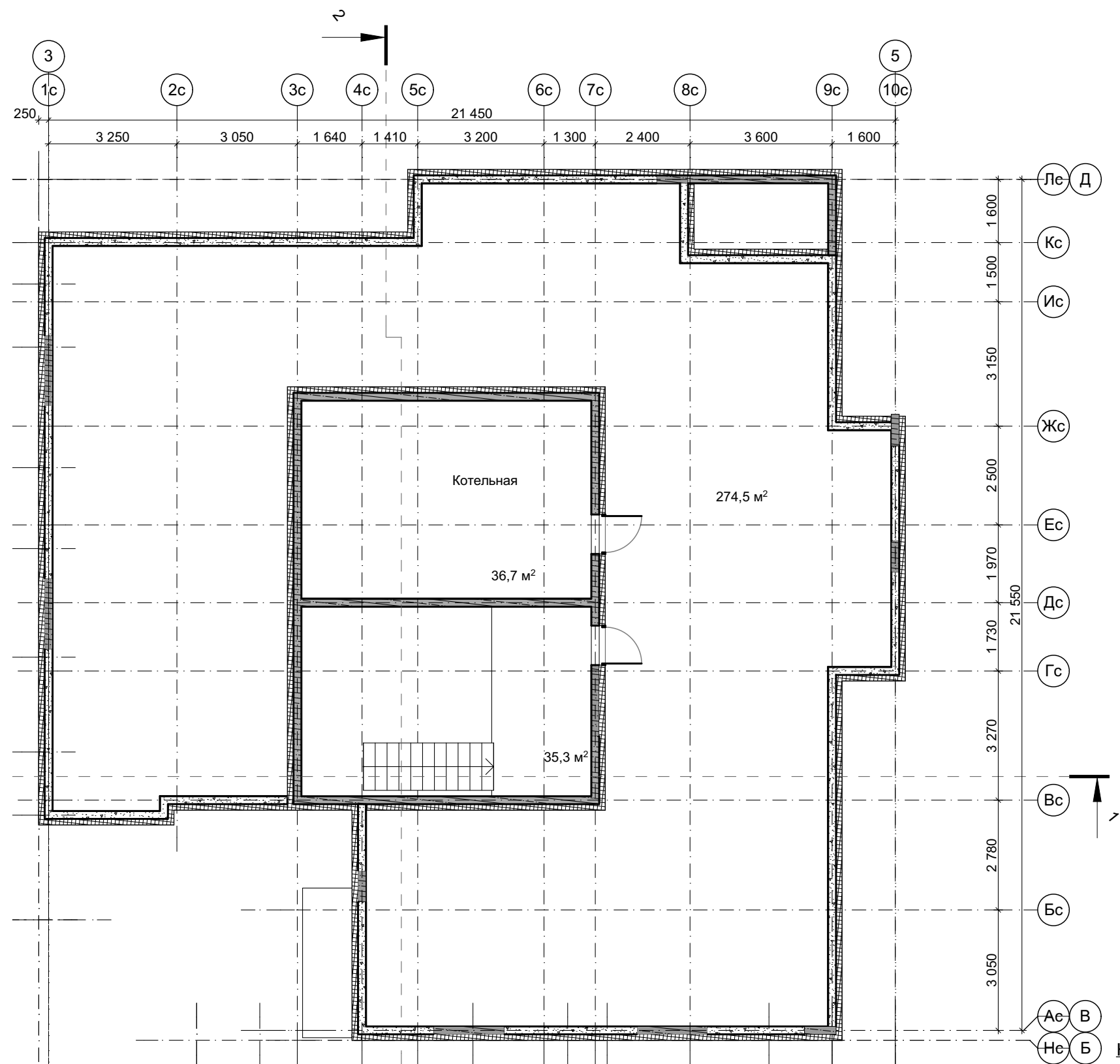
Секция 2 (8эт.) Схема плана 8-го этажа



Компоновочная схема секций

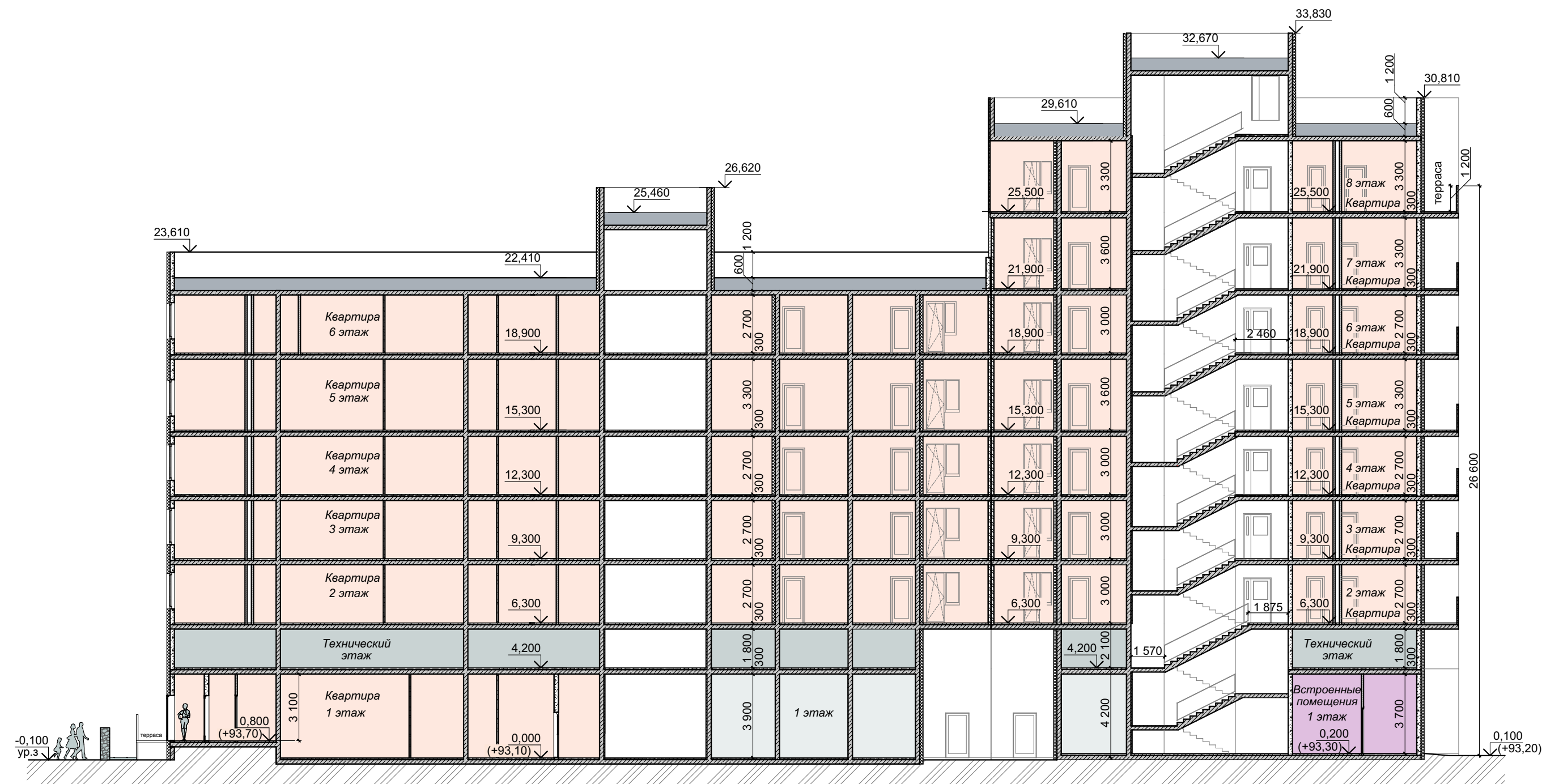


План кровли

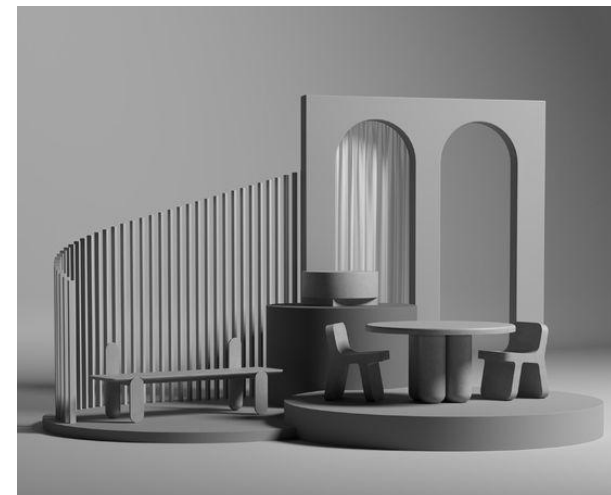


Компоновочная схема секций

























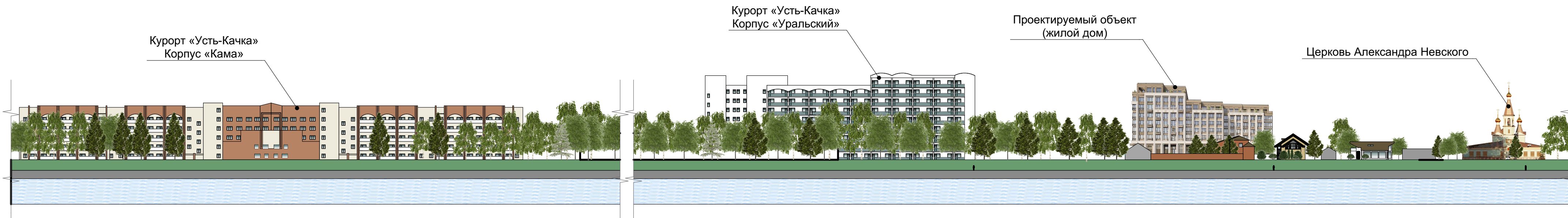














Рекомендуемые места для установки наружных блоков кондиционеров для жилых помещений

Тип размещения 1
Навесные корзины/экраны



Тип размещения 2
Места на балконах или лоджиях



Для отвода конденсата от наружных блоков необходимо предусмотреть дренажную систему, встроенную в фасад.
Цвет корзин, декоративных ограждений выбирается в соответствии с фасадным решением



Живая изгородь



Кизильник блестящий



Арония черноплодная



Пузыреплодник калинолистный

Травянистые многолетники



Флокс Фудзияма



Котовник
Фудзияма

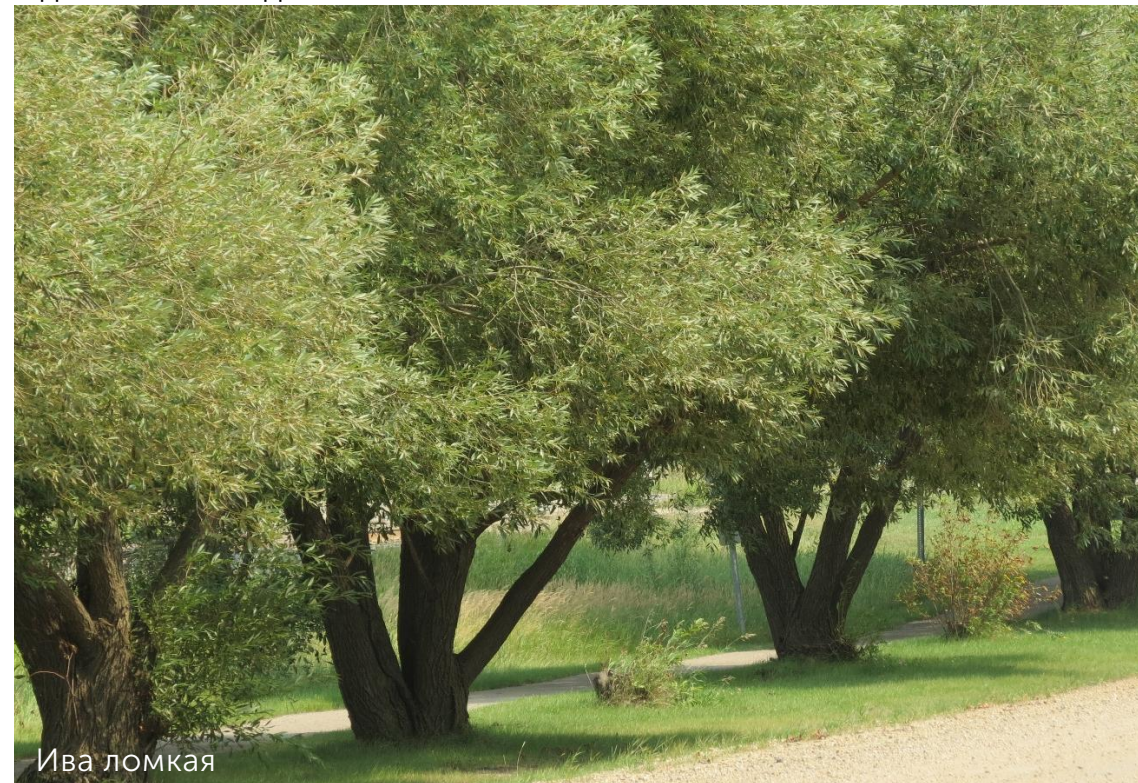


Астильба Диамант



Вейник

Одиночная посадка



Ива ломкая



Сосна горная

Групповая посадка



Можжевельник казацкий

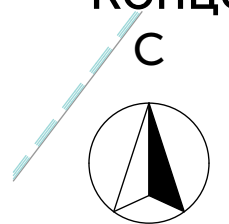


Калина Бульденеж



Чубушник

Концепция озеленения



59:32:1950001:32

Территория курорта

Границы земельного участка по ГПЗУ

Границы размещения объекта капитального строительства по ПЗЗ с. Усть-Качка

Границы соседних участков

Ива ломкая

Калина бульденеж/чубушник

Сосна горная

Кизильник блестящий/арония
черноплодная

Пузыреплодник калинолистный

Можжевельник казацкий

Травянистые многолетники

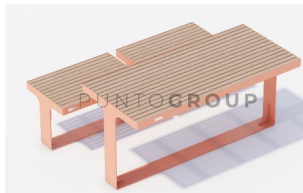










№	фото	ДхШхВ	ссылка	артикул	кол-во, шт.
Детская площадка					
1		3,9×2,7×2,8	https://nash-dvor.com/product/2371	E1116	1
Зона качелей (3-15 л.)					
2		3,1×1,5×2,2	https://vegagroupp.ru/catalog	КЧ062.00.3	1
Площадка для тихого отдыха					
3		6,0×3,0×3,0	Индивидуальное изготовление		1
4		1,0×0,45×0,45	https://perm.puntogroup.ru/catalog	PSCV 8001120	2
5		1,5×0,7×0,7	https://perm.puntogroup.ru/catalog	PSCV 8002020	1
6		2,0×0,8×0,9	Индивидуальное изготовление		2

№	фото	ДхШхВ	ссылка	артикул	кол-во, шт.
Входная группа					
7		0,8×2,0×0,4	https://russgorki.ru/catalog	100.054	3
9		0,75×2,0×0,75	https://russgorki.ru/catalog	100.055	3
10		0,25×0,35×0,9	https://russgorki.ru/catalog	102.021	4
		1,8×0,6×0,45	https://adanatgroup.ru	15091	3