



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

Пояснительная записка

Шифр 300-23-ЭП

Генеральный директор ООО "ЛАД"

М.В. Моховиков

Пермь 2023

Оглавление

1. Общие данные:.....	2
2. Градостроительный анализ территории.....	3
2.1. Географическое положение	3
2.2. Территориальное зонирование	3
2.3. Зоны с особыми условиями использования территории	4
2.4. Описание существующего состояния территории	5
3. Предложение по реконструкции улично-дорожной сети.....	5
4. Описание архитектурных решений.....	6
5. Описание решений по благоустройству территории.....	6
5.1. Баланс территории.....	8
5.2. Общие показатели по жилому дому:.....	8

1. Общие данные:

В границах участка запроектирован многоквартирный жилой дом – здание жилое многоквартирное, средней этажности, со встроенными помещениями общественного назначения и кладовыми.

Этажность – 6-8 наземных этажей, техподполье отсутствует;

Вид градостроительной деятельности - новое строительство.

Конфигурация многоквартирного жилого дома в плане продиктована формой участка и ограничениями, наложенными градостроительным планом, возможностью инсоляции и освещенности проектируемого жилого дома и существующей окружающей застройки.

Исходные данные:

1) Техническое задание на проектирование объекта: «Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения по ул. Ленина, 10 в с. Усть-Качка». (Договор подряда на выполнение проектных работ от 07.07.2023 г. Между ООО «Монтаж-Строй» и ООО «ЛАД» №Л10-Пр);

2) Градостроительный план земельного участка №РФ-59-4-52-0-00-2023-0864-0 от 18.05.2023;

3) Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий 192-2023-ИГДИ Том 1;

4) Градостроительный портал РИСОГД Пермского края, «Карта правил землепользования и застройки» (<https://isogd.permkrai.ru>).

2. Градостроительный анализ территории

2.1. Географическое положение

Участок, отведенный под строительство многоквартирного жилого дома расположен в Пермском районе Пермского края, в селе Усть-Качка по адресу ул. Ленина, 10 (перекрёсток улиц Октябрьская и Ленина).

Кадастровый номер земельного участка, отведенного под объект капитального строительства - 59:32:1950001:120.

Усть-Качка - посёлок городского типа, расположенный на левом берегу реки Кама. Расстояние до Перми составляет 54 км. Население состоит из 3700 человек.

Участок проектирования граничит с курортом «Усть-Качка». В шаговой доступности находится набережная реки Кама.

Проезд до объекта осуществляется круглогодично по автомобильным дорогам.

Подъезд к проектируемому зданию предусмотрен с ул. Октябрьская.

2.2. Территориальное зонирование

Земельный участок расположен в территориальной зоне - ЖЗ «Зона застройки средне этажными жилыми домами» (согласно решению 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)).

Предельные параметры:

Предельное количество этажей (наземных): 6 этажей.

Минимальные отступы от границ ЗУ, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: 3 метра (за исключением видов использования: хранение автотранспорта (2.7.1), размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2), блокированная жилая застройка (2.3), связь (6.8.) – не подлежит установлению).

Максимальный процент застройки в границах земельного участка: 60% (за исключением видов использования: блокированная жилая застройка (2.3), хранение автотранспорта (2.7.1), размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2) – не подлежит установлению).

Вывод: вид использования, процент застройки, отступы от границ проектируемого земельного участка соответствуют градостроительному регламенту. Необходимо внести изменения в предельные параметры высотности до 8 этажей.

2.3 Зоны с особыми условиями использования территории

1) Земельный участок полностью расположен в границах зоны 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 Пермского муниципального округа Пермского края (Водный кодекс Российской Федерации" от 03.06.2006 N 74-ФЗ ред. от 13.06.2023).

2) Земельный участок частично расположен в границах территории «Охранная зона ВЛ 0,4кВ ОТ ТП 7274» (на основании сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости).

3) Земельный участок полностью расположен в границах территории «Приаэродромная территория аэродрома аэропорта Большое Савино» (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").

4) Земельный участок частично расположен в границах территории «Часть водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы Воткинского водохранилища» ("Водный кодекс Российской Федерации" от 03.06.2006 N 74-ФЗ ред. от 13.06.2023).

5) Земельный участок частично расположен в границах территории «Охранная зона линии и сооружения связи» (Постановление Правительства РФ от 09.06.1995 N 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации").

6) Земельный участок частично расположен в территории «Охранная зона Вл-0,4кВ» (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").

7) Земельный участок полностью расположен в границах территории «Вторая зона округа санитарной охраны курорта «Усть-Качка» (на основании сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости).

8) Земельный участок полностью расположен в границах территории «Зона возможного катастрофического затопления при прорыве Камской ГЭС» (СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

9) Земельный участок полностью расположен в границах территорий «Краснокамское месторождение нефти», «Усть-Качка (участок с общими запасами) месторождение минеральных вод», «Граница 2-ой зоны горного отвода лечебно-столовых подземных вод» (Закон РФ от 21.02.1992 N 2395-1 (ред. от 29.12.2022) "О недрах"

2.4. Описание существующего состояния территории

Площадь земельного участка 4825 м².

Поверхность земельного участка относительно ровная, с малозначительным уклоном (до 3,5%).

Древесная растительность отсутствует.

В границах участка находятся объекты капитального строительства согласно градостроительного плана земельного участка:

- 1) Объект незавершенного строительства, площадь общая 800,4 м², инвентаризационный или кадастровый номер 59:32:1950001:5147.
- 2) Сооружения связи по с. Усть-Качка, инвентаризационный или кадастровый номер 59:32:1950001:5184.

3. Предложение по реконструкции улично-дорожной сети.

Транспорт непосредственно влияет на трудовую и культурно-бытовую активность населения, в значительной степени определяя технический и социальный прогресс общества.

В настоящее время к улично-дорожной сети предъявляются достаточно высокие требования к уровню комфорта и безопасности, поэтому в проекте принято решение о реконструкции улиц Ленина и Октябрьская в границах, прилегающих к участку проектирования.

Реконструкция ул. Ленина и ул. Октябрьской позволит выполнить следующие задачи:

- Повысить уровень благоустройства (устройство покрытий, водоотвода, освещения, озеленения);
- Расширить пешеходную зону;
- Разместить временные парковочные места.

В данном случае в улично-дорожной сети станет возможным обеспечить не менее 12 машино-мест для кратковременного размещения легковых автомобилей.

4. Описание архитектурных решений.

Дом расположен в центре Усть-Качки на пересечении улиц Ленина и Октябрьской.

В основу заложены принципы респектабельного и обособленного проживания. Дом расположен в тихих переулках, что обеспечит комфорт и спокойствие, а также близкое расположение к набережной открывает дополнительные прогулочные маршруты.

Внешний облик жилого дома являет собой современную архитектуру характерную для курортных районов. Строгий фасадный ритм, простые формы и внимание к деталям создает индивидуальный облик фасада, а арочный ритм первого этажа усиливает восприятие архитектуры прибрежных регионов.

Дом состоит из 3-ех секций, крайние из которых — 6 этажей, центральная 8 — мн этажная секция создает акцент объемной композиции здания на пересечении улиц. На первом этаже 1-ой секции запроектированы квартиры с самостоятельными входами и террасами, также террасы запроектированы на последних этажах в квартирах с видовыми характеристиками на реку.

5. Описание решений по благоустройству территории.

Проектные решения по благоустройству территории выполнены согласно:

- 1) СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

2) СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов.»

3) СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;

4) ГОСТ Р 52301-2013 «Оборудование и покрытия детских игровых площадок. Безопасность при эксплуатации. Общие требования»;

5) на основании технических условий, выданных муниципальным казенным учреждением по управлению благоустройством Пермского муниципального округа от 12.07.2023 №6.

Участок разделен на частную и общественную часть.

Коммерческие помещения расположены вдоль улиц Октябрьской и Ленина, где происходит пешеходный трафик. Также вдоль ул. Октябрьской расположены индивидуальные входы в квартиры на первом этаже.

Дворовая территория имеет частный характер, туда ориентированы окна и террасы квартир первых этажей. Доступ к входам в жилую часть здания предусмотрен со стороны двора. Одна из входных групп имеет доступ со стороны улицы, так и двора (иными словами - сквозной проход).

Места отдыха и игр придомовой территории отделены от хозяйственных площадок и зоны парковки. Зонирование выполняется с помощью живых изгородей, сетчатых ограждений, обильных зеленых насаждений.

Также проект предусматривает устройство автомобильной стоянки на 55 мест, тротуаров, газонов. Количество и размер приняты на основе расчета баланса территории.

Входы во все встроенные помещения на первом этаже осуществляются с территории без применения крылец, пандусов и подъемных механизмов, таким образом создается беспрепятственная среда для всех групп населения. Обеспечен доступ маломобильных групп населения до квартир.

Озеленение участка выполнено посадкой газонов, кустарников, деревьев и многолетних травянистых растений посредством одиночной, групповой посадки, в виде живой изгороди, для выполнения эстетической и санитарно-гигиенической функций.

Предусмотрена крытая контейнерная площадка для сбора и хранения бытовых отходов.

Вертикальной планировкой предусмотрен отвод ливневых вод по проездам с обустройством открытой ливневой канализации.

5.1. Баланс территории

- Кол-во жителей согласно п.3.1 МНГП Усть-Качкинского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края (30 м² на 1 чел.): $5375,5 \text{ м}^2 / 30 \text{ м}^2 = 179$ чел.

- Кол-во требуемых машино-мест согласно таб.6. МНГП Усть-Качкинского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края (270 м/м на 1 тыс. чел.): $179 \text{ чел.} / 1000 \text{ чел.} * 270 \text{ м/м} = 48 \text{ м/м}$.

Обеспеченность по проекту: возможно разместить 55 машино-мест на территории проектируемого участка.

- Машино-места для встроенных помещений согласно таб.6. МНГП Пермского Муниципального района Пермского края (утверждены решением Земского Собрания от 30.11.2017 №275) принимаются 2 м/м на 100 м² общей площади: $401,3 \text{ м}^2 / 100 \text{ м}^2 * 2 \text{ м/м} = 8 \text{ м/м}$, в том числе 1 м/м для МГН.

Обеспеченность по проекту в УДС: 12 машино-мест.

- Обеспеченность площадками согласно п.8 СП 476.1325800.2020:

- Детские площадки (0,4 м² на 1 чел): $0,4 * 179 = 71,6 \text{ м}^2$;

Обеспеченность по проекту: 104,5 м²;

- Физкультурные площадки (0,5 м² на 1 чел): $0,5 * 179 = 89,5 \text{ м}^2$;

Обеспеченность по проекту: -

- Площадки для отдыха (0,1 м² на 1 чел.): $0,1 * 179 = 17,9 \text{ м}^2$;

Обеспеченность по проекту: 64 м²;

- Контейнерные площадки (0,03 м² на 1 чел.) $0,03 * 179 = 5,37 \text{ м}^2$;

Обеспеченность по проекту: 11,5 м²;

Итого 184,37 м²;

Примечание: расчёт машино-мест для МГН выполнен по СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

5.2. Общие показатели по жилому дому:

Расчет показателей выполнен по укрупненным показателям.

- Площадь земельного участка с кадастровым №59:32:1950001:120 для размещения объекта капитального строительства составляет – 0,48 га;
- Общая продаваемая площадь квартир жилого дома – 6 214,2 м²;
- Площадь квартир без балконов – 5 375,5 м²;
- Площадь застройки – 2371,5 м²;
- Плотность застройки - не более 49,2% ($2371,5 \text{ м}^2 / 4825 \text{ м}^2 = 0,492$);
- Жилищная обеспеченность – 30 м² на человека;
- Количество квартир – 149;
- Количество жителей – 179 чел.
- Площадь встроенных помещений общественного назначения - 401,3 м², в т.ч. площадь офисов – 173,0 м², площадь магазинов – 228,3 м².
- Общая площадь кладовых – 253,7 м²;
- Площадь озеленения 379,5 м²;
- Площадь твердых покрытий по территории 2767,5 м²;