



ООО «УРАЛАСПРОЕКТ»

624022 г. Сысерть ул. Ленина 30, офис, 9 тел: 8-922-611-62-10 ИНН 6685045674, КПП 668501001, ОГРН 1136685027742

WWW.URALASPROEKT.RU



ЭСКИЗНЫЙ ПРОЕКТ

КОНЦЕПЦИЯ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА

адрес: обл. Свердловская, р-н Сысертский,
п. Светлый, в 300 м на юго-запад
от дома № 32 и в 50 м от реки Исеть


Кадастровый номер земельного участка: **66:33:0401001:167**

ПД-617-02.24-ЭП

2024г.

СОДЕРЖАНИЕ АЛЬБОМА

№	Наименование	Прим.
1	Содержание альбома.	
2-7	Пояснительная записка.	
8	Ситуационный план.	
9	Генеральный план-схема размещения объекта на земельном участке. М1:1000	
10	План типовой секции №1 на отм.0.000 М1:100	
11	План типовой секции №2 на отм.0.000 М1:100	
12	Перспективное изображение жилого комплекса. Вид с высоты птичьего полета	
13	Перспективное изображение жилого комплекса. Вид с высоты птичьего полета	
14	Перспективное изображение. Дворовая территория. Вид на детскую площадку	
15	Перспективное изображение жилого комплекса. Вид с северной стороны.	
16	Перспективное изображение. Дворовая территория. Вид на 5 этажный жилой дом	
17	Перспективное изображение. Дворовая территория. Вид на 7 этажный жилой дом	

						ПД-617-02.24-ЭП				
						Концепция жилого комплекса по адресу: обл. Свердловская, р-н Сысертский, п. Светлый, в 300 м на юго-запад от дома № 32 и в 50 м от реки Исеть				
Изм	Кол-во	Лист	№ док	Подпись	Дата	Эскизный проект		СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
						Разработал Тихонов С.В.		ЭП	1	17
						Содержание альбома		 <small>ООО «УРАЛАСПРОЕКТ» www.uralasproekt.ru</small>		

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.

Причины обращения:

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования:

Среднеэтажная жилая застройка.

В отношении земельного участка площадью 43 714м², с кадастровым номером 66:33:0401001:167, расположенным по адресу: обл. Свердловская, р-н Сысертский, п.Светлый, в 300 м на юго-запад от дома № 32 и в 50 м от реки Исеть

1. Исходно-разрешительная документация.

Исходные данные и условия для подготовки эскизного проекта:

- Задание на проектирование выданное заказчиком.
- Топографическая съемка в М1:500.
- Градостроительный план земельного участка № РФ-66-2-07-0-00-2023-0095 выдан

Администрацией Арамилевского городского округа 27.11.2023г.

2. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства.

Проектируется концепция (информационные материалы) жилого комплекса по адресу: обл. Свердловская, р-н Сысертский, п.Светлый, в 300 м на юго-запад от дома № 32 и в 50 м от реки Исеть. На земельном участке с кад. номером 66:33:0401001:167.

Эскизный проект разрабатывается индивидуально.

На земельном участке предполагается размещение **многоэтажной жилой застройки**

Сведения об объектах строительства.

Предполагается размещение следующих зданий:

- Один двухсекционный пятиэтажный жилой дом
- Два четырехсекционных пятиэтажных жилых дома
- Два четырехсекционных семиэтажных жилых дома
- Нежилое здание для размещения необходимых помещений для обслуживания жилого комплекса.

Кроме самих домов необходимо размещение проездов и тротуаров, спортивных, детских и площадок для отдыха, временных и постоянных парковок, в том числе для маломобильных групп населения категории М4, мусорных площадок, а также зон озеленения.

Расчёт парковок для временного и постоянного хранения легкового транспорта, спортивных, детских и хозяйственных площадок, а также площади озеленения, проездов и тротуаров и т.д. определяется в проектной документации в соответствии с РНПП СО (Приказ Минстроя СО от 01.08.2023 года №435-П).

3. Архитектурные решения.

Этажность зданий

- Двухсекционный пятиэтажный жилой дом - 5эт.
- Два четырехсекционных пятиэтажных жилых дома -5эт.
- Два четырехсекционных семиэтажных жилых дома - 7эт.
- Нежилое здание для размещения необходимых помещений для обслуживания жилого комплекса. -1 эт.

Высотность зданий по наивысшей точке

- Двухсекционный пятиэтажный жилой дом - 21м.
- Два четырехсекционных пятиэтажных жилых дома -21м.
- Два четырехсекционных семиэтажных жилых дома - 27м.
- Нежилое здание для размещения необходимых помещений для обслуживания жилого комплекса. - 5м.

Класс ответственности зданий - II.

Степень огнестойкости зданий (по ФЗ РФ №123-ФЗ, СНиП 31-05-2003) - III Класс конструктивной пожарной опасности - СО

Класс функциональной пожарной опасности многоквартирных жилых домов - Ф1.3

Класс функциональной пожарной опасности нежилого здания - Ф4.3

Категория зданий по взрывопожарной и пожарной опасности - Д.



Класс энергоэффективности - А

Состав помещений определен в соответствии с действующими нормами и правилами.

Дополнительное оборудование, планировка разрабатывается на этапе проектной документации.

В жилом комплексе данным проектом предусматривается следующее количество квартир:

- 1к - 265шт
- 2к - 159шт
- 2е - 53шт
- 3к - 76шт

						ПД-617-02.24-ЭП		
						Концепция жилого комплекса по адресу: обл. Свердловская, р-н Сысертский, п. Светлый, в 300 м на юго-запад от дома № 32 и в 50 м от реки Исеть		
Изм	Кол-во	Лист	№ док	Подпись	Дата	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
						ЭП	2	17
Разработал		Тихонов С.В.				Эскизный проект		
						Пояснительная записка		
								

4. Конструктивные решения.

Фундаменты здания - свайно-ростверковые

Наружные стены: кирпич.

Кровля - металлочерепица, либо фальцевая кровля.

Оконные блоки выполнены из ПВХ профиля с заполнением двойным стеклопакетом $R=0,6\text{ м}^2\cdot\text{Вт}/^\circ\text{С}$ по ГОСТ 21519-2003. Входные группы алюминиевый профиль.

5. Данные по энергосбережению.

Проектом предусмотрено выполнение наружных стен на основании СНиП 23-02-2003 согласно выполнения целевой программы энергосбережения.

Ограждающие конструкции здания (приведенные сопротивления теплопередачи) выполнены из условий энергосбережения согласно СНиП 23-02-2003 "Тепловая защита зданий".
Класс энергоэффективности - А

6. Инженерное обеспечение.

6.1 Водоснабжение:

- Разрабатывается отдельным проектом на стадии П и Р.

6.2 Канализация:

- Разрабатывается отдельным проектом на стадии П и Р.

6.3 Теплоснабжение:

- Автономная газовая котельная проектируется на стадии П и Р.

6.4 Электроснабжение и электроосвещение:

- от централизованных сетей.

Секции жилых домов обеспечиваются лифтами. Местоположение шахт определить на стадии П и Р.

7. Сведения о категории земель, на которых проектируется объект капитального строительства.

Категории земель - земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования на момент выполнения проекта - под строительство объекта для общественно-деловых целей (гостиничный комплекс).

Площадь - 43 714 м².

8. Сведения об использованных в проекте изобретениях, результатах проведенных патентных исследований.

При разработке проекта патентные исследования не проводились, изобретения в данном проекте не применялись.

9. Технико-экономические показатели проектируемого объекта капитального строительства.

Наименование показателя	Единица измерен	Количество	Примечание
Этажность общая (по СП 118.13330.2022)	шт.	1,5,7	
в т. ч.:			
надземных	шт.	1,5,7	
подземных	шт.	тех.этаж	
Расчетное число жителей	чел	2 473	
Площадь этажа одной секции	м ²	420,0	
Общая площадь здания секции 5эт	м ²	2 100,0	
Общая площадь здания секции 7эт	м ²	2 940,0	
Площадь застройки одной секции	м ²	480,0	18 секций
Площадь застройки нежилого здания	м ²	500,0	1 здание
Общая площадь застройки ОКС	м ²	9150,0	
Строительный объем 5 этажной секции	м ³	8 600,0	10 секций
Строительный объем 7 этажной секции	м ³	11 400,0	8 секций
Строительный объем нежилого здания	м ³	2 500,0	

9.1. Основные показатели по генеральному плану.

Наименование показателя	Единица измерен	Количество	Примечание
Площадь территории в границах отвода	м ²	43 714	
Площадь застройки общая	м ²	9 150,0	
Площадь твердых покрытий в границе участка	м ²	8 100,0	
Площадь озеленения	м ²	26 464,0	
Плотность застройки	%	20	

Изм	Кол-во	Лист	№ док	Подпись	Дата	ПД-617-02.24-ЭП			
						Концепция жилого комплекса по адресу: обл. Свердловская, р-н Сысертский, п. Светлый, в 300 м на юго-запад от дома № 32 и в 50 м от реки Исеть			
						Эскизный проект	СТАДИЯ ЭП	ЛИСТ 3	ЛИСТОВ 17
						Пояснительная записка	ООО «УРАЛАСПРОЕКТ» www.uralasproekt.ru		

10. Специальные технические условия.

Специальные технические условия на данный объект не разрабатывались.

11. Проектная мощность объекта капитального строительства.

Примерное количество жителей исходя из нормы 18м² общей площади на человека - 2 473чел.

Общий строительный объем всех объектов капитального строительства -177 700 м³

Потребности комплекса в топливе, газе, воде и электрической энергии рассчитывается на этапе проектной и рабочей документации.

12. Этапы строительства объекта.

Строительство комплекса предварительно предполагается в пять этапов.

13. Общие требования пожарной безопасности к противопожарным расстояниям между зданиями, сооружениями.

Нормативное расстояние устанавливается в соответствии с требованиями п. 4.3 табл. 1 СП 4.13130.2013 "Ограничение распространения пожара на объектах защиты", противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями.

Степень огнестойкости здания	Класс конструктивной пожарной опасности	Минимальное расстояние при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых и общественных зданий м			
		I, II, III C0	II, III C1	IV C0, C1	IV, V C2, C3
Жилые и общественные					
I, II, III	C0	6	8	8	10
II, III	C1	8	10	10	12
IV	C0, C1	8	10	10	12
IV, V	C2, C3	10	12	12	15

В радиусе менее 6 метров нет объектов капитального строительства.

До ближайшего жилого дома более 14.0 метров

Принятые генеральным планом подъезды к зданию обеспечивают доступность специальных пожарных автомобилей, для проведения работ по спасению людей и тушению пожара. Подъезд к зданию возможен со всех сторон. Ширина пожарного проезда не менее 3,5м.

СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с Изменениями N 1, 2, 3, 4) Между длинными сторонами жилых зданий следует принимать расстояния (бытовые разрывы):

для жилых зданий высотой два-три этажа - не менее 15 м; четыре этажа - не менее 20 м; между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м.

Данные нормы выдержаны.

Нормы инсоляции по предварительным расчетам выполнены для всех зданий в том числе на соседних земельных участках.

Противопожарные мероприятия.

Эвакуация людей, пути эвакуации и эвакуационные выходы.

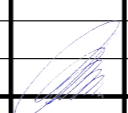
Эвакуация (п. 6.2 СНиП 21-01-97*) представляет собой процесс организованного самостоятельного движения людей наружу из помещений, в которых имеется возможность воздействия на них опасных факторов пожара. Эвакуацией также следует считать несамостоятельное перемещение людей, относящихся к маломобильным группам населения, осуществляемое обслуживание персонала. Эвакуация осуществляется по путям эвакуации через эвакуационные выходы. Также используется термин пожарная эвакуация, эвакуация здания.

Эвакуация людей при пожаре (ГОСТ 12.1.033-81*) вынужденный процесс движения людей из зоны, где имеется возможность воздействия на них опасных факторов пожара.

Спасение (п. 6.3 СНиП 21-01-97*) представляет собой вынужденное перемещение людей наружу при воздействии на них опасных факторов пожара или при возникновении непосредственной угрозы этого воздействия. Спасение осуществляется самостоятельно, с помощью пожарных подразделений или специально обученного персонала, в том числе с использованием спасательных средств, через эвакуационные и аварийные выходы.

Мероприятия обеспечивающие защиту путей эвакуации:

- Объемно-планировочные: кратчайшие расстояния до эвакуационных выходов, их достаточная ширина, изоляция путей эвакуации от пожара - и взрывоопасных помещений, возможность движения к нескольким эвакуационным выходам и т.д.
- Эргономические: назначение размеров эвакуационных путей и выходов отвечающих антропометрическим размерам людей, особенностям их движения, нормирование усилий при открывании дверей и т.п.
- Конструктивные: прочность, устойчивость и надежность конструкций эвакуационных путей и выходов, нормирование горючести отделки на путях эвакуации, перепадов высот на путях движения, размеров ступеней, уклона лестниц и пандусов и др.

Изм	Кол-во	Лист	№ док	Подпись	Дата	ПД-617-02.24-ЭП			
						Концепция жилого комплекса по адресу: обл. Свердловская, р-н Сысертский, п. Светлый, в 300 м на юго-запад от дома № 32 и в 50 м от реки Исеть			
						Эскизный проект	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
Разработал		Тихонов С.В.				ЭП	4	17	
						Пояснительная записка			

- Инженерно-технические мероприятия: организация противодымной защиты, оборудование автоматическими установками пожаротушения, проектирование требуемой освещенности, размещение световых указателей, громкоговорителей системы оповещения и др.
- Организационные: обеспечение функционирования всех эвакуационных выходов при пожаре и поддержание на требуемом уровне объемно-планировочных, конструктивных, эргономических и инженерных показателей, например: предупреждение загромождения эвакуационных путей и выходов горючими материалами, а также предметами, уменьшающими их пропускную способность и т.п.

Общие требования к эвакуационным путям и эвакуационным выходам по СНиП 21-01-97* "Пожарная безопасность зданий и сооружений".

Эвакуационные выходы, принятые в здании

Эвакуация из здания осуществляется из лестничной клетки непосредственно наружу.

14. Мероприятия по обеспечению среды жизнедеятельности инвалидов.

Перед главными входами проектируются нормативные пандусы с поручнями на высоту 400мм и 700мм. Так же секции жилых домов обеспечиваются лифтами. Местоположение шахт определяется на стадии П и Р. Соблюсти пункты 3.14 и 4.15 (СП 35-101-2001) и требования (СНиП 35-01-2001) по части выполнения крыльца. 3.14. Для людей с недостатками зрения следует обеспечивать изменением фактуры поверхностного слоя покрытия дорожек и тротуаров, применением информационного рельефа (покрытия) и яркой контрастной окраски. 4.15 Рекомендуется, если это не противоречит концепции проекта и если по специфике требований для жилого, общественного или производственного здания не требуется иная окраска, выделить: красным цветом - зоны риска или зоны, куда вход запрещен, в частности, служебные входы, места проведения ремонтных работ, места с перепадами уровня пола; желтым цветом - зону поворота и место, занимаемое открытой дверью, ограничительные бортики, пересечение пути, первую и последнюю ступени лестницы. Применение этих приемов не должно разрушать общее художественное решение интерьеров и фасадов.

15. Защита окружающей среды. Информация об ограничениях использования земельного участка и описание соответствий этим ограничениям.

Проектом размещения объекта предусмотрены следующие природоохранные мероприятия: По охране атмосферного воздуха: - устройство систем вытяжной вентиляции. По охране поверхностных и подземных вод: - устройство из асфальтобетона водонепроницаемого покрытия площадок и проездов; - организация поверхностного водосбора с территории в пониженное место.

По охране почв: В процессе образуются такие виды отходов, как пластмассовая и картонная тара, упаковочные пакеты (отходы от уборки территории и помещений объектов).

Образующиеся отходы предусматривается выносить на расположенную на хозяйственной площадке контейнерную мусорную площадку (местоположение определить на этапе проектной документации) и в дальнейшем вывозить на полигоны твердых бытовых отходов специализированным автотранспортом.

Защита территории от затопления


Часть проектируемого жилого комплекса попадает:

Земельный участок полностью расположен или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: 66:33-6.125. Учетный номер части ЗУ 66:33:0401001:167/6. Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона слабого подтопления территории Городского округа Арамильский Свердловской области р.Исеть; Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территории.

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 8964,17 м2.

Земельный участок полностью расположен или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: 66:33-6.126. Учетный номер части ЗУ 66:33:0401001:167/5. Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона умеренного подтопления территории Городского округа Арамильский Свердловской области р.Исеть; Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территории.

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 32208,12 м2.

						ПД-617-02.24-ЭП		
						Концепция жилого комплекса по адресу: обл. Свердловская, р-н Сысертский, п. Светлый, в 300 м на юго-запад от дома № 32 и в 50 м от реки Исеть		
Изм	Кол-во	Лист	№ док	Подпись	Дата	ЭТАПИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
						ЭП	5	17
Разработал Тихонов С.В.						Эскизный проект		
						Пояснительная записка		
						 ООО «УРАЛАСПРОЕКТ» WWW.URALASPROEKT.RU		

Земельный участок полностью расположен или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: 66:33-6.123. Учетный номер части ЗУ 66:33:0401001:167/4. Вид зоны по документу: Зона сильного подтопления территории Городского округа Арамилский Свердловской области р.Исеть; Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территории.

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 733,41 м².

Ограничения: ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении границ зон затопления, подтопления территории, прилегающей к р. Арамилка, р. Бобровка, р.Исеть и пр. Арамилский городского округа Арамилский Свердловской области от 19.11.2019 № 162 выдан: Нижне-Обское бассейновое водное управление; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с п.6 ст.67.1 №74-ФЗ от 03.06.2006г. "Водный кодекс РФ" в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Согласно СП 104.13330.2016 (СНиП 2.06.15-85) "Инженерная защита территорий от затопления и подтопления"

3.1. Защиту территорий от затопления следует осуществлять:

- Обвалованием территорий со стороны реки, водохранилища или другого водного объекта;
- Искусственным повышением рельефа территории до незатопляемых планировочных отметок, устройство свайных фундаментов;
- Аккумуляцией, регулированием, отводом поверхностных сбросных и дренажных вод с затопленных, временно затопляемых, орошаемых территорий и низинных нарушенных земель.

Для защиты территорий от подтопления следует применять:


- дренажные системы;
- противодиффузионные экраны и завесы, проектируемые по СП 22.13330;
- вертикальную планировку территории с организацией поверхностного стока, включая искусственное повышение рельефа до планировочных отметок, обеспечивающих соблюдение нормы осушения;
- прочистку открытых водотоков и других элементов естественного дренирования;
- регулирование уровня режима водных объектов;
- посадку деревьев с поверхностной корневой системой;
- технические решения, направленные на защиту водонесущих инженерных коммуникаций от повреждений, вызванных просадками грунта вследствие его подмыва, корнями растений и т.п. (защитные обоймы, футляры, прикорневые барьеры, усиленная гидроизоляция).

Виды мероприятий по инженерной защите территории будут выполнены и выбраны исходя из выполненных инженерно-геологических, инженерно-гидрометеорологических изысканий специализированной организацией на этапе выполнения проектной и рабочей документации. При выполнении мероприятий по инженерной защите территории строительство жилого комплекса возможно.

Объект расположен в приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)

Зона с особыми условиями использования территории - Подзона 6 приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово). Реестровый номер: 66:00-6.1910. Ограничение: В границах шестой подзоны запрещается размещение объектов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц: зернохранилищ и предприятий по переработке зерна (элеваторы, мельницы), предприятий по производству кормов открытого типа, звероводческих ферм, скотобоев, свинарников, коровников, птицеферм, свалок и любых объектов обращения с отходами, мест разведения птиц, рыбных хозяйств, скотомогильников и других объектов и/или осуществление видов деятельности, способствующих массовому скоплению птиц, в соответствии с законодательством РФ. Допускается осуществление деятельности и сохранение существующих в границах шестой подзоны объектов, их эксплуатация (в том числе капитальный ремонт, модернизация, техническое перевооружение, реконструкция) при условии проведения мероприятий по предупреждению скопления птиц в соответствии с требованиями законодательства РФ, с учетом эколого-орнитологических заключений в соответствии с законодательством РФ.

Объектов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц не возводится.

						ПД-617-02.24-ЭП		
						Концепция жилого комплекса по адресу: обл. Свердловская, р-н Сысертский, п. Светлый, в 300 м на юго-запад от дома № 32 и в 50 м от реки Исеть		
Изм	Кол-во	Лист	№ док	Подпись	Дата	ЭП	ЛИСТ	ЛИСТОВ
						ЭП	6	17
Разработал Тихонов С.В.						Эскизный проект		
						Пояснительная записка		
								

Зона с особыми условиями использования территории - Подзона 3 приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово). Реестровый номер: 66:00-6.1907. Ограничение: ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)" от 03.12.2021 № 928-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории.

- Подзона 3 (сектор 1) приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)
1. Высота объекта не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха Н=383.50м в Балтийской системе высот 1977 г. и фактически составляет - 235,94 м по наивысшей точке 7 этажного жилого дома в Балтийской системе высот 1977 г.
2. Ограничения распространяются на новые и реконструируемые объекты и сооружения.

Зона с особыми условиями использования территории - Приаэродромная территория аэродрома Екатеринбург (Кольцово); Тип зоны: Охранная зона транспорта. Реестровый номер границы: 66:00-6.1915. ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)" от 03.12.2021 № 928-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Ограничения указаны в Приказе Федерального агентства воздушного транспорта "Об установлении Приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)" №852-П от 12.11.2021 года.

Объект находится в следующих подзонах: 5 подзона, 6 подзона, 3 подзона (сектор 8ж).
 Ограничения: Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством.
Высота объекта не превышает максимальную абсолютную отметку верха Н=393,58-413,58 м в Балтийской системе высот 1977 г. и составляет - 235,94 м по наивысшей точке 7 этажного жилого дома в Балтийской системе высот 1977 г.

Зона с особыми условиями использования территории - Подзона 4 приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово). Реестровый номер: 66:00-6.1908. Ограничение: ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)" от 03.12.2021 № 928-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.

Объектов, создающих помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, не возводится

Зона с особыми условиями использования территории - Подзона 5 приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово). Реестровый номер: 66:00-6.1909. Ограничение: ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)" от 03.12.2021 № 928-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещено размещение опасных производственных объектов 1 - 2 классов опасности согласно федеральному закону от 21.07.1997 №116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», и газопроводов проектным рабочим давлением свыше 0,6 МПа, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов. Допускается размещение (строительство, реконструкция и эксплуатация) указанных объектов и газопроводов проектным рабочим давлением свыше 0,6 МПа на основании декларации промышленной безопасности с учетом оценки и их влияния на безопасность полетов воздушных судов, и (при необходимости) специальных технических условий, содержащих дополнительные технические требования, обеспечивающие безопасную эксплуатацию и функционирование объектов и сооружений, в том числе безопасность полетов воздушных судов.

Возведения опасных производственных объектов 1 - 2 классов опасности согласно федеральному закону от 21.07.1997 №116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», и газопроводов проектным рабочим давлением свыше 0,6 МПа, не запланировано.

15. Заверение проектной организации о том, что проект разработан в соответствии с заданием на проектирование, градостроительным регламентом, строительными нормами и правилами, сводами правил.

Эскизный проект разработан в соответствии: с заданием на проектирование, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, с соблюдением технических условий, технических регламентов и нормативных документов.

Проект выполнен в соответствии с требованиями действующих стандартов и обеспечивает взрыво и пожаробезопасность при эксплуатации объекта.

Свидетельство о допуске к работам: **СРО-П-068-02122009 от 22.04.2020г.**

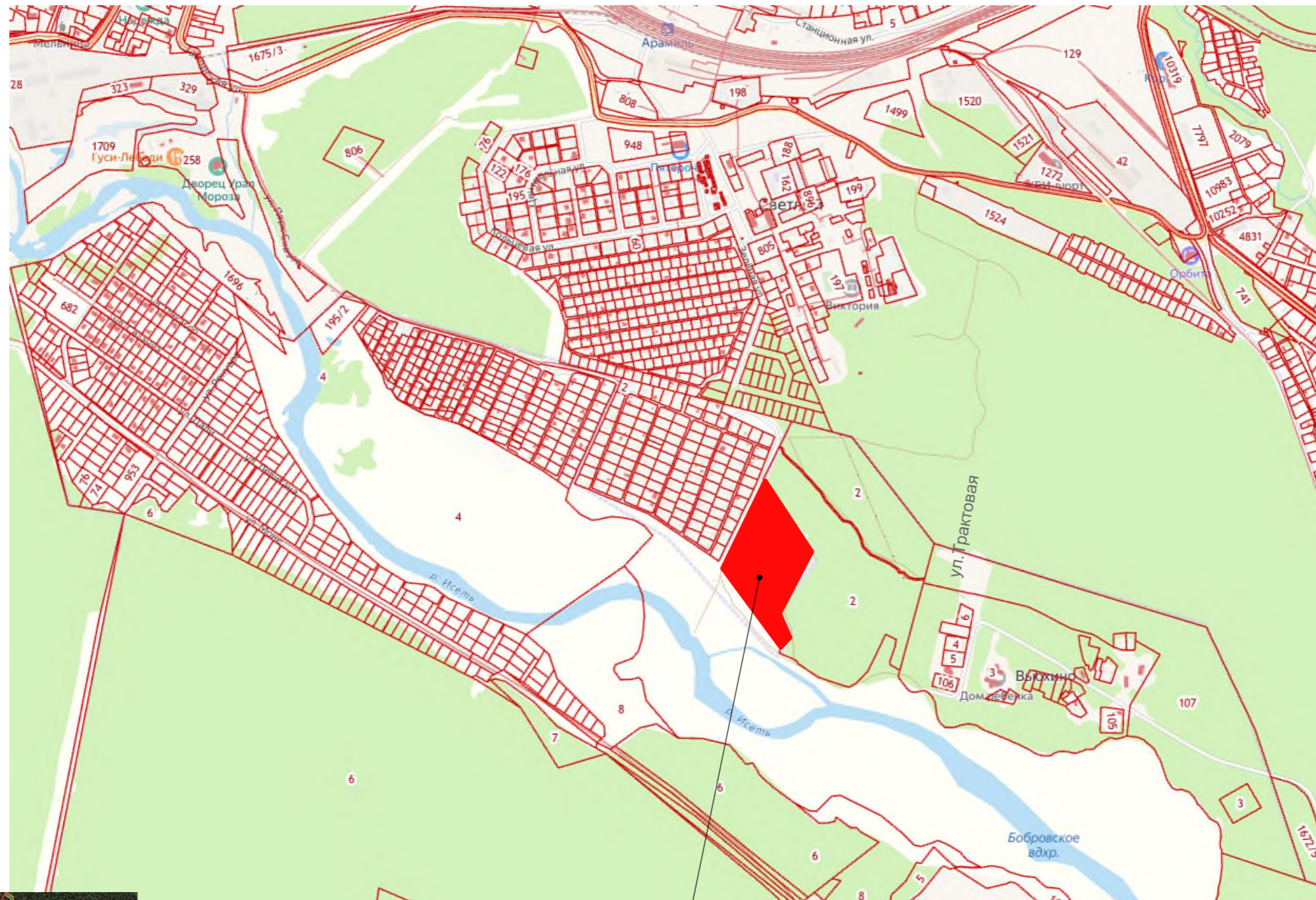
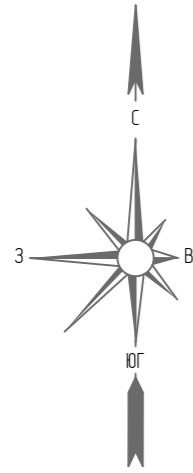
Директор ООО "УРАЛАСПРОЕКТ"



Тихонов С.В.

						ПД-617-02.24-ЭП		
						Концепция жилого комплекса по адресу: обл. Свердловская, р-н Сысертский, п. Светлый, в 300 м на юго-запад от дома № 32 и в 50 м от реки Исеть		
Изм	Кол-во	Лист	№ док	Подпись	Дата	ЭТАП	ЛИСТ	ЛИСТОВ
						ЭП	7	17
Разработал		Тихонов С.В.				Пояснительная записка		

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Месторасположение земельного участка
Кадастровый номер: 66:33:0401001:167



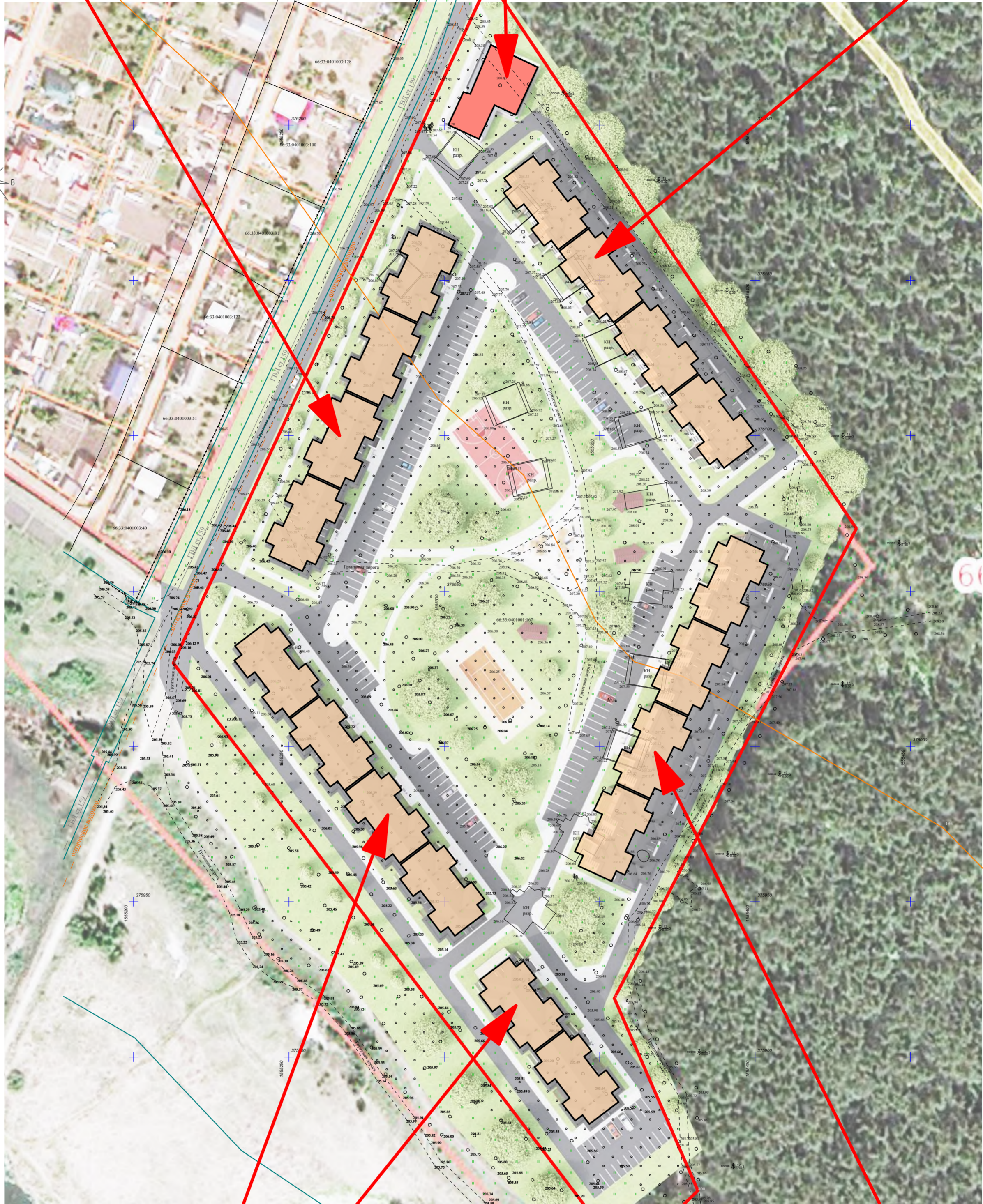
						ПД-617-02.24-ЭП			
						Концепция жилого комплекса по адресу: обл. Свердловская, р-н Сысертский, п. Светлый, в 300 м на юго-запад от дома № 32 и в 50 м от реки Исеть			
Изм	Кол-во	Лист	№ док	Подпись	Дата	Эскизный проект	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
							ЭП	8	17
Разработал	Тихонов С.В.					Ситуационный план.			

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН-СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ М1:1000.

**ПРОЕКТИРУЕМОЕ НЕЖИЛОЕ
ЗДАНИЕ ОФИС ПРОДАЖ и УК**

**ПРОЕКТИРУЕМЫЙ 5
ЭТАЖНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ**

**ПРОЕКТИРУЕМЫЙ 7
ЭТАЖНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ**



**ПРОЕКТИРУЕМЫЙ 5
ЭТАЖНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ**

**ПРОЕКТИРУЕМЫЙ 7
ЭТАЖНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ**

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

N	Наименование	Площадь
1	Площадь застройки ОКС, м ²	9 150,0
2	Площадь земельного участка, м ²	43 714,0
3	Плотность застройки земельного участка % с учетом всех строящихся зданий	20,0

Площадь твердых покрытий, 8 100м²

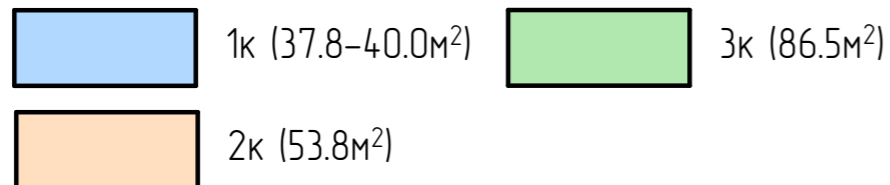
Площадь озеленения, 26 464м²

ПД-617-02.24-ЭП					
Концепция жилого комплекса по адресу: обл. Свердловская, р-н Сысертский, п. Светлый, в 300 м на юго-запад от дома № 32 и в 50 м от реки Исеть					
Изм	Кол-во	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разработал			Тихонов С.В.		
Эскизный проект			ЭП	9	17
Генеральный план-схема размещения объекта на земельном участке М1:1000			 ООО «УРАЛАСПРОЕКТ» WWW.URALSPROEKT.RU		

ПЛАН ТИПОВОЙ СЕКЦИИ №1 НА ОТМ. 0.000 М1:100



ОБОЗНАЧЕНИЕ ТИПОВ КВАРТИР



Разработал	Тихонов С.В.		План типовой секции № 1 на отм.0.000 М 1:100	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
				ЭП	10	17

Перспективное изображение жилого комплекса. Вид с высоты птичьего полета



Отделка фасадов:

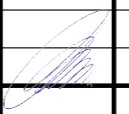

Цоколь - керамогранитная плитка, цвет RAL- 7024(графитовый серый).

Стены - кирпич, цвет - бежевый, коричневый. Штукатурка цвет RAL- 9003 (белый).

Окна - из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом, цвет RAL- 7024 (графитовый серый).

Отделка лоджий и входной группы алюминиевый профиль, цвет RAL- 7024 (графитовый серый).

Входные группы и вставки окон - имитация дерева, цвет серый

						ПД-617-02.24-ЭП			
						Концепция жилого комплекса по адресу: обл. Свердловская, р-н Сысертский, п. Светлый, в 300 м на юго-запад от дома № 32 и в 50 м от реки Исеть			
Изм	Кол-во	Лист	№ док	Подпись	Дата	Эскизный проект	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
							ЭП	12	17
Разработал	Тихонов С.В.					Перспективное изображение жилого комплекса. Вид с высоты птичьего полета	 ООО «УРАЛАСПРОЕКТ» <small>450021, Свердловская обл., Сысертский район, пос. Светлый, ул. Мухоморова, д. 10</small> WWW.URALASPROEKT.RU		

Перспективное изображение жилого комплекса. Вид с высоты птичьего полета



Отделка фасадов:

Цоколь - керамогранитная плитка, цвет RAL- 7024(графитовый серый).

Стены - кирпич, цвет - бежевый, коричневый. Штукатурка цвет RAL- 9003 (белый).

Окна - из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом, цвет RAL- 7024 (графитовый серый).

Отделка лоджий и входной группы алюминиевый профиль, цвет RAL- 7024 (графитовый серый).

Входные группы и вставки окон - имитация дерева, цвет серый

						ПД-617-02.24-ЭП		
						Концепция жилого комплекса по адресу: обл. Свердловская, р-н Сысертский, п. Светлый, в 300 м на юго-запад от дома № 32 и в 50 м от реки Исеть		
Изм	Кол-во	Лист	№ док	Подпись	Дата	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
						ЭП	13	17
Разработал Тихонов С.В.						Эскизный проект		
						Перспективное изображение жилого комплекса. Вид с высоты птичьего полета		

Перспективное изображение. Дворовая территория. Вид на детскую площадку



Отделка фасадов:

Цоколь - керамогранитная плитка, цвет RAL- 7024(графитовый серый).

Стены - кирпич, цвет - бежевый, коричневый. Штукатурка цвет RAL- 9003 (белый).

Окна - из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом, цвет RAL- 7024 (графитовый серый).

Отделка лоджий и входной группы алюминиевый профиль, цвет RAL- 7024 (графитовый серый).

Входные группы и вставки окон - имитация дерева, цвет серый

						ПД-617-02.24-ЭП			
						Концепция жилого комплекса по адресу: обл. Свердловская, р-н Сысертский, п. Светлый, в 300 м на юго-запад от дома № 32 и в 50 м от реки Исеть			
Изм	Кол-во	Лист	№ док	Подпись	Дата	Эскизный проект	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
							ЭП	14	17
Разработал						Тихонов С.В.	Перспективное изображение. Дворовая территория. Вид на детскую площадку		

Перспективное изображение жилого комплекса. Вид с северной стороны.



Отделка фасадов:

Цоколь - керамогранитная плитка, цвет RAL- 7024(графитовый серый).

Стены - кирпич, цвет - бежевый, коричневый. Штукатурка цвет RAL- 9003 (белый).

Окна - из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом, цвет RAL- 7024 (графитовый серый).

Отделка лоджий и входной группы алюминиевый профиль, цвет RAL- 7024 (графитовый серый).

Входные группы и вставки окон - имитация дерева, цвет серый

						ПД-617-02.24-ЭП			
						Концепция жилого комплекса по адресу: обл. Свердловская, р-н Сысертский, п. Светлый, в 300 м на юго-запад от дома № 32 и в 50 м от реки Исеть			
Изм	Кол-во	Лист	№ док	Подпись	Дата	Эскизный проект	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
							ЭП	15	17
Разработал Тихонов С.В.						Перспективное изображение жилого комплекса. Вид с северной стороны			

Перспективное изображение. Дворовая территория. Вид на 5 этажный жилой дом



Отделка фасадов:

Цоколь - керамогранитная плитка, цвет RAL- 7024(графитовый серый).

Стены - кирпич, цвет - бежевый, коричневый. Штукатурка цвет RAL- 9003 (белый).

Окна - из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом, цвет RAL- 7024 (графитовый серый).

Отделка лоджий и входной группы алюминиевый профиль, цвет RAL- 7024 (графитовый серый).

Входные группы и вставки окон - имитация дерева, цвет серый

						ПД-617-02.24-ЭП			
						Концепция жилого комплекса по адресу: обл. Свердловская, р-н Сысертский, п. Светлый, в 300 м на юго-запад от дома № 32 и в 50 м от реки Исеть			
Изм	Кол-во	Лист	№ док	Подпись	Дата	Эскизный проект	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
							ЭП	16	17
Разработал Тихонов С.В.						Перспективное изображение. Дворовая территория. Вид на 5 этажный жилой дом			

Перспективное изображение. Дворовая территория. Вид на 7 этажный жилой дом



Отделка фасадов:

Цоколь - керамогранитная плитка, цвет RAL- 7024(графитовый серый).

Стены - кирпич, цвет - бежевый, коричневый. Штукатурка цвет RAL- 9003 (белый).

Окна - из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом, цвет RAL- 7024 (графитовый серый).

Отделка лоджий и входной группы алюминиевый профиль, цвет RAL- 7024 (графитовый серый).

Входные группы и вставки окон - имитация дерева, цвет серый

						ПД-617-02.24-ЭП			
						Концепция жилого комплекса по адресу: обл. Свердловская, р-н Сысертский, п. Светлый, в 300 м на юго-запад от дома № 32 и в 50 м от реки Исеть			
Изм	Кол-во	Лист	№ док	Подпись	Дата	Эскизный проект	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
							ЭП	17	17
Разработал						Тихонов С.В.	Перспективное изображение. Дворовая территория. Вид на 7 этажный жилой дом		