

Акционерное общество  
Институт «Уралсевергаз-проект»  
Свидетельство №18-06-6670169162-П-069 от 26 мая 2017 г.

Блокированный жилой дом, площадь жилого блока 80 м<sup>2</sup>,  
по адресу: Сысертский район, с. Кашино, КП "Николин Ключ"

Эскизный проект  
НК-15/07-2022-ЭБД-НГ-ЭП



Директор  
ГАП

Кушнаренок А.Ю.  
Барашков Б.Е.

Екатеринбург 2022 г.



Общие сведения.

Настоящая пояснительная записка подготовлена с целью получения разрешения на установление условно разрешенного вида использования земельных участков с кадастровыми номерами 66:25:1405002:140, 66:25:1405002:141, 66:25:1405002:142, 66:25:1405002:143, расположенных в Свердловской области, Сысертском городском округе, с. Кашино, КП "Николин Ключ" в соответствии с правилами землепользования и застройки Сысертского городского округа, утвержденным решением Думы Сысертского городского округа от 24.01.2008 №323 (в действующей редакции).

С целью реализации потребности населения предлагается изменить основной вид разрешенного использования - "для индивидуального жилищного строительства" на условно-разрешенный вид "Блокированные жилые дома".

В соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, публичные слушания по вопросу предоставления земельных участков и объектов капитального строительства, публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. в случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

При выполнении работ использовались следующие документы;

1. Выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 66:25:1405002:140;
2. Выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 66:25:1405002:141;
3. Выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 66:25:1405002:142;
4. Выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 66:25:1405002:143;
5. Топографическая съемка 1:500, выполненная ИП Истомин А.Г. в 2020 г.;
6. Фрагмент публичной карты России участков №66:25:1405002:140, 66:25:1405002:141, 66:25:1405002:142, 66:25:1405002:143;
7. Постановление Главы Сысертского городского округа № 43 от 14.02.2018 г.
8. Правила землепользования и застройки Сысертского городского округа.

Характеристики земельных участков.

Участки застройки под размещение малоэтажной застройки, расположены в северной части с. Кашино на юге Свердловской области, в Сысертском городском округе, примерно в 45 км от г. Екатеринбург, в непосредственной близости к г. Сысерть и автомагистрали Екатеринбург-Челябинск. В административном отношении участки расположены в КП "Николин Ключ".

- Кадастровый номер ЗУ 66:25:1405002:140, по адресу ул. Гранатовая,5. Площадь земельного участка - 1999 м2.
- Кадастровый номер ЗУ 66:25:1405002:141, по адресу ул. Гранатовая,3. Площадь земельного участка - 1328 м2.
- Кадастровый номер ЗУ 66:25:1405002:142, по адресу ул. Гранатовая,1. Площадь земельного участка - 1390 м2.
- Кадастровый номер ЗУ 66:25:1405002:143, по адресу ул. Гранатовая,5. Площадь земельного участка - 1433 м2.

Вид разрешенного использования - Для индивидуального жилищного строительства;  
Категория земли- Земли населенных пунктов;

Земельный участок находится в аренде.

В части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, для территориальной зоны ЖТ-1.2 установлены Градостроительные регламенты

- Предельный класс опасности - V;
- Минимальная площадь земельного участка - 0,06Га;
- Максимальная площадь земельного участка - 0,35Га;
- Минимальный размер стороны земельного участка по уличному фронту - 15м;
- Минимальный отступ строящихся объектов капитального строительства от границ соседних участков - 3м;
- Минимальный отступ строящихся объектов капитального строительства от фасадных границ земельного участка - 5м;
- Максимальный коэффициент застройки - 30%;
- Предельное количество этажей - 3.

Сведения о размещении планируемого объекта капитального строительства на земельном участке.

Объекты культурного наследия в пределах земельных участков не зарегистрированы.

Объекты капитального строительства в пределах земельных участков отсутствуют.

Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.2.1.11.1200-03 не устанавливают класс опасности для объекта - "блокированные жилые дома".

Проектируемые объекты капитального строительства (далее по проекту -ОКС) расположены в границах в соответствии с государственным реестром недвижимости.

Отступы от проектируемых ОКС составляют:

1. ЗУ 66:25:1405002:140, по адресу ул. Гранатовая,5.
  - до границ соседних земельных участков - 7,1м и 3,6м
  - до фасадных границ земельного участка- 7,5 м
  - коэффициент застройки- 28,89
  - Площадь застройки - 577,6 м2
2. ЗУ 66:25:1405002:141, по адресу ул. Гранатовая,3.
  - до границ соседних земельных участков - 3,0 м и 4,93 м
  - до фасадных границ земельного участка- 11,25 м
  - коэффициент застройки-21,75
  - Площадь застройки -288,8 м2
3. ЗУ 66:25:1405002:142, по адресу ул. Гранатовая,1.
  - до границ соседних земельных участков -3,95 м и 3,0м
  - до фасадных границ земельного участка- 12,42м
  - коэффициент застройки- 20,78%
  - Площадь застройки - 288,8 м2
4. ЗУ 66:25:1405002:143, по адресу ул. Николина,1.
  - до границ соседних земельных участков -3,7м и 3,8 м
  - до фасадных границ земельного участка- 12,87 м
  - коэффициент застройки-25,2%
  - Площадь застройки - 361 м2

						<b>НК-15/07-2022-ЭБД-НГ-ЭП</b>		
						Блокированный жилой дом, площадь жилого блока 80 м2, по адресу: Сысертский район, с. Кашино, КП "Николин Ключ"		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Рычков			11.22	ЭП	1	
Проверил		Барашков			11.22			
ГАП		Барашков			11.22			
Н.контроль		Цветкова						
Общие данные						АО Институт "Уралсевергаз-проект"		

## Климатические параметры района

Климатический район 1В

-ветровой район II по СП 20.1330.2011 «Нагрузки и воздействия»

-снеговой район III по СП 20.1330.2011 «Нагрузки и воздействия»

-расчётная температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки с обеспеченностью 0.92 - 32 градуса С.

Архитектурные, конструктивные и объемно-планировочные решения.

Жилая застройка представляет собой двух-этажные блокированные жилые дома-таунхаусы. Одна блок-секция - это однадвухуровневая квартира. Количество квартир в одном блокированном доме составляет от двух до 10 шт.

Каждая квартира в блокированных домах имеет собственную территорию площадью не менее 2 соток, на которой располагается приусадебный участок и стоянка личного автотранспорта. На территории проектируемой жилой застройки предусмотрена 100% обеспеченностью машино-местами для постоянного хранения и парковки легковых автомобилей (1кв.-1 машино-место), которые размещаются в пределах земельных участков их правообладателей.

В основе композиционных решений проектируемых жилых домов лежат типологические особенности в рамках ранее принятой концепции, и согласованной с управлением архитектуры, градостроительства и регулирования земельных отношений администрации Сысертского района.

Во избежание монотонности и придания внешней динамики блок секций блокируются между собой со сдвигом, этим же приёмом создаётся эффект индивидуального жилого дома. В проекте заложен принцип лаконичности и сдержанности при соблюдении эстетической привлекательности и достаточно высокого уровня комфортности.

Основные параметры блок-секций:

-длина между цифровыми осями 5,600 м

-Ширина между буквенными осями 8,800м

-Высота помещения от чистого пола до потолка 2,880 м.

Степень огнестойкости здания III

класс функциональной пожарной опасности Ф1.3

Клас конструктивной опасности С0.

## Планировочные решения

Внутренне пространство делится на дневную (1 этаж) и ночную (2 этаж зоны)

На первом этаже размещается входная часть -тамбур, прихожая, с гардеробом, сан узел), гостинная совмещенная с кухней и обеденной зонами, коридор а также котельная лестница, ведущая на второй этаж шириной 900мм (в чистоте) и высотой ступеней 170мм.

Второй этаж включает в себя 2 спальни ванную с постирочной и холл

Конструктивная схема зданий бескаркасная с поперечными несущими стенами из твинблоков толщиной 400мм.

Стены наружные толщиной 400мм. Утеплитель - минераловатные плиты «Roswool» фасад БАТЦ толщиной 50 мм.

Перегородки из пеноблоков толщиной 50мм, окна - переплеты из ПВХ профиля с заполнением 2х камерным стеклопакетом.

Чердак холодный, кровля скатная, водосток наружный, организованный.

## Наружная отделка.

Стены штукатурка системы Ceresit. Цоколь - облицовка натуральным камнем, площадка входа и ступени бетонная плитка. Ограждение крыльца - выполнить по дизайн-проекту. Входная дверь - металлическая сейф-дверь Кровля - металлочерепица.

## Внутренняя отделка

Стены комнат, коридоров- онослойная штукатурка, оклейка обоями. Стены санузлов, ванных фартук кухни - керамическая плитка. Потолки - затирка водоэмульсионная покраска. Полы- в комнатах, коридорах линолеум, в санузле в ванной постирочной - керамическая плитка

## Инженерные сети

Жилого дома оснащен инженерным оборудованием: водопроводом, электричеством, отоплением - газовая котельная

## Технико-экономические показатели.

Этажность - 2 этажа

Кол-во квартир - 1 шт.

Кол-во комнат - 3 шт.

Жилая площадь 53,86 м.кв.

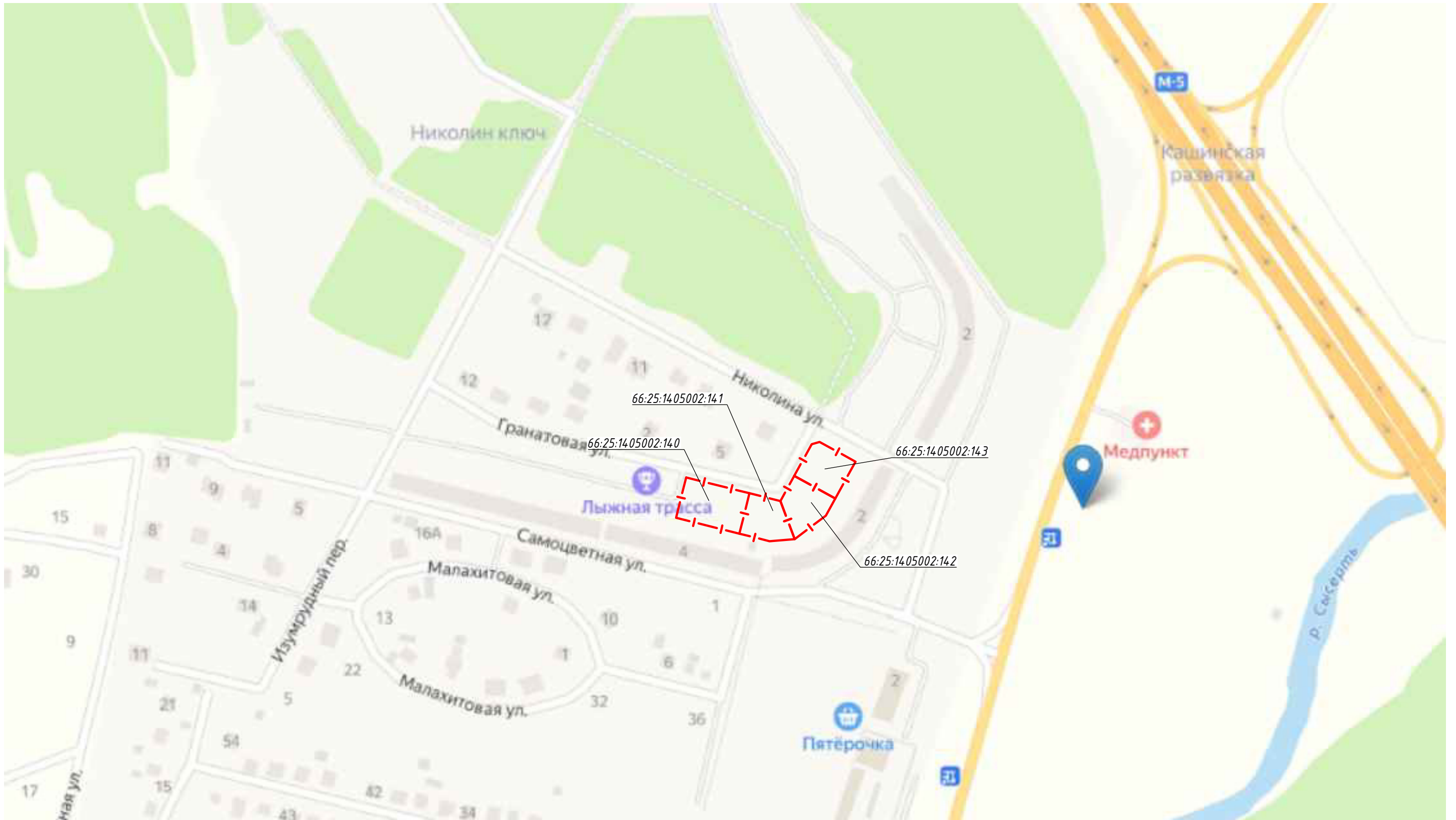
Общая площадь 79.98м.кв.

Площадь застройки - 71,8м.кв

Строительный объем - 447,2м.куб

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	НК-15/07-2022-ЭБД-НГ-ЭП		
Разработал	Рычков				11.22	Блокированный жилой дом, площадь жилого блока 80 м2, по адресу: Сысертский район, с. Кашино, КП "Николин Ключ"		
Проверил	Барашков				11.22	Стадия	Лист	Листов
ГАП	Барашков				11.22	ЭП	1.1	
Н.контроль	Цветкова					Общие данные		АО Институт "Уралсевергаз-проект"

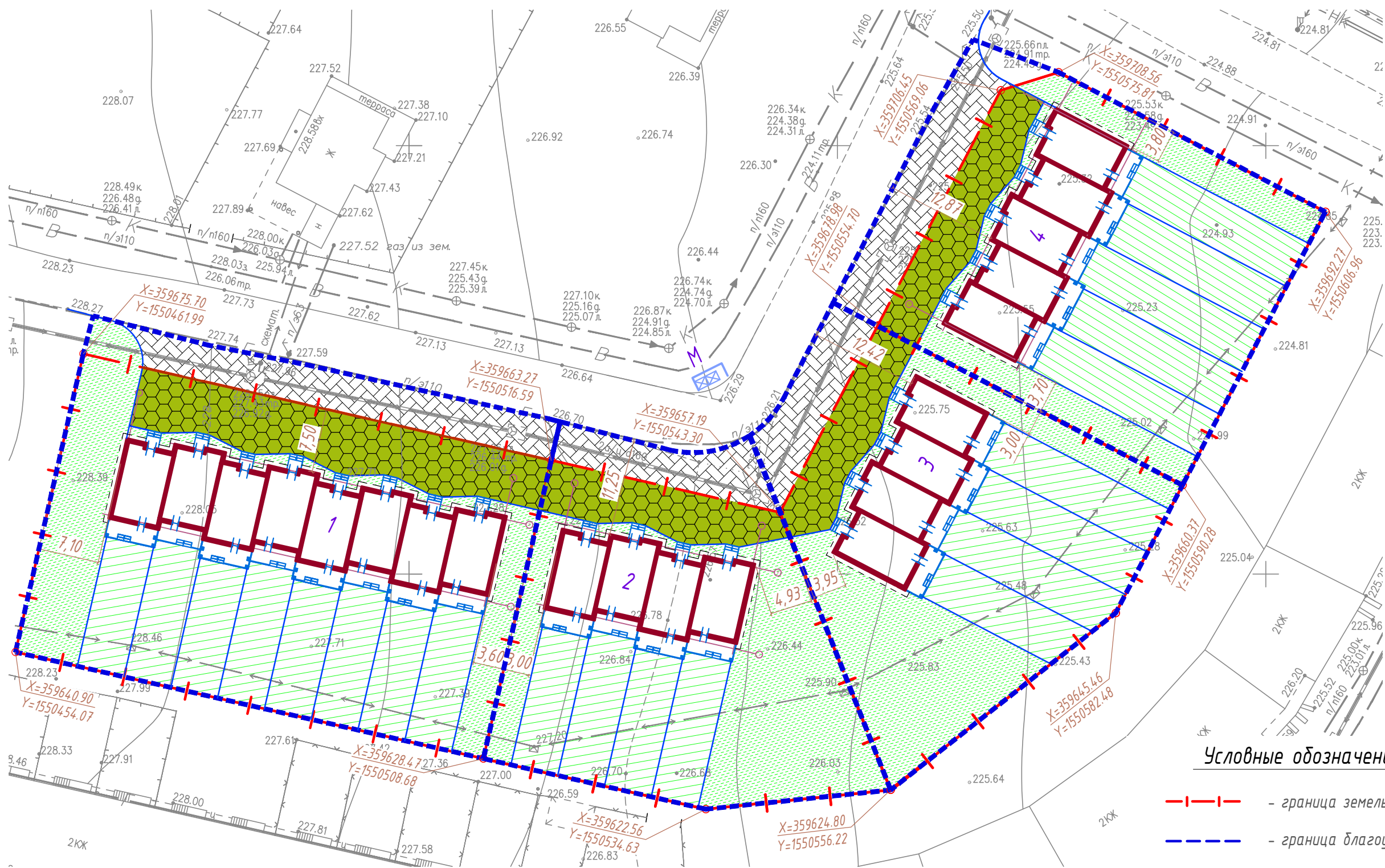


Согласовано	
Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Колуч.	Лист	№ Док.	Подпись	Дата
Н. контроль	Цветкова			<i>[Signature]</i>	11.22
Проверил	Барашков			<i>[Signature]</i>	11.22
Разработ.	Рычков			<i>[Signature]</i>	11.22

<b>НК-15/07-2022-ЭБД-НГ-ЭП</b>		
Блокированные жилые дома, площадь каждого жилого блока 80 м2 по адресу: Свердловская область, Сысертский район, с. Кашино, КП «Николин Ключ»		
Стадия	Лист	Листов
П	1	
Ситуационный план М 1:500		АО Институт «Уралсевергаз-проект»





**Условные обозначения:**

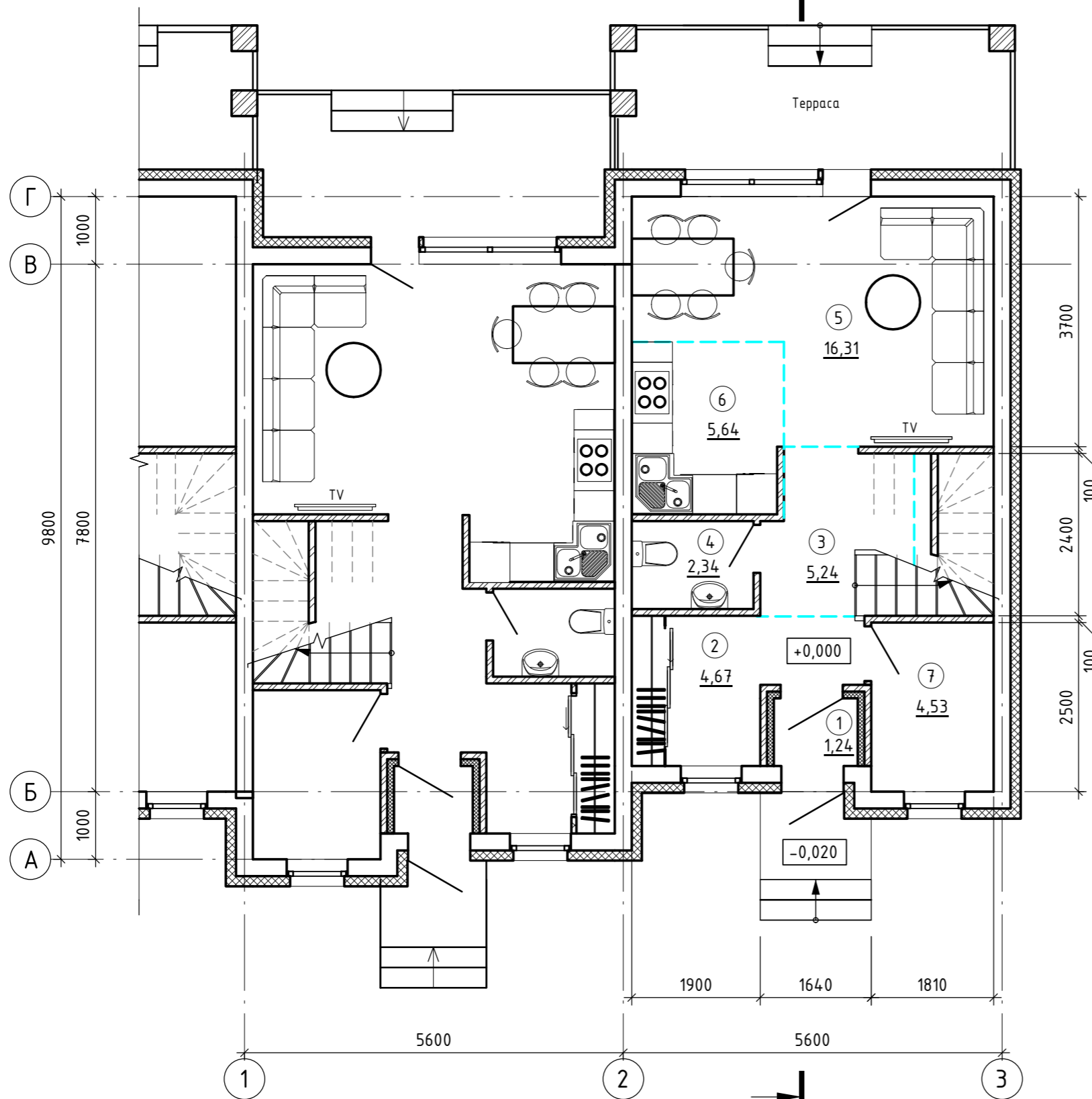
- - - - граница земельного участка
- - - - граница благоустройства

**Экспликация зданий и сооружений**

Номер на плане	Наименование	Примечание					<b>НК-15/07-2022-ЭБД-НГ-ЭП</b>				
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подпись	Дата	Блокированные жилые дома, площадь каждого жилого блока 80 м2 по адресу: Свердловская область, Сысертский район, с. Кашино, КП «Николин Ключ»	Стадия	Лист
1	Блокированный жилой дом 1 по ул. Гранатовая, 5 кад. №66:25:1405002:140							Блокированный жилой дом 1, ул. Гранатовая, 5 Блокированный жилой дом 2, ул. Гранатовая, 3 Блокированный жилой дом 3, ул. Гранатовая, 1 Блокированный жилой дом 4, ул. Николаина, 1	П	2	3
2	Блокированный жилой дом 2 по ул. Гранатовая, 3 кад. №66:25:1405002:141		Н.контроль	Цветкова		11.22					
3	Блокированный жилой дом 3 по ул. Гранатовая, 1 кад. №66:25:1405002:142		Проверил	Барашков		11.22					
4	Блокированный жилой дом 4 по ул. Николаина, 1 кад. №66:25:1405002:143		Разработ.	Рычков		11.22					
M	Мусороконтейнерная площадка	Существующая						Схема расположения блокированных жилых домов 1-4 М 1:500	АО Институт «Уралсервгаз-проект»		

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

01 этаж +0.000

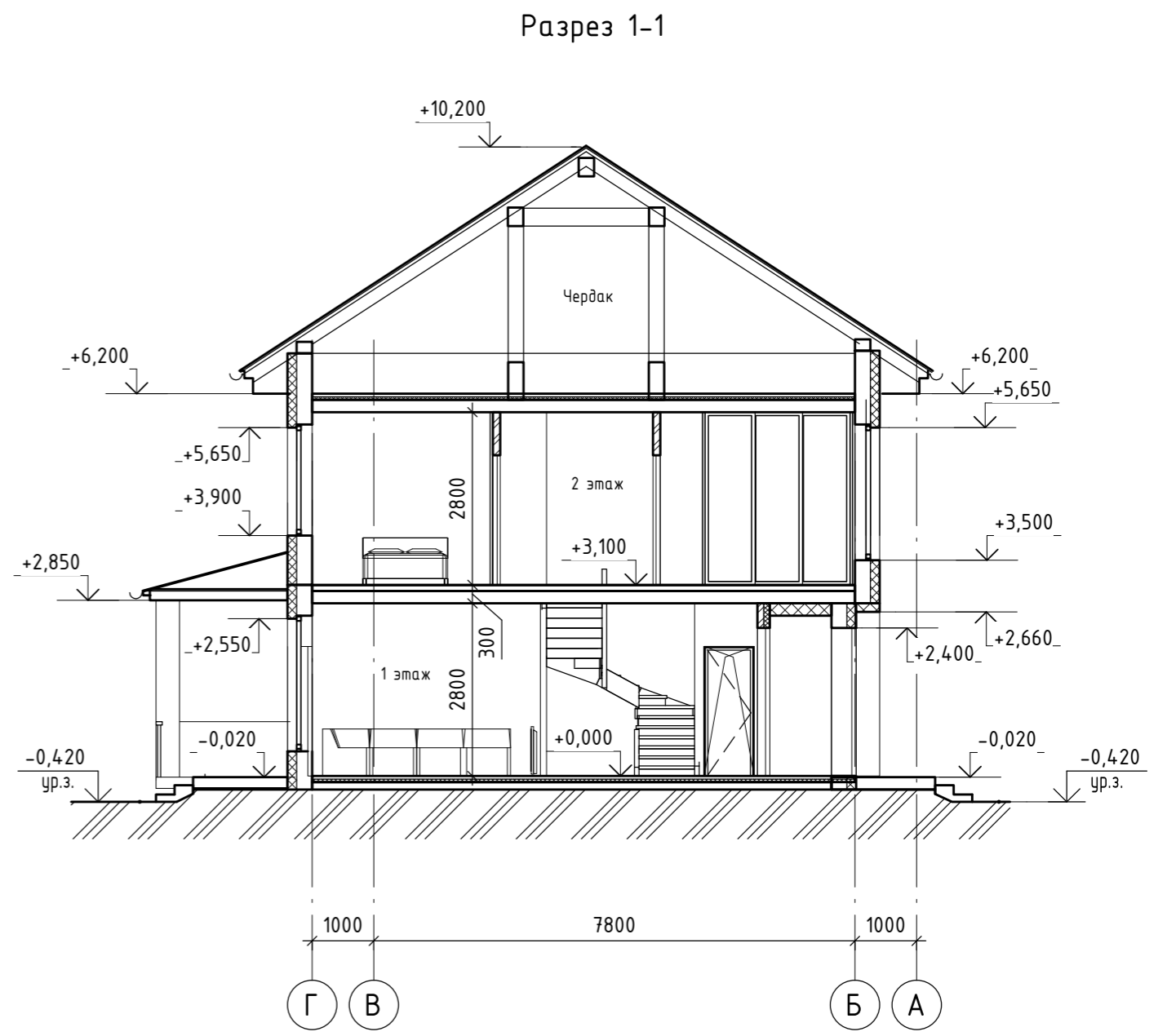
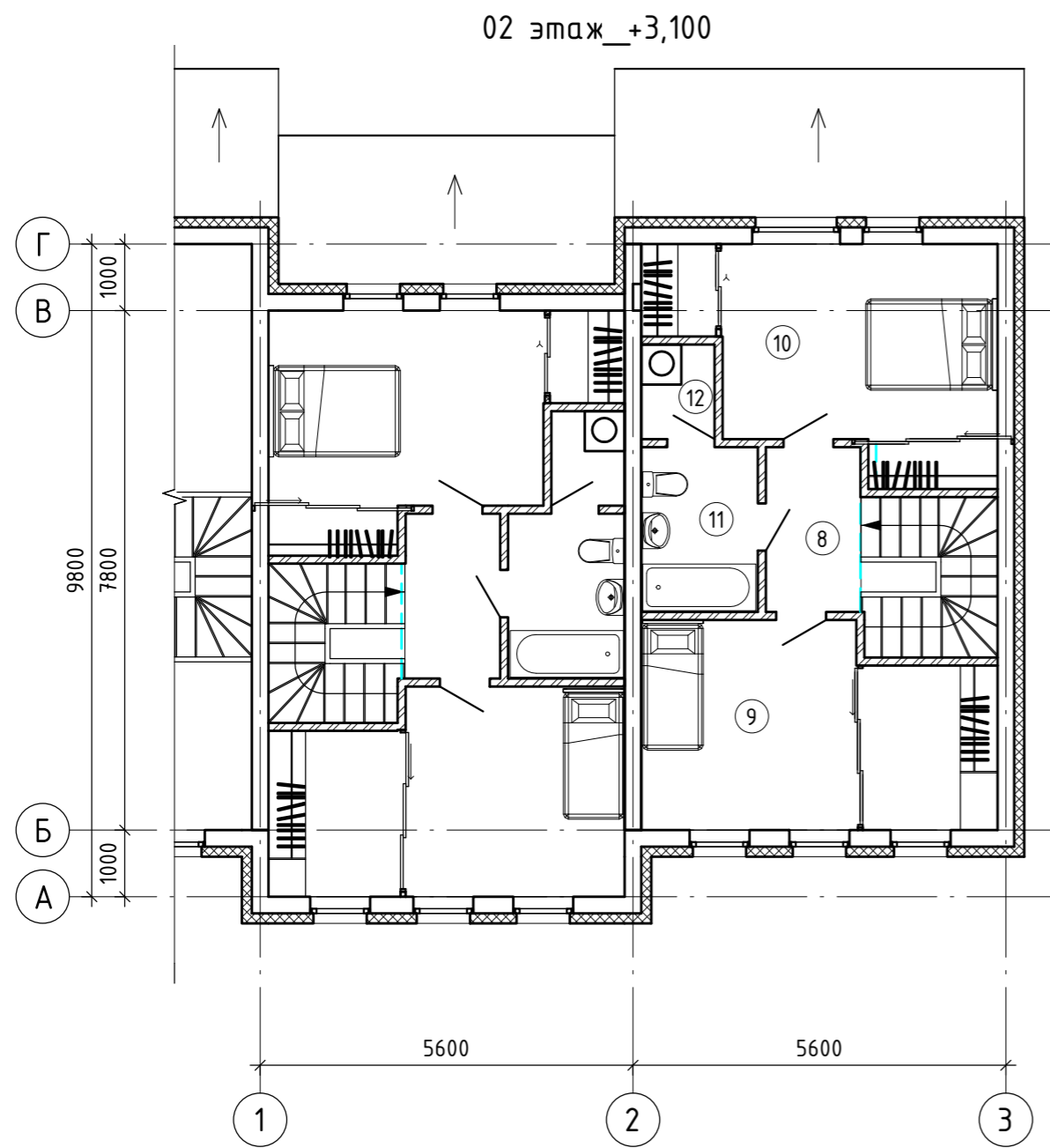


Экспликация помещений

Номер пом.	Наименование	Площадь м <sup>2</sup>
01 этаж +0.000		
1	Тамбур	1,24
2	Прихожая	4,67
3	Холл	5,24
4	С/у	2,34
5	Гостиная	16,31
6	Кухня	5,64
7	Ктельная	4,53
		39,97
02 этаж +3,100		
8	Холл 2 этаж	3,52
9	Спальня	15,43
10	Спальня	15,17
11	Ванная	4,33
12	Постирочная	1,56
		40,01
Общий итог		79,98

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

<b>НК-15/07-2022-ЭБД-НГ-ЭП</b>					
Блокированный жилой дом, площадь жилого блока 80 м2, по адресу: Сысертский район, с. Кашино, КП "Николин Ключ"					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Рычков		<i>[Signature]</i>	11.22
Проверил		Барашков		<i>[Signature]</i>	11.22
ГАП		Барашков		<i>[Signature]</i>	11.22
Н.контроль		Цветкова		<i>[Signature]</i>	
План 1 этажа				Стадия	Лист
				ЭП	3
				Листов	
				АО Институт "Уралсевергаз-проект"	



Экспликацию помещений см. л. 3.

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

<b>НК-15/07-2022-ЭБД-НГ-ЭП</b>					
Блокированный жилой дом, площадь жилого блока 80 м2, по адресу: Сысертский район, с. Кашино, КП "Николин Ключ"					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Рычков		<i>[Signature]</i>	11.22
Проверил		Барашков		<i>[Signature]</i>	11.22
ГАП		Барашков		<i>[Signature]</i>	11.22
Н.контроль		Цветкова		<i>[Signature]</i>	
План 2 этажа. Разрез 1-1				Стадия	Лист
				ЭП	4
				Листов	
				АО Институт "Уралсевергаз-проект"	
Формат: А3					





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

						<b>НК-15/07-2022-ЭБД-НГ-ЭП</b>			
						Блокированный жилой дом, площадь жилого блока 80 м2, по адресу: Сысертский район, с. Кашино, КП "Николин Ключ"			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
Разработал		Рычков		<i>[Signature]</i>	11.22		ЭП	5	
Проверил		Барашков		<i>[Signature]</i>	11.22				
ГАП		Барашков		<i>[Signature]</i>	11.22				
Н.контроль		Цветкова		<i>[Signature]</i>		Перспектива. Вид 1		АО Институт "Уралсевергаз-проект"	
						Формат: А3			





Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

						<b>НК-15/07-2022-ЭБД-НГ-ЭП</b>			
						Блокированный жилой дом, площадь жилого блока 80 м2, по адресу: Сысертский район, с. Кашино, КП "Николин Ключ"			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
Разработал		Рычков		<i>[Signature]</i>	11.22		ЭП	6	
Проверил		Барашков		<i>[Signature]</i>	11.22				
ГАП		Барашков		<i>[Signature]</i>	11.22				
Н.контроль		Цветкова							
						Перспектива. Вид 2	АО Институт "Уралсевергаз-проект"		





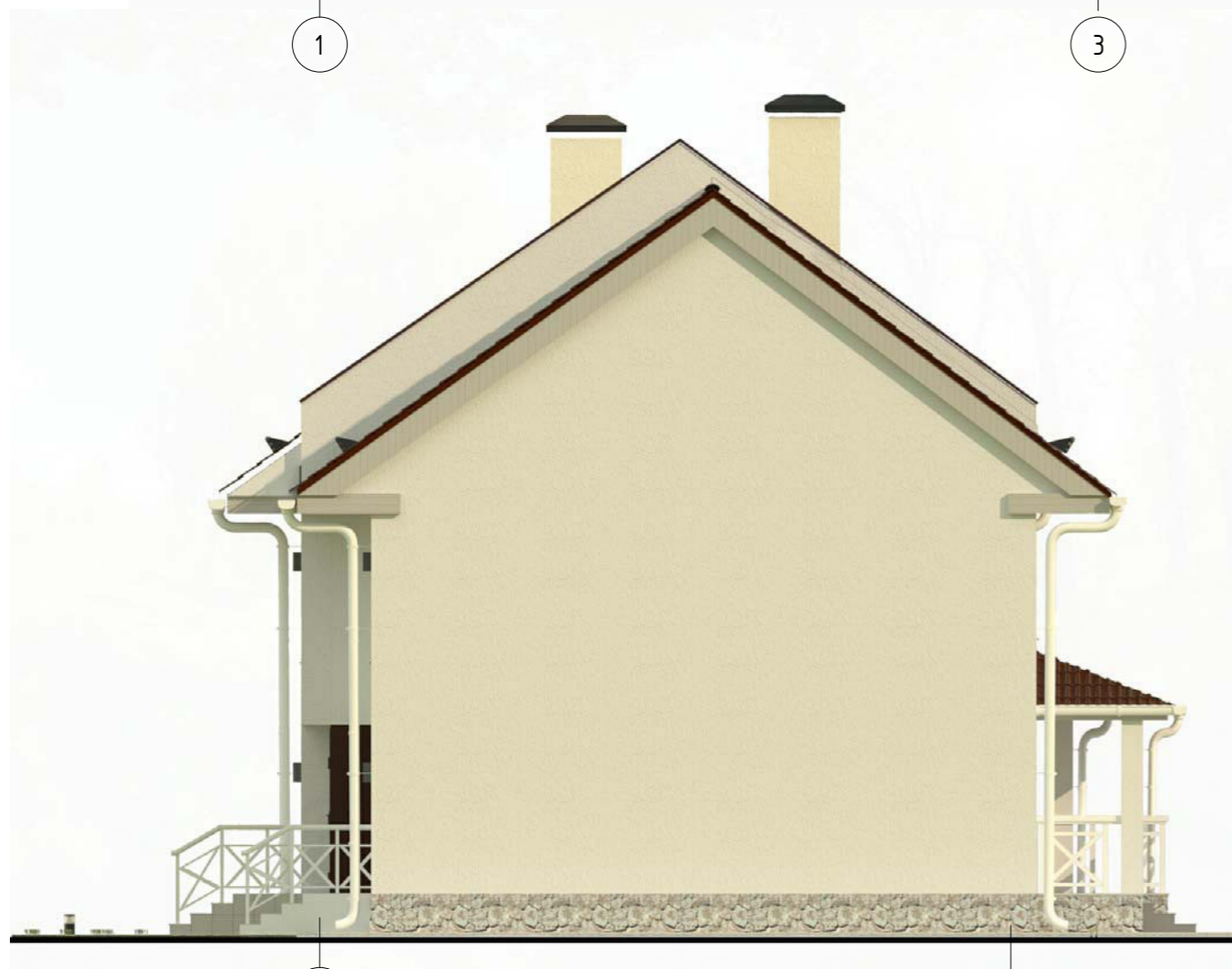
1

3



3

1



A

Г

Указания по наружной отделке.

1. Цоколь - плитка натуральный камень
2. Стены - декоративная фасадная штукатурка по сетке.  
Cararol 3D System plus
3. Кровля - металлочерепица. RAL 8017 Шоколад
4. Окна - ПВХ профиль (темно серый с внешней стороны) с заполнением двухкамерным стеклопакетом.
5. Входные двери - сейф двери утепленные.
6. Водочточная система - ПВХ (цвет белый)
7. Ограждения - выполнить по дизайн-проекту.

- Cararol 3D System plus (Brasil 15 L35 C19 H60)
- Cararol 3D System plus (Palazzo 60 L90 C3 H80)

НК-15/07-2022-ЭБД-НГ-ЭП

Блокированный жилой дом, площадь жилого блока 80 м2, по адресу:  
Сысертский район, с. Кашино, КП "Николин Ключ"

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
Разработал		Рычков			11.22	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Барашков			11.22	ЭП	7	
ГАП		Барашков			11.22			
Н.контроль		Цветкова						
						АО Институт "Уралсергаз-проект"		

Фасады в осях 1-3, 3-1, А-Г

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.





Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

						<b>НК-15/07-2022-ЭБД-НГ-ЭП</b>			
						Блокированный жилой дом, площадь жилого блока 80 м2, по адресу: Сысертский район, с. Кашино, КП "Николин Ключ"			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
Разработал		Рычков		<i>[Signature]</i>	11.22		ЭП	8	
Проверил		Барашков		<i>[Signature]</i>	11.22				
Г.АП		Барашков		<i>[Signature]</i>	11.22				
Н.контроль		Цветкова		<i>[Signature]</i>					
						Фасады из 8 сблокированных квартир		АО Институт "Уралсевергаз-проект"	