



ООО Проектное бюро «Горпроект»

677027, г. Якутск, ул. Орджоникидзе, 46/2, каб. 205, тел. 44-51-10. Эл. адрес: pbgorproekt@mail.ru
ИНН 1435156799 КПП 143501001 Свидетельство о допуске к работам № СРО-П-090-1435156799-38

**Многоквартирный жилой дом
по ул. Кузьмина г. Якутска**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 2.
Схема планировочной организации земельного участка**

1365-1-ПЗУ

Заказчик: ООО «Оптима-Строй»

г. Якутск, 2021 г.



ООО Проектное бюро «Горпроект»

677027, г. Якутск, ул. Орджоникидзе, 46/2, каб. 205, тел. 44-51-10. Эл. адрес: pbgorproekt@mail.ru
ИНН 1435156799 КПП 143501001 Свидетельство о допуске к работам № СРО-П-090-1435156799-38

**Многоквартирный жилой дом
по ул. Кузьмина г. Якутска**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 2.
Схема планировочной организации земельного участка**

1365-1-ПЗУ

Директор

Д.Н. Артемьев

Главный инженер проекта

Л.И. Сукулов



г. Якутск, 2021 г.

СОСТАВ РАЗДЕЛА

РАЗДЕЛ 2 Схема планировочной организации земельного участка

Обозначение	Наименование	№ стр.
1	2	3
ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ		
1365-1-ПЗУ	Пояснительная записка	Том
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
1365-1-ПЗУ	Общие данные Ситуационный план	ГП-1
1365-1-ПЗУ	Разбивочный план осей зданий	ГП-3
1365-1-ПЗУ	План организации рельефа	ГП-4
1365-1-ПЗУ	План земляных масс	ГП-5
1365-1-ПЗУ	План благоустройства	ГП-6
1365-1-ПЗУ	Сводный план инженерных сетей	ГП-7
1365-1-ПЗУ	Схема площадки для контейнеров ТБО	ГП-8
1365-1-ПЗУ	План благоустройства эксплуатируемой кровли	ГП-9
1365-1-ПЗУ	Водоотводной лоток	ГП-10

						Многоквартирный жилой №1 по ул. Кузьмина в г. Якутске	1365-1- ПЗУ		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
						Состав раздела	Стадия	Лист	Листов
Разработ.	Николаев				11.21		П	1	
Проверил	Федорова				11.21		ООО ПБ «Горпроект»		

СОДЕРЖАНИЕ

Оглавление	Стр.
Содержание	4
Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	5
Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка	
Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительными регламентами	5
Технико-экономические показатели земельного участка	6
Обоснование решений по инженерной подготовке территории	8
Описание организации рельефа вертикальной планировкой	9
Описание решений по благоустройству территории	9
Зонирование территории земельного участка, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон	11
Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	12

						1365-1-ПЗУ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

А) Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Район работ находится в северной части г. Якутска, расположена в Гагаринском округе, по ул. Кузьмина, между домами 22 и 22/1. На проектируемом земельном участке расположено, не завершённое строение многоквартирного дома, который представлен на свайном фундаменте, с проветриваемым подпольем, стены сложены из мелкоштучного блока, возведён частично только 1-этаж, далее строительство перешло на стадию долгостроя.

Прилегающая дворовая территория частично заставлена перевозными мобильными стальными гаражами, а также строительным и бытовым мусором.

В геоморфологическом отношении участок расположен в пределах второй надпойменной террасы. Поверхность площадки с небольшим уклоном на юго-запад.

Абсолютные отметки дневной поверхности в пределах площадки строительства меняются от 95,9 м до 96,4 м в Балтийской системе высот.

Визуальными наблюдениями при инженерно-геологическом обследовании из нежелательных физико-геологических процессов и явлений отмечено: морозное пучение грунтов.

В отношении мерзлотных условий района исследования оказывают огромное влияние на режим подземных и поверхностных вод. Вечномерзлые породы в пределах региона имеют практически сплошное распространение и слагают криолитозону до глубины 200 – 400 метров. Наименьшие мощности вечномерзлой толщи отмечаются на пойме и островах р. Лены, а также в некоторых озерных котловинах и аласах. Трещинно-пластовые и пластовые воды приурочены к песчано-глинистым образованиям мезозоя. Воды кайнозойских отложений, несмотря на значительную мощность, практически повсеместно заморожены.

В четвертичных отложениях подземные воды встречаются, в основном, в сезонноталом слое и в некоторых таликах под руслами рек. Водоносность пород сезонноталого слоя обычно незначительна, мощность слоя сезонного оттаивания изменяется от 0,2 – 0,4 м в торфах до 3 – 4 м в песках. Несквозные талики водно-

						1365-1-ПЗУ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

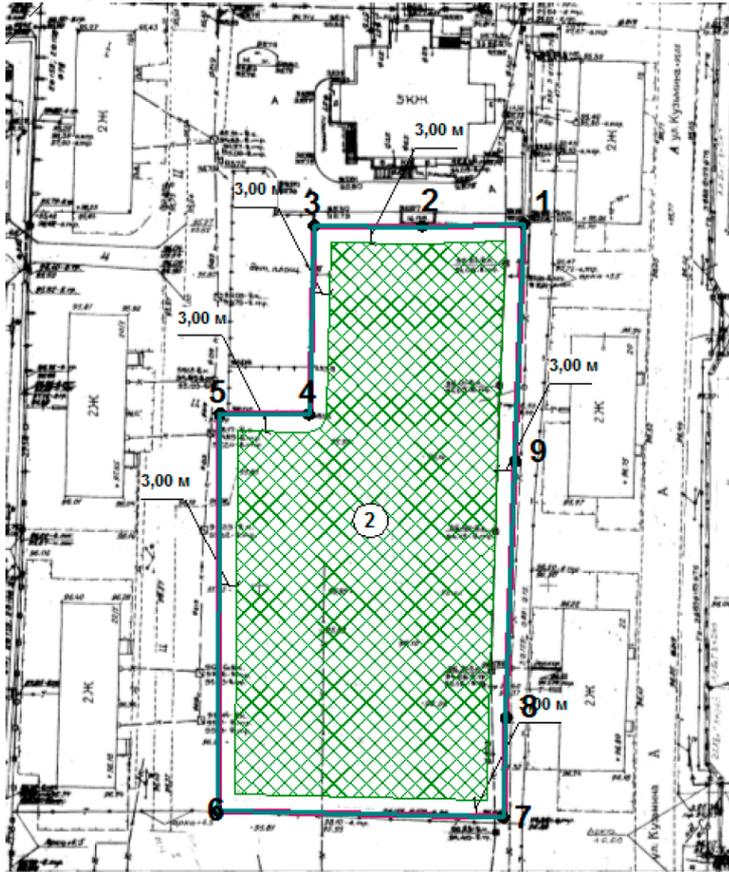
теплового типа, как правило, приурочены к сильно заозеренным террасам р. Лены. Сквозные талики в регионе обнаружены только на отдельных участках под руслом р. Лена. Среднегодовая температура вечномёрзлых пород на территории работ изменяется от минус 0,5 до минус 6°С. Существенная неоднородность температурного поля определяется инверсией температуры воздуха, экспозицией склонов, различиями в литологическом составе, влажности, плотности отложений, а также мощности и плотности снежного и растительного покровов.

В пределах исследованного района широко развиты экзогенные криологические процессы, которые проявляются в виде термокарста, морозного пучения грунтов и морозного выветривания, заболачивания, речной эрозии и т.д. Ведущим геологическим процессом является термокарст, под влиянием которого образовались замкнутые термокарстовые озерные котловины, расположенные на разных высотах. Гипсометрически нижерасположенные термокарстовые озера впоследствии термоабразии, термоденудации и термоэрозии соединяются через узкие перемычки с нижерасположенными по уклону местности озерами.

						1365-1-ПЗУ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка

Чертеж градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного регулирования



Экспликация объектов на территории земельного участка

№ объекта	Наименование
2	Зона разрешенного размещения ОКС

Условные обозначения:

- ① Номер объекта
- Граница земельного участка
- Линия минимального отступа от границы земельного участка, за пределами которой запрещено строительство зданий и сооружений
- ▨ Место допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- ▨ Зона действия публичных сервитутов, охраняемые зоны (ограничения в пользовании)
- Красная линия
- Линия регулирования застройки
- 1-10 Номера поворотных точек земельного участка

Чертеж разработан 15.06.2020 на топографической основе, выполненной <дата выполнения не указана> представленной на планшетах в системе ГИС «ИнГео» г.Якутска.

Места допустимого размещения ОКС показаны согласно заявлению – многоквартирный жилой дом

Чертеж градостроительного плана земельного участка		Масштаб 1: 1000
<i>Разработан отделом градостроительного планирования</i>		
Директор МБУ ГлавАПУ	Корнилов А.Д.	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 557C 5B00 EAAA 4198 41D9 E572 9858 39AC Владелец: Корнилов Алексей Дмитриевич Действителен с 18.10.2019 по 16.10.2020</p>
Начальник отдела градостроительного планирования	Петухова Л.В.	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 680E 4100 EDAA 03AA 4899 4BF8 B4A4 BF77 Владелец: Петухова Любовь Валерьевна Действителен с 21.10.2019 по 21.10.2020</p>
Исполнитель чертежа	Нестерова И.Г.	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 115D 5D00 B5AB 738E 4296 00E6 879E 460A Владелец: Нестерова Ирина Гавриловна Действителен с 08.05.2020 по 08.05.2021</p>

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

1365-1-ПЗУ

Лист

В) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительными регламентами

Вид разрешенного использования ЗУ: Зона «Ж-6» - Зона застройки многоэтажными жилыми домами на территории центральной части г. Якутска.

	<u>Согласно градостроительному регламенту для территориальной зоны Ж 6.2</u>	<u>По проекту</u>
<u>Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений</u>	<u>3 м, со стороны общей стены со смежным объектом – 0 м</u>	<u>2,43 м</u> Распоряжение на отклонение от предельных параметров №333/1зр от 26.08.21
<u>Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений</u>	<u>16</u>	<u>9</u>
<u>Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка</u>	<u>30%</u>	<u>18,58%</u>

Проектное решение:

- проектируемый объект капитального строительства – Многоквартирный жилой дом и открытая площадка.
- количество этажей – 9. Количество этажей не превышает предельные параметры по этажности.
- площадь застройки – 871.75 м2. Процент застройки 18.58% - в пределах разрешенных параметров;

						1365-1-ПЗУ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Г) Технико-экономические показатели земельного участка

Основные технико-экономические показатели генерального плана:

Табл. ТЭП

Технико - экономические показатели

п.п	Наименование	Ед.изм.	Количество	
			ЗУ	Эксплуат. кровля
1	Площадь участка всего	м ²	4693.41	484,7
2.1	площадь застройки	м ²	857,50	14,25
2.2	площадь, занятая крыльцами, отмостками	м ²	177,63	
2.3	площадь асфальтобетонных покрытий	м ²	1921.92	
	в том числе: - проездов	м ²	1243,81	
	- автостоянок	м ²	621,50	
2.4	площадь тротуаров	м ²	341.87	
2.5	площадь спортивных и детских игровых площадок	м ²	-	466.95
2.6	площадь хозяйственной площадки	м ²	9,00	
2.7	площадь озеленения, всего	м ²	858.93	
3	Протяженность бордюрного камня БВ.100.30.15	п.м.	487,57	
4	Протяженность бордюрного камня БР.100.20.8	п.м.	139,75	
5	Процент озеленения	%	18,30	

						1365-1-ПЗУ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Д) Обоснование решений по инженерной подготовке территории

Для принятия проектных решений, расчета несущих способностей фундамента, были разработаны инженерно-геологические изыскания, выполненные ООО «БурГеоЦентр» в мае 2021 г.

На основании выполненных инженерно-геологических изысканий рекомендуется:

1) Строительство на участке проектировать по принципу I СП-25.13330.2012 т.е. с сохранением мерзлого состояния грунтов основания в период строительства и всего срока эксплуатации.

2) Проект инженерной подготовки территории и охрану окружающей среды выполнить в соответствии с требованиями п.п. 6.5. СП-25.13330.2012.

- инженерная подготовка отдельной строительной площадки должна быть увязана с общей инженерной подготовкой и вертикальной планировкой территории застройки в соответствии с генпланом.

- обеспечить организованный отвод сточных и поверхностных вод с начала строительства.

- обеспечить соблюдение гидрогеологического режима грунтов основания, для предотвращения физико-геологических процессов, приводящих к изменению грунтов при строительстве и эксплуатации.

- спланировать участок таким образом, чтобы поверхность грунта имела уклон не менее 2-3° от середины сооружения.

3) Конструкция ввода и выпусков должна быть такой, чтобы при использовании вечномерзлых грунтов в качестве основания по принципу I исключалась возможность местного оттаивания грунтов.

4) В качестве фундаментов использовать железобетонные сваи. Несущую способность основания свай определить расчетом, исходя из мерзлотно-грунтовых условий площадки в соответствии с требованиями раздела-7 СП-

						1365-1-ПЗУ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

25.13330.2012.

5) При бурении скважин, при необходимости скважины проходить с обсадной трубой, в случае поступления поверхностных и обнаружения грунтовых вод, с целью предотвращения миграций в ниже залегающие слои, перед установкой свай произвести откачку поступающих в скважину поверхностных и грунтовых вод.

6) Согласно СП-25.13330.2012 при установке свай, скважины должны быть диаметром не менее чем на 10 см больше поперечного сечения сваи и заполняться, как правило: известково-песчаным или цементно-песчаным раствором.

7) В качестве естественного основания будут служить грунты ИГЭ-4, ИГЭ-5, ИГЭ-6; ИГЭ-7

8) Расчетные значения прочностных характеристик грунтов оснований принять по приложению В СП-22.13330.2011 в зависимости от номенклатурного вида и расчетных температур:

- для грунтов ИГЭ-3; ИГЭ-7 по таблицам В-11, В-12;
- для грунтов ИГЭ-5; ИГЭ-6 по таблице В-1; В-2; В-3;

9) Расчет оснований и фундаментов по устойчивости и прочности на воздействие сил морозного пучения произвести согласно п.7.4. СП-25.13330.2012, а расчетные удельные касательные силы пучения для грунтов слоя сезонного оттаивания принять равной:

- для грунтов ИГЭ-2 = 70кПа (0,7кгс/см³);

10) Антикоррозионную защиту конструкций здания от действия грунтовых вод и поровых растворов выполнить в соответствии с требованиями СП-28.13330.2017.

11) Классификацию грунтов по трудности разработки принять (См. приложение-2.9) настоящего заключения, составленной по таблице 1-1 Сборника № 1 ГЭСН 2001-01 Земляные работы.

12). В процессе строительства согласно проектной документации, необходимо установить в контуре здания, между сваями температурные трубки,

						1365-1-ПЗУ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

чтоб тело сваи не соприкасалось с t-й трубкой, для проведения мониторинга многолетнемерзлых грунтов во время строительства и последующей эксплуатации.

13). Разработать проект наблюдения за деформациями основания здания, в котором установить:

- объект наблюдения за осадкой;
- точность измерений;
- расположение исходных (грунтовых) реперов;
- размещение деформационных марок на объектах;
- система обработки материалов наблюдений и форма отчетной документации;

14). Установить в зависимости от инженерно-геологической характеристики участка глубинные или грунтовые репера, число реперов должно быть не менее трех.

Реперы размещаются: - в стороне от проездов,

- вне зоны распространения давления от здания;
- на расстоянии от здания не менее тройной толщины слоя просадочного грунта;
- на расстоянии, исключаемом влияние вибрации от транспортных средств машин;
- в местах, где в течение всего периода наблюдений возможен беспрепятственный и удобный подход к реперам для установки геодезических инструментов.

Е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Основанием для выполнения проекта вертикальной планировки послужил топографический план земельного участка в масштабе 1:500, выданный АО «Водоканал» в августе 2021 г.

						1365-1-ПЗУ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Основным диктующим фактором формирования организации рельефа является высотная отметка лотка, лежащего вдоль западной стороны ЗУ.

Проектом задан следующий вариант организации рельефа проектируемого здания: общий уклон поверхности земли задан в сторону проектируемого водоотводного лотка, располагающегося в северо-западной части ЗУ, который в свою очередь присоединяется к существующему водоотводному лотку.

Общее решение организации рельефа представлены на чертеже – ГП-4.

Ж) Описание решений по благоустройству территории

Расчетные данные объекта капитального строительства жилых домов:

- количество жителей 309 чел.,
- количество квартир 149 шт.

Потребности в площадках для временной стоянки (парковки) автотранспорта, согласно требованиям Правил землепользования и застройки – из расчета не менее 40% от общего количества квартир составляет – 60 стояночных мест. По проекту в пределах земельного участка размещено 47 стояночных мест (распоряжение на отклонение от предельных параметров №333/1зр от 26.08.21), в том числе, 4 стояночных мест для парковки автотранспорта, принадлежащих лицам с инвалидностью.

Показатели	Удельные размеры площадок, м ² /чел.	Нормируемый размер площадки, м ²	Проектируемый размер площадки, м ²
Для временной стоянки (парковки) автотранспорта	40% от кол. квартир	60 м/м (40%)	47 м/м (31,2%) Согласно распоряжению №333/1зр от 26.08.21
Площадь озеленения	15% от пл. ЗУ	704,01 (15%)	858,93 (18,30%)
Площадь застройки	30% от Пл. ЗУ	1408,02 (30%)	871,75(18,58%)
Площадь проездов	-	-	1243,81

						1365-1-ПЗУ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории произведен на основании Норматива градостроительного проектирования РС(Я) утвержденного приказом министерства строительства и промышленности строительных материалов РС(Я) №92 от 08.06.2010 г.

После окончания строительно-монтажных работ необходимо выполнить устройство проездов, тротуаров с твердыми покрытиями, расстилку растительного грунта, посев газонов.

Проектом предусматривается устройство проездов, тротуаров и площадок для отдыха взрослых на территории тротуара. Конструкции дорожных покрытий обеспечивают нагрузку от движения грузового и специального автотранспорта.

В хозяйственной части участка предусматривается установка контейнеров для сбора мусора на бетонное покрытие. Вывоз мусора осуществляется по договору специализированной организацией в соответствии с утвержденным графиком.

Нормы накопления бытовых отходов рассчитаны согласно приложению К СП42.13330.2011. Общее количество по городу от жилых зданий, оборудованных водопроводом, канализацией, центральным отоплением и газом составляет 190 кг на 309 чел., приходится $190 \text{ кг} * 309 \text{ чел.} = 58710 \text{ кг}$ бытовых отходов, или $58710 \text{ кг} / 365 \text{ дней} = \text{кг}$ в день твердых бытовых отходов. Для расчета объемов накапливаемого мусора вместимость одного мусороконтейнера принято 100 кг, соответственно для проектируемых домов на 309 чел., достаточно 3 мусороконтейнерных бака, при условии вывоза ТБО 2-3 раза в неделю.

Толщина расстилаемого неуплотненного слоя растительного грунта 0.15 м. Плодородие растительного грунта следует улучшать введением минеральных и органических удобрений в верхний слой грунта при его расстилке.

Так же на участке планируется размещение многоквартирного жилого дома №2.

						1365-1-ПЗУ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

З) Зонирование территории земельного участка, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон

Функционально участок проектирования представляет собой единый объект, состоящий из здания многоквартирного жилого дома, площадок для временной парковки автотранспорта, площадки для хозяйственных нужд, эксплуатируемой кровли, содержащей в себе спортивную площадку, детскую игровую и площадку для отдыха. Решение по размещению проектных объектов учитывает особенности участка землепользования и обеспечивает максимально возможное использование территории.

Согласно проекту на участке размещены следующие объекты:

- здание многоквартирного жилого дома;
- площадки для временной парковки автотранспорта на 47 м/м;
- площадка для мусоросборников;
- открытая площадка;

Общее решение генерального плана, состав и взаимное расположение объектов представлены на чертежах – ГП-6.

И) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства

При разработке раздела руководствовались требованиями пп.2.9*, 6.19, 6.24 СП 42.13330.2016* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Площадка имеет 2 въездов-выездов, обоснованных в первую очередь организацией пожарных проездов, принятых в соответствии с СТУ, п.5.13 и «...обеспечивающих доступ пожарных с автолестниц или автоподъемников в любое помещение...». Минимальная ширина основного проезда принята 4,2 согласно табл.11.2 СП 42.13330.2016* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», в местах расстановки оборудования пожарных машин (упоров, лестниц, брандспойта и т. д.).

Покрытие проезда принято толщиной 0,42 м. по основанию из мелкозернистого асфальтобетона, толщиной 0,05 м, крупнозернистый

						1365-1-ПЗУ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

асфальтобетон, толщиной 0,07 м, геосеткой ССНП 50/50-25, щебень фракционный с заклиной, толщиной 0,3 м.

Конструкция тротуаров и площадки для отдыха с покрытием из асфальтобетона, примыкающих к проезду, запроектирована толщиной 0,24 м по уплотненному грунту.

Площадка под мусороконтейнеры выполнена с покрытием из монолитного бетона.

						1365-1-ПЗУ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		



РАСПОРЯЖЕНИЕ

ДЬАҔАЛ

от « 17 » сентября 2024 г.

№ 431/13р

О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 14:36:102034:13

В соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании результатов общественных обсуждений по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта (заключение от 07 сентября 2021 года № 282):

1. Предоставить Обществу с ограниченной ответственностью «Оптимастрой» разрешение на отклонение от предельных параметров, в части отклонения от восточной границы земельного участка до фасада здания на 1 метр, увеличения максимального процента застройки до 39%, уменьшения минимального количества парковочных мест до 23,4%, в отношении земельного участка с кадастровым номером 14:36:102034:13, расположенного по адресу: г. Якутск, ул. Кузьмина, квартал "Новопортовской".
2. Застройщику обеспечить соблюдение требований технических регламентов о безопасности зданий и сооружений.
3. Считать заключение общественных обсуждений приложением к настоящему распоряжению.
4. Департаменту по связям с общественностью и взаимодействию со средствами массовой информации Округной администрации города Якутска (Мандзяк Р.Я.) опубликовать распоряжение и заключение в газете «Эхо столицы» и разместить на сайте Округной администрации города Якутска www.yakutsk.rf.
5. Контроль над исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Первый заместитель главы

А.Д. Корнилов

Вносит МКУ «АДГ»
Лиханди В.Е.
428731

Рассылка: ДСОВ СМИ, ПД, УМК, ДГТИ, АЗО,
ЯГД



УТВЕРЖДАЮ
Председатель Комиссии

И.А. Корнилов

«07» сентября 2021 г.



Заключение общественных обсуждений по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов, а также разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка № 282

Тема общественных обсуждений по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка с кадастровым номером 14:36:102034:13, расположенного по адресу: г. Якутск, ул. Кузьмина, квартал "Новопортовской", в части отклонения от восточной границы земельного участка до фасада здания на 1 метр, увеличения максимального процента застройки до 39%, уменьшения минимального количества парковочных мест до 23,4%.

Инициатор: Общество с ограниченной ответственностью «Оптима-Строй».

Земельный участок с кадастровым номером 14:36:102034:13 г. Якутск, ул. Кузьмина, квартал "Новопортовской". Земельный участок в аренде от 02.06.2021, площадь 4693 кв.м., вид разрешенного использования под строительство 112-квартирного жилого дома.

Ж-6 зона застройки средне- и многоэтажными многоквартирными жилыми домами на территории г. Якутска.

Проект межевания территории- многоэтажная жилая застройка.

Причина конфигурация земельного участка, инженерно-геологических или иных характеристик неблагоприятных для строительства.

Предложений и замечаний не поступило.

В результате проведения общественных обсуждений, на основании предоставленных документов приняты следующие решения:

1. Признать общественные обсуждения по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка с кадастровым номером 14:36:102034:13, расположенного по адресу: г. Якутск, ул. Кузьмина, квартал "Новопортовской", в части отклонения от восточной границы земельного участка до фасада здания на 1 метр, увеличения максимального процента застройки до 39%, уменьшения минимального количества парковочных мест до 23,4% состоявшимися;
2. Направить в Комиссию по предоставлению разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставлению разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории городского округа «город Якутск» заключение для рассмотрения и принятия рекомендаций.

Заключение составила

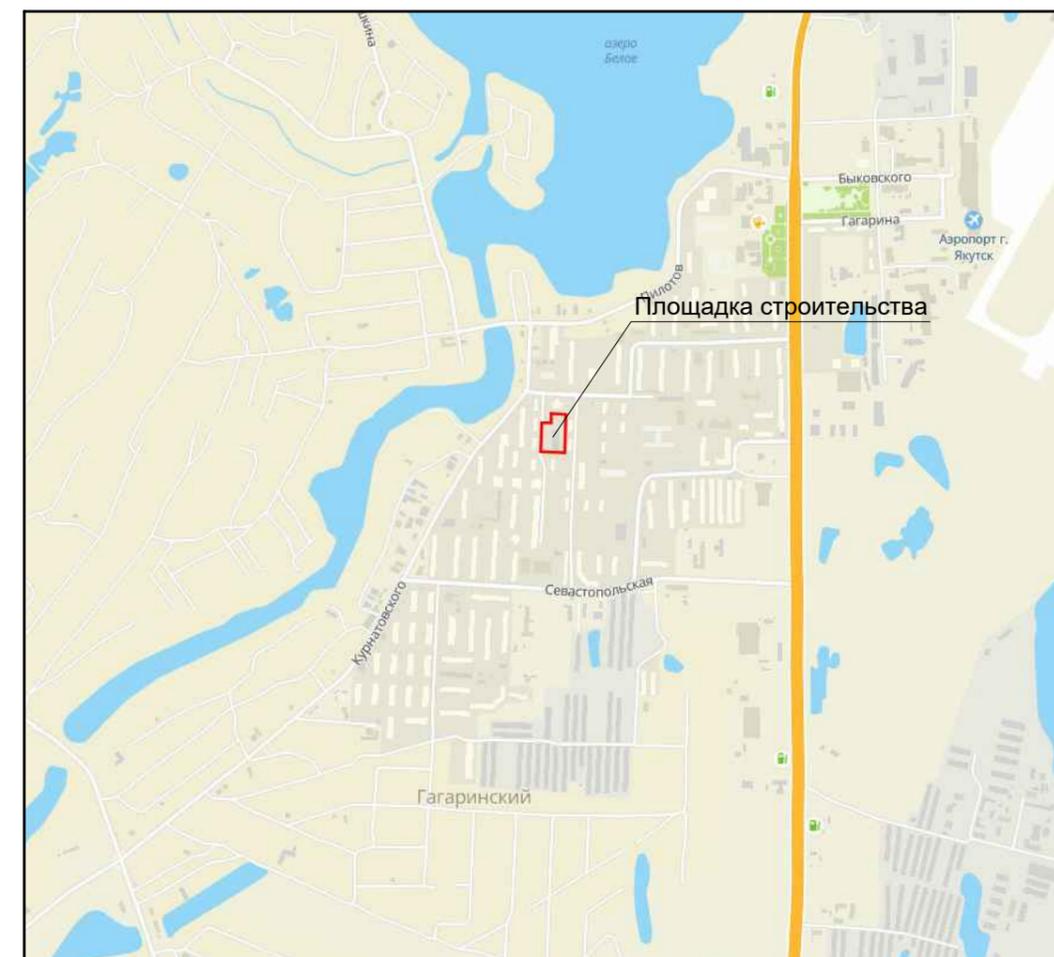


В.В. Никифорова

Технико - экономические показатели

п.п	Наименование	Ед.изм.	Количество	
			ЗУ	Эксплуат. кровля
1	Площадь участка всего	м ²	4693,41	484,7
2.1	площадь застройки	м ²	857,50	14,25
2.2	площадь, занятая крыльцами, отмостками	м ²	177,63	
2.3	площадь асфальтобетонных покрытий	м ²	1921,92	
	в том числе: - проездов	м ²	1243,81	
	- автостоянок	м ²	621,50	
2.4	площадь тротуаров	м ²	341,87	
2.5	площадь спортивных и детских игровых площадок	м ²	-	466,95
2.6	площадь хозяйственной площадки	м ²	9,00	
2.7	площадь озеленения, всего	м ²	858,93	
3	Протяженность бордюрного камня БВ.100.30.15	п.м.	487,57	
4	Протяженность бордюрного камня БР.100.20.8	п.м.	139,75	
5	Процент озеленения	%	18,30	

Ситуационный план М 1:10 000



Ведомость рабочих чертежей основного комплекта

Обозначение	Наименование	Примечание
1	Общие данные. Ситуационный план.	
2		
3	Разбивочный план осей зданий.	
4	План благоустройства	
5	План организации рельефа.	
6	План земляных масс	
7	Сводный план инженерных сетей	
8	Схема площадки ТБО	

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строит-ный объем, м ³		
			зданий	квартир	застройки		Общая нормируемая		здания	Всего	
					зда-ния	все-го	здания	всего			
1	Многоквартирный жилой дом №1	9	1	-	149	-	857,5	-	7402,4	-	27611,2
2	Открытая площадка	2	1	-	-	-	14,25	-	484,7	-	119,96
1365-1-ПЗУ											
Многоквартирный жилой дом №1 по ул. Кузьмина в г. Якутске											
Изм	Кол.ч.	Лист	Н.док	Подп.	Дата	Схема плановочной организации земельного участка			Стадия	Лист	Листов
									П	1	10
Инв.№									Общие данные.		

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ РАЗРАБОТАНА В СООТВЕТСТВИИ С ТЕХНИЧЕСКИМИ РЕГЛАМЕНТАМИ, В ТОМ ЧИСЛЕ УСТАНОВЛИВАЮЩИМИ ТРЕБОВАНИЯ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ БЕЗОПАСНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ И БЕЗОПАСНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИЛЕГАЮЩИХ К НИМ ТЕРРИТОРИЙ С СОБЛЮДЕНИЕМ ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ, ДЕЙСТВУЮЩИХ В РФ

ГЛАВНЫЙ ИНЖЕНЕР ПРОЕКТА:

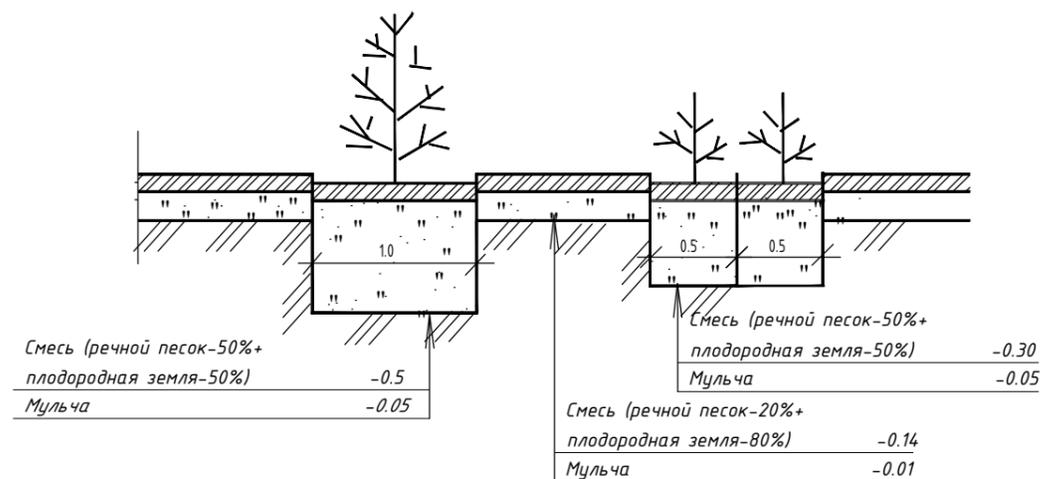
(Сукулов Л.И.)



Ведомость тротуаров, дорожек и площадок

Условное изображение	Наименование	Длина п.м.	Ширина м	Площадь покрытия, м ²	Бордюр из бортового камня	
					тип	п.м
	Проезды с асфальтобетонным покрытием	пер.	пер.	1921.92	БВ.100.30.15	487,57
	Тротуары	пер.	1,5	341.87	БР.100.20.8	139,75
	Хозяйственная площадка	6,0	2,7	9.0	БР.100.20.8	-

Конструкция посадки деревьев и кустарников



Условные обозначения

Номер по плану	Условное изображение	Примечание	Кол. шт.	Обозначение типового проекта
1		Урна "Город М"*	3	URN 036-01
2		Скамейка «Лонг»*	3	sk 059
3		Садово-парковый светодиодный светильник**	6	231845

* - Фирма "Аданат"
г.москва, ул. Охотный ряд, дом 2, тел.: +7 (499) 393-31-00 ; +7 (926) 068-82-58
сайт в интернете: <http://http://www.adanatgroup.ru/>
электронный адрес: info@adanatgroup.ru

** - Фирма "Каталог света"
г. Москва, шоссе Энтузиастов, д.31, стр. 38, 8-800-350-98-58
электронный адрес: <https://catalog-sveta.ru/>

ПРИМЕЧАНИЕ: 1. Оборудование площадок могут быть заменены на изделия других производителей аналогичного функционального класса
2. Малые архитектурные формы площадок отдыха, детских игровых и спортивных площадок разрабатываются по отдельному дизайн-проекту.

Ведомость элементов озеленения

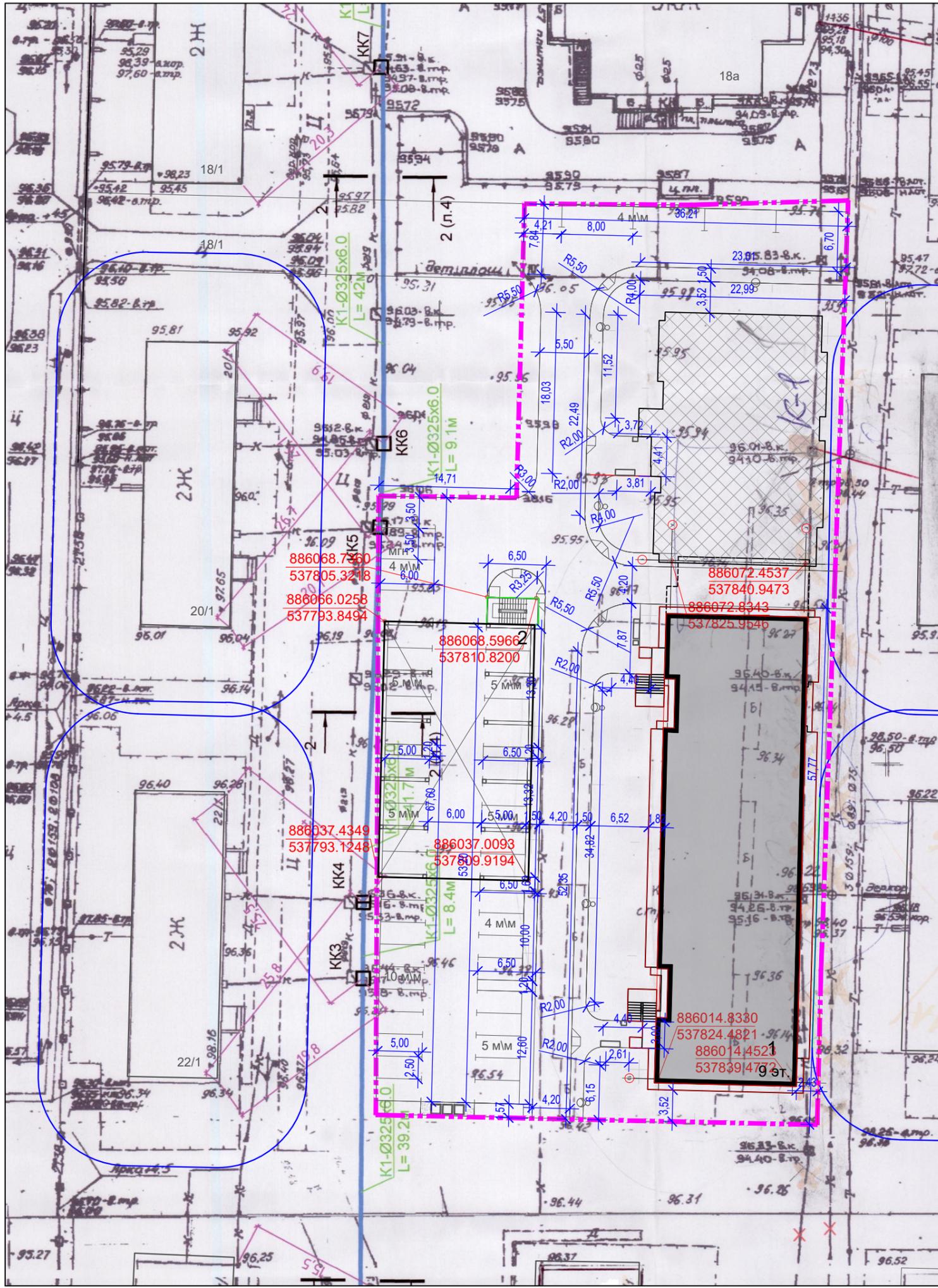
НОМЕР по плану	Наименование породы вида насаждений	Возраст, лет	Кол., шт.	ПРИМЕЧАНИЕ
1	Береза	5	-	с комом 0.5*0.5*0.3
2	Сосна	5	-	с комом 0.5*0.5*0.3
3	Акация желтая	5	-	с комом 0.3*0.3*0.3
4	Шиповник	5	-	с комом 0.3*0.3*0.3
	Газон, м ²		858.93	из многолетников

Ведомость объемов работ по озеленению

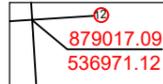
№п.п.	Наименование	Ед.изм.	Деревья	Кустарники	Газоны	Всего
1	МУЛЬЧА	м ³	-	-	8,59	8,59
2	ПЛОД.ЗЕМЛЯ	м ³	-	-	96,20	96,20
3	ПЕСОК	м ³	-	-	24,05	24,05
	ВСЕГО	м ³	-	-	128,84	128,84

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строит-ный объем, м ³			
			зданий	квартир	застройки		Общая нормируемая		здания	Всего		
					зда-ния	все-го	здания	всего				
1	Многоквартирный жилой дом №1	9	1	-	149	-	857,5	-	7402,4	-	27611,2	
2	Открытая площадка	2	1	-	-	-	14,25	-	484,7	-	119,96	
1365-1-ПЗУ												
Многоквартирный жилой дом №1 по ул. Кузьмина в г. Якутске												
Изм	Кол.лч.	Лист	Н.док	Подп.	Дата					Стадия	Лист	Листов
ГИП		Сүцүлов				Схема плановочной организации земельного участка				П	2	
Исполн.		Николаев										
Проверил		Федорова										
Общие данные.												
Инв.№												



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  - Значения координат пересечения осей проектируемого здания
-  - Граница отведенного участка
-  - Красные линии
-  - Позиция здания по генплану, этажность

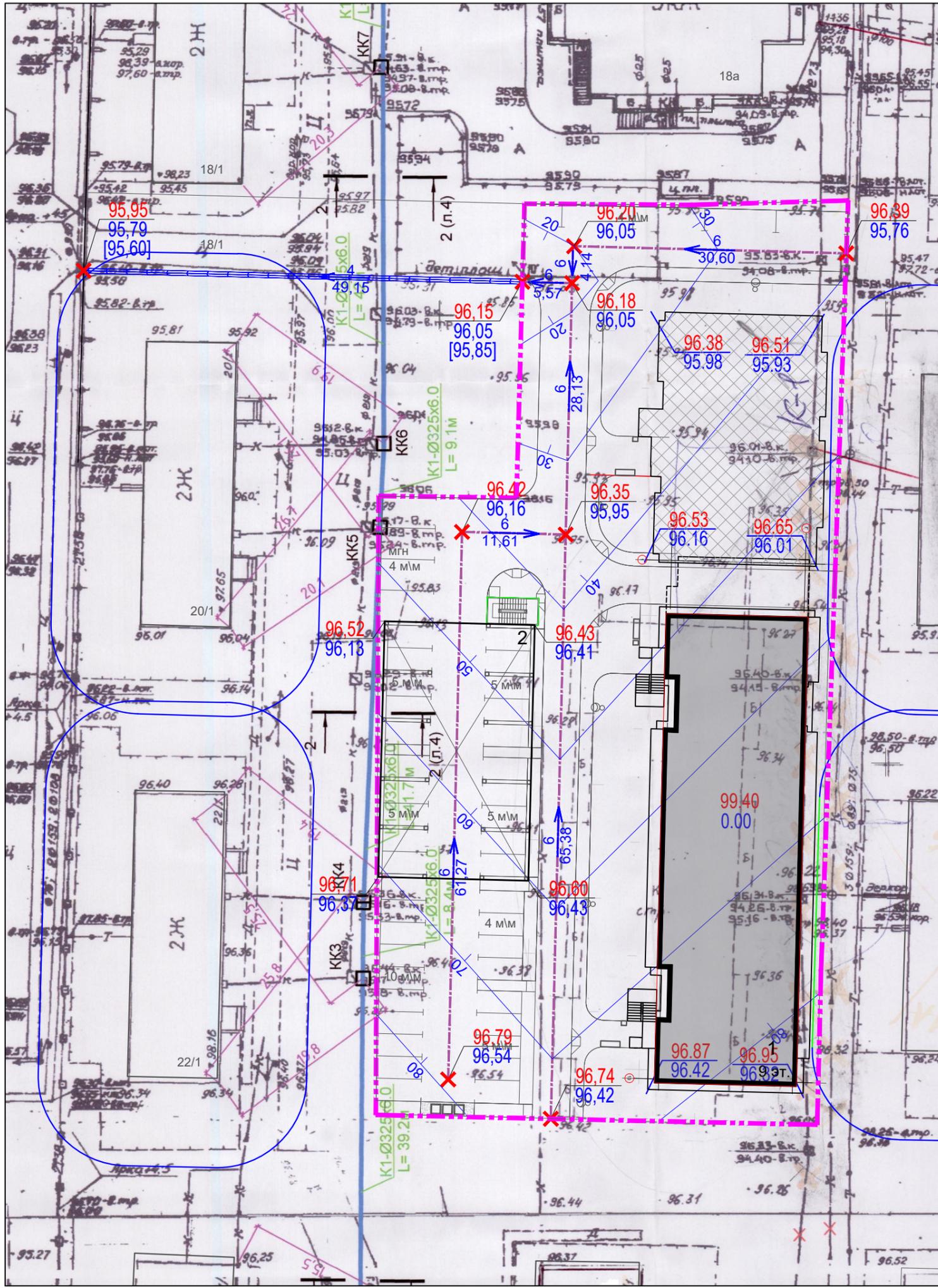
Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2				Строит-ный объем, м3		
			зданий	квартир	застройки		Общая нормируемая		здания	Всего	
					зда-ния	все-го	здания	всего			
1	Многоквартирный жилой дом №1	9	1	-	149	-	857,5	-	7402,4	-	27611,2
2	Открытая площадка	2	1	-	-	-	14,25	-	484,7	-	119,96

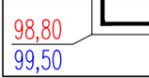
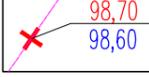
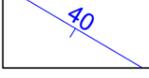
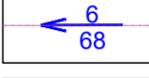
1365-1-ПЗУ

Многоквартирный жилой дом №1 по ул. Кузьмина в г. Якутске

Изм	Кол.ч.	Лист	Н.док	Подп.	Дата	Схема плановочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов	
ГИП	Исполн.	Николаев					П	3		
	Проверил	Федорова								
Инв.№						Разбивочный план осей зданий. М 1:500				



Условные обозначения

-  Абсолютная отметка уровня пола 1-го этажа
-  Проектная и натурная отметки на углах откоски здания
-  Проектная и натурная отметки на опорных точках осей проездов и дорог
-  Проектная горизонталь и ее отметка
-  Уклон и расстояние между опорными точками проездов и дорог
-  Лоток ЛЗ-8; Плита перекрытия лотка (ЛЗ-8 - 2990 мм)

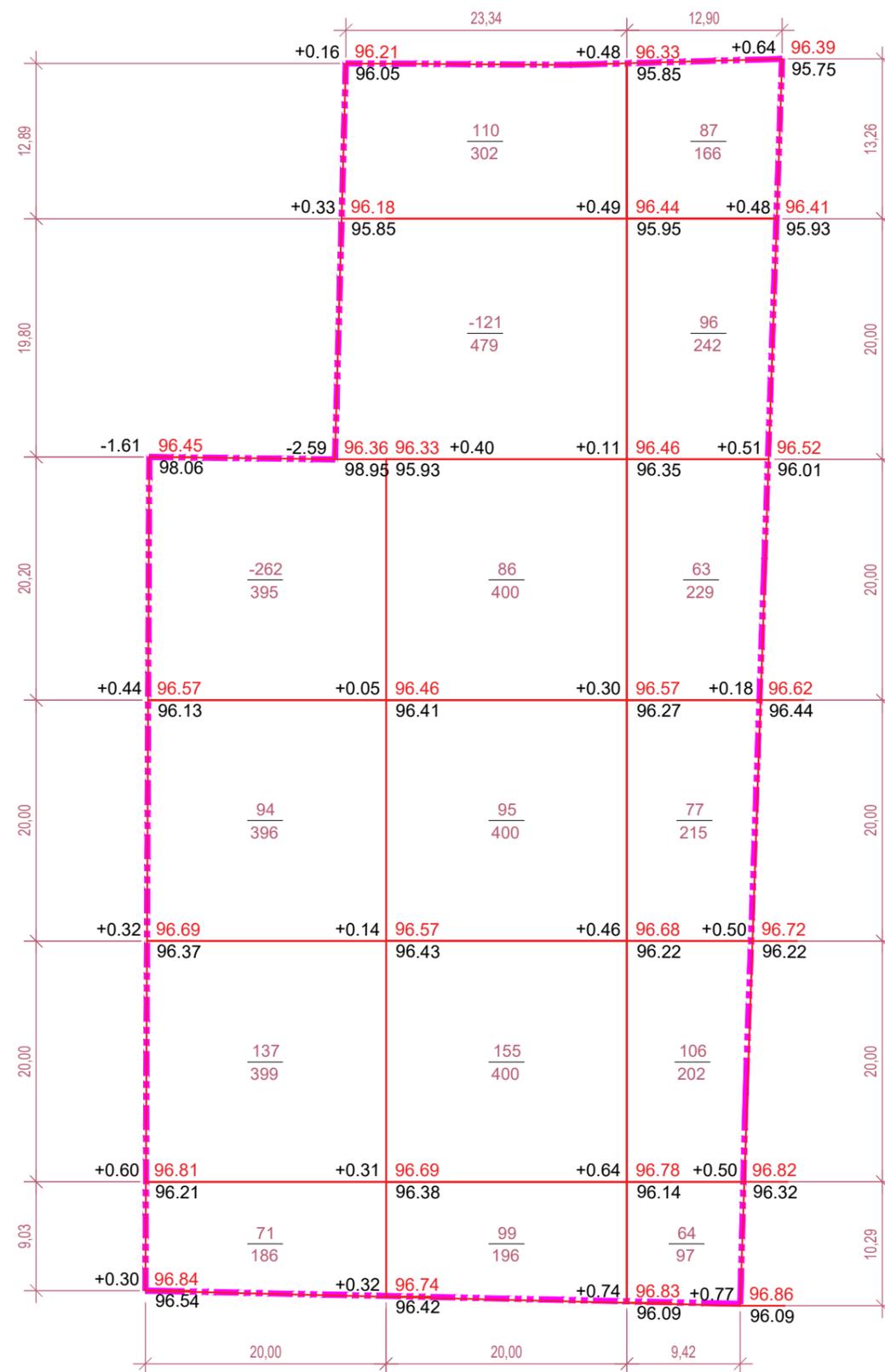
Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строит-ный объем, м ³		
			зданий	квартир	застройки		Общая нормируемая		здания	Всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Многokвартирный жилой дом №1	9	1	149	-	857,5	-	7402,4	-	27611,2	
2	Открытая площадка	2	1	-	-	14,25	-	484,7	-	119,96	
1365-1-ПЗУ											
Многokвартирный жилой дом №1 по ул. Кузьмина в г. Якутске											
Изм	Колуч.	Лист	Н.док	Подп.	Дата				Стадия	Лист	Листов
ГИП									Схема плановочной организации земельного участка	П	4
Исполн.	Николаев										
Проверил	Федорова										
Инв.№											

План организации рельефа.
М 1:500



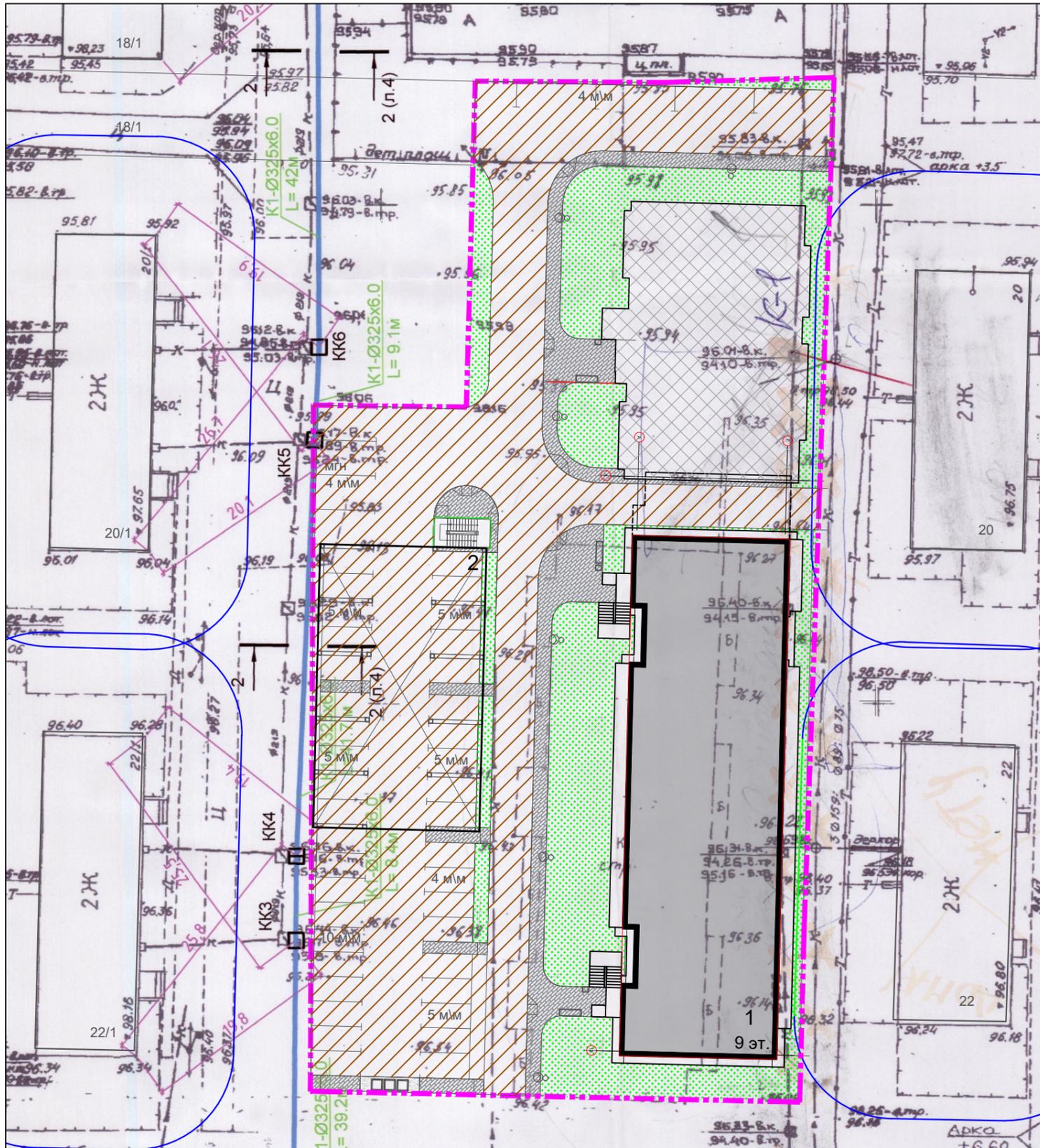
ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС



Насыпь(+)	302	545	493	Всего, м ³	1340
Выемка(-)	-262	-121	-		-383

Наименование грунта	Количество, м ³		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	1340,00	-383,00	ГП(3)
2. Вытесненный грунт,		912,27	
а) подземных частей зданий и сооружений		-	
б) дорожных покрытий		783,43	
в) плодородной почвы на участках строительства		128,84	ГП(1)
3. Поправка на уплотнение	134		
Всего пригодного грунта	1474	1295,27	
4. Недостаток пригодного грунта	-178,73		
5. Грунт непригодный для устройства насыпи оснований зданий, сооружений и подлежащий удалению с территории	-	-	
6. Плодородный грунт, всего в т.ч.:			
а) используемый для озеленения	128,84	-	ГП(1)
б) избыток плодородного грунта	-128,84		
7. Итого перерабатываемого грунта	1295,27	1295,27	

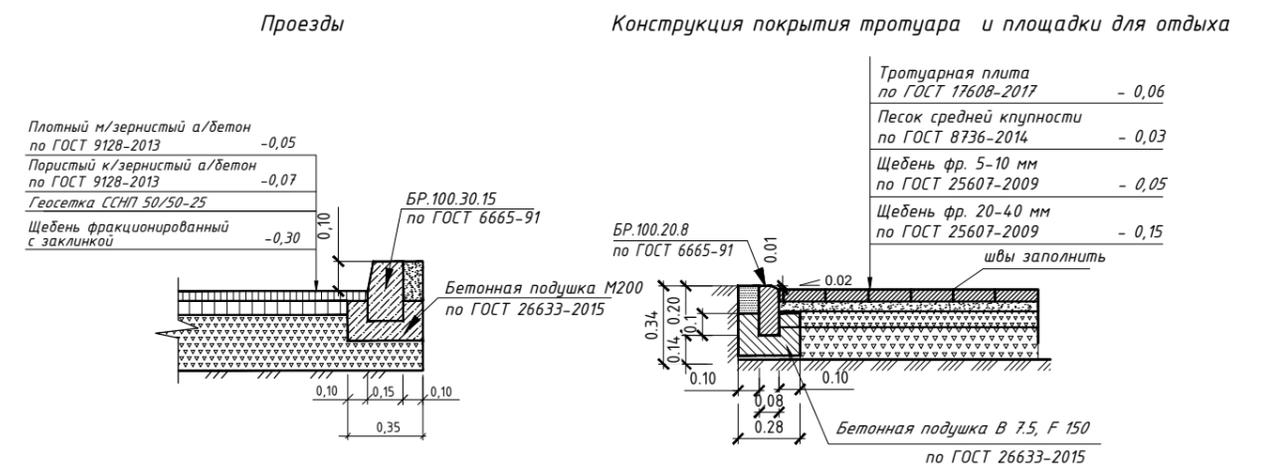
						1365-1-ПЗУ				
						Многоквартирный жилой дом №1 по ул. Кузьмина в г. Якутске				
Изм	Кол.ч.	Лист	Н.док	Подп.	Дата					
ГИП						Схема плановочной организации земельного участка		Стадия	Лист	Листов
Исполн.	Николаев							П	5	
Проверил	Федорова					Схема площадки ТБО				
Инв.№										



Условные обозначения

- 1 Многоквартирный жилой дом 9 эт.
- 2 Открытая площадка
- Светильник наружного освещения
- Съезд с тротуара на проезжую часть
- Тротуары
- Озеленение
- Асфальтобетонное покрытие
- Планируемый объект

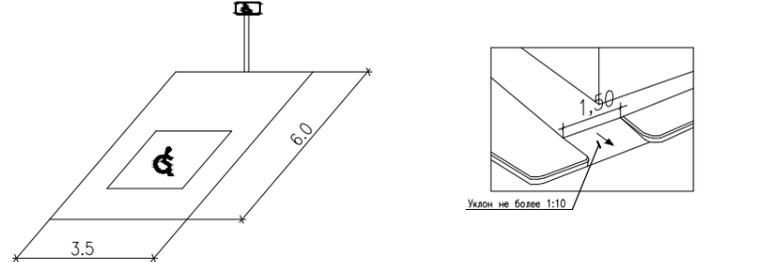
Конструкция дорожных одежд



Хозяйственные площадки



Обозначения мест стоянки автомашин, управляемых инвалидами



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

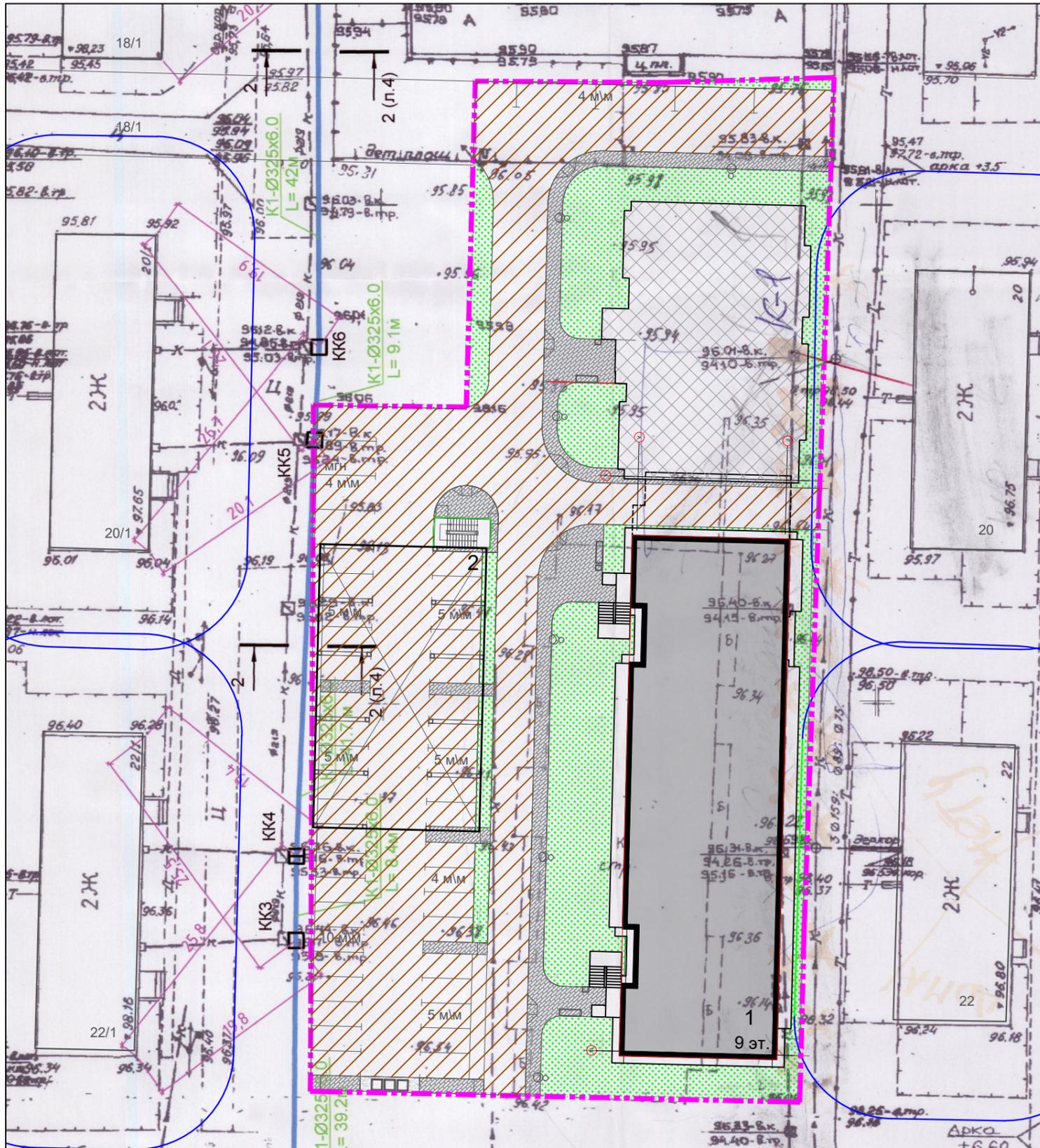
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2				Строит-ный объем, м3	
			зданий	квартир	застройки		Общая нормируемая		здания	Всего
					здания	всего	здания	всего		
1	Многоквартирный жилой дом №1	9	1	149	-	857,5	-	7402,4	-	27611,2
2	Открытая площадка	2	1	-	-	14,25	-	484,7	-	119,96

1365-1-ПЗУ

Многоквартирный жилой дом №1 по ул. Кузьмина в г. Якутске

Изм	Кол.ч.	Лист	Н.док	Подп.	Дата	Схема плановочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Исполн.	Николаев	Проверил	Федорова			П	6	
Инв.№							План благоустройства М 1:500		

ПРОЕКТНОЕ БЮРО ГОРПРОЕКТ



Условные обозначения

Номер	Изображение	Наименование
1		Сети электроснабжения согласно Техническим условиям
2		Сети газоснабжения согласно Техническим условиям
3		Сети наружной канализации согласно Техническим условиям
4		Сети тепло-водоснабжения согласно Техническим условиям

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2				Строит-ный объем, м3	
			зданий	квартир	застройки		Общая нормируемая		здания	Всего
					здания	всего	здания	всего		
1	Многоквартирный жилой дом №1	9	1	- 149	- 857,5	- 7402,4	-	-	-	27611,2
2	Открытая площадка	2	1	-	- 14,25	- 484,7	-	-	-	119,96

Условные обозначения

	Многоквартирный жилой дом		Тротуары
	Открытая площадка		Озеленение
	Светильник наружного освещения		Асфальтобетонное покрытие
	Съезд с тротуара на проезжую часть		Планируемый объект

1365-1-ПЗУ

Многоквартирный жилой дом №1 по ул. Кузьмина в г. Якутске

Изм	Кол.ч.	Лист	Н.док	Подп.	Дата
ГИП					
Исполн.		Николаев			
Проверил		Федорова			
Инв.№					

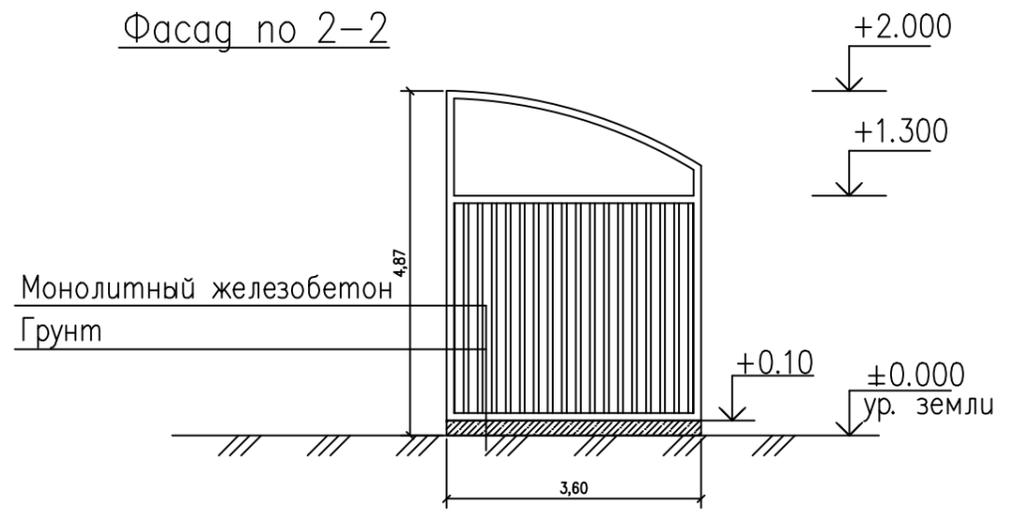
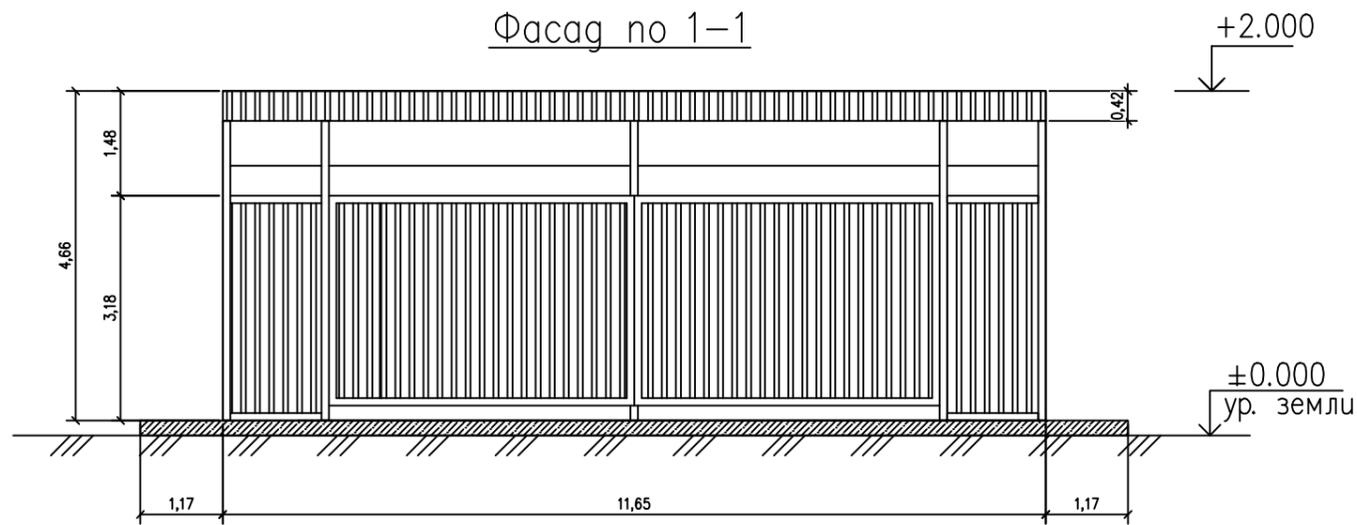
Схема плановочной организации земельного участка

Стадия	Лист	Листов
П	7	

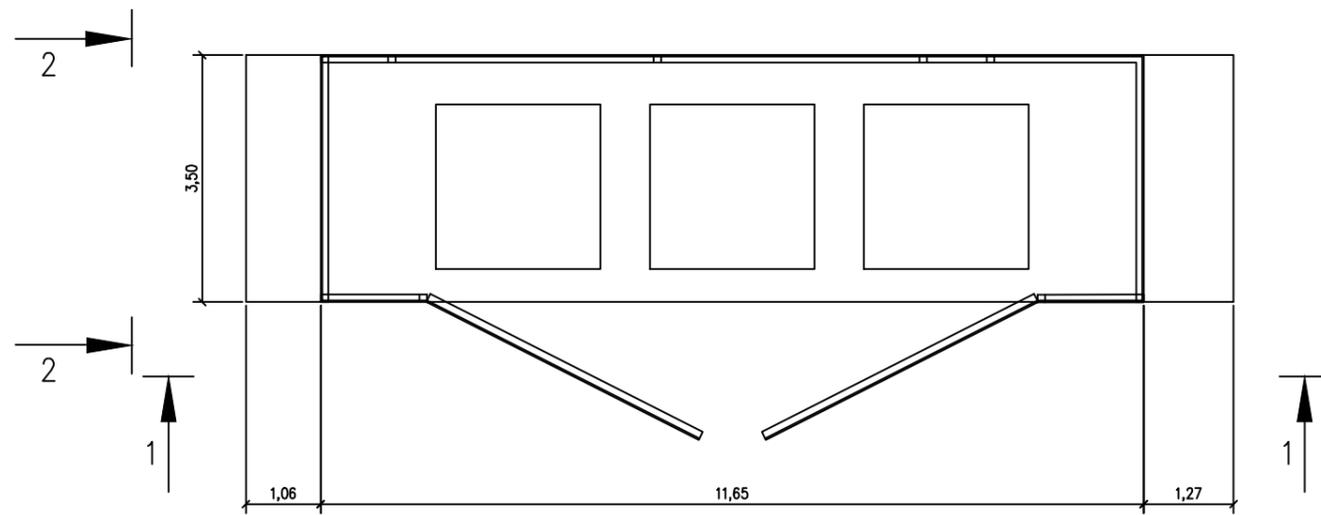
Сводный план инженерных сетей М 1:500



Площадка для контейнеров мусор (S=9,00 кв.м.)



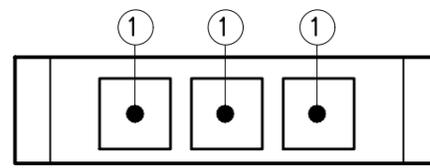
План



Ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол.
1	0116200007915011118/4571-ПЗУ.С	Контейнер для мусора	3
2	0116200007915011118/4571-ПЗУ.С	Контейнерная площадка	1

Площадка для контейнеров под твердый мусор



Примечания:

- Расход материалов на фундамент:
 арматуры $\phi 5$ Вр1 – 0.036 т;
 бетон класса В15, F200 – 1.17 куб.м.
 щебень – 1.26 куб.м

						1365-1-ПЗУ			
						Многоквартирный жилой дом №1 по ул. Кузьмина в г. Якутске			
Изм	Кол.ч.	Лист	И.док	Подп.	Дата	Схема плановочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
ГИП							П	8	
Исполн.		Николаев				Схема площадки ТБО	ПРОЕКТНОЕ БЮРО ГОРПРОЕКТ		
Проверил		Федорова							
Инв.№									

Ведомость малых архитектурных форм

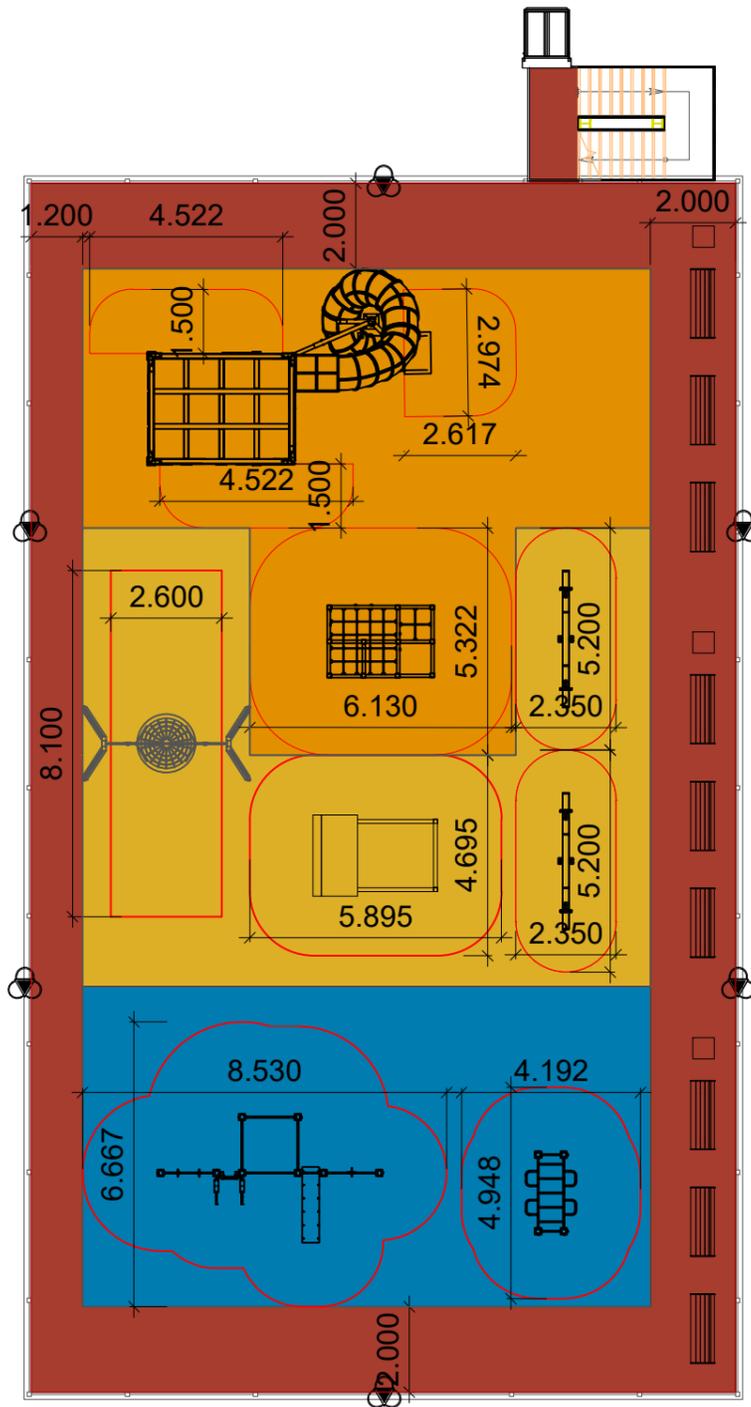
Номер по плану	Условное изображение	Примечание	Кол. шт.	Обозначение типового проекта
1		Игровой комплекс «Halo Cubic»***	1	239021M
2		Комплекс для лазанья «Загадка»***	1	137073M
3		Качели «Лодочка»***	1	137417M
4		Детская песочница с домиком***	1	137407M
5		Качели-балансир*	2	17507
6		Спортивный комплекс*	1	W0020
7		Спортивный комплекс*	1	W0031
8		Урна «Город М»**	3	URN 036-01
9		Скамейка «Лонг»**	9	sk 059
10		Садово-парковый светодиодный светильник****	6	231845

* - Фирма "Наш двор"
Представитель в РС(Я) ООО «РЕАЛ-ТРЕЙД ПЛЮС», +7 (4112) 21-74-51
620144, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Народной Воли, д. 19А, офис 619
электронный адрес: <https://nash-dvor.com/>

** - Фирма "Аданат"
г. Москва, ул. Охотный ряд, дом 2, тел.: +7 (499) 393-31-00 ; +7 (926) 068-82-58
сайт в интернете: <http://http://www.adanatgroup.ru/>
электронный адрес: info@adanatgroup.ru

*** - Фирма "Новые горизонты"
Москва, проезд Завода «Серп и Молот», дом 6/1, эт. 12, Москва: +7 (495) 120-89-99 Россия (бесплатно): 8 (800) 100-58-13
сайт в интернете: <https://www.newhorizons.ru/>
электронный адрес: ng@newhorizons.ru

**** - Фирма "Каталог света"
г. Москва, шоссе Энтузиастов, д.31, стр. 38, 8-800-350-98-58
электронный адрес: <https://catalog-sveta.ru/>



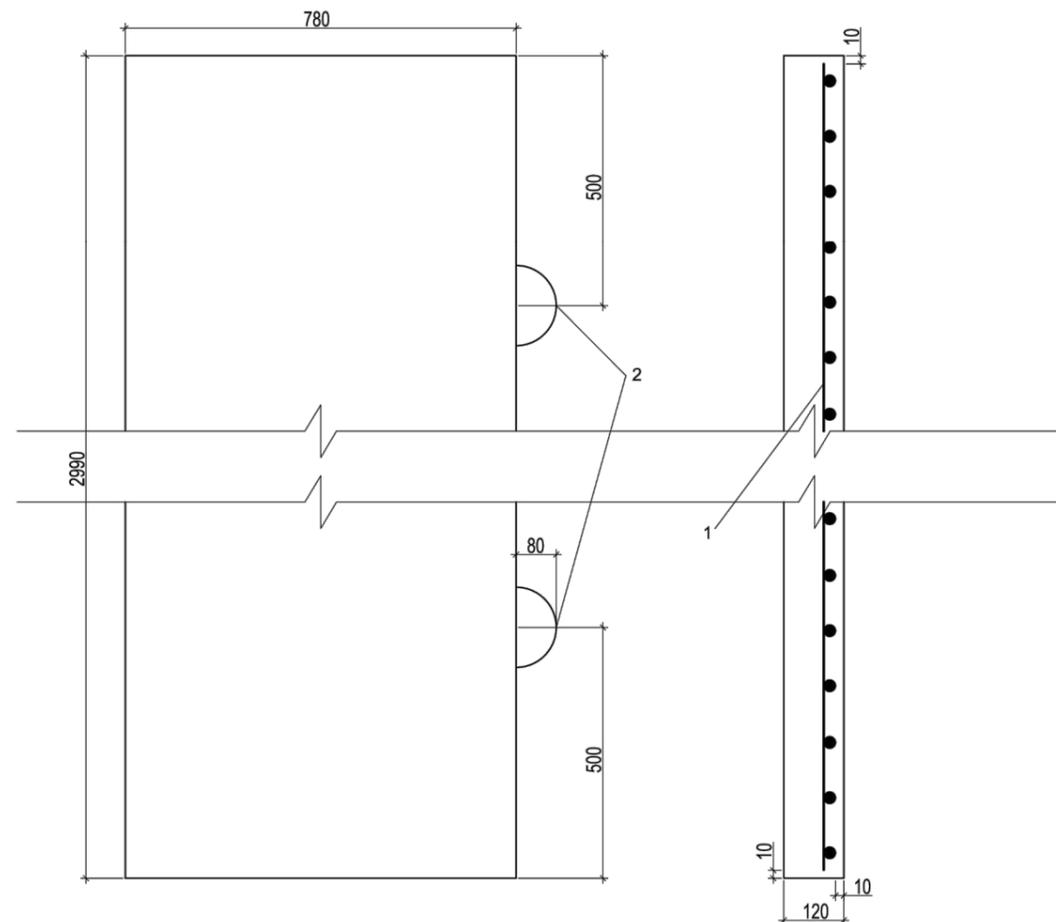
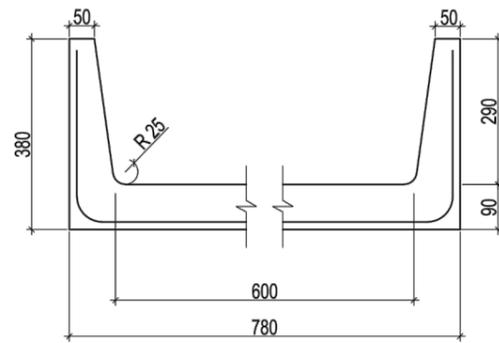
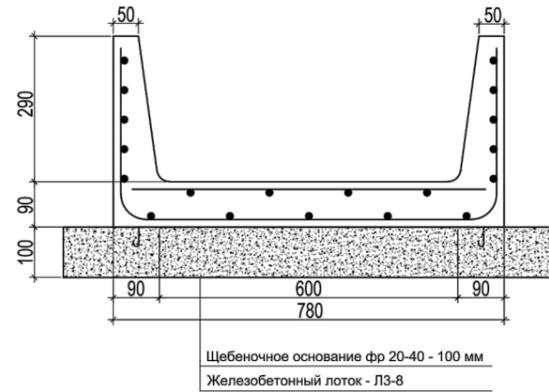
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Резиновое покрытие RAL 1006 (113.84 м2)
- Резиновое покрытие RAL 3016 (146.85 м2)
- Резиновое покрытие RAL 5015 (99.75 м2)
- Резиновое покрытие RAL 1012 (109.60 м2)

Инв.№ подл.	Взам. инв.№

1365-1-ПЗУ					
Многоквартирный жилой дом №1 по ул. Кузьмина в г. Якутске					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Н.док	Подп.	Дата
Нач. отд.					
Исполн.	Николаев				
Проверил	Федорова				
Н. контр.					
Инв. №					
Схема планировочной организации земельного участка				Стадия	Лист
План благоустройства эксплуатируемой кровли М 1:500				П	9
ПРОЕКТНОЕ БЮРО ГОРПРОЕКТ				Листов	

ЛОТОК ЛЗ-8



Спецификация лотка ЛЗ-8 (на 1 лоток - 5970 мм)

Марка поз.	Наименование	Кол.	Обозначение документа
для всех марок	Документация		
	техническое описание		3.006.1-2.87.1 ТО
	ведомость расхода стали		3.006.1-2.87.1 РС
	детали		
Л-3-8	1 Петля УП1-4	4	1.400-9, вып. 1
	сборочные элементы		
	2 сетка С2-3	1	3.006.1-2.87.3-4
	3 Щебеночное фр 20-40		

Марка лотка	класс бетона	объем бетона м3	масса т
л-3-8	В 15	0.6	1.50

Спецификация плиты покрытия лотка (плита П6-15-2990 мм)

Поз.	Наименование	Кол.	Примечание
	Документация		
	Техническое описание		3.006.1-2.87.2 ТО
	Ведомость расхода стали		3.006.1-2.87.2 РС
	Сборочные единицы		
1	Сетка С1-3-1	1	3.006.1-2.87.4-3
2	Петля УП1-3	2	1.400-9, вып. 1
	Материалы		
	Бетон В25	0.28	м3
	Масса плиты	0.70	т

						1365-1-ПЗУ			
						Многоквартирный жилой дом №1 по ул. Кузьмина в г. Якутске			
Изм	Кол.ч.	Лист	Н.док	Подп.	Дата	Схема плановочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
ГИП							П	10	
Исполн.	Николаев								
Проверил	Федорова								
						Водоотводной лоток			
Инв.№									