

**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
НЕЧАЕВА ЛЮДМИЛА НИКОЛАЕВНА**

**ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
ПО ПР. ЛЕНИНГРАДСКИЙ В Г. АРХАНГЕЛЬСК,
УЧАСТОК 29:22:060420:286**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. «Схема планировочной организации земельного участка»

20.018– ПЗУ

Том 2

Архангельск
2020

Инов. № подлин.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подпись и дата

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ

НЕЧАЕВА ЛЮДМИЛА НИКОЛАЕВНА

**ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
ПО ПР. ЛЕНИНГРАДСКИЙ В Г. АРХАНГЕЛЬСК,
УЧАСТОК 29:22:060420:286**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

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

20.018 – ПЗУ

Том 2

Главный инженер проекта



Л.Н. Нечаева

**Архангельск
2020**

Инд. № подлин.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подпись и дата

Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание
		стр.
20.018–ПЗУ–С	Содержание тома	3
20.018–ПЗУ–ТР	Таблица регистрации изменений	4
20.018–ПЗУ–ТЧ	Текстовая часть	5-9
20.018–ПЗУ–ГЧ	Графическая часть	
20.018–ПЗУ–ГЧ-1	Ситуационный план. М1:1000	10
20.018–ПЗУ–ГЧ-2	Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	11
20.018–ПЗУ–ГЧ-3	Разбивочный план. М 1:500	12
20.018- ПЗУ- ГЧ-4	План земляных масс М 1:500	13
20.018–ПЗУ–ГЧ-5	Сводный план инженерных сетей. М 1:500	14
20.018- ПЗУ- ГЧ-6	Схема движения транспортных средств М 1:500	15

Взам. инв. №								
	Подпись и дата							
Инв. № подл.	20.018-ПЗУ-С							
	Изм.	Кол.уч	Лист	Индок	Подп.	Дата		
	ГИП		Нечаева			01.2021		
	Разработал		Нечаева					
	Н.Контроль		Нечаев					
Содержание тома						Стадия	Лист	Листов
						П	1	1
						ИП Нечаева Л.Н.		

а) характеристика земельного участка, предоставленного для объекта капитального строительства.

Участок для строительства расположен по адресу: г.Архангельск, территориальный округ Майская горка, пр. Ленинградский.

Площадь отведенного земельного участка - 0,8556га.

Участок свободен от застройки.

б) обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с СанПиНом 2.2.1/2.1.1.1200-03 для жилого дома санитарно-защитные зоны не устанавливаются.

В соответствии с градостроительным планом земельного участка, данный участок не попадает в границы санитарно-защитных зон близ лежащих предприятий.

в) обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент).

В административном отношении площадка для строительства многоэтажного жилого дома расположена в территориальном округе Майская горка г. Архангельска, на пр. Ленинградский.

В соответствии с градостроительным регламентом объект расположен в зоне объектов жилой и общественно-деловой застройки (кодированное обозначение зоны – О1-1), согласно «Правил землепользования и застройки МО «Город Архангельск», утвержденных решением Архангельской городской Думы от 29.09.2020 года № 68-п.

Инв. № подл.	Взам. инв. №	Подпись и дата								
							20.018 -ПЗУ-ТЧ			
			Изм.	Кол.уч	Лист	Индок	Подп.	Дата		
			ГИП		Нечаева			02.2021		
			Разработал		Нечаева					
			Н.Контроль		Нечаев					
									Текстовая часть	
									Стадия	Лист
									П	1
										Листов
										5
									ИП Нечаева Л.Н.	

Основные виды разрешенного использования:

Виды разрешенного использования

Земельных участков	Описание видов разрешенного использования
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.

г) технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

Таблица 1 - Основные технико-экономические показатели земельного участка

Номер п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатель	Примечание
1	Площадь участка	га	0,8556	-
2	Площадь застройки	га	0,1949	-
3	Этажность	этаж	16	-
4	Количество жителей	чел.	480	-
5	Процент застройки	%	23	-
6	Количество парковочных мест	ммест	92	-
7	Процент озеленения	%	15	-

В площадь озеленения включена часть многофункциональной площадки согласно п. 7.4 СП 42.13.330.2016.

д) обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод;

Для защиты территории от подтопления предусмотрены следующие мероприятия:

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

						20.018-ПЗУ-ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата		2

- дренаж по всему периметру здания;
- организация стока ливневых и талых вод с крыши в ливневую канализацию с отводом далее в существующую ливневую канализацию города;
- отвод поверхностных вод к проектируемым дождеприемным колодцам с отводом далее в существующую ливневую канализацию города;
- возвышение проектируемого участка над соседними.

е) описание организации рельефа вертикальной планировкой.

Рельеф участка ровный, абсолютные отметки земли плюс 6.89-плюс 7.80 м.

За условную отметку 0.000 принят уровень чистого пола 1 этажа, что соответствует абсолютной отметке 7.60. Система высот Балтийская 1954 года.

ж) описание решений по благоустройству территории.

Комплект ПЗУ выполнен на топоснове выполненной ООО «Геоизыскания» в июне 2020 года.

Планировочное решение генерального плана выполнено в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 (СНиП 2.07.01-89*) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная версия, СП 54.13330.2016 (СНиП 31-01-2003) «Здания жилые многоквартирные», СанПиН 2.4.1.3049-13 «Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы».

Компоновка генерального плана решена с учетом общих решений планировки в системе застройки района, в увязке с существующей застройкой и соблюдением противопожарных и санитарных требований.

Таблица 2 - расчет количества площадок общего пользования различного назначения

Наименование	Норма на расчетную единицу	Расчетная единица	Количество		Примечание
			По расчету	По проекту	
Детская площадка	0,3 м ² /чел	480 жителей	144.0	171.0	
Площадка отдыха	0,1 м ² /чел	480 жителей	48.0	53.0	
Спортивная площадка	1,0 м ² /чел	480 жителей	480.0 (240.0)	360.0	Площадь сокращена на 50%

Инв. № подл.	Взам. инв. №	Подпись и дата	20.018-ПЗУ-ТЧ						Лист
									3
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата	

Площадка для хозяйственных целей	0,15 м ² /чел	480 жителей	72.0	74.0	
Площадка для парковки машин жилого дома	1 парк. на 240 м ² общ.пл. квартир	17096.1 м ²	72	72	(из них 10 для людей с ограниченными возможностями, 5 для инвалидов-колясочников)
Площадка для парковки машин офиса	1 парк. на 60 м ² общ.пл.	1193.4 м ²	20	20	

Расчет произведен на общую площадь 17096.1 м² (35.6 м² на человека) 480 жителей.

Для обеспечения внутренних коммуникаций на участке предусмотрено устройство тротуаров для беспрепятственного доступа пешеходов и проезд для автомобильного транспорта с радиусами поворота на въезде и выезде, равными 6 м. Схема движения регулируется установкой знаков дорожного движения.

Проезды и тротуары запроектированы с твердым покрытием. Все покрытия ограничиваются бортовыми камнями.

Проектом озеленения предусматривается посадка деревьев и кустарников, устройство газонов с посевом трав, и организацией слоя растительной земли на глубину 0.2 метра.

з) зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения.

Зонирование территории земельного участка для данного объекта не требуется.

и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения.

Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки для данного объекта не требуется.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							20.018-ПЗУ-ТЧ	Лист
										4
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата		

к) характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения.

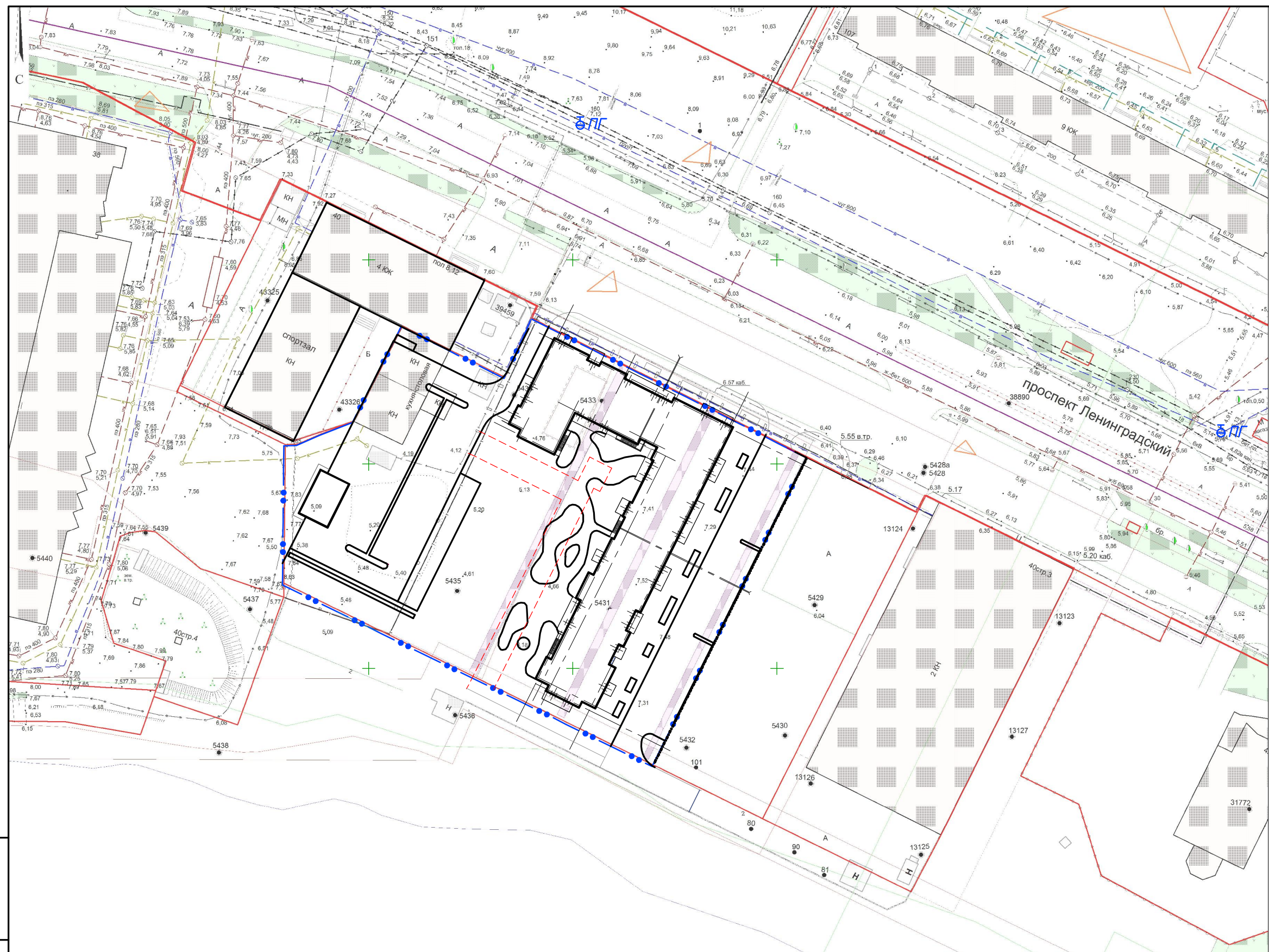
Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций для донного объекта не требуются.

л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непромышленного назначения.

Благоустройство здания проектом предусмотрено в увязке с существующим благоустройством территории жилого района и предусматривает удобные автомобильные связи с другими районами города по пр. Ленинградскому (магистральная улица общегородского значения).

Обслуживание пассажирского потока на данной территории осуществляется общественным транспортом - автобусом.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							20.018-ПЗУ-ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата		5



—•—•— Граница участка
 ЖПГ Пожарный гидрант

20.018-ПЗУ-ГЧ

Жилой комплекс по пр. Ленинградский в г. Архангельск,
 участок 29:22:060420:286

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ок.	Подпись	Дата

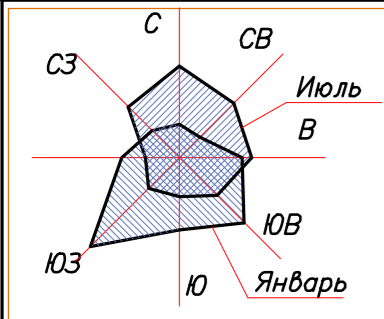
Стадия	Лист	Листов
П	1	

Ситуационный план
 М 1 : 1000

ИП Нечаева Л.Н.

Инв. N подл. Подпись и дата

Взамен инв. N



- Условные обозначения
- Граница участка
 - Проектируемое асфальтовое покрытие на выделеном участке
 - Проектируемое покрытие из брусчатки на выделеном участке
 - Проектируемое покрытие многофункциональной площадки
 - Озеленение
 - Проектируемое ограждение
 - Пожарный проезд
 - А Парковочная стоянка на 11 машиномест
 - Б Парковочная стоянка на 2 машиноместа
 - 2А Парковочная стоянка на 17 машиномест
 - 2Б Парковочная стоянка на 17 машиномест
 - 3А Парковочная стоянка на 15 машиномест
 - 4А Парковочная стоянка на 10 машиномест
 - 4Б Парковочная стоянка на 10 машиномест
 - 4В Парковочная стоянка на 10 машиномест
 - 5 Зона возможного размещения трансформаторной подстанции
 - 6 Павильон для выкатных контейнеров и крупногабаритного мусора
 - 7 Многофункциональная площадка для спорта, отдыха взрослого населения и игр детей
 - ♿ Машиноместо для инвалидов специализированное уширенное
 - И Машиноместо для инвалидов универсальное
- Данный лист смотреть совместно с листами ПЗУ.

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

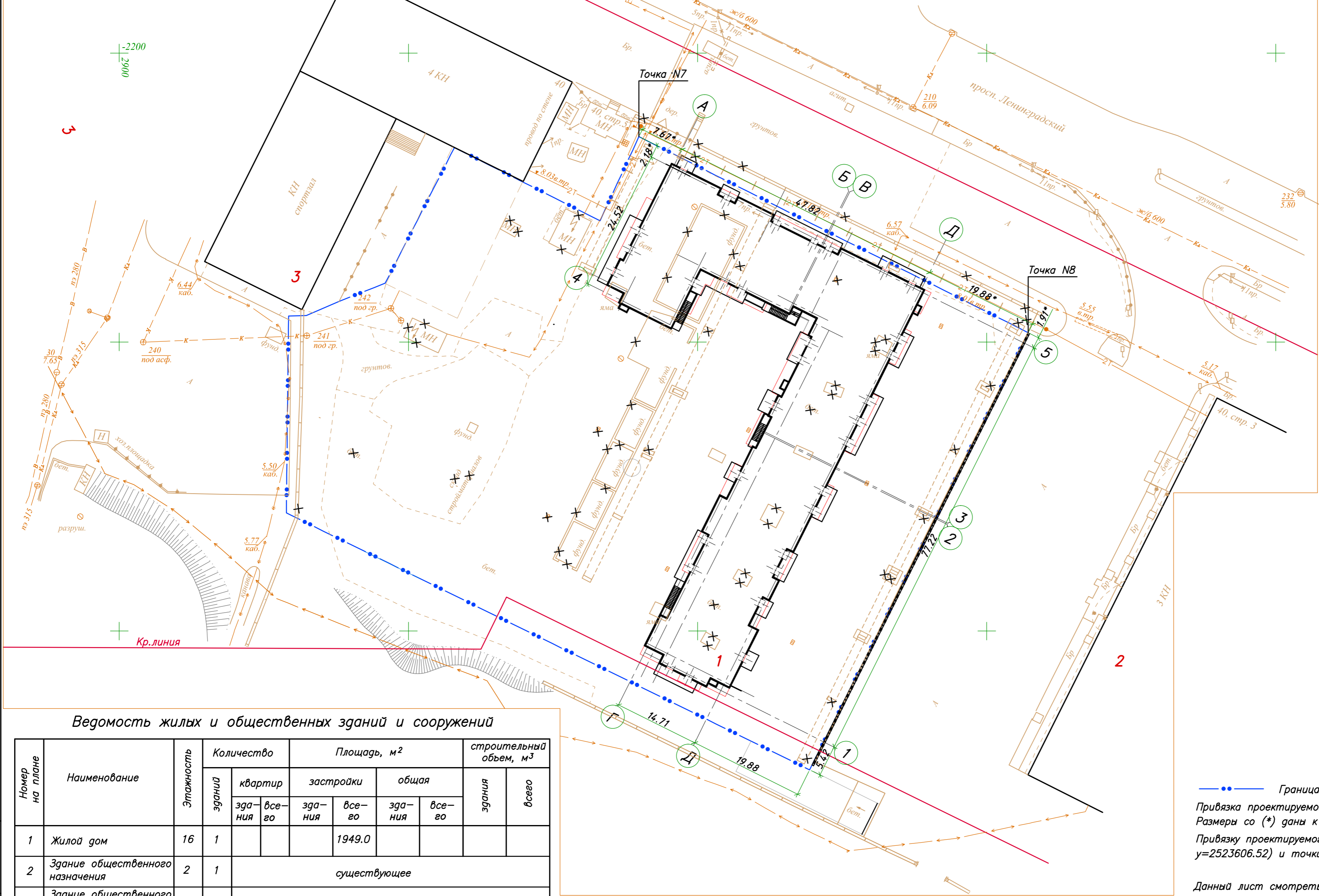
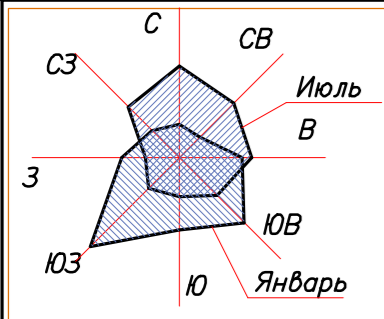
Номер на плане	Наименование	Этажность	Количество		Площадь, м ²				строительный объем, м ³	
			зданий	квартир	застройки		общая		здания	всего
					здания	все-го	здания	все-го		
1	Жилой дом	16	1			1949.0				
2	Здание общественного назначения	2	1				существующее			
3	Здание общественного назначения	4	1				существующее			

Примечания:

1. Благоустройство территории за границами участка выполняется по отдельному проекту
2. Конфигурация пешеходных дорожек и расстановка оборудования выполняется по отдельному дизайн-проекту

20. 018 – ПЗУ – ГЧ					
Жилой комплекс по пр. Ленинградский в г. Архангельск, участок 29:22:060420:286					
Изм.	Колуч.	Лист	Ниж.	Подпись	Дата
	ГИП	Нечаева			
Исполнит.	Н.контр	Бьюкова			
		Нечаев			
Схема планировочной организации земельного участка М 1 : 500					
			Стадия	Лист	Листов
			П	2	
ИП Нечаева Л.Н.					

Инв. и подг. Подпись и дата / Взамен инв. М



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Этажность	Количество		Площадь, м ²				строительный объем, м ³	
			зданий	квартир	застройки		общая		здания	всего
					здания	все-го	здания	все-го		
1	Жилой дом	16	1		1949.0					
2	Здание общественного назначения	2	1		существующее					
3	Здание общественного назначения	4	1		существующее					

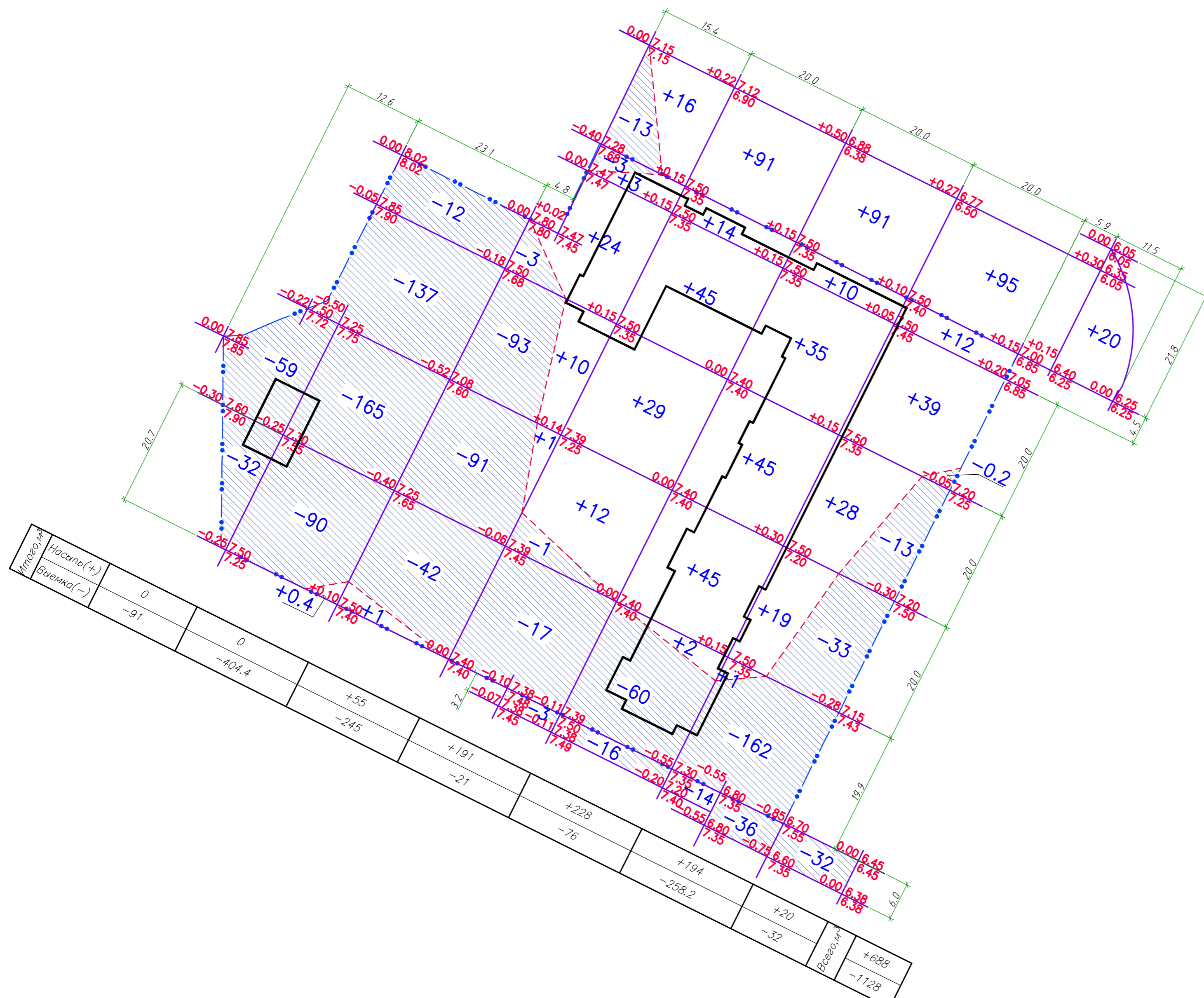
—•—•— Граница участка
 Привязка проектируемого здания выполняется к границе участка
 Размеры со (*) даны к границе участка.
 Привязку проектируемого здания производить от точки N7 (x=649865.14 y=2523606.52) и точки N8 (x=649833.82 и y=2523675.07)
 Данный лист смотреть совместно с листами ПЗУ.

Инв. N подл. Подпись и дата Взамен инв. N

					20. 018 – ПЗУ – ГЧ			
					Жилой комплекс по пр. Ленинградский в г. Архангельск, участок 29:22:060420:286			
Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
	ГИП	Нечаева				п	3	
Исполнит.	Н.контр	Быкова		Нечаев		Разбивочный план М 1 : 500		ИП Нечаева Л.Н.

Ведомость объемов земляных работ

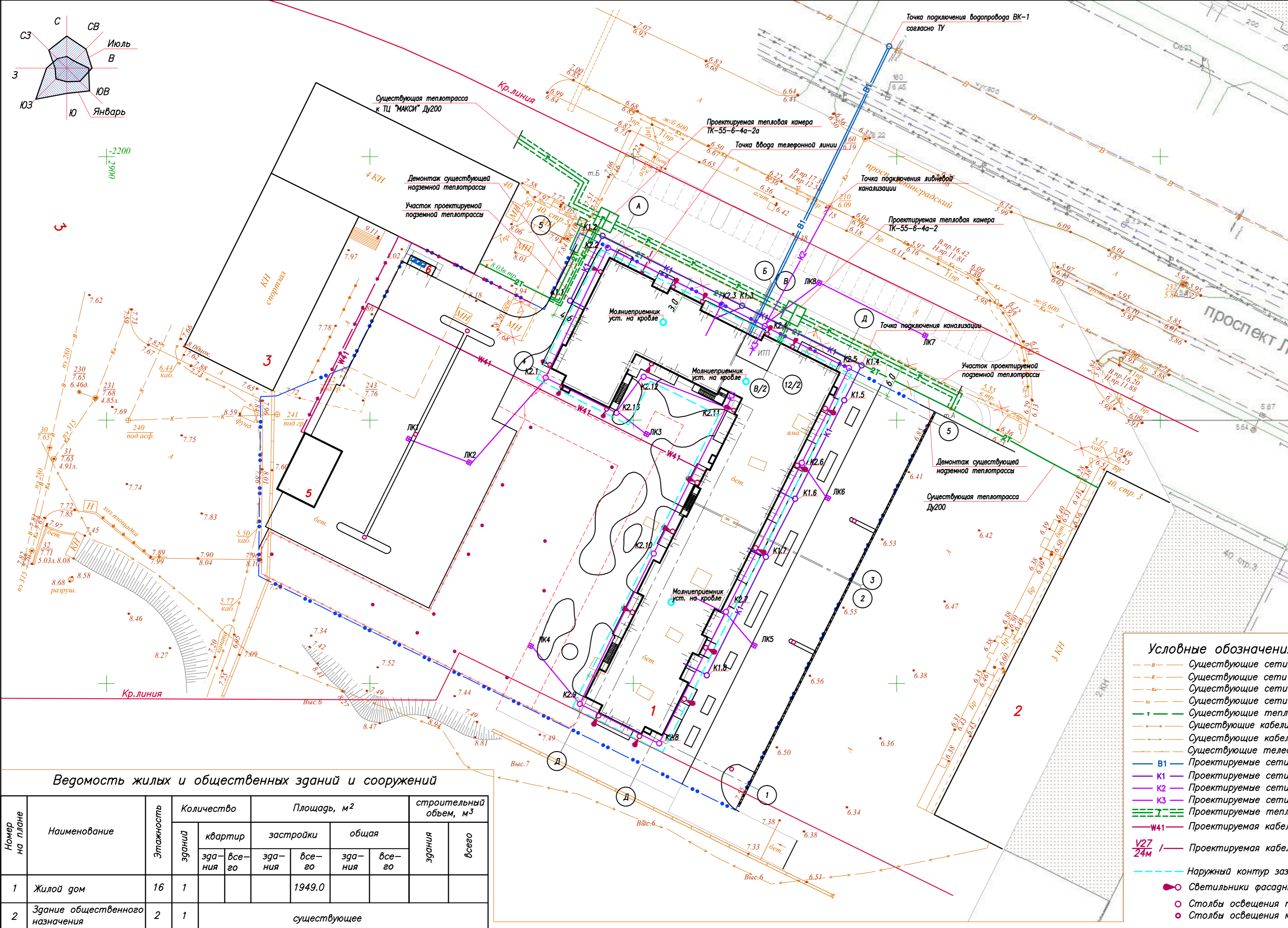
Наименование грунта	Количество, м ³		Примечание
	в границах участка		
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	+688	-1128	
2. Вытесненный грунт			
в т. ч. при устройстве:			
а) подземной части зданий (сооружений) и подготовки под мелкозаглубленный фундамент		-6435	
б) дорожных покрытий		-3210	
в) плодородной почвы на участках озеленения		-451	
4. Поправка на уплотнение	+69		
и т о г о	+757	-11224	
Непригодный для насыпи грунт		11224	
Недостаток грунта		757	



Данный лист смотреть совместно с листами ПЗУ.

20. 018 - ПЗУ - ГЧ				
Жилой комплекс по пр. Ленинградский в г. Архангельск, участок 29:22:060420:286				
Изм.	Колуч.	Лист	Ниж.	Подпись
	ГИП	Нечаева		
Исполнит.	Н.контр	Быкова	Нечаев	
		Стадия	Лист	Листов
		П	4	
План земляных масс М 1 : 500				ИП Нечаева Л.Н.

Инв. N подл. Подпись и дата
Взамен инв. N



- Условные обозначения**
- в — Существующие сети водопровода
 - к — Существующие сети канализации
 - л — Существующие сети ливневой канализации
 - г — Существующие сети дренажа
 - т — Существующие тепловые сети
 - э — Существующие кабели электропередачи от 1кВ и выше
 - б — Существующие кабели электропередачи до 1кВ
 - т — Существующие телефонные бронированные кабели
 - В1 — Проектируемые сети водопровода
 - К1 — Проектируемые сети канализации
 - К2 — Проектируемые сети ливневой канализации
 - К3 — Проектируемые сети производственной канализации
 - т — Проектируемые тепловые сети
 - W41 — Проектируемая кабельная линия электроснабжения 0.4кВ
 - V27 24М I — Проектируемая кабельная линия в телефонной канализации
 - Наружный контур заземления
 - Светильники фасадные
 - Столбы освещения парковочных автостоянок
 - Столбы освещения multifunctionальной площадки

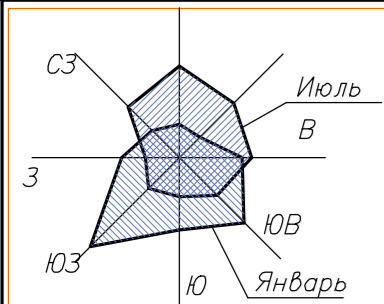
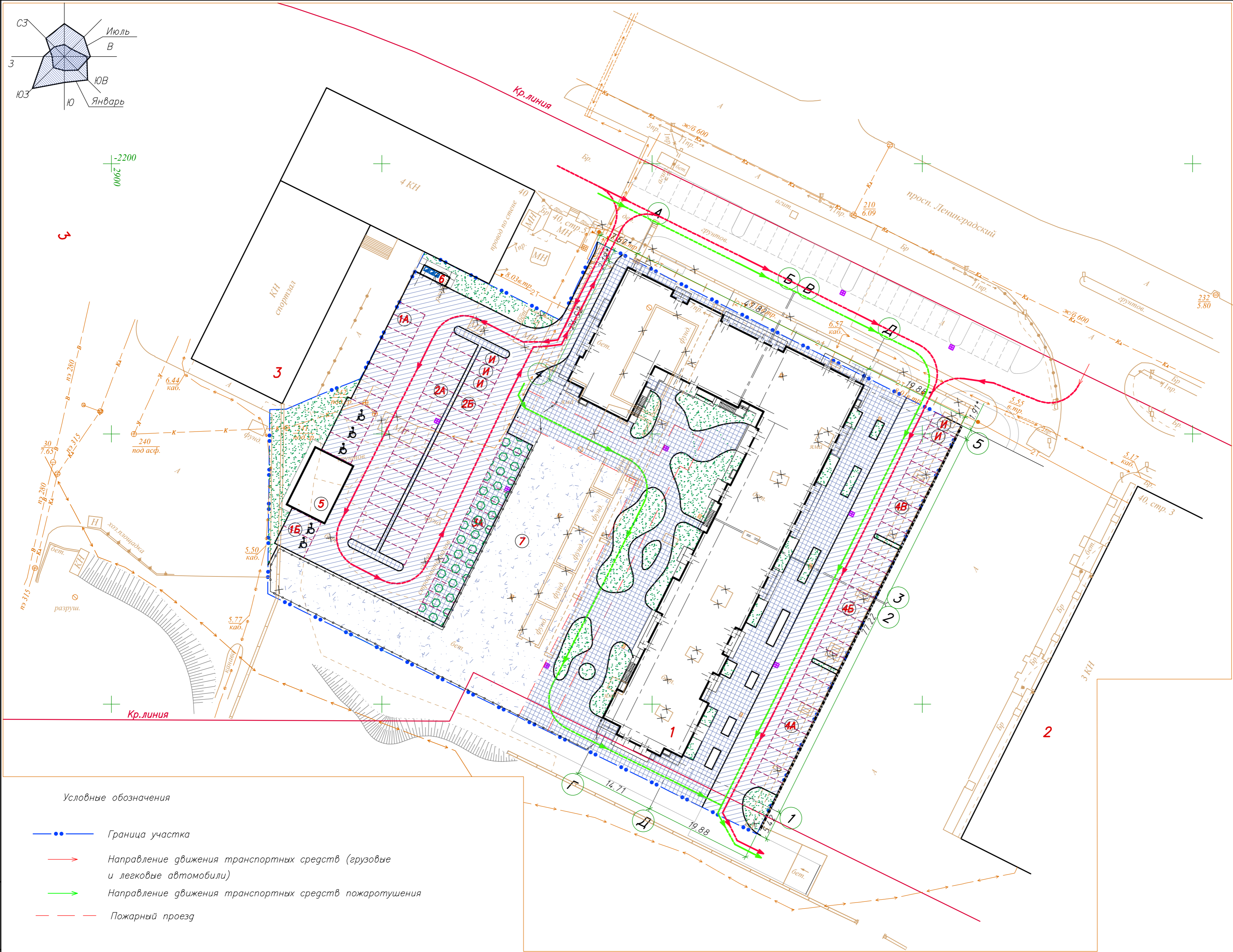
Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Этажность	Количество		Площадь, м ²				строительный объем, м ³	
			зданий	квартир	застройки		общая		зданий	всего
					здания	все-го	здания	все-го		
1	Жилой дом	16	1				1949.0			
2	Здание общественного назначения	2	1		существующее					
3	Здание общественного назначения	4	1		существующее					

- 5 Зона возможного размещения трансформаторной подстанции
- 6 Павильон для выкатных контейнеров и крупногабаритного мусора

20. 018 – ПЗУ – ГЧ			
Жилой комплекс по пр. Ленинградский в г. Архангельск, участок 29:22:060420:286			
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.
Гип	Нечаева		
Исполнит.	Быкова		
Н.контр	Нечаев		
Сводный план инженерных сетей М 1 : 500			ИП Нечаева Л.Н.

Инв. И подл. Подпись и дата



Условные обозначения

- Граница участка
- Направление движения транспортных средств (грузовые и легковые автомобили)
- Направление движения транспортных средств пожаротушения
- - - Пожарный проезд

Инв. N подл. Подпись и дата
Взамен инв. N

					20. 018 – ПЗУ – ГЧ			
					Жилой комплекс по пр. Ленинградский в г. Архангельск, участок 29:22:060420:286			
Изм.	Колуч.	Лист	Ниж.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
	ГИП	Нечаева				П	6	
	Исполнит.	Быкова						
	Н.контр	Нечаев						
					Схема движения транспортных средств М 1 : 500			
					ИП Нечаева Л.Н.			