

© Общество с ограниченной ответственностью  
«НордПроект»

---

**Многофункциональная застройка г. Северодвинск,  
градостроительный квартал № 100**

**Жилой комплекс  
3 очередь строительства**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

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

**890-20-3-ПЗУ**

г. Архангельск 2022

## **1 Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства**

Архангельская область находится в составе Северного экономического района Российской Федерации. Административный центр округа - город Архангельск расположен вдоль реки Северная Двина. Город Северодвинск расположен возле Никольского устья р. Северной Двины у её впадения в Белое море, в 35 км от города Архангельска.

Климат района работ умеренный, морской, с продолжительной умеренно холодной зимой и коротким прохладным летом.

Земельный участок с кадастровым номером 29:28:103099:5735 относится к землям поселений (земли населенных пунктов).

Участок находится примерно в 210 м относительно ориентира по направлению на юго-запад. Ориентир расположен за пределами участка. В качестве ориентира выбрано здание, с почтовым адресом: обл. Архангельская, г. Северодвинск, ул. Ломоносова, дом 77.

Площадь отведенного участка составляет 3947 кв.м.

Участок свободен от застройки, покрыт травяной и кустарниковой растительностью.

Непосредственно к участку примыкает озеро Театральное или Руфулерное озеро № 3. Озеро располагается в самом центре города Озеро искусственного происхождения, образованно в результате хозяйственной деятельности при развитии г. Северодвинска.

## **2 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**

Часть земельного участка попадает в водоохранную зону Руфулерного озера № 3. Ширина водоохранной зоны и ширина прибрежной полосы озера составляют 50 м. Все запреты и ограничения, связанные с хозяйственной деятельностью в границах водоохранных зон должны соответствовать ст. 65 п.п. 15, 16,17,18 Водного кодекса РФ.

Взам. инв. №		Подп. и дата		<b>890-20-3-ПЗУ.ПЗ</b>						
Инв. №подл.		Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
		Разработал					07.21	П	1	4
		Н. контр.						<b>ООО «НордПроект»</b>		
		ГИП								
<b>Пояснительная записка</b>										

**3 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)**

Подъезд к жилому дому осуществляется с ул. Ломоносова.

Территория участка разбита на несколько зон: зона парковок для легкового автотранспорта, пешеходная зона, зона площадок, зона зеленых насаждений. Все автостоянки расположены на требуемом расстоянии от проектируемого жилого дома не менее 10 м и 15 м.

Огражденная площадка для мусороконтейнеров расположена с проездом со стороны жилого дома для удобного подъезда мусоросборной машины на допустимом расстоянии от окон. Контейнеры устанавливаются на бетонное покрытие, позволяющее периодически смывать остатки мусора с площадки.

Газоны расположены в местах, свободных от твердых покрытий в границе участка. Зеленые насаждения в виде посадки кустарников отделяют зоны площадок от жилой зоны.

Проезды предусмотрены со всех сторон жилого дома, таким образом обеспечивается доступ пожарных с автолестниц в любое помещение. Расстояние от внутреннего края проезда до стен здания принято от 5.0 до 8.0м, общая ширина проезда принята не менее 4.2м.

**4. Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства**

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество	
			в пределах участка	за пределами участка
1	Площадь участка (2очередь)	м <sup>2</sup>	3947	-
2	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	546,3	-
3	Расчетное количество жителей	чел	69	-
4	Процент застройки	%	13.84	-
5	Процент озеленения	%	20,4	-

Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата

## **5 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**

Вертикальная планировка участка решается путем инженерной подготовки территории подсыпкой песком не ниже уровня возможного подтопления территории, определенного раз в сто лет. Детальная планировка, определяется при рабочем проектировании, исходя из условий отвода поверхностных вод за счет продольных и поперечных уклонов к дождеприемникам проектируемой и существующей ливневой канализации.

## **6 Описание организации рельефа вертикальной планировкой**

Вертикальная планировка территории выполняется от существующих отметок в увязке с существующей застройкой и планировкой территории. Проектные отметки планировки назначены исходя их условия обеспечения удобного и безопасного движения транспортных средств, пешеходов, маломобильных групп населения, а также беспрепятственного отвода поверхностных вод в проектируемые и существующие дождеприемные колодцы, газоны.

## **7 Описание решений по благоустройству территории**

Благоустройство объекта выполняется в пределах территории проектирования, в соответствии с действующими на момент проектирования строительными нормами и правилами. Форма здания, его постановка на местности, и его внутренняя планировка определены в соответствии с соблюдением санитарно-гигиенических условий. До соседних зданий устроены достаточные нормативные разрывы с учетом не затенения соседних зданий и инсоляции дворовой территории. Здания вместе с окружающей застройкой организует пространство двора. Входы организованы со стороны двора. На дворовом пространстве расположены комплексные площадки общего пользования, озеленение в виде газона, посадки деревьев и кустарников. Въезд и выезд на территорию квартала предусмотрен с ул. Ломоносова по дворовым проездам.

Покрытие всех проездов и площадок для стоянки автотранспорта предусмотрено с асфальтобетонным покрытием. Пешеходные тротуары и дорожки – с покрытием мелкогабаритной тротуарной плиткой. В местах пересечения тротуаров с проезжей частью необходимо устройство специальных съездов для маломобильных групп населения с уклоном не более 10%. Высота бортового камня в местах пересечения тротуаров, а также перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль эксплуатируемых газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного

Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Интв. №подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №			

Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	-------	------	--------	-------	------

**890-20-3-ПЗУ.ПЗ**

Лист

3

движения не должна превышать 0,04м.

Озеленение выполняется посадкой саженцев кустарников, устройством газона с посевом смеси многолетних трав, устройством откосов, толщина почвенно-растительного слоя должна быть не менее 20см.

**8. 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**

Территория участка разбита на несколько зон: зона парковок для легкового автотранспорта, пешеходная зона, зона площадок (детская, взрослая, спортивная и хозяйственная), зона зеленых насаждений.

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

Подъезд к жилому дому осуществляется с ул. Ломоносова.

Вдоль главного фасада предусмотрен проезд с шириной проезжей части 6м с радиусами поворотов 6м, вдоль проездов устраивается тротуар шириной от 1.5м.

Для обеспечения безопасности участников дорожного движения устанавливаются дорожные знаки, наносится дорожная разметка. Дорожные знаки устанавливаются в соответствии с ГОСТ Р 52289-2004 "Технические средства организации дорожного движения.

В непосредственной видимости существует остановка общественного транспорта.

**10. Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения**

Проектом не предусматривается

**11. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непромышленного назначения**

Проектом не предусматривается

Изм.	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата
Изм.	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата
Изм.	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата
Изм.	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата
Изм.	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата

Взам. инв. №

Подп. и дата

Изм. №подл.

890-20-3-ПЗУ.ПЗ

Лист

4

## 12. Расчет мест хранения легковых автомобилей.

В соответствии с нормативами градостроительного проектирования МО «Северодвинск» требуемое количество мест хранения легковых автомобилей в жилой застройке в пешеходной доступности 800 м определяется исходя из 350 машино-мест на 1000 жителей.

Количество жителей из расчета 35 м<sup>2</sup> площади квартир на чел: 2410,1/35=69 чел.

При расчетном количестве жителей 69, требуемое количество машино-мест составит: 69\*350/1000=24,15 машино-места.

Местными нормативами Северодвинска не регламентирован расчет обеспеченности машино-местами коммерческих помещений. Необходимое количество парковочных мест для встроенных помещений определено в соответствии с рекомендациями таблицы Ж.1\*\* СП 42.13330.2016.

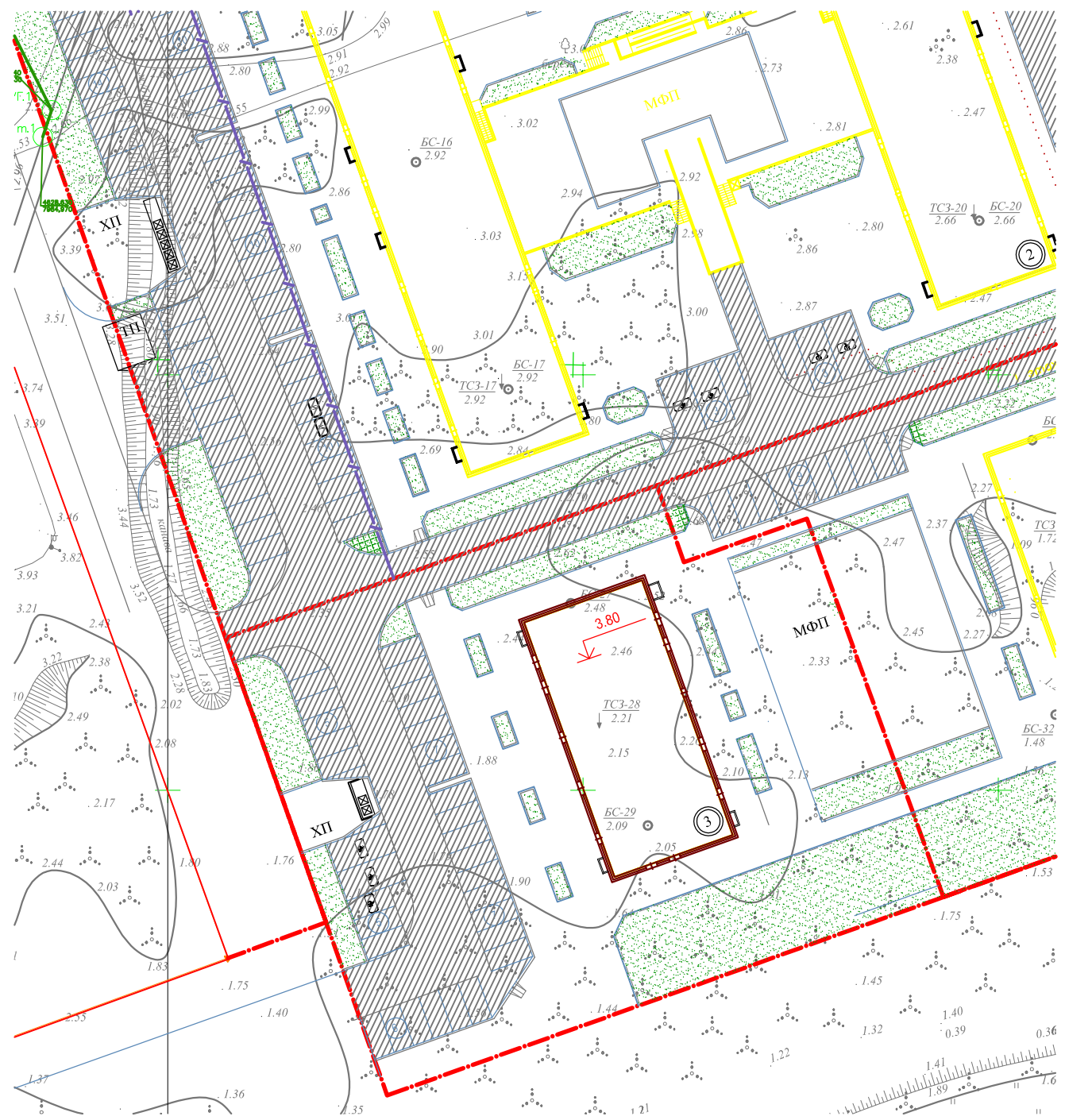
Площадь коммерческих помещений 340,9 м<sup>2</sup>. Предусмотрено размещение проектных организаций, для которых рекомендуется принять 170 м<sup>2</sup> общей площади на 1 машино-место. 340,9/170=2 машино-места.

*\*\* - данная таблица и ссылки на нее не входят в перечень обязательных по Постановлению №985 от 04.07.2020г.*













Проектом предусмотрено 30 машино-мест в границах участка.

Проектом предусмотрено 3 машино-места для МГН, в том числе 2 специализированных места для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске

Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Инв. №подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	890-20-3-ПЗУ.ПЗ			Лист
												5



Условные обозначения

-  - асфальтобетонное покрытие проездов и автостоянок;
-  - покрытие тротуаров и дорожек из мелкогабаритной тротуарной плитки;
-  - покрытие многофункциональной площадки;
-  - покрытие хозяйственной площадки;
-  - озеленение;
-  - озеленение, армированное георешеткой, для проезда спец. техники;
  
- МФП - многофункциональная площадка с оборудованием для занятия спортом, отдыха и игр детей, отдыха взрослого населения;
-  - граница участка;
- ХП - хозяйственная площадка;
-  - парковочное место (размер 2.5х5.3м);
-  - машиноместо для инвалидов, группы мобильности М1...М3 (размер 2.5х5.3м);
-  - специализированное "уширенное" машиноместо для инвалидов на кресле-коляске (размер 3.6х6.0м);
-  - жилой дом с полуподземным паркингом (проектируемый);
-  - жилой дом (проектируемый);
- ТП - трансформаторная подстанция

1. Благоустройство и озеленение территории выполняется по отдельному дизайн-проекту и согласованию.

						890-20-3-ПЗУ			
						Многофункциональная застройка г. Северодвинск, градостроительный квартал №100			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Жилой комплекс 3 очередь строительства	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Нечаева			09.21		П	1	5
						Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	ООО "НоргПроект"		
Норм.контр.	Никулин								
ГНП	Никулин								

СОГЛАСОВАНО

Взам. инв. №

Подпись и дата

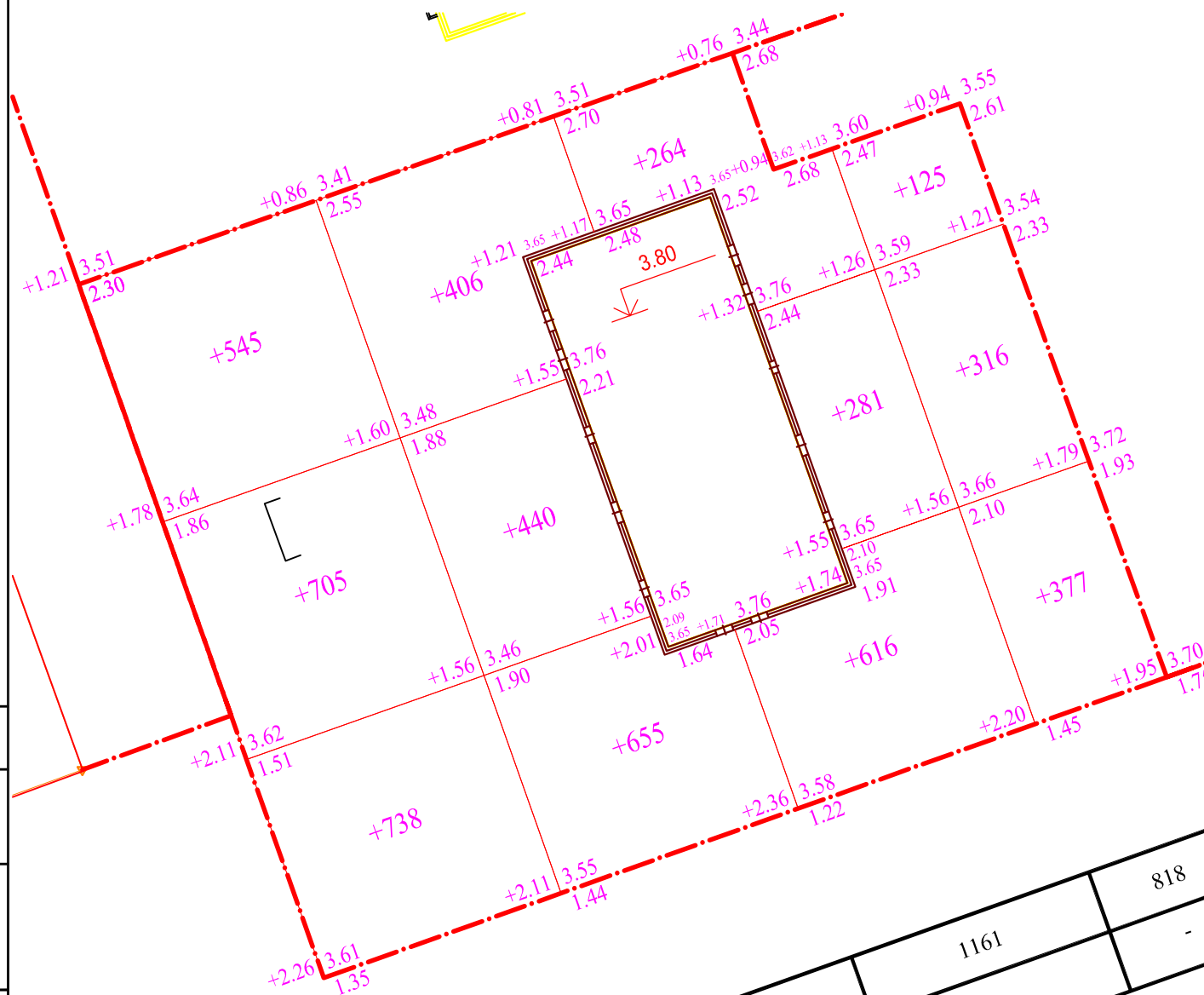
Инв. № подл.

Наименование грунта	Количество, м³				Примечание
	в пределах участка		за пределами участка		
	Насыпь (+)	Выемка (-)	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	5468				
2. Вытесненный грунт,		1208			
в т. ч. при устройстве:					
а) автодорожных покрытий					
1016.09x0.35+1476.10x0.45+323.96x0.2=1085		(1085)			
б) растительного грунта под газоны					
614.62x0.20=123		(123)			
3. ***Поправка на уплотнение	547				
ВСЕГО пригодного грунта	6015	1208			
4. Недостаток пригодного грунта		4807			
5. Плодородный грунт, всего,		123			
в т. ч.:					
а) используемый для озеленения территории	123				
6. ИТОГО перерабатываемого грунта	6138	6138			

\*\*\* песок средней крупности с купл.=1.1

1. Система высот Балтийская 1967 г.
2. План земляных масс выполнен от существующих отметок.
3. Под зданием планировка не учтена.
4. Подсыпка по планировке производится песком. На газонах верхние 20см подсыпаются растительным грунтом.
5. При подсчете объемов работ учтены следующие коэффициенты (согласно СНиП 3.02.01-87 "Земляные сооружения, основания и фундаменты"):
  - К=1% – потери грунта при транспортировке;
  - К=2.5% – потери грунта при перемещении бульдозером;
  - К=10% – величина запаса на уплотнение.

						890-20-3-ПЗУ			
						Многофункциональная застройка г. Северодвинск, градостроительный квартал №100			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Жилой комплекс 3 очередь строительства	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Нечаева			10.21		П	2	5
						План земляных масс М 1:500		000 "НоргПроект"	
Норм.контр.	Никулин								
ГИП	Никулин								



Итого, м³	Насыпь (+)	1988	1501	1161	818	5468
	Выемка (-)	-	-	-	-	-

Условные обозначения:

- |              |   |                              |                       |
|--------------|---|------------------------------|-----------------------|
| +1.12   4.70 | — | рабочая отметка              | планировочная отметка |
| 3.58         |   |                              | существующая отметка  |
| +351         | — | объем планировки;            |                       |
| —            | — | граница отведенного участка. |                       |

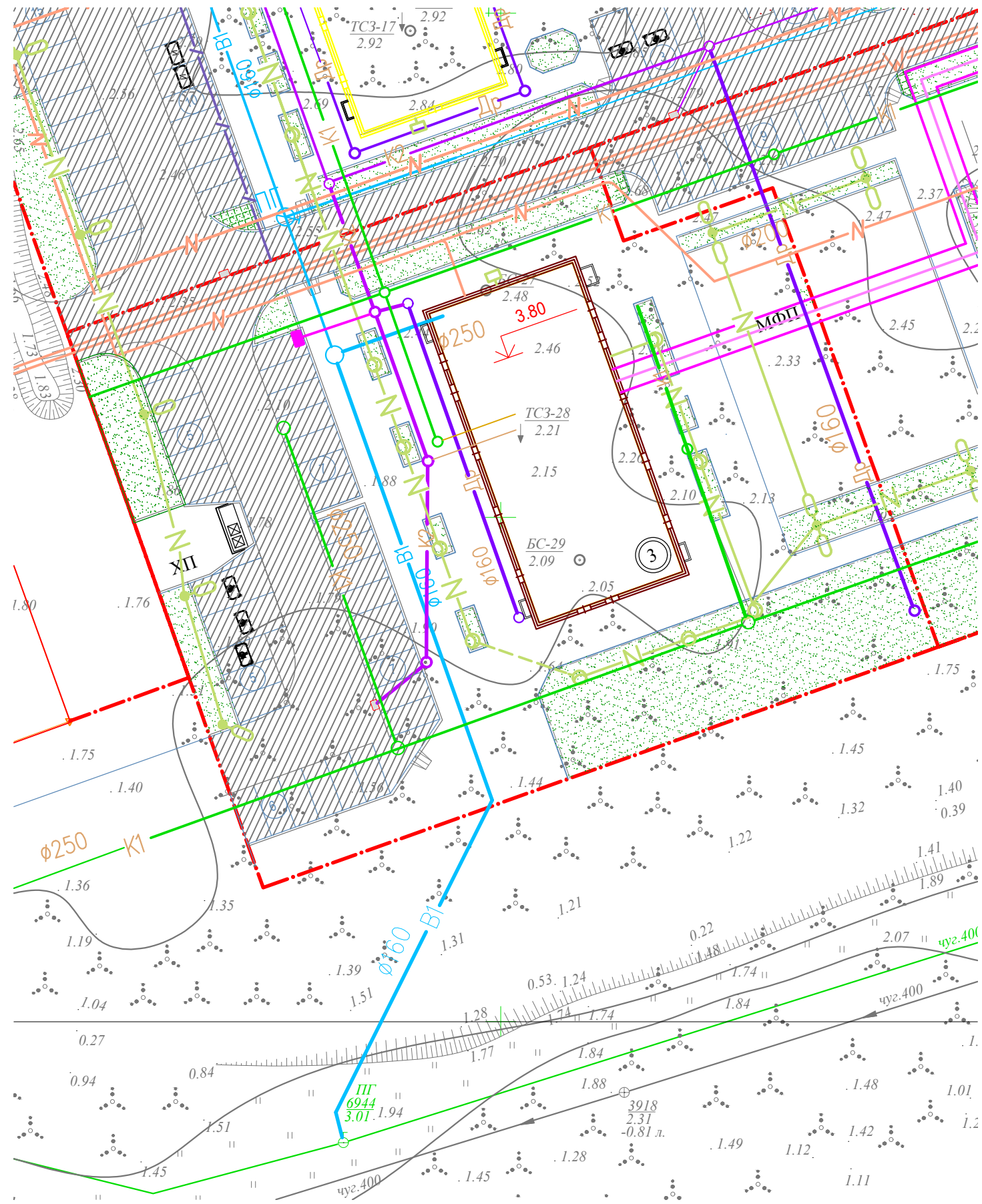
СОГЛАСОВАНО

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

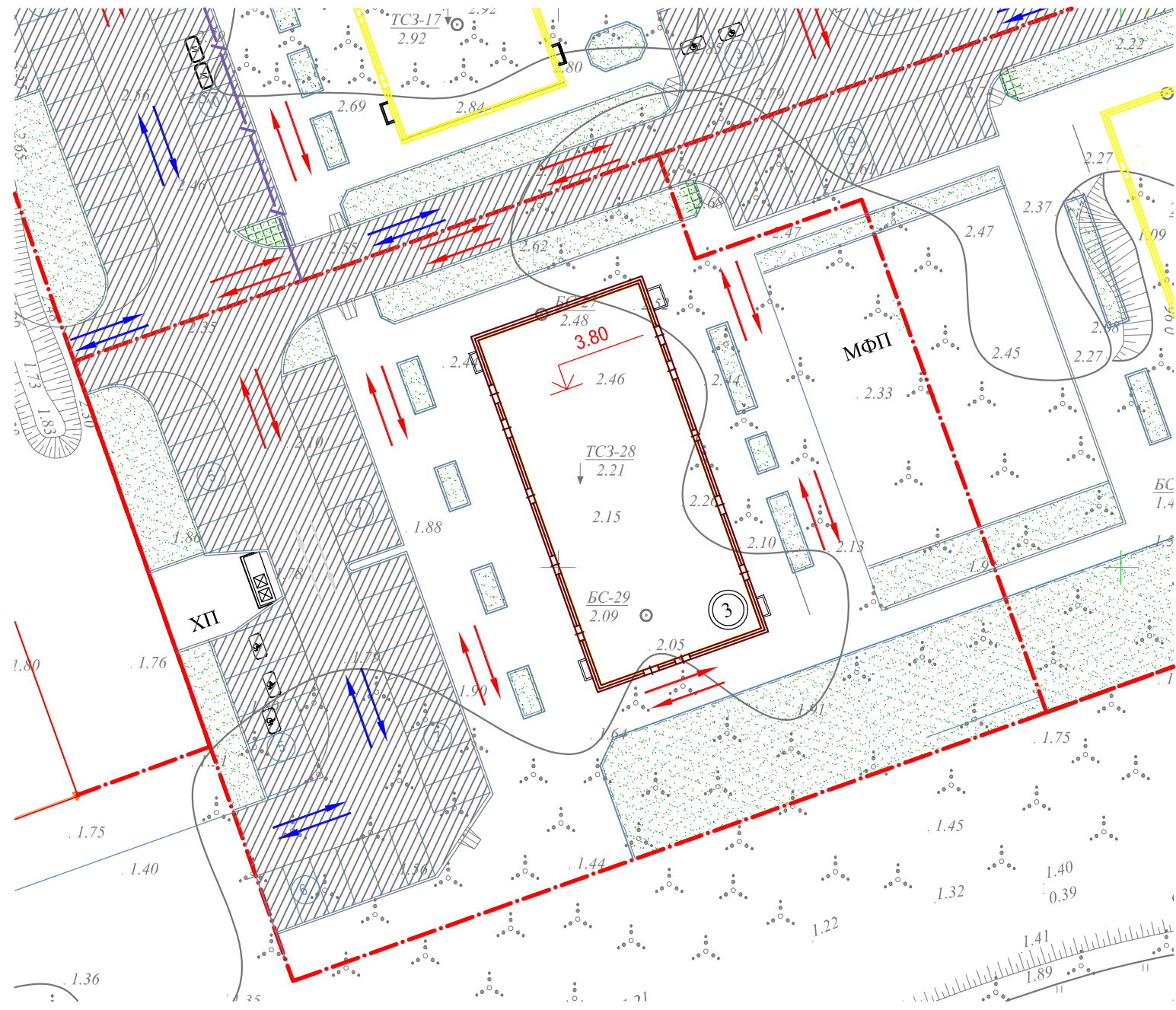




## Условные обозначения

- |  |           |   |
|--|-----------|---|
|  | <b>Т</b>  | Проектируемая теплосеть   |
|  | <b>В1</b> | Проектируемый водопровод  |
|  | <b>К1</b> | Проектируемая хоз. бытовая канализация                                    |
|  | <b>К2</b> | Проектируемая ливневая канализация  |
|  | <b>W</b>  | Проектируемая кабельная трасса 10,0 кВ                                    |
|  | <b>N</b>  | Проектируемая кабельная трасса 0,4 кВ                                     |
|  | <b>N</b>  | Проектируемая кабельная трасса в трубе                                    |
|  | ККС-3     | Проектируемый телефонный колодец  |
|  |           | Проектируемая телефонная канализация                                      |
|  |           | Проектируемая опора наружного освещения с консольным светильником (h 10м) |
|  |           | Проектируемая опора наружного освещения торшерного исполнения (h 4м)      |
|  |           | Проектируемый светильник наружного освещения фасадный                     |

						890-20-3-ПЗУ			
						Многофункциональная застройка г. Северодвинск, градостроительный квартал №100			
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата	Жилой комплекс 3 очередь строительства	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Нечаева			09.21		П	3	5
Норм.контр.		Никулин					Сводный план инженерных сетей М 1:500		
ГИП		Никулин				ООО "НоргПроект"			



Условные обозначения

- направление движения транспортных средств;
- направление движения транспортных средств пожаротушения;
- направление движения мусоровоза;
- места стоянок а/транспорта инвалидов;

1. Для возможности проезда маломобильных групп населения, в месте примыкания проезжей части к тротуару, установить бортовые камни с наклоном.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

890-20-3-ПЗУ					
Многофункциональная застройка г. Северодвинск, градостроительный квартал №100					
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата
Разраб.		Нечаева			10.21
Жилой комплекс 3 очередь строительства				Стадия	Лист
				П	4
				Листов	5
Схема организации движения М 1:500				ООО "НоргПроект"	
Норм.контр.	Никулин				
ГИП	Никулин				



СОГЛАСОВАНО

Имя, № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

						<i>890-20-3-ПЗУ</i>			
						Многофункциональная застройка в Северодвинск, градостроительный квартал №100			
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Жилой комплекс 3 очередь строительства	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	<i>Вилкин</i>				<i>06.21</i>		<i>п</i>	<i>5</i>	<i>5</i>
						Ситуационный план М 1:2500	ООО "НоргПроект"		
Норм.контр.	<i>Ложкин</i>								
ГИП	<i>Поварешкин</i>								