

**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ  
НЕЧАЕВ НИКИТА АНАТОЛЬЕВИЧ**

**ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ПО АДРЕСУ: Г. АРХАНГЕЛЬСК, УЛ. НАГОРНАЯ,  
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ  
29:22:040610:1539, 29:22:040610:63, 29:22:040610:619, 29:22:040610:819**

**ЭТАП 1**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

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

**003–22–1–ПЗУ**

**Том 2**

Архангельск  
2023

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

**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ  
НЕЧАЕВ НИКИТА АНАТОЛЬЕВИЧ**

**ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ПО АДРЕСУ:  
Г. АРХАНГЕЛЬСК, УЛ. НАГОРНАЯ,  
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ  
29:22:040610:1539, 29:22:040610:63,  
29:22:040610:619, 29:22:040610:819**

**ЭТАП 1**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

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

**003-22-1-ПЗУ**

**Том 2**

**Главный инженер проекта**



**Н.А. Нечаев**

**Архангельск  
2023**

Индв. № подлин.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Индв. № дубл.	Подпись и дата







- Охранная зона транспорта, стоящая на учете в ЕГРН ("Приаэродромная территория аэропорта Васьково. Пятая подзона", реестровый номер 29:00-6.283) - 17572 кв.м (Решение Архангельского МТУ Росавиации № 17-П от 02.03.2020).

- Охранная зона транспорта, стоящая на учете в ЕГРН ("Приаэродромная территория аэропорта Васьково. Шестая подзона", реестровый номер 29:00-6.286) -17572 кв.м (Решение Архангельского МТУ Росавиации № 17-П от 02.03.2020).

- Охранная зона транспорта, стоящая на учете в ЕГРН ("Приаэродромная территория аэропорта Васьково.", реестровый номер 29:00-6.285) -17572 кв.м (Решение Архангельского МТУ Росавиации № 17-П от 02.03.2020).

- Подзона ЗРЗ-2 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия (ЗРЗ) -17572 кв.м, границы исторической части города на начало XX века -17572 кв.м, ценные участки зеленых насаждений -2172 кв.м (Постановление Правительства Архангельской области от 18 ноября 2014 г. № 460-пп "Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории исторического центра города Архангельска (в Ломоносовском, Октябрьском и Соломбальском территориальных округах)").

**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 и описание 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 жилого комплекса со встроенными помещениями и пристроенной подземной парковкой расположена на пересечении ул. Нагорная и ул. Тимме Я. в г. Архангельске в Октябрьском территориальном округе.

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					003-22-1-ПЗУ-ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.		

Согласно градостроительного регламента участки для проектирования расположены в многофункциональной общественно-деловой зоне (кодированное обозначение зоны -О1).

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

Наименование	Ед.изм.	Показатель
Площадь земельных участков	га	1,7572
Площадь земельного участка 29:22:040610:1539	га	0,7079
Площадь земельного участка 29:22:040610:63	га	0,1937
Площадь земельного участка 29:22:040610:619	га	0,4179
Площадь земельного участка 29:22:040610:819	га	0,4377
Этажность	этаж	8-11
Площадь застройки I этапа (с учетом подземной парковки)	кв.м	4741,2
Расчетное количество жителей	чел	412
Площадь озеленения	%	17
Количество парковочных мест,	маш./мест	86
- в т.ч. в подземной автостоянке	маш./мест	66
- в т.ч. открытых	маш./мест	20
- в т.ч. для «инвалидов-колясочников»	маш./мест	1

**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:

- 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;

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

							003-22-1-ПЗУ-ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата			3

- возвышение проектируемого участка над соседними.

**е) описание организации рельефа вертикальной планировкой.**

Рельеф участка неровный, с перепадами абсолютных отметок земли от 2.41 до 5.09 м.

За условную отметку 0.000 принята абсолютная отметка 5,750 в Балтийской системе высот 1954 года.

**ж) описание решений по благоустройству территории.**

Комплект ПЗУ выполнен на топоснове, выполненной ООО «Геоизыскания» в мае 2022 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.

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

Благоустройство и озеленение отведенной территории включает:

- строительство проездов, стоянок, многофункциональной площадки, тротуаров;
- обустройство территории переносными изделиями малых форм;
- устройство и засев газонов.

Удельные размеры площадок, кв.м/чел. приняты согласно ст.15 п.2 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Архангельск». Количество жителей для 1 этапа определено в соответствии с заданием на проектирование и СП 42.13330.2016 исходя из 40 м<sup>2</sup> общей площади квартир на 1 чел.

Удельные размеры площадок общего пользования определяются исходя из расчетного количества жителей 412 чел. Согласно п.7.5 допускается уменьшать, но не более чем на 50%, удельные размеры площадок: хозяйственных, детских игровых, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения.

Хозяйственная площадка:  $0,5 * 0,15 * 412 = 30,9$  кв.м.

Предусмотрены открытые площадки для сбора мусора.

Детская площадка:  $0,5 * 0,3 * 412$  чел. = 61,8 кв.м;

Спортивная площадка:  $0,5 * 1,0 * 412 = 206$  кв.м;

Площадка для отдыха:  $0,5 * 0,1 * 412 = 20,6$  кв.м;

Итого требуется: 288,4 кв.м.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	003-22-1-ПЗУ-ТЧ						Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата	4



зданий, строений 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 междолевые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения.**

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

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

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

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

Благоустройство здания проектом предусмотрено в увязке с существующим благоустройством территории жилого района и предусматривает автомобильные связи с другими районами города по ул. Тимме Я., ул. Воскресенской и ул. Гагарина. Обслуживание пассажирского потока на данной территории осуществляется общественным транспортом-автобусом.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					003-22-1-ПЗУ-ТЧ	Лист
								6
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата			