

ООО «СТРОЙПРОГРЕСС»

Регистрационный номер в реестре членов 310124/132 от 31.01.24г.

Саморегулируемая организация: АС «Национальный альянс проектировщиков «ГлавПроект»

Заказчик – Управление экономического
развития администрации городского
округа Архангельской области «Котлас»

**Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный
проект по созданию объекта капитального строительства
«Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу:
Архангельская область, г. Котлас, ул. Кедрова, д.33»**

Раздел 2. «Схема планировочной организации земельного участка»

182-24-ПЗУ

Том 2

Изм.	№ док.	Подп.	Дата
1			05.24г.
2			06.24г.
3			09.24г.
4			10.24г.
5			05.25г.

г. Котлас
2024 г.

ООО «СТРОЙПРОГРЕСС»

Регистрационный номер в реестре членов 310124/132 от 31.01.24г.

Саморегулируемая организация: АС «Национальный альянс проектировщиков «ГлавПроект»

*Заказчик – Управление экономического
развития администрации городского
округа Архангельской области «Котлас»*

*Обоснование инвестиций, осуществляемых в инвестиционный
проект по созданию объекта капитального строительства
«Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу:
Архангельская область, г. Котлас, ул. Кедрова, д.33»*

Раздел 2. «Схема планировочной организации земельного участка»

182-24-ПЗУ

Том 2

Директор

А.С. Козлов

ГИП

И.Н. Мосеева

*г. Котлас
2024 г.*

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	2	3	4
1	182-24-ПЗ	Раздел 1 "Пояснительная записка"	
2	182-24-ПЗУ	Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка"	
3	182-24-АР	Раздел 3 "Основные (принципиальные) архитектурные решения"	
4	182-24-КР	Раздел 4 "Основные (принципиальные) конструктивные и объемно-планировочные решения"	
5	182-24-ИОС	Раздел 5 "Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений"	
6	182-24-ПОС	Раздел 6 "Проект организации строительства"	
8	182-24-ООС	Раздел 8 "Перечень мероприятий по охране окружающей среды"	
9	182-24-ПБ	Раздел 9 "Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности"	
10	182-24-СМ	Раздел 10. "Обоснование предполагаемой (предельной) стоимости строительства"	
11	182-24-ЭЭ	Раздел 11 "Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергoeffективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов"	
12	182-24-ЗП	Раздел 12. "Проект задания на проектирование"	

Настоящая проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

Главный инженер проекта



И.Н. Мосеева

182-24-СП

Инв. № подл.	Дата и подпись	Взам. инв. №
Разработ.	Марышева	03.24
Проверил	Родзевич	03.24
Н.контроль	Родзевич	03.24
ГИП	Мосеева	03.24
Состав проектной документации		
Стадия	Лист	Листов
ОИ	1	1
ООО "СТРОЙПРОГРЕСС"		

Обозначение	Наименование	Примечание
182-24-ПЗУ-С	Содержание тома	
182-24-ПЗУ.ТЧ	Текстовая часть	
	1. Краткая характеристика места размещения объекта капитального строительства, описание земельного участка (в том числе сведения о категории земель), обоснование планировочной организации участка, схем транспортных коммуникаций и решений по благоустройству территории	
	2. Обоснование размеров земельного участка (земельных участков), на котором планируется размещение объекта капитального строительства, если такие размеры не установлены нормами отвода земель для конкретных видов деятельности, или правилами землепользования и застройки, или проектом планировки территории, проектом межевания территории, и информация об оформлении прав на такой земельный участок	
	3. 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.	
182-24-ПЗУ.ГЧ	Графическая часть	
1	Ситуационный план в радиусе 0,8 км	
2	Схема планировочной организации земельного участка. М1:500	изм.4
3	Сводный план инженерных сетей. М1:1000	изм.5
4	Схема организации рельефа. М1:500	изм.3
5	План расположения ПГ. М1:2000	изм.1.
6	Схема расположения земельного участка относительно ЗОУИТ	нов.

изм.5					05.25	182-24-ПЗУ-С		
Изм.	Кол.	Лис	№ док	Подпис	Дата			
Разработ.	Мосеева			03.24г.	Содержание тома			Стадия
Проверил	Родзевич			03.24г.				Лист
								Листов
Н.Контроль	Марышева			03.24г.				
ГИП	Мосеева			03.24г.				ООО «СТРОЙПРОГРЕСС»

1. Краткая характеристика места размещения объекта капитального строительства, описание земельного участка (в том числе сведения о категории земель), обоснование планировочной организации участка, схем транспортных коммуникаций и решений по благоустройству территории.

Участок, отведенные под проектирование, расположен в Архангельской области, городской округ «Котлас», ул. Кедрова, д.33 (к.н. 29:24:050104:2742).

Функциональная зона (ЖЗ) – «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами» этажность не выше 8-ми этажей.

Проектируемый объект капитального строительства не имеет санитарно-защитной зоны.

Земельный участок относится к землям населенных пунктов.

Земельный участок свободен от построек.

Демонтаж труб ливневой канализации, показанной условно на топографической съемке, пересекающей земельный участок строительства, производится при подтверждении наличия сети.

Система отметок относительная, за отм. 0,000 принята отметка чистого пола 1-го этажа, что соответствует абс. отметке 66.29.

Абсолютные отметки участка работ изменяются в пределах 63.97 – 65.32м.

Асфальтобетонные и иные твердые покрытия на участках отсутствуют.

Транспортная связь с другими районами населенного пункта осуществляется через выезд на ул. Кедрова.

Территория обустраивается согласно схеме планировочной организации земельного участка с учетом общих решений земельного участка.

Компоновка планировочной организации участка решена с учетом противопожарных и санитарных требований.

Инженерные сети и сооружения, обеспечивающие жизнедеятельность проектируемого здания, предусмотрены с учетом существующей застройки.

Тип жилых домов и квартир по уровню комфорта – муниципальный.

Благоустройством дворовой территории предусмотрено: открытая стоянка для автотранспорта, площадка для игр детей, площадка для занятия физкультурой, площадка для отдыха взрослых, площадка для сушки белья, площадка для чистки вещей.

Количество людей, проживающих в жилых домах определяем согласно табл. 5.1 СП 4.2.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Для муниципальных квартир норма площади жилья в расчете на одного человека – 20кв.м. Исходя из общей площади квартир (3015.5 кв.м.) принято количество жителей – 151.

Расчет минимально необходимого количества машино-мест выполнен согласно региональным нормативам Архангельской области № 123-пп от 19.06.2016 с последними изменениями. Для помещений жилого назначения многоквартирного дома принято из расчета 1 машино-место на 135 кв. м общей площади (общая площадь квартир здания равна 3015.5 кв.м), необходимое количество машино-мест – 23. Проектом принято – 23 маш.-мест, включая 3 места для МГН.

Таблица 1 – Техничко-экономические показатели

Поз.	Наименование	Всего
1	Площадь ЗУ	4299 м ²
2	Площадь застройки – Процент застройки	1009.9 м ² 23,0%

пп от 19.04.2016 (с изменениями от 04.08.2022). Д

							Лист
изм.4					10.24	182-24-ПЗУ.ТЧ	2
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

3	Площадь озеленения	1316.9 м ² (30.6%)
4	Площадь площадок с не твердым покрытием в границах участков	296 м ²
5	Площадь твердых покрытий в границе участка	1676.2 м ²
6	Площадь твердых покрытий за границами участка	154.6 м ²
7	Площадь площадок с не твердым покрытием за границей участка	221 м ²

Таблица 2 – Расчет площадок

Назначение площадки	Удельный размер площадок общего пользования, м/100 кв.м. общей площади квартир	Требуется, кв.м.	Предусмотрено, кв.м
Для игр детей дошкольного и младшего возраста	4	30.13×4=120.5	121
Для отдыха взрослого населения	1	30.13	36.5
Для занятия физкультурой	5.5	30.13×5.5=165.7	175
Для хозяйственных целей	2	30.13×2=60.26	61
Озеленения	33.4	30.13×33.4=1006	1316.9

Расчет площадок выполнен с учетом требований Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Котлас», утв. решением Собранием депутатов МО «Котлас» от 19 октября 2017г. №238-н.

Расстояние между различными проектируемыми и существующими сетями, между проектируемыми сетями и зданиями приняты в соответствии с требованиями СП42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*".

2. Обоснование размеров земельного участка (земельных участков), на котором планируется размещение объекта капитального строительства, если такие размеры не установлены нормами отвода земель для конкретных видов деятельности, или правилами землепользования и застройки, или проектом планировки территории, проектом межевания территории, и информация об оформлении прав на такой земельный участок.

На основании градостроительного плана земельного участка РФ-29-2-03-0-00-2024-0039-0 от 04.06.2024г.; на основании Проекта планировки и проекта межевания территории утв. постановлением администрации городского округа АО «Котлас» от 9 февраля 2024г. №299 «Об утверждении проекта внесения в проект планировки и проект межевания территории Южного района города Котласа в границах квартала №10»; Правил землепользования и застройки

							Лист
изм.3					09.24	182-24-ПЗУ.ТЧ	3
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

городского округа Архангельской области «Котлас» утв. постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 14 июня 2023г №28-п «Об утверждении правил землепользования и застройки городского округа Архангельской области «Котлас».

Требования ГПЗУ к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства:

- назначение объекта капитального строительства: среднеэтажный многоквартирный жилой дом;
- предельное количество этажей – 5 эт;
- отступ от красной линии улиц – 6м;
- отступ от границ земельного участка – 3м;
- процент застройки – 40%.

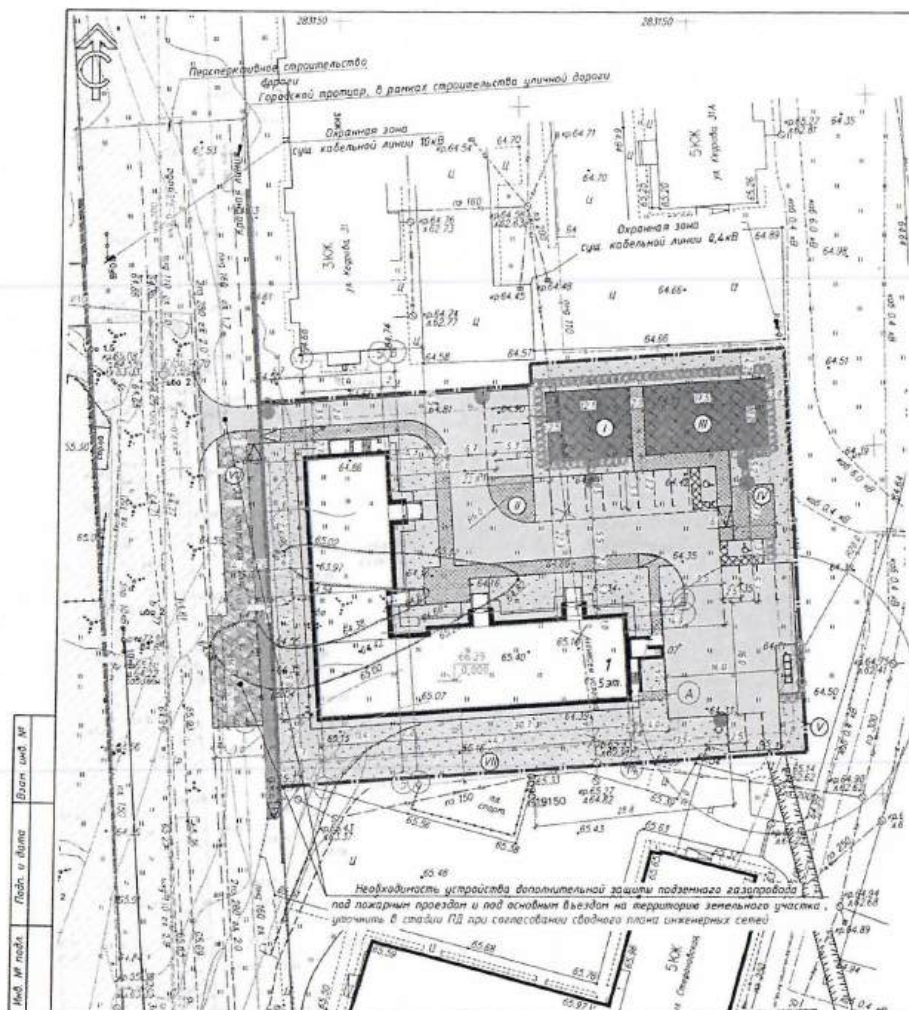
3. Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод.

Предусмотрена подсыпка территории, ориентируясь на отметки рельефа соседних земельных участков. Отвод поверхностных вод с твердых покрытий проезда и стоянки для автомашин предусмотрен в проектируемые дождеприемные колодца, отвод воды в закрытую внутриквартальную ливневую сеть. **Предусмотрен кольцевой дренаж здания с целью предотвращения затопления помещений, расположенных ниже отметки отмостки здания.**

Водоносный горизонт – не определен.

						182-24-ПЗУ.ТЧ	Лист
изм.3					08.24		4
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

Приложение А (обязательное)



Согласовано
Управление экономического
развития администрации ГО "Копилас"

Отдел архитектуры и градостроительства
ГО "Копилас"

Технико-экономические показатели земельного
участка №29-24-050104-2142, предоставленного для
размещения объекта капитального строительства

- Площадь участка - 4299,0 м²
- Площадь застройки - 1009,9 м² (23%)
- Площадь озеленения - 1316,9 м² (30,6%)

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Помещение на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²		Средний объем, м ³	
			Жилый	Все-го	Застройки	Общая нормируемая	Застройки	Всего
1	Многоквартирный дом	5	1	55	1009,9			134,867

Ведомость проездов, тротуаров, площадок

Условное изображение	Наименование	Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ²	Тип покрытия	Тип покрытия
	Проезд, стоянка (общее число 23 машиномест)	-	-	1136,3	БП	Асфальт
	Тротуар	-	-	273,0	БП	Плитка тротуарная
	Площадка для парковки	12,1	10	121,0	БП	Резиновое
	Место отдыха для населения	-	-	36,5	БП	Плитка тротуарная
	Площадка для занятий физкультурой ***	17,5	10	175,0	БП	Резиновое
	Площадка для хозяйственных нужд (сушка белья)	7,9	6	47,4	БП	Минерал ватный
	Площадка для мусорокапитанов (с установкой 4-х контейнеров)	7	3	21,0	БП	Минерал ватный
	ИТОГО твердых покрытий			1676,7		
	ИТОГО не твердых покрытий			296,0		

Ведомость элементов озеленения

№ по плану	Наименование породы и вида насаждения	Возраст, лет	Кол-во	Примечание
(V)	Газон обыкновенный	м ²	1316,9	Газонный дерн, слой 15 см
(V)	Низкорослый кустарник	шт	110	
(V)	Газон укрепленный георешеткой - для обеспечения подвеса газ. техники	м ²	221	по проекту для участка

Количество машино-мест - 23, из расчета 1 машино-места на 135 кв.м. общей площади квартир (3015,5 кв.м.)

** Площадка для мусорокапитанов выкладывается с ограждением высотой не менее 1,6 м и козырьком надвес и ограждение площадки не должны препятствовать их естественному проветриванию.

*** Добавлено размещение тротуара за границей земельного участка, примыкающего к существующему проезду на территории соседнего участка. Необходимость его строительства решается на стадии разработки - ПД.

*** Площадка для занятий физкультурой выкладывается с ограждением по периметру площадки.

182-24-ПЗУ

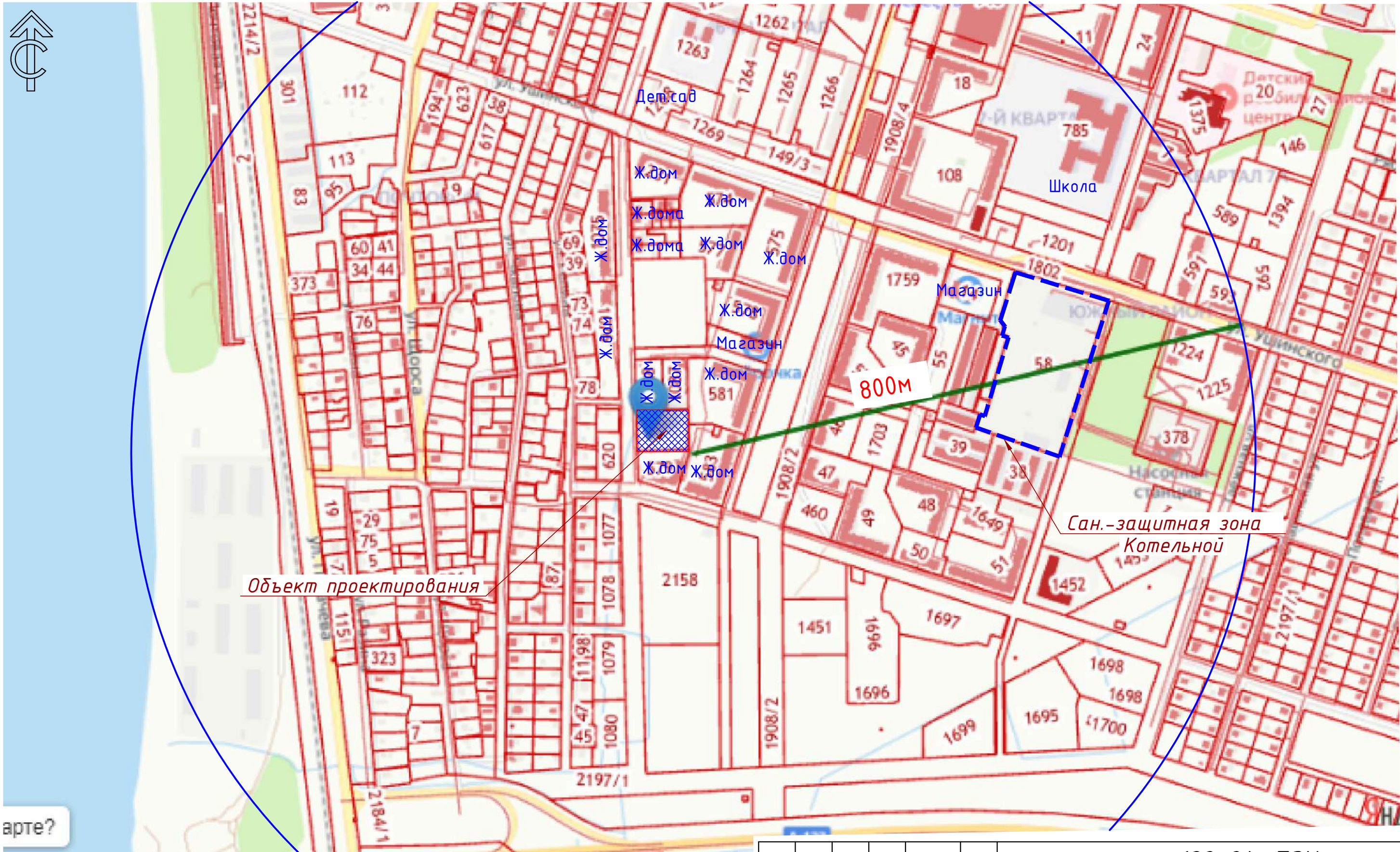
Изм. 1	Кол. 1	Лист 1	Итого 1	Дата 09.12.2024
Разработчик	Михайлова	09.12.2024		
Проверенный	Роздобин	09.12.2024		
Исполнитель	Михайлова	09.12.2024		
Ген. Директор	Михайлова	09.12.2024		

Выполнение работ по подготовке документации инвестиционной, осуществляемой в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства "Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Архангельская область, г. Котлас, ул. Кедровая, д. 33"

Многоквартирный дом


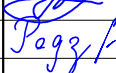
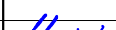

Схема планировочной организации земельного участка, М1:500

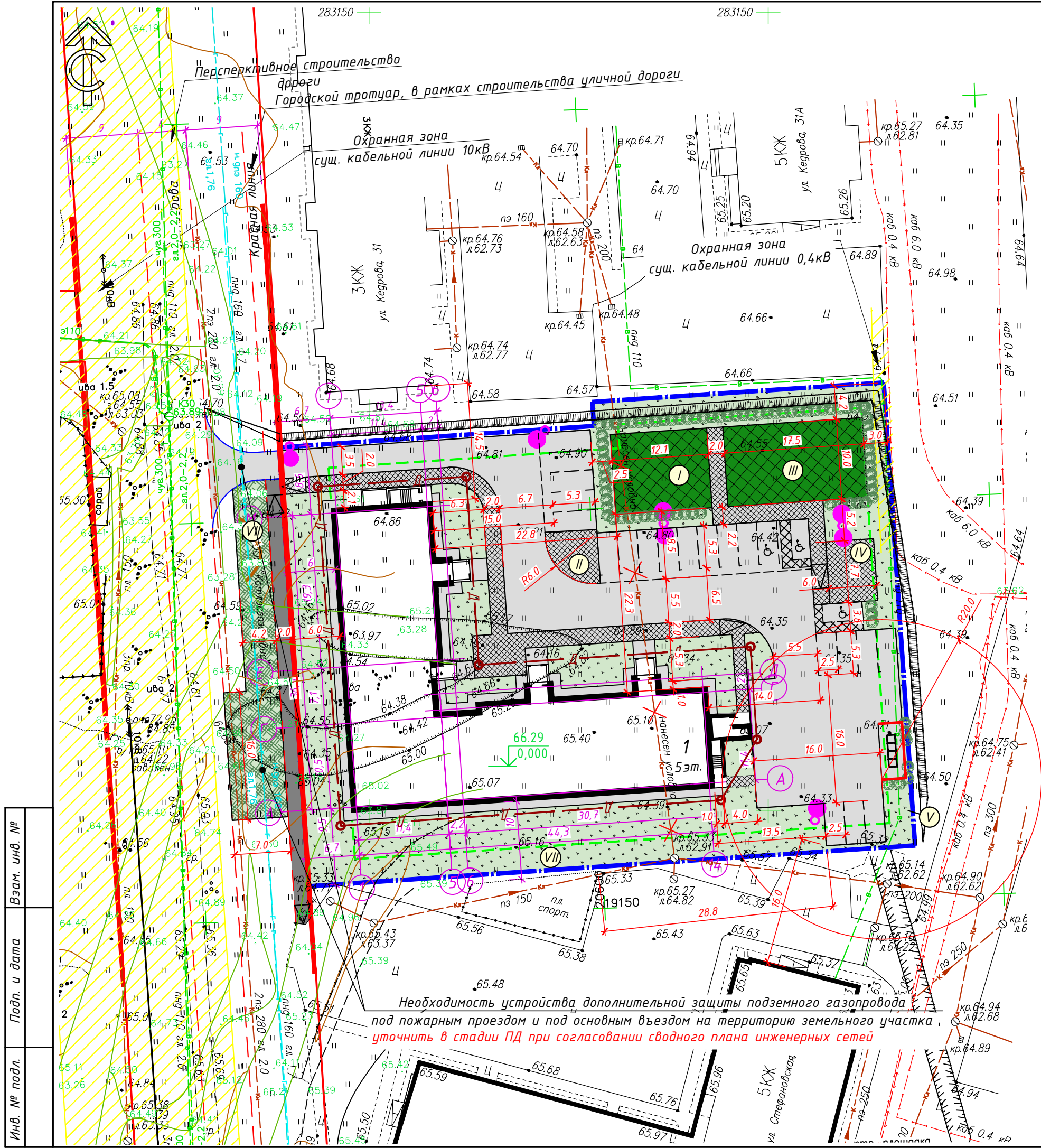
ООО "СТРОЙПРОГРЕСС"



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

Примечание:
Использованы материалы размещенные на Публичной кадастровой карте России.

						182-24 -ПЗУ			
						Выполнение работ по подготовке обоснования инвестиций , осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства "Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Архангельская область, г. Котлас, ул. Кедрова, д.33"			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Многоквартирный дом	Стадия	Лист	Листов
Разработ.		Мосеева			03.24г.		ОИ	1	
Проверил		Родзевич			03.24г.				
						Ситуационный план, в радиусе 0.8 км	ООО "СТРОЙПРОГРЕСС"		
Н.контроль		Марышева			03.24г.				
ГИП		Мосеева			03.24г.				



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

- УСЛОВНО ОБОЗНАЧЕНО
- Граница участка
 - Зона застройки
 - Опора наружного освещения
 - Демонтаж, при подтверждение наличия ливневой сети

Необходимость устройства дополнительной защиты подземного газопровода под пожарным проездом и под основным въездом на территорию земельного участка, уточнить в стадии ПД при согласовании сводного плана инженерных сетей

- Технико-экономические показатели земельного участка №29:24:050104:2742, предоставленного для размещения объекта капитального строительства
- Площадь участка - 4299,0 м²
 - Площадь застройки - 1009.9 м² (23%)
 - Площадь озеленения - 1316.9 м² (30.6%)

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³	
			зданий	квартир	Застройки		Общая нормируемая		здания	Всего
					здания	всего	здания	всего		
1	Многоквартирный дом	5		1	55	1009.9			13486.7	

Ведомость проездов, тротуаров, площадок

Условное изображение	Наименование	Длина, м	Ширина, м	Площадь покрытий, м2		Тип бортового камня	Тип покрытия
				в границе участка	за границей участка		
	Проезд, стоянка (общее число 23 маш/мест)	-	-	1136.3	45.6	БР 100.30.15	Асфал.
	Тротуар	-	-	273.0	109**	БР 100.20.8	Плитка тротуар.
	Отмостка здания	-	-	162	-		Монолит. бетон
I	Площадка для игр детей	12.1	10	121.0	-	БР 100.20.8	Резиновое
II	Место отдыха взр. населения	-	-	36.5	-		Плитка тротуар.
III	Площадка для занятий физкультурой ***	17.5	10	175.0	-		Резиновое
IV	Площадка для хозяйственных нужд (сушка делья)	7.9	6	47.4	-		Монолит. бетон
V	Площадка для мусороконтейнеров (с установкой 4-х контейнеров)*	7	3	21.0	-		Монолит. бетон
	ИТОГО твердых покрытий			1676.2	154.6		
	ИТОГО не твердых покрытий			296.0			

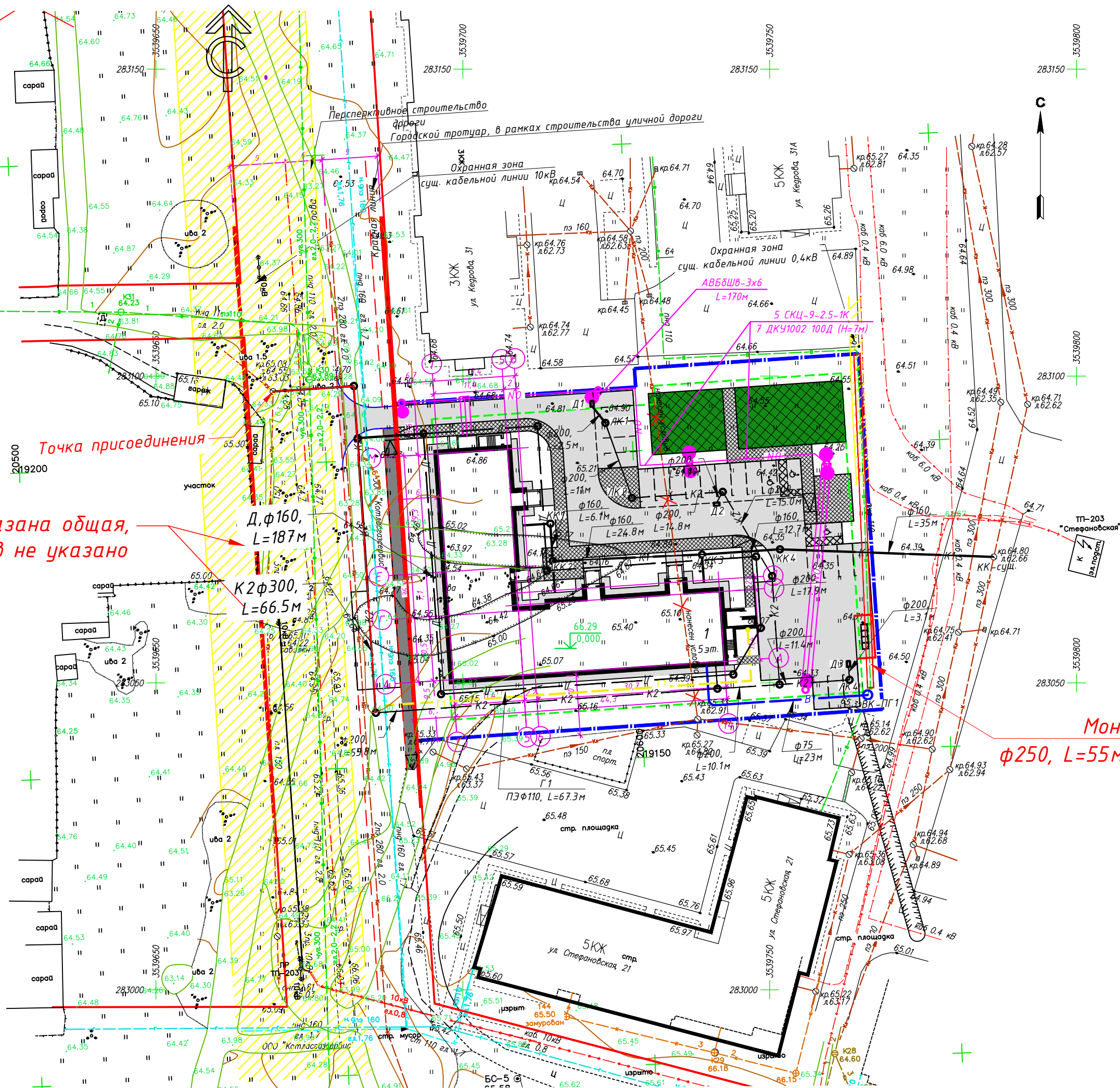
Ведомость элементов озеленения

№ на плане	Наименование породы и вида насаждения	Возраст, лет	Кол-во	Примечание
VI	Газон обыкновенный	м 2	1316.9	Толщина растит. слоя 15 см.
VII	Низкорослый кустарник,	шт	110	
VIII	Газон укрепленный георешеткой - для обеспечения подъезда пож.техники,	м2	221	за границей зем.участка

Количество машино-мест -23, из расчета 1 машино-место на 135 кв.м. общей площади квартир (3015.5 кв.м).
*- Площадка для мусоконтейнеров выполняется с ограждением высотой не менее 1.6м и навесом. Навес и ограждение площадки не должны препятствовать их естественному проветриванию.
**- Добавлено расположение тротуара за границами земельного участка, примыkanie к существующему проезду на территорию соседнего ЗУ. Необходимость его строительства решается на стадии разработки - ПД.
*** - Площадка для занятия физкультурой выполнять с ограждением по периметру площадки.

182-24-ПЗУ					
Выполнение работ по подготовке обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства "Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Архангельская область, г. Котлас, ул. Кедрова, д.33"					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработ.	Мосеева				03.24г.
Проверил	Родзевич				03.24г.
Многоквартирный дом				Стадия	Лист
				ОИ	2
Схема планировочной организации земельного участка. М1:500				ООО "СТРОЙПРОГРЕСС"	
Н.контроль	Марышева				03.24г.
ГИП	Мосеева				03.24г.

длина указана общая,
размещение колодцев не указано



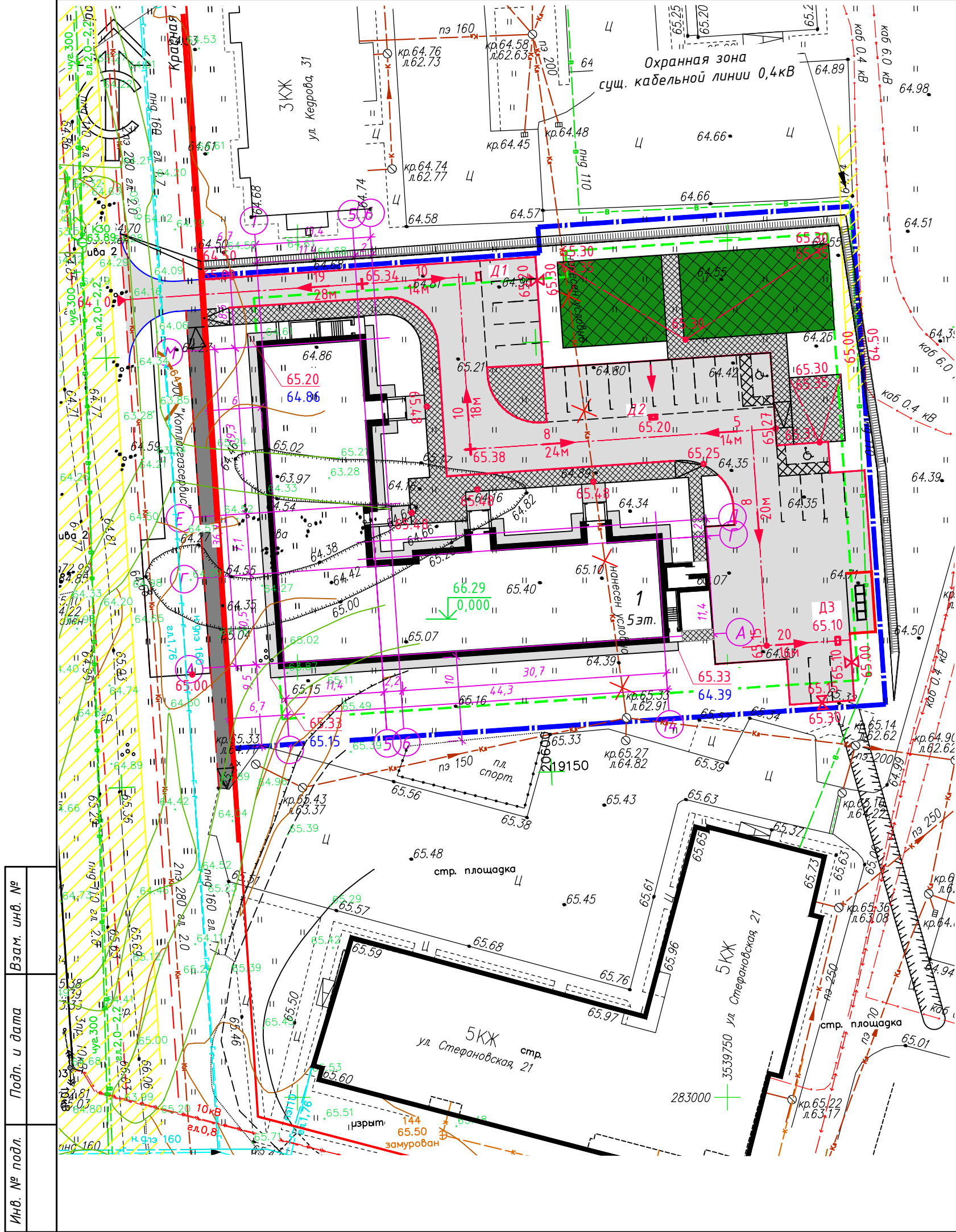
Монтаж стального футляра
ф250, L=55м (на существующий водопровод)

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений											
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м ²				Строительный объем, м ³	
			Зданий	Квартир	Застройки		Общая нормируемая		Здания	Всего	
					зда-ния	все-го	здания	всего			здания
1	Многokвартирный дом	5		1	55	1009.9				13486.7	

Примечание:
Расход на наружное пожаротушение - 15л/с.

- Условные обозначения
- K1 — Хоз.-фекальная канализация
 - B1 — Водопровод
 - Г1 — Газ
 - Ю — Светильник наружного освещения на кронштейне
 - N0 — Эл.кабель наружного освещения
 - K2 — Ливневая канализация
 - Д — Кольцевой дренаж

182-24 -ПЗУ					
изм.5				05.25 г.	Выполнение работ по подготовке обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства "Многokвартирный жилой дом, расположенный по адресу: Архангельская область, г. Котлас, ул. Кедровая, д.33"
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработ.	Мосеева				03.24г.
Проверил	Родзевич				03.24г.
Многokвартирный дом					Стадия
					Лист
Сводный план наружных сетей. М1:500					Листов
					ОИ 3
Н.контроль					ООО "СТРОЙПРОГРЕСС"
ГИП	Марышева			03.24г.	
	Мосеева			03.24г.	



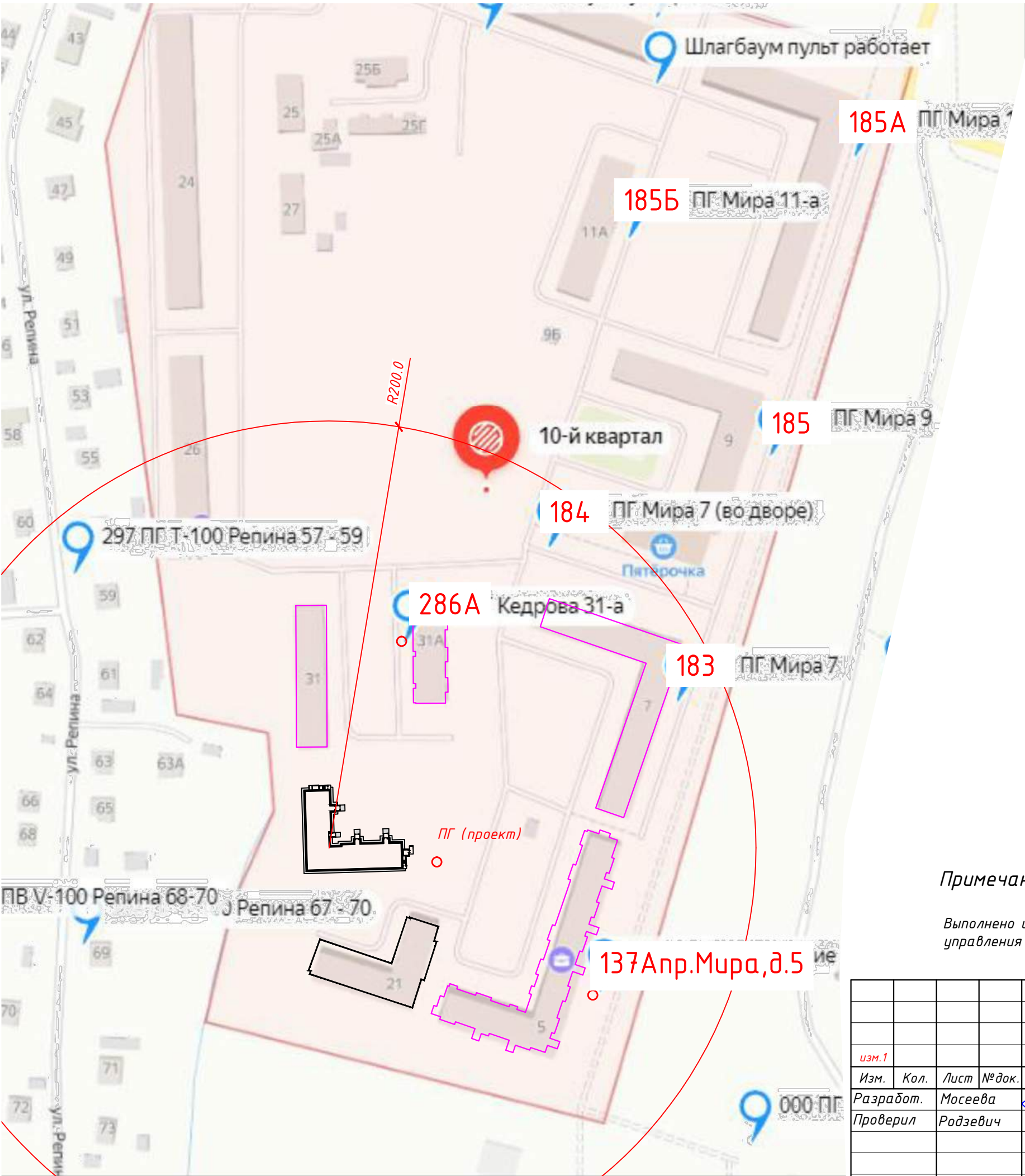
Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³	
			зданий	Квартир	Застройки		Общая нормируемая		здания	Всего
					здания	всего	здания	всего		
1	Многоквартирный дом	5		1	55	1009.9			13486.7	

77.00
76.35
25
15


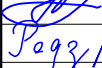


-отметка проектируемая
-отметка существующая
-уклон, в %
-расстояние, в м

						182-24-ПЗУ		
изм.3						Выполнение работ по подготовке обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства "Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Архангельская область, г. Котлас, ул. Кедровая, д.33"		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Многоквартирный дом	Стадия	Лист
Разработ.	Мосеева				03.24г.		ОИ	4
Проверил	Родзевич				03.24г.	Схема организации рельефа. М1:500		
Н.контроль						ООО "СТРОЙПРОГРЕСС"		
ГИП								



Примечание:
Выполнено используя схему к Письму от 2 пожарно-спасательного отряда ФПС ГПС Главного управления МЧС России по Архангельской области.

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


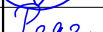
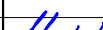

						182-24 -ПЗУ			
						Выполнение работ по подготовке обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства "Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Архангельская область, г. Котлас, ул. Кедрова, д.33"			
изм.1					06.24г.	Многоквартирный дом	Стадия	Лист	Листов
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		ОИ	5	
Разработ.		Мосеева			03.24г.				
Проверил		Родзевич			03.24г.				
Н.контроль		Марышева			03.24г.	План расположения ПГ. М1:2000		ООО "СТРОЙПРОГРЕСС"	
ГИП		Мосеева			03.24г.				



Выполнено с использованием Карты градостроительного зонирования городского округа Котлас, утв. Постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 14 июня 2023г. №28-п.

Зона подтопления



						182-24 -ПЗУ		
						Выполнение работ по подготовке обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционный проект по созданию объекта капитального строительства "Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Архангельская область, г. Котлас, ул. Кедрова, д.33"		
нов.					05.24 г.			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
Разработ.	Мосеева			03.24 г.	Многоквартирный дом	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Родзевич			03.24 г.		ОИ	6	
Н.контроль	Марышева			03.24 г.	Схема расположение земельного участка относительно ЗОУИТ	ООО "СТРОЙПРОГРЕСС"		
ГИП	Мосеева			03.24 г.				