

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«АС-Проект»

Юридический адрес: 167983, Республика Коми, город Сыктывкар, ул. Интернациональная, д.119, оф 426

ИНН/КПП 1101151801/110101001, ОГРН 1141101004934, тел: 8-950-565-42-42

Свидетельство АС «Объединение проектировщиков «ПроектСити» №СРО-П-180-06022013

**«Реконструкция офисного здания с производственными
помещениями и пристройки к цеху макаронных изделий в
гостиницу по адресу: Республика Коми,
г. Сыктывкар, ул. Колхозная»**

Проектная документация

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

10.25/944-СПЗУ

ТОМ 2

г. Сыктывкар, 2025 год

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АС-Проект»**

Юридический адрес: 167983, Республика Коми, город Сыктывкар, ул. Интернациональная, д.119, оф 426

ИНН/КПП 1101151801/110101001, ОГРН 1141101004934, тел: 8-950-565-42-42

Свидетельство АС «Объединение проектировщиков «ПроектСити» №СРО-П-180-06022013

**«Реконструкция офисного здания с производственными
помещениями и пристройки к цеху макаронных изделий в
гостиницу по адресу: Республика Коми,
г. Сыктывкар, ул. Колхозная»**

Проектная документация

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

10.25/944-СПЗУ

ТОМ 2

Генеральный директор

Главный инженер проекта



Осипов А. К.

Осипов А. К.

г. Сыктывкар, 2025 год

СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение 1	Наименование 2	Страницы
10.25/944-СП	Состав проектной документации	3
10.25/944-СПЗУ-С	Содержание тома	1
10.25/944-СПЗУ.ТЧ	Текстовая часть	1
10.25/944-СПЗУ.ГЧ	Графическая часть	
	Приложения	

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

10.25/944-СПЗУ-С		
Содержание Тома 2		
Стадия	Лист	Листов
П	5	
ООО «АС-Проект»		

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Страницы
1	2	3
Текстовая часть		
	а) Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;	4
	а_1) Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка;	8
	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;	8
	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); (Подпункт в редакции, введенной в действие с 1 сентября 2022 года постановлением Правительства Российской Федерации от 27 мая 2022 года N 963. - См. предыдущую редакцию)	8
	г) Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;	9
	д) Обоснование и описание 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;	9
	е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой;	9
	ж) Описание решений по благоустройству территории;	10

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
					
ГИП		Осипов			
Разработал		Осипов			
Проверил					
Н.контр.					

10.25/944-СПЗУ-ТЧ

Схема планировочной организации
земельного участка

Стадия	Лист	Листов
П	2	

ООО «АС-Проект»

	з) Обоснование зонирования территории земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства, а также принципиальная схема размещения территориальных зон с указанием сведений о расстояниях до ближайших установленных территориальных зон и мест размещения существующих и проектируемых зданий, строений и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения;	10
	и) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения;	10
	к) Характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения;	10
	л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непромышленного назначения;	10

Графическая часть		
	Схема планировочной организации земельного участка	
	Схема организации рельефа и план земляных масс	
	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения	
	Ситуационный план	

Ивл.№ ориг.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата

10.25/944-СПЗУ.ТЧ

а) Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;

Земельный участок для реконструкции расположен по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Колхозная - Кадастровый номер 11:05:0105025:4753. Площадь земельного участка 3239 м2. Публичные сервитуты отсутствуют.

а_1) Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка

Согласно Градостроительному плану земельного участка № РФ-11-3-01-0-00-2025-9494-0. Земельный участок расположен в территориальной зоне- зона производственных и коммунально-складских объектов IV-V класса опасности. Установлен градостроительный регламент.

Земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями:

- Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Четвертая подзона.
- Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Пятая подзона.
- Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар
- Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Третья подзона.
- Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Шестая подзона.
- Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Седьмая подзона.
- Охранная зона объекта: КЛ-10КВ ТП-253-ТП-265, 14.5.3.00040142, г. Сыктывкар
- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства «КЛ-10КВ РП-2 яч.18-ТП-207»
- Хозяйственно-питьевой водопровод МО «Эжвинский район г. Сыктывкара»
- Автобаза УФПС РК Филиал «Почта России»

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

Проектируемые объекты расположены в пределах третьего пояса ЗСО, предназначенного для защиты водоносного пласта от химических загрязнений, согласно п. 3.2.2.4 в третьем поясе запрещается размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Получен ответ от Роспотребнадзор: «Реконструкция офисного здания с производственными помещениями и пристройки к цеху макаронных изделий в гостиницу по адресу: Республика Коми,

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата

10.25/944-СПЗУ.ТЧ

Лист

4

г. Сыктывкар, ул. Колхозная» в границах третьего пояса зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения возможно с учетом выполнения основных мероприятий на территории ЗСО, предусмотренных СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»

На основании изложенного приняты меры: в проекте НЕ предусмотрено хранение горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, пламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

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);

Планировочная организация земельного участка была выполнена с учетом

1. Фактического рельефа
2. Примыкающих проездов, территорий и улиц.

За отметку 0.000 принята отметка чистого пола первого этажа, соответствующая абсолютной отметке 102,7. Высота 1 этажа принята 3,0м, высота 2 этажа 3,00м. Высота здания – 7,96 м.

Проведение реконструкции зданий возможно только в существующих контурах, отступы от границ земельного участка невозможны из-за охранных зон сетей электроснабжения, водоотведения и газоснабжения, см. л. 1 и л.3 графической части.

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

Техничко-экономические показатели проектируемого участка рассчитаны в пределах границы участков.

Основные технико-экономические показатели

№	Наименование показателя	Ед. изм	Кол-во	%
1	Площадь земельного участка	м ²	3239	100
3	Площадь застройки	м ²	631,1	19,48
4	Площадь твердых покрытий	м ²	1860	57,42

д) Обоснование и описание 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;

Инженерная подготовка территории земельного участка — это подготовка, направленная на обеспечение необходимых условий качественного и в установленные сроки выполнения строительных решений, отраженных в проекте.

Наиболее характерными работами по подготовке являются создание геодезической разбивочной основы, расчистка и планировка территории, отвод поверхностных и грунтовых вод, устройство инженерных коммуникаций и сооружений.

На стадии инженерной подготовки территории к реконструкции должна быть создана геодезическая разбивочная основа, служащая для планового и высотного обоснования при выносе необходимых элементов проекта на местность.

Поверхностные воды отводятся приданием уклонов при вертикальной планировке.

Из инженерных коммуникаций на этапе подготовки территории сеть электроснабжения, сеть водоснабжения, сеть водоотведения, сеть газоснабжения.

е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Планировка участка предусматривает площадку с уклонами 10 промилле в юго-восточную сторону земельного участка. Организация рельефа смежных участков и проездов, обеспечивает водоотвод с территории в ливневую канализацию, расположенную на существующих проездах.

ж) Описание решений по благоустройству территории.

Благоустройство территории включает асфальтобетонное покрытие, брусчатку, озеленение.

Освещение территории предусматривается настенными светильниками.

Расчет парковочных мест выполнен в соответствии с СП 257.1325800.2016 «Здания гостиниц. Правила проектирования». Общее количество номеров 18, соответственно 20% от 18 – 3,6, по расчету принимаем 5 стоянок для временного хранения легковых автомобилей, в том числе 2 машино-места для ММГН. Количество персонала – 5, 10% от 5 – 0.5, по расчету принимаем 1 машино-место для персонала.

з) Обоснование зонирования территории земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства, а также принципиальная схема размещения территориальных зон с указанием сведений о расстояниях до ближайших установленных территориальных зон и мест размещения существующих и проектируемых зданий,

10.25/944-СПЗУ.ТЧ

Лист

6

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата

ЭЗДМ. ИНВ. №
Лист
Изм. Кол.уч. Лист №док Подпись Дата

строений и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения;

Зонирование территории земельного участка не предусматривается.

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

Проектом не предусмотрено.

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

Проектом не предусмотрено.

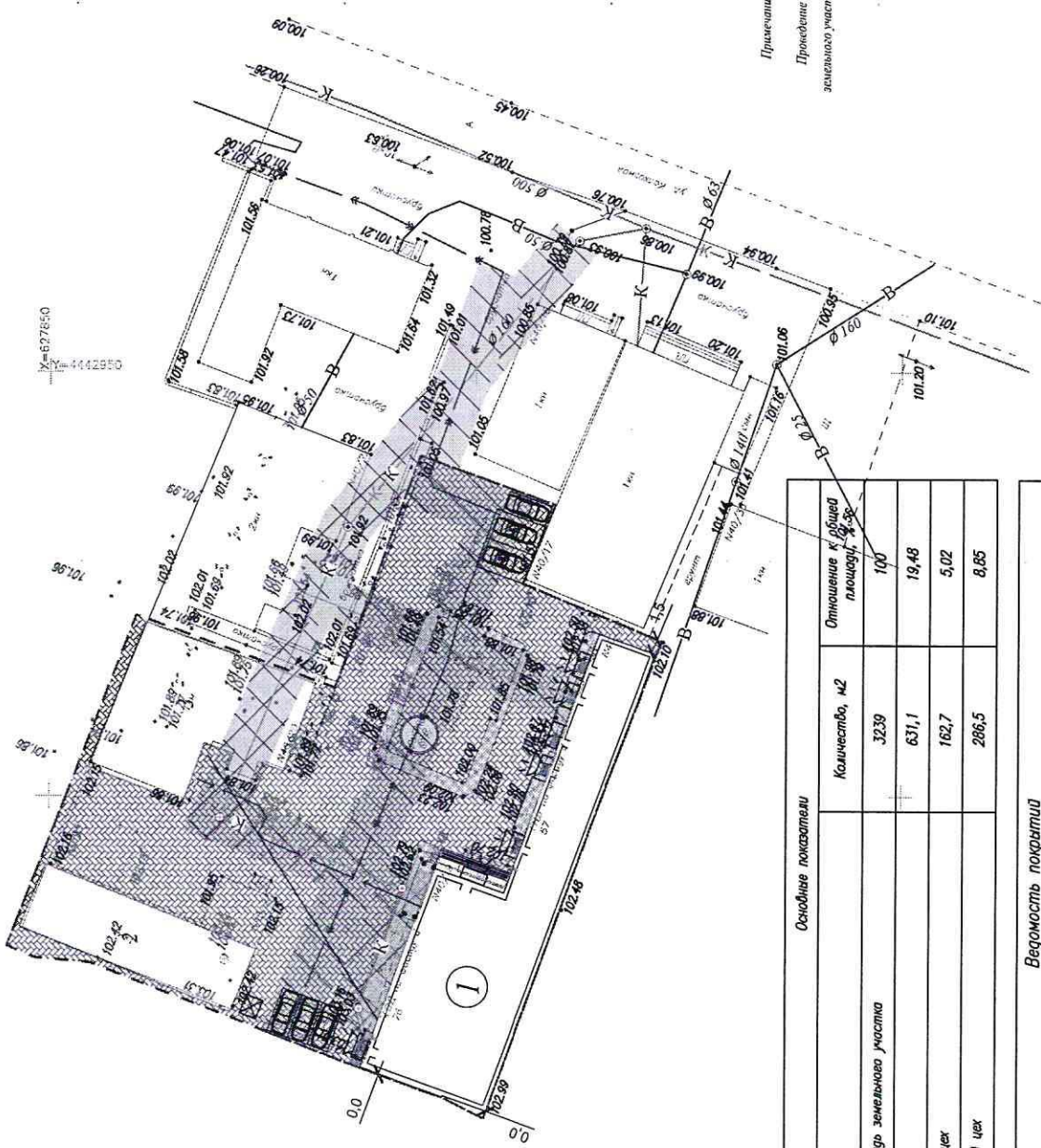
л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непромышленного назначения;

Подъезд на территорию земельного участка осуществляется с ул. Колхозная.

БЗам. Инв. №
Подпись и дата
Копия ориг.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата

10.25/944-СПЗУ.ТЧ



Условные обозначения:

- Граница участка
- ① Объект реконструкции
- ▭ Машинное место для ММГН
- ▭ Машинное место
- ⊠ Мультиобъектный контейнер
- ⊠ Населенный светильник
- ▨ Охранная зона ст. сети электроснабжения
- ▨ Охранная зона ст. сети водоснабжения
- ▨ Охранная зона ст. сети газоснабжения

Примечание:

Проведение реконструкции зданий возможно только в существующих контурах, планы от эскиза земельного участка невозможны из-за охраны зон сетей электроснабжения, водоснабжения и газоснабжения.

Основные показатели		
№	Количество, м2	Отношение к общей площади, %
	3239	100
1	631,1	19,48
2	162,7	5,02
3	286,5	8,85

Ведомость покрытий				
Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м2	Примечание
	Асфальтобетонное покрытие	1	11	
	Брусчатка	1	1849	
	Озеленение	1	164	

10.25/944-СПЗУ

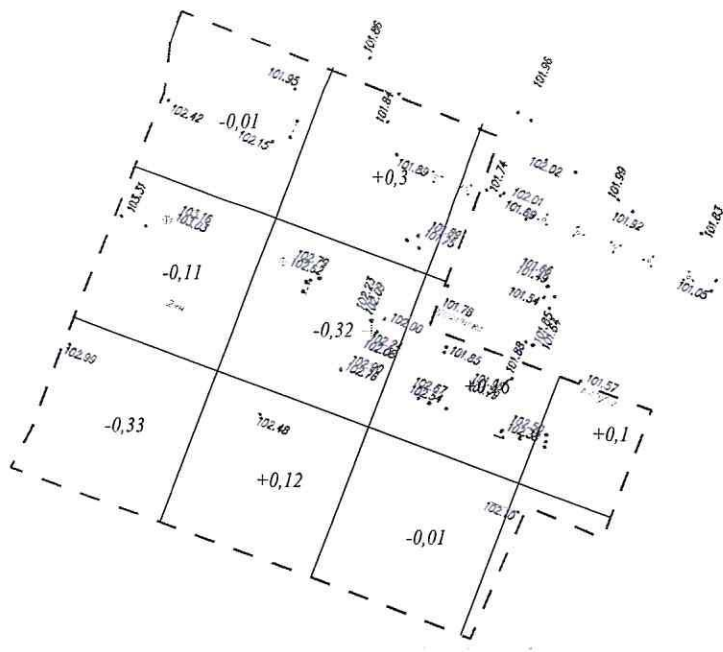
Реконструкция офисного здания с проведением работ по монтажу и настройке к нему макросетей помещений в гостиницу по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Колхозная

Имя, Кол.уч.	Лист	№ док.	Площ.	Дата
ГНП	Осипов А. К.			
Рисовальня	Осипов А. К.			
Н. Кошарь				

Станд.	Лист	Листов
П	1	4

ООО "А-Проект"

Схема планировочной организации земельного участка

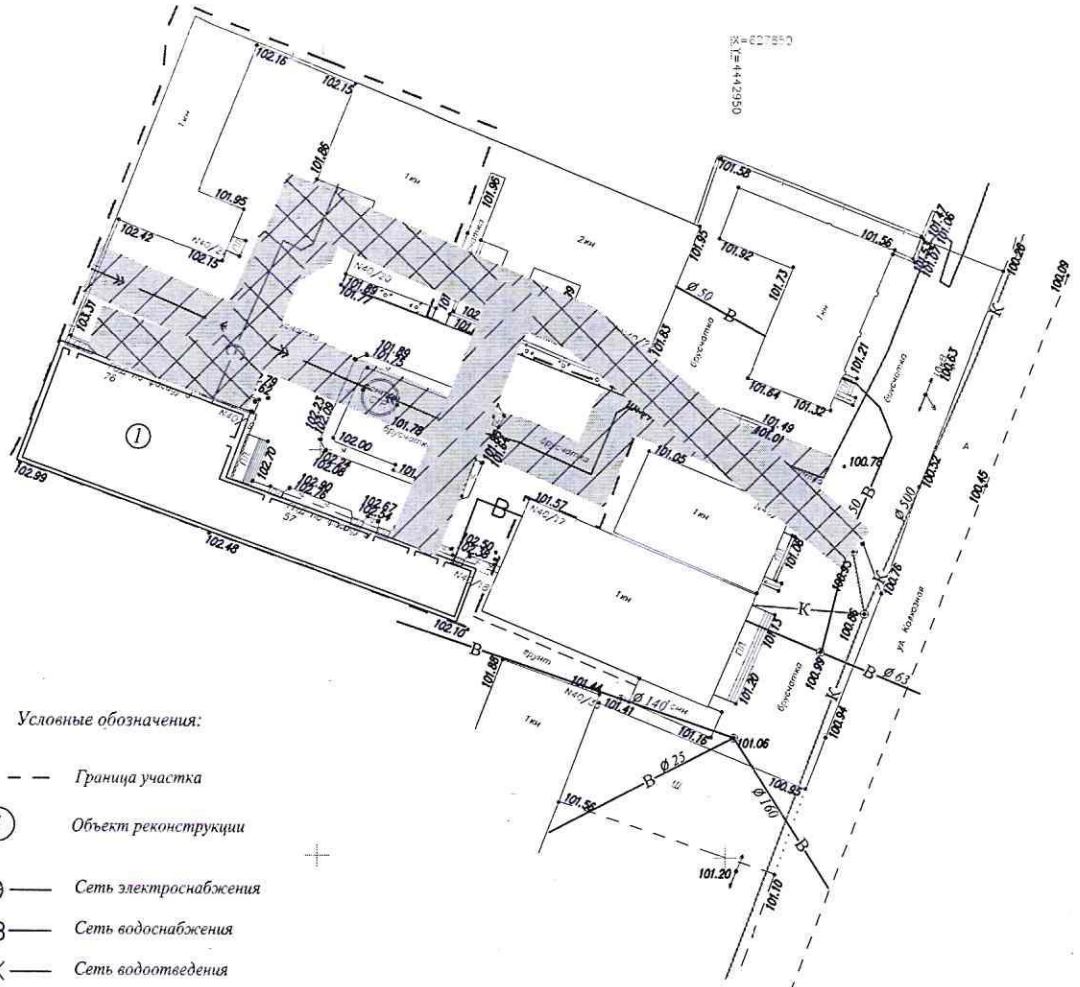


подсыпка (+)	+0,00	+0,42	+0,16	+0,1	итого:	+0,68
выемка (-)	-0,55	-0,32	-0,01	0,0		-0,88




						10.25/944-СПЗУ		
						Реконструкция офисного здания с производственными помещениями и пристройки к цеху макаронных изделий в гостиницу по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Колхозная		
<i>Изм.</i>	<i>Кол.уч.</i>	<i>Лист</i>	<i>N док.</i>	<i>Подп.</i>	<i>Дата</i>			
ГИП		Осипов А. К.				Стадия	Лист	Листов
Разработал		Осипов А. К.				II	2	4
Н. Контроль								
						План земельных масс План организации рельефа		
						ООО "АС-Проект"		



Условные обозначения:





Условные обозначения:

- Граница участка
- ① Объект реконструкции
- Э— Сеть электроснабжения
- В— Сеть водоснабжения
- К— Сеть водоотведения
- Г— Сеть газоснабжения
-  Охранная зона суц. сети электроснабжения
-  Охранная зона суц. сети водоотведения
-  Охранная зона суц. сети газоснабжения

Примечание:

Проведение реконструкции зданий возможно только в существующих контурах, отступы от границ земельного участка невозможны из-за охранных зон сетей электроснабжения, водоотведения и газоснабжения.

						10.25/944-СПЗУ		
						Реконструкция офисного здания с производственными помещениями и пристройки к цеху макаронных изделий в гостиницу по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Колхозная		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Осипов А. К.				П	3	4
Разработал		Осипов А. К.						
Н. Контроль								
Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения						ООО "АС-Проект"		



						10.25/944-СПЗУ		
						Реконструкция офисного здания с производственными помещениями и пристройки к цеху макаронных изделий в гостиницу по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Колхозная		
<i>Изм.</i>	<i>Кол.уч.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подп./</i>	<i>Дата</i>	<i>Стадия</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
ГИП		Осипов А. К.				П	4	4
Разработал		Осипов А. К.						
Н. Контроль								
						Ситуационный план-схема		
						ООО "АС-Проект"		