



Общество с ограниченной ответственностью  
«НОВТЕХИНЖИНИРИНГ»  
(ООО «НТИ»)

Свидетельство НП СРО проектировщиков «СтройОбъединение» №7626 от 24 апреля 2012 г.

Заказчик – Коновалов С.В.

**«Реконструкция объекта по адресу:  
Республика Коми, городской округ Сыктывкар,  
г. Сыктывкар, Октябрьский проспект, 194/1»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

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

**058 – 22 – ПЗУ**

**Том 2**

Сыктывкар 2022



Общество с ограниченной ответственностью  
«НОВТЕХИНЖИНИРИНГ»  
(ООО «НТИ»)

Заказчик – Коновалов С.В.

**«Реконструкция объекта по адресу:  
Республика Коми, городской округ Сыктывкар,  
г. Сыктывкар, Октябрьский проспект, 194/1»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

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

**058 – 22 – ПЗУ**

**Том 2**

Директор ООО «НТИ»

В.В. Чупров

ГИП


В.В. Чупров

Сыктывкар 2022

**СОДЕРЖАНИЕ РАЗДЕЛА 2.  
СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Обозначение	Наименование	Лист	Примечание
058-22-ПЗУ-С	Содержание раздела	1	2 листа
058-22-ПЗУ-СП	Состав проектной документации	1	1 лист
058-22-ПЗУ.ТЧ	<b>Текстовая часть</b>		4 листа
	а) Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	1	
	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	1	
	в) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка	1	
	г) Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства (в объемах работ по благоустройству)	2	
	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	2	
	е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой	3	
	ж) Описание решений по благоустройству территории	3	
	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	3	

**058 – 22 – ПЗУ – С**


Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
ГИП		Чупров				Стадия	Лист	Листов
Выполнил		Льюрова				П	1	2
						000 «НТИ» 		
						Реконструкция объекта по адресу: Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г. Сыктывкар, Октябрьский проспект, 194/1		

Обозначение	Наименование	Лист	Примечание
	и) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки - для объектов производственного назначения	3	
	к) Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения	4	
	л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства - для объектов непроизводственного назначения	4	
058-22-ПЗУ.ГЧ	<b>Графическая часть</b>		3 листа
	Разбивочный план. Существующее положение М 1:250	1	
	Разбивочный план проектируемый М 1:250	2	
	План благоустройства М 1:250	3	

						058 - 22 - ПЗУ - С	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подп.	Дата		2

## СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ (КОМПЛЕКТАЦИЯ)

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание (инв. №)
		<u>Проектная документация</u>	
д/н	058-22-Э	Эскизный проект	
2	058-22-ПЗУ	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка	

						058 – 22 – ПЗУ – СП		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Чупров				П	1	1
Выполнил		Льюрова				ООО «НТИ» 		
Реконструкция объекта по адресу: Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г. Сыктывкар, Октябрьский проспект, 194/1								

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

Существующее здание магазина (далее по тексту – здание) располагается по адресу: Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г. Сыктывкар, Октябрьский проспект, 194/1.

Земельный участок с кадастровым номером 11:05:0103010:345 и площадью 234,0 кв.м. Земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1.

По климатическому районированию Российской Федерации здание расположено в климатическом районе I, подрайон IV.

Рельеф участка – пологий.

### 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

Установление границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка не требуется.

Согласно данным градостроительного плана земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территории:

Н-6 – Зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (3 пояс. Поверхностные источники водоснабжения р.Вычегда).

Н-6 – Зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно – бытового водоснабжения (Скважина 2213аз ОАО «Пригородный»).

Н-14 – Приаэродромная территория.

### в) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентом либо документами об использовании земельного участка

Градостроительный план земельного участка № РФ-11-3-01-0-00-2022-8169 подготовлен управлением архитектуры, городского строительства и землепользования администрации МО ГО «Сыктывкар».

Функциональное назначение размещенного здания магазина относится к основным видам разрешенного использования земельного участка.

Здание магазина существующее, эксплуатируется, расположено в границах выделенного земельного участка. Расстояния от границ участка до существующих стен здания составляют:

- с северной стороны – 2,97м;

						<b>058 – 22 – ПЗУ.ТЧ</b>		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Чупров				П	1	4
Выполнил		Лыурова				Реконструкция объекта по адресу: Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г. Сыктывкар, Октябрьский проспект, 194/1		

- с южной стороны – 1,7 м;
- с восточной стороны – 6,67 м;
- с западной стороны – 2,01 м

Согласно п. 2.3. градостроительного плана минимальное расстояние от здания до границы земельного участка – 3м. Требуемое отклонение по несоблюдению предельных параметров отступа 3,0 м. от границ земельного участка составляет величину:

- с северной стороны – 0,03 м;
- с южной стороны – 1,3 м;

- с западной стороны – не требуется (если расстояние от границы ЗУ до стены реконструируемого здания больше, чем 3,0 м, то отклонение от предельных параметров не требуется).

- с восточной стороны – 0,99 м.

Планировочная организация земельного участка разработана в соответствии с требованиями пожарной безопасности объекта строительства и увязана с существующей застройкой.

**2) Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства (в объемах работ по благоустройству)**

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Площадь	% к общей площади
1.1	Площадь земельного участка по градостроительному плану	м <sup>2</sup>	234,0	100
1.2	Площадь застройки, в т.ч. крылец	м <sup>2</sup>	90,3	38,6
2.1	Площадь в границах благоустройства	м <sup>2</sup>	257,4	100
2.2	Площадь покрытия из брусчатки проектируемого	м <sup>2</sup>	111,6	43,4
2.3	Площадь покрытия тротуаров из брусчатки существующего	м <sup>2</sup>	50,2	19,5
2.4	Площадь асфальтобетонного покрытия существующего	м <sup>2</sup>	5,1	2

**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**

Здание магазина расположено за пределами водоохранных зон водных объектов.

						033 – 22 – ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		2



к) Характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) – для объектов производственного назначения

Данные не приводятся. Проектируемое здание непроизводственного назначения.

л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства – для объектов непроизводственного назначения

Внешний подъезд. Дорожная сеть представлена автодорогами с твердым покрытием. Автомобильный подъезд к участку строительства возможен в течение всего года.

						033 – 22 – ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		4





