



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«АрхЗемПроект»

163000 г. Архангельск, пр.Троицкий, 94, каб. 18, тел./факс: (8182) 200355, тел. (8182) 470750

ОГРН 1052901128422 ИНН 2901137741 / КПП 290101001 р/с 40702810022310000656 в филиале "С-Петербургская дирекция ОАО "УРАЛСИБ" БИК 044030706 к/с 30101810800000000706

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

«О внесении изменений в проект планировки территории Кузнечихинского промузла муниципального образования «Город Архангельск» в границах планировочной структуры: Талажское шоссе – Первый проезд (Кузнечихинский промузел) площадью 28,0262 га.»

ТОМ 2

Материалы по обоснованию проекта планировки

Директор ООО «АрхЗемПроект»

Петропавловский М.С.

Архангельск 2022

СОДЕРЖАНИЕ:

1	Пояснительная записка	3
2	Фрагмент карты планировочной структуры территории поселения	23
3	Схема организации движения транспорта и пешеходов	24
4	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	25
5	Схема отображения местоположения существующих объектов капитального строительства	26
6	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории	27
7	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	28
8	Приложения	29
	Распоряжение Главы городского округа «Город Архангельск» от 04.02.2022г. № 60бр «О внесении изменений в проект планировки территории Кузнечихинского промузла муниципального образования «Город Архангельск» в границах планировочной структуры: Талажское шоссе – Первый проезд (Кузнечихинский промузел) площадью 28,0262 га.»	
	Техническое задание на изменений в проект планировки территории Кузнечихинского промузла муниципального образования «Город Архангельск» в границах планировочной структуры: Талажское шоссе – Первый проезд (Кузнечихинский промузел) площадью 28,0262 га.	
	Технический отчет ООО «АрхангельскТИСИЗ» по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной документации	
	Технический отчет ООО «АрхангельскТИСИЗ» по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной документации	
	Технический отчет ООО «НордГео» по результатам инженерно-геодезических изысканий	

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Климатические данные района строительства

Район строительства - г. Архангельск

Климатические условия - район ПА

Расчетная зимняя температура наружного воздуха -33 0С

Снеговой район - IV

Расчетное значение веса снегового покрова - 2,4 кПа (240кг/м2)

Ветровой район - II

Нормативное значение ветрового давления - 0,30 кПа (30 кг/м2)

Зона влажности - влажная

Местоположение

Объектом проектирования является часть территории градостроительного квартала в границах: Талажское шоссе - Первый проезд (Кузнечихинский промузел) площадью 28,0262 га.

Проектируемая территория расположена в границах кадастрового квартала 29:22:040203.

Функциональные зоны согласно генеральному плану муниципального образования «Город Архангельск» на расчетный срок до 2040 года, утвержденному постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 апреля 2020года № 37-п (с изменениями):

- производственная зона;
- коммунально-складская зона;
- зона транспортной инфраструктуры.

Территориальные зоны согласно правилам землепользования и застройки городского округа «Город Архангельск», утвержденным постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020г. № 68-п (с изменениями):

- производственная зона (кодировое обозначение П1);
- коммунально-складская зона (кодировое обозначение П2);
- зона транспортной инфраструктуры (кодировое обозначение Т).

Разрывы от зданий и сооружений до близлежащих жилых домов и объектов благоустройства не превышают допустимых в соответствии с действующими нормативными документами.

Благоустройство территории размещается на уровне отметок городских улиц и окружающей территории.

Основания разработки проекта

Основанием для разработки проекта является:

- Распоряжение Главы городского округа «Город Архангельск» от 04.02.2022г. № 606р «О внесении изменений в проект планировки территории Кузнечихинского промузла муниципального образования «Город Архангельск» в границах планировочной структуры: Талажское шоссе – Первый проезд (Кузнечихинский промузел) площадью 28,0262 га.»;

- техническое задание на изменений в проект планировки территории Кузнечихинского промузла муниципального образования «Город Архангельск» в границах планировочной структуры: Талажское шоссе – Первый проезд (Кузнечихинский промузел) площадью 28,0262 га.

Проект выполнен в соответствии с:

- Генеральным планом муниципального образования "Город Архангельск", утверждённым постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 02.04.2020 № 37-п (с изменениями);

- Проектом планировки территории Кузнечихинского промузла муниципального образования "Город Архангельск", утвержденным распоряжением мэра города Архангельска от 16.12.2014 № 4500р (с изменениями от 17 июня 2015 г. № 1830р);

- Правилами землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск", утверждены постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 г. № 68-п, (с изменениями от 06.10.2020г. № 70-п, от 02.11.2020г. № 76-п, от 06.04.2021г. № 14-п, от 04.02.2022 № 5-п);

- Топографическим планом масштаба 1:500, выданным департаментом градостроительства Администрации муниципального образования "Город Архангельск";

- Кадастровым планом территории от 14.05.2021г. № КУВИ-999/2021-327411, выданным ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» на кадастровый квартал 29:22:040203;

- техническим заданием;

- градостроительным регламентом;

- техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий и в соответствии с действующими нормативными документами.

Целью разработки проекта являются:

- обеспечение устойчивого развития территории, выделение элементов планировочной структуры, установление границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения объектов;

- размещение объекта капитального строительства для организации производства по синтезу монокристаллов алмаза и изготовлению монокристаллических алмазных продуктов на земельном участке с кадастровым номером 29:22:040203:683;

- размещение автозаправочной станции на земельном участке с кадастровым номером 29:22:040203:682;

- определение параметров функциональных зон, отдыха и социального обслуживания населения с учетом размещаемого здания.

Проект планировки определяет:

- концепцию архитектурно-пространственного развития территории;
- параметры застройки;
- организацию улично-дорожной сети и транспортного обслуживания;
- развитие системы социального обслуживания, инженерного оборудования и благоустройства, развитие рекреационных территорий и системы озеленения.

Площадь территории проектирования

Площадь отведенной территории составляет 28,0262 га.

Современное состояние и использование участка

Проектируемая территория расположена на правом берегу реки Северная Двина в Октябрьском территориальном округе г. Архангельска. Территория в границах разработки проекта планировки составляет 28,0262 га.

Границами разработки проекта планировки являются:

- с северо-западной стороны – Талажское шоссе;
- с юго-западной стороны – Окружное шоссе.

Проектируемая территория расположена в северо-восточной части города Архангельска, имеет сформированную систему магистральных улиц и транспортных связей с другими частями города и загородными территориями. Исследуемая территория – развивающаяся общественно-деловая часть города.

В настоящее время проектируемая территория частично застроена объектами общественно-делового и производственного назначения.

Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

1. Объекты коммунальной инфраструктуры.

Отведенная территория обеспечена всеми необходимыми объектами инфраструктуры: водопровод, канализация, теплоснабжение, ливневая канализация, электроснабжение, связь.

Необходимость в строительстве дополнительных инженерных сетей и переноса существующих - в соответствии с техническими условиями.

2. Объекты транспортной инфраструктуры.

Транспортная доступность к отведенной территории осуществляется с магистральных улиц городского значения – Талажское шоссе и Окружное шоссе.

Обслуживание пассажирского потока на данной территории города осуществляется несколькими автобусными маршрутами по Талажскому шоссе и такси.

Необходимости осуществления дополнительных мероприятий по развитию системы транспортного обслуживания на данный момент нет.

3. Объекты социальной инфраструктуры.

На участке расположено отдельно стоящее здание торгового центра «Светофор» (продукты питания, одежда).

Требования по сносу, выносу, переносу зданий и сооружений

На территории проектирования не объектов, подлежащих сносу, выносу, переносу.

Топографо-геодезические данные

Топографический план М 1:500 предоставлен департаментом градостроительства Администрации муниципального образования "Город Архангельск".

Охраняемые объекты историко-культурного наследия

В границах территории проектирования объекты историко-культурного наследия отсутствуют.

Зоны и особые условия использования территории

Территория проектирования находится в границах зон с особыми условиями использования территории:

1. Зона подтопления муниципального образования «Город Архангельск» (территориальные округа Октябрьский, Ломоносовский, Майская Горка, Варавино-Фактория) (реестровый номер границ 29:00-6.279).

В границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются:

- размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления;

- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

- размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Водный Кодекс Российской Федерации (от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ).

2. Охранная зона ВЛ-110 кВ "14 - 1,2" (реестровый номер границ 29:22-6.165).

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью

граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

е) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

ж) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

з) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

и) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

к) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

3. Охранная зона ВЛ-110 кВ "Двина - 1,2" (реестровый номер границ 29:22-6.244).
Ограничения см. п. 2.
4. "Охранная зона ВЛ-35кВ "Нефтебаза-1,2" (реестровый номер границ 29:00-6.93).
Ограничения см. п. 2.
5. Зона с особыми условиями использования территории ВК ПС12 -ТП249 (реестровый номер границ 29:22-6.1022).
Ограничения см. п. 2.
6. Зона с особыми условиями использования территории ВК ПС12-РП18; ВК РП22-врезка в ПС12,РП18 (реестровый номер границ 29:00-6.307).
Ограничения см. п. 2.
7. Охранная зона линии электропередач 10 кВ (реестровый номер границ 29:22-6.498).
Ограничения см. п. 2.
8. Зона с особыми условиями использования территории ВК ПС12-РП12 (реестровый номер границ 29:22-6.964).
Ограничения см. п. 2.
9. Зона с особыми условиями использования территории ВК ПС12-РП5; ВК ТП447-РП5 (реестровый номер границ 29:22-6.957).
Ограничения см. п. 2.
10. Публичный сервитут в целях размещения объекта электросетевого хозяйства (КЛ-0,4 кВ) (реестровый номер границ 29:22-6.1453).
Публичный сервитут в целях размещения объекта электросетевого хозяйства (КЛ-0,4 кВ), обладатель публичного сервитута - ПАО "Россети Северо-Запада", ИНН 7802312751, ОГРН 1047855175785, почтовый адрес: 196247, город Санкт Петербург, площадь Конституции, дом 3, литер А, помещение 16Н, адрес электронной почты - sekr@arhen.ru, срок публичного сервитута - 49 лет
11. Зона с особыми условиями использования территории НК ТП452-склад азотной кислоты; НК ТП452-пристройка к складу бумаги; НК ТП452-склад бумаги (реестровый номер границ 29:22-6.1145).
Ограничения см. п. 2.
12. Зона с особыми условиями использования территории ВК РП5-до муфт к ТП453; ВК ТП448-ТП447; ВК ТП454-ТП462-ТП457; ВК РП5-ТП452; ВК ТП452-до врезки (реестровый номер границ 29:22-6.1074).
Ограничения см. п. 2.

13. Зона с особыми условиями использования территории "Охранная зона Здания ТП-452 г.Арх-ск" (реестровый номер границ 29:22-6.828).

Ограничения см. п. 2.

Основные требования к объектам проектирования

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для производственной зоны (кодированное обозначение П1):

- предельное количество надземных этажей – 5-8 (в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка);
- предельная высота объекта не более 27-40 м (в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка);
- минимальный процент застройки в границах земельных участков – 10%;
- максимальный процент застройки в границах земельных участков – 50-80% (в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка);

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для коммунально-складской зоны (кодированное обозначение П2):

- предельное количество надземных этажей – 8;
- предельная высота объекта не более 40 м;
- минимальный процент застройки в границах земельных участков – 10%;
- максимальный процент застройки в границах земельных участков – 50-80% (в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка);

Инсоляция

Инсоляция здания и прилегающих территорий, в связи с размещением зданий существенно не меняется и соответствует требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 "Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий".

Благоустройство

Благоустройство объектов выполняется в пределах территории проектирования, в соответствии с действующими на момент проектирования строительными нормами и правилами. Форма зданий, их постановка на местности, и 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.

Покрытие всех проездов и площадок для стоянки автотранспорта предусмотрено с асфальтобетонным покрытием.

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.

Территория не занятая проездами, тротуарами и площадками - озеленяется путем устройства газонов и посадки деревьев и кустарников в местах свободных от инженерных сетей и путей движения пожарной техники.

На схемах планировки элементы благоустройства внутренних территорий проектируемой общественной застройки показаны условно и подлежат уточнению в составе соответствующей проектной документации.

Нарушенное в ходе строительства благоустройство прилегающей территории должно быть восстановлено в полном объеме.

Технико-экономические показатели

1. Расчет парковочных мест.

Количество парковочных мест для производственного здания с количеством работников, занятых на производстве – 20 человек, согласно приложения Ж СП 152.13330.2012: 1 машино-место на 6-8 человек, работающих в 2-х смежных сменах.

20 чел. / 6 чел. = 4 машино-места. (из них 10% - 1 машино-место для личного транспорта маломобильных групп населения).

Проектом планировки предполагается размещение 10 машино-мест.

Существующие здания обеспечены парковочными местами.

2. Расчет площади застройки и поэтажной площади.

Таблица 1. Расчет площади застройки и поэтажной площади.

Наименование, адрес объекта (при наличии)	Количество наземных этажей	Площадь застройки, кв.м.	Поэтажная площадь наземных этажей, кв.м.
Существующее положение. Коммунально-складская зона (кодовое обозначение П2).			
Автоцентр (Талажское шоссе 2, стр. 2)	2	1178	2356
Гараж (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 3/5)	2	874	1748
Гараж (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 3, стр. 4)	2	332	664
Гараж	1	596	596
Итого:		2980	5364
Существующее положение. Производственная зона (кодовое обозначение П1).			
Хозяйственный корпус	1	262	262
Хозяйственный корпус	1	97	97
Хозяйственный корпус	1	360	360
Хозяйственный корпус	1	1914	1914
Хозяйственный корпус	1	271	271
Хозяйственный корпус	1	1040	1040
Хозяйственный корпус	1	481	481
Административное здание (Талажское шоссе, 2)	1	157	157
Хозяйственный корпус	1	2738	2738
Гараж	1	547	547
Гараж	1	165	165
Склад (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 3, стр. 8)	2	718	1436
Хозяйственный корпус	1	820	820
Хозяйственный корпус (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 3, стр. 1)	1	650	650
Хозяйственный корпус (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 3)	2	703	1406
Гараж (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 3, стр. 3)	1	279	279
Хозяйственный корпус	2	407	814
Заправочная станция	1	52	52
Административное здание (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 5, стр. 1)	1	71	71
Гараж (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 5, стр. 2)	2	2126	4252
ТП-452 (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд)	1	90	90
Административное здание (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 7)	2	5212	10424
Хозяйственный корпус	2	255	510
Административное здание (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 7, корп. 1)	1	1175	1175
Хозяйственный корпус	1	498	498
Хозяйственный корпус	1	918	918
Склад	1	498	498
Хозяйственный корпус	2	335	670
Склад	1	791	791
Административное здание (Талажское шоссе, 4, стр. 1)	1	1363	1363
Административное здание (Талажское шоссе, 4)	3	2162	6486
Гараж	1	820	820
Гараж	1	559	559
Административное здание (Талажское шоссе, 4, корп. 2)	2	529	1058
Итого:		29063	43672
Расчетный период строительства			
Производственное здание	2	2082	4164
Склад ГСМ	1	20	20
Автозаправочная станция	1	384	384
Итого:		2486	4568

3. Основные технико-экономические показатели.

Таблица 2. Основные технико-экономические показатели. Коммунально-складская зона (кодированное обозначение П2).

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Сущест. положение	I очередь строительства	Расчетный срок
1	2	3	4	5	6
1	Территория в границах проектирования	тыс. м2	28,428	28,428	28,428
2	Объекты культурно-бытового обслуживания, административно-делового назначения, магазины и прочие нежилые здания (всего)	тыс. м2 общей площади	5,364	-	5,364
3	Площадь застройки	тыс. м2	2,980	-	2,980
4	Коэффициент плотности застройки		0,4*	-	0,4*
5	Коэффициент застройки		0,2**	-	0,2**

Коэффициент плотности застройки рассчитан согласно приложению Б СП 42.13330.2016 (актуализированная редакция СНиП 2.07,01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.») как отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала):

Существующее положение: 5364 кв.м. / 28428 кв.м. = 0,2

Согласно положению о территориальном планировании муниципального образования «Город Архангельск» (п.2, п/п 3.1 - Коммунально-складская зона. Коэффициент плотности застройки – 1,8).

**Коэффициент застройки рассчитан согласно приложению Б СП 42.13330.2016 (актуализированная редакция СНиП 2.07,01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.») как отношение площади занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала):

Существующее положение: 2980 кв.м. / 28428 кв.м. = 0,1

Согласно приложению Б СП 42.13330.2016 (актуализированная редакция СНиП 2.07,01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.») (Коммунально-складская зона. Коэффициент застройки – 0,6).

Таблица 3. Основные технико-экономические показатели. Производственная зона (кодированное обозначение П1).

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Существ. положение	I очередь строительства	Расчетный срок
1	2	3	4	5	6
1	Территория в границах проектирования	тыс. м2	175,653	175,653	175,653
2	Объекты культурно-бытового обслуживания, административно-делового назначения, магазины и прочие нежилые здания (всего)	тыс. м2 общей площади	43,672	4,568	48,240
3	Площадь застройки	тыс. м2	29,063	2,486	31,549
4	Площадь озеленения	тыс. м2	66,170	10,820	76,990
5	Коэффициент плотности застройки		0,2*	-	0,3*
6	Коэффициент застройки		0,2**	-	0,2**
7	Процент озеленения	%	38	-	44

Коэффициент плотности застройки рассчитан согласно приложению Б СП 42.13330.2016 (актуализированная редакция СНиП 2.07,01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.») как отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала):

Существующее положение: $43672 \text{ кв.м.} / 175653 \text{ кв.м.} = 0,2$

Расчетный срок: $43672 \text{ кв.м.} + 4568 \text{ кв.м.} / 175653 \text{ кв.м.} = 0,3$

Согласно положению о территориальном планировании муниципального образования «Город Архангельск» (п.2, п/п 3.1 - Производственная зона. Коэффициент плотности застройки – 2,4).

**Коэффициент застройки рассчитан согласно приложению Б СП 42.13330.2016 (актуализированная редакция СНиП 2.07,01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.») как отношение площади занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала):

Существующее положение: $29063 \text{ кв.м.} / 175653 \text{ кв.м.} = 0,2$

Расчетный срок: $29063 \text{ кв.м.} + 2486 \text{ кв.м.} / 175653 \text{ кв.м.} = 0,2$

Согласно приложению Б СП 42.13330.2016 (актуализированная редакция СНиП 2.07,01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.») (Промышленная зона. Коэффициент застройки – 0,8).

Результаты инженерных изысканий

Инженерные изыскания проектируемой территории проводились ООО «АрхангельскГИСИЗ» в 2022 году и ООО «НордГео» с 2021 года.

Результаты инженерных изысканий см. технические отчеты по инженерно-геодезическими инженерно-геологическим изысканиям (прилагаются).

Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства определены:

- в соответствии с Генеральным планом муниципального образования "Город Архангельск", утверждённым постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 02.04.2020 № 37-п;

- проектом планировки территории Кузнечихинского промузла муниципального образования "Город Архангельск", утвержденным распоряжением мэра города Архангельска от 16.12.2014 № 4500р (с изменениями от 17 июня 2015 г. № 1830р);

- в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск", утверждены постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29 сентября 2020 г. № 68-п (с изменениями);

- с учетом существующей планировочной структуры.

Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск" в границах проектируемой территории расположены зоны градостроительного зонирования:

1) П1 – Производственная зона.

*Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов
капитального строительства:*

- Хранение автотранспорта;
- Служебные гаражи;
- Объекты дорожного сервиса;
- Производственная деятельность;
- Склады;
- Целлюлозно-бумажная промышленность;
- Автомобилестроительная промышленность;

- Легкая промышленность;
- Фармацевтическая промышленность;
- Пищевая промышленность;
- Строительная промышленность;
- Складские площадки;
- Транспорт;
- Обеспечение внутреннего правопорядка;
- Магазины;
- Общественное питание;
- Улично-дорожная сеть;
- Благоустройство территории.

Условно-разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Коммунальное обслуживание;
- Обеспечение занятий спортом в помещениях;
- Недропользование.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск", утвержденными постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области № 68-п от 29.09.2020г. для зоны П1 определены нормативы градостроительного проектирования и градостроительные регламенты.

Производственная деятельность:

- Минимальные размеры земельного участка – 1000 кв. м.
- Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению.
- Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10.
- Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80.
- Предельное количество надземных этажей –5
- Предельная высота объекта не более 27 м.

Объекты дорожного сервиса:

- Минимальный размер земельного участка – 500 кв. м.
- Максимальные размеры земельного участка – не подлежит установлению.
- Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10.
- Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.
- Предельное количество надземных этажей –5
- Предельная высота объекта не более 27 м.

2) П2 – Коммунально-складская зона.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Коммунальное обслуживание;
- Служебные гаражи;
- Объекты дорожного сервиса;
- Склады;
- Складские площадки;
- Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;
- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы));
- Магазины;
- Общественное питание;
- Транспорт;
- Обеспечение внутреннего правопорядка;
- Благоустройство территории.

Условно-разрешенные разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Обеспечение занятий спортом в помещениях;
- Обеспечение обороны и безопасности.

Обоснование очередности планируемого развития территории.

Развитие территории планируется в один этап:

- строительство производственного здания для организации производства по синтезу монокристаллов алмаза и изготовлению монокристаллических алмазных продуктов на земельном участке с кадастровым номером 29:22:040203:683 (расчетный срок строительства – 4 квартал 2023г.).

- строительство автозаправочной станции на земельном участке с кадастровым номером 29:22:040203:682 (расчетный срок строительства – 4 квартал 2023г.).

Вертикальная планировка

Рельеф местности существующей застройки практически горизонтальный с малозаметным уклоном. Отвод поверхностных вод с отведенной территории осуществляется посредством ливневой канализации с устройством дождеприемных колодцев.

Требования по формированию доступной среды жизнедеятельности для маломобильных групп населения

Система пешеходных путей в данной жилой застройке сложившаяся. На пути маломобильных групп населения не встречается непреодолимых препятствий.

В местах пересечения тротуара с проезжей частью выполнены специальные съезды.

С улицы обеспечивается беспрепятственный доступ в проектируемые здания, в холл с лифтами для подъема на необходимый этаж. Площадки перед входом в здание приподняты от тротуара на минимальное расстояние. Дождеприемные решетки и лотки устанавливаются на проезжей части.

Требования по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности

Рассматриваемая территория расположена в городе, отнесенном к 1 категории по ГО и попадает в зону возможных сильных разрушений и радиоактивного заражения.

Категория ГО объекту не присваивается.

Для передачи сигналов гражданской обороны, а также для оповещения персонала о мероприятиях гражданской обороны предусматриваются к использованию следующие средства связи:

- телефонная связь;
- городская радиотрансляция;
- городское телевидение.

Оповещение при угрозе радиоактивного и химического заражения (загрязнения) проводится Главным управлением по делам ГО и ЧС Архангельской области, посредством абонентского телеграфа - подачей сигнала "Внимание всем!" и последующей передачей

телеграфного сообщения о радиационной опасности или о химической тревоге по радио и местному каналу телевидения.

Аналогично, оповещение о воздушной (ракетной и авиационной) опасности проводится Главным управлением по делам ГО и ЧС Архангельской области в общей системе оповещения населения подачей сигнала "Внимание всем!" и передачей речевого сообщения о воздушной тревоге по радио и местному телевидению.

Мероприятия по охране окружающей среды

Основными требованиями по обеспечению экологической устойчивости геологической среды при строительстве и эксплуатации объекта является разработка мероприятий по защите территории от воздействия поверхностного стока.

Проектом приняты следующие природоохранные мероприятия по данному разделу:

- после окончания строительных работ, нарушаемые земли и занимаемые земельные участки приводятся в состояние, пригодное для дальнейшего использования их по назначению;

- на территории объекта должен быть убран строительный мусор, ликвидированы ненужные выемки и насыпи, засыпаны, выполнены планировочные работы и проведено

- благоустройство земельного участка;

- проезды и стоянки автотранспорта запроектированы с твердым покрытием, защищающие почву и подземные воды от проникновения загрязненной воды;

- организация рельефа выполнена с учетом высотного положения существующей застройки, планировочных отметок, полного отвода поверхностных вод, наименьшего объема земляных работ. Отвод поверхностных вод запроектирован в существующую канализацию.

- отвод дождевых вод с кровли здания предусмотрен внутренним водостоком.

- на территории свободной от построек и проездов предусматривается устройство газонов.

Основные мероприятия по охране земельных ресурсов в период строительства:

- Ограждение участков строительных площадок;

- Использование для завоза строительных материалов существующих дорог и временных подъездных путей с твердым покрытием;

- Грубая планировка территории для организации поверхностного водоотвода;

- Отведение на участках строительства специальных мест, предназначенных под размещение временных бытовых и складских помещений, площадок для складирования стройматериалов;

- Недопущение захламления почвенного покрытия мусором;

- На строительной площадке следует размещать строительную технику в исправном состоянии необходимую для выполнения конкретных технологических операций;

- Щебень и песок для строительства должны иметь гигиенические сертификаты экологической безопасности;

- Для хозяйственно-бытовых стоков следует использовать переносные биотуалетные кабины, экологически безопасные.

- После строительства с территории должен быть вывезен строительный мусор, выполнены планировочные работы и проведено благоустройство земельного участка.

В период строительства предполагаются выбросы загрязненных веществ в атмосферный воздух от строительной техники – машин и механизмов, применяемых в строительстве, при сварочных работах и при проведении земляных работ. Воздействие на атмосферу загрязняющих веществ будет носить кратковременный характер.

Для снижения воздействия на окружающую среду во время строительства:

- используется современная автотракторная техника и строительные машины, шумовые характеристики и выбросы вредных веществ, с дымовыми газами которых соответствуют требованиям, предъявляемым в РФ;

- при проведении строительных работ должен быть ограничен въезд грузового автомобильного транспорта на площадку строительства;

- при разгрузке или погрузке двигателя машин выключаются;

- исключить сжигание строительного и бытового мусора.

В период строительства предполагается шумовое воздействие от строительной техники – машин и механизмов, применяемых в строительстве. Воздействие будет носить кратковременный характер.

Площадка для сбора мусора должна иметь твердое покрытие. Сбор и удаление отходов, содержащих пыль, следует осуществлять в закрытые контейнеры или плотные мешки. Сточные воды следует собирать в накопительные емкости с исключением фильтрации в подземные горизонты.

Отходы производства и потребления образуются как при производстве строительных работ, так и при эксплуатации проектируемого здания.

При проведении строительных работ проезды, проходы, рабочие места очищаются и не загромождаются.

Проектом производства работ определяются места временного хранения образующегося строительного мусора с последующей вывозкой его на специально отведенные площадки по договору со специализированным предприятием.

Решения по инженерно-техническим мероприятиям по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

Категория объекта по молниезащите - II.

Технические решения по защите зданий от грозовых разрядов приняты (по РД 34.21.122-87 "Инструкция по устройству молниезащиты зданий и сооружений").

В перечне потенциально опасных объектов, аварии на которых могут стать причиной возникновения ЧС на объекте строительства - хранилища хлора ОАО "Соломбальский ЦБК" и ст. Архангельск, аварии на которых могут привести к аварийным проливам с образованием облака паров хлора.

Оповещение при угрозе химического заражения (загрязнения) проводится Главным управлением по делам ГО и ЧС Архангельской области посредством абонентского телеграфа - подачей сигнала "Внимание всем!" и последующей передачей телеграфного сообщения о радиационной опасности или о химической тревоге по радио и местному каналу телевидения.

Решения по инженерно-техническим мероприятиям по предупреждению чрезвычайных ситуаций в случае аварий на проектируемом объекте

В целях обеспечения сохранности существующих строений и безопасности производства работ в разделе "Организация строительства" разработать необходимые мероприятия и конструктивные решения, в т.ч. при необходимости:

- лидерное бурение скважин при проведении сваебойных работ для уменьшения вибродинамического воздействия на окружающую застройку;
- организация мониторинга за зданиями и сооружениями в ходе проведения строительных работ;
- ограждение строительной площадки и организация охраны объекта;
- ввод ограничений углов поворота стрелы крана (ограничение зоны обслуживания), ввод ограничений высоты подъема груза.

Решения по инженерно-техническим мероприятиям по пожарной безопасности объекта

В проекте предусматриваются конструктивные, объемно-планировочные и инженерно-технические решения, обеспечивающие в случае пожара:

- возможность эвакуации людей наружу до наступления угрозы их жизни и здоровью вследствие воздействия ОФП;
- возможность доступа личного состава пожарных подразделений и подачи средств пожаротушения к очагу пожара, а также проведения мероприятий по спасению людей и материальных ценностей;
- нераспространение пожара на рядом расположенные здания.

Защита объекта от пожара построена на базе положений, изложенных в Федеральном законе от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" и обеспечивается следующими системами:

- системой предотвращения пожаров;
- системой противопожарной защиты;
- организационно-техническими мероприятиями.

В состав системы предотвращения пожаров входит:

- применение огнестойких и негорючих строительных, отделочных и теплоизоляционных веществ и материалов;
- снижение пожарной нагрузки путем ограничения по применению горючих материалов, при необходимости их огнезащита;
- защита пожароопасного оборудования;
- выполнение мероприятий по исключению источников зажигания и т.п.

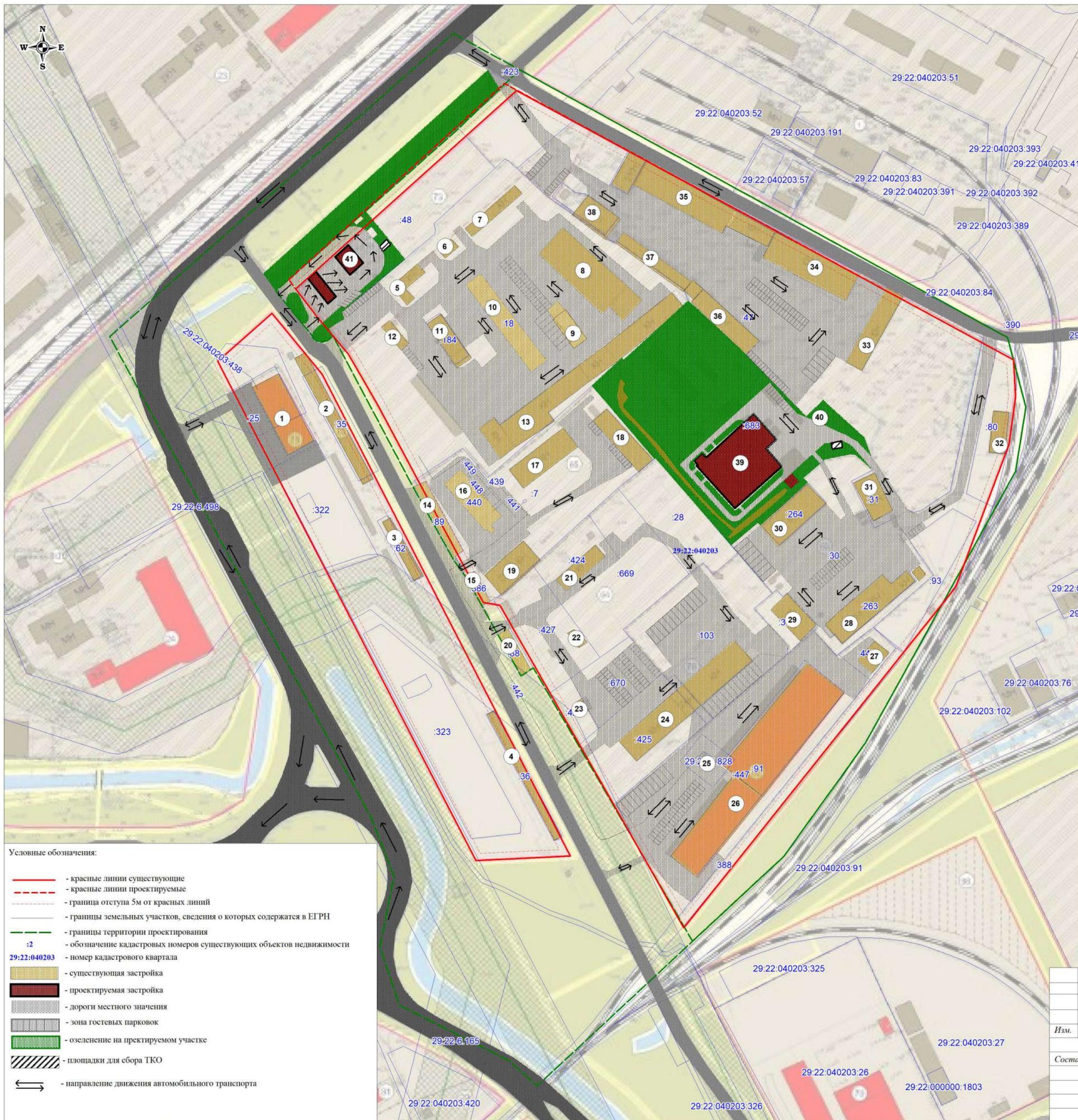
Система противопожарной защиты предусматривает огнестойкое строительство и устройство противопожарных преград, обеспечение зданий требуемыми путями эвакуации, внедрение автоматических систем извещения и тушения пожаров, применение первичных средств пожаротушения и другие мероприятия.

К организационно-техническим мероприятиям относятся: организация обучения правилам пожарной безопасности обслуживающего персонала, разработка необходимых памяток, инструкций, приказов о порядке проведения огнеопасных работ, разработка и отработка планов эвакуации людей на случай пожара, соблюдение и взаимодействие обслуживающего персонала и пожарной охраны при тушении пожара и т.п.



Условные обозначения:
 --- - границы территории проектирования

						<i>ППТ</i>				
						<i>Внесение изменений в проект планировки Кузнечихинского промузла муниципального образования "Город Архангельск" в части территории в границах элемента планировочной структуры: Талажское шоссе - Первый проезд (Кузнечихинский промузел) площадью 28,0262 га.</i>				
<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>	
<i>Составил: Петропавловский М.С.</i>						<i>Материалы по обоснованию проекта планировки</i>		<i>П</i>	<i>1</i>	
						<i>Фрагмент карты планировочной структуры территории поселения, масштаб 1:7500</i>		<i>ООО "АрхЗемПроект"</i>		



- Условные обозначения:
- - красные линии существующие
 - - - - красные линии проектируемые
 - граница отступа 5м от красных линий
 - границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
 - границы территории проектирования
 - :2 - обозначение кадастровых номеров существующих объектов недвижимости
 - 29:22:040203 - номер кадастрового квартала
 - существующая застройка
 - проектируемая застройка
 - дороги местного значения
 - зона гостевых парковок
 - озеленение на проектируемом участке
 - площадки для сбора ТКО
 - ↔ - направление движения автомобильного транспорта

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2		Строительный объем, м2		
			зданий	квартир	застройки	общая приведенная, или рабочая		здания	всего
						здания	всего		
1	Автоцентр (Талажское шоссе, 2, стр. 2)	2	1						
2	Гараж (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 3/5)	2	1						
3	Гараж (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 3, ст.4)	2	1						
4	Гараж	1	1						
5	Хозяйственный корпус	1	1						
6	Хозяйственный корпус	1	1						
7	Хозяйственный корпус	1	1						
8	Хозяйственный корпус	1	1						
9	Хозяйственный корпус	1	1						
10	Хозяйственный корпус	1	1						
11	Хозяйственный корпус	1	1						
12	Административное здание (Талажское шоссе, 2)	1	1						
13	Хозяйственный корпус	1	1						
14	Гараж	1	1						
15	Гараж	1	1						
16	Склад (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 3, стр. 8)	2	1						
17	Хозяйственный корпус	1	1						
18	Хозяйственный корпус (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 3, стр. 1)	1	1						
19	Хозяйственный корпус (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 3)	2	1						
20	Гараж (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 3, стр. 3)	1	1						
21	Хозяйственный корпус	2	1						
22	Заправочная станция	1	1						
23	Административное здание (Кузнечихинский промузел, 5, стр. 1)	1	1						
24	Гараж (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 5, стр. 2)	2	1						
25	ТП-452 (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд)	1	1						
26	Административное здание (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 7)	2	1						
27	Хозяйственный корпус	2	1						
28	Административное здание (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 7, корп. 1)	1	1						
29	Хозяйственный корпус	1	1						
30	Хозяйственный корпус	1	1						
31	Склад	1	1						
32	Хозяйственный корпус	2	1						
33	Склад	1	1						
34	Административное здание (Талажское шоссе, 4, стр. 1)	1	1						
35	Административное здание (Талажское шоссе, 4)	3	1						
36	Гараж	1	1						
37	Гараж	1	1						
38	Административное здание (Талажское шоссе, 4, корп. 2)	2	1						
39	Производственное здание	2	1			2082			
40	Склад ГСМ	1	1			20			
41	Автозаправочная станция	1	1			384			

Изм.						Пит			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Внесение изменений в проект планировки Кузнечихинского промузла муниципального образования "Город Архангельск" в части территории в границах элемента планировочной структуры: Талажское шоссе - Первый проезд (Кузнечихинский промузел) площадью 28,0262 га.			
Составил: Петропавловский М.С.						Материалы по обоснованию проекта планировки	Студия	Лист	Листов
						II	1		
						Схема организации движения транспорта и пешеходов М 1:2000			
						ООО "АрхЗемПроект"			

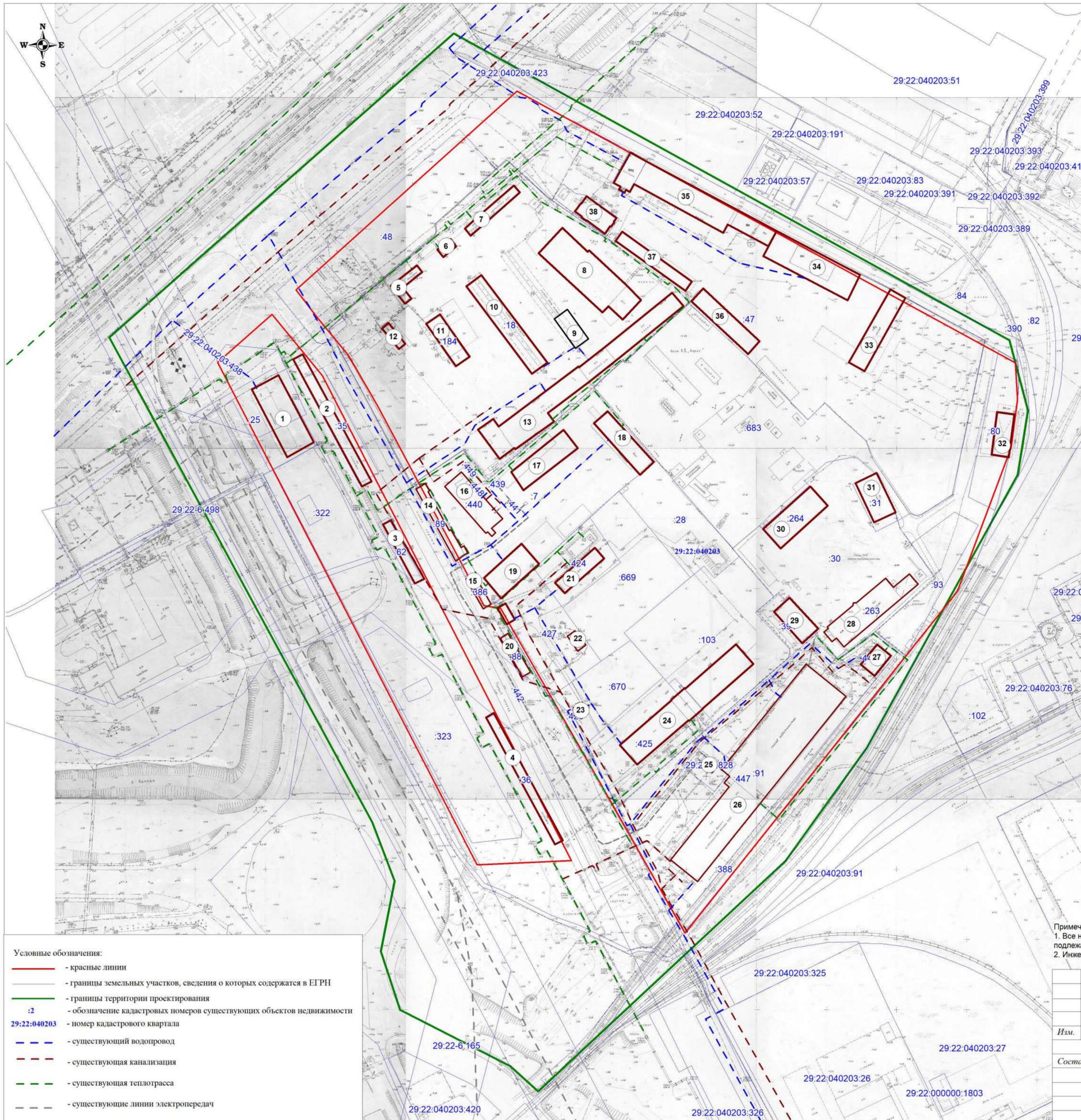


Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2		Строительный объем, м2			
			зданий	квартир	застройки	общая приведенная, или рабочая		здания	всего	
						здания	всего			здания
1	Автоцентр (Талажское шоссе, 2, стр. 2)	2	1			существующий				
2	Гараж (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 3/5)	2	1			существующий				
3	Гараж (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 3, ст.4)	2	1			существующий				
4	Гараж	1	1			существующий				
5	Хозяйственный корпус	1	1			существующий				
6	Хозяйственный корпус	1	1			существующий				
7	Хозяйственный корпус	1	1			существующий				
8	Хозяйственный корпус	1	1			существующий				
9	Хозяйственный корпус	1	1			существующий				
10	Хозяйственный корпус	1	1			существующий				
11	Хозяйственный корпус	1	1			существующий				
12	Административное здание (Талажское шоссе, 2)	1	1			существующее				
13	Хозяйственный корпус	1	1			существующий				
14	Гараж	1	1			существующий				
15	Гараж	1	1			существующий				
16	Склад (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 3, стр. 8)	2	1			существующий				
17	Хозяйственный корпус	1	1			существующий				
18	Хозяйственный корпус (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 3, стр. 1)	1	1			существующий				
19	Хозяйственный корпус (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 3)	2	1			существующий				
20	Гараж (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 3, стр. 3)	1	1			существующий				
21	Хозяйственный корпус	2	1			существующий				
22	Заправочная станция	1	1			существующая				
23	Административное здание (Кузнечихинский промузел, 5, стр. 1)	1	1			существующее				
24	Гараж (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 5, стр. 2)	2	1			существующий				
25	ТП-452 (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд)	1	1			существующая				
26	Административное здание (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 7)	2	1			существующее				
27	Хозяйственный корпус	2	1			существующий				
28	Административное здание (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 7, корп. 1)	1	1			существующее				
29	Хозяйственный корпус	1	1			существующий				
30	Хозяйственный корпус	1	1			существующий				
31	Склад	1	1			существующий				
32	Хозяйственный корпус	2	1			существующий				
33	Склад	1	1			существующий				
34	Административное здание (Талажское шоссе, 4, стр. 1)	1	1			существующее				
35	Административное здание (Талажское шоссе, 4)	3	1			существующее				
36	Гараж	1	1			существующий				
37	Гараж	1	1			существующий				
38	Административное здание (Талажское шоссе, 4, корп. 2)	2	1			существующее				
39	Производственное здание	2	1			2082				
40	Склад ГСМ	1	1			20				
41	Автозаправочная станция	1	1			384				

- Условные обозначения:
- красные линии существующие
 - красные линии проектируемые
 - граница отступа 5м от красных линий
 - границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
 - границы территории проектирования
 - обозначение кадастровых номеров существующих объектов недвижимости
 - номер кадастрового квартала
 - 29:22:040203
 - существующая застройка
 - проектируемая застройка
 - охранные зоны инженерных коммуникаций, зоны публичных сервитутов реестровые номера: 29:22-6.165, 29:22-6.244, 29:00-6.93, 29:22-6.1022, 29:00-6.307, 29:22-6.498, 29:22-6.964, 29:22-6.957, 29:22-6.1453, 29:22-6.1145, 29:22-6.1074, 29:22-6.828.
 - зона подтопления муниципального образования «Город Архангельск» (территориальные округа Октябрьский, Ломоносовский, Майская Горка, Варавино-Фактория) реестровый номер: 29:00-6.279
 - санитарно-защитная зона АЗС 50 метров

Изм.						Кол.уч.			Лист			№ док.			Подп.			Дата		
ПШТ																				
Внесение изменений в проект планировки Кузнечихинского промузла муниципального образования "Город Архангельск" в части территории в границах элемента планировочной структуры: Талажское шоссе - Первый проезд (Кузнечихинский промузел) площадью 28,0262 га.																				
Материалы по обоснованию проекта планировки												Студия	Лист	Листов						
Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:2000												II	1							
ООО "АрхЗемПроект"																				



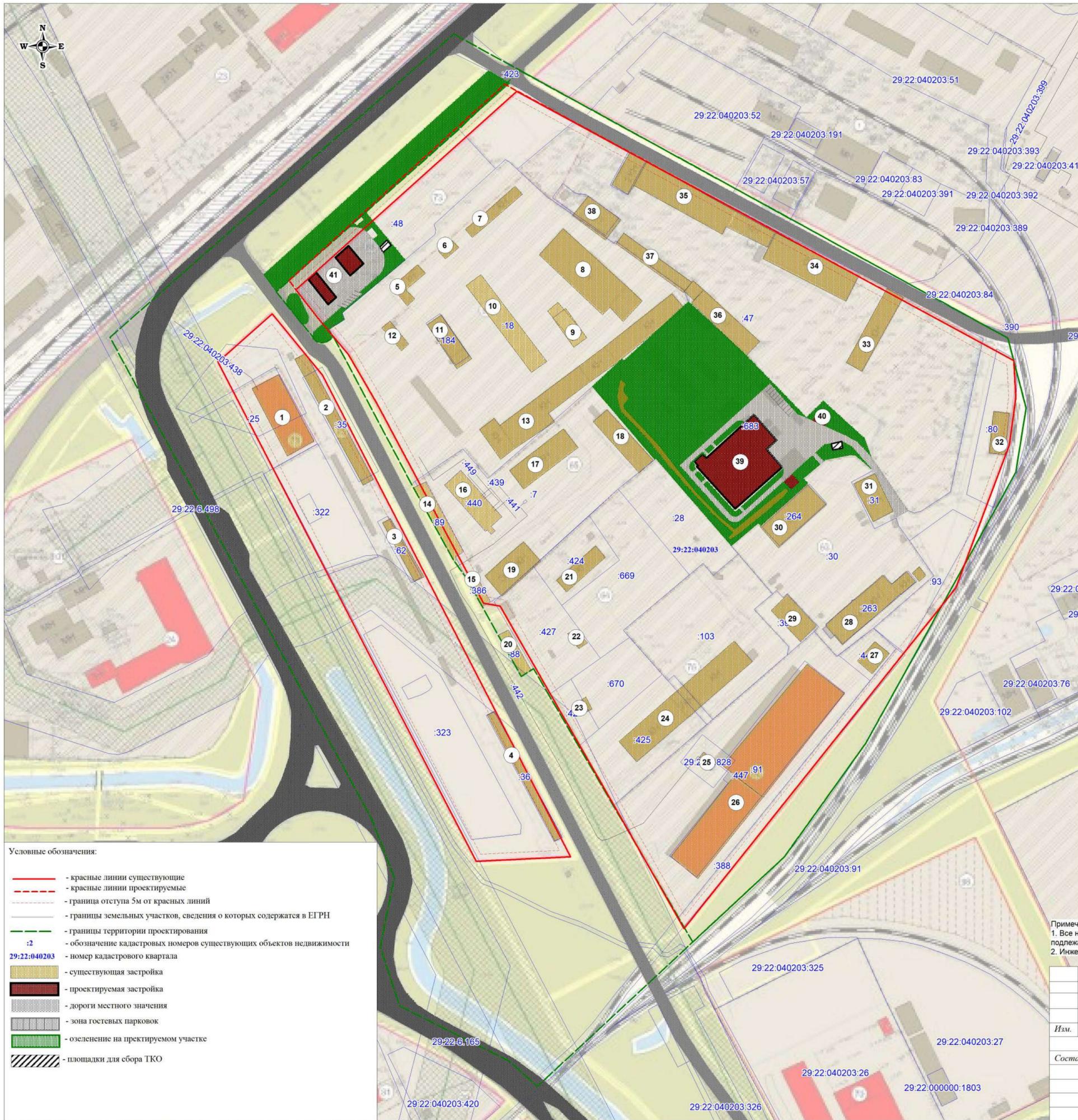
Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2		Строительный объем, м2		
			зданий	квартир	застройки	общая приведенная, или рабочая		здания	всего
						здания	всего		
1	Автоцентр (Талажское шоссе, 2, стр. 2)	2	1						
2	Гараж (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 3/5)	2	1						
3	Гараж (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 3, ст.4)	2	1						
4	Гараж	1	1						
5	Хозяйственный корпус	1	1						
6	Хозяйственный корпус	1	1						
7	Хозяйственный корпус	1	1						
8	Хозяйственный корпус	1	1						
9	Хозяйственный корпус	1	1						
10	Хозяйственный корпус	1	1						
11	Хозяйственный корпус	1	1						
12	Административное здание (Талажское шоссе, 2)	1	1						
13	Хозяйственный корпус	1	1						
14	Гараж	1	1						
15	Гараж	1	1						
16	Склад (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 3, стр. 8)	2	1						
17	Хозяйственный корпус	1	1						
18	Хозяйственный корпус (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 3, стр. 1)	1	1						
19	Хозяйственный корпус (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 3)	1	1						
20	Гараж (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 3, стр. 3)	1	1						
21	Хозяйственный корпус	2	1						
22	Заправочная станция	-	1						
23	Административное здание (Кузнечихинский промузел, 5, стр. 1)	1	1						
24	Гараж (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 5, стр. 2)	2	1						
25	ТП-452 (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд)	2	1						
26	Административное здание (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 7)	2	1						
27	Хозяйственный корпус	1	1						
28	Административное здание (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 7, корп. 1)	1	1						
29	Хозяйственный корпус	1	1						
30	Хозяйственный корпус	1	1						
31	Склад	2	1						
32	Хозяйственный корпус	1	1						
33	Склад	1	1						
34	Административное здание (Талажское шоссе, 4, стр. 1)	2-3	1						
35	Административное здание (Талажское шоссе, 4)	1	1						
36	Гараж	1	1						
37	Гараж	1	1						
38	Административное здание (Талажское шоссе, 4, корп. 2)	2	1						

- Условные обозначения:
- - красные линии
 - - границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
 - - границы территории проектирования
 - :2 - обозначение кадастровых номеров существующих объектов недвижимости
 - 29.22.040203 - номер кадастрового квартала
 - - - - существующий водопровод
 - - - - существующая канализация
 - - - - существующая теплоасса
 - - - - существующие линии электропередач

Примечание:
 1. Все нежилые сооружения, постройки, гаражи в пределах границы проектируемого земельного участка подлежат демонтажу или переносу на другое место.
 2. Инженерные сети (недействующие) подлежат разборке.

ИЗМ.						ИТТ		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Составил: Петропавловский М.С.						Материалы по обоснованию проекта планировки		
Схема отображения местоположения существующих объектов капитального строительства, масштаб 1:2000						Студия	Лист	Листов
						П	1	
						ООО "АрхЗемПроект"		



- Условные обозначения:
- - красные линии существующие
 - - - - красные линии проектируемые
 - граница отступа 5м от красных линий
 - границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
 - границы территории проектирования
 - :2 - обозначение кадастровых номеров существующих объектов недвижимости
 - 29:22:040203 - номер кадастрового квартала
 - существующая застройка
 - проектируемая застройка
 - дороги местного значения
 - зона гостевых парковок
 - озеленение на проектируемом участке
 - площадки для сбора ТКО

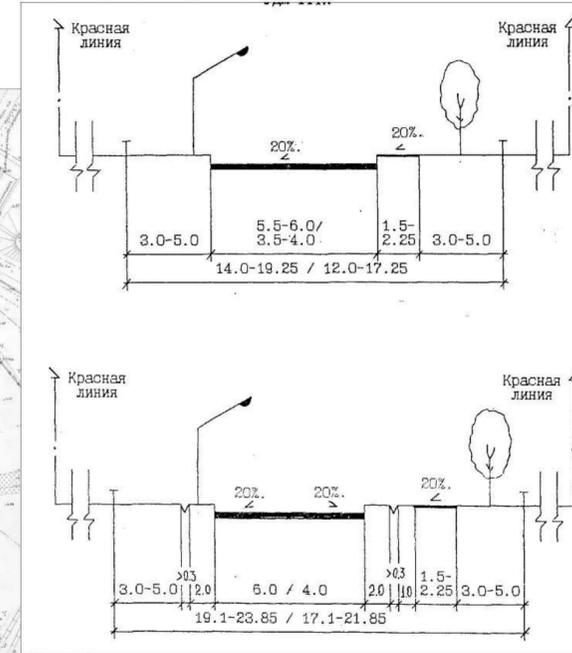
Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений									
Номер по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2		Строительный объем, м2		
			зданий	квартир	застройки	общая приведенная, или рабочая		здания	всего
						здания	всего		
1	Автоцентр (Талажское шоссе, 2, стр. 2)	2	1						
2	Гараж (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 3/5)	2	1						
3	Гараж (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 3, ст.4)	2	1						
4	Гараж	1	1						
5	Хозяйственный корпус	1	1						
6	Хозяйственный корпус	1	1						
7	Хозяйственный корпус	1	1						
8	Хозяйственный корпус	1	1						
9	Хозяйственный корпус	1	1						
10	Хозяйственный корпус	1	1						
11	Хозяйственный корпус	1	1						
12	Административное здание (Талажское шоссе, 2)	1	1						
13	Хозяйственный корпус	1	1						
14	Гараж	1	1						
15	Гараж	1	1						
16	Склад (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 3, стр. 8)	2	1						
17	Хозяйственный корпус	1	1						
18	Хозяйственный корпус (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 3, стр. 1)	1	1						
19	Хозяйственный корпус (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 3)	2	1						
20	Гараж (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 3, стр. 3)	1	1						
21	Хозяйственный корпус	2	1						
22	Заправочная станция	1	1						
23	Административное здание (Кузнечихинский промузел, 5, стр. 1)	1	1						
24	Гараж (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 5, стр. 2)	2	1						
25	ТП-452 (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд)	1	1						
26	Административное здание (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 7)	2	1						
27	Хозяйственный корпус	2	1						
28	Административное здание (Кузнечихинский промузел, 1-й проезд, 7, корп. 1)	1	1						
29	Хозяйственный корпус	1	1						
30	Хозяйственный корпус	1	1						
31	Склад	1	1						
32	Хозяйственный корпус	2	1						
33	Склад	1	1						
34	Административное здание (Талажское шоссе, 4, стр. 1)	1	1						
35	Административное здание (Талажское шоссе, 4)	3	1						
36	Гараж	1	1						
37	Гараж	1	1						
38	Административное здание (Талажское шоссе, 4, корп. 2)	2	1						
39	Производственное здание	2	1			2082			
40	Склад ГСМ	1	1			20			
41	Автозаправочная станция	1	1			384			

Примечание:
 1. Все нежилые сооружения, постройки, гаражи в пределах границы проектируемого земельного участка подлежат демонтажу или переносу на другое место.
 2. Инженерные сети (недействующие) подлежат разборке.

Изм.						Лист			№ док.			Подп.			Дата		
<p>ПлПТ</p> <p>Внесение изменений в проект планировки Кузнечихинского промузла муниципального образования "Город Архангельск" в части территории в границах элемента планировочной структуры: Талажское шоссе - Первый проезд (Кузнечихинский промузел) площадью 28,0262 га.</p>																	
Составил: Петропавловский М.С.												Материалы по обоснованию проекта планировки			Студия	Лист	Листов
Вариант планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории М1:2000												ООО "АрхЗемПроект"					



Типовые поперечные профили автомобильных дорог, элементы улично-дорожной сети



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2		Строительный объем, м2	
			зданий	квартир	застройки	общая приведенная, или рабочая	здания	здания
1	Производственное здание (+ склад ГСМ)	1-2	2		2102			
2	Автозаправочная станция	1	1		385			

Отображение границ территории проектирования на схеме МО "Город Архангельск"



- Условные обозначения:
- красные линии существующие
 - красные линии проектируемые
 - линия отступа 5м от красных линий
 - границы территории проектирования
 - граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
 - высотная отметка
 - продольный уклон, направление уклона, расстояние между точками, ограничивающими участок с продольным уклоном
 - существующие и директивные (проектные) отметки поверхности по осям проезжих частей

Примечание:
 1. Данный чертеж выполнен на плановом картографическом материале земельного участка
 2. На проектируемой территории размещены объекты местного значения, объекты федерального и регионального значения расположенные за границами территории проектирования.

ИИТ

Внесение изменений в проект планировки Кузнецкого промзла муниципального образования "Город Архангельск" в части территории в границах элемента планировочной структуры: Талажское шоссе - Первый проезд (Кузнецкий промзла) площадью 28,0262 га.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Составил: Петропавловский МС.					

Материалы по обоснованию проекта планировки		Стадия	Лист	Листов
		П	1	

ООО "АрхЗемПроект"

Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории масштаб 1:2000