

ООО «СОГЛАСИЕ»

Заказчик — ООО «АН ИНВЕСТ ПЛЮС»

Санаторий

Ленинградская область, Выборгский муниципальный район,
Рощинское городское поселение, городской поселок Роцино, ул.
Пионерская, д.2, кадастровый номер земельного участка
47:01:0701001:89

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

СГ 05/21-001-ПЗУ

Том 2

2021 г.

Заказчик — ООО «АН ИНВЕСТ ПЛЮС»

Санаторий

Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Рощинское городское поселение, городской поселок Рощино, ул. Пионерская, д.2, кадастровый номер земельного участка 47:01:0701001:89

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

СГ 05/21-001-ПЗУ

Том 2

Главный инженер проекта

А.М. Алексеева

Генеральный директор

Д.В. Сафронов

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА:

Пояснительная записка:

1.	ОБЩИЕ ДАННЫЕ.....	3
2.	ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	4
3.	ОБОСНОВАНИЕ ГРАНИЦ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПРЕДЕЛАХ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	9
4.	ОБОСНОВАНИЕ ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СООТВЕТСТВИИ С ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМИ И ТЕХНИЧЕСКИМИ РЕГЛАМЕНТАМИ ЛИБО ДОКУМЕНТАМИ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	10
5.	ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	14
6.	ОБОСНОВАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКЕ ТЕРРИТОРИИ, В Т.Ч. РЕШЕНИЙ ПО ИНЖЕНЕРНОЙ ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ОТ ПОСЛЕДСТВИЙ ОПАСНЫХ ГЕОЛОГИЧЕСКИХ ПРОЦЕССОВ, ПАВОДКОВЫХ, ПОВЕРХНОСТНЫХ И ГРУНТОВЫХ ВОД.....	15
7.	ОПИСАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКОЙ.....	15
8.	ОПИСАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИИ.....	16
9.	ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	17
10.	ОБОСНОВАНИЕ СХЕМ ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИХ ВНЕШНИЙ И ВНУТРЕННИЙ ПОДЪЕЗД К ОБЪЕКТУ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	17

Графическая часть:

1. Ситуационный план. М 1:2000
2. Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500
3. План организации рельефа. М 1:500
4. План земляных масс. М 1:500
5. План благоустройства территории. Конструкции дорожных одежд. Детали. М1:500
6. Сводный план инженерных сетей. М1:500

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разраб.		Маслацкас		<i>Маслацкас</i>	05.21
Проверил		Кочеров		<i>Кочеров</i>	05.21
Н.контролер		Коломеец		<i>Коломеец</i>	05.21

СГ 05/21-001-ПЗУ

Пояснительная записка

Стадия	Лист	Листов
П	1	

ООО "Согласие"

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

СГ 05/21-001-ПЗУ

Лист
2

1. Общие данные

1.1. Раздел «Схема планировочной организации земельного участка» проектной документации «Санаторий», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Рощинское городское поселение, городской поселок Рощино, ул. Пионерская, д.2, кадастровый номер земельного участка 47:01:0701001:89, разработан на основании:

- Задания на разработку проектной документации;
- Градостроительного плана земельного участка РФ-47-4-05-1-06-2021-0103;
- Выпуски из ЕГРН от 28.02.2021 №99/2021/378142280 (объект права - земельный участок, кадастровый номер 47:01:0701001:89).
- Технических условий на подключение проектируемого объекта к сетям инженерного обеспечения.

1.2. Технические решения, принятые в проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

1.3. Проектные решения приняты в соответствии с требованиями действующих нормативных документов:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Постановление правительства РФ №87 от 16.01.08г (с изменениями на 9 апреля 2021г.);
- ФЗ-123 о техническом регламенте «Общие требования пожарной безопасности»;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".
- СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий, выполненный ООО «ИЦ «Изыскатель»» в 2021 году, шифр: СГ 05/21-001-ИГДИ;
- Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий, выполненный ООО «ИЦ «Изыскатель»» в 2021 году, шифр: СГ 05/21-001-ИГИ;
- Технический отчет по результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий, выполненный ООО «ИЦ «Изыскатель»» в 2021 году, шифр: СГ 05/21-001ИГМИ;

Инв. №	Взам. инв. №
подл.	
Изм.	
Кол.	
Лист	
№ док	
Подпись	
Дата	

СГ 05/21-001-ПЗУ

Лист

3

- Технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканий, выполненный ООО «ИЦ «Изыскатель»» в 2021 году, шифр: СГ 05/21-001-ИЗИ;

2. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

2.1. Согласно Градостроительному плану земельного участка, земельный участок, предоставленный для размещения проектируемого объекта, расположен по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Рощинское городское поселение, городской поселок Рощино, ул. Пионерская, д.2, кад. номер земельного участка 47:01:0701001:89.

Площадь участка составляет 89754 м², Земельный участок принадлежит на праве собственности ООО «АН Инвест Плюс» согласно выписке из ЕГРН от 28.02.2021 №99/2021/378142280. Вид разрешенного использования - для размещения объектов санаторного и курортного назначения.

Земельный участок расположен в территориальной зоне ТР-З - зоне рекреационного назначения объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма с включением объектов инженерной инфраструктуры. Установлен градостроительный регламент.

Участок ограничен:

- с севера - ЗУ с кад. № 47:01:0701001:38 - территория загородного отеля «Райвола»;

- с юга - Пионерской ул., далее индивидуальной жилой застройкой коттеджного типа «коттеджный посёлок «Новая Райвола»;

- с запада - ЗУ с кад. № 47:01:0701001:166 - территория загородного отеля «Райвола»;

- с востока - местным проездом, далее ЗУ с кад. № 47:01:0701001:155 - детский лагерь отдыха "Возрождение" и участками индивидуальной жилой застройкой, территория детского сада №93.

2.2. Категория земель - земли особо охраняемых территорий и объектов.

Объект находится на территории детского лагеря Детская дача, большая часть объекта покрыта лесом, имеется кустарниковая и луговая растительность, подземные коммуникации представлены канализацией, газопроводом, водопроводом, телефоном, кабелем низкого напряжения.

В границу съёмки попадают нежилые здания, трансформаторная подстанция, стадион, спортивная площадка, котельная, улично-дорожная сеть, Песочная улица, грунтовые и асфальтированные дорожки.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							СГ 05/21-001-ПЗУ	Лист 4
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата					

Земельный участок застроен. На участке расположены тридцать объектов капитального строительства:

– нежилые здания с кад. №: 47:01:0701001:287, 47:01:0701001:1603, 47:01:0701001:10307, 47:01:0701001:3504, 47:01:0701001:3064, 47:01:0701001:4003, 47:01:0701001:3065, 47:01:0701001:3507, 47:01:0701001:1094, 47:01:0701001:3062, 47:01:0701001:1093, 47:01:0701001:4005, 47:01:0701001:3066, 47:01:0701001:616, 47:01:0701001:288, 47:01:0701001:286, 47:01:0701001:1095, 47:01:0701001:2054, 47:01:0701001:2057, 47:01:0701001:10308, 47:01:0701001:4006, 47:01:0701001:3506, 47:01:0701001:10305, 47:01:0701001:2056, 47:01:0701001:1092, 47:01:0701001:1602, 47:01:0701001:613, 47:01:0701001:614, 47:01:0701001:615, 47:01:1314001:1392.

2.3. На земельный участок установлены ограничения прав на землю в соответствии со ст. 56, 56.1 Земельного кодекса РФ, а именно ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий.

2.3.1. Охранная зона электрического кабеля низкого напряжения.

Земельный участок частично расположен в охранной зоне электрического кабеля низкого напряжения. Площадь земельного участка, покрываемая этой зоной составляет 28 кв.м.

Ограничения прав на земельный участок предусмотрены статьями 56, 56.1 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ, Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон";

2.3.2. Охранная зона водопровода.

Земельный участок частично расположен в границах охранной зоны водопровода. Площадь земельного участка, покрываемая этой зоной, составляет 1376 кв.м.

Ограничения прав на земельный участок предусмотрены статьями 56, 56.1 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ и Градостроительным кодексом РФ; СП 31.13330.2012 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84(с Изменениями N 1, 2, 3)

СП 42.13330.2011 Свод Правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», утвержденный приказом Минрегиона России от 28.12.2010 №820.

В соответствии со ст.56 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ, могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

1) особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист	
			СГ 05/21-001-ПЗУ							
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата					5

2.3.3. Охранная зона канализации.

Земельный участок частично расположен в границах зоны подземной канализации. Площадь земельного участка, покрываемая этой зоной, **составляет 300 кв.м.**

Ограничения прав на земельный участок предусмотрены статьями 56, 56.1 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ.

СП 42.13330.2016 Свод Правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, утвержденный приказом Минстроя России от 19.12.2019 № 824/пр (в соответствии с Распоряжением Правительства РФ от 22.02.2020 № 405-р).

В соответствии со ст.56 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ, могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

1) особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах.

2.3.4. Охранная зона кабеля связи (телефон).

Земельный участок частично расположен в границах зоны телефонного кабеля. Площадь земельного участка, покрываемая этой зоной, **составляет 411 кв.м.**

Ограничения прав на земельный участок предусмотрены статьями 56, 56.1 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ; Постановлением Правительства РФ от 09.06.1995г. № 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи РФ".

2.3.5. Охранная зона газопровода среднего давления.

Земельный участок частично расположен в границах зоны газопровода среднего давления. Площадь земельного участка, покрываемая этой зоной, **составляет 1061 кв.м.;**

Ограничения прав на земельный участок предусмотрены статьями 56, 56.1 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ, Постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 №878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей".

2.4. На территории земельного участка расположены сети инженерно-технического обеспечения, подлежащие демонтажу или выносу.

2.5 Рельеф площадки изысканий равнинный согласно ГОСТ 33063-2014 п.5.3, с небольшими перепадами высот. Абсолютные отметки поверхности колеблются в интервале 44.19 – 56.93 м. Б.С.

2.6. Въезд на земельный участок осуществляется с юга – с ул. Пионерской, а также с востока – с местного проезда.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	СГ 05/21-001-ПЗУ			6

2.7. Подключение проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения принято согласно техническим условиям и условиям подключения:

- Точка подключения к выпуску очищенных сточных вод в соответствии с разрешением на сброс, письмо от Невско-Ладжского БВУ №Р6-37-4575 от 09.07.2021. Согласование трассы сети канализации за границей земельного участка в соответствии с письмом от МО "Рощинское городское поселение" №01-05/11/1514 от 07.07.2021

- Точка подключения к сети газораспределения в соответствии ТУ АО "Газпром газораспределение Ленинградская область", прил. №1 к дог. №798-1175-21 от 30.06.2021

- Точка подключения к электрическим сетям в соответствии с ТУ ПАО "Россети Ленэнерго", прил. №1 к дог. ОД-010683-21/016202-Э-21 от 30.04.2021г.

- Точка подключения к сетям связи в соответствии с ТУ ПАО "Ростелеком" №02/17/316/21 от 28.06.21

2.8. Климат района работ умеренно-континентальный, относится к климатическому району II Б и характеризуется умеренно холодной зимой и умеренно теплым летом. Максимальные значения положительных и отрицательных температур составляет +34оС и 36оС. Количество осадков за ноябрь-март составляет 200 мм, за апрель-октябрь - 420 мм. Неблагоприятный период для выполнения полевых работ составляет 6,5 месяца - с 20 октября по 5 мая.

Преобладающее направление ветра в году западное. Средняя годовая скорость ветра 4,3 м/сек. Наибольшая скорость, наблюдающаяся раз в 10 и 20 лет, составляет 24 и 26 м/сек.

По количеству осадков район изысканий относится к зоне избыточного увлажнения. За год выпадает 673 мм, из них 64% в тёплый период.

Нормативная глубина сезонного промерзания в данном районе, согласно СП 22.13330.2016 должна приниматься:

- для песков пылеватых, мелких и супесей - 1,20 м;
- для песков крупных, средних и гравелистых - 1,28 м;
- для крупнообломочных грунтов - 1,46 м;
- для суглинков - 0,98 м.

2.9. В геологическом строении участка в пределах глубины бурения 21,0 м принимают участие верхнечетвертичные озерно-ледниковые (lg III) и ледниковые (g III) отложения.

На большей части территории с поверхности залегает почвенно-растительный слой мощностью до 0,3 м, в отдельный ИГЭ не выделен.

Озерно-ледниковые отложения представлены песками от пылеватых до среднезернистых.

ИГЭ-1. Пески средней крупности рыхлые желтые влажные ожелезненные.

Инв. №	Взам. инв. №
подл.	
Изм.	Кол.
Лист	№ док
Подпись	Дата

СГ 05/21-001-ПЗУ

Лист

7

Встречены малой мощностью под почвенно-растительным слоем до глубины 0,6–1,2 м (абс. отм. подошвы +50,7...+55,9 м), мощностью 0,3–1,0 м.

Группа грунта по трудности разработки одноковшовым экскаватором – 1 (ГЭСН-81-02-01-2020, Приложение 1.1, п. 29а).

ИГЭ-2. Пески пылеватые плотные коричневые влажные.

Встречены до глубины 2,8–14,1 м (абс. отм. подошвы +38,3...+53,0 м), мощностью 2,0–13,1 м.

Группа грунта по трудности разработки одноковшовым экскаватором – 1 (ГЭСН-81-02-01-2020, Приложение 1.1, п. 29а).

ИГЭ-3а. Пески мелкие средней плотности коричневые влажные, ниже УГВ водонасыщенные.

Встречены до глубины 1,5–17,2 м (абс. отм. подошвы +34,7... +50,5 м), мощностью 1,2–4,3 м.

Группа грунта по трудности разработки одноковшовым экскаватором – 1 (ГЭСН-81-02-01-2020, Приложение 1.1, п. 29а).

2.10. В период изысканий (февраль, март 2021 г.) на глубину бурения 21,0 м были зафиксированы грунтовые воды со свободной поверхностью на глубинах от 12,0 до 17,2 м, на абс. отметках от +33,8 до +42,4 м. Водовмещающими породами являются озерно-ледниковые и ледниковые пески (ИГЭ-3,3а,4,6,7), прослои и линзы песков в ледниковых супесях (ИГЭ-5). Воды обладают локальным напором (0,3–1,2 м) связанный с разностью фильтрационных свойств песков. Нижний водоупор не вскрыт.

По данным материалов «Отчетов о режиме подземных вод Ленинградского артезианского бассейна за 1987–90 гг., СЗТГУ, 1991 г.» с учетом архивных сведений о зеркале подземных вод в зимний период в периоды активного выпадения атмосферных осадков, весеннего снеготаяния максимальный уровень вод прогнозируется повышение на 1,8 м до глубины 10,2–15,4 м (до абс. отм. +35,6...+44,2 м). Питание грунтовых вод осуществляется за счет инфильтрации атмосферных осадков. Подземные воды производят разгрузку в местную гидрографическую сеть.

2.11. Почвенный покров

По результатам лабораторных исследований почвогрунта на территории участка изысканий в соответствии с требованиями действующих нормативных документов: раздел IV таблица 4.1 СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания» превышения допустимых уровней содержания химических веществ не выявлены.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	СГ 05/21-001-ПЗУ				8

3. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка

3.1 Размеры санитарно-защитной зоны для проектируемого объекта – «Санаторий», в соответствии с санитарной классификацией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (новая редакция), не регламентируются.

3.2 В соответствии с п.5.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 в санитарно-защитной зоне не допускается размещать территории санаториев. По информации Комитета по управлению муниципальным имуществом и градостроительству Администрации МО «Выборгский район» Ленинградской области (письмо № А-2347 от 25.03.2021 г. – Приложение Д к тому ИЗИ) на территории участка расположения объекта отсутствуют приаэродромные территории, их границы и санитарно-защитные зоны аэродромов.

3.3 Согласно анализу проектных решений на территории санатория размещены следующие нормируемые по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 объекты:

На территории санатория размещены котельная, гараж вместимостью 304 м/м и открытые парковки общей вместимостью 188 м/м.

Котельная расположена на территории санатория, и используется для его нужд. Согласно проведенным расчетам котельная не оказывает негативного воздействия на ближайшие нормируемые здания и площадки отдыха и спорта территории санатория.

Согласно п. 7.1.12. сооружения санитарно-технические, транспортной инфраструктуры, объекты коммунального назначения, спорта, торговли и оказания услуг, таблица 7.1.1 для паркингов вместимостью свыше 300 мест разрыв от фасадов жилых домов и торцов с окнами должен составлять 50 м.

Нормативный санитарный разрыв сокращен и обоснован расчетами в разделе по шифру «СГ 05/21-001-ООС».

Открытые парковки на территории общей вместимостью 188 м/м сгруппированы по территории таким образом, что бы нормативные значения санитарных разрывов, указанных в п. 7.1.12. Сооружения санитарно-технические, транспортной инфраструктуры, объекты коммунального назначения, спорта, торговли и оказания услуг, таблице 7.1.1 были выдержаны.

Следует отметить, что все вышеперечисленные объекты расположены на нормируемой территории санатория и используются для обеспечения его нужд. В проекте по шифру «СГ-05/21-001-ООС» расчетами обосновано отсутствие негативного воздействия от котельной, гаража и парковок на нормируемые объекты и территорию санатория.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	СГ 05/21-001-ПЗУ			9

4. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительными и техническими регламентами либо документами об использовании земельного участка

4.1. Раздел «Схема планировочной организации земельного участка» проектной документации «Санаторий», расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Рощинское городское поселение, городской поселок Рощино, ул. Пионерская, д.2, кадастровый номер земельного участка 47:01:0701001:89, разработан в соответствии с заданием на проектирование, а также градостроительным планом земельного участка.

Проектные решения выполнены в соответствии со следующими градостроительными регламентами:

- Правила землепользования и застройки МО «Рощинское городское поселение», утвержденным Советом депутатов муниципального образования «Рощинское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области от 24.12.2012г. № 197;

- Приказ Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 17.06.2016 №34 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки частей территории, входящих в состав МО «Рощинское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области»;

- Приказ Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 05.10.2017 №58 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки частей территории, входящих в состав МО «Рощинское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области»;

- Приказ Комитета Градостроительной политики Ленинградской области от 30.09.2019 №54 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки частей территории, входящих в состав МО «Рощинское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области».

Согласно приведенным выше регламентам земельный участок расположен в территориальной зоне ТР-З – зоне рекреационного назначения объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма с включением объектов инженерной инфраструктуры.

Градостроительные ограничения.

4.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь.

Минимальная площадь земельного участка для размещения объектов видов разрешенного использования, кроме дач, устанавливается в соответствии со статьей 39.4 Правил: Минимальная площадь земельного участка допускается не менее площади земельного участка занимаемой существующим или размещаемым на его

Инв. №	Взам. инв. №
подл.	инв.
Изм.	Кол.
Лист	№ док
Подпись	Дата

СГ 05/21-001-ПЗУ						Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	10

территории объектом капитального строительства с элементами озеленения и благоустройства и иными необходимыми в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательными объектами, предназначенными для его обслуживания и эксплуатации.

4.3. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.

Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 39.5 Правил:

1. Общие требования к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаются для участков, расположенных во всех территориальных зонах, кроме жилых зон с кодовым обозначением ТЖ-1– ТЖ-4.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений: на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещённость на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряжённых земельных участков, по границам земельных участков, отделённых территориями общего пользования, или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 10 метров.

В случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешённого использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещённости, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 3 метра.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, при выполнении требований пункта 2 настоящей статьи устанавливаются: для жилых зданий с квартирами в первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы – 6 метров; для жилых зданий с квартирами на первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования – 3 метра, до стен зданий детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ – 25 метров; до поликлиник – 15 метров, для прочих зданий – 0 метров.

Минимальные отступы от проектируемых здания и сооружений предусмотрены:

- не менее 10 метров от границы земельного участка для стен зданий и сооружений с окнами (жилые корпуса и санаторий (главный корпус));
- не менее 4 метров от границы земельного участка до стен котельной.

Инв. №	№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	СГ 05/21-001-ПЗУ				11

4.4. Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений.

Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков: для дачной застройки – 3 этажа, включая мансардный; хозяйственных построек – 1 этаж, для иных объектов – не устанавливается.

4.5. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка.

Устанавливается в соответствии со статьей 39.8 Правил:

Максимальная высота зданий, строений, сооружений в составе градостроительных регламентов установлена в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли, при этом высота застройки определяется отметкой верхней части используемого объема здания, строения, сооружения.

Высота антенн, вентиляционных труб и других подобных технических элементов настоящим Регламентом не устанавливается.

В соответствии со схемой границ действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий и сооружений – максимальная высота зданий, строений и сооружений – **20 метров**.

В соответствии с архитектурными решениями максимальная высота здания над поверхностью земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки строения, сооружения не превышает 20м.

4.6. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 39.6 настоящих Правил.

Статья 39.6. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений

Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений допускаются: в отношении балконов, эркеров, козырьков – не более 2 метров и выше 3,5 метров от уровня земли.

4.7. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков не устанавливается.

4.8. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, – V;

4.9. Минимальная доля озеленённой территории земельных участков.

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

СГ 05/21-001-ПЗУ

Лист

12

Для вида разрешенного использования «санаторно-курортные учреждения», минимально допустимая площадь озеленённой территории земельных участков – 60 % территории земельного участка.

$S_{ЗУ} = 89754 \text{ кв.м.} \times 0.60 = 53852.4 \text{ кв.м}$ – требуемая площадь озеленения.

Проектной документацией предусмотрено размещение 60.3 % озеленения – 54088кв.м, в составе проектируемого и существующего озеленения участка.

4.10. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков

Устанавливается в соответствии со статьей 39.9 Правил. Для вида разрешенного использования «санаторно-курортные учреждения» – 7-10** машино-мест на 100 отдыхающих и обслуживающего персонала (** – меньшее значение количества машино-мест указано на 2015 год, большее на 2025 год.).

Проектной документацией предусмотрено размещение санатория на 1091 отдыхающих, с численностью персонала – 65 работников.

– 1091 отдыхающих / 100 х 10 = 110 машино-мест;

– 65 работников / 65 х 10 = 7 машино-мест.

Всего требуется 110 + 7 = 117 машино-места.

Проектной документацией предусмотрено размещение 492 машино-мест, 304 машино-места размещено в наземном гараже, 188 машино-мест размещено на открытых стоянках.

Согласно требованию СП 59.13330.2016 п.5.2, на стоянках следует выделять 10% машино-мест для людей с инвалидностью, в том числе количество специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске, определять расчетом, при числе мест:

– от 201 до 500 – 8 мест и дополнительно 2% от количества мест свыше 200.

Расчетное общее количество стоянок на земельном участке – 492 места;

Расчетное количество стоянок для МГН – $492 \times 0.1 = 49$ мест;

Расчетное количество стоянок для инвалидов на кресле-коляске – $8 + (292 \times 0.02) = 14$ мест.

Проектными решениями выделено 49 мест для инвалидов в границе земельного участка. В гараже выделено 10 мест для инвалидов на кресле-коляске. На открытых стоянках предусмотрено 39 мест, в том числе 4 для инвалидов на кресле-коляске.

4.11. Решениями проектной документации предусмотрено:

Размещение проектируемого здания выполнено в границах земельного участка. Проектом предусматривается:

– строительство здания санатория, строительство жилых корпусов и иных вспомогательных сооружений;

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

СГ 05/21-001-ПЗУ

Лист

13

- благоустройство территории в границах участка с организацией проездов автотранспорта, тротуаров, проездов пожарных автомобилей, а также место стоянки автотранспортных средств;

- озеленение территории, восстановление озеленения в местах проведения строительных работ и работ по прокладке инженерных сетей.

5. Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Техничко-экономические показатели по проектируемому объекту приведены в таблице 5.1.

Таблица 5.1.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ				
№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатели в границах земельного участка	Примечание
1	Количество машиномест в гараже	шт.	304	
2	Количество машиномест открытых	шт.	188	
3	Территориальная зона	-	ТР-3	
4	Площадь земельного участка	м ²	89754.0	
5	Площадь застройки всего, в том числе	м ²	18366.8	
	Санаторий (Главный корпус)	м ²	(3473.6)	
	Надземный гараж	м ²	(2170.3)	
	Жилой корпус тип А	м ²	(10359.9)	площадь застройки одного корпуса 1151.1 м ²
	Жилой корпус тип Б	м ²	(879)	площадь застройки 1 го корпуса 439.5 м ²
	Жилой корпус тип В	м ²	(853)	площадь застройки 1 го корпуса 426.5 м ²
	Жилой корпус VIP	м ²	(521)	площадь застройки 1 го корпуса 260.5 м ²
	Площадь застройки котельной	м ²	110.0	
6	Площадь участка под размещение ТП	м ²	66.0	
7	Площадь покрытий, в том числе:	м ²	17233.2	
	- площадь покрытий проездов	м ²	6127.0	
	- площадь покрытий тротуаров	м ²	6169.0	
	- площадь покрытий стоянок	м ²	3552.0	
	- площадь отмостки	м ²	1019.2	
	- площадь существующего проезда	м ²	366.0	
8	Площадь озеленения, в т.ч:	м ²	54088.0	
	- площадь газона	м ²	48842.0	
	- площадь наливного покрытия	м ²	4493.0	площадки отдыха и дорожки
	- площадь деревянного настила	м ²	753.0	

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

6. Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в т.ч. решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод

6.1. Проектное решение по организации рельефа территории принято с учётом удобного подъезда и пешеходных подходов, архитектурно-планировочного решения застройки участка, увязки с существующим рельефом прилегающей территории и условий поверхностного водоотвода.

Поверхностный водоотвод решён планировкой территории с обеспечением нормативных уклонов для сбора поверхностных вод в колодцы дождевой канализации. Проектом предусматривается разборка существующих покрытий, демонтаж существующих зданий.

6.2. Решениями по инженерной защите территории от последствий паводковых, поверхностных и грунтовых вод предусмотрено устройство системы поверхностного водоотвода.

6.3. Система защиты территории от подтопления паводковыми водами – выполнена путем устройства территории на отметках, исключающих подтопление, а так же организацией водоотвода, исключающего поступление воды с прилегающей территории на проектируемый земельный участок.

7. Описание организации рельефа вертикальной планировкой

7.1. Рельеф площадки изысканий равнинный согласно ГОСТ 33063-2014 п.5.3, с небольшими перепадами высот. Абсолютные отметки поверхности колеблются в интервале 44.19 – 56.93 м. Б.С.

7.2. Вертикальная планировка территории разработана с устройством образования территории до проектных отметок путем устройства локальных выемок и насыпи в пониженных местах рельефа.

7.3. Планировочные отметки назначены исходя из:

- отметок существующей дорожно-транспортной сети;
- создания единого планировочного решения застройки;
- минимизации объемов земляных работ;
- обеспечения нормативных уклонов по территории;
- обеспечения водоотвода.

Абсолютные отметки нуля зданий в Балтийской системе высот приняты равными:

Инв. №	Взам. инв. №
подл.	
Изм.	Кол.
Лист	№ док
Подпись	Дата

Инв. №	Взам. инв. №
подл.	
Изм.	Кол.
Лист	№ док
Подпись	Дата

СГ 05/21-001-ПЗУ

Лист

15

- санаторий (главный корпус), поз. №1 – 52.05
- гараж, поз. №2 – 51.50
- жилой корпус тип А, поз. №3.1– 51.95;
- жилой корпус тип А, поз. №3.2– 52.65;
- жилой корпус тип А, поз. №3.3– 52.95;
- жилой корпус тип А, поз. №3.4– 53.15;
- жилой корпус тип А, поз. №3.5– 53.95;
- жилой корпус тип А, поз. №3.6– 53.85;
- жилой корпус тип А, поз. №3.7– 54.15;
- жилой корпус тип А, поз. №3.8– 55.05;
- жилой корпус тип А, поз. №3.9– 56.78;
- жилой корпус тип Б, поз. №4.1– 52.20;
- жилой корпус тип Б, поз. №4.2– 52.65;
- жилой корпус тип В, поз. №5.2– 51.72;
- жилой корпус тип В, поз. №5.2– 56.20;
- жилой корпус тип Г, поз. №6.1, №6.2 – 55.05.

8. Описание решений по благоустройству территории

8.1. Мероприятиями по благоустройству и озеленению территории предусмотрено:

- устройство газонов;
- посадка кустарников;
- устройство тротуаров и пешеходных дорожек;
- устройство наливных покрытий;
- установка малых архитектурных форм и переносных изделий;
- установка бетонных бортовых камней тип БР 100.30.15 – в местах отделения проезжей части от газонов и тротуаров, БР 100.20.8. – в местах отделения тротуаров от газонов.

8.2. Проезды автотранспорта на земельном участке выполнены шириной 4.2 м с асфальтобетонным покрытием. Для движения пешеходов предусмотрено устройство тротуаров и пешеходных дорожек шириной 1.5–2.0 м с покрытием из тротуарной плитки, а также наливного покрытия. Ограждение территории существующее.

8.3. Внутриплощадочные сети запроектированы в соответствии с требованиями технических условий соответствующих служб, размещены в соответствии с требованиями действующих нормативных документов.

8.4. Планировочными решениями предусмотрены необходимые мероприятия для обеспечения доступности зданий для маломобильных групп посетителей.

Система пешеходных тротуаров и дорожек обеспечивает безопасное и удобное движение пешеходов.

Инв. №	Взам. инв. №						Лист			
	Подпись и дата									
Инв. № подл.	Подпись	Дата	Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	СГ 05/21-001-ПЗУ	16

9. Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

9.1 Решением по зонированию предусмотрено размещение проектируемого здания на выделенном земельном участке с учетом обеспечения:

- требований градостроительного плана земельного участка;
- размещения требуемых элементов благоустройства в границах земельного участка;
- нормативных внешних разрывов пожаро- и взрывобезопасности, санитарных разрывов от проектируемых объектов.

9.2 Главным фактором, определившим компоновку земельного участка, явилось требование об обеспечении расчетного уровня инсоляции проектируемого объекта, соблюдение градостроительных регламентов и санитарных правил.

9.3 Проектными решениями предусматривается выделение следующих зон, площадок и территорий.

- территория для размещения главного корпуса санатория;
- территория для размещения жилых корпусов типа А, Б, В, Г;
- территория для размещения наземного гаража на 304 машино-места со спортивными площадками на эксплуатируемой кровле, со встроенными ЛОС;
- место под размещение скважины;
- место под размещение трансформаторных подстанций;
- место под размещение газовой котельной;
- место под размещение контейнерных площадок;
- площадки для стоянки автомобилей;
- площадки для отдыха и спорта.

Проектной документацией в границах участка планируется размещение двух артезианских скважин.

10. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства

10.1 Подъезд к проектируемому санаторию осуществляется с южной и восточной сторон по существующим заездам. Ширина проездов для пожарной техники предусмотрена не менее 3,5 м. Расстояние от внутреннего края подъезда до стен Объектов предусмотрено не менее 3 м и не более 15 м.

На подъездах для пожарных автомобилей предусмотрено устройство площадок для установки пожарной техники (автолестниц и автоподъемников). Площадка для установки пожарной техники представляет собой участок пожарного размера 12х7метров.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	СГ 05/21-001-ПЗУ			17

Конструкции дорожной одежды запроектированы:

- на проезжей части - с покрытием из двухслойного асфальтобетона;*
- на тротуарах - покрытие из бетонной плитки;*
- на пешеходных дорожках - из набивного покрытия, деревянного настила;*
- на парковочных карманах - из бетонной плитки*

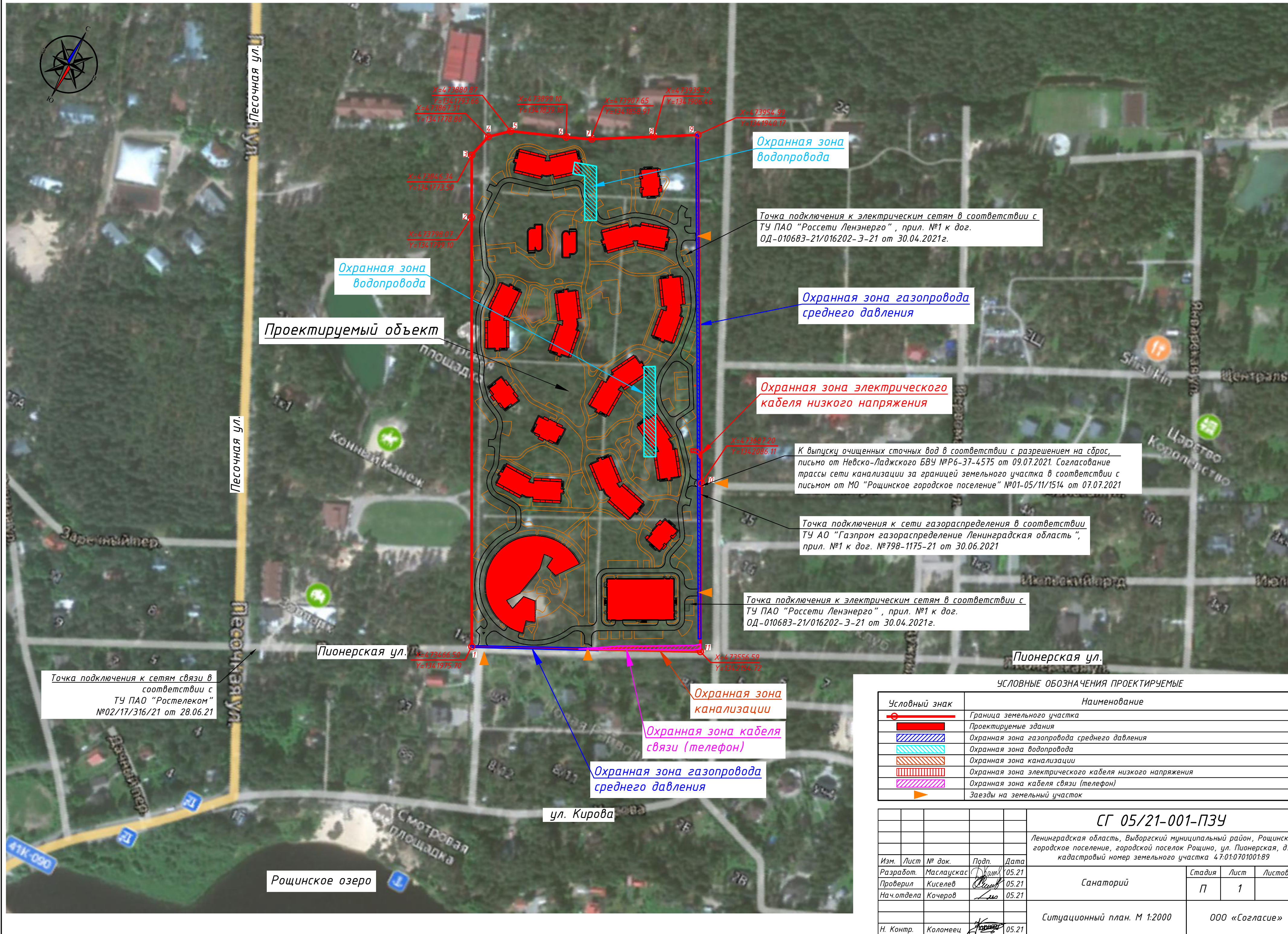
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	

СГ 05/21-001-ПЗУ

18

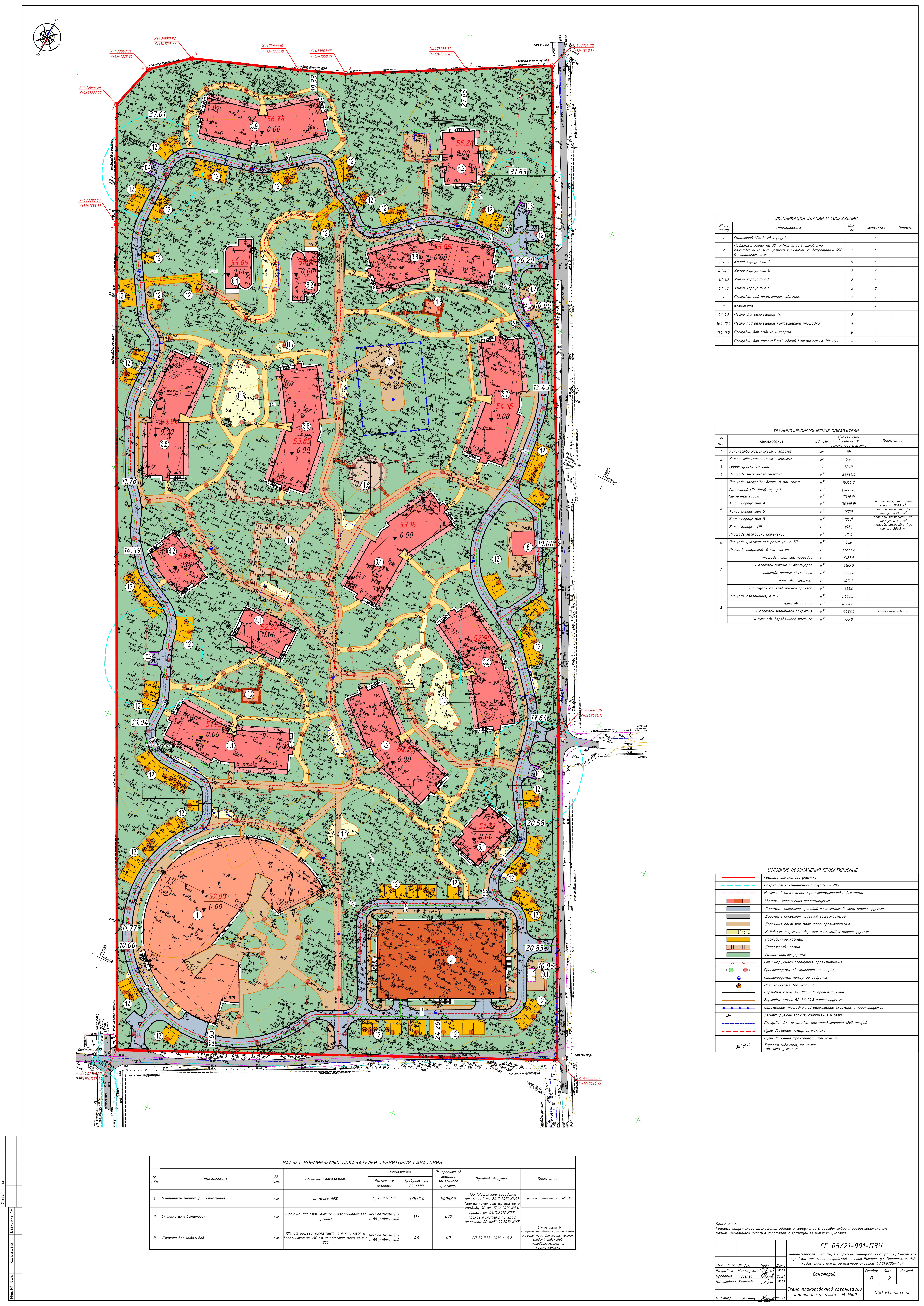
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	СГ 05/21-001-ПЗУ			19



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ ПРОЕКТИРУЕМЫЕ				
Условный знак		Наименование		
		Граница земельного участка		
		Проектируемые здания		
		Охранная зона газопровода среднего давления		
		Охранная зона водопровода		
		Охранная зона канализации		
		Охранная зона электрического кабеля низкого напряжения		
		Охранная зона кабеля связи (телефон)		
		Заезды на земельный участок		

					СГ 05/21-001-ПЗУ			
					Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Рощинское городское поселение, городской поселок Рошино, ул. Пионерская, д.2, кадастровый номер земельного участка 47:01:0701001:89			
Изм.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Санаторий	Стадия	Лист	Листов
Разработ.	Маслаускас	Док	05.21			П	1	
Проверил	Киселев	05.21						
Нач.отдела	Кочеров	05.21						
					Ситуационный план. М 1:2000	000 «Согласие»		
Н. Контр.	Коломеец	05.21						



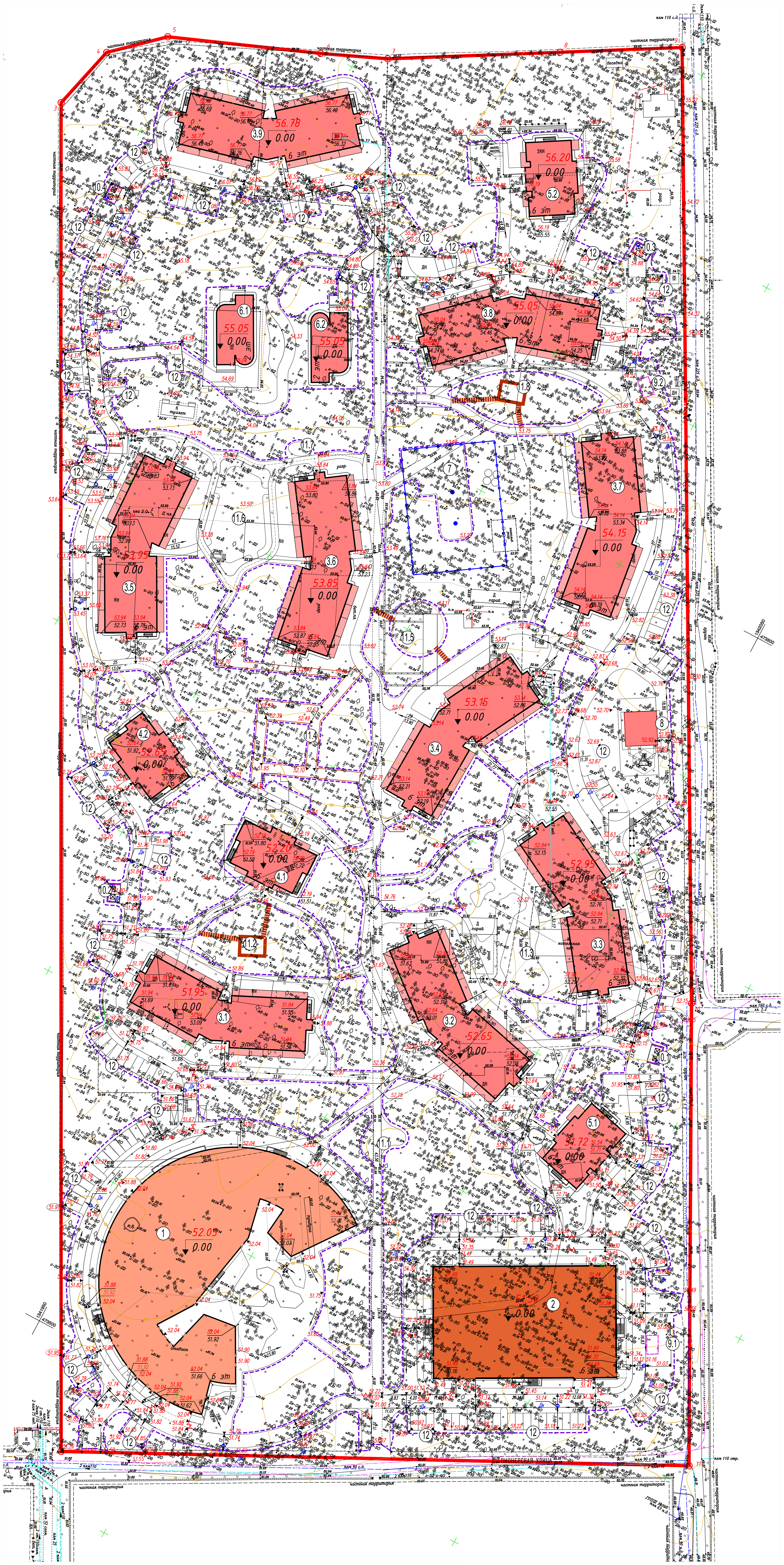
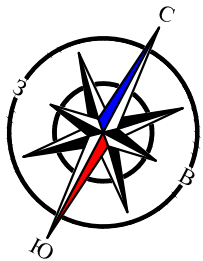
ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ				
№ по плану	Наименование	Кол-во	Этажность	Примеч.
1	Санаторий (Главный корпус)	1	6	
2	Надземный гараж на 306 м/место со стартовой площадкой на эксплуатируемой кровле, со встроенными ЛОС в подвальной части	1	6	
3.1-3.9	Жилой корпус тип А	9	6	
4.1-4.2	Жилой корпус тип Б	2	6	
5.1-5.2	Жилой корпус тип В	2	6	
6.1-6.2	Жилой корпус тип Г	2	2	
7	Площадка под размещение скважины	1	-	
8	Котельная	1	1	
9.1-9.2	Место для размещения ТП	2	-	
10.1-10.4	Место под размещение контейнерной площадки	4	-	
11.1-11.8	Площадки для отдыха и спорта	8	-	
12	Площадки для автомобилей общей вместимостью 188 м/м	-	-	

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ				
№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатели в границах земельного участка	Примечание
1	Количество машиномест в гараже	шт.	304	
2	Количество машиномест открытых	шт.	188	
3	Территориальная зона	-	ТР-3	
4	Площадь земельного участка	м²	89754.0	
5	Площадь застройки всего, в том числе	м²	18366.8	
	Санаторий (Главный корпус)	м²	(3473.6)	
	Надземный гараж	м²	(2170.3)	
	Жилой корпус тип А	м²	(10359.9)	площадь застройки одного корпуса 10511 м²
	Жилой корпус тип Б	м²	(879)	площадь застройки 1 го корпуса 4293 м²
	Жилой корпус тип В	м²	(853)	площадь застройки 1 го корпуса 4265 м²
6	Площадь застройки котельной	м²	(521)	площадь застройки 1 го корпуса 2665 м²
	Площадь участка под размещение ТП	м²	110.0	
	Площадь покрытия, в том числе:	м²	66.0	
	- площадь покрытий проездов	м²	17233.2	
	- площадь покрытий тротуаров	м²	6127.0	
	- площадь покрытий стоянок	м²	6189.0	
7	- площадь покрытий тротуаров проектируемые	м²	3552.0	
	- площадь отмостки	м²	1019.2	
	- площадь существующего проезда	м²	366.0	
	Площадь озеленения, в т.ч.:	м²	54088.0	
	- площадь газона	м²	48842.0	
	- площадь набивного покрытия	м²	4493.0	площадки отдыха и спорта
8	- площадь деревянного настила	м²	753.0	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ ПРОЕКТИРУЕМЫЕ	
	Граница земельного участка
	Разрыв от контейнерной площадки - 20м
	Место под размещение трансформаторной подстанции
	Здания и сооружения проектируемые
	Дорожные покрытия проездов из асфальтобетона проектируемые
	Дорожные покрытия проездов существующие
	Дорожные покрытия тротуаров проектируемые
	Дорожные покрытия тротуаров существующие
	Набивные покрытия дорожек и площадок проектируемые
	Парковочные карманы
	Деревянный настил
	Газоны проектируемые
	Сети наружного освещения, проектируемые
	Проектируемые светильники на опорах
	Проектируемые пожарные гидранты
	Машино-места для инвалидов
	Бортовые камни БР 100.30.15 проектируемые
	Бортовые камни БР 100.20.8 проектируемые
	Ограждение площадки под размещение скважины - проектируемое
	Демонтируемые здания, сооружения и сети
	Площадка для установки пожарной техники 12х7 неглуб
	Пути движения пожарной техники
	Пути движения транспорта отдыхающих
	Выходы скважины, ее номер
	Абс. отн. устья, м

РАСЧЕТ НОРМИРУЕМЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ТЕРРИТОРИИ САНАТОРИЯ						
№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Единичный показатель	Нормативное		Примечание
				Расчетная единица	Требуется по расчету	
1	Озеленение территории Санатория	шт.	не менее 60%	Суч.=89754.0	53852.4	54088.0
2	Стоянки а/м Санатория	шт.	10м/м на 100 отдыхающих и обслуживающего персонала	1091 отдыхающих и 65 работников	117	492
3	Стоянки для инвалидов	шт.	10% от общего числа мест, в т.ч. в мест и дополнительно 2% от количества мест свыше 200	1091 отдыхающих и 65 работников	49	49

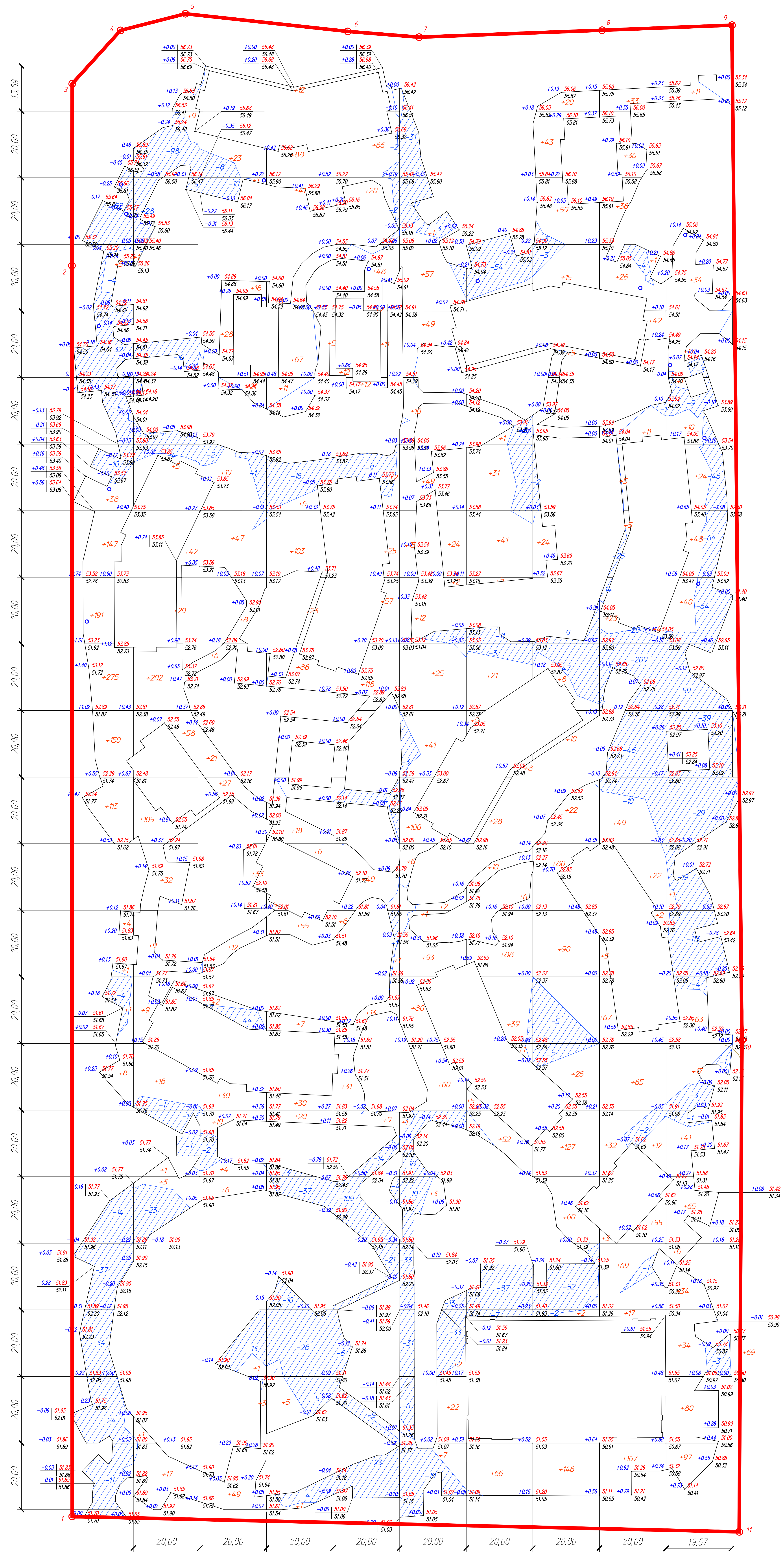
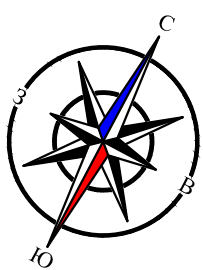
Примечание: Граница функционального назначения здания и сооружений в соответствии с градостроительным планом земельного участка совпадает с границей земельного участка				
СГ 05/21-001-ПЗУ				
Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Рабочее городское поселение, городской поселок Рабочий, ул. Паровская, д.2				
Инт. Лист	№ док.	Проф.	Дата	
Разработчик	Масловский	С.И.	05.21	
Проверил	Киселев	О.В.	05.21	
Нач. отдела	Кочеров	А.В.	05.21	
Санаторий				Страница Лист Листов
П				2
Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500				000 «Союзлес»
Н. Кочеров	Кочеров	Кочеров	05.21	



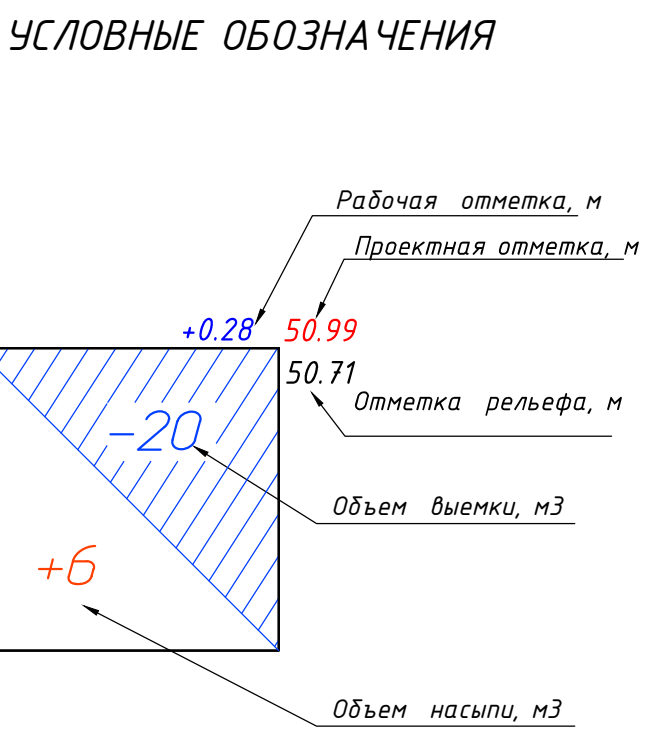
ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ				
№ по плану	Наименование	Кол-во	Этажность	Примеч.
1	Санаторий (Главный корпус)	1	6	
2	Надземный гараж на 304 м/места со спортивными площадками на эксплуатируемой кровле, со встроенными ЛОС в подвальной части	1	6	
3.1-3.9	Жилый корпус тип А	9	6	
4.1-4.2	Жилый корпус тип В	2	6	
5.1-5.2	Жилый корпус тип В	2	6	
6.1-6.2	Жилый корпус тип Г	2	2	
7	Площадка под размещение скважины	1	-	
8	Котельная	1	1	
9.1-9.2	Место для размещения ТП	2	-	
10.1-10.4	Место под размещение контейнерной площадки	4	-	
11.1-11.8	Площадки для отдыха и спорта	8	-	
12	Площадки для автомобилей общей вместимостью 188 м/м	-	-	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ ПРОЕКТИРУЕМЫЕ	
	Граница земельного участка
	Место под размещение трансформаторной подстанции
	Граница формируемого рельефа
	Здания и сооружения проектируемые
	Проектные отметки планировки территории
	Отметки планировки территории на линии приращения к рельефу
	Отметка крыши, проектируемый водосточный коллектор
	Линейное понижение бортового камня (h=0.015 м)

СГ 05/21-001-ПЗУ				
Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Рабочее городское поселение, городской поселок Рабочий, ул. Пономарская, д.2, кадастровый номер земельного участка 47:01:0101001:001				
Изм.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработ	Масляков	05.21	05.21	05.21
Проверил	Киселев	05.21	05.21	05.21
Нач. отдела	Кочеров	05.21	05.21	05.21
Санаторий			Стр.	Лист
План организации рельефа			00	3
М 1:500			000 «Союзспец»	
Н. Киндр	Колосов	05.21	Формат А0	



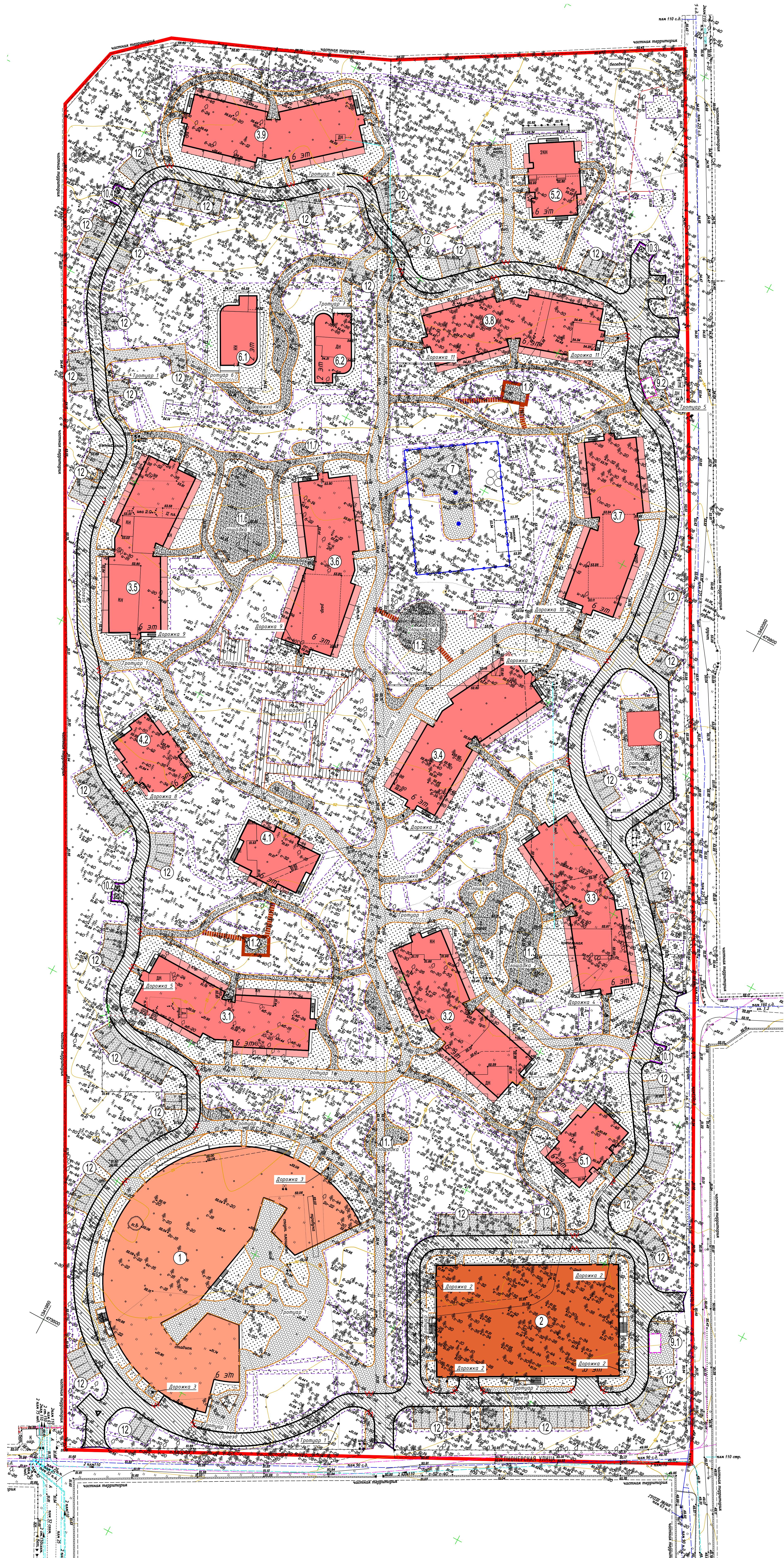
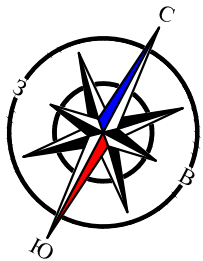
ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ РАБОТ			
Наименование	Количество, м³		Примечания
	Насыпь(+)	Выемка(-)	
1. Грунт планировки территории	6129	2112	
2. Выносный грунт всего, в т.ч. при устройстве:	92465	2112	в т.ч. 9791 м³ ПРС
а) подземных частей зданий (сооружений)			(44702)
б) подземных сетей			(28770)
в) дорожных покрытий проездов, Тип I			(8326) в т.ч. 2334 м³ ПРС
г) дорожных покрытий тротуаров, Тип II			(3743) в т.ч. 1970 м³ ПРС
д) напольных покрытий, Тип III			(1579) в т.ч. 1185 м³ ПРС
е) покрытий ступеней, Тип IV			(2121) в т.ч. 1078 м³ ПРС
ж) деревянного настила, Тип V			(108) в т.ч. 108 м³ ПРС
з) газонов, Тип VI			(3116) в т.ч. 3116 м³ ПРС
4. Поправка на уплотнение (10%)	613		
5. Всего грунта :	6742	94577	
6. Избыток грунта :	87835		
7. Растительный грунт, всего :			(9791)
- растительный грунт для устройства газонов и травяных покрытий площадок			(3116)
- избыток растительного грунта			(6675)
8. Итого переработанного грунта :	104368	104368	



Итого	Насыпь (+)	+933	+541	+583	+381	+475	+662	+407	+737	+787	+623	+6129
Всего	Выемка (-)	-237	-177	-103	-80	-200	-229	-172	-125	-332	-457	-2112

ПРИМЕЧАНИЕ:
1. В соответствии с инженерно-геологической съемкой на участке присутствует почвенно-растительный слой, мощность 0,3 м.
2. Проектные отметки в узлах сетки квадратов соответствуют планировочным отметкам территории.

СГ 05/21-001-ПЗУ			
Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Рождественское городское поселение, городское поселение Рождество, ул. Пискаревская, д.2, кадастровый номер земельного участка 47:01:0101001:0189			
Инт. Лист	ИР. Век	Проект	Дата
Разработчик	Масловский	С.А.	05.21
Проверил	Киселев	О.В.	05.21
Нач. отдела	Кочеров	А.А.	05.21
План земельных масс		М 1:500	
Н. Копир	Колосов	А.А.	05.21
Лист		П	4
Листов		П	4
000 «Солнечные»			



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ				
№ по плану	Наименование	Кол-во	Этажность	Примеч.
1	Санитарий (Гладкий корпус)	1	6	
2	Надземный гараж на 304 м/места со спортивными площадками на эксплуатируемой крыше, со встроенными ЛОС в подвальной части	1	6	
3.1-3.9	Жилой корпус тип А	9	6	
4.1-4.2	Жилой корпус тип Б	2	6	
5.1-5.2	Жилой корпус тип В	2	6	
6.1-6.2	Жилой корпус тип Г	2	2	
7	Площадка под размещение скважины	1	-	
8	Капительная	1	1	
9.1-9.2	Место для размещения ТП	2	-	
10.1-10.4	Место под размещение контейнерной площадки	4	-	
11.1-11.8	Площадки для отдыха и спорта	8	-	
12	Площадки для озеленения общей площадью 198 м/м	-	-	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ ПРОЕКТИРУЕМЫХ	
	Граница земельного участка
	Место под размещение трансформаторной подстанции
	Граница проектируемого благоустройства (с учетом прокладки инженерных сетей)
	Бартавые камни БР 100.30.15 проектируемые
	Бартавые камни БР 100.30.15 проектируемые
	Здания и сооружения проектируемые
	Дорожные покрытия проездов проектируемые (Тип I)
	Дорожные покрытия тротуаров проектируемые (Тип II)
	Надземные покрытия дорожек и площадок проектируемые (Тип III)
	Парковочные карманы проектируемые (Тип IV)
	Деревянный настил (Тип V)
	Газоны проектируемые (Тип VI)
	Локальное понижение бартавого камня (h=0.015 м)
	Контейнерная площадка с ограждением

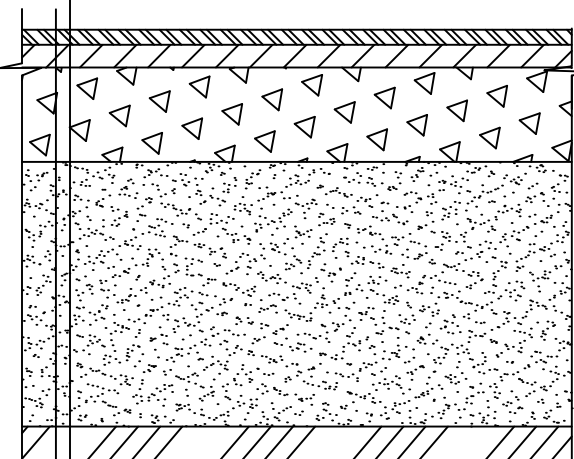
ВЕДОМОСТЬ ДОРОГ, ПРОЕЗДОВ И ПОДЪЕЗДОВ					
Наименование	Координаты		Длина, м	Ширина, м	Площадь, м²
	Начала	Конца			
Проезд 1					6127.0
					6127.0
Парковочные карманы					3552.0
					3552.0

ВЕДОМОСТЬ ТРОТУАРОВ, ДОРОЖЕК И ПЛОЩАДОК				
Поз.	Наименование	Тип	Площадь, м²	Примечания
1	Тротуар 1	II	5103.70	
2	Тротуар 2	II	329.2	
3	Тротуар 3	II	72.7	
4	Тротуар 5	II	68.7	
5	Тротуар 6	II	89.9	
6	Тротуар 7	II	57.2	
7	Тротуар 8	II	77.6	
8	Тротуар 9	II	378.0	
	Всего		6169.0	
9	Дорожка 1	III	313.3	
10	Дорожка 2	III	21.0	
11	Дорожка 3	III	16.7	
12	Дорожка 4	III	235.7	
13	Дорожка 5	III	274.5	
14	Дорожка 6	III	296.2	
15	Дорожка 7	III	160.1	
16	Дорожка 8	III	11.5	
17	Дорожка 9	III	736.5	
18	Дорожка 10	III	238.7	
19	Дорожка 11	III	51.3	
20	Дорожка 12	III	303.4	
21	Дорожка 13	III	116.1	
22	Дорожка 14	III	144.2	
23	Площадка 1	III	235.2	
24	Площадка 2	III	540.6	
25	Площадка 4	III	439.5	
26	Площадка 5	III	422.5	
	Всего		4493.0	
27	Площадка 3	V	753.0	
	Всего		753.0	
28	Бартавые камни БР 100.30.15			4119
29	Бартавые камни БР 100.20.8			4571
30	Площадка отсыпки			1019.2

ВЕДОМОСТЬ ЭЛЕМЕНТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ				
Поз.	Наименование породы или вид насаждения	Возраст, лет	Кол., м²	Примечание
1	Газон	-	19130.0	VI
	Всего		19130.0	

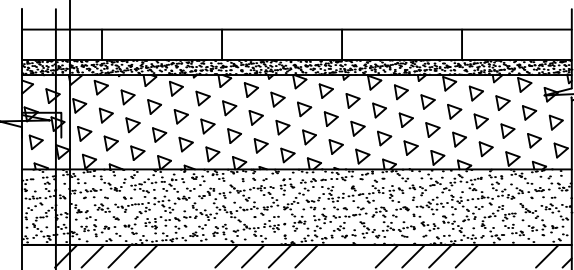
КОНСТРУКЦИЯ ДОРОЖНОЙ ОДЕЖДЫ ПРОЕЗДА Тип I М 1:20

Асфальтобетон мелкозернистый, тип Б, марка I по ГОСТ 9128-2013	-0.05
Асфальтобетон крупнозернистый, тип Б, марка II по ГОСТ 9128-2013	-0.07
Щебень гранитный М400 ф.40-70 по ГОСТ 8267-93(изм. №4) уложенный по методу расклинивания по СНиП 3.06.03-85	-0.25
Песок среднезернистый, класс I по ГОСТ 8736-2014	-0.70
Геотекстиль Тайпал тип SF-40	
Уплотненный грунт, K _у =0.98	



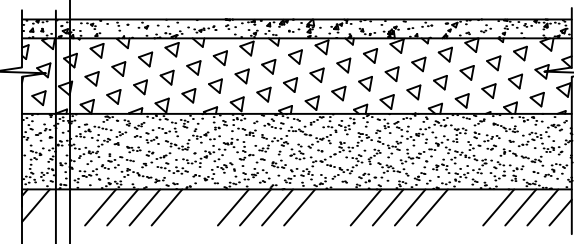
КОНСТРУКЦИЯ ДОРОЖНОЙ ОДЕЖДЫ ТРОТУАРА Тип II М 1:20

Бетонная тротуарная плита	-0.08
Монтажный слой из пескоцемента в соотношении 1:10	-0.04
Щебень М 800 ф.20-40, гранитный по ГОСТ 8267-93(изм. №4) уложенный по методу расклинивания по СНиП 3.06.03-85	-0.25
Песок среднезернистый, класс I по ГОСТ 8736-2014	-0.20
Геотекстиль Тайпал тип SF-40	
Уплотненный грунт, K _у =0.98	



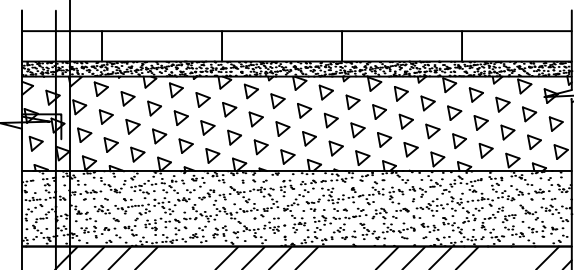
КОНСТРУКЦИЯ НАБИВНОГО ПОКРЫТИЯ ДОРОЖЕК И ПЛОЩАДОК Тип III М 1:20

Гранитный отсев ф.5/3-10мм ГОСТ 8267-93(изм. №4)	-0.05
Щебень гранитный М 400 ф.20-40 по ГОСТ 8267-93(изм. №4) уложенный по методу расклинивания по СНиП 3.06.03-85	-0.15
Песок мелкий, класс I по ГОСТ 8736-2014	-0.20
Геотекстиль Тайпал тип SF-40	
Уплотненный грунт, K _у =0.98	



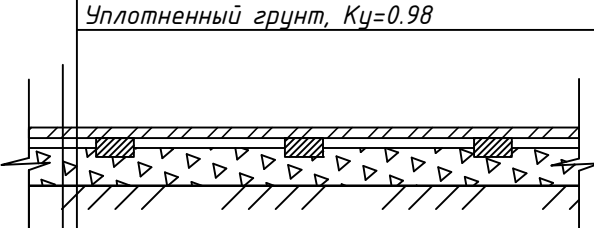
КОНСТРУКЦИЯ ПОКРЫТИЯ ПАРКОВЫХ КАРМАНОВ Тип IV М 1:20

Бетонная тротуарная плита	-0.10
Монтажный слой из пескоцемента в соотношении 1:10	-0.04
Щебень М 800 ф.20-40, гранитный по ГОСТ 8267-93(изм. №4) уложенный по методу расклинивания по СНиП 3.06.03-85	-0.25
Песок среднезернистый, класс I по ГОСТ 8736-2014	-0.20
Геотекстиль Тайпал тип SF-40	
Уплотненный грунт, K _у =0.98	



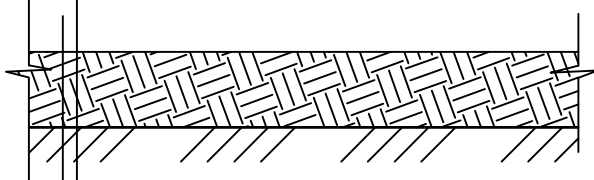
КОНСТРУКЦИЯ ДЕРЕВЯННОГО НАСТИЛА НА ПЛОЩАДКАХ Тип V М 1:20

Деревянный настил	-0.05
Монтажные лаги (брус 100х200)	-0.05
Щебень М 400 ф.20-40, гранитный по ГОСТ 8267-93(изм. №4) уложенный по методу расклинивания по СНиП 3.06.03-85	-0.10
Уплотненный грунт, K _у =0.98	



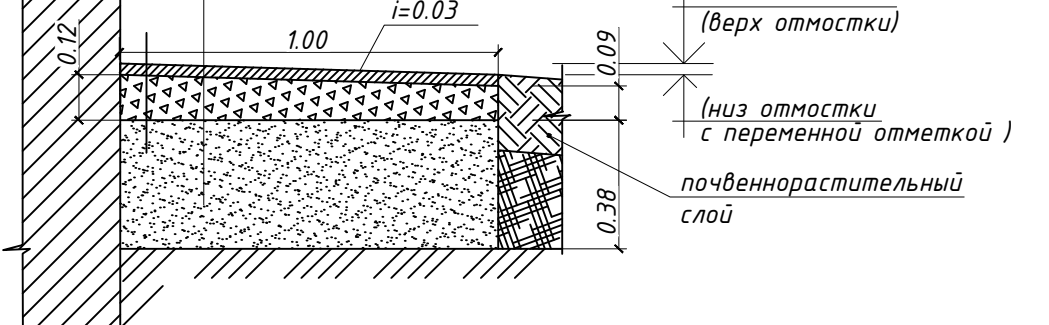
КОНСТРУКЦИЯ ГАЗОНА Тип VI М 1:20

Растительный грунт с двойным посевом трав	-0.20
Уплотненный грунт, K _у =0.98	

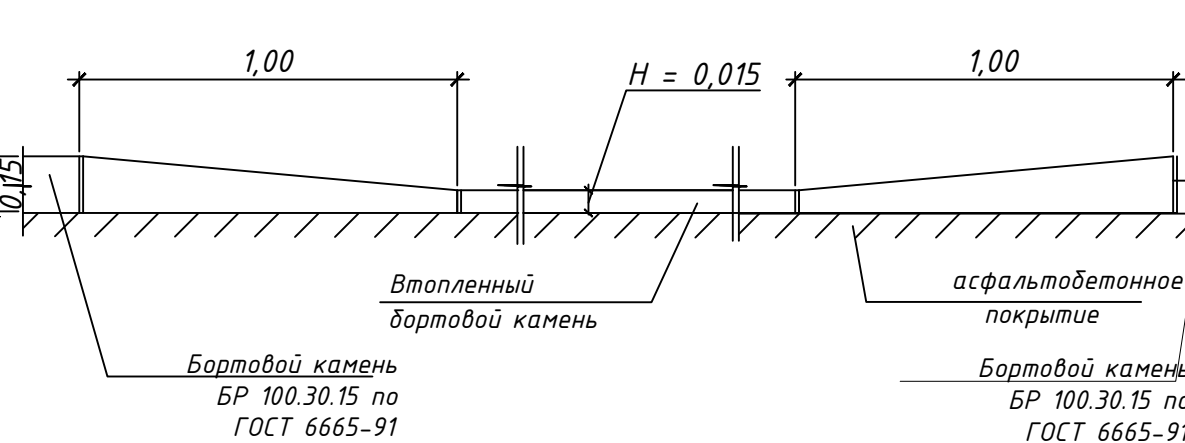


КОНСТРУКЦИЯ ОТМОСТКИ

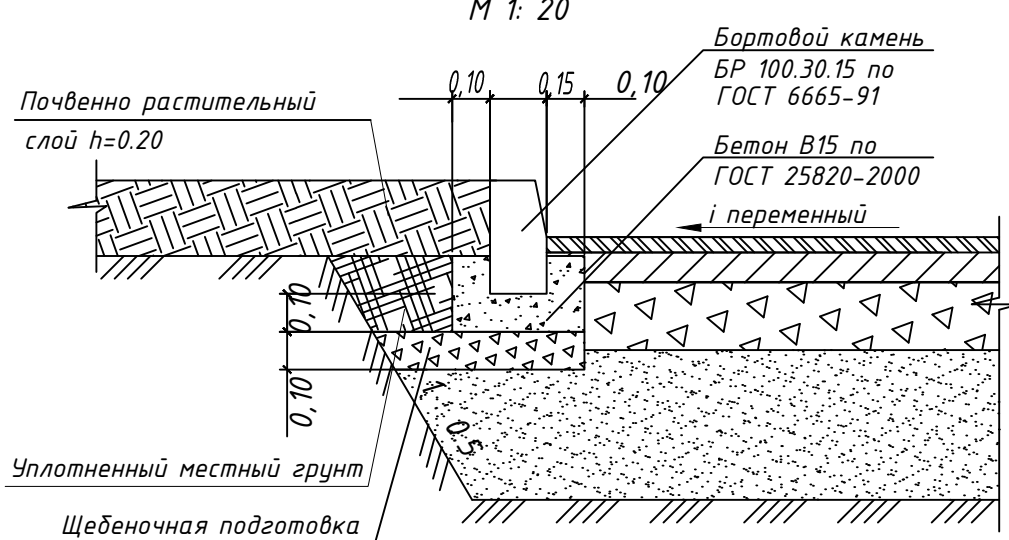
Асфальтобетон песчаный, тип Д, марка III по ГОСТ 9128-2013 -0.05
Щебень гранитный М 800 ф.20-40, по ГОСТ 8267-93(изм. №4) -0.09-0.12
Песок среднезернистый, класс I по ГОСТ 8736-2014 -0.38
Уплотненный песчаный грунт, K _у =0.95

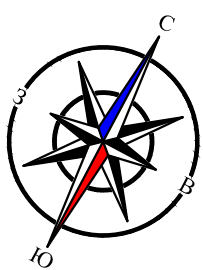


ДЕТАЛЬ УСТРОЙСТВА МЕСТНОГО ПОНИЖЕНИЯ БОРТОВОГО КАМНЯ М 1:20



ДЕТАЛЬ УСТРОЙСТВА БОРТОВОГО КАМНЯ НА ПРОЕЗДАХ М 1:20





Точка подключения к электрическим сетям в соответствии с ТУ ПАО "Россети Ленэнерго", прил. №1 к дог. ОД-010683-21/016202-3-21 от 30.04.2021г.

К выпуску очищенных сточных вод в соответствии с разрешением на сброс, письмом от Невско-Ладжского БВУ №Р6-37-4575 от 09.07.2021. Согласование трассы сети канализации за границей земельного участка в соответствии с письмом от ИО "Роштинское городское поселение" №01-05/11/154 от 07.07.2021

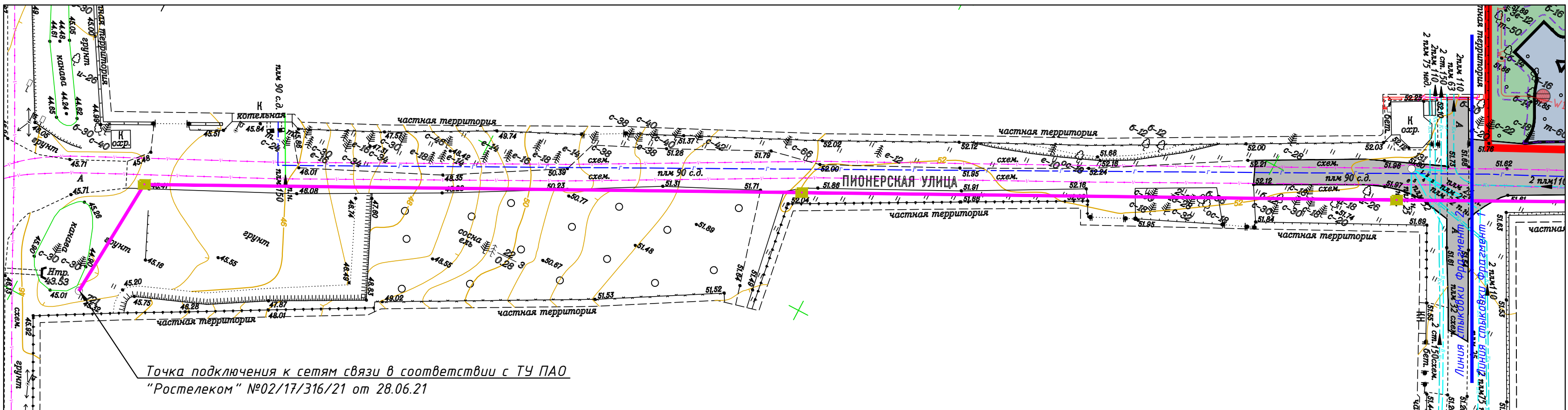
Точка подключения к сети газораспределения в соответствии с ТУ АО "Газпром газораспределение Ленинградская область", прил. №1 к дог. №798-1175-21 от 30.06.2021

Точка подключения к электрическим сетям в соответствии с ТУ ПАО "Россети Ленэнерго", прил. №1 к дог. ОД-010683-21/016202-3-21 от 30.04.2021г.

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ				
№ по плану	Наименование	Кол-во	Этажность	Примеч.
1	Санаторий (Главный корпус)	1	6	
2	Надземный гараж на 304 м/места со спортивными площадками на эксплуатируемой кровле, со встроенными ЛОС в подземной части	1	6	
3.1-3.9	Жилой корпус тип А	9	6	
4.1-4.2	Жилой корпус тип Б	2	6	
5.1-5.2	Жилой корпус тип В	2	6	
6.1-6.2	Жилой корпус тип Г	2	2	
7	Площадка под размещение скважины	1	-	
8	Котельная	1	1	
9.1-9.2	Место для размещения ТП	2	-	
10.1-10.4	Место под размещения контейнерной площадки	4	-	
11.1-11.8	Площадки для отдыха и спорта	8	-	
12	Площадки для автомобилей общей вместимостью 188 м/м	-	-	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ ПРОЕКТИРУЕМЫЕ	
	Граница земельного участка
	Место под размещение трансформаторной подстанции
	Здания и сооружения проектируемые
	Дорожные покрытия проездов из асфальтобетона проектируемые
	Дорожные покрытия тротуаров проектируемые
	Надземные покрытия дорожек и площадок проектируемые
	Парковочные карманы
	Деревянный настил
	Газоны проектируемые
	Бортовые каналы БР 100.30.15 проектируемые
	Бортовые каналы БР 100.20.8 проектируемые
	Ограждение площадки под размещения скважины, проектируемое
	Демонтируемые здания, сооружения и сети
	Сеть теплоснабжения проектируемая
	Противопожарный водопровод с пожарными гидрантами, проектируемый
	Сети водоснабжения, проектируемые
	Сети канализации, разработанные отдельным проектом
	Сети хозяйственно-бытовой канализации, проектируемые
	Сети ливневой канализации, проектируемые
	Сети электропередачи 0,4 кВ, проектируемые
	Сети наружного освещения, проектируемые
	Светильники наружного освещения на опорах
	Проектируемая кабельная канализация связи для нужд санатория
	Проектируемая кабельная канализация ПАО "Ростелеком"
	Проектируемый колодец кабельной канализации
	Дождеприемные колодцы, проектируемые
	Сеть газоснабжения, проектируемая

Фрагмент 1



Точка подключения к сетям связи в соответствии с ТУ ПАО "Ростелеком" №02/11/316/21 от 28.06.21

Фрагмент 2

СГ 05/21-001-ПЗУ				
Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Роштинское городское поселение, городской поселок Рощина, ул. Пионерская, 8.2, кадастровый номер земельного участка 47:01:01010189				
Инт.	Лист	№ док.	Проф.	Дата
Разработ.	Масловский	05.21	05.21	05.21
Проверил	Киселев	05.21	05.21	05.21
Нач. отдела	Кочеров	05.21		
Санаторий			Стр.	Лист
Сводный план инженерных сетей			П	6
М 1:500			000 «Согласие»	
Н. Киндр	Колосов	05.21		