

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«АРХИТЕКТУРНАЯ СТУДИЯ «ЧУМБАШ И ИВАНОВ»

Свидетельство СРО «Объединенные разработчики проектной документации»  
СРО-П-099-23122009 от 07 ноября 2017 года

## **МАЛОЭТАЖНЫЙ МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ**

по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район,  
Всеволожское городское поселение, г.Всеволожск, ул.Евграфова,  
земельный участок с кадастровым № 47:07:1301038:387

## **ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

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

**ВсЕвМЖД-2022-ПЗУ**

**Том 2**

**Санкт-Петербург  
2022 г.**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«АРХИТЕКТУРНАЯ СТУДИЯ «ЧУМБАШ И ИВАНОВ»

Свидетельство СРО «Объединенные разработчики проектной документации»  
СРО-П-099-23122009 от 07 ноября 2017 года

## МАЛОЭТАЖНЫЙ МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ

по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район,  
Всеволожское городское поселение, г.Всеволожск, ул. Евграфова,  
земельный участок с кадастровым № 47:07:1301038:387

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

### Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

**ВсЕвМЖД-2022-ПЗУ**

**Том 2**

Главный архитектор проекта .....Антаков А. А.

Главный инженер проекта .....Иванюк Н.В.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам.инв. №

**Санкт-Петербург  
2022 г.**

## **Содержание тома**

Обозначение	Наименование	Примечание
ВсЕвМЖД-2022-ПЗУ.С	Содержание тома	
ВсЕвМЖД-2022-ПЗУ.ТЧ	Текстовая часть	
ВсЕвМЖД-2022-ПЗУ	Графическая часть	

Согласовано

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам.инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата
Разраб.		Николаева			09.22
Проверил		Антаков			09.22
ГИП		Иванюк			09.22
Н.контр		Антаков			09.22

ВСЕВМЖД-2022-ПЗУ.С

## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Стадия	Лист	Листов
П	1	3

ООО «Архитектурная  
студия «Чумбаш и  
Иванов»

## Содержание:

### **Общие сведения**

- 1. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства**
- 2. Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка**
- 3. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации**
- 4. Обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент)**
- 5. Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства**
- 6. Обоснование и описание решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод**
- 7. Описание организации рельефа вертикальной планировкой**
- 8. Описание решений по благоустройству территории**
- 9. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства**

Согласовано	

Подп. и дата	
Взам.инв. №	

Изв.	Кол.уч	Лист	Нодок.	Подпись	Дата
Разраб.	Гайнуллин				07.22
Проверил	Антаков				07.22
Н.контр.	Антаков				07.22

ВсЕвМЖД-2022-ПЗУ.ТЧ

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

Стадия	Лист	Листов
П	1	11
ООО «Архитектурная студия «Чумбаш и Иванов»		

## Общие сведения

Проект разработан на основании документов:

- Задания на проектирование, утвержденного Заказчиком
- Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области (РНГП ЛО)
- Местные нормативы градостроительного проектирования ЛО (МНГП ЛО)
- Градостроительного плана земельного участка №РФ-47-4-04-1-01-2022-0649, от 26 октября 2022г.
- Приказ комитета градостроительной политики Ленинградской области «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области №7 от 26.01.2022» (ПЗЗ)
- Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий, выполненный ООО «Геоизыскания и Инженерная Геодезия» в 2022г.
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
- ФЗ №123 от 22.07.2022г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений, и иных объектов" (новая редакция)
- Проектные материалы архитектурных и конструктивных решений.
- Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий, выполненный ООО «Геоизыскания и Инженерная Геодезия» в 2022г.

### 1. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Объект проектирования «Малоэтажный многоквартирный жилой дом по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Всеволожское городское поселение, г.Всеволожск, ул. Евграфова земельный участок с кадастровым № 47:07:1301038:387.

Участок свободен от застройки.

На участке имеются инженерные сети.

Участок площадью 8481 кв.м для строительства жилого дома расположен в территориальной зоне ТЖ-2 – зона застройки малоэтажными жилыми домами.

Основной вид разрешенного использования – Малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

Минимальные отступы от границ – 3м.

Предельная высота зданий, строений, сооружений – 15м.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам.инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 25%

Планировочной организацией земельного участка предусматривается: строительство многоквартирного малоэтажного жилого дома, устройство проездов, стоянок автомашин, тротуаров для обеспечения безопасного движения пешеходов, площадки для игр детей и отдыха взрослого населения, контейнерная (хозяйственная) площадка. Вся территория участка благоустраивается.

Участок ограничен:

С юго-восточной стороны участок примыкает к ул. Евграфова, с северо-восточной к Пожвинской улице, с юго-западной и северо-западной стороны к земельному участку примыкают участки с индивидуальной жилой застройкой.

Зaproектированный жилой дом располагается на территории с развивающейся застройкой Ленинградской области.

Участок расположен в районе с развитой транспортной инфраструктурой. В настоящее время транспортная связь с другими районами города осуществляется наземным городским транспортом.

Один подъезд к участку предусматривается с северо-восточной стороны участка с ул. Пожвинская, второй – с юго-восточной стороны участка с ул. Евграфова.

## **2. Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка**

Согласно градостроительного плана земельного участка №РФ-47-4-04-1-01-2022-0649 в пределах границ земельного участка расположены следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

### **Охранная зона ВЛ низкого напряжения**

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет – 106кв.м.

### **Охранная зона кабеля связи**

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет – 161кв.м.

**Зона с особыми условиями использования территории в связи с размещением газораспределительных сетей «Сеть газораспределения к жилым домам, базе отдыха и молочному заводу», в соответствии со сведениями из ЕГРН и Правилами землепользования и застройки МО «Город Всеволожск»**

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет – 232кв.м.

Инв. № подл.	Подл. и дата	Взам.инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата

### Охранная зона газопровода

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет – 269кв.м.

### **3. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации**

В соответствии с СанПиНом 2.2.1/2.1.1.1200-03, данный объект не является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека.

Так как объект не является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека, организации санитарно-защитных зон не требуется.

### **4. Обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент)**

Схема планировочной организации земельного участка выполнена в соответствии с требованиями технических и градостроительных регламентов.

Строительство многоквартирного жилого дома является частью жилой застройки всего квартала. В состав всего квартала входят жилые дома, школа, детский сады, общественные здания.

Принятый проектными решениями вид разрешенного использования на земельном участке - малоэтажная жилая застройка (код – 2.1.1.) – соответствует основным видам разрешенного использования территориальной зоны ТЖ-2 в границах, которой расположен участок проектирования.

В соответствии с проектными решениями минимальные отступы здания от границ земельного участка превышают 3,0м, что соответствует предельным параметрам разрешенного строительства, установленным градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок: Минимальные отступы от границ – 3м

В соответствии с проектными решениями высота здания составляет 14,95 м, что соответствует предельным параметрам разрешенного строительства, установленным градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок: Предельная высота зданий, строений, сооружений – 15м.

Инв. № подл.	Подл. и дата	Взам.инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата

В соответствии с проектными решениями процент застройки составляет  $1332/8481 \times 100 = 16\%$ , что соответствует предельным параметрам разрешенного строительства, установленным градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок: Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 25%

#### Минимальные расстояния от края проезжей части до линии застройки

В соответствии с пожарными требованиями расстояние от внутреннего края проезда до стены здания или сооружения должно быть:

- для зданий высотой до 28 метров включительно – 5-8 метров;

#### Расчет стоянок для транспортных средств

Согласно п.3.5.213 РНГП ЛО требуемое количество парковочных мест в местах организованного хранения автотранспортных средств следует определять из расчета на 1000 жителей:

- для постоянного хранения легковых автомобилей - 375 парковочных мест на расчетный срок до 2025 года.

Расчетная численность населения жилого дома - 114 человек.

Итого: расчетная обеспеченность автостоянками постоянного хранения по РНГП ЛО  $375 / 1000 \times 114 = 43$  парковочных места.

Согласно ст.15 п.9 ПЗЗ минимальное количество парковочных мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков для многоквартирной жилой застройки - 1 машино-место на 40м<sup>2</sup> общей площади квартир,  $3200 / 40 = 80$  парковочных мест.

Принимаем, согласно ПЗЗ, в границах земельного участка размещение 80 парковочных мест, в т.ч. 8 парковочных мест для маломобильных групп населения, 8 из которых специализированные для использования людьми на инвалидных креслах-колясках.

#### Минимальная обеспеченность местами для хранения (стоянки) велосипедов в соответствии с ПЗЗ принимается:

1 место на 280кв.м. общей площади квартир.

Общая площадь квартир 3200кв.м.

Требуемое мест:  $3200 / 2800 = 12$  мест.

Проектом предусмотрено 12 мест для хранения велосипедного транспорта

#### Нормативные требования устройства площадок на участке по п.2.6.10 МНГП ЛО

Расчетное количество жителей: 114 человек

Площадки для занятия физкультурой:  $114 * 2$  кв.м/чел = 228кв.м., по проекту 234 кв.м.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам.инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	Нодок.	Подпись	Дата

Площадки для игр детей:  $114 \times 0,7 \text{ кв.м}/\text{чел} = 79,8 \text{ кв.м.}$ , по проекту – 80 кв.м.

Площадки отдыха взрослого населения:  $114 \times 0,1 \text{ кв.м}/\text{чел} = 11,4 \text{ кв.м.}$ , по проекту – 20,5 кв.м.

Площадки хозяйствственные:  $114 \times 0,2 \text{ кв.м}/\text{чел} = 22,8 \text{ кв.м.}$  (11,4 кв.м. с уменьшением на 50% в соответствии с примечанием «\*» к п.2.6.10 МНГП ЛО), по проекту – 14 кв.м.

Площадка для выгула собак:  $114 \times 0,1 \text{ кв.м.}/\text{чел} = 11, \text{ кв.м.}$  Площадка для выгула собак запроектирована на части соседнего участка с кадастровым №47:07:0000000:90572, принадлежащего ООО «НОРДИС», площадь выделенная под площадку для выгула составляет 50 кв.м. (см. Письмо от ООО «НОРДИС» б/н от 06.12.2022г. в томе 1 «Пояснительная записка»).

Минимальная площадь озеленения в соответствии с ПЗЗ принимается:

23 кв.м на 100 кв.м общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке.

Общая площадь квартир 3200кв.м.

Требуемое площадь:  $3200/100 \times 23 = 736 \text{ кв.м.}$

Проектом предусмотрено 2637кв.м.

Схема планировочной организации земельного участка решена в соответствии с санитарными и противопожарными требованиями.

Компоновка схемы учитывает особенности участка застройки.

Первый подъезд к земельному участку предусматривается с северо-восточной стороны с ул. Пожвинская, второй – с юго-восточной стороны с ул. Евграфова.

На территории земельного участка запроектированы следующие здания и сооружения:

- Многоквартирный жилой дом
- Открытые парковки на 80 парковочных мест
- Площадки (для отдыха взрослого населения, детская, для занятия спортом)
  - Хозяйственная площадка
  - Площадка для мусоросборных контейнеров.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам.инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата

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

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь земельного участка	м <sup>2</sup>	8481	
2	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1332	
3	Коэффициент застройки	%	16	
4	Коэффициент плотности застройки		0,5	
5	Площадь твердых покрытий, в т.ч.	м <sup>2</sup>	4155	
	- асфальтовых проездов	м <sup>2</sup>	3161	
	- тротуаров	м <sup>2</sup>	830	
	- отмостки	м <sup>2</sup>	164	
5	Площадь газонов	м <sup>2</sup>	2637	
6	Резиновое покрытие площадок	м <sup>2</sup>	357	

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

В качестве подосновы при разработке проекта использован топографический план, выполненный в 2022 г.

Система координат – местная.

Система высот – Балтийская.

До начала проектирования объекта на территории участка производятся мероприятия по инженерной подготовке территории, включающие снятие почвенно - растительного слоя, выемку и замена непригодных грунтов, выполнение отсыпки.

В связи с тем, что на территории проектирования нет опасных геологических процессов, то специальных мероприятий по защите территории и объектов не требуется.

На период эксплуатации предусматривается повышение поверхности территории с устройством твердых покрытий, путем вертикальной планировки участка организуется регулирование отвода поверхностного стока в проектируемую сеть ливневой канализации.

## 7. Описание организации рельефа вертикальной планировкой

План организации рельефа земельного участка разработан на топографической основе, выполненной в 2022 году.

Инв. № подл.	Подл. и дата	Взам.инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	Нодок.	Подпись	Дата

Абсолютные отметки поверхности земли составляют от 24,53 до 25,45м.

Проектом предусмотрена организация рельефа в соответствии с имеющимися на территории уклонами. За относительную отметку 0.000 принята абсолютная отметка 25.60м.

Планировочные отметки назначены с учетом существующего рельефа местности с тенденцией отведения воды от стен, входов и лестниц здания. Отвод атмосферных осадков с проектируемых дорог решен в дождеприемные колодцы с подключением в ливневую канализацию. Сток от автостоянок по уклонам попадает в очистные колодцы, с установленным фильтрационным патроном для очистки стоков от нефтепродуктов и взвешенных веществ.

Водоотвод на тротуарах, газонах решен поперечным уклоном в сторону проездов. Поперечный уклон проездов – односкатный, с поперечным уклоном 15% - 20%. Конструкции дорожных одежд приняты с учетом инженерно-геологических условий территории и нагрузок на покрытия в период эксплуатации объекта.

Принятые типы дорожных одежд см. в графической части проекта – Лист 4 – План благоустройства.

Конструкции дорожных одежд приняты по альбому 4.503 КЛ-1 «Внутриквартальные дорожные одежды для Ленинграда и Ленинградской области», разработанного институтом «Леннипроект», для сложных грунтово-гидрологических условий.

Все дороги отделены от газонов и тротуаров бортовым камнем, высота которого составляет 0,15 м. Для маломобильных групп населения предусматриваются уклоны тротуаров, не превышающие: продольный -5%, поперечный -2%, а в местах съезда с тротуара на автопроезды высота бордюрного камня не превышает 1,5 см.

Проект организации рельефа разработан в соответствии с действующими нормами, с учетом приведенной выше характеристики участка.

## 8. Описание решений по благоустройству территории

В части благоустройства территории проектом предусматривается устройство газонов, проездов и тротуаров, площадок с резиновым покрытием.

Инв. № подп.	Подп. и дата	Взам.инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата

Газоны отделены от проезжей части, площадок и тротуаров бортовым камнем. Для беспрепятственного движения инвалидов в местах прилегания тротуаров к автопроездам, а также входов в здание высота дорожного бордюра составляет 1,5 см.

Работы по озеленению выполняются после устройства проездов, тротуаров и уборки остатков строительного мусора после строительства.

Для травянистого покрова проектом предусматривается подсыпка плодородного грунта слоем 20 см с последующим посевом газонной смеси.

Все покрытия проездов отделены от тротуаров и газонов бортовым камнем.

Покрытия проездов и площадок для стоянки автомашин запроектированы из двухслойного асфальтобетона. Покрытия тротуаров запроектированы из тротуарного камня.

## **9. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства**

Объект расположен в жилой зоне малоэтажных многоквартирных жилых домов. Удобное расположение обеспечивает достаточную транспортную доступность для грузового автотранспорта, легкового транспорта жильцов, посетителей и сотрудников проектируемого объекта. Объект имеет удобную пешеходную доступность, так как является частью жилого массива г.Всеволожска.

Заезд жильцов и посетителей на легковом автотранспорте предусматривается: один подъезд к участку предусматривается с северо-восточной стороны с ул. Пожвинская, второй – с юго-восточной стороны с ул. Евграфова.

Проезды и подъезды предусмотрены с твердым покрытием и нормативной шириной для обеспечения беспрепятственного проезда машин АО "СПЕЦТРАНСА", пожарных машин и специализированной техники.

Инв. № подп.	Подп. и дата	Взам.инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	Нодок.	Подпись	Дата

**Проектная документация разработана в соответствии с  
Градостроительным планом земельного участка, Заданием на  
проектирование, градостроительным регламентом, техническими  
регламентами, в том числе устанавливающими требования по  
обеспечению безопасной эксплуатации зданий и сооружений и  
безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с  
соблюдением технических условий.**

ГИП

Иванюк Н. В.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам.инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата

ВсЕвМЖД-2022-ПЗУ

Лист

10



ВсЕ8МЖД-2022-ПЗУ						
Малоэтажный многоквартирный жилой дом по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Всеволожское городское поселение, г. Всеволожск, ул. Евграфова, земельный участок с кадастровым № 47:07:1301038:387						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата	
Разработал	Гайнуллин				09.22	
Проверил	Николаева				09.22	
ГИП	Иванюк				09.22	
Н. контроль	Анташов				09.22	
Ситуационный план. М1: 2000						ООО Архитектурная студия "Чумбаш и Иванов"
						Формат А3Л

№ на плане	Наименование	Примечание
1	Проектируемое здание	
2	Контейнерная площадка	50 парковочных мест
3	Открытая автостоянка	10 парковочное место
4	Открытая автостоянка	10 парковочное место
5	Открытая автостоянка	10 парковочное место
6	Открытая автостоянка	10 парковочное место
7	Площадки (детская, для занятий спортом, для отдыха взрослого населения)	
8	Хозяйственная площадка	

## ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь территории в соответствии с ГПЗУ	м <sup>2</sup>	8481	
2	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1332	
3	Коэффициент застройки	%	16	
4	Коэффициент плотности застройки участка		0.50	
5	Площадь твердых покрытий, в том числе:	м <sup>2</sup>	4155	
	- асфальтовых проездов	м <sup>2</sup>	3161	
	- тротуаров	м <sup>2</sup>	830	
	- отмостки	м <sup>2</sup>	164	
6	Площадь газонов	м <sup>2</sup>	2637.00	
7	Процент озеленения	%	31.09	
8	Резиновое покрытие площадок	м <sup>2</sup>	357	

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	граница земельного участка с поворотными точками
	проектируемые здания
	граница, в пределах которой допускается строительство объектов капитального строительства (3м. от границы земельного участка)
	охранная зона кабеля связи
	охранная зона газопровода
	расстояние по горизонтали от водопровода до фундаментов зданий и сооружений
	охранная зона ВЛ низкого напряжения
	дороги асфальтобетонные
	тротуары плиточные
	газон
	резиновое покрытие площадок
	отмостка
	направление движения транспорта
	парковочное место на открытой автостоянке размерами 5,3x2,5м;
	специальное парковочное место для автотранспорта инвалидов размерами 6x3,6м
	шлагбаум
	освещение участка
	вело места

## Расчет стоянок для транспортных средств

Согласно ст.15 п.9 ПЗЗ г. Всеволожска (приказ об утверждении №7 от 26.01.2022г.) минимальное количество парковочных мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков для многоквартирной жилой застройки – 1 машино-место на 40м<sup>2</sup> общей площади квартир, 3200 / 40 = 80 парковочных мест.

Принимаем, согласно ПЗЗ, в границах земельного участка размещение 80 парковочных мест, в т.ч. 8 парковочных мест для маломобильных групп населения, 8 из которых специализированные для использования людьми на инвалидных креслах-колясках

## Нормативные требования устройства площадок на участке по п.2.6.10 МНГП ЛО

Расчетное количество жителей: 114 человек

Площадки для занятия физкультурой: 114\*2 кв.м/чел = 228 кв.м, по проекту 234 кв.м.

Площадки для игр детей: 114\*0,7 кв.м/чел = 79,8 кв.м, по проекту – 80 кв.м.

Площадки для отдыха взрослого населения: 114\*0,1 кв.м/чел = 11,4 кв.м, по проекту – 20,5 кв.м.

Площадки хозяйственные: 114\*0,2 кв.м/чел = 22,8 кв.м (11,4 кв.м. с уменьшением на 50% в соответствии с примечанием «\*» к п.2.6.10 МНГП ЛО), по проекту – 14 кв.м.

Система координат местная СК – 47 зона 2

Система высот Балтийская 1977г.

Сплошные горизонтали проведены через 0,5м

ВсевоМЖД–2022–ПЗУ					
Малоэтажный многоквартирный жилой дом по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Всеволожское городское поселение, г. Всеволожск, ул. Европа, земельный участок с кадастровым № 47:07:1301038:387					
Изм.	Кол.ч	Лист	№окн	Подпись	Дата
Разработал	Гайнуллин				09.22
Проверил	Николаева				09.22
ГИП	Иванюк				09.22
Н.контроль	Антаев				09.22
Стадия					
Лист					
2					
Схема генерального плана.					
М: 500					
ООО Архитектурная студия “Чумбаш и Иванов”					

Минимальная площадь озеленения в соответствии с ПЗЗ г. Всеволожска (приказ об утверждении №7 от 26.01.2022г.) принимается:

23 кв.м на 100 кв.м общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке.

Общая площадь квартир 3200кв.м.

Требуемое место: 3200/100 x 23 = 736 кв.м.

Проектом предусмотрено 2637кв.м.

Минимальная обеспеченность местами для хранения (стоянки) велосипедов в соответствии с ПЗЗ г. Всеволожска (приказ об утверждении №7 от 26.01.2022г.) принимается:

1 место на 280кв.м. общей площади квартир.

Общая площадь квартир 3200кв.м.

Требуемое место: 3200/280=12 мест.

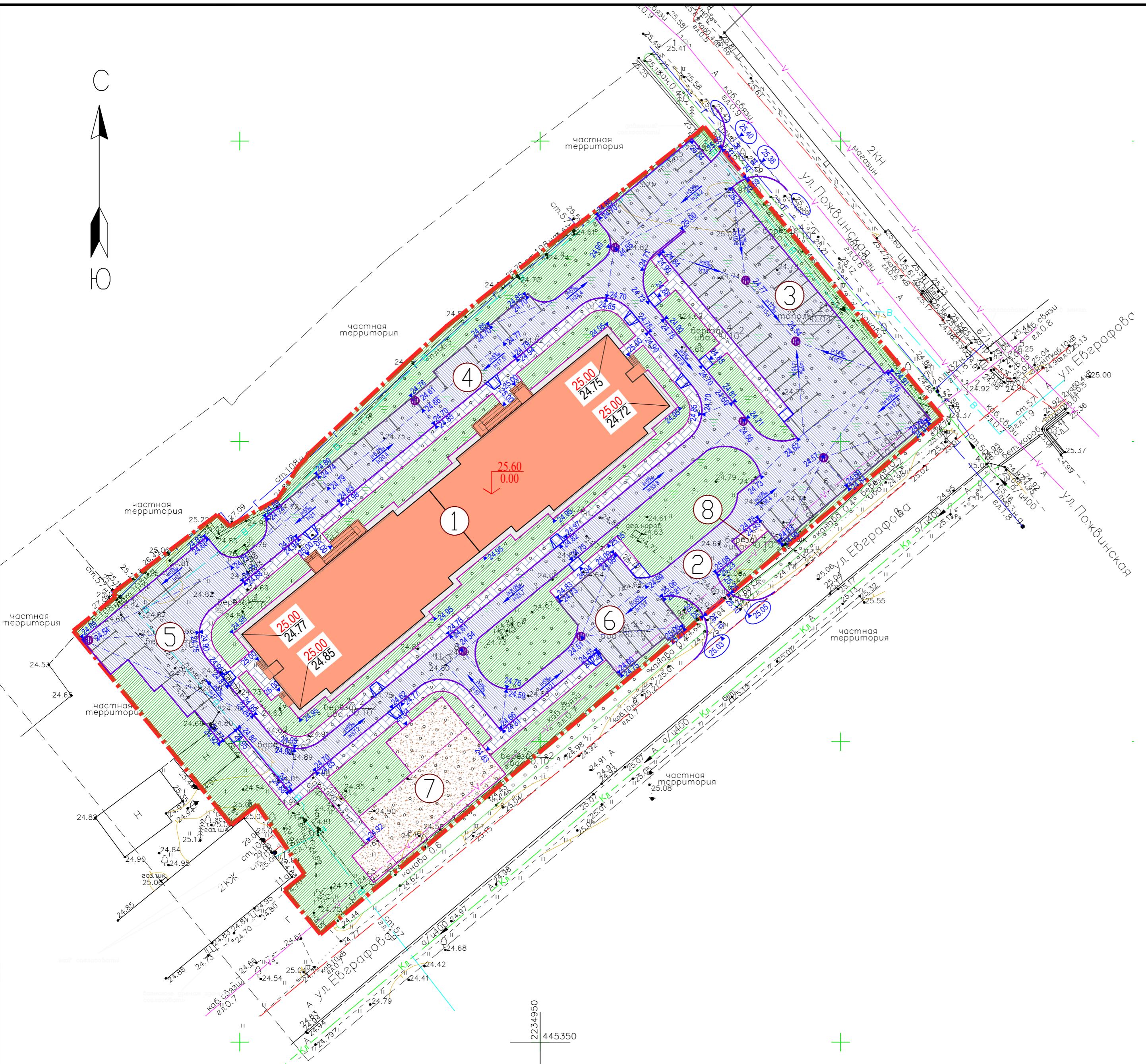
Проектом предусмотрено 12 мест для хранения велосипедного транспорта

№ на плане	Наименование	Примечание
1	Проектируемое здание	
2	Контейнерная площадка	50 парковочных мест
3	Открытая автостоянка	10 парковочное место
4	Открытая автостоянка	10 парковочное место
5	Открытая автостоянка	10 парковочное место
6	Открытая автостоянка	10 парковочное место
7	Площадки (детская, для занятий спортом, для отдыха взрослого населения)	
8	Хозяйственная площадка	

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	граница земельного участка
	проектируемые здания
	дороги асфальтобетонные
	тротуары плиточные
	газон
	резиновое покрытие площадок
	отмостка
	проектируемая отметка сущ. отметка
	направление уклона
	перелом рельефа
	отметки проектируемые
	дождевые колодцы
	направление уклона
	отметки существующие

Согласовано	_____
Зав. инв. №	_____
Прил. к дате	_____
Нр. № подп.	_____



ВсЕБМЖД-2022-ПЗУ					
Изм.	Кол.	Лист	№ окн.	Подпись	Дата
Разработал	Гайнуллин				09.22
Проверил	Николаева				09.22
ГИП	Иванюк				09.22
Н. контроль	Антаев				09.22
Малоэтажный многоквартирный жилой дом по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Всеволожское городское поселение, г. Всеволожск, ул. Евграфова, земельный участок с кадастровым № 47:07:1301038:387					
Малоэтажный многоквартирный жилой дом					
Стадия					
Лист					
Листов					
П					
План организации рельефа. М: 500					
ООО Архитектурная студия "Чумбаш и Иванов"					

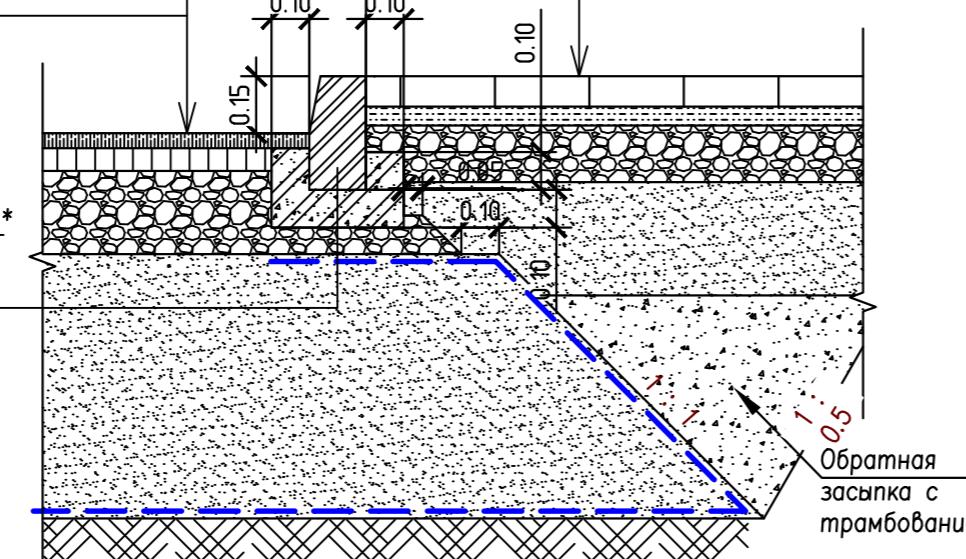


**ПРОЕЗД (тип I)**  
Асфальтобетон мелкозернистый плотный типа Б марки по ГОСТ 9128-97\*-4 см  
Асфальтобетон крупнозернистый пористый по ГОСТ 9128-97\*-6 см  
Щебень гранитный М 1200-1000 фр.40-70мм с расклиникою по ГОСТ 8267-93\*-22 см  
Песок мелкий с КФ>3м/сум по ГОСТ 8736-93\*-70 см  
Геотекстиль Таипар SF 40  
Уплотненный грунт

Бетон кл.В-15 по ГОСТ 26633-91\*  
Бортовой бетонный камень БР 100.30.15 по ГОСТ 6665-91\*

#### ПРОЕЗД (тип I)

Асфальтобетон мелкозернистый плотный типа Г,Д марки II, ГОСТ 9128-97\*-5 см  
Щебень гранитный М 800-600 фр.40-70мм с расклиникою по ГОСТ 8267-93\*-15 см  
Песок мелкий по ГОСТ 8736-93\*-20 см  
Уплотненный грунт



Обратная засыпка с трамбованием

#### ПРОЕЗД (тип I)

Асфальтобетон мелкозернистый плотный типа Б марки по ГОСТ 9128-97\*-4 см  
Асфальтобетон крупнозернистый пористый по ГОСТ 9128-97\*-6 см  
Щебень гранитный М 1200-1000 фр.40-70мм с расклиникою по ГОСТ 8267-93\*-22 см  
Песок мелкий с КФ>3м/сум по ГОСТ 8736-93\*-70 см  
Геотекстиль Таипар SF 40  
Уплотненный грунт

Бетон кл.В-15 по ГОСТ 26633-91\*  
Бортовой бетонный камень БР 100.30.15 по ГОСТ 6665-91\*

#### ВсЕМЖД-2022-ПЗУ

Малоэтажный многоквартирный жилой дом по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Всеволожское городское поселение, г. Всеволожск, ул. Евграфова, земельный участок с кадастровым № 47:07:1301038:387

Стадия Лист Листов

П

4

План благоустройства.

ООО Архитектурная студия "Чумбаш и Иванов"

№ на плане	Наименование	Примечание
1	Проектируемое здание	
2	Контейнерная площадка	50 парковочных мест
3	Открытая автостоянка	10 парковочное место
4	Открытая автостоянка	10 парковочное место
5	Открытая автостоянка	10 парковочное место
7	Площадки (детская, для занятий спортом, для отдыха взрослого населения)	
8	Хозяйственная площадка	

#### ВЕДОМОСТЬ ПРОЕЗДОВ, ТРОТУАРОВ И ПЛОЩАДОК

Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Тип	Площадь м2	Примечание
1	Асфальтобетонные проезды	I	3161	
2	Тротуар	II	830	
3	Асфальтобетонная отмостка	III	164	
4	Резиновое покрытие	B	357	

#### ВЕДОМОСТЬ ЭЛЕМЕНТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ

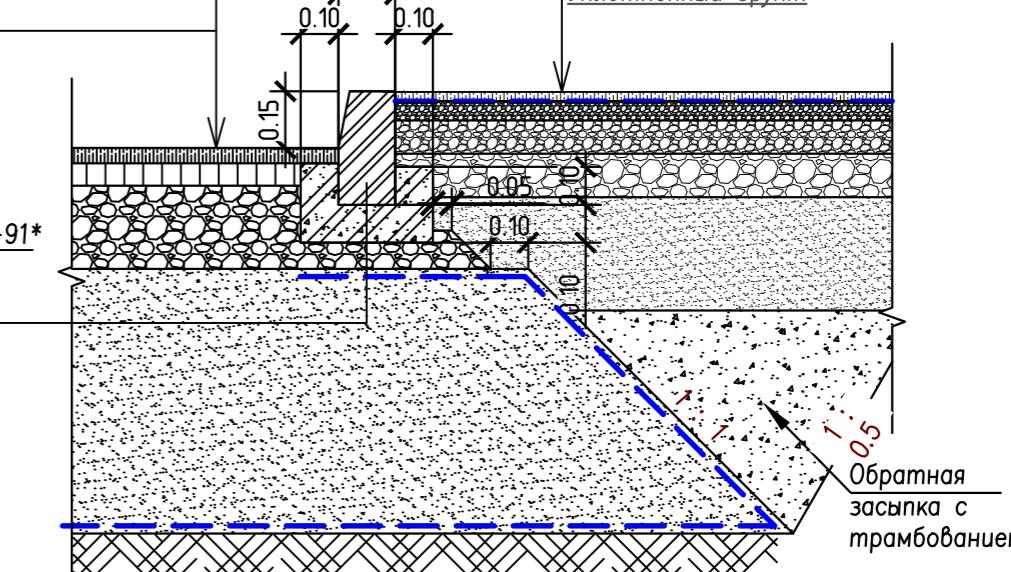
Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Возраст, лет	Кол.	Примечание
A	Газон		2637	

#### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	граница земельного участка		газон
	проектируемые здания		резиновое покрытие площадок
	дороги асфальтобетонные		отмостка
	тротуары плиточные		
	Тип покрытия		

#### Покрытие (тип В)

Покрытие Крамб -1.5 см  
Стеклосетка  
Отсев гранитный фракции 0-5 мм - 4 см  
Щебень гранитный фр. 20-20 мм по ГОСТ 8267-93\* с расклиникою по ГОСТ 25607-94 - 7 см  
Щебень гранитный фр. 20-40 мм по ГОСТ 8267-93\* с расклиникою по ГОСТ 25607-94 - 10 см  
Песок мелкий ГОСТ 8736-93 - 25 см  
Геотекстиль Таипар SF 40  
Уплотненный грунт



Изм.	Кол.	Лист	№ лок.	Подпись	Дата
Разработал	Гайнуллин				09.22
Проверил	Николаева				09.22
ГИП	Иванюк				09.22
Н. контроль	Анташов				09.22

# ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС

Наименование грунта	Количество, м <sup>3</sup>		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	1045,8	213,6	
* Замена загрязненного грунта минеральным, в том числе:	8481,0		S=8481м <sup>2</sup> h=1,0м
- загрязненный плодородный грунт	1696,2		S=8481м <sup>2</sup> h=0,2м
2. Вытесненный грунт,		7328,4	
в т. ч. при устройстве:			
а) подземных частей зданий (сооружений)		2898,0	
б) автодорожных покрытий		3224,2	S=3161м <sup>2</sup> h=1,02м
в) покрытие площадок		167,8	S=357м <sup>2</sup> h=0,47м
г) покрытие асфальтовых тротуаров		332,0	S=830м <sup>2</sup> h=0,40м
д) отмостки		64,0	S=164м <sup>2</sup> h=0,40м
е) подземных сетей		115,0	
д) площадки для хранения			
е) плодородной почвы на участках озеленения		527,4	S=2637м <sup>2</sup> h=0,20м
3. Поправка на уплотнение	1010,1		
Всего грунта	10536,9	7542,0	
4. Недостаток грунта		2994,8	
5. Плодородный грунт, всего, в т.ч.:		527,4	
а) используемый для озеленения территории		527,4	
б) избыток плодородного грунта (рекультивация земель)			
6. Итого перерабатываемого грунта	11064,3	11064,3	

\* Загрязненный грунт на вывоз

Примечание:

- загрязненный грунт в объеме 8481 м<sup>3</sup>, в том числе 1696,2м<sup>3</sup> плодородного грунта подлежит вывозу

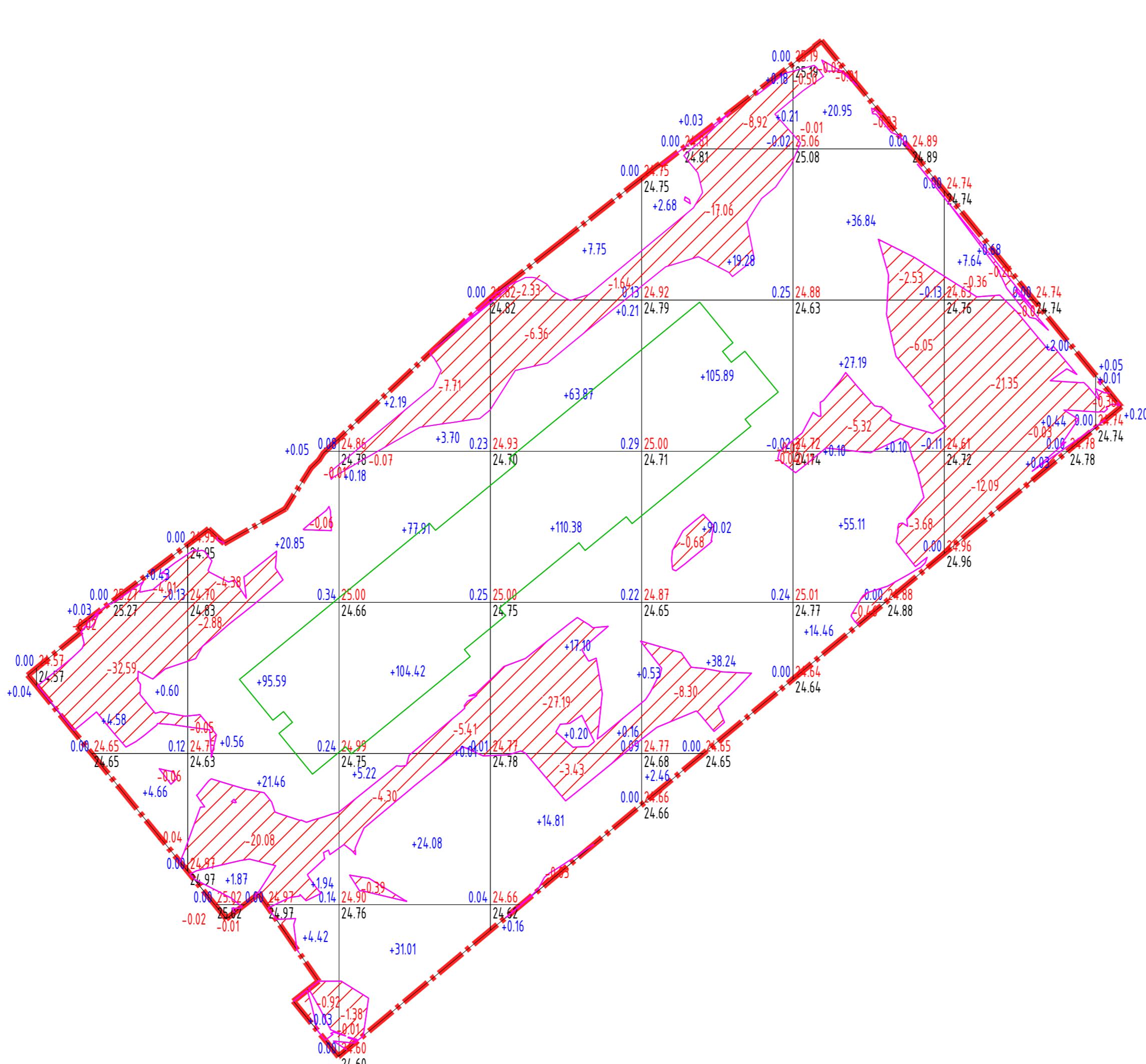
## Условные обозначения

	граница земельного участка
	Рабочая отметка   Проектная отметка
	Отметка существующего рельефа

+0.10 | 3.75  
3.65

+55.11  
-3.68

Насыпь  
Выемка



Согласовано	Итого, м <sup>3</sup>	Насыпь (+)										Всего, м <sup>3</sup>
		Насыпь (+)	10.30	146.77	248.72	214.64	259.52	154.75	10.79	0.26	1045.79	
Выемка (-)	0.00	-36.72	-28.42	-19.26	-40.98	-35.02	-18.72	-34.16	-0.36	-213.64		

Изм.	Кол.	Лист	№	Подпись	Дата
Разработал	Гайнуллин				09.22
Проверил	Николаева				09.22
ГИП	Иванюк				09.22
Н. контроль	Анташов				09.22

ВсЕБМЖД-2022-ПЗУ

Малоэтажный многоквартирный жилой дом  
по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Всеволожское  
городское поселение, г. Всеволожск, ул. Евграфова, земельный участок с  
кадастровым № 47:07:1301038:387

Изм.	Кол.	Лист	Листов	Стадия	Лист
				П	5

План земляных масс.  
М: 500

ООО Архитектурная студия  
"Чумбаш и Иванов"

№ на плане	Наименование	Примечание
1	Проектируемое здание	
2	Контейнерная площадка	
3	Открытая автостоянка	50 парковочных мест
4	Открытая автостоянка	10 парковочное место
5	Открытая автостоянка	10 парковочное место
6	Открытая автостоянка	10 парковочное место
7	Площадки (детская, для занятий спортом, для отдыха взрослого населения)	
8	Хозяйственная площадка	

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	граница земельного участка
	проектируемые здания
	дороги асфальтобетонные
	тротуары плиточные
	газон
	набивное покрытие площадок
	отмостка
	трубопровод водопровода, подземная прокладка
	трубопровод бытовой канализации, подземная прокладка в футляре
	трубопровод ливневой канализации, подземная прокладка в футляре
	трубопровод дренажной канализации, подземная прокладка
	газопровод подземный
	телефонная канализация, подземная прокладка
	электрический кабель 0,4 КВ, подземная прокладка
	освещение участка

Система координат местная СК – 47 зона 2  
Система высот Балтийская 1977г.  
Сплошные горизонтали проведены через 0.5м

					ВсЕБМЖД-2022-ПЗУ
					Малоэтажный многоквартирный жилой дом по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Всеволожское городское поселение, г. Всеволожск, ул. Евграфова, земельный участок с кадастровым № 47:07:1301038:387
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал	Гайнуллин		09.22		
Проверил	Николаева		09.22		
ГИП	Иванюк		09.22		
Н. контроль	Антахов		09.22		