



192236, г. Санкт-Петербург, ул. Софийская,  
дом 8, корпус 1, лит. Б, пом. 32Н, №2 (часть) оф. № 618  
телефон: +7(812) 612-20-98

ИНН 7806035107 / КПП 781601001

Расчетный счет 40702810404510142066 Корр. счет 30101810200000000801 БИК 044030801  
Санкт-Петербургский филиал Банка «Возрождение» (ПАО) г. Санкт-Петербург

**Заказчик:** АО «ЦМКБ «Алмаз»

Договор № 75-ОКС/зп от 13 августа 2018 г.

## **Административно-рекреационное здание**

**Адрес:** Ленинградская область, Приозерский район, МО «Громовское сельское поселение», поселок Приладожское, база рыбака и охотника «Гусиное озеро»

## **РАБОЧАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

### **Раздел 2**

## **СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ УЧАСТКА**

**75-ОКС-ПЗУ**

**Санкт-Петербург  
2018 г.**

## Содержание

| Обозначение | Наименование                                                          | Примеч. |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------|---------|
|             | Состав проекта                                                        |         |
|             | Содержание раздела                                                    |         |
|             | Пояснительная записка                                                 |         |
|             | 1. Характеристика земельного участка.                                 | 2       |
|             | 2. Обоснование границ санитарно-защитных зон (СЗЗ) объекта.           | 2       |
|             | 3. Обоснование планировочной организации земельного участка.          | 3       |
|             | 4. Техничко-экономические ПОКАЗАТЕЛИ                                  | 3       |
|             | 5. Обоснование решений по инженерной подготовке территории.           | 3       |
|             | 6. Описание организации рельефа вертикальной планировкой.             | 3       |
|             | 7. Описание решений по благоустройству территории.                    | 4       |
|             | 8. Зонирование территории.                                            | 4       |
|             | 9. Обоснование схем транспортных коммуникаций.                        | 4       |
|             | Графическая часть                                                     |         |
|             | Лист 1. Градостроительный план земельного участка и ситуационный план | 5       |
|             | Лист 2. Схема планировочной организации земельного участка.           | 6       |
|             | Лист 3. Благоустройство территории                                    | 7       |
|             | Лист 4. Сводный план инженерных сетей                                 | 8       |

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

75-ОКС-ПЗУ

| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подл. | Дата |
|------|---------|------|--------|-------|------|
|      |         |      |        |       |      |

Пояснительная записка

| Стадия | Лист | Листов |
|--------|------|--------|
| РД     | 1    | 1      |

**ООО «Фирма ТРИС»**

## 1. Характеристика земельного участка

Земельный участок для строительства административно-рекреационного здания для нужд АО «ЦМКБ «Алмаз» расположен в границах территории объекта по адресу: Ленинградская область, Приозерский район, «Громовское сельское поселение», поселок Приладожское, база рыбака и охотника «Гусиное озеро». Кадастровый номер земельного участка 47:03:0801001:88.

Согласно Правил землепользования и застройки применительно к части территории Приозерского района Ленинградской области земельный участок расположен в территориальной зоне ТР-3 – зона объектов рекреации и туризма, установлен градостроительный регламент- приказ Комитета по архитектуре и строительству ЛО № 41 от 29.06.2018г.

Территория земельного участка не входит в границы существующих и планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий (ООПТ) регионального значения.

В границах земельного участка расположено 8 объектов капитального строительства. Объекты, включенные в государственный реестр объектов культурного наследия, отсутствуют. Объекты, планируемые под снос - отсутствуют.

Инженерно-геологические изыскания для подготовки проектной документации для объекта проводились специалистами ООО «Приоритет». В геологическом строении исследуемого участка в пределах глубины бурения 15,0 м принимают участие отложения верхнего звена плейстоценового раздела, представленные ледниковыми (g III) отложениями. С поверхности всеми скважинами вскрыт почвенно-растительный слой мощностью 0,1 м.

В гидрогеологическом отношении участок характеризуется наличием одного горизонта подземных вод. Водоносный безнапорный горизонт приурочен к пескам ледниковых (g III) отложений. Наблюдаемый уровень отмечен на глубине от 1,5 до 1,7 м, на абсолютных отметках от 31,6 до 32,2 м. В неблагоприятные периоды года (периоды осенних обложных дождей, весеннего снеготаяния) уровень грунтовых вод со свободной поверхностью устанавливается вблизи дневной поверхности на глубинах 0,1-0,2 м (абс. отметки ~ 33,8 м), с возможным образованием открытого зеркала грунтовых вод. Питание водоносного горизонта за счет инфильтрации атмосферных осадков, нарушения естественного испарения. Разгрузка грунтовых вод на участке происходит в местную гидрографическую сеть (оз.Гусиное).

## 2. Обоснование границ санитарно-защитных зон (СЗЗ) объекта.

Рассматриваемый участок находится в водоохраной зоне оз. Гусиное, площадь участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования, составляет 873 м<sup>2</sup>, прибрежная защитная полоса – 50 м. Согласно Водному кодексу РФ от 03.06.2006 г. №73-ФЗ ст.65, ч.16 в границах водоохранных зон допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. В этих целях проектом предусмотрено установка локальных очистных сооружений FIOTENK STA-12 для очистки сточных вод и сооружения для сбора отходов в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов. Исходя из проведенных расчетов земельный участок под строительство административно-рекреационного здания не противоречит Водному кодексу РФ.

При обследовании земельного участка мусоросборники, туалеты, места выгула домашних животных, разливы нефтепродуктов и другие видимые загрязнения на проектируемом участке не обнаружено.

|              |         |      |        |       |      |           |      |
|--------------|---------|------|--------|-------|------|-----------|------|
| Взам. инв. № |         |      |        |       |      |           |      |
| Подп. и дата |         |      |        |       |      |           |      |
| Инв. № подл. |         |      |        |       |      |           |      |
| Изм.         | Кол.уч. | Лист | № док. | Подл. | Дата | 75-ОКС-ПЗ | Лист |
|              |         |      |        |       |      |           | 2    |

В непосредственной близости к рассматриваемой территории отсутствуют пищевые предприятия, пункты частного и общественного питания, зоопарки, места содержания служебных и спортивных животных, мясо- и молочные комбинаты, свалки, иловые площадки. На территории участка не выявлены признаки загрязнения.

На участке территории отсутствуют:

– месторождения полезных ископаемых, учитываемые Государственным и территориальным балансами и Государственным кадастром месторождений полезных ископаемых (ГКМ)

– месторождения подземных вод.

Земельный участок частично расположен в охранных зонах трансформаторной подстанции - 413 м2, высоковольтной ЛЭП - 473 м2, низковольтной ЛЭП - 795 м2, воздушного кабеля низкого напряжения - 32 м2, кабеля низкого напряжения - 85 м2 и водопровода - 941 м2.

### 3. Обоснование планировочной организации земельного участка.

Планировочная организация участка разработана согласно Градостроительного плана земельного участка № RU4751430100339 и нормативных документов:

- СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;

- СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.12000-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов,

а так же технических условий для подключения проектируемого здания к газо-, водо- и электроснабжения, выданных АО "ЦМКБ "Алмаз".

### 4. Техничко-экономические показатели земельного участка.

1. Площадь земельного участка - 0,62 га

2. Площадь застройки - 1870 м2.

3. Площадь пешеходных дорожек - 144,7 м2.

4. Площадь озеленения (газонов) - 63,8 м2.

### 5. Обоснование решений по инженерной подготовке территории

Инженерные мероприятия по защите территории от затопления и заболачивания включают применение организованного ливневого стока с здания, дренажные системы по регулированию и отводу поверхностного стока со сбором ливневых вод в дождевые решетки и дальнейшем - в дренажный фильтрационный колодец. Профилактические методы предусматривают отведение поверхностного стока, надежную эксплуатацию инженерных коммуникаций, изоляционную защиту здания и сооружений, создание биодренажа (посев трав и насаждение кустарников и деревьев) для использования транспортирующей способности насаждений с целью понижения уровня ливневых вод.

### 6. Обоснование схем транспортных коммуникаций.

Вертикальная планировка территории выполнена на основании генерального плана и топографического плана, выданного ООО "Приоритет". Организация рельефа земельного участка выполнена с сохранением отметок прилегающей территории с использованием особенностей рельефа. Пешеходные дорожки запроектированы с односкатным поперечным профилем и продольным уклоном для естественного стока ливневых вод. Продольные уклоны составляют от

|                                                                                                                                                                                                                                            |              |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |      |  |  |   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |         |      |        |       |      |           |  |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------|--|--|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|------|---------|------|--------|-------|------|-----------|--|------|
| Инв. № подл.                                                                                                                                                                                                                               | Подп. и дата | Взам. инв. № | отводу поверхностного стока со сбором ливневых вод в дождевые решетки и дальнейшем - в дренажный фильтрационный колодец. Профилактические методы предусматривают отведение поверхностного стока, надежную эксплуатацию инженерных коммуникаций, изоляционную защиту здания и сооружений, создание биодренажа (посев трав и насаждение кустарников и деревьев) для использования транспортирующей способности насаждений с целью понижения уровня ливневых вод. |       |      |  |  |   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |         |      |        |       |      |           |  |      |
|                                                                                                                                                                                                                                            |              |              | 6. Обоснование схем транспортных коммуникаций.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |      |  |  |   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |         |      |        |       |      |           |  |      |
|                                                                                                                                                                                                                                            |              |              | Вертикальная планировка территории выполнена на основании генерального плана и топографического плана, выданного ООО"Приоритет". Организация рельефа земельного участка выполнена с сохранением отметок прилегающей территории с использованием особенностей рельефа. Пешеходные дорожки запроектированы с односкатным поперечным профилем и продольным уклоном для естественного стока ливневых вод. Продольные уклоны составляют от                          |       |      |  |  |   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |         |      |        |       |      |           |  |      |
| <table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Изм.</td><td>Кол.уч.</td><td>Лист</td><td>№ док.</td><td>Подл.</td><td>Дата</td></tr></table> |              |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |      |  |  |   |  |  |  |  |  |  |  |  |  | Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подл. | Дата | 75-ОКС-ПЗ |  | Лист |
|                                                                                                                                                                                                                                            |              |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |      |  |  |   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |         |      |        |       |      |           |  |      |
|                                                                                                                                                                                                                                            |              |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |      |  |  |   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |         |      |        |       |      |           |  |      |
| Изм.                                                                                                                                                                                                                                       | Кол.уч.      | Лист         | № док.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Подл. | Дата |  |  |   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |         |      |        |       |      |           |  |      |
|                                                                                                                                                                                                                                            |              |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |      |  |  | 3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |         |      |        |       |      |           |  |      |

5% до 30%, поперечные - 20%. Вертикальная планировка обеспечивает допустимые для пешеходов уклоны.

#### 7. Описание решений по благоустройству территории.

Проектом предусмотрено комплексное благоустройство территории вокруг проектируемого здания. Запроектированы пешеходные дорожки с покрытием из отсева шириной 1,5 м. Подъезд к земельному участку производится по существующей грунтовой дороге до существующего въезда. Движение транспорта по территории не предусмотрено. На территории земельного участка расположены существующие спортивные площадки и организованные зоны отдыха, достаточные для планируемого количества отдыхающих. Проектом предусмотрено использование существующих площадок ТБО без увеличения количества контейнеров для мусора.

К проектируемому зданию обеспечены подъезды пожарной техники и ее развороты. Для целей пожаротушения используется существующая пожарная помпа, расположенная в непосредственной близости от здания.

Транспортная схема обеспечения процесса строительства представлена в разделе ПОС.

#### 8. Зонирование территории.

Зонирование участка направлено на формирование благоприятной среды жизнедеятельности и выполнено в развитии сложившейся планировочной структуры, с упорядочением проездов и основных функциональных зон земельного участка.

В составе участка выделяется зона отдыха, спортивная, а также хозяйственная.

#### 9. Обоснование схем транспортных коммуникаций.

На территории предусмотрены въезда (выезда). Основной подъезд осуществляется со стороны примыкающего участка. Дополнительный проезд (хозяйственный) осуществляется с той же стороны.

Движение транспорта на территории отсутствует.

К проектируемому зданию обеспечены подъезды пожарной техники схема движения в разделе ПБ. Транспортная схема обеспечения процесса строительства представлена в разделе ПОС.

Проектно - сметная документация по объекту: Административно - рекреационного здания разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий и с соблюдением технических условий.

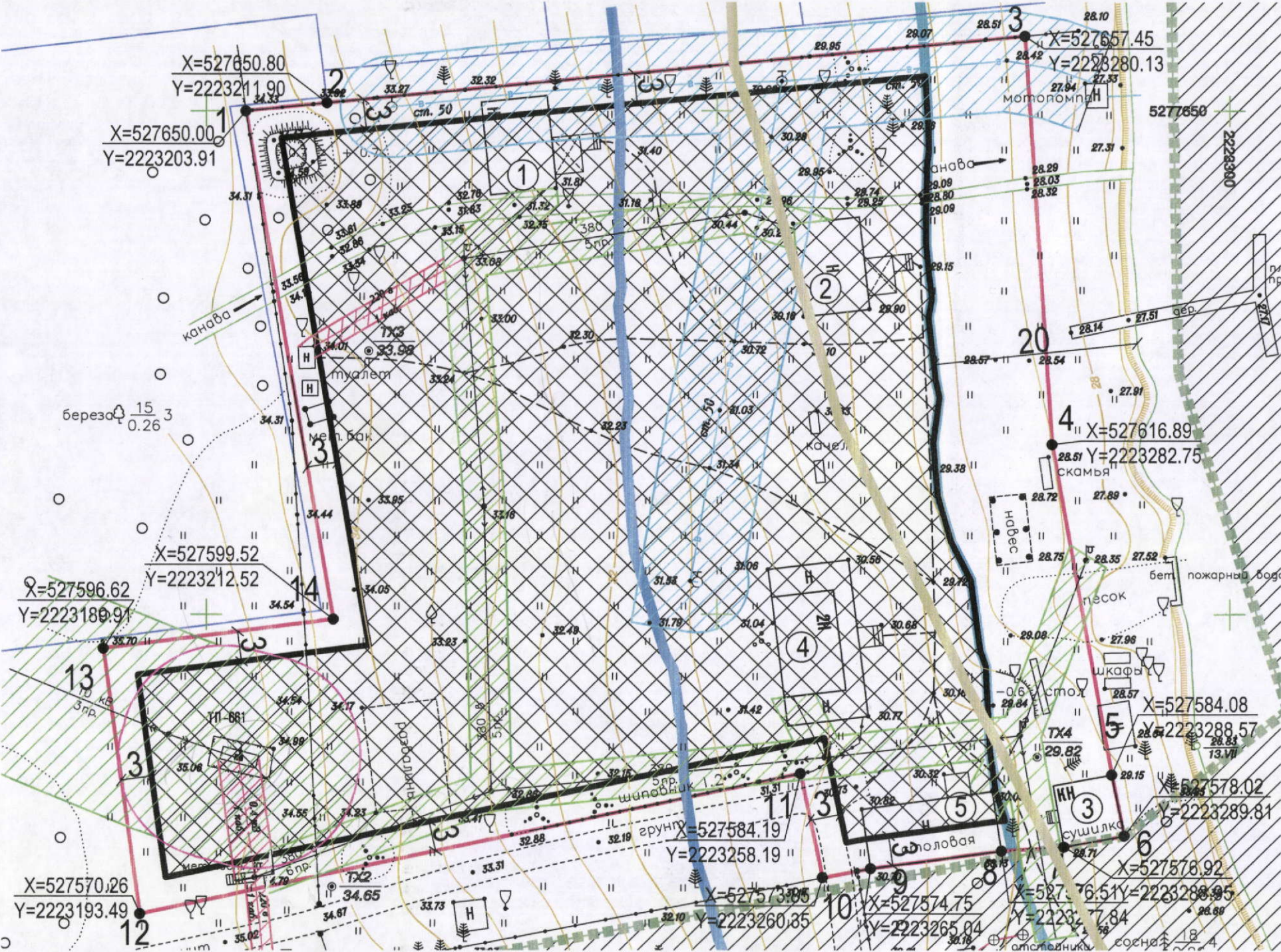
ГИП



Бондарев А. В.

|              |              |              |           |       |      |  |  |  |      |
|--------------|--------------|--------------|-----------|-------|------|--|--|--|------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № |           |       |      |  |  |  | Лист |
|              |              |              | 75-ОКС-ПЗ |       |      |  |  |  |      |
|              |              |              | 4         |       |      |  |  |  |      |
| Изм.         | Кол.уч.      | Лист         | № док.    | Подл. | Дата |  |  |  |      |



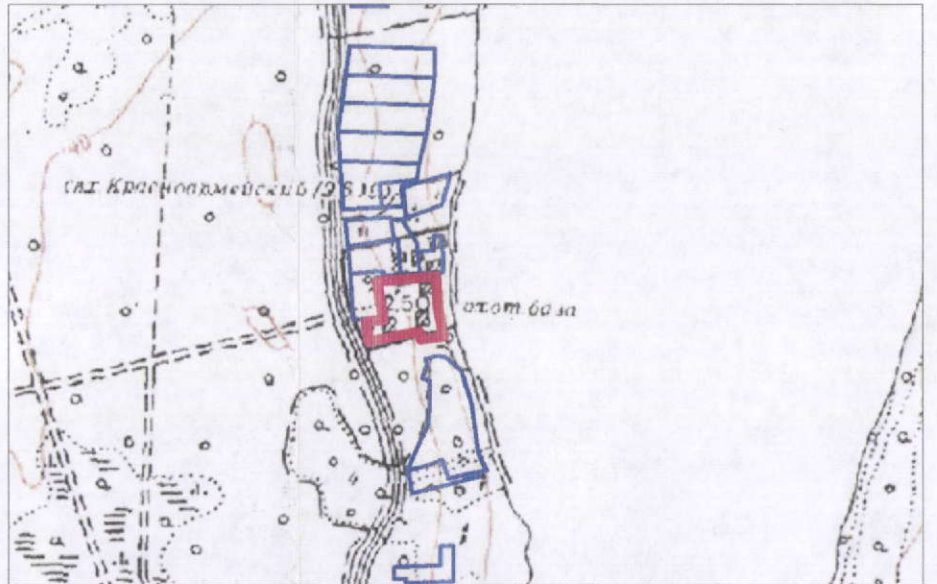


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы земельного участка
- Границы соседних земельных участков
- Линия минимального отступа в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- Место допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- 1. Номер точки/точка поворота границы земельного участка
- Координаты точки поворота границы земельного участка
- Существующий объект недвижимости/его порядковый номер
- Дороги, проезды
- Охранная зона водопровода (по 5м от оси линии в обе стороны)
- Охранная зона высоковольтной ЛЭП (по 10м от оси линии в обе стороны)

- Охранная зона трансформаторной ТП подстанции (ТП) (10 м)
- Охранная зона низковольтной ЛЭП (по 2м от оси линии в обе стороны)
- Охранная зона воздушного низковольтного кабеля (по 2м от оси линии в обе стороны)
- Охранная зона низковольтного кабеля (по 1м от оси линии в обе стороны)
- Граница береговой полосы оз.Гусиное (20м)
- Граница прибрежной защитной полосы и водоохранной зоны оз.Гусиное (50м)
- Граница придорожных полос
- Земли ГЛФ

Ситуационный план Масштаб 1:10 000



| Экспликация зданий и сооружений |                                      |                        |
|---------------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| п/п                             | НАИМЕНОВАНИЕ                         | ПРИМЕЧАНИЕ             |
| 1                               | Нежилое здание летнего дома          | КН 47:03:0000000:11046 |
| 2                               | Нежилое здание летнего дома          | КН 47:03:0000000:6456  |
| 3                               | Нежилое здание домика сушилки грибов | КН 47:03:0000000:11793 |
| 4                               | Нежилое двухэтажное здание           | КН 47:03:0000000:12588 |
| 5                               | Нежилое здание столовой              | КН 47:03:0000000:8458  |

Примечания

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной ООО "ГеоЦентр" в 2007 г. с изменениями 2018г..  
Площадь земельного участка 6200 кв.м.

- Зоны с особыми условиями использования:
- береговая полоса оз.Гусиное- 873 кв.м.
  - ПЗП и ВОЗ зона оз.Гусиное- 3212 кв.м.
  - охранная зона водопровода- 941 кв.м.
  - охранная зона трансформаторной подстанции (ТП)- 416 кв.м.
  - охранная зона высоковольтной ЛЭП - 473 кв.м.
  - охранная зона низковольтного кабеля - 85 кв.м.
  - охранная зона изковольтной ЛЭП- 795 кв.м.;
  - охранная зона воздушного низковольтного кабеля - 32 кв.м.;
  - придорожные полосы -4727 кв.м.

Придорожные полосы нанесены ориентировочно согласно карты границ зон с особыми условиями использования территории (лист 9) МО Громовское СП

Охранные зоны существующих инженерных сетей могут быть использованы как место допустимого размещения зданий, строений, сооружений (при условии выноса инженерных сетей из пятна застройки в соответствии с техническими условиями или в случаях снятия ограничений по использованию.)

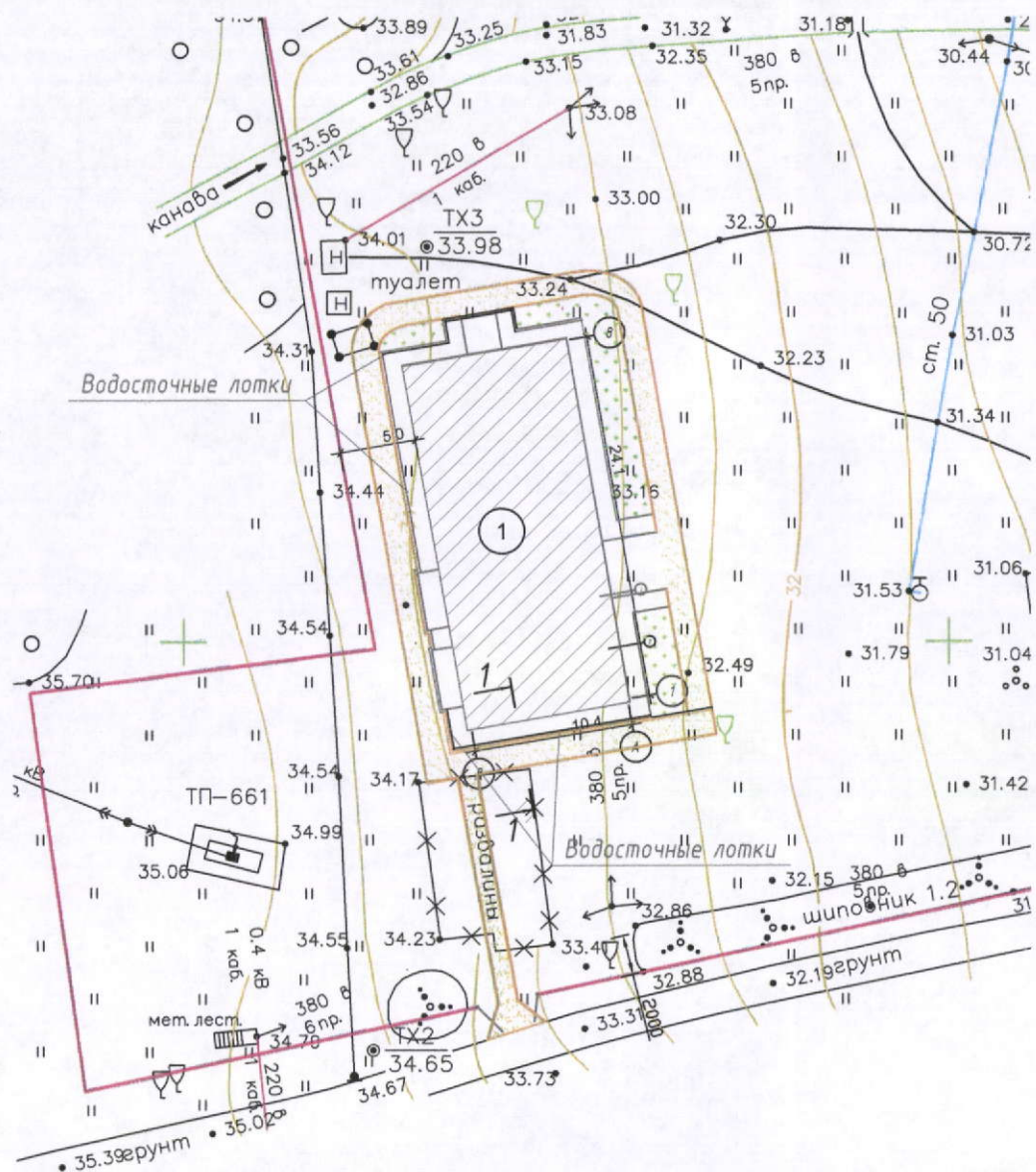
|                                                            |               |                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Градостроительный план земельного участка                  |               |                                                                                                                                                                                     |
| Исполнил                                                   | Аболишин Н.Ю. | Земельный участок с кадастровым номером 47:03:0801001:88, расположенный по адресу: Ленинградская область, Приозерский район, Громовское сельское поселение, вблизи пос.Приладожское |
| Стадия                                                     | Лист          | Листов                                                                                                                                                                              |
| РД                                                         | 1             | 4                                                                                                                                                                                   |
| Чертеж градостроительного плана земельного участка М 1:500 |               | ИП Аболишин Н.Ю.                                                                                                                                                                    |







# План благоустройства



## Условные обозначения

- Существующие здания и сооружения
- Снесенное здание
- Проектируемое жилое здания
- Проектируемое пешеходные дорожки
- Проектируемый газон
- Сажаемые деревья

## Общие показатели

| № на плане | Наименование               | Ед. изм. | Наименование |
|------------|----------------------------|----------|--------------|
| 1          | Площадь земельного участка | м2       | 6200         |
| 2          | Площадь пешеходных дорожек | м2       | 144,7        |
| 3          | Площадь газона             | м2       | 63,8         |

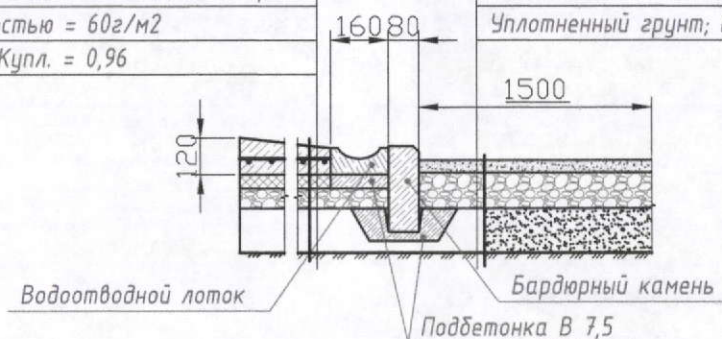
## Ведомость объемов работ

| № на плане | Наименование                         | Ед. изм. | Наименование |
|------------|--------------------------------------|----------|--------------|
| 1          | Объем разработки грунта              | м3       | 56           |
| 2          | Песок среднезернистый                | м3       | 24           |
| 3          | Щебень М 800 кг/см2 по ГОСТ 8267-93  | м3       | 32           |
| 4          | Отсев фракции 0-5 мм                 | м3       | 14,5         |
| 5          | Установка бордюрного камня (легкого) | мп       | 185          |
| 6          | Установка водоотводного лотка        | мп       | 44,5         |

## Разрез 1 - 1

Бетон В 15 W 4 F 100 переменная ср. 70 мм  
Сетка Вр 5 яч. 50 x 50  
Утеплитель "Пеноплекс" - 35" h=50 мм  
Щебень М 800 кг/см2 по ГОСТ 8267-93 h=0,10м  
Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-93 h=0,20м  
Геотекстиль плотностью = 60г/м2  
Уплотненный грунт; Кулл. = 0,96

Отсев фракции 0-5 мм h=10 мм  
Щебень М 800 кг/см2 по ГОСТ 8267-93 h=0,20м  
Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-93 h=0,20м  
Геотекстиль плотностью = 60г/м2  
Уплотненный грунт; Кулл. = 0,96



## 75 - ОКС - ПЗУ

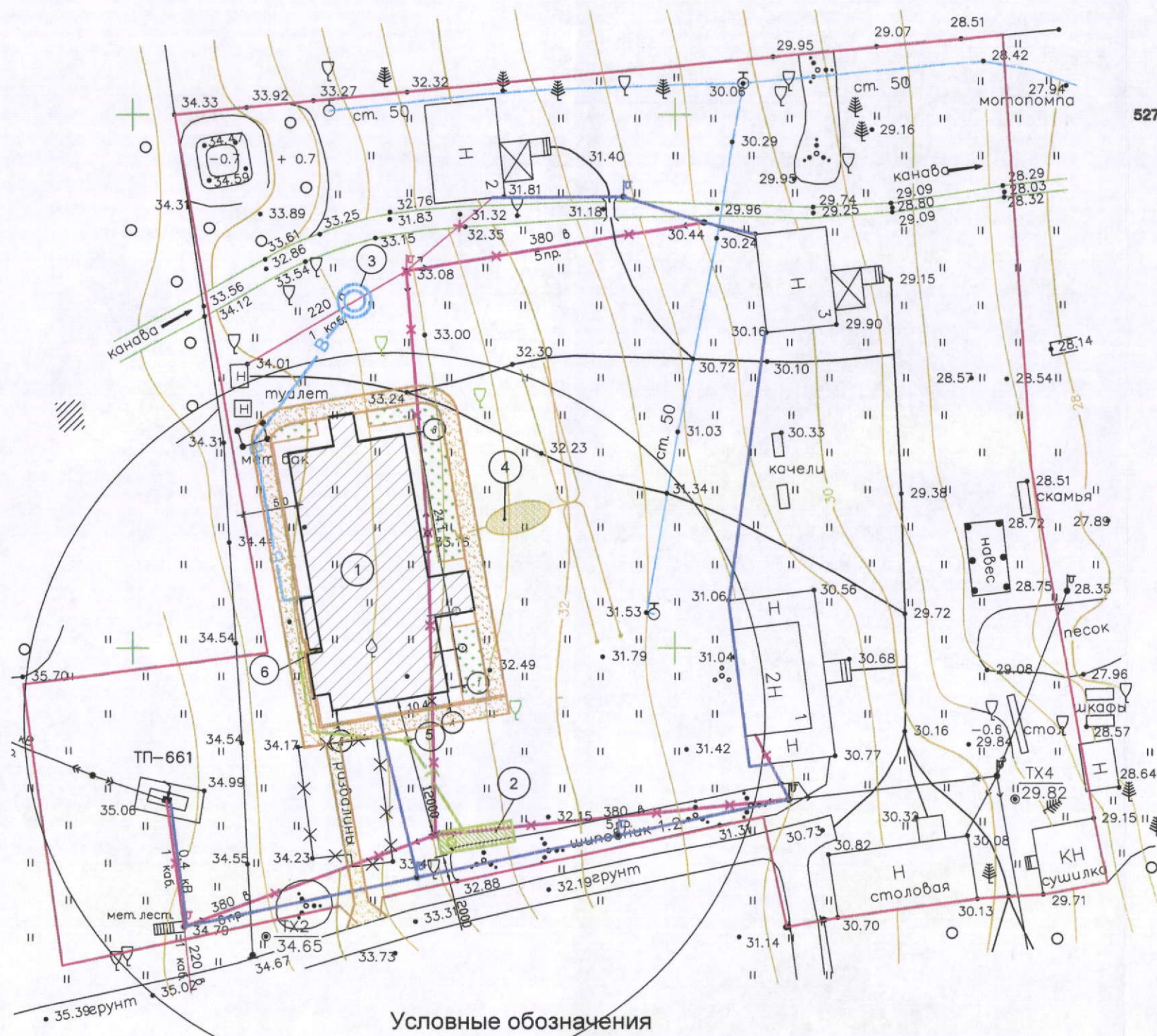
Ленинградской области, Приозерский район,  
«Громовское сельское поселение», поселок Приладожское  
база рыбака и охотника «Гусиное озеро»

| Изм.     | Кол.уч   | Лист | N док. | Подп. | Дата | Административно - рекреационного здания | Стадия | Лист | Листов |
|----------|----------|------|--------|-------|------|-----------------------------------------|--------|------|--------|
| ГИП      | Бондарев |      |        |       |      |                                         | РД     | 3    | 4      |
| Разраб.  | Мыслин   |      |        |       |      |                                         |        |      |        |
| Проверил | Бондарев |      |        |       |      | Благоустройство территории              |        |      |        |

ООО "Фирма ТРИС"



# Сводный план инженерных сетей



5277650  
2223300

## Экспликация здания и сооружения

| № на плане | Наименование                                        | Примечание |
|------------|-----------------------------------------------------|------------|
| 1          | Проектируемое жилое здание                          |            |
| 2          | Газгольдер "СПЕЦГАЗ" ем. 8,1м3                      |            |
| 3          | Водопроводный колодец                               |            |
| 4          | Канализация (ЛОС) и водоотведение (поля фильтрации) |            |
| 5          | Конденсатоприемник                                  |            |
| 6          | Цокольный ввод (Газ)                                |            |

## Условные обозначения

- Граница участка землепользования
- Проектируемый водопровод
- Проектируемый газопровод
- Проектируемая канализация
- Проектируемая линия электропередач
- Проектируемая опора линии электропередач
- Демонтируемая линия электропередач
- Демонтируемая опора линии электропередач
- Проектируемое поле фильтрации
- Существующие здания и сооружения
- Снесенное здание
- Проектируемое жилое здания
- Проектируемые пешеходные дорожки
- Проектируемый газон
- Проектируемый газгольдер

75 - ОКС - ПЗУ

Ленинградской области, Приозерский район,  
«Громовское сельское поселение», поселок Приладожское  
база рыбака и охотника «Гусиное озеро»

|          |          |      |        |       |      |
|----------|----------|------|--------|-------|------|
| Изм.     | Кол.уч   | Лист | N док. | Подп. | Дата |
| ГИП      | Бондарев |      |        |       |      |
| Разраб.  | Мыслин   |      |        |       |      |
| Проверил | Бондарев |      |        |       |      |

| Административно - рекреационного здания | Стадия           | Лист | Листов |
|-----------------------------------------|------------------|------|--------|
|                                         | РД               | 4    | 4      |
| Сводный план инженерных сетей           | ООО "ФИРМА ТРИС" |      |        |