

ООО «СН Архитектс»
194295, г. Санкт-Петербург
ул. Ивана Фомина, д. 7, корп. 3, лит. А, 312
Email: info@ch-arch.ru, тел: +7 (981) 777-55-40



Регистрационный номер СРО: СРО-П-110-29122009
Выписка из реестра

Заказчик: ООО «Нева-Стандарт»

**Жилой комплекс. 1 очередь строительства. Малоэтажный
многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями.
Корпуса 1-10. Этапы 1,2.
адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, город
Сестрорецк, земельный участок с кадастровым номером
78:38:0011346:2657**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

Шифр: 03/2020-ЛПР-ПЗУ

Том 2

Санкт-Петербург 2022

ООО «СН Архитектс»
194295, г. Санкт-Петербург
ул. Ивана Фомина, д. 7, корп. 3, лит. А, 312
Email: info@ch-arch.ru, тел: +7 (981) 777-55-40



Регистрационный номер СРО: СРО-П-110-29122009
Выписка из реестра

Заказчик: ООО «Нева-Стандарт»

**Жилой комплекс. 1 очередь строительства. Малоэтажный
многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями.
Корпуса 1-10. Этапы 1,2.
адресу: г. Санкт-Петербург, Курортный район, город
Сестрорецк, земельный участок с кадастровым номером
78:38:0011346:2657**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

Шифр: 03/2020-ЛПР-ПЗУ

Том 2

Генеральный директор:

Чумаков А.И.

Главный архитектор проекта:

Чумаков А.И.

Главный инженер проекта:

Чумаков А.И.

Санкт-Петербург 2022

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 2

Лист	Наименование	Примечание
03/2020-ЛПР-ПЗУ.С	Содержание тома 2	2
03/2020-ЛПР-СП	Состав проектной документации	3-11
Текстовая часть		
03/2020-ЛПР-ПЗУ.ПЗ	Пояснительная записка	12-20
Графическая часть		
03/2020-ЛПР-ПЗУ, лист 1	Ситуационный план М 1:10000	21
03/2020-ЛПР-ПЗУ, лист 2	Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	22
03/2020-ЛПР-ПЗУ, лист 3	План организации рельефа М 1:500	23
03/2020-ЛПР-ПЗУ, лист 4	План земляных масс М 1:500	24
03/2020-ЛПР-ПЗУ, лист 5	План благоустройства и озеленения М 1:500	25
03/2020-ЛПР-ПЗУ, лист 6	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения М 1:500	26

Согласовано			

Взам. Инв. №	
Подпись и дата	

Инв. №					
	Выполнил	Патрин		12.20	
	ГАП	Чумаков		12.20	
	Н.контр.	Чумаков		12.20	

03/2020-ЛПР-ПЗУ.С

Содержание тома

Стадия	Лист	Листов
П	1	1



Содержание

1. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.....	3
2. Обоснование границ санитарно-защитных зон в пределах земельного участка	5
3. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом об использовании земельного участка.....	5
4. Техничко - экономические показатели земельного участка	6
5. Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объекта капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых поверхностных и грунтовых вод.	6
6. Описание организации рельефа вертикальной планировкой.....	7
7. Описание решений по благоустройству территории.	8
8. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту	9

Согласовано				

Взам. Инв. №			
Подпись и дата			

							03/2020-ЛПР-ПЗУ.ПЗ		
	Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	Текстовая часть		
Инв. №	Выполнил	Патрин				12.20			
	ГАП	Чумаков				12.20			
	Н.контр.	Чумаков				09.19			
	Стадия	Лист	Листов						
	П	1	9						
									

Заверение проектной организации

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, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

Все технические решения по сооружениям, коммуникациям, оборудованию в технической части приняты и разработаны в полном соответствии с действующими на дату выпуска проекта нормами и правилами, включая правила пожарной безопасности и взрывобезопасности по Российской Федерации.

При соблюдении правил технической эксплуатации, а также требований техники безопасности и пожаровзрывобезопасности, эксплуатация зданий и сооружений по данному проекту безопасна.

Главный архитектор проекта

А.И. Чумаков

Инов. №	Взам. Инов. №
Подпись и дата	

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	03/2020-ЛПР-ПЗУ.ПЗ

Лист
2

квадратную форму на плане. Все корпуса сориентированы по сторонам света согласно требованиям к инсоляции, под прямым углом к проездам и существующей застройке. Такое решение позволяет разместить проектируемый объем в центре участка и вдоль его границ, наиболее рационально используя территорию. Отметки планировки проектируемого здания приняты исходя из обеспечения отвода поверхностных вод от здания и в увязке с проектными отметками согласно ППТ и существующих отметок проездов с восточной стороны участка.

Планировочным принципом комплекса является изолированность внутреннего пространства (двора) от транспорта за исключением специализированного, создание уютного рекреационного пространства с использованием посадок кустарника и высокоствольных деревьев. Внутридворовая территория является озелененной пешеходной зоной с площадками отдыха для взрослых и детей. Заезд во двор допускается только пожарным машинам, и другому экстренному транспорту через арки. Отметка внутридворовой территории находится в уровне планировочной отметки земли.

Вход жильцов, посетителей и работников встроенных предприятий комплекса организован с внешней стороны корпусов. Выход во двор используется как дополнительный.

Проектом предусмотрено размещение автостоянок для жильцов, посетителей и работников встроенных помещений.

4. Техничко - экономические показатели земельного участка

Основные технические показатели земельного участка в границах проектирования:

Наименование	Ед. изм.	Этап 1	Этап 2	Всего
Площадь участка по ГПЗУ		63513,0±88		
Площадь проектирования, в т.ч.:	м ²	30361,2	33151,8	63513,0
Площадь застройки	м ²	7920,5	9599,6	17520,1
Площадь покрытий	м ²	16102,4	16762,8	32865,2
Площадь газона	м ²	6338,3	6789,4	13127,7

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

Климат характеризуется четырехсезонной структурой. Самый холодный месяц – февраль, самый теплый – июль.

Большое влияние на климат оказывают ветры, которые приносят в город воздух часто из областей с другими климатическими условиями. Преобладающими являются западные и юго-западные ветры, которые приносят в город теплый и влажный атлантический воздух, чем и объясняется морской климат Санкт-Петербурга.

Взам. Инв. №

Подпись и дата

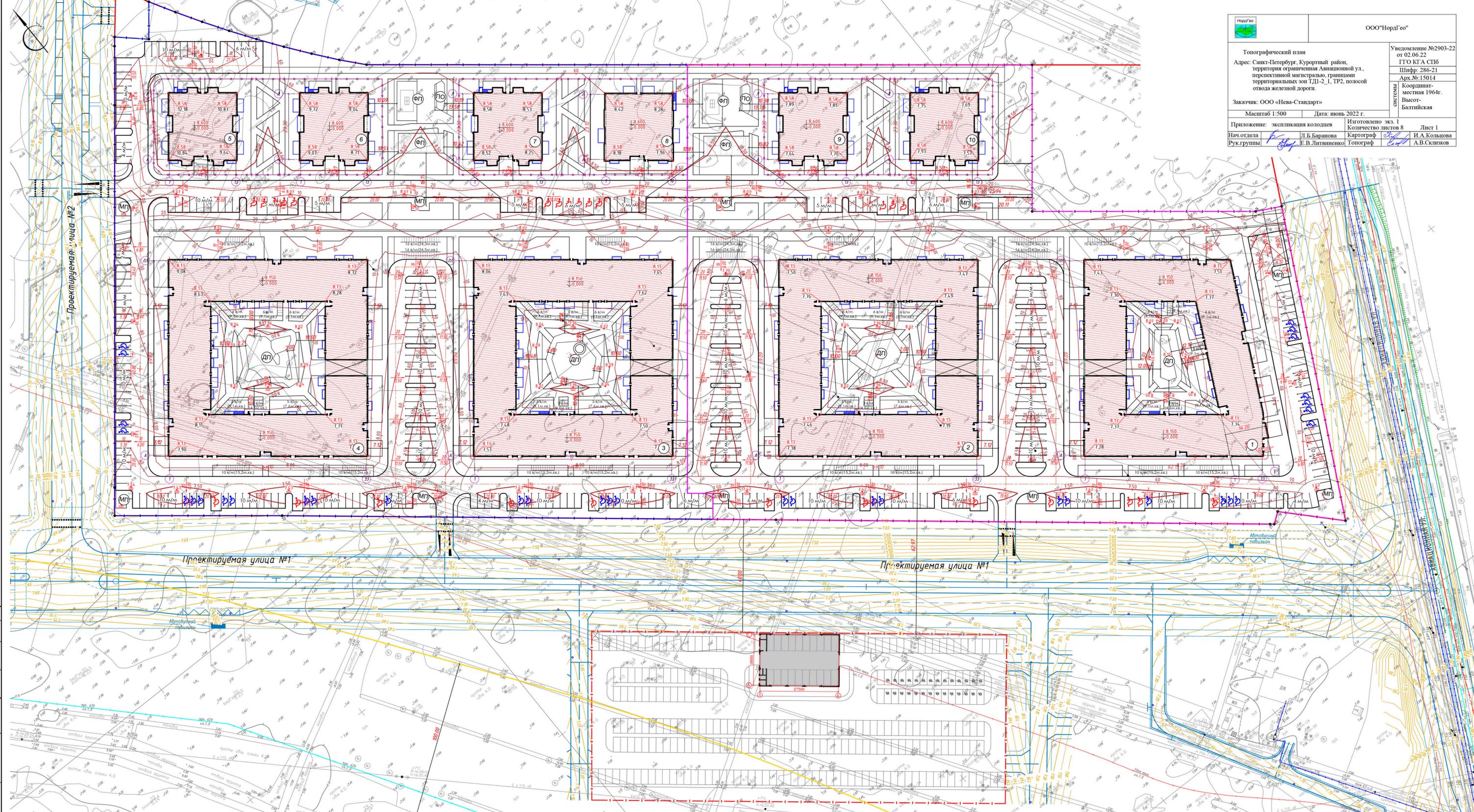
Инв. №

03/2020-ЛПР-ПЗУ.ПЗ

Лист

6

Изм. Кол.уч Лист №док Подп. Дата



Топографический план
 Адрес: Санкт-Петербург, Курортный район, территория ограниченная Авиационной ул., перекрестковой магистралью, границами территориальных зон ТДН-2, 1, ТР2, полосой отвода железной дороги.

Заказчик: ООО «Нева-Стандарт»
 Масштаб 1:500 Дата: июль 2022 г.

Приложение: экспликация колодезь Изготовлено экз. 1
 Нач. отдела: Л.Б. Баранова Картограф: И.А. Кольцова
 Рук. группы: Е.В. Литвиненко Топограф: А.В. Склизов

Уведомление №2903-22 от 02.06.22
 ГТО КГА СПб
 Шифр: 286-21
 Арх. №: 15014
 Координатная система: Высот-Балтийская

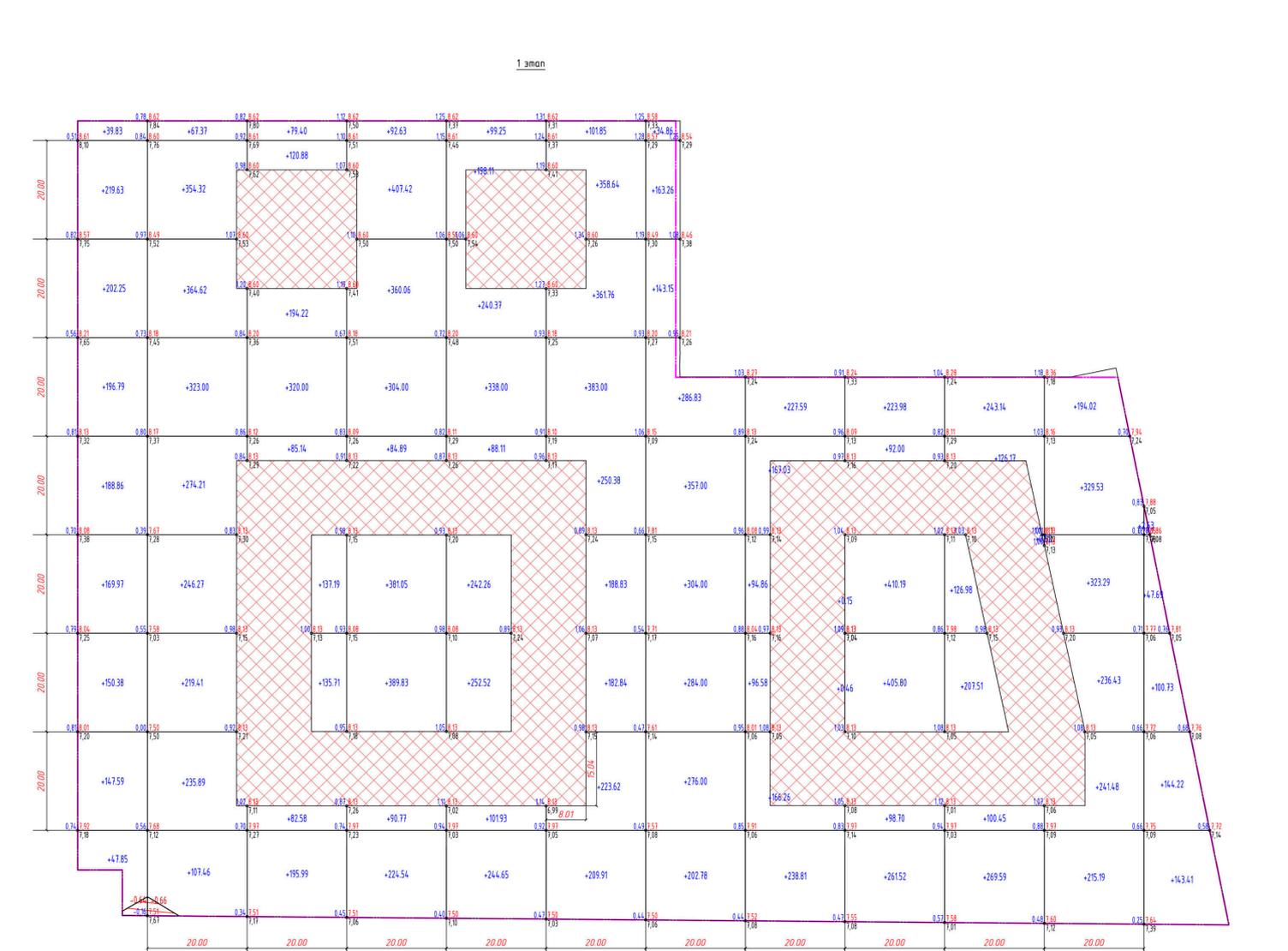
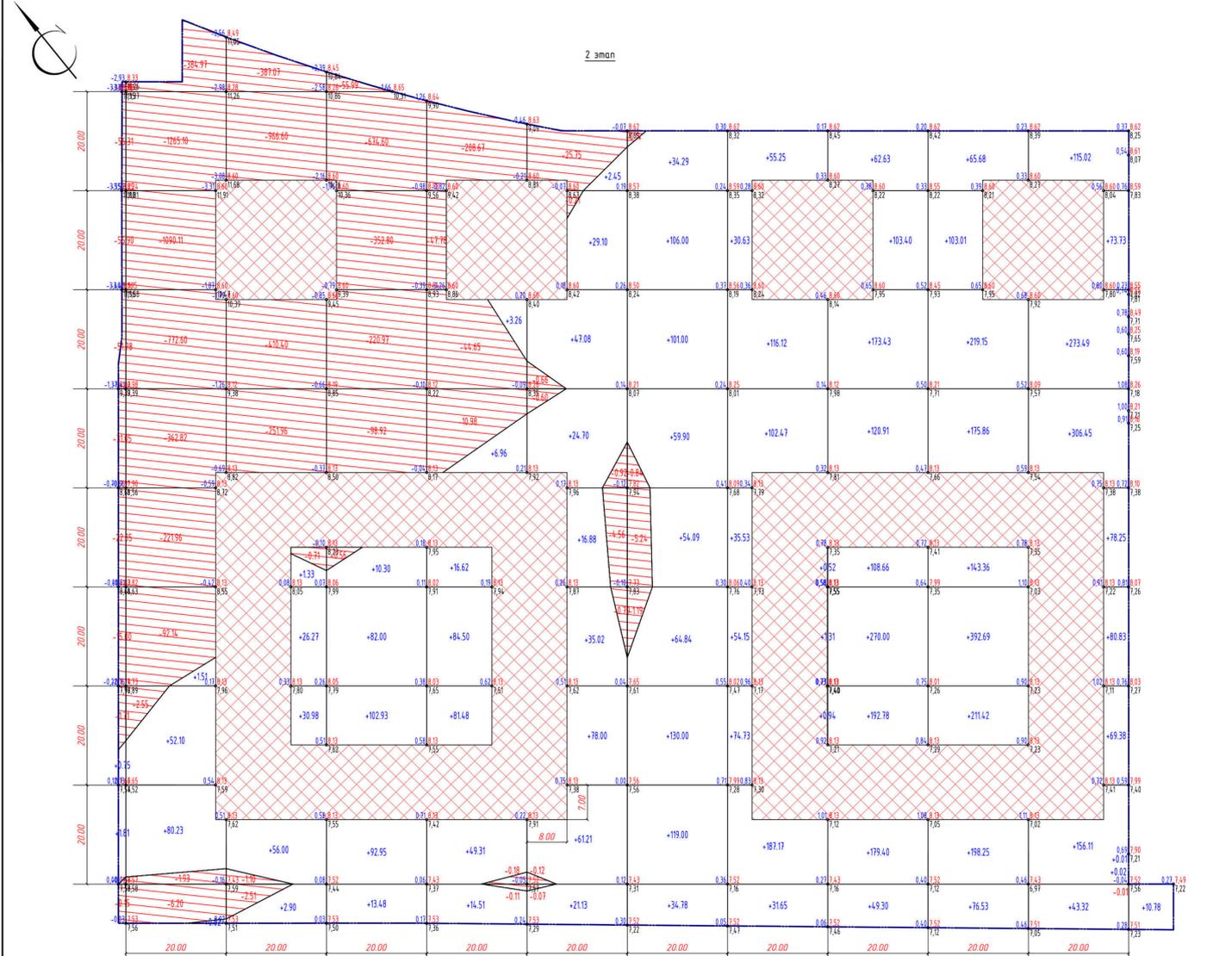
№ п/п	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²		Строительный объем, м³	
			зданий	всего	зданий	всего	зданий	всего
1	Квартальный дом корп.1	4 этаж, +1 под. эт.	1	---	3101,3	3101,3	---	---
2	Квартальный дом корп.2	4 этаж, +1 под. эт.	1	---	3499,0	3499,0	---	---
3	Квартальный дом корп.3	4 этаж, +1 под. эт.	1	---	3499,0	3499,0	---	---
4	Квартальный дом корп.4	4 этаж, +1 под. эт.	1	---	3499,0	3499,0	---	---
5	Квартальный дом корп.5	4 этаж, +1 под. эт.	1	---	660,1	660,1	---	---
6	Квартальный дом корп.6	4 этаж, +1 под. эт.	1	---	660,1	660,1	---	---
7	Квартальный дом корп.7	4 этаж, +1 под. эт.	1	---	660,1	660,1	---	---
8	Квартальный дом корп.8	4 этаж, +1 под. эт.	1	---	621,3	621,3	---	---
9	Квартальный дом корп.9	4 этаж, +1 под. эт.	1	---	660,1	660,1	---	---
10	Квартальный дом корп.10	4 этаж, +1 под. эт.	1	---	660,1	660,1	---	---

- Условные обозначения**
- граница земельного участка по ПЗЗ РР-78-1-27-006-2022-2719
 - красная линия
 - граница 1 этажа строительства
 - граница 2 этажа строительства
 - Образованный земельный участок ТЗ выполняется отдельным проектом
 - проектируемые здания/сооружения
 - машино-места для МГН на крыше-коллексе
 - машино-места для МГН
 - проектируемые бело-парковки
 - проектные горизонталы
 - проектируемая отметка
 - существующая отметка
 - проектируемая дождеприемная решетка
 - пониженный бортовой камень (барьерный пандус)
 - проектные горизонталы ЧДС (старый проект)
 - проектируемая ЧДС (старый проект)
 - проектируемые площадки для отдыха взрослых
 - проектируемые площадки для игр детей
 - проектируемые физкультурные площадки
 - проектируемые мусоросборные площадки с разделным сбором мусора

Изм.		Кол.уч.	Лист № док.	Проекты	Дата	03/2020-ЛПР-ПЗУ		
Разработал:	Патрик	12.20			12.20	г. Санкт-Петербург, Курортный район, завод (старый проект), земельный участок с кадастровым номером 78:38:001346:2657		
ГАП:	Чумаков	12.20			12.20	Станд.	Лист	Листов
Н. контролер:						П	3	

План организации рельефа М 1:500

CH ARCHITECTS
Формат А2x3



Баланс земляных масс 1 этапа

Наименование группы	Количество, м³		Примечание
	Насыпь(+)	Выемка(-)	
0. Снятие плодородного слоя грунта:			
1. Грунт планировки территории:	18896,8	1,3	
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:		37551,1	
а) подземных частей зданий сооружений		(23761,5)	
б) дорожных покрытий		(12364,6)	
в) подземных сетей		(157,3)	
з) плодородной почвы на участках озеленения		(1267,7)	
4. Поправка на уплотнение	1889,7		
Всего грунта	20786,5	37552,4	
5. Переизбыток грунта	16765,9		Вывоз на полигон
6. Плодородный грунт, всего, в т.ч.:		8216,9	
а) используемый для озеленения территории		1267,7	
б) вывоз на рекультивацию		6949,2	
7. Итого перерабатываемого грунта	45769,3	45769,3	

- Картограмма подсчета методом триангуляции
- Красные (проектные) отметки приняты по плану организации рельефа ЛЗ
- Сетка квадратов разбивки произвольная (20х20м) от угла проектируемого Корпуса №2 в Ж.К.
- Подсчет объема земляных работ выполнен в лотном поле.

Баланс земляных масс 2 этапа

Наименование группы	Количество, м³		Примечание
	Насыпь(+)	Выемка(-)	
0. Снятие плодородного слоя грунта:			
1. Грунт планировки территории:	6576,0	8218,0	Вывоз на рекультивацию
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:		43425,1	
а) подземных частей зданий сооружений		(28798,8)	
б) дорожных покрытий		(13174,3)	
в) подземных сетей		(94,1)	
з) плодородной почвы на участках озеленения		(1357,9)	
4. Поправка на уплотнение	657,6		
Всего грунта	7233,6	51643,1	
5. Переизбыток грунта	44409,5		Вывоз на полигон
6. Плодородный грунт, всего, в т.ч.:		8952,7	
а) используемый для озеленения территории		1357,9	
б) вывоз на рекультивацию		7594,8	
7. Итого перерабатываемого грунта	60595,8	60595,8	

- Картограмма подсчета методом триангуляции
- Красные (проектные) отметки приняты по плану организации рельефа ЛЗ
- Сетка квадратов разбивки произвольная (20х20м) от угла проектируемого Корпуса №4 в Ж.К.
- Подсчет объема земляных работ выполнен в лотном поле.

- Условные обозначения**
- 0.10 10.10 - проектируемая отметка земли
 - 10.00 - существующая отметка земли
 - рабочая отметка
 - +188 - насыпь/выемка
 - граница 1 этапа строительства
 - граница 2 этапа строительства
 - проектируемые здания и сооружения
 - проектируемая выемка
 - граница нулевых работ

03/2020-ЛПР-ПЗУ

г. Санкт-Петербург, Курортный район, д.Зарядье (Сестротрак), земельный участок с кадастровым номером 78:38:001346.2657

Изм.	Кол-во	Лист № док.	Подпись	Дата	Статус	Лист	Листов
Разработано	1	Патрин		12.20			
ГАП	1	Чумаков		12.20			

Жилой комплекс: 1 очередь строительства. Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями. Корпуса 1-10. Этажи 1-2.

План земляных масс М 1:500

CH ARCHITECTS

Формат А2х3

