



Общество с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРОЕКТНО-КОНСТРУКТОРСКОЕ БЮРО»

Членство в СРО А «Объединение проектировщиков»
СРО-П-031-28092009

Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район,
Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, мкр. Черная
речка, восточно-выборгское шоссе, уч. №20

Жилой комплекс

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной
организации земельного участка

Пр18-13-8-ПЗУ

Том 2

Изм.	№ док	Подп	Дата
1	19-23		12.23



Общество с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРОЕКТНО-КОНСТРУКТОРСКОЕ БЮРО»

Членство в СРО А «Объединение проектировщиков»
СРО-П-031-28092009

Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район,
Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, мкр. Черная
речка, восточно-выборгское шоссе, уч. №20

Жилой комплекс

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

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

Пр18-13-8-ПЗУ

Том 2

Генеральный директор

Е. Н. Сташевская

Главный инженер проекта

Д.В. Хрупин

Санкт-Петербург

2023 г.

Разрешение		Обозначение	Пр18-13-8-ПЗУ		
19-23		Наименование объекта строительства	Жилой комплекс		
Изм.	Лист	Содержание изменения		Код	Примечание
1	Все	<ol style="list-style-type: none"> 1. Внесены изменения в соответствии с новыми данными архитектурной части 2. Внесены изменения по расположению парковочных мест. 3. Предусмотрена мусорная камера , площадки с мусорными контейнерами удалены. 4. Внесены изменения по благоустройству и озеленению. 		3	Техническое задание на внесение изменений в ПД Приложение №1 к Договору № 48/12-2023 от «07» декабря 2023г.

Согласовано:			
Н. Контр.			


Изм. внес	Попова		12.23
Составил	Попова		12.23
ГИП	Хрупин		12.23

ООО «СПКБ»

Лист	Листов
1	1

Обозначение	Наименование	Примечание
Пр18-13-8-ПЗУ_С	Содержание тома	
Пр18-13-8-ПЗУ.ТЧ	Текстовая часть	4-20
Пр18-13-8-ПЗУ	Графическая часть	
Пр18-13-8-ПЗУ лист 1	Ситуационный план	21
Пр18-13-8-ПЗУ лист 2	Схема планировочной организации земельного участка	22
Пр18-13-8-ПЗУ лист 3	План организации рельефа	23
Пр18-13-8-ПЗУ лист 4	План земляных масс	24
Пр18-13-8-ПЗУ лист 5	План благоустройства	25


Состав проекта см. Том Пр18-13-8-ПЗ

Взам. инв. №												
	Подп. и дата											
Инв. № подл.	Пр18-13-8-ПЗУ-С											
	Изм.	Колуч	Лист	№док.	Подп.	Дата						
	Разраб	Попова										
	Проверил	Соколова										
	ГИП	Хрупин										
	Н.контроль	Борисова										
Содержание тома						<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>П</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	П	1	1
Стадия	Лист	Листов										
П	1	1										
						ООО «СКПБ»						

СОДЕРЖАНИЕ

1.	Общая часть	5
1.1.	Основание для разработки проекта.....	5
1.2.	Сведения о соблюдении норм, правил, инструкций и государственных стандартов.....	6
2.	Схема планировочной организации земельного участка	8
2.1.	Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	8
2.2.	Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка.....	14
2.3.	Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами	14
2.4.	Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства... ..	16
2.5.	Обоснование 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	17
2.6.	Описание организации рельефа вертикальной планировкой	18
2.7.	Описание решений по благоустройству территории	18
2.8.	Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений	19
2.9.	Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций.....	20

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

						Пр18-13-8-ПЗУ.ТЧ			
Изм.	Колуч	Лист	№док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
							П	1	20
						Текстовая часть	 ООО «СКПБ»		

1. Общая часть

1.1. Основание для разработки проекта

Настоящий раздел проекта «Схема планировочной организации земельного участка», разработанный для объекта: Жилой комплекс по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, муниципальное образование Сертолово (кадастровый номер: 47:48:0103001:3390 (участок №20 по ППТ) , выполнен на основании следующих документов:

- Градостроительный план №RU47504107-112 земельного участка с к/н 47:48:0103001:3390, утвержден постановлением администрации МО Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 25.12.2023г.;

- Задания на разработку проектной документации:

-Постановление Администрации МО Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 15.04.2014 № 143 «Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной с северо-востока Восточно-Выборгским шоссе, с северо-запада – автодорогой на Елизаветинку (на оз. Медное), с юго-запада – земельным участком с кадастровым номером 47:08:0000000:28, с юго-востока – существующей жилой застройкой микрорайона Черная Речка г. Сертолово и территорией СНТ «Ягодка».

- Технического отчета ООО «МегаМейд Изыскания» о проведении инженерно-геологических изысканий в 2018 году.

- Технического отчета ООО «МегаМейд Изыскания» о проведении инженерно-геодезических изысканий в 2018 году.

- Технического отчета ООО «Комплексные Экологические Решения» о проведении инженерно-экологических изысканий в 2018 году.

- Система координат: СК 64 г.

- Система высот: Балтийская 1977 года.

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

						Пр18-13-8-ПЗУ.ТЧ	Лист
							3
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата		

1.2. Сведения о соблюдении норм, правил, инструкций и государственных стандартов

Проект планировочной организации земельного участка выполнен в соответствии с нормами и стандартами, действующими на территории Российской Федерации:

- Федеральным законом от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Федеральным законом от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности";
- Федеральным законом от 24.11.1995 №181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»;
- СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения»;
- СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные»;
- СП 59.13330.2011 (актуализированная редакция СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»);
- 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»;
- Постановлением Правительства Санкт-Петербурга «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» от 21.06.2016 года № 524 в ред. Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 28.07.2018 №550.
- Нормативами градостроительного проектирования г. С-Петербурга в редакции Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 11.04.2017 №257 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования, применяемых на территории Санкт-Петербурга»;
- Положением о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию (утверждено постановлением Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. N

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
			Пр18-13-8-ПЗУ.ТЧ				
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата		

87);

- Перечнем национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" в ред. Постановления Правительства Российской Федерации №1521 от 26.12.2014 с изменениями на 07.12.2016.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
			Пр18-13-8-ПЗУ.ТЧ				
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата		

2. Схема планировочной организации земельного участка

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

Проект выполнен на основании Градостроительного плана №RU RU47504107-112 земельного участка с к/н 47:48:0103001:3390, утвержден постановлением администрации МО Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 25.12.2023г.;

Участок размещен в границах территориальной зоны ТЖЗ – зона малоэтажной застройки. Многоквартирные 4-этажные жилые дома являются видом разрешённого использования земельного участка (код 2.5) – размещение жилых домов.

На участке объекты культурного наследия (ОКН), включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия и объекты, обладающие признаками ОКН, отсутствуют (письмо от 15.03.2016 № 01-10-1456/16-0-1 Комитета по культуре Ленинградской области).

Участок проектирования имеет прямоугольную форму, площадь участка составляет 1.44 га.

Земельный участок ограничен:

С северо-востока-земли населенных пунктов: проектируемым внутриквартальным проездом УДС, с к/н 47:48:0103001:3372; участком с к/н 47:48:0103001:3393 –для объектов инженерной инфраструктуры;

с юга-земли промышленности, с к/н 47:08:0000000:64 для объектов инженерной инфраструктуры;

с запада – земли населенных пунктов: с к/н 47:48:0103001:3389 для объектов дошкольного образования.

Схема планировочной организации земельного участка разработана на материалах топографической съемки М 1:500, выполненной ООО «Терра» в 2023г, с подземными коммуникациями, с нанесенными границами земельного участка.

Участок представляет собой залесенную территорию, частично застроенную в средней части, где рельеф нарушен и изрыт, с проложенными коммуникациями вдоль северной и южной границы участка. Рельеф участка слабовсхолмленный.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			Пр18-13-8-ПЗУ.ТЧ						6
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата				

Колебания высотных отметок по участку достигает 3-4 м.

В геоморфологическом отношении территория расположена в пределах слабохолмистой озерно-ледниковой равнины Приневской низины.

Абсолютные отметки поверхности по результатам нивелировки устьев скважин изменяются от 54,35 до 60,99 м (Б.С.).

Характеристика геологического строения

В геологическом строении территории в пределах исследуемой глубины (22,0 м) принимают участие современные техногенные и биогенные отложения, верхнечетвертичные озерно-ледниковые и ледниковые отложения.

Локально отложения с поверхности перекрыты почвенно-растительным слоем мощностью до 0,10 м.

На участке выделено 17 инженерно-геологических элементов (ИГЭ).

Современные отложения

Техногенные образования:

ИГЭ-1. Насыпные грунты, неслежавшиеся: пески разной крупности, неоднородные, коричневые, влажные и водонасыщенные, перемешанные с супесями пластичными, почвенно-растительным слоем, торфами, со строительным мусором (обломки кирпича, древесины, металлолом), с гравием и галькой до 15-20 %. Срок отсыпки менее 5 лет. Имеют локальное распространение. Вскрыты с поверхности (абс. отм. кровли 57,20-60,99 м), мощность составляет 0,30-2,00 м. В качестве основания не рекомендуются. Расчетное сопротивление – 80 кПа.

Биогенные отложения:

ИГЭ-2а. Торфы среднеразложившиеся, коричневые, влажные и водонасыщенные, с корнями деревьев. Распространены практически повсеместно. Залегают с поверхности (абс. отм. кровли 54,35-58,55 м), мощность составляет 0,10-1,80 м. Нормативные характеристики: модуль деформации 0,23 МПа. В качестве основания не рекомендуются.

ИГЭ-3. Пески пылеватые, рыхлые, неоднородные, коричневатые-серые, влажные и водонасыщенные, с примесью органических веществ. Залегают на глубинах 0,20-1,80 м (абс. отм. кровли 54,50-58,10 м), мощность составляет 0,30-1,30 м. Нормативные характеристики: плотность грунта 1,82/1,91 г/см³, удельное сцепление 1 кПа, угол внутреннего трения 24 град., модуль деформации 6 МПа.

Верхнечетвертичные отложения

Озерно-ледниковые отложения:

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

						Пр18-13-8-ПЗУ.ТЧ	Лист
							7
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата		

ИГЭ-4. Пески пылеватые, средней плотности, неоднородные, серо-коричневые, влажные и водонасыщенные. Залегают с поверхности и на глубинах 0,10-1,30 м (абс. отм. кровли 53,85-59,85 м), мощность составляет 0,30-1,00 м. Нормативные характеристики: плотность грунта $1,92/2,00$ г/см³, удельное сцепление 3 кПа, угол внутреннего трения 28 град., модуль деформации 15 МПа.

ИГЭ-4а. Пески пылеватые, плотные, неоднородные, серо-коричневые, влажные и водонасыщенные. Залегают на глубинах 0,50-2,20 м (абс. отм. кровли 53,35-59,70 м), мощность составляет 0,20-3,40 м. Нормативные характеристики: плотность грунта $1,99/2,07$ г/см³, удельное сцепление 6 кПа, угол внутреннего трения 34 град., модуль деформации 28 МПа.

ИГЭ-5. Пески средней крупности, средней плотности, неоднородные, коричневые, водонасыщенные, с гравием и галькой изверженных пород до 5-10 %. Имеют ограниченное распространение. Залегают на глубинах 0,50-2,70 м (абс. отм. кровли 52,55-56,10 м), мощность составляет 0,40-1,50 м. Нормативные характеристики: плотность грунта $2,07$ г/см³, удельное сцепление 2 кПа, угол внутреннего трения 38 град., модуль деформации 40 МПа.

Ледниковые отложения:

ИГЭ-6. Супеси песчанистые пластичные, коричневые, с линзами и гнездами песков пылеватых, водонасыщенных, с гравием и галькой изверженных пород до 10-15 %, с редкими валунами. Залегают на глубинах 0,50-8,60 м (абс. отм. кровли 48,90-59,00 м), мощность составляет 0,40-6,80 м. Нормативные характеристики: плотность грунта $2,26$ г/см³, удельное сцепление 25 кПа, угол внутреннего трения 26 град., модуль деформации 12 МПа.

ИГЭ-7. Супеси песчанистые пластичные, коричневые, с линзами и гнездами песков пылеватых, водонасыщенных, с гравием и галькой изверженных пород до 10-15 %, с редкими валунами. Залегают на глубинах 1,50-7,90 м (абс. отм. кровли 50,98-56,60 м), мощность составляет 0,70-5,80 м. Нормативные характеристики: плотность грунта $2,26$ г/см³, удельное сцепление 12 кПа, угол внутреннего трения 15 град., модуль деформации 11 МПа.

ИГЭ-8. Супеси песчанистые пластичные, серые, с линзами и гнездами песков пылеватых, влажных, с гравием и галькой изверженных пород до 10-15 %, с редкими валунами. Залегают на глубинах 0,40-21,50 м (абс. отм. кровли 34,50-60,59 м), мощность, в том числе вскрытая, составляет 0,50-6,20 м. Нормативные характеристики: плотность грунта $2,30$ г/см³, удельное сцепление 68 кПа, угол внутреннего трения 27

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.							Лист
			Пр18-13-8-ПЗУ.ТЧ						
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата				

град., модуль деформации 18 МПа.

ИГЭ-9а. Суглинки легкие пылеватые твердые, серые, с линзами и гнездами песков пылеватых, влажных, с гравием и галькой изверженных пород до 10-15 %, с редкими валунами. Имеют ограниченное распространение. Залегают на глубинах 3,50-15,70 м (абс. отм. кровли 41,05- 54,25 м), мощность составляет 0,90-4,10 м. Нормативные характеристики: плотность грунта 2,17 г/см³, удельное сцепление 117 кПа, угол внутреннего трения 24 град., модуль деформации 16 МПа.

ИГЭ-9. Супеси песчанистые твердые, серые, с линзами и гнездами песков пылеватых, влажных, с гравием и галькой изверженных пород до 10-15 %. Вскрыты локально. Залегают на глубинах 6,50-17,30 м (абс. отм. кровли 37,05-50,50 м), мощность составляет 0,40-5,10 м. Нормативные характеристики: плотность грунта 2,32 г/см³, удельное сцепление 73 кПа, угол внутреннего трения 31 град., модуль деформации 21 МПа.

ИГЭ-10. Гравийные грунты с заполнителем до 30 %, представленным песками крупными, коричневыми, водонасыщенными. Встречены локально. Залегают на глубинах 1,80-4,00 м (абс. отм. кровли 52,75-56,19 м), мощность составляет 0,50-1,30 м и на глубинах 8,50-13,00 м (абс. отм. кровли 46,50-49,40 м), мощность составляет 0,90-2,00 м. Нормативные характеристики: расчетное сопротивление – 500 кПа.

ИГЭ-11. Пески средней крупности, плотные, неоднородные, серо-коричневые, с линзами супесей пластичных, водонасыщенные, с гравием и галькой изверженных пород до 10-15 %. Залегают на глубинах 1,60-20,70 м (абс. отм. кровли 37,25-56,30 м), мощность, в том числе вскрытая, составляет 0,40-9,50 м. Нормативные характеристики: плотность грунта 2,11 г/см³, удельное сцепление 2 кПа, угол внутреннего трения 39 град., модуль деформации 45 МПа.

ИГЭ-12. Пески гравелистые, плотные, неоднородные, коричневые, с линзами песков крупных, водонасыщенные. Залегают на глубинах 1,20-20,30 м (абс. отм. кровли 37,60-59,79 м), мощность, в том числе вскрытая, составляет 0,40-6,90 м. Нормативные характеристики: плотность грунта 2,14 г/см³, удельное сцепление 2 кПа, угол внутреннего трения 43 град., модуль деформации 50 МПа.

ИГЭ-13. Пески крупные, плотные, неоднородные, коричневые, водонасыщенные, с гравием и галькой изверженных пород до 10-15 %. Залегают на глубинах 1,80-20,80 м (абс. отм. кровли 35,60-55,95 м), мощность, в том числе вскрытая, составляет 0,50-8,30 м. Нормативные характеристики: плотность грунта 2,11 г/см³, удельное сцепление 1 кПа, угол внутреннего трения 42 град., модуль деформации 45 МПа.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			Пр18-13-8-ПЗУ.ТЧ						
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата				

ИГЭ-14. Пески пылеватые, плотные, неоднородные, серо-коричневые, водонасыщенные, местами с валунами гранитов. Залегают на глубинах 2,00-21,30 м (абс. отм. кровли 33,75-54,98 м), мощность, в том числе вскрытая, составляет 0,70-4,00 м. Нормативные характеристики: плотность грунта 2,07 г/см³, удельное сцепление 6 кПа, угол внутреннего трения 34 град., модуль деформации 28 МПа.

ИГЭ-14а. Пески мелкие, плотные, неоднородные, серо-коричневые, с линзами супесей пластичных, водонасыщенные. Залегают на глубинах 2,80-20,10 м (абс. отм. кровли 37,55- 55,70 м), мощность, в том числе вскрытая, составляет 0,40-7,50 м. Нормативные характеристики: плотность грунта 2,07 г/см³, удельное сцепление 4 кПа, угол внутреннего трения 36 град., модуль деформации 38 МПа.

Участок работ относится ко II (средней сложности) категории инженерно-геологических условий.

Гидрогеологические условия

Гидрогеологические условия участка работ на глубину бурения до 22,0 м характеризуются наличием подземных вод приуроченных к комплексу четвертичных отложений.

В верхней части разреза развиты подземные воды, приуроченные к современным торфам, пескам пылеватым, верхнечетвертичным озерно-ледниковым пескам. В период проведения буровых работ (июнь-август 2016 г.) подземные воды вскрыты с поверхности и на глубинах 0,10-2,00 м (абс. отм. 54,35-59,79 м). Зафиксированные на момент бурения уровни близки к максимальным. Питание подземных вод осуществляется за счет инфильтрации атмосферных осадков. Разгрузка осуществляется в местную гидрографическую сеть.

Максимальная многолетняя амплитуда колебания уровня подземных вод составляет 2,2 м.

В неблагоприятные периоды года максимальные уровни подземных вод можно ожидать на абсолютных отметках, близких к дневной поверхности (58,51-64,65 м).

Напорные подземные воды, приуроченные к верхнечетвертичным ледниковым гравийным грунтам и пескам разной крупности, на глубинах 1,60 - 21,30 м (абс. отм. 33,75- 55,70 м). Воды напорные. Величина напора составляет 0,90-21,10 м. Пьезометрический уровень установился у поверхности земли и на глубинах 0,10-2,00 м (абс.отм. 54,35- 59,79 м).

Напорные воды имеют общий пьезометрический уровень с безнапорными подземными водами.

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

						Пр18-13-8-ПЗУ.ТЧ	Лист
							10
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата		

Установленная агрессивность подземных вод и грунтов к бетону, арматуре (сталь), оболочкам кабеля из алюминия, свинца

Безнапорные подземные воды среднеагрессивны по отношению к бетонам марок W4, W6 и слабоагрессивны к бетону марки W8. К арматуре железобетонных конструкций подземные воды неагрессивны. Безнапорные подземные воды по отношению к свинцовой оболочке кабеля обладают высокой степенью коррозионной агрессивности. По отношению к алюминиевой оболочке кабеля подземные воды обладают высокой степенью коррозионной агрессивности.

Напорные подземные воды слабоагрессивны по отношению к бетонам марки W4. По отношению к бетонам марок W6, W8 и к арматуре железобетонных конструкций подземные воды неагрессивны.

Грунты неагрессивны к бетонам марок W4, W6, W8 и к железобетонным конструкциям.

Грунты по отношению к свинцовой оболочке кабеля обладают средней степенью коррозионной агрессивности.

По отношению к алюминиевой оболочке кабеля грунты обладают высокой степенью коррозионной агрессивности.

Грунты обладают высокой степенью коррозионной агрессивности по отношению к конструкциям из углеродистой и низколегированной стали

Опасные геологические процессы: подтопление грунтовыми водами, морозное пучение грунтов.

По степени морозной пучинистости насыпные грунты, неслежавшиеся (ИГЭ-1) и пески средней крупности (ИГЭ-5) относятся к непучинистым грунтам; супеси пластичные (ИГЭ-6, 8) – к слабопучинистым грунтам; торфы (ИГЭ-2а), пески пылеватые (ИГЭ-3, 4, 4а) – к сильнопучинистым грунтам.

Нормативная глубина сезонного промерзания для промерзания для насыпных грунтов, неслежавшихся (ИГЭ-1) составляет 1,45 м; торфов (ИГЭ-2а) – 1,15 м; для песков пылеватых (ИГЭ-3, 4, 4а) и супесей пластичных (ИГЭ-6, 8) – 1,20 м; для песков средней крупности (ИГЭ 5) – 1,28 м.

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

						Пр18-13-8-ПЗУ.ТЧ	Лист
							11
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата		

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

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и других объектов», санитарно-защитная зона для проектируемых объектов капитального строительства не требуется.

2.3. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами

Согласно п. 2.1 ГПЗУ земельный участок расположен в территориальной зоне ТЖЗ. Многоквартирные 4-этажные жилые дома являются видом разрешённого использования земельного участка (код 2.5) – размещение жилых домов.

Схема планировочной организации земельного участка (далее – СПЗУ) разработана на топографической съёмке масштаба 1:500, выполненной в июне 2023 г.

Размещение зданий строений и сооружений жилого комплекса в границах земельного участка соответствует требованиям в части минимальных отступов от границ земельного участка согласно чертежу ГПЗУ (min 3,00 м от красных линий проездов).

Границы земельного участка, за исключением восточной стороны, совпадают с красными линиями.

В границах земельного участка согласно СПЗУ предусмотрено разместить:

2 жилых 4-х этажных многоквартирных дома (поз. 1.1-1.2);

площадки для игр детей (поз. 2);

площадки для отдыха взрослого населения (поз. 3);

площадки для занятий физкультурой (поз. 4);

открытые автостоянки (поз. 5);

На участке размещены существующие надземные сети ВЛ электропередачи, подлежащие выносу. Охранная зона ВЛ электропередачи указана в графической части раздела ПЗУ.

Процент застройки земельного участка по проекту (24.72 %) не превышает предельно-допустимого максимального процента застройки согласно п. 2.2.3 ГПЗУ (30 %).

Восемь жилых домов на проектируемом земельном участке образуют четыре обособленные дворовые пространства с дворовыми площадками и подъездами к входам в жилые секции.

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

						Пр18-13-8-ПЗУ.ТЧ	Лист
							12
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата		

Проезд к земельному участку согласно ППМТ предусмотрен с северной стороны с проектируемого местного проезда. Вдоль проездов в границах проектируемого земельного участка, предусмотрены открытые автостоянки. Детские площадки, площадки для отдыха взрослого населения

. Проезд пожарной спецтехники предусмотрен с внешней и внутренней (дворовой) стороны жилых групп по кольцевой схеме, без устройства разворотных площадок, по асфальтобетонным проездам. Проезды для пожарной техники имеют ширину не менее 4,2 м и удалены от стен проектируемого здания на 5-8 м

Благоустройство территории предусматривает:

- устройство проездов и автостоянок с покрытием из асфальтобетона;
- установку бетонных бортовых камней по периметру тротуаров и проездов;
- устройство тротуаров с плиточным покрытием;
- устройство придомовых площадок с набивным покрытием;
- установку малых архитектурных форм: урн, скамеек, оборудования придомовых площадок;
- озеленение путем устройства газонов, посадки деревьев и кустарников.

Предусмотрено освещение территории объекта, путем установки светодиодных светильников на фасадах здания, а также на опорах на территории придомовых площадок.

Подключение объекта к городским инженерным сетям производится в соответствии с техническими условиями на присоединение.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			Пр18-13-8-ПЗУ.ТЧ						
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата				

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

Техничко-экономические показатели приведены в табл. 1

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Площадь земельного участка, с кадастровым номером 47:08:0103001:3390, в том числе:	га	1.44
2	Площадь застройки	м2	3560
3	Площадь твердых покрытий, в том числе:	м2	6948
	проездов и площадок с асфальтобетонным покрытием	м2	5302
	Тротуаров и площадок с мощенным покрытием	м2	1082
	Отмостки с асфальтобетонным покрытием	м2	564
4	Площадь озеленения, в т.ч.	м2	3892
	а) газоны	м2	3532
	б) площадки с набивным покрытием	м2	360
5	Процент озеленения	%	27.03
6	Процент застройки участка	%	24.72

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	Пр18-13-8-ПЗУ.ТЧ	14

2.5. Обоснование 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

Мероприятия по инженерной подготовке территории установлены с учетом инженерно-геологических условий, характера использования и планировочной организацией территории.

Абсолютные отметки поверхности понижаются вслед за рельефом участка от северной границы к южной. Планировочные отметки по отмостке жилых корпусов приняты в увязке с прилегающей территорией квартала и с учетом вертикальной планировки межлотового пространства. Всем газонам и покрытиям назначены уклоны для обеспечения поверхностного стока с территории. Уклоны направлены в сторону дожде-приемных колодцев.

Опасные геологические процессы на участке отсутствуют. Для защиты подземных частей здания от подтопления грунтовыми водами применяются конструктивные методы защиты и подсыпка территории.

Перед началом строительства проектом предусмотрено снятие растительного слоя грунта с поверхности и слоя торфа с временным складированием для дальнейшего использования при устройстве озеленения. Конструктивные решения подземных конструкций выполнены с учетом уровня грунтовых вод, предусмотрена гидроизоляция конструкций подземной части здания.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
			Пр18-13-8-ПЗУ.ТЧ				
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата		

2.6. Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Отметки посадки здания приняты с учетом отметок по прилегающей территории и отметок по проектируемому проезду согласно ППТ. За относительный ноль жилых корпусов приняты отметки пола первого этажа.

Отвод поверхностных вод осуществляется продольными и поперечными уклонами проездов, тротуаров, газонов в проектируемые дождеприемные колодцы с дальнейшим присоединением их проектируемым сетям ливневой канализации.

Земляные работы представляют собой разработку грунта, появившегося в результате устройства корыта под дорожными конструкциями, фундаментами. В результате перемещения земляных масс выделен недостаток пригодного грунта.

2.7. Описание решений по благоустройству территории

При разработке схемы планировочной организации земельного участка предусматривалось комплексное решение вопросов благоустройства и озеленения участка строительства.

Благоустройство территории решено в соответствии с Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга, СП 54.13330.2011 и СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».

Расчет озеленения и сведения о придомовых площадках см. л. ПЗУ-2.

Конструкция дорожной одежды выбрана с учетом состава транспортных средств, интенсивности движения, климатических и грунто-гидрогеологических условий. Проезды для автомобилей приняты из 2^х-слойного асфальтобетона по щебеночному основанию и песчаному дренирующему слою. Тротуары выполнены с покрытием из плитки.

Конструкции дорожных одежд представлены на листе ПЗУ-6 и приняты согласно СП 34.13330.2012, МОДН 2-2001 и типовому альбому А-385-88 Гипроинжпроекта.

Для отделения проезжей части от тротуара в проекте применяется бетонный бортовой камень БР100х30х15 на бетонном основании. В местах организованных въездов для маломобильных групп населения предусмотрена установка бортового камня БВ 100х30х15 на ширину 1,5м.

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

						Пр18-13-8-ПЗУ.ТЧ	Лист
							16
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата		

Проектом не предусмотрен сбор ТБО осуществляется на открытой контейнерной площадке. Сбор ТБО предусмотрен в мусорокамере каждого жилого дома.

2.8. Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений

Проект разработан в соответствии с действующими строительными нормами и правилами, на материалах топографической съемки в масштабе 1:500 с подземными сооружениями, выполненной в 2018г.

Контур проектируемого здания позволяет организовать закрытую дворовую территорию. На этой территории размещены придомовые площадки, озеленение и пешеходные дорожки. На нормативном расстоянии от жилых корпусов размещены открытые автостоянки.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			Пр18-13-8-ПЗУ.ТЧ						
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата				

2.9. Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций

Земельный участок расположен в Приморском районе г. Санкт-Петербург со сложившейся транспортной инфраструктурой. Транспортная связь с другими районами города осуществляется наземными видами транспорта.

Система пешеходных связей внутри проектируемой застройки решена с учетом максимально возможного разделения их с путями транспортных средств. Запроектированная система пешеходного движения позволяет соединить основные и эвакуационные выходы из здания, а также входы в технические помещения с проектируемыми тротуарами, с тротуарами существующей застройки и магистральными улицами.

Проезд к земельному участку согласно ППМТ предусмотрен с северной стороны с проектируемого местного проезда. Вдоль проездов в границах проектируемого земельного участка, предусмотрены открытые автостоянки.

Общее количество мест для автотранспорта, предусмотренное в границах участка, превышает расчетное. Расчет автостоянок см. л. ПЗУ-2.

Движение пожарной техники – см. п. 2.3 данной текстовой части.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			Пр18-13-8-ПЗУ.ТЧ						18
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата				

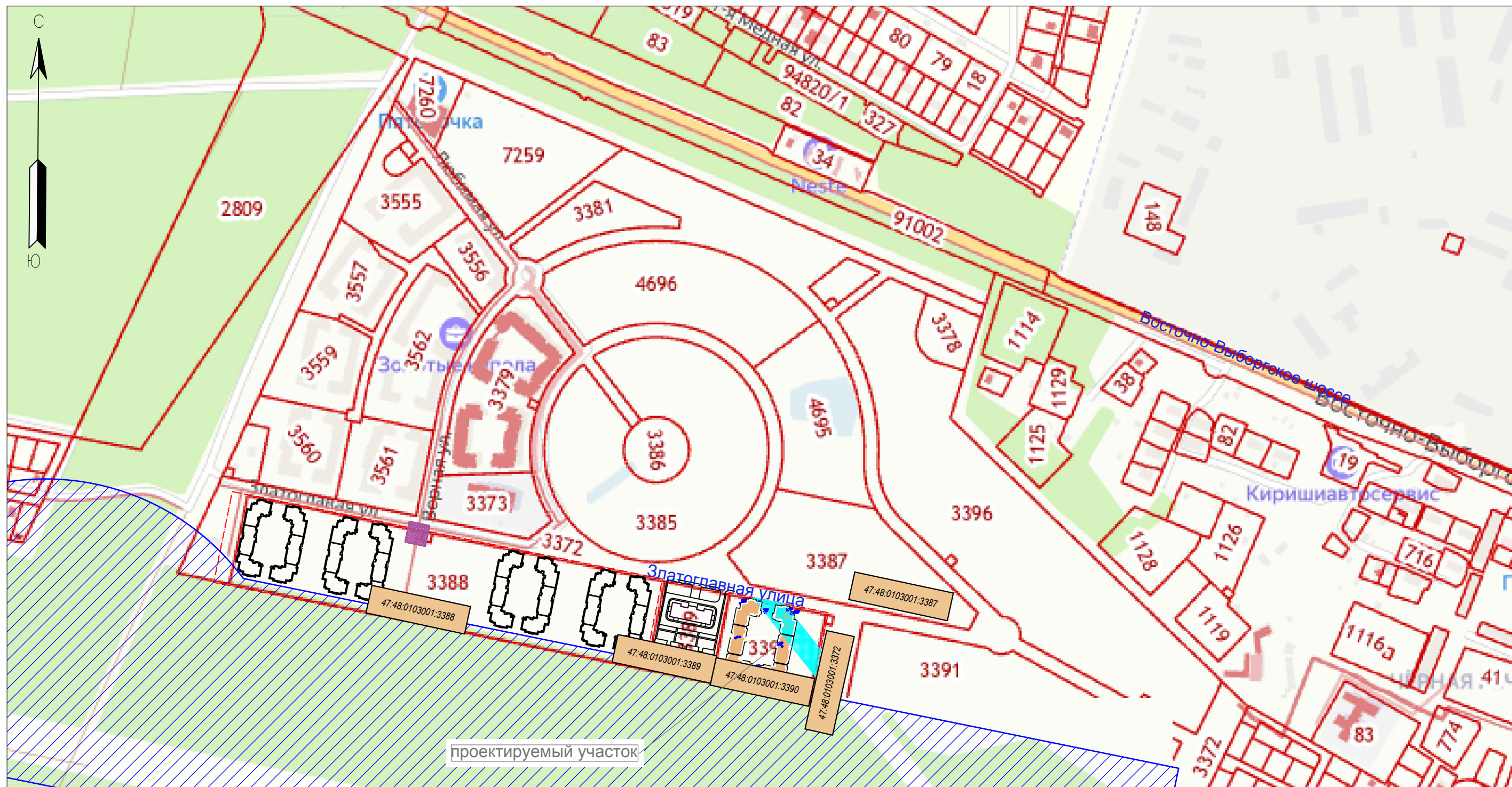
Таблица регистрации изменений

Изм.	Номера листов (страниц)				Всего листов (страниц) в док.	Номер док.	Подп.	Дата
	измененных	замененных	новых	аннулированных				
1	-	все	-	-	26	19-23		12.23


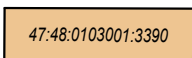



Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

Пр18-13-8-ПЗУ.ТЧ

Лист



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Граница участка с к/н 47:48:0103001:3390
-  47:48:0103001:3390
Кадастровый номер смежного земельного участка, прошедших межевание и состоящие на кадастровом учете ЕГРН.
-  Зона с особыми условиями использования.
"Газопровод-отвод к г/п Грязовец-Ленинград 2-я нитка Конная Лахта",
ДУ=1220мм, Ру=5.39 МПа, реестровый номер 47:00-6.233,
в соответствии с СП 36.133302012 охранная зона от оси трубопровода в каждую сторону 300м.
-  Проектируемые здания, сооружения
-  Охранная зона воздушных линий электропередачи

						Пр18-13-8-ПЗУ			
						Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район. Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, микрорайон Черная речка, восточно-выборгское шоссе, уч. №20, к/н 47:48:0103001:3390.			
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Жилой комплекс.	Стадия	Лист	Листов
Разработ.	Попова				21.02.2022		П	1	
Проверил	Соколова				21.02.2022				
ГИП	Хрупин				21.02.2022				
Н. контр.	Борисова				21.02.2022	Ситуационный план М1:10000.			



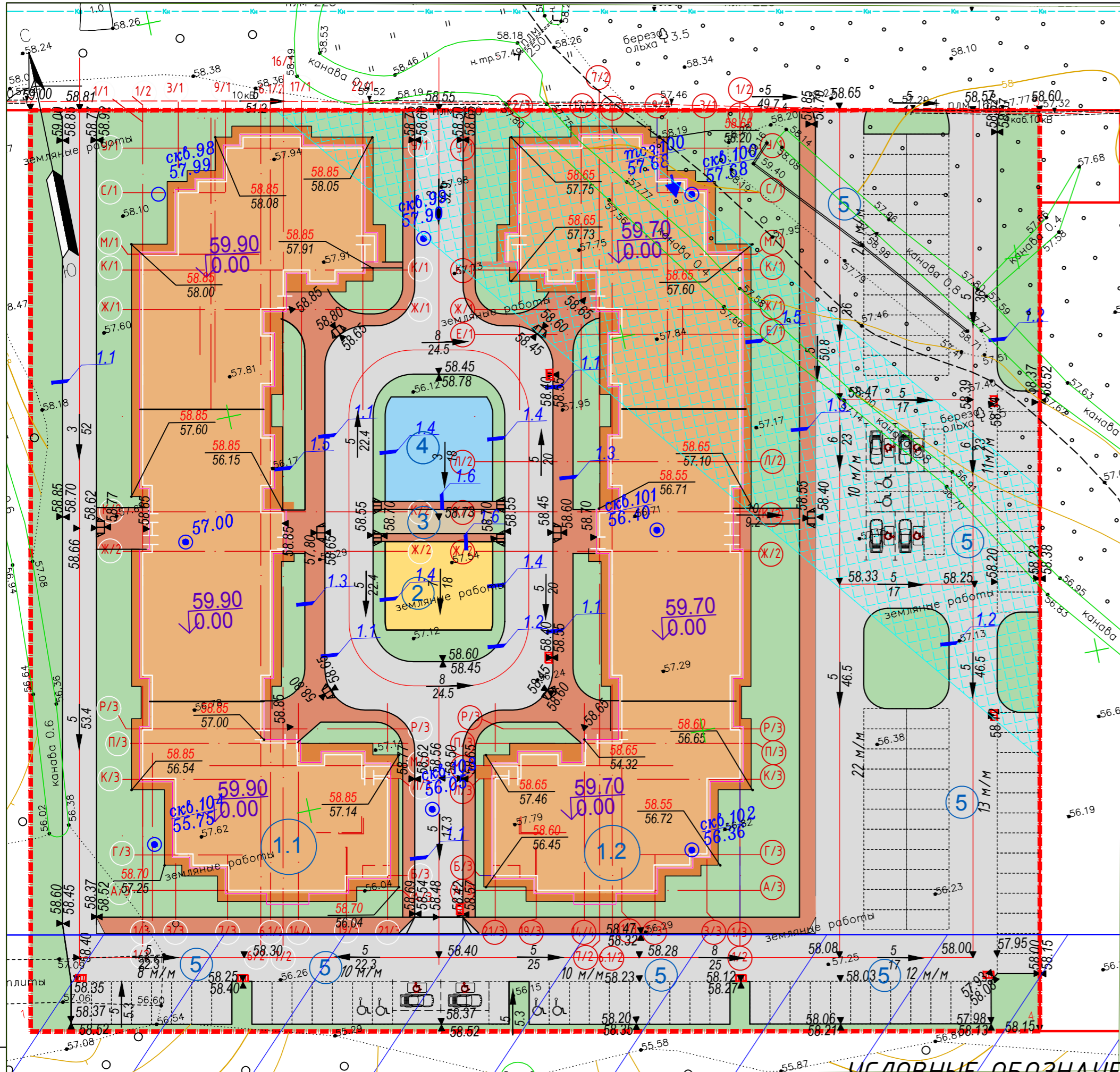
ООО "СПКБ"

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

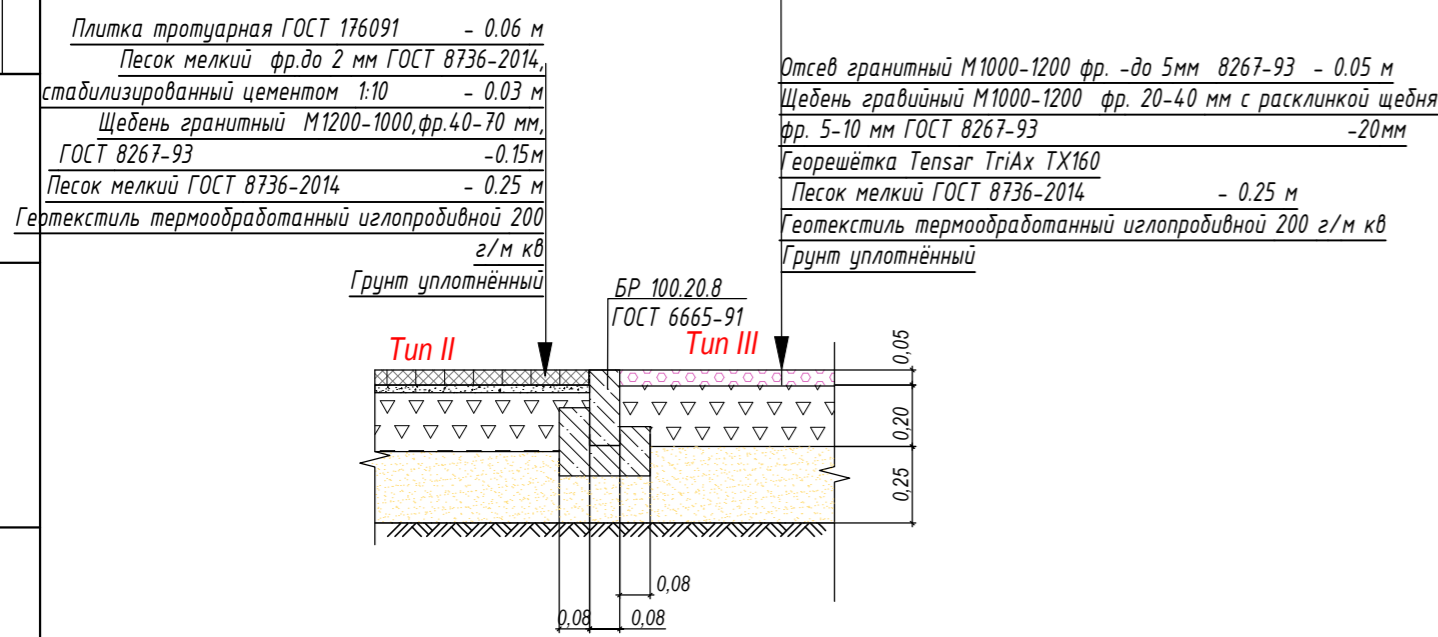
Инв. № подл.



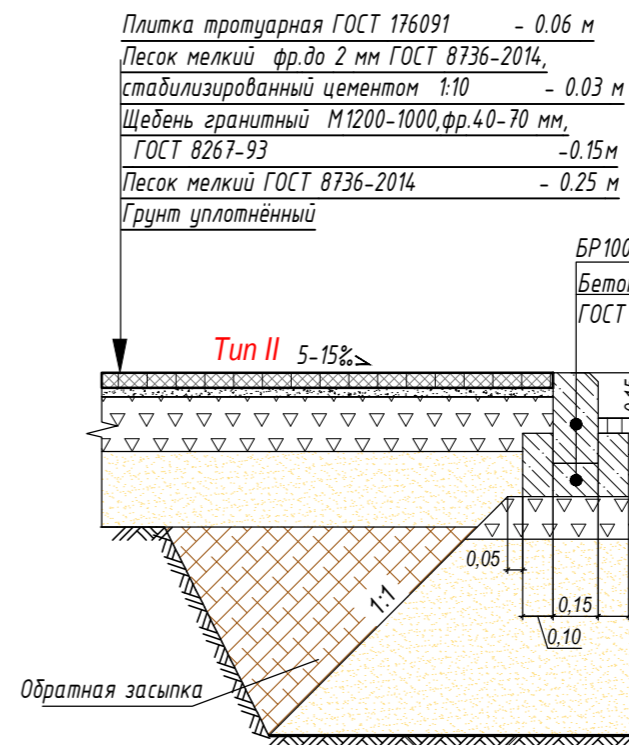
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница участка с указанием поворотных точек
- Проектируемые здания, сооружения
- Проектируемая асфальтобетонная отмостка
- Проектируемые проезды, площадки с асфальтобетонным покрытием
- Проектируемые тротуары с плиточным покрытием
- Проектируемый газон
- Проектируемые площадки с набивным покрытием
- Проектируемые площадки с резиновым покрытием
- Номер сопряжения покрытий
- Зона с особыми условиями использования.
"Газопровод-отвод к г/п Грязовец-Ленинград 2-я нитка Конная Лахта",
ДЧ=1220мм, Ру=5.39 МПа, реестровый номер 4.7.00-6.233,
в соответствии с СП 36.133302012 охранная зона от оси трубопровода в каждую сторону 300м.

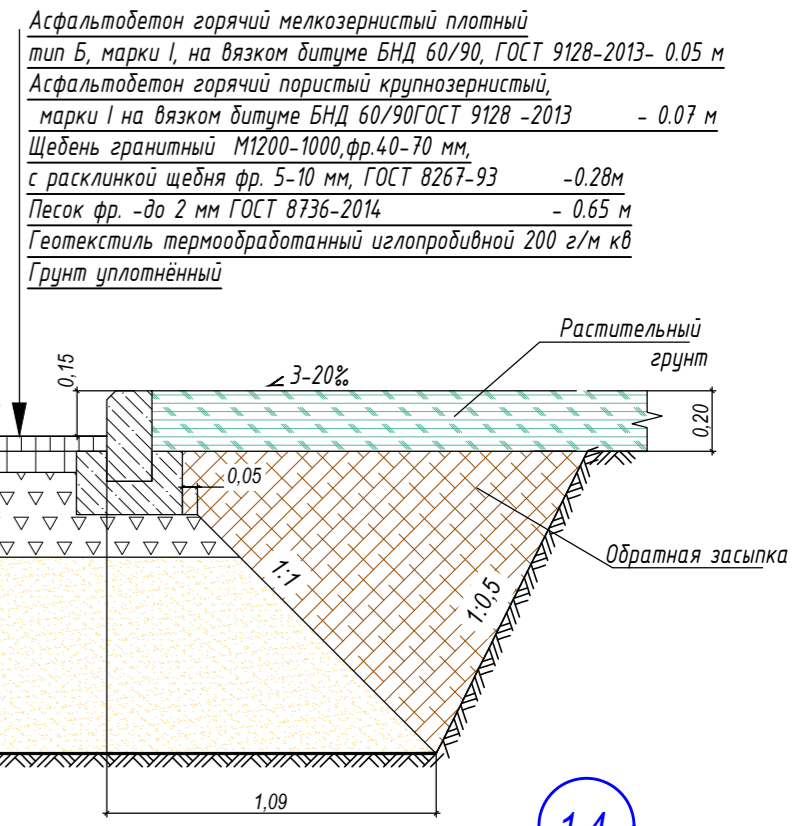
1.6
Сопряжение набивных площадок и тротуара с плиточным покрытием



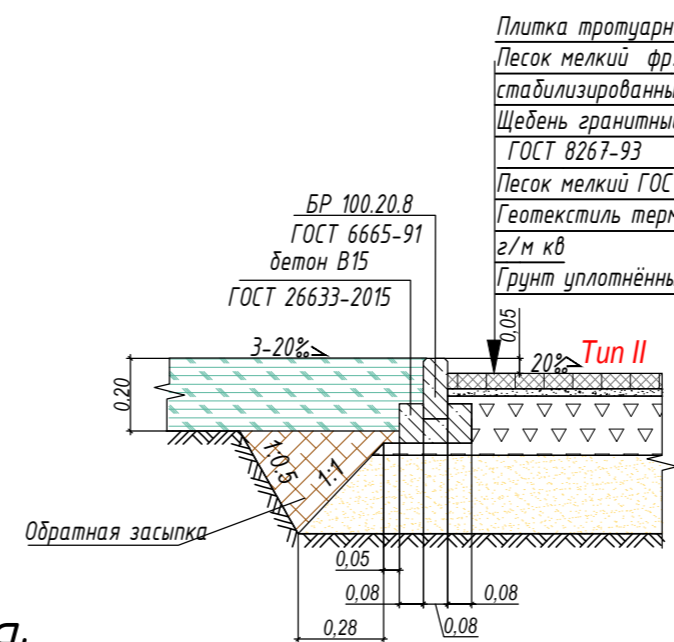
1.1
Сопряжение тротуара с плиточным покрытием и проездом из асфальтобетона



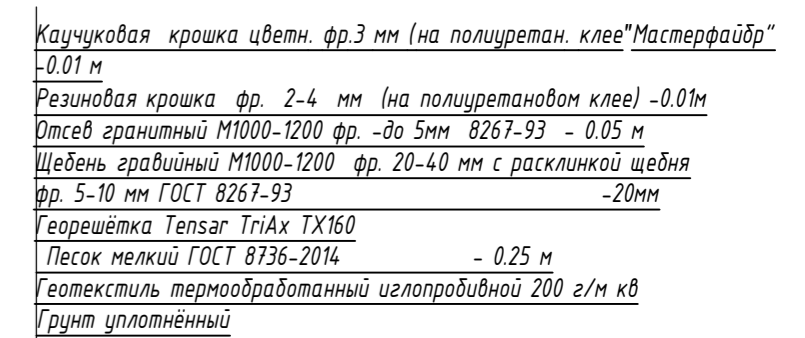
1.2
Сопряжение проезда с покрытием из асфальтобетона и газон



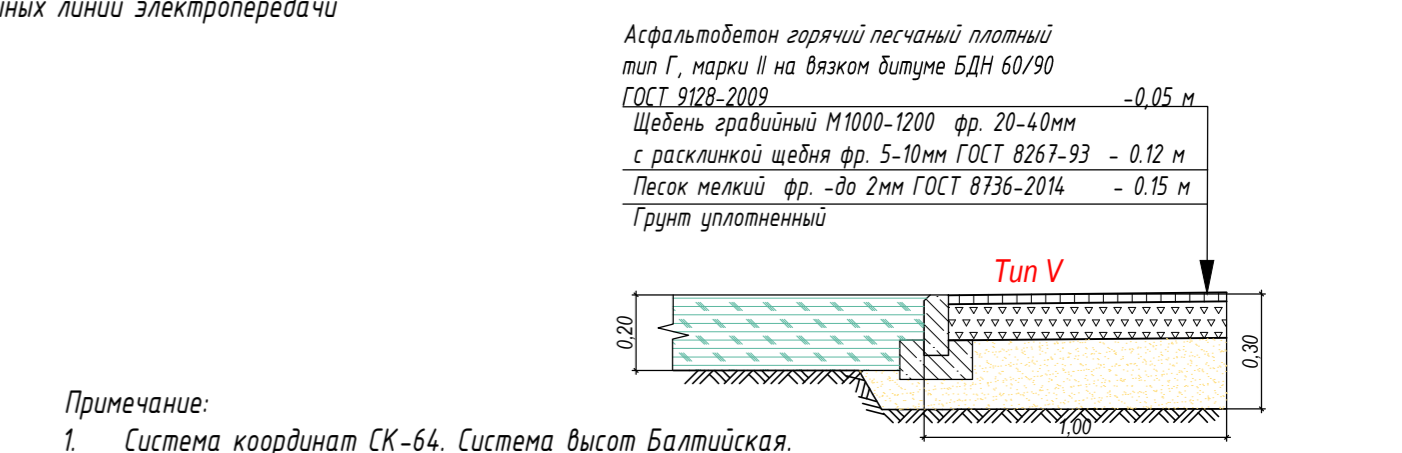
1.3
Сопряжение тротуара с плиточным покрытием и газона



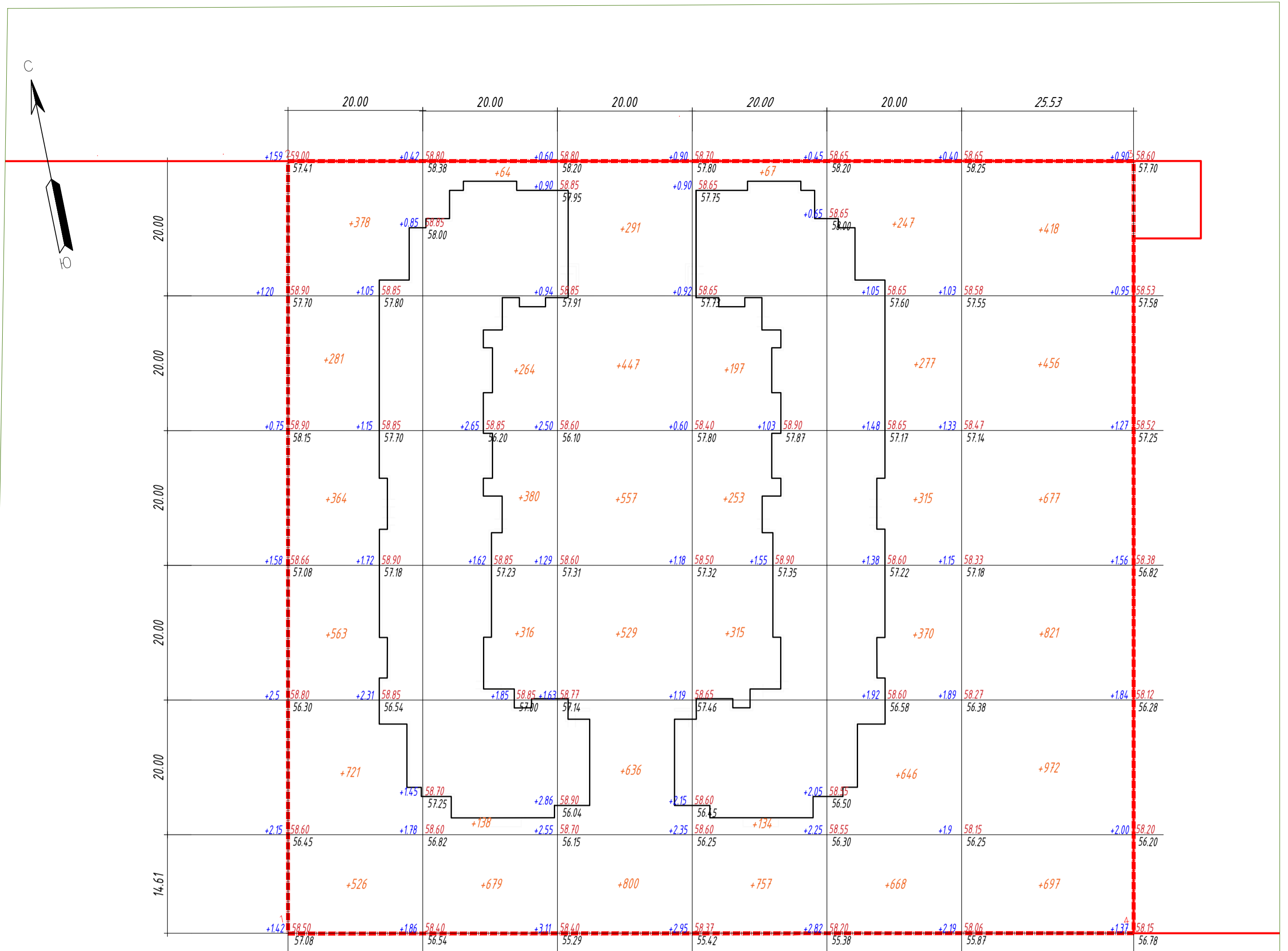
1.4
Сопряжение спортивных площадок и газона



1.5
Сопряжение асф. бет отмостки здания и газона



Пр18-13-8-ПЗУ				
Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, микрорайон Черная речка, восточно-выборгское шоссе, уч. №20				
Жилой комплекс.			Стадия	Лист
			П	3
План организации рельефа. М 1:500				
ООО "СПКБ"				
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Дата
Разработ.	Попова			21.02.2022
Проверил	Соколова			21.02.2022
ГИП	Хрупин			21.02.2022
Н. контр.	Борисова			21.02.2022



объем грунта вертикальной планировки									
Итого м³	насыпь(+)	2833	1841	3260	1723	2523	4041	всего м³	16221
	выемка(-)	0	0	0	0	0	0		0

Ведомость объемов земляных масс

Наименование грунта	Количество, м³		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1.1 Срезка растительного слоя		344	
1.2 Выемка непригодного грунта(торф)		3713	
1.3 Замена грунта	3713		
1.3 Грунт планировки территории	16221		
2. Вытесненный грунт	--	7712.40	
в т.ч. при устройстве:			
а) фундаментов зданий и сооружений	--	890	
б) автодорожных покрытий	--	6116,00	
в) подземных сетей			
г) плодородной почвы на участках озеленения		706,40	
4. Поправка на уплотнение	199,3		
Всего грунта	20133.34	11769.40	
5. Недостаток пригодного грунта		12076.94	привоз
6. Грунт, непригодный для устройства насыпи оснований зданий, сооружений и подлежащий удалению с территории (насыпной грунт)	3713		вывоз
7. Плодородный грунт, всего, в т.ч.:	--	344,0	
а) используемый для озеленения территории	706,40	--	
б) Недостаток плодородного грунта		362.40	привоз
7. Итого перерабатываемого грунта	24552.74	24552.74	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница земельного участка с кадастровым № 47:15:0102003:41
- Проектируемые здания, сооружения
- Объем грунта / проектируемая отметка
Существующая отметка рельефа
- Объем насыпи грунта
Объем выемки грунта

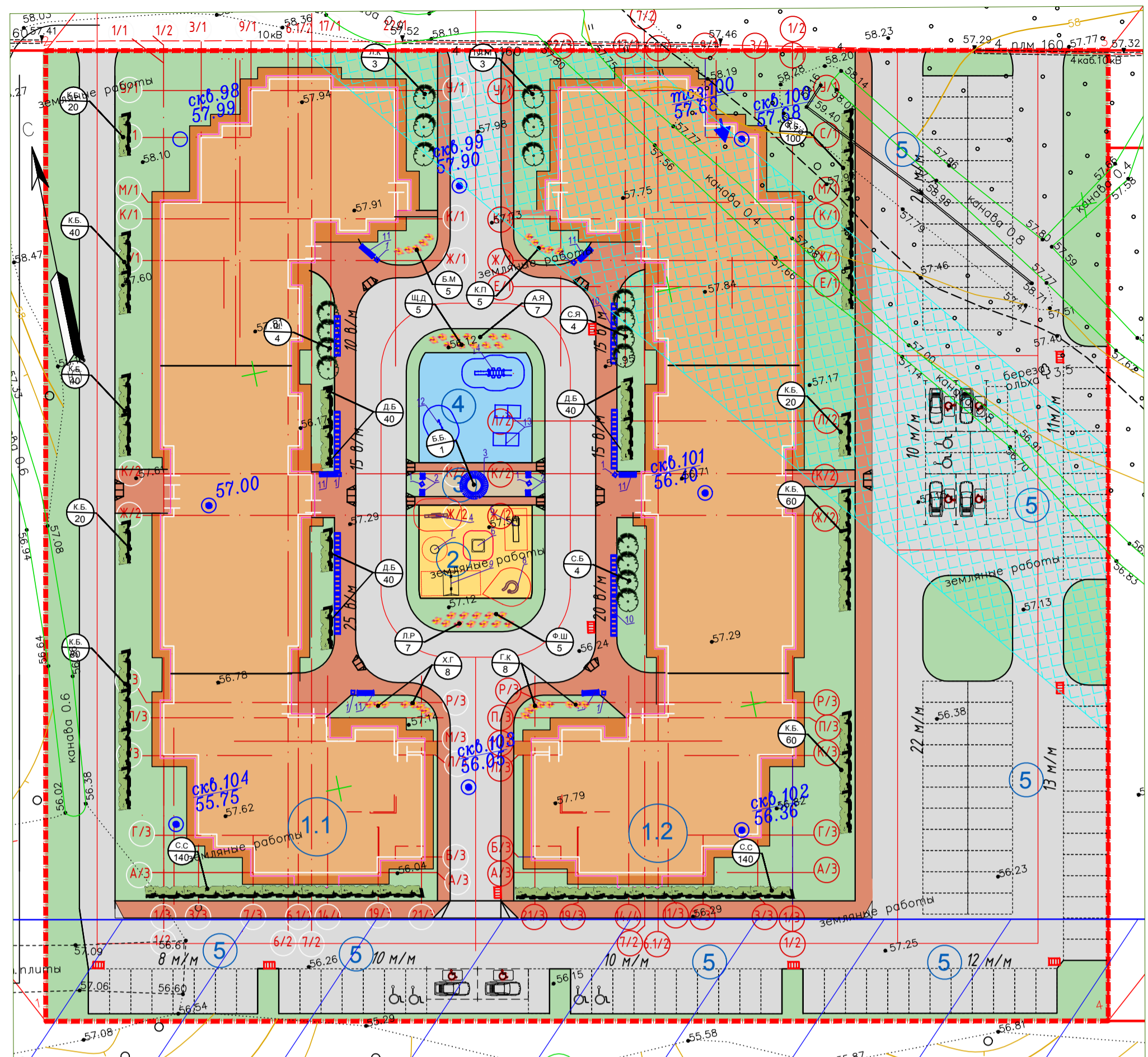
Пр18-13-8-ПЗУ

Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район. Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, микрорайон Черная речка, Восточно-Выборгское шоссе, уч. №20

Изм.	Колуч.	Лист	Н док.	Подпись	Дата
Разработ.		Попова			21.02.2022
Проверил		Соколова			21.02.2022
ГИП		Хрупин			21.02.2022
Н. контр.		Барисова			21.02.2022

Жилой комплекс.		
Стадия	Лист	Листов
П	4	

План земляных масс. М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница участка с указанием поворотных точек
- Проектируемые здания, сооружения
- Проектируемая асфальтобетонная отмостка
- Проектируемые проезды, площадки с асфальтобетонным покрытием
- Проектируемые тротуары с плиточным покрытием
- Проектируемые площадки с набивным покрытием
- Проектируемые площадки с резиновым покрытием
- Проектируемый газон
- Абсолютная отметка, соответствующая относительной 0,00
- Парковочное место личного транспорта
- Парковочные места для инвалидов с размером площадки 3,6мх6,0м
- Парковочные места для МГН с размером площадки 2,5мх5,3м
- Пониженный бортовой камень на пути передвижения МГН
- Лиственные кустарники
- Рядовая посадка кустарников (живая изгородь)
- Зона с особыми условиями использования. "Газопровод-отвод к г/п Грязовец-Ленинград 2-я нитка Конная Лахта", ДУ=1220мм, Ру=5.39 МПа, реестровый номер 47-00-6.233, в соответствии с СП 36.133302012 охранная зона от оси трубопровода в каждую сторону 300м.
- Охранная зона воздушных линий электропередачи

Ведомость по озеленению

Усл. обозн.	Наименование	Возраст, лет	Кол-во		Примечание
			В границах участка		
Деревья					
Б.Б.	Береза бородавчатая, Н=5м	10-12	1		V раст.земли под 1 дерево=3,07 м³, S дер.=3,61 м² Производится посадка деревьев саженцев III школы с комом 1,0х1,0х0,6
	Итого		1		
	Объем растительной земли м³		2,5		
	Площадь деревьев, м²		13,6		
Кустарники в живой изгороди					
<i>Посадка двурядной живой изгороди</i>					
С.С.	Спирея серая "Grefsheim", Н=2м	3-5	280		Посадка двурядной живой изгороди (5шт/п.м.), производится в траншеи размер 0,7*0,5*1,0 м Стр.=0,7м², V тр.=0,35м³
К.Б.	Кизильник блестящий, Н=1,5м	3-5	460		
Д.Б.	Дерен белый пестролистный, Н=1,5м	3-5	120		
	Итого		860		
	Объем растительной земли м³		60,2		
	Площадь кустарников, м²		120,4		
Кустарники в группах лиственные					
Ш	Роза колючая деренцеволистная (шпловник), Н=1,5м	3-5	4		Посадка саженцев деревьев декоративных лиственных пород производится в соответствии с ГОСТ 24909-81 Посадка саженцев сортовых роз и сирени производится в соответствии с ГОСТ 27635-88
Л.К.	Липчатка кустарниковая, Н=0,5м	3-5	3		
С.Б.	Снежегодник белый, Н=1,5м	3-5	4		
С.Я.	Спирея японская, Н=1,5м	3-5	7		
	Итого		18		
	Объем растительной земли м³		1,8		
	Площадь кустарников, м²		3,6		

Ведомость малых архитектурных форм

№	Р. л. п. л. н. е.	Наименование и обозначение	Кол-во, шт.	Примечание
1		9002 Урна	2	
2		8001 Скамейка	4	ООО "Наш двор"
3		8014 Скамейка	1	
4		Качели-балансир МК-8(019) "Солнышко"	1	
5		Детская горка МГМ-2"Русские горы"	1	
6		Песочница П-7 "Полянка"	1	"Авен-Спб", стационарная
7		Качалка на пружине МК-22"Акула"	1	
8		W0016 Рукоход с брусками и лавкой для пресса	1	
9		Маятниковые качели К-16"РЖД"	1	
10		Велопарковка 9035 на 5 в/м	100	
11		8000R скамейка разборная	6	
12		W0001 Турник с кольцами	1	ООО "Наш двор"
13		7900 Стол для настольного тенниса без сетки	2	
14		W0016 Рукоход с брусками и лавкой для пресса	1	

ВЕДОМОСТЬ ПРОЕЗДОВ, ТРОТУАРОВ, ДОРОЖЕК И ПЛОЩАДОК

Поз.	Наименование	Тип	Площадь, м²	Примечания
Благоустройство в границах земельного участка				
1	Проезды и автостоянки с асфальтобетонным покрытием.	I	5302,00	
2	Тротуары с плиточным покрытием	II	1082,00	
3	Площадки с набивным покрытием	III	40,00	
4	Площадки с мягким покрытием	IV	320,00	
5	Отмостка с асфальтобетонным покрытием	V	564,00	

Ведомость декоративных цветников

Усл. обозн.	Наименование	Ед. изм.	Кол-во саженцев	Высота (см)	Цвет	Период цветения	Площадь м²	Норма посадки (шт.на1м²)	Примечание
Щ.Д.	Щучка дернистая	шт.	20	30	лиловый	июль	80	4	почвогрунт-0,4, рассада (многолетники)
К.П.	Колосняк песчаный	шт.	20	120	сизый	июль	180	4	
Л.Р.	Лилейник рыжий	шт.	28	30-35	оранжевый	май-август	528	4	
Б.М.	Барвинок малый	шт.	25	15	синий	май	430	5	
Ф.Ш.	Флокс шиловидный	шт.	20	15-17	розовый	май-июнь	232	4	
Г.К.	Герань крупнокорневчатая	шт.	40	30	розово-красный	май-июнь	260	5	
А.Я.	Астильба японская	шт.	28	60	белый	июнь-август	60	4	
Х.Г.	Хоста гибридная	шт.	32	30	белый	июнь-август	244	4	
	ИТОГО общее кол-во декоративных трав		213	-	-	-	-	-	
	ИТОГО общий V растительной земли под декоративные травы		85,2	-	-	-	-	-	

ВЕДОМОСТЬ ЭЛЕМЕНТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ

Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Воз-раст, лет	Кол-во	Примечания
	Газон многолетние травы, м²			состав: овсяница красная 65%, райграс многолетний 35%
	-на территории участка строительства		3532	

Пр18-13-8-ПЗУ

Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район. Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, микрорайон Черная речка, восточно-выборгское шоссе, уч. №20					
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработ.	Попова				21.02.2022
Проверил	Соколова				21.02.2022
ГИП	Хрупин				21.02.2022
Н. контр.	Борисова				21.02.2022
Жилой комплекс.					
План благоустройства территории. М 1:500			Стация	Лист	Листов
			П	5	
ООО "СПКБ"					