

**Разработка обоснования инвестиций по объекту:
«Строительство учебного корпуса ГБУ ДО ДООЦ «Россонь»
им. Ю.А. Шадрина вблизи дер. Ванакюля Кингисеппского
района Ленинградской области»**

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

79099-05-22-ПЗУ

Том 2

**Разработка обоснования инвестиций по объекту:
«Строительство учебного корпуса ГБУ ДО ДООЦ «Россонь»
им. Ю.А. Шадрина вблизи дер. Ванакюля Кингисеппского
района Ленинградской области»**

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

79099-05-22-ПЗУ

Том 2

Генеральный директор _____ /А.А. Врачев/

Главный инженер проекта _____ /Н.В. Мурзина/

значение	Наименование	Стр.
79099-05-22-ПЗУ.С	Содержание тома	1
79099-05-22-ПЗУ.ПЗ	Пояснительная записка	
	1. Общая часть	1
	2. Краткая характеристика места размещения объекта капитального строительства, описание земельного участка (в том числе сведения о категории земель), обоснование планировочной организации участка, схем транспортных коммуникаций и решения по благоустройству территории	3
	3. Обоснование размеров земельного участка (земельных участков), на котором планируется размещение объекта капитального строительства, если такие размеры не установлены нормами отвода земель для конкретных видов деятельности, или правилами землепользования и застройки, или проектом планировки территории, проектом межевания территории, и информация об оформлении прав на такой земельный участок	5
	4. Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод.	6
79099-05-22-ПЗУ	Ситуационный план размещения объекта капитального строительства в границах земельного участка	1
	Схема планировочной организации земельного участка	2
	Сводный план инженерных сетей	3

Проектная документация разработана в соответствии с действующими нормами, правилами и стандартами. ГИП / Н.В. Мурзина /

						79099-05-22-ПЗУ.С			
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разраб.	Янышев					Содержание	Стадия	Лист	Листов
							ОИ	1	1
Проверил	Мурзина					ООО «ГК «Крафт»			
Н. контр.	Попов								

1. Общая часть

Настоящий раздел обоснований инвестиций, осуществляемых в проект по строительству учебного корпуса ГБУ ДО ДООЦ «Россонь» им. Ю.А. Шадрина вблизи дер. Ванакюля Кингисеппского района Ленинградской области, разработан на основании следующих исходных данных:

- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.
- СП 131.13330.2012 «Строительная климатология»;
- СП 126.13330.2012 «Геодезические работы в строительстве»;
- СП 82.13330.2016 «Благоустройство территорий»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий и сооружений и иных объектов (Новая редакция)»;
- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения.».

						79099-05-22–ПЗУ.ПЗ			
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разраб.	Янышев					Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
							ОИ	1	7
Проверил	Мурзина						ООО «ГК «Крафт»		
Н. контр.	Попов								

2. Краткая характеристика места размещения объекта капитального строительства, описание земельного участка (в том числе сведения о категории земель), обоснование планировочной организации участка, схем транспортных коммуникаций и решения по благоустройству территории.

В административном отношении участок расположен по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский район, Государственное бюджетное учреждение дополнительного образования «Детский оздоровительно-образовательный центр «Россонь» имени Юрия Антоновича Шадрина» вблизи дер. Ванакюля.

Земельный участок расположен в двух территориальных зонах: земли лесного фонда, зона размещения рекреационных объектов длительного отдыха.

В соответствии с письмом администрации МО «Кингисеппский муниципальный район» №08-286Т/арх/2023 от 02.05.23г в проекте внесения изменений генерального плана МО «Куземкинское сельское поселение» учтены следующие изменения: участок с кадастровым номером 47:20:0621001:2 расположен в функциональной зоне размещения объектов длительного отдыха Р2.

Согласно Правилам землепользования и застройки МО «Куземкинское сельское поселение» Кингисеппского муниципального района Ленинградской области, земельный участок расположен в зоне размещения рекреационных объектов длительного отдыха Р-2.

Одним из основных видов разрешенного использования земельных участков в зоне Р-2 градостроительными регламентами установлен «Туристическое обслуживание» (5.2.1): размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей.

Территория оздоровительно-образовательного центра благоустроена, с севера ограничена р. Россонь, с северо-востока, востока, запада – территорией свободной от капитальной застройки, с юго-востока - земельным участком с кадастровым номером 47:20:0621001:2, с юга – земельным участком с кадастровым номером 47:20:0621001:1. Земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территории: зона размещения рекреационных объектов длительного отдыха, земли лесного фонда, прибрежная полоса р. Россонь, водоохранная зона р. Россонь, планируемая зона особо охраняемой природной территории местного значения - «Долина реки Россонь», частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территории: охранный зона подземной КЛ-0,4 кВ; охранный зона ЛЭП-0,4кВ; охранный зона водопровода; охранный зона бытовой канализации; охранный зона тепловой сети.

Участок в границах проектирования учебного корпуса на 115 мест расположен в центре территории ДООЦ, вдоль западной границы. С юга от проектируемого здания учебного корпуса расположены спальные корпуса, с востока – внутренний проезд, с запада и севера – территория зеленых насаждений.

В настоящее время на участке проектирования расположены одноэтажное нежилое здание склада, подлежащее демонтажу, высокоствольные деревья, асфальтированный проезд. Участок в границах проектирования полностью расположен в зоне размещения рекреационных объектов длительного отдыха (согласно ПЗЗ), в планируемой зоне особо охраняемой природной территории местного значения – «Долина реки Россонь», частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территории: охранный зона подземной КЛ-0,4 кВ; охранный зона ЛЭП-0,4кВ; охранный зона водопровода; охранный зона бытовой канализации; охранный зона тепловой сети.

Компоновка планировочной организации участка проектирования выполнена с учетом общих решений планировки территории ДООЦ и увязывается с существующей и планируемой застройкой, с соблюдением противопожарных и санитарных требований.

					79099-05-22–ПЗУ.ПЗ	Лист
						2
Изм.	Лист	Наим. докум.	Подп.	Дата		

В качестве исходных данных для разработки схемы вертикальной планировки использовались: топографический план (геоподоснова), схема планировочной организации земельного участка, материалы геологических, гидрогеологических и гидрологических изысканий, данные по существующим инженерным сетям и зеленым насаждениям.

Въезд на территорию оздоровительно-образовательного центра «Россонь» обеспечивается с южной стороны по существующему проезду, расположенному на землях общего пользования МО «Куземкинское сельское поселение». Проезд двухсторонний шириной 6 м.

Подъезд к участку проектирования осуществляется по существующим асфальтобетонным проездам на территории ДООЦ.

Согласно СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям (с Изменением N 1)» подъезд пожарных автомобилей предусмотрен со всех сторон здания.

Ширина проездов принята не менее 3,5 м в соответствии с требованиями п. 8.6 СП 4.13130.

Расстояние от внутреннего края проезда до стен здания составляет 5-8 метров в соответствии с требованиями п. 8.8 СП 4.13130.2013.

Обеспечено выполнение требований ст. 80 ФЗ №123-ФЗ по возможности доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения в каждое помещение здания.

Принятые пожарные проезды рассчитаны на нагрузку пожарных машин.

К входам в здание и к пожарным гидрантам предусмотрены подъезды для пожарных автомобилей.

Степень огнестойкости зданий – II.

Класс конструктивной пожарной опасности – С0.

Класс функциональной пожарной опасности - Ф 4.1.

Технико-экономические показатели земельного участка

№	Наименование	Ед. изм.	Количество
1.	Площадь участка в границах землеотвода	м ²	76989
2.	Площадь участка в границах проектирования, в том числе:	м ²	2968
2.1.	Площадь застройки учебного корпуса	м ²	1036
2.2.	Площадь озеленения	м ²	1417
2.3.	Площадь а/бетонного покрытия проездов	м ²	254
2.4.	Площадь покрытия тротуарной плиткой	м ²	194
2.5.	Площадь асфальтобетонного покрытия отмостки	м ²	67
2.6.	Процент озеленения	%	63
2.7.	Коэффициент застройки		0,15

Расчет количества машино-мест

В соответствии с ПЗЗ МО «Куземкинское сельское поселение» количество мест на приобъектных гостевых автостоянках определяется по заданию на проектирование в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. В соответствии с заданием на разработку обоснования инвестиций требование о размещении автостоянки отсутствует.

Описание решений по благоустройству территории.

					Лист
					79099-05-22–ПЗУ.ПЗ
Изм.	Лист	Наим. докум.	Подп.	Дата	3

Благоустройство территории предусматривает ряд работ, которые необходимо выполнить для нормальной эксплуатации участка, выделенного под проектирование спортивного комплекса:

- устройство проездов;
- устройство тротуара;
- организация озеленения территории;
- организация отмостки вокруг здания;
- организация наружного освещения.

Дорожные покрытия предусмотрены из асфальтобетона, тротуары из тротуарной плитки. Газоны и тротуары отделяются от проезжей части бортовым камнем.

На участках, предусмотренных под озеленение, предусмотрена подсыпка плодородного грунта в соответствии с нормой озеленения и вертикальной планировкой. Посадочный материал для работ по озеленению должен быть закуплен в специализированных питомниках, должен иметь сортовое и карантинное свидетельство и быть этикетированным.

3. Обоснование размеров земельного участка (земельных участков), на котором планируется размещение объекта капитального строительства, если такие размеры не установлены нормами отвода земель для конкретных видов деятельности, или правилами землепользования и застройки, или проектом планировки территории, проектом межевания территории, и информация об оформлении прав на такой земельный участок.

Размер земельных участков для размещения учебного корпуса Правилами землепользования и застройки МО Кузёмкинское сельское поселение Кингисеппского муниципального района Ленинградской области в функциональной зоне Р-2 не регламентируется.

Размер земельного участка, на котором планируется размещение Объекта обоснован следующими документами:

- градостроительным планом земельного участка №РФ-47-4-07-2-04-2021-0009 с кадастровым номером 47:20:0621001:7, площадью 76989 м², расположенным по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кузёмкинское сельское поселение;
- технологическим заданием на разработку обоснования инвестиций по Объекту.

Земельный участок с кадастровым № 47:20:0621001:7, расположенный по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский район, Кузёмкинское сельское поселение, площадью 76989 м², с основным видом разрешённого использования – «Туристическое обслуживание» (5.2.1), находится в постоянном (бессрочном) пользовании ГБУ ДО «ДООЦ «Россонь» им. Ю.А. Шадрина».

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

Документацией по обоснованию инвестиций предусмотрен вынос следующих инженерных сетей, попадающих под пятно застройки: КЛ-0,4 кВ.

Инженерные сети и сооружения, обеспечивающие оптимальные условия для работы и занятий спортом в физкультурно-оздоровительном комплексе, запроектированы с учетом существующей застройки. Расстояние между различными проектируемыми и существующими сетями, между проектируемыми сетями и зданиями приняты в соответствии с требованиями СП 42.133302016.

					79099-05-22–ПЗУ.ПЗ	Лист
						4
Изм.	Лист	Наим. докум.	Подп.	Дата		

Технологическое присоединение проектируемого объекта к сетям электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, а также к сетям связи осуществляется от существующих сетей инженерно-технического обеспечения ГБУ ДО «ДООЦ «Россонь» им. Ю.А. Шадрина».

Проектирование технологического присоединения выполнялось на основании следующих технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:

Электроснабжение

Проект электроснабжения выполняется согласно Технические условия на присоединение к сетям ГБУ ДО «ДООЦ «Россонь» им. Ю.А. Шадрина».

Сети связи

Проектирование сетей связи выполняется на основании Технические условия на предоставление комплекса услуг связи № 01/05/62478/22 от 30.06.2022 г., выданных ПАО «Ростелеком», сопряженной с РАСЦО Ленинградской области.

Теплоснабжение

Проект теплоснабжения выполняется на основании Технические условия на присоединение к сетям ГБУ ДО «ДООЦ «Россонь» им. Ю.А. Шадрина».

Водоснабжение и хозяйственно-бытовая канализация

Проект водоснабжения и хозяйственно-бытовой канализации выполняется на основании Технические условия на присоединение к сетям ГБУ ДО «ДООЦ «Россонь» им. Ю.А. Шадрина»

Система оповещения

Проект системы оповещения выполнен на основании Технологических условий на присоединение объектовой системы оповещения к региональной автоматизированной системе централизованного оповещения Ленинградской области (РАСЦО ЛО) № 146 от 15.10.2021 г.

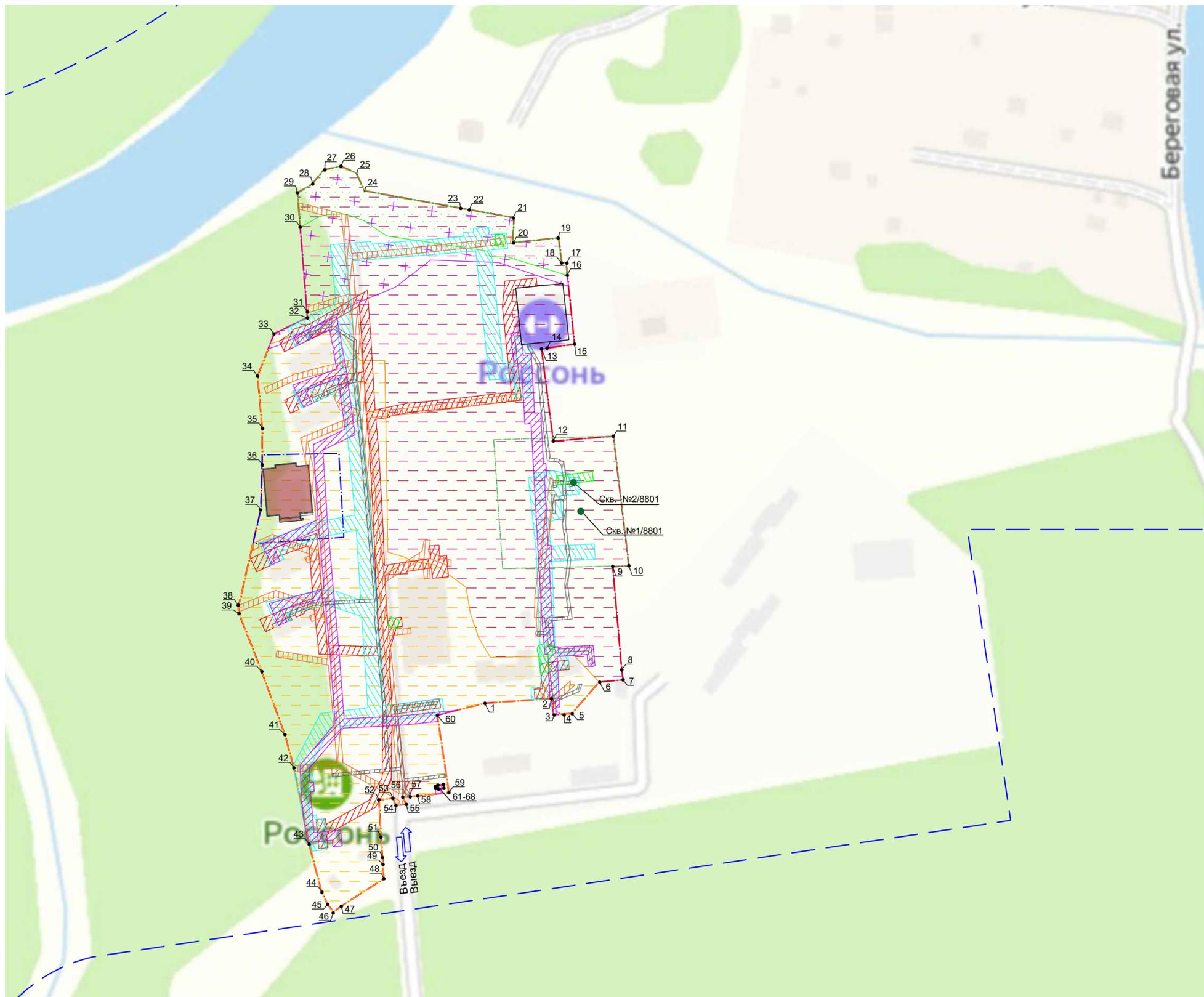
Хозяйственно-бытовая канализация

Проект ливневой канализации выполняется на основании Технические условия на присоединение к сетям ГБУ ДО «ДООЦ «Россонь» им. Ю.А. Шадрина».

Решения по инженерной подготовке и защите территории от последствий наводковых, поверхностных и грунтовых вод.

Система защиты от подтопления поверхностными водами выполнена путем устройства территории на отметках, исключающих подтопление, а также организацией водоотвода с помощью уклонов от здания. Водоотвод на проезжей части, тротуарах, газонах, площадках решен с помощью продольных и поперечных уклонов.

					79099-05-22–ПЗУ.ПЗ	Лист
						5
Изм.	Лист	Наим. докум.	Подп.	Дата		



ОСОБООХРАНЯЕМАЯ ПРИРОДНАЯ ТЕРРИТОРИЯ М 1:20000



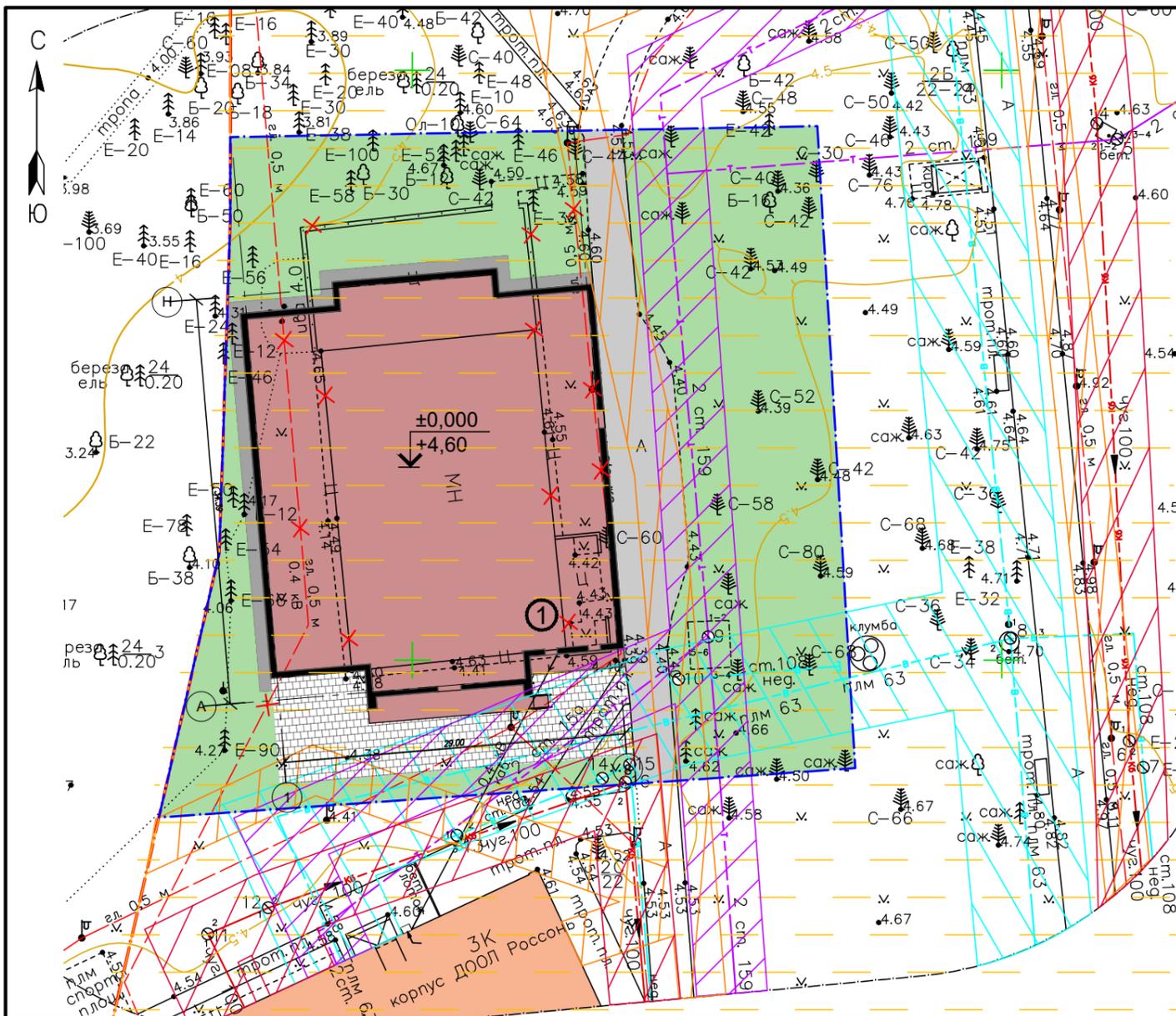
ОПИСАНИЕ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	385782.96	1258728.99
2	385786.09	1258772.94
3	385775.37	1258773.88
4	385775.84	1258779.92
5	385776.31	1258785.77
6	385796.76	1258803.57
7	385798.17	1258819.10
8	385804.37	1258818.22
9	385871.83	1258812.35
10	385872.23	1258822.88
11	385956.49	1258812.77
12	385953.28	1258773.74
13	386013.21	1258766.08
14	386013.38	1258767.30
15	386016.24	1258787.55
16	386060.89	1258782.90
17	386069.33	1258782.02
18	386068.94	1258779.17
19	386085.32	1258777.18
20	386082.24	1258747.38
21	386098.41	1258748.16
22	386103.68	1258718.85
23	386104.52	1258714.19
24	386115.96	1258650.89
25	386127.37	1258645.79
26	386131.94	1258635.75
27	386129.55	1258624.55
28	386120.22	1258616.84
29	386114.67	1258607.44
30	386092.28	1258609.22
31	386036.48	1258613.65
32	386033.53	1258613.89
33	386023.07	1258592.22
34	385995.48	1258581.49
35	385960.96	1258584.57
36	385937.43	1258584.55
37	385909.07	1258583.61
38	385845.72	1258569.14
39	385841.85	1258569.28
40	385803.64	1258584.07
41	385762.81	1258599.21
42	385740.37	1258605.28
43	385691.55	1258615.01
44	385660.29	1258623.12
45	385651.97	1258627.20
46	385647.29	1258630.95
47	385650.50	1258634.96
48	385668.94	1258663.60
49	385678.20	1258663.03
50	385681.43	1258662.83
51	385695.94	1258661.67
52	385720.13	1258660.44
53	385721.22	1258669.45
54	385716.48	1258671.46
55	385717.35	1258678.34
56	385721.89	1258675.87
57	385722.06	1258679.68
58	385722.74	1258685.60
59	385724.94	1258705.89
60	385775.19	1258698.35
61	385728.89	1258697.15
62	385729.10	1258698.86
63	385729.72	1258698.78
64	385730.12	1258702.29
65	385727.72	1258702.59
66	385727.28	1258699.11
67	385727.87	1258699.03
68	385727.66	1258697.31

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница землеотвода
- Граница проектирования
- Зона размещения рекреационных объектов длительного отдыха
- Земли лесного фонда
- Прибрежная защитная полоса р. Россьонь
- Проектируемое здание
- Водоохранная зона р. Россьонь
- Особоохраняемая природная территория местного значения "Долина реки Россьонь"
- Проектируемая сеть хоз.-пит. водопровода
- Границы ЗСО
- Артезианские скважины
- Координатные точки
- охранный зона тепловой сети;
- охранный зона ливневой канализации;
- охранный зона бытовой канализации;
- охранный зона кабеля низкого напряжения;
- охранный зона линии связи;
- охранный зона ЛЭП-0,4 кВ;
- охранный зона водопровода;

					79099-05-22-ПЗУ			
					ГБУ ДО ДООЦ «Россьонь» им. Ю.А. Шадрина вблизи дер. Ванакюля Кингисеппского района Ленинградской области			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата			
Учебный корпус						Стадия	Лист	Листов
Разработал Янышев						ОИ	1	
Проверил Мурзина								
Н.контроль Попов								
Ситуационный план М 1:2000						ООО "ГК "Крафт"		



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Учебный корпус на 115 учащихся	Проектируемый

БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Поз.	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Площадь участка в границах землеотвода	м ²	76989
2	Площадь участка в границах проектирования	м ²	2968
3	Площадь застройки, в том числе:	м ²	7034
3.1	Площадь застройки учебного корпуса	м ²	1036
4	Площадь озеленения, в том числе:	м ²	59384
4.1	Площадь озеленения территории проектирования	м ²	1417
5	Площадь существующего мощения	м ²	9979
6	Площадь проектируемого асфальтобетонного проезда	м ²	254
7	Площадь проектируемой асфальтобетонной отмотки	м ²	67
8	Площадь проектируемого мощения тротуарной плиткой	м ²	194
9	Процент озеленения	%	77
10	Коэффициент застройки		0,10

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница землеотвода		Проектируемое здание
	Граница проектирования		Существующая застройка
	Зона размещения рекреационных объектов длительного отдыха		Газон (проектируемый)
	Охранная зона сетей канализации		Отмотка (проектируемое асфальтобетонное покрытие)
	Охранная зона сетей водоснабжения		Проезд (восстанавливаемое асфальтобетонное покрытие)
	Охранная зона тепловых сетей		Тротуар (проектируемое покрытие из тротуарной плитки)
	Охранная зона кабельных линий		

92-22-ИГДИ

Санкт-Петербург
Общество с ограниченной ответственностью
"ТехноТерра"



Заказчик: ООО "ГК Крафт"

Адрес работ: Российская Федерация, Ленинградская обл., Кингисеппский муниципальный район, Куземкинское сельское поселение, вблизи деревни Ванакюля.

Объект: строительство учебного корпуса ГБУ ДО ДООЦ "Россонь" им. Ю.А. Шадрина вблизи деревни Ванакюля.

Назначение: Новое строительство

Площадь участка: 1,0 га.

Составлен по материалам съемки	Плановой части	июль 2022 г.	системы	Координат – СК-47(1) Высот – Балтийская 1977г.
	Высотной части			

Масштаб: 1:500

Изготовлено 1 экз
Количество листов 1 Лист 1

нач. отдела	Граевский	картограф	Федорова
геодезист	Зиновьев	проверил	Лукинская

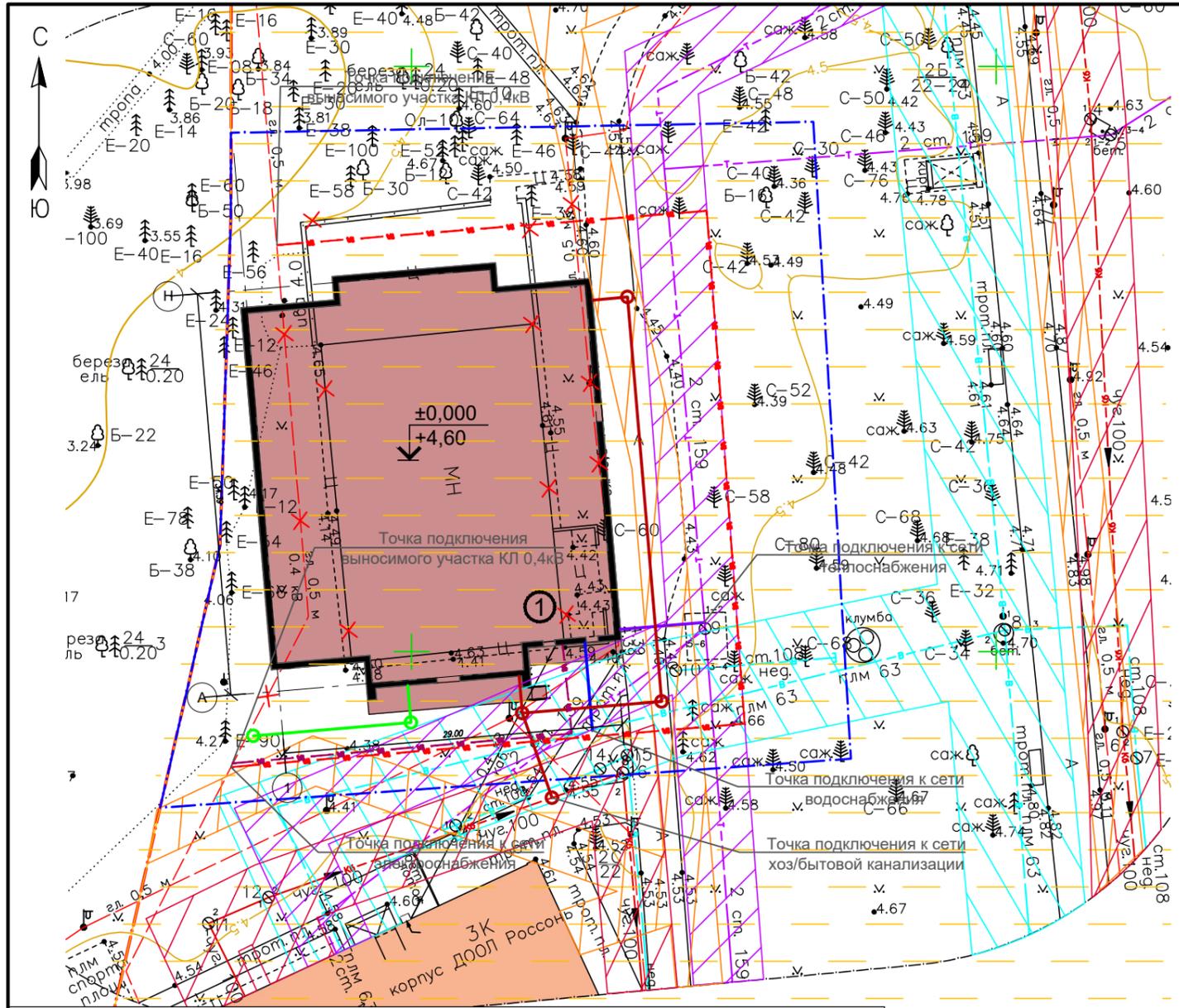
79099-05-22-ПЗУ

ГБУ ДО ДООЦ «Россонь» им. Ю.А. Шадрина вблизи дер. Ванакюля
Кингисеппского района Ленинградской области

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Учебный корпус	Стадия	Лист	Листов
								ОИ	2
Разработал		Янышев				Разбивочный план М 1:500	ООО "ГК "Крафт"		
Проверил		Мурзина							
Н.контроль		Попов							

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Учебный корпус на 115 учащихся	Проектируемый



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница землеотвода
- Граница проектирования
- Зона размещения рекреационных объектов длительного отдыха
- Охранная зона сетей канализации
- Охранная зона сетей водоснабжения
- Охранная зона тепловых сетей
- Охранная зона кабельных линий
- Проектируемое здание
- Проектируемая сеть хоз.-пит. водопровода
- Проектируемая сеть хоз.-быт. канализации
- Проектируемая сеть дождевой канализации
- Проектируемая КЛ-0,4кВ
- Проектируемая тепловая сеть в футляре
- Вынос КЛ-0,4кВ

92-22-ИГДИ

Санкт-Петербург
Общество с ограниченной ответственностью
"ТехноТерра"



Заказчик: ООО "ГК Крафт"

Адрес работ: Российская Федерация, Ленинградская обл., Кингисеппский муниципальный район, Куземкинское сельское поселение, вблизи деревни

Объект: строительство учебного корпуса ГБУ ДО ДООЦ "Россонь" им. Ю.А. Шадрина вблизи деревни Ванакюля.

Назначение: Новое строительство

Площадь участка: 1,0 га.

Составлен по материалам съемки	Плановой части	июль 2022 г.	системы	Координат – СК-47(1) Высот – Балтийская 1977г.
	Высотной части			

Масштаб: 1:500

Изготовлено 1 экз
Количество листов 1 Лист 1

нач. отдела	Граевский	картограф	Федорова
геодезист	Зиновьев	проверил	Лукинская

						79099-05-22-ПЗУ			
						ГБУ ДО ДООЦ «Россонь» им. Ю.А. Шадрина вблизи дер. Ванакюля Кингисеппского района Ленинградской области			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Учебный корпус	Стадия	Лист	Листов
							ОИ	3	
Разработал	Янышев					Сводный план инженерных сетей М 1:500	ООО "ГК "Крафт"		
Проверил	Мурзина								
Н.контроль	Попов								