

Общество с ограниченной ответственностью  
«Проектно-инжиниринговая компания НЕВА»  
ООО «ПИК НЕВА»  
ИНН 7811353779,  
КПП 783801001,  
ОГРН 5067847325596  
Юридический/фактический адрес:  
190013, город Санкт-Петербург,  
ул. Рузовская, дом 8, литера Б,  
часть помещения 10-Н, офис 332



**Заказчик: Государственное казенное учреждение «Управление  
строительства Ленинградской области»**

**Объект: Поликлиника на 600 посещений в смену на территории ГБУЗ ЛО  
«Кировская межрайонная больница»**

## **ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

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

**8615/ГК-21-ПЗУ**

**Том: 2**

**Санкт-Петербург  
2022 год**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Проектно-инжиниринговая компания НЕВА»  
ООО «ПИК НЕВА»  
ИНН 7811353779,  
КПП 783801001,  
ОГРН 5067847325596  
Юридический/фактический адрес:  
190013, город Санкт-Петербург,  
ул. Рузовская, дом 8, литера Б,  
часть помещения 10-Н, офис 332



**Заказчик: Государственное казенное учреждение «Управление  
строительства Ленинградской области»**

**Объект: Поликлиника на 600 посещений в смену на территории ГБУЗ ЛО  
«Кировская межрайонная больница»**

## **ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

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

**8615/ГК-21-ПЗУ**

**Том: 2**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ /Юклотова Н.О./

**Главный инженер проекта**

\_\_\_\_\_ /Сергеева Е.А./

**Санкт-Петербург  
2022 год**

## Содержание:

1. Общие положения .....	2
2. Нормативные ссылки .....	2
3. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства .....	3
4. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации.....	3
5. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом об использовании земельного участка .....	4
6. Техничко- экономические показатели земельного участка.....	4
7. 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.....	5
8. Описание организации рельефа вертикальной планировкой.....	6
9. Описание решений по благоустройству территории.....	6
10. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту.....	7

Согласовано:


Взам. инв. №						
Подпись и дата						
Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
Инва. № подл.						
2110-2.1 684/2021						
<b>8615/ГК-21-ПЗУ.ПЗ</b>						
Поликлиника на 600 посещений в смену на территории ГБУЗ ЛО «Кировская межрайонная больница»						
Здание поликлиники на 600 посещений в смену				Стадия	Лист	Листов
ГИП				П	1	7
Разраб.						
Н.контроль						
Дзятковская						
Текстовая часть				ООО «ПИК-НЕВА»		

## 1. Общие положения

Проект нового строительства объекта «Поликлиники на 600 посещений в смену на территории ГБУЗ ЛО Кировская межрайонная больница» расположен по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Кировский муниципальный район, Кировское городское поселение, г. Кировск, ул. Советская, уч.3, кадастровый номер участков 47:16:0101006:3560.

Проект на строительство объекта разработан в соответствии с техническими регламентами, государственными нормами, правилами, стандартами, исходными данными, заданием на проектирование, а также техническими условиями и требованиями, выданными заинтересованными организациями; предусматривает мероприятия, обеспечивающие конструктивную надёжность, пожарную безопасность объекта в чрезвычайных ситуациях, защиту окружающей природной среды во время его эксплуатации и отвечает требованиям Градостроительного Кодекса Российской Федерации и Градостроительного плана земельного участка.

Исходными данными для разработки данного раздела проектной документации являются:

- техническое задание Заказчика на проектирование;
- градостроительный план земельного участка РФ-47-4-09-1-01-2021-0006;
- материалы инженерно-геодезических изысканий, выполненных ООО «ГеоБаланс» по шифру 22-03/03-ИГДИ-Т, в 03.03.2020 года;

## 2. Нормативные ссылки

Проектная документация выполнена на основании и с учетом требований следующих технических регламентов, нормативных документов:

– «Положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 №87 (ред. от 15.07.2021);

– СП 158.13330.2014. Здания и помещения медицинских организаций правила проектирования;

– «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 02.07.2021);

– СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей» СНиП 21-02-99\*  
Актуализированная редакция;

Изм.	Колу	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Изнв. № подл.	2110-2.1	684/2021			
Подпись и дата					
Взам. инв. №					

8615/ГК-21-ПЗУ.ПЗ

Лист

2

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» СНиП 2.07.01-89\* Актуализированная редакция;
- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция, СНиП 35-01-2001»;
- ГОСТ Р 21.1101-2013 «СПДС основные требования к проектной и рабочей документации»;
- СП 4.13130.2009 (ред. от 14.02.2020) «Ограничение распространения пожара на объектах защиты»;
- СанПиН 2.1.3.2630-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям, осуществляющим медицинскую деятельность»;

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

Участок проектирования расположен по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Кировский муниципальный район, Кировское городское поселение, г. Кировск, ул. Советская, уч.3

Территория участка граничит:

- с севера – С участком существующих жилых зданий;
- с юга – ул. Советская;
- с востока – ул. Краснофлотская;
- с юга – ул. Пионерская.

Проект предусматривается новое строительство 5-ти этажной поликлиники. Данный земельный участок находится в территориальной зоне ТД-2. Вид разрешённого использования - размещения объектов социального назначения.

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

Согласно СанПиН 2.1.3.2630-10 проектируемый объект "Поликлиника" не подлежит санитарной классификации. Объект не является источником влияния на окружающую среду и не требует организации санитарно-защитной зоны.

Разрывы от открытой автостоянки автомобилей до здания поликлиники выдержаны.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл. 2110-2.1 684/2021	

Изм.	Колу	Лист	№ док.	Подп.	Дата

8615/ГК-21-ПЗУ.ПЗ

**5. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом об использовании земельного участка**

Планировка территории и размещение проектируемого объекта выполнена на основании градостроительного плана земельного участка.

**6. Техничко- экономические показатели земельного участка**

№ п/п	Наименование показателей по генплану	Ед. изм	Кол-во	Примечания
1	Площадь участка в границе землеотвода	м <sup>2</sup>	32186	100%
2	Площадь застройки, в том числе:	м <sup>2</sup>	7938	24.66%
	- здание пищеблок	м <sup>2</sup>	394	сущ.
	-здание поликлиника	м <sup>2</sup>	809	сущ.
	-здание прачечная с пристройкой	м <sup>2</sup>	367	сущ.
	-здание административное	м <sup>2</sup>	185	сущ.
	-здание терапевтического корпуса больницы	м <sup>2</sup>	631	сущ.
	-корпус детского отделеня	м <sup>2</sup>	703	сущ.
	-здание главного корпуса больницы	м <sup>2</sup>	2084	сущ.
	- здание поликлиники	м <sup>2</sup>	2755	про.
	- ДЭС	м <sup>2</sup>	10	про.
3	Площадь твердых покрытий	м <sup>2</sup>	9584	29.78%
4	Площадь озеленения, в том числе:	м <sup>2</sup>	14664	45.56%
	- газон	м <sup>2</sup>	11689	
	-набивное покрытие	м <sup>2</sup>	2975	
В том числе в границе здания поликлиники				
5	Площадь участка в границе землеотвода	м <sup>2</sup>	32186	100%
6	Площадь участка	м <sup>2</sup>	7537	23.41%
7	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	2765	8.60%
8	Площадь твердых покрытий	м <sup>2</sup>	3479	10.80%
9	Площадь озеленен	м <sup>2</sup>	1293	4.01%

Инов. № подл. 2110-2.1 684/2021	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Колу	Лист	№ док.	Подп.	Дата

8615/ГК-21-ПЗУ.ПЗ

Лист

4

### Расчет процента озеленения:

В соответствии с п. 9 Утвержденным приказом комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 19.12.2018 № 71 (приложение) «Правила землепользования и застройки муниципального образования «Кировск» Кировского муниципального района Ленинградской области», озеленение составляет 60% от земельного участка.

Проектом, с учетом нового строительства поликлиники, предусмотрено озеленение: 14 664 м<sup>2</sup> (45.56%), что не соответствует требованиям «Правил землепользования и застройки муниципального образования «Кировск» Кировского муниципального района Ленинградской области».

### Расчет процента застройки

В соответствии с п. 2.3 Градостроительного плана земельного участка, максимальный процент застройки составляет 40% от земельного участка.

С учетом нового строительства поликлиники, процент застройки составляет 54.44% (в т. ч.: 24.66% здания+29.78% площадь твердых покрытий), что не соответствует требованиям «Правил землепользования и застройки муниципального образования «Кировск» Кировского муниципального района Ленинградской области».

## **7. 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.**

Решениями по инженерной подготовке территории предусматривается:

- устройство котлованов;
- снятие плодородного грунта с проектируемой территории, организацией ухода за ним для последующего использования при озеленении территории;
- организации временного водоотвода с территории и водоотливов из котлованов;

Решениями по инженерной защите территории от поверхностных и грунтовых вод предусмотрено устройство системы поверхностного водоотвода с проектируемой территории;

Система поверхностного водоотвода на объекте предусматривается комбинированной:

- с покрытий проездов, тротуаров и газонов – со сбросом поверхностных вод в проектируемые колодцы ливневой канализации;

Изм.	Колу	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Инд. № подл.	2110-2.1	684/2021			
Подпись и дата					
Взам. инв. №					

## 8. Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Вертикальная планировка участка разработана в границе проектирования.

Организация рельефа участка проектируемого здания решена в соответствии с высотным положением застраиваемой территории и примыкающих улиц, и обеспечивает отвод поверхностных вод с участка выполнена методом проектных отметок. В соответствии с уклонами от 5‰ до 30‰ и решена в увязке с отметками существующих проездов.

Продольные и поперечные уклоны по проездам и тротуарам соответствуют нормативным требованиям. Поперечные профили проектируемых проездов приняты односкатными.

Отвод атмосферных осадков на проектируемых проездах осуществляется по проезжей части в дождеприемные колодцы с последующим спуском в дождевую канализацию. Водоотвод на тротуарах, газонах, площадках решен поперечными уклонами в сторону проездов.

Относительная отметка 0,00 здания соответствует абсолютной отметке плиты пола первого этажа и равна +16,30м.

Вертикальная планировка выполнена планировочной подсыпкой и срезкой в зависимости от перепада уровней покрытий и проектируемых элементов.

Сопряжение покрытий тротуара, газона и площадок выполнено бортовым камнем на высоту 5см.

Проезды отделяются от тротуара и газона бортовым камнем на высоту 15см.

## 9. Описание решений по благоустройству территории.

Благоустройство и озеленение прилегающей территории выполняется в соответствии с принятым архитектурно-планировочным решением, в увязке с существующей системой дорог, проездов и тротуаров.

Основной въезд на участок запроектирован с северо-восточной стороны, с существующей улицы Краснофлотская. Перед въездом предусмотрена система доступа транспорта с установкой шлагбаумов.

Проектируемая поликлиника расположена с юго-западной стороны в углу участка, вдоль фасада предусмотрен тротуар шириной 2-3,5м с мощением бетонной плиткой.

Автостоянки размещены вдоль западного и восточного фасада за.

Проектом предусматривается устройство тротуара с плиточным покрытием (с возможностью проезда по необходимости пожарного автотранспорта).

Инов. № подл.	Взам. инв. №
2110-2.1 684/2021	
Подпись и дата	

Изм.	Колу	Лист	№ док.	Подп.	Дата

8615/ГК-21-ПЗУ.ПЗ

Лист

6



Проезды и автостоянки на участке запроектированы с покрытием из асфальтобетона.

Конструкции, предназначенные для проезда пожарной техники, рассчитаны на соответствующую нагрузку 16т/ось.

Проезды отделяется от тротуара и газона бортовым камнем БР 100.30.15 на высоту 0,15м. Тротуары отделяется от газона бортовым камнем БР 100.20.8, высота бортовых камней (бордюров) по краям пешеходных путей на участке вдоль газонов и озелененных площадок принята не менее 0,05 м.

Ширина тротуаров в проекте принята не менее 1,5м, на пути движения МГН не менее 2,0м.

Озеленение осуществляется посадкой деревьев, кустарников, газона по слою растительного грунта на всей спланированной поверхности.

Проектом предусмотрена установка урн и скамеек у входов в поликлинику и на тротуарах.

#### **10. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту**

В качестве расчётных транспортных средств приняты легковые и грузовые, в том числе пожарные автомобили.

На территории объекта предусмотрено устройство кругового проезда шириной 4.2-6 м, с покрытием из двухслойного асфальтобетона, пригодного для движения в том числе пожарной техники.

Машиноместа для персонала и посетителей поликлиники, будут размещены на открытых парковочных местах -25м/м.

Тип I (на проездах и площадках, предназначенных для проезда автомобилей) с покрытием из двухслойного асфальтобетона толщиной 12 см(5+7), на основании из щебня толщиной 16 см, георешеткой Тенсар TriAx TX160 и подстилающем слое основания из песка средней крупности;

Тип II (на тротуарах) с покрытием из бетонной тротуарной плиты толщиной 8см по сухой цементопесчаной смеси толщиной 5 см, на основании из щебня толщиной 15см и подстилающем слое основания из песка средней крупности;

Мероприятиями по обеспечению пожаровзрывобезопасности предусмотрены:

- размещение проектируемых объектов на минимальных разрывах пожаровзрывобезопасности;
- возможность проезда пожарных машин к проектируемому зданию запроектирован с южной стороны улицы Пионерская.

Инов. № подл.	Взам. инв. №
2110-2.1 684/2021	
Подпись и дата	

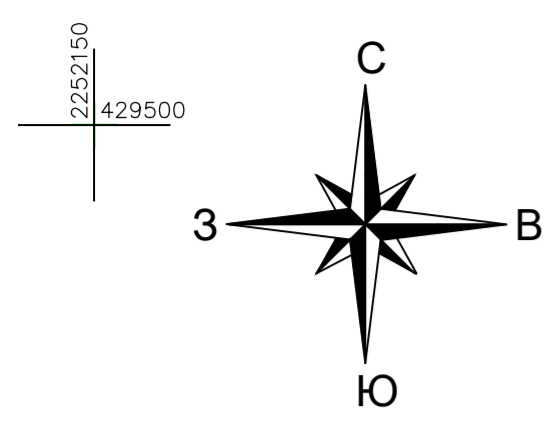
Изм.	Колу	Лист	№ док.	Подп.	Дата

8615/ГК-21-ПЗУ.ПЗ

Лист

7





**Расчёт минимального количества машиноместа**

Наименование	Ед.изм.	Расчетная длина	Число мест на расчет. ед.	Показатель для расчета	Требуемое количество мест
Поликлиники посетители		100	6	600	6
<b>Итого по расчету*</b>					<b>36</b>

**Расчёт минимального количества машиноместа для МГН**

Наименование	Машиноместа для транспорта инвалидов стандартного размера	Специализированные машиноместа для транспорта инвалидов на кресле-коляске (5%)*
Количество машиномест	4	1
<b>Итого по расчету**</b>		<b>4</b>

\*\* В соответствии с п. 9 Утвержденным приказом комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области От 19.12.2018 № 71 (приложение) «ПЗЗ муниципального образования «Кировск» Кировского муниципального района Ленинградской области». Требуемое расчетное количество машино-мест для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей необходимо принимается в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования, утвержденными постановлением Правительства Ленинградской области от 04.12.2017 года №525. В соответствии с «ПЗЗ муниципального образования «Кировск» Кировского муниципального района Ленинградской области». п. 16 Таблица 17

\*\* Согласно СП 59.13330.2016 на автостоянках должно быть выделено 10% машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, в том числе количество специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, перевозящихся на кресле-коляске при числе мест до 100 - 5%, но не менее одного места. Проектом предусмотрено устройство 4 места размером 5,3x2,5м.мест, в том числе 1 места размером 6,0x3,6м

**Расчёт процента озеленения**

Наименование	Площадь участка в границах проектирования, м²	Минимальная доля озеленения территории	Площадь озелененной территории, м² (по проекту*)	Обеспечивая долю озелененной территории
Участки лечебных учреждений	32186	32186/100x60 = 19311,6м²	14664	45,56%

\* В соответствии с п. 9 Утвержденным приказом комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 19.12.2018 № 71 (приложение) «ПЗЗ муниципального образования «Кировск» Кировского муниципального района Ленинградской области», озеленение составляет 60% от земельного участка. Проектом, с учетом нового строительства поликлиники, предусмотрено озеленение: 14 664 м² (45,56%)\*, что не соответствует требованиям «ПЗЗ муниципального образования «Кировск» Кировского муниципального района Ленинградской области».

**Расчёт процента застройки**

Наименование	Площадь участка в границах проектирования, м²	Максимальный процент застройки в границе ЗУ	Площадь застройки границе, м² (по проекту*)	Процент застройки
Участки лечебных учреждений	32186	32186/100x40 = 12874,4м²	17 522	54,44%

\* В соответствии с п. 2.3 Градостроительного плана земельного участка, максимальный процент застройки составляет 40% от земельного участка, максимальный процент застройки составляет 54,44%\* ( в т. ч.: 24,66% здания+29,78% площадь твердых покрытий), что не соответствует требованиям «ПЗЗ муниципального образования «Кировск» Кировского муниципального района Ленинградской области».

**Условные обозначения**

- Граница земельного участка с номерами поворотных точек (кадастровый номер 47:16:0101006:3560)
- Граница благоустройства
- Минимальный отступ от границы ЗУ
- Здание(сооружение) проектируемое
- Проезды проектируемые
- Тротуары проектируемые
- Газон проектируемый
- Въезд (выезд) на участок с прилегающей территории
- Пожарный въезд (выезд) на участок с прилегающей территории
- Вход (выход) на участок с прилегающей территории
- Здание(сооружение) существующее
- Проезд существующий
- Набивное покрытие существующее
- Газон существующий
- Парковочные места
- Парковочные места для маломобильных групп населения
- Ворота с калиткой
- Механический плагбаум
- Блок контроля доступа

**Экспликация зданий и сооружений**

№ п/п	Наименование показателей по генплану	Примечания
1	Здание поликлиники	
2	ДЭС	
3	Стоянка для легковых автомобилей	25 мм, в т.ч. 3 мм, дв. МН

**Основные показатели по генплану, с учётом нового строительства**

№ п/п	Наименование показателей по генплану	Ед. изм.	Кол-во	Примечания
1	Площадь участка в границе землеотвода	м²	32186	100%
2	Площадь застройки, в том числе:	м²	7938	24,66%
	- здание пищеблок	м²	394	СУЩ.
	- здание поликлиника	м²	809	СУЩ.
	- здание прачечная с пристройкой	м²	367	СУЩ.
	- здание административное	м²	185	СУЩ.
	- здание терапевтического корпуса больницы	м²	631	СУЩ.
	- корпус детского отделения	м²	703	СУЩ.
	- здание главного корпуса больницы	м²	2084	СУЩ.
	- здание поликлиники	м²	2755	ПРО.
	- ДЭС	м²	10	ПРО.
3	Площадь твердых покрытий	м²	9584	29,78%
4	Площадь озеленения, в том числе:	м²	14664	45,56%
	- газон	м²	11689	
	- набивное покрытие	м²	2975	

**В том числе в границе здания поликлиники**

5	Площадь участка в границе землеотвода	м²	32186	100%
6	Площадь участка	м²	7537	23,41%
7	Площадь застройки	м²	2765	8,60%
8	Площадь твердых покрытий	м²	3479	10,80%
9	Площадь озеленен	м²	1293	4,01%

**Основные показатели по генплану, без учёта нового строительства**

№ п/п	Наименование показателей по генплану	Ед. изм.	Кол-во	Примечания
1	Площадь участка в границе землеотвода	м²	32186	100%
2	Площадь застройки, в том числе:	м²	5190	16,15%
	- здание пищеблок	м²	394	СУЩ.
	- здание поликлиника	м²	809	СУЩ.
	- здание прачечная с пристройкой	м²	367	СУЩ.
	- здание административное	м²	185	СУЩ.
	- здание терапевтического корпуса больницы	м²	631	СУЩ.
	- корпус детского отделения	м²	703	СУЩ.
	- здание главного корпуса больницы	м²	2084	СУЩ.
	- здание хлораторной	м²	17	СУЩ.
3	Площадь твердых покрытий	м²	6086	18,90%
4	Площадь озеленения, в том числе:	м²	20907	64,95%
	- газон	м²	17933	
	- набивное покрытие	м²	2974	

\* Процент застройки, в том числе: 16,15% здания+18,9% проезд и тр. = 35,05% процент застройки

**Минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков**

В соответствии с п. 13 Утвержденным приказом комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области От 19.12.2018 № 71 (приложение) ПЗЗ Кировского района. Минимальные отступы от границ земельных участков, если иное не установлено регламентами зоны, документацией по планировке территории, до стен зданий, строений, сооружений должно составлять со стороны улиц - не менее чем 5 м, со стороны проездов - не менее чем 3 м, от других границ земельного участка - не менее 3 м.; - со стороны улиц составляет 7,5 м, что отвечает требованиям «Правил землепользования и застройки муниципального образования «Кировск» Кировского муниципального района Ленинградской области».

8615/ГК-21-ПЗУ					
Поликлиника на 600 посещений в смену на территории ГБУЗ ЛО «Кировская межрайонная больница»					
Изм.	Кол-во	Лист	Нач.	Полис.	Дата
ГИП	Шафранский				08.22
Разработчик	Давыдов				08.22
Проверка	Юсупова				08.22
Н. контр.	Давыдова				08.22

Здание поликлиники на 600 посещений в смену			Стдия	Лист	Листов
			П	2	

Схема планировочной организации земельного участка		ООО «ТИК-НЕВА»
М 1:500		

Копировал Формат А2x3