

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

М/ПД-15.04.14-3-ПЗУ

1 Схема планировочной организации земельного участка

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

Площадка строительства проектируемого жилого квартала находится:

- в административных границах Бугровского сельского поселения Всеволожского муниципального района ЛО по адресу: деревня Порошкино, квартал 1;
- в границах территориальной жилой зоны многоэтажных многоквартирных жилых домов;
- вне пределов территорий культурного наследия и их зон охраны;
- вне водоохраных зон.

Земельный участок площадью 72800 кв.м. предоставлен компании ООО «Норманн-Запад» на основании договора доверительного управления имуществом для строительства жилого квартала (свидетельство о государственной регистрации права от 10.10.2013).

На смежных территориях относительно границ земельного участка находятся:

- на севере – проектируемая главная улица (в соответствии с ППТ и ПМ);
- на востоке – планируемая жилая застройка (в соответствии с ППТ и ПМ);
- на юге – проектируемая главная улица (в соответствии с ППТ и ПМ);
- на западе – планируемое среднее общеобразовательное учреждение.

Участок свободен от застройки, инженерных сетей, неблагоустроен, имеет отвалы грунта и кустарники.

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

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 в редакции 2007 г. для жилых объектов санитарно-защитная зона не устанавливается.

Вблизи участка проектирования объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, не существует.

1.3. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительными и техническими регламентами.

- градостроительного плана земельного участка, утвержденного постановлением главы местной администрации муниципального образования Бугровского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области.
- проекта планировки и межевания территории шифр 13996_ППТ-ППМТ;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам.инв. №					Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

М/ПД-15.04.14-3-ПЗУ

Проект выполнен с учетом:

Реализации проекта в три этапа (очереди строительства):

-1 этап -5 корпус многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и двумя отдельностоящими закрытыми автостоянками и дворовой территорией;

- 2 этап – 2 и 4 корпуса многоквартирных жилых дома с двумя отдельностоящими паркингами и дворовой территорией и пристроенными детским дошкольным учреждением;

- 3 этап – 3 и 1 корпуса многоквартирных жилых дома.

- строительства сетей внешнего электроснабжения, водоснабжения и газоснабжения по отдельному проекту;
- использования существующей подъездной дороги на 1 очередь строительства;
- использование проектируемых улиц с севера и юга в качестве подъездных дорог на 2 этапе строительства (в соответствии с ППТ и ПМ);
- проектирования детского дошкольного учреждения на втором этапе строительства;
- обеспечения рациональных транспортных и инженерных связей проектируемого объекта в увязке с планируемой застройкой территории.

Планировочной организацией земельного участка предусматривает:

- размещение двух корпусов (корпус1, корпус3) многоквартирных жилых домов.
- устройство местного внутриквартального проезда вдоль проектируемых жилых домов на расстоянии минимально 8 метров от здания (ширина проезжей части проездов –7,0 м; верхнее покрытие – асфальтобетон, с установкой бордюрного камня марки БР100.30.15 при отделении проезжей части дорог, тротуаров и газонов);
- использование внутриквартальных проездов в качестве пожарных проездов;
- организации загрузки встроенных помещений с внешней стороны жилого дома;
- устройство тротуаров и площадок у входов в здание (верхнее покрытие - бетонные маломерные плиты);
- устройство в границах квартала хозяйственной площадок, площадок для занятий физкультурой, игр детей и отдыха взрослых;
- устройство пешеходных дорожек с набивным покрытием из щебня;
- размещение проектируемых внутриплощадочных инженерных сетей: хозяйственно-питьевой и противопожарный водопровод, газопровод низкого давления, бытовая канализация, дождевая канализация, кабельные линии 0,4 кВ, кабельные линии связи.

1.4. Расчет машино-мест и озеленения представлены на чертеже

«Схема планировочной организации земельного участка».

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

М/ПД-15.04.14-3-ПЗУ

Лист

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

Техничко-экономические показатели жилого квартала

Наименование	Единица измерения	Кол-во
Площадь участка в границах землеотвода	га.	7,28
Площадь ДДУ	га.	0,562
Площадь участка вне границ проектирования	га.	1,001
Площадь участка 1,2,3 этапы строительства в т.ч.: (без ДДУ)	га.	5,717
Площадь застройки	м.кв.	17 952
Площадь асфальтового покрытия	м.кв.	12 127
Площадь тротуара с отмосткой	м.кв.	8 185
Площадь мощения и набивного покрытия площадок	м.кв.	5 679
Площадь озеленения в границах проектирования	м.кв.	13 227
Процент озеленения в границах ЗУ	%	24

Техничко-экономические показатели (3 этап строительства)

Наименование	Единица измерения	Кол-во
Площадь участка в границах 2 этапа в т.ч.:	га.	0,789
Площадь застройки	м.кв.	3 767
Площадь асфальтового покрытия	м.кв.	250
Площадь отмостки	м.кв.	424
Площадь мощения (тротуар, площадки)	м.кв.	1518
Площадь озеленения	м.кв.	1947
Процент озеленения в границах ЗУ	%	24

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

М/ПД-15.04.14-3-ПЗУ

Лист

На территории проектирования Этапа строительства не размещается торф, соответственно подготовка территории включает в себя срезку неплодородного грунта по всей территории.

Инв. № подл.	Подпись и дата					Взам. инв. №
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	М/ПД-15.04.14-3-ПЗУ
						Лист