

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

М/ПД-15.04.14-1-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» 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
			М/ПД-15.04.14-1-ПЗУ						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

Проект выполнен с учетом:

Реализации проекта в три этапа (очередности строительства):

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

- 2 этап - 4 и 3 корпуса многоквартирных жилых дома и двумя отдельностоящими паркингами и дворовой территорией;

- 3 этап - 2 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 пяти корпусов многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями (салон красоты, отделение банка, помещение ТСЖ, офисы, отделение связи, кафе, продуктовый магазин расположены в корпусе №5 и ДДУ в корпусе №5), четырех отдельностоящих автостоянок на 211 машино-мест каждый и открытых гостевых автостоянок вдоль проездов, в границах участка.
- четырех контейнерных площадок для сбора и временного хранения крупногабаритных отходов из зданий и мусора с территории;
- 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. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	М/ПД-15.04.14-1-ПЗУ	Лист

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

Технико-экономические показатели жилого квартала

<i>Наименование</i>	<i>Единица измерения</i>	<i>Кол-во</i>
<i>Площадь участка в границах землеотвода</i>	<i>га.</i>	<i>7,28</i>
<i>Площадь ДДУ</i>	<i>м.кв.</i>	<i>3 900</i>
<i>Площадь застройки</i>	<i>м.кв.</i>	<i>18 780</i>
<i>Площадь асфальтового покрытия</i>	<i>м.кв.</i>	<i>25 203</i>
<i>Площадь тротуара с отмосткой</i>	<i>м.кв.</i>	<i>4 822</i>
<i>Площадь мощения и набивного покрытия площадок</i>	<i>м.кв.</i>	<i>6 014</i>
<i>Площадь озеленения в границах проектирования</i>	<i>м.кв.</i>	<i>15 000</i>
<i>Процент озеленения в границах ЗУ</i>	<i>%</i>	<i>15</i>

Технико-экономические показатели (1 этап строительства)

<i>Наименование</i>	<i>Единица измерения</i>	<i>Кол-во</i>
<i>Площадь участка в границах 1 очереди</i>	<i>га.</i>	<i>2,64</i>
<i>Площадь застройки</i>	<i>м.кв.</i>	<i>7 218</i>
<i>Площадь асфальтового покрытия</i>	<i>м.кв.</i>	<i>6 311</i>
<i>Площадь отмостки</i>	<i>м.кв.</i>	<i>900</i>
<i>Площадь мощения (тротуар, площадки)</i>	<i>м.кв.</i>	<i>2 178</i>
<i>Площадь набивного покрытия</i>	<i>м.кв.</i>	<i>3 408</i>
<i>Площадь озеленения</i>	<i>м.кв.</i>	<i>6 385</i>
<i>Процент озеленения в границах ЗУ</i>	<i>%</i>	<i>24</i>

Взам.инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

М/ПД-15.04.14-1-ПЗУ

Лист

1.6. Обоснование решений по инженерной подготовке территории.

Организация рельефа участка решена в увязке с отметками Проекта планировки и межевания территории. Водоотвод решен поверхностным способом со сбором ливневых вод в дождеприемные колодцы с дальнейшим их поступлением в сеть проектируемой городской канализации через очистные сооружения дождевых вод.

Для решения вопроса по организации рельефа на участке требуется подсыпка грунта.

Согласно плану земляных масс объем насыпи – 48885 куб. м. (с учетом фиторфовки).

Под конструкцию дорожной одежды проездов и тротуаров устраивается корыто земляного полотна. Для насыпи используется пригодный грунт от устройства фундаментов зданий, выемки и корыта земляного полотна под конструкцию дорожной одежды, устройства подземных сооружений.

Для устройства газонов, посадок используется привозной растительный грунт в количестве 3667 куб.м.

Ко всем входам и въездам в здания запроектированы подъезды и тротуары.

Для укрепления края проезжей части и тротуаров предусматривается установка бортового камня типа БР 100.30.15 и БР 100.20.8. Высота превышения края тротуара или газона над проезжей частью принята 0,15 м. Для возможности передвижения людей с ограниченными возможностями на креслах-колясках и пожилых людей, в местах пересечения пешеходных путей с проезжей частью, высота бортового камня снижена до 0,04 м в соответствии со СНиП 35-01-2001 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения".

Инженерное обеспечение жилых домов планируется от внутриквартальных инженерных коммуникаций.

Проектируемые трассы инженерных коммуникаций приняты с минимальным количеством пересечений.

Подключение сетей выполнено на основании:

Технические условия №123/07-14 от 04.07.2014г.

1.7 Благоустройство.

Проектом предусматривается комплексное благоустройство территории в том числе:

- устройство проездов и стоянок с твердым покрытием (асфальтовое покрытие);
- тротуары и отмостка выполняется бетонной тротуарной плиткой;
- проезды отделены от тротуаров и газонов бетонным бортовым камнем;
- со всей территории с твердым покрытием предусмотрен сбор дождевых вод;
- предусмотрено устройство газонов с высевом многолетних трав и посадкой курстарников;
- уборка территории и вывоз мусора (и снега) обеспечивается специализированной организацией по договору.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам.инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	М/ПД-15.04.14-1-ПЗУ			

1.8. «Описание организации рельефа вертикальной планировки»

- Предварительно проводится мероприятия – подготовка территории (выторфока), объем непригодного грунта составляет 40097,0 м.куб.
- планировка участка проектируемой застройки в выемке и в насыпи с организацией отвода поверхностных вод от здания и сооружений в сети дождевой канализации.

1.9. Мероприятия по охране окружающей среды

- Проектом предусмотрен комплекс мероприятий по охране окружающей среды:
- Организация рельефа всех проездов и площадок с твердым покрытием решена со сбором поверхностных вод в дождеприемные колодцы с дальнейшим сбросом в сеть городской канализации через очистные сооружения дождевых вод.
- Проектом предусматривается организация пешеходных дорожек и тротуаров, а также озеленение свободных от застройки и покрытий площадей с устройством газонов, посадкой деревьев и кустарников.

1.10. Мероприятия по обеспечению условий жизнедеятельности маломобильных групп населения

В соответствии со СНиП 35-01-2001 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения", проектом предусмотрен ряд мероприятий по обеспечению условий жизнедеятельности маломобильных групп населения.

Проектом предусмотрены тротуары, которые предназначены для использования инвалидами на креслах-колясках и престарелых. высота бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью, а также перепад высот бордюров, бортовых камней, примыкающих к путям пешеходного движения, не превышает 0,015 м.

Входы в жилой дом оборудованы пандусами для обеспечения доступности для маломобильных групп населения.

Предусмотрено размещение 9 машино/мест для МГН.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	М/ПД-15.04.14-1-ПЗУ			Лист