

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

М/ПД-15.04.14-2-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-15.04.14-2-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 2 этапа строительства предусматривают:

- размещение двух корпусов (корпус 2,4) многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями (офисов в первом этаже корпуса №4), двух надземных отдельностоящих автостоянок на 213 машино-мест каждая и открытых гостевых автостоянок, в границах участка.

- двух 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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист
М/ПД-15.04.14-2-ПЗУ						

«Схема планировочной организации земельного участка».

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

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ (2 ЭТАП СТРОИТЕЛЬСТВА) без территории

ДДУ

Наименование	Единица измерения	Кол-во
Площадь участка в границах 2 этапа (без территории ДДУ)	м.кв.	22 880
Площадь застройки (корпуса 2/4/6-3/6-4)	м.кв.	6 727,7
Площадь асфальтовых покрытий (дороги, проез-	м.кв.	5 566

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

М/ПД-15.04.14-2-ПЗУ

Лист

ды)		
Площадь отмостки	м.кв.	1248
Площадь мощения (тротуар и площадки)	м.кв.	1917
Площадь отмостки	м.кв.	1248
Площадь мощения (тротуар, площадки)	м.кв.	1917
Площадь набивного покрытия	м.кв.	2271
Площадь озеленения (2 этап строительства)	м.кв.	5110
Процент озеленения	%	32

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ (ДДУ номер 10) 2 этап строительства

Наименование	Единица измерения	Кол-во
Площадь участка ДДУ	га.	0,562
Площадь застройки	м.кв.	1474
Площадь отмостки	м.кв.	120
Площадь тротуара	м.кв.	1178
Площадь хозяйственной площадки	м.кв.	143
Площадь деревянного покрытия теневого навеса	м.кв.	346
Площадь озеленения в т.ч.:	м.кв.	2359
Набивное покрытие площадок	м.кв.	997
Усиленный газон	м.кв.	564
Травяное покрытие спортивной площадки	м.кв.	208
Озеленение (газон)	м.кв.	590
Процент озеленения в границах ЗУ	%	57

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.

Под конструкцию дорожной одежды проездов и тротуаров устраивается корыто земляного полотна. Для насыпи используется пригодный грунт от устройства фундаментов

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

М/ПД-15.04.14-2-ПЗУ

Лист

- 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 8 машино/мест для МГН.

1.11. Описание принятых решений по вертикальной планировке.

Территория проектирования покрыта торфами. Биогенные отложения представлены торфами среднеразложившимися черными, влажными и насыщенными водой. Абсолютные отметки колеблются от 26,0 до 34,14 м. В южной и северной части участка мощность слоя составляет 0,5м. В середине участка мощность слоя составляет 4,8м. В соответствии с техническим отчетом по материалам инженерно-геологических изысканий Шифр №038-147, торф в качестве основания не пригоден.

Вывод: проектом принята полная выторфовка земельного участка.

1.12. Описание принятых решений ДДУ:

За условную отметку 0,000 принята отметка чистого пола 1-ого этажа, соответствующая абсолютной отметке 35.50 м.

Здание ДДУ переменной этажности с 1-3 надземными этажами, подвалом и бассейном, примыкает с северной стороны к торцу жилого дома – корпус 2.

По периметру здания ДДУ предусмотрен пожарный проезд шириной 3,5 м и тротуар для пешеходов шириной 2 м с твердым покрытием. Проезд расположен на расстоянии 5 м-8м от здания ДДУ. Проезды и тротуары имеют твердое покрытие.

На территории ДДУ расположены групповые площадки, спортивная площадка, зеленые насаждения, хозяйственная зона с самостоятельным въездом. Для сбора мусора используются контейнеры, размещенные на смежной с территорией ДДУ контейнерных площадках жилой застройки, расположенной

Главный вход в здание ДДУ выполнен с северной стороны. При главном входе предусмотрены помещение охраны и колясочные для хранения колясок, санок и т.п. Хозяй-

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	М/ПД-15.04.14-2-ПЗУ	Лист

ственная зона расположена на границе земельного участка с С-З стороны, имеет самостоятельный въезд, удобную связь с пищеблоком.

Въезд на территорию ДДУ осуществляется вдоль Восточного фасада здания и с Южной стороны по проектируемым проездам.

Дошкольное образовательное учреждение (ДДУ) представляет собой в плане «Г» образное здание, общие габаритные размеры здания по осям составляют 78,55 мх31.1 м.

- Участок ДДУ сформирован исходя из расчетов:

Игровая зона:

- одна ясельная группа: младшая (1-2 года) на 15 мест; 7,2м.кв.*15=108м.кв.
- одна ясельная группа: младшая (2-3 года) на 15 мест; 7,2м.кв.*15=108м.кв.
- одна дошкольная группа: младшая (3-4 года) на 20 мест; 9м.кв.*20=180м.кв.
- одна дошкольная группа: средняя (4-5 года) на 20 мест; 9м.кв.*20=180м.кв.
- две группы дошкольного возраста (5-6 лет) по 20 мест; 9м.кв.*20=180м.кв.
- две группы подготовительные (6-7 лет) по 20 мест. 9м.кв.*20=180м.кв.

Расчет теневых навесов: площадь составляет 2м.кв. на ребенка

Ясли мин 30м.кв.

Проектом принято 346 м.кв.

Предусмотрено ограждение теневых навесов с трех сторон, высота ограждения минимально 1,5метра.

Проектом предусмотрена спортивная площадка с травяным покрытием площадью 208 м.кв.

- Размещение хозяйственная площадка со стороны входа в производственные помещения и имеет самостоятельный въезд с улицы. На хозяйственной площадке размещено место для сушки постельных принадлежностей и чистки ковровых изделий.
- По периметру участка размещен газон, в случаях невозможного размещение газона, применяется вертикальное ограждение.
- По периметру всего участка предусмотрено металлическое решетчатое ограждение высотой 2,5м, с распашными воротами и калитками. Въездные ворота шириной 4,5 м. Частично ограждение принято из легкоъемных конструкций (в местах, где пожарный проезд за территорией ДДУ).
- Покрытие групповых площадок принято набивным, беспыльным.
- Территорию озелена из расчета 50% площади территории, свободной от застройки.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам.инв. №					Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	М/ПД-15.04.14-2-ПЗУ	

Зеленые насаждения используются для разделения групповых площадок друг от друга и отделения групповых площадок от хозяйственной зоны. При озеленении территории не используется посадка плодоносящих деревьев и кустарников, ядовитых и колючих растений.

- *Выделены на территории ДДУ на места для колясок и санок, защищенное навесом от осадков.*
- *Паводковые и ливневые воды отводятся от территории ДДУ для предупреждения затопления и загрязнения игровых площадок для детей.*
- *Покрытие групповых площадок и физкультурной зоны принято травяным, с утрамбованным грунтом, беспыльным, не оказывающих вредного воздействия на человека.*
- *Для защиты детей от солнца и осадков на территории каждой групповой площадки установлен теневой навес площадью из расчета не менее 1 кв. м на одного ребенка. Для групп с численностью менее 15 человек площадь теневого навеса должна быть не менее 20 кв. м.*

3.10. Теневые навесы рекомендуется оборудовать деревянными полами (или другими строительными материалами, безвредными для здоровья человека) на расстоянии не менее 15 см от земли.

- *Хозяйственная зона расположена со стороны входа в производственные помещения столовой и имеет самостоятельный въезд. На территории хозяйственной зоны предусматриваться места для сушки постельных принадлежностей и чистки ковровых изделий. Места для хранения колясок и санок располагаются внутри здания при каждой входной группе ДДУ*

Для обеспечения подъезда пожарных автомобилей со всех сторон ДДУ принято устройство укрепленного газона, конструкции которого обеспечивают восприятие нагрузок от пожарной техники, на ширину до 8,5 м.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			М/ПД-15.04.14-2-ПЗУ						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				