



ООО « С Т У Д И Я М 4 »

195030, БЦ Н2О, Санкт-Петербург город, ул. Химиков, д.28АС, оф.802, ИНН 7842169160, КПП 784201001, ОГРН 1197847047860, р/сч 40702810232000006943 Филиал «Санкт-Петербургский» АО «Альфа-Банк», БИК 044030786, к/сч 30101810600000000786, Регистрационный номер 030419/167 от 03.04.19 в реестре членов Саморегулируемой организации: АС «Объединение проектировщиков «УниверсалПроект», регистрационный номер в реестре саморегулируемых организация СРО-II-179-12122012

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Малоэтажные многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями

Российская Федерация город Санкт-Петербург,
внутригородская территория (внутригородское
муниципальное образование) города федерального
значения город Пушкин, город Пушкин, кадастровый
номер 78:42:0018222:8457

1 и 2 этапы строительства

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка.»

сМ4.14.23 – ПЗУ

ТОМ 2

	№ док.	Подп.	Дата

Заказчик
ООО «СЗ «КВС-ПУШКИН»
г. Санкт-Петербург
2023 год



ООО «СТУДИЯ М4»

195030, БЦ Н2О, Санкт-Петербург город, ул. Химиков, д.28АС, оф.802, ИНН 7842169160, КПП 784201001, ОГРН 1197847047860, р/сч 40702810232000006943 Филиал «Санкт-Петербургский» АО «Альфа-Банк», БИК 044030786, к/сч 30101810600000000786, Регистрационный номер 030419/167 от 03.04.19 в реестре членов Саморегулируемой организации: АС «Объединение проектировщиков «УниверсалПроект», регистрационный номер в реестре саморегулируемых организация СРО-II-179-12122012

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Малозэтажные многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями

Российская Федерация город Санкт-Петербург,
внутригородская территория (внутригородское
муниципальное образование) города федерального
значения город Пушкин, город Пушкин, кадастровый
номер 78:42:0018222:8457

1 и 2 этапы строительства

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка.»

сМ4.14.23 – ПЗУ

ТОМ 2

	№ док.	Подп.	Дата

Генеральный директор
ООО «Студия М4»

Любимов М.В.

Главный архитектор

Лапшин О.В.

Главный инженер проекта

Гроссман В.А.

Заказчик
ООО «СЗ «КВС-ПУШКИН»
г. Санкт-Петербург
2023 год

СОСТАВ ПРОЕКТА

Раз-дел	Под-раздел	Том	Шифр	Наименование	Примечание (сроки выполнения работ)
1		1	сМ4.14.23 – ПЗ	Пояснительная записка.	Исходно-разрешительная документация
2		2	сМ4.14.23 – ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка.	
3	1	3.1	сМ4.14.23 – АР3.1	Архитектурные решения. Корпус 1	
	2	3.2	сМ4.14.23 – АР3.2	Архитектурные решения. Корпус 2	
	3	3.3	сМ4.14.23 – АР3.3	Архитектурные решения. Корпус 3	
	4	3.4	сМ4.14.23 – АР3.4	Архитектурные решения. Корпус 4	
	5	3.5	сМ4.14.23 – АР3.5	Архитектурные решения. Пояснительная записка	
	6	3.6	сМ4.14.23 – АР 3.6	Архитектурные решения. Расчет инсоляции и КЕО	
4	1	4.1	сМ4.14.23 – КР4.1	Конструктивные и объемно-планировочные решения. Корпус 1	
	2	4.2	сМ4.14.23 – КР4.2	Конструктивные и объемно-планировочные решения. Корпус 2	
	3	4.3	сМ4.14.23 – КР4.3	Конструктивные и объемно-планировочные решения. Корпус 3	
	4	4.4	сМ4.14.23 – КР4.4	Конструктивные и объемно-планировочные решения. Корпус 4	
			сМ4.14.23 – КР_Расчеты	Конструктивные расчеты	Приложение
5				Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений.	
	1	5.1.1	сМ4.14.23 – ИОС 5.1.1	Система электроснабжения. Корпус 1	
	2	5.1.2	сМ4.14.23 – ИОС 5.1.2	Система электроснабжения. Корпус 2	
	3	5.1.3	сМ4.14.23 – ИОС 5.1.3	Система электроснабжения. Корпус 3	
	4	5.1.4	сМ4.14.23 – ИОС 5.1.4	Система электроснабжения. Корпус 4	
	5	5.1.5	сМ4.14.23 – ИОС 5.1.4	Наружное электроосвещение.	
5	2	5.2.1	сМ4.14.23 – ИОС 5.2.1	Система водоснабжения. Корпус 1	
		5.2.2	сМ4.14.23 – ИОС 5.2.2	Система водоснабжения. Корпус 2	
		5.2.3	сМ4.14.23 – ИОС 5.2.3	Система водоснабжения. Корпус 3	
		5.2.4	сМ4.14.23 – ИОС 5.2.4	Система водоснабжения. Корпус 4	
		5.2.5	сМ4.14.23 – ИОС 5.2.5	Наружные сети водоснабжения для 1-го этапа строительства	
		5.2.6	сМ4.14.23 – ИОС 5.2.6	Наружные сети водоснабжения для 2-го этапа строительства	
	3	5.3.1	сМ4.14.23 – ИОС 5.3.1	Система водоотведения. Корпус 1	

						сМ4.14.23 –СП				
						Российская Федерация город Санкт-Петербург, внутригородская территория (внутригородское муниципальное образование) города федерального значения город Пушкин, город Пушкин, кадастровый номер 78:42:0018222:8457				
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата					
						Малоэтажные многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями		Стадия	Лист	Листов
ГАП		Лапшин			01.24			П	1	2
ГИП		Гроссман			01.24					
Исполнил		Гроссман			01.24	Состав проекта		ООО "Студия М4"		
Н. контр.		Гроссман			01.24					

		5.3.2	сМ4.14.23 – ИОС 5.3.2	Система водоотведения. Корпус 2	
		5.3.3	сМ4.14.23 – ИОС 5.3.3	Система водоотведения. Корпус 3	
		5.3.4	сМ4.14.23 – ИОС 5.3.4	Система водоотведения. Корпус 4	
		5.3.5	сМ4.14.23 – ИОС 5.3.5	Наружные сети канализации для 1-го этапа строительства	
		5.3.6	сМ4.14.23 – ИОС 5.3.6	Наружные сети канализации для 2-го этапа строительства	
5	4			Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений.	
		5.4.1	сМ4.14.23 – ИОС 5.4.1	Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Корпус 1	
		5.4.2	сМ4.14.23 – ИОС 5.4.2	Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Корпус 2	
		5.4.3	сМ4.14.23 – ИОС 5.4.3	Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Корпус 3	
		5.4.4	сМ4.14.23 – ИОС 5.4.4	Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Корпус 4	
		5.4.5	сМ4.14.23 – ИОС 5.4.5	Индивидуальный тепловой пункт.	
		5.4.6	сМ4.14.23 – ИОС 5.4.6	Тепловые сети	
5	5			Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений.	
		5.5.1	сМ4.14.23 – ИОС 5.5.1	Сети связи радиификации, телефонизации, телевидения. Диспетчеризация. Система контроля управления доступом. Видеонаблюдение. Корпус 1	
		5.5.2	сМ4.14.23 – ИОС 5.5.2	Сети связи радиификации, телефонизации, телевидения. Диспетчеризация. Система контроля управления доступом. Видеонаблюдение. Корпус 2	
		5.5.3	сМ4.14.23 – ИОС 5.5.3	Сети связи радиификации, телефонизации, телевидения. Диспетчеризация. Система контроля управления доступом. Видеонаблюдение. Корпус 3	
		5.5.4	сМ4.14.23 – ИОС 5.5.4	Сети связи радиификации, телефонизации, телевидения. Диспетчеризация. Система контроля управления доступом. Видеонаблюдение. Корпус 4	
		5.5.5	сМ4.14.23 – ИОС 5.5.5	Сети связи Наружные сети радиификации, телефонизации, телевидения	
6		6	сМ4.14.23 – ТХ	Технологические решения	
7		7	сМ4.14.23 – ПОС	Проект организации строительства	
8		8.1	сМ4.14.23 – ООС 8.1	Мероприятия по охране окружающей среды. Период эксплуатации	
		8.2	сМ4.14.23 – ООС 8.2	Мероприятия по охране окружающей среды. Период строительства	
9		9	сМ4.14.23 – ПБ 9	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.	
10		10	сМ4.14.23 – ОДИ	Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	
11		11	сМ4.14.23 – ЭФ	Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов.	

Приложение:

1. Конструктивные и объемно-планировочные решения. Расчеты;
2. Отчет об инженерно-топографических изысканиях;
3. Отчет об инженерно-геологических изысканиях;
4. Отчет об инженерно-экологических изысканиях;

						сМ4.14.23– СП	Лист
							2
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

Содержание тома										
Обозначение						Наименование				Примечание
сМ4.14.23 – ПЗУ. СТ						Содержание тома				1 лист
сМ4.14.23 - ПЗУ. ПЗ						Пояснительная записка				12 листов
сМ4.14.23 - ПЗУ						Графические материалы				6 листов
сМ4.14.23 – ПЗУ, л.1						Ситуационный план.				1 лист
сМ4.14.23 – ПЗУ, л.2						Схема планировочной организации земельного участка.				1 лист
сМ4.14.23 – ПЗУ, л.3						План организации рельефа.				1 лист
сМ4.14.23 – ПЗУ, л.4						План земляных масс.				1 лист
сМ4.14.23 – ПЗУ, л.5						Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения.				1 лист
сМ4.14.23 – ПЗУ, л.6						План благоустройства территории.				1 лист
Всего 19 листов										

						сМ4.14.23 – ПЗУ. СТ					
						Российская Федерация, город Санкт-Петербург, внутригородская территория (внутригородское муниципальное образование) города федерального значения город Пушкин, город Пушкин, кадастровый номер 78:42:0018222:8457					
Изм.	Кол.уч	Лист	Подок	Подп.	Дата	Малоэтажные многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями			Стадия	Лист	Листов
ГИП		Гроссман			12.23				П	1	
Разраб.		Нефедова			12.23						
						Содержание тома			ООО «Студия М4»		
Н. контр.		Гроссман			12.23						

а) Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

Общие данные.

Проектная документация по объекту «Малоэтажные многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями» выполнена на основании:

Разрешительная документация:

- Градостроительный план земельного участка РФ-78-2-12-000-2023-2669-0.
- Задание на проектирование.

Нормативные документы:

- СП 42.13330.2016 «СНИП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
- СП 113.13330.2016 "СНИП 21-02-99* «Стоянки автомобилей».
- СП 59.13330.2020 "СНИП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».
- СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
- СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий».
- Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга №85 от 26.02.2021 (далее ПЗЗ).
- Постановление №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию с изм. на 6 мая 2023 года.

Участок для строительства малоэтажных многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями расположен по адресу: Санкт-Петербург, Пушкинский район, город Пушкин с кадастровым номером 78:42:0018222:8457 и ограничен:

- с северо-запада – территорией котельной (кад. номер участка 78:42:18222:8455);
- с севера – территорией школы на 825 мест (кад. номер участка 78:42:18222:8454)
- с северо-востока – территорией детского сада на 330 мест (кад. номер участка 78:42:18222:8456);
- с востока – проектируемой улицей Пушkinsкая;
- с юго-востока – проектируемой улицей Карамзинская;
- с юга – проектируемой улицей Архитектора Данини;
- с юго-запада – участком, предназначенным для строительства многоярусных гаражей (кад.номер 78:42:0018222:8458
- с запада – реконструируемой улицей Гусарская.

						сМ4.14.23 - ПЗУ				
						Российская Федерация, город Санкт-Петербург, внутригородская территория (внутригородское муниципальное образование) города федерального значения город Пушкин, город Пушкин, кадастровый номер 78:42:0018222:8457				
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата					
ГИП		Гроссман			12.23	Малоэтажные многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями		Стадия	Лист	Листов
Разработал		Нефедова			12.23			П	1	12
						Пояснительная записка		ООО «Студия М4»		
Н. контр.		Богданов			12.23					

В настоящее время рассматриваемый участок полностью свободен от застройки и представляет собой бывшие сельскохозяйственные поля с системой осушительных канав. Непосредственно под пятном застройки инженерные коммуникации и зеленые насаждения отсутствуют. В западной части участка на углу корпуса 1 отмечена бетонная плита толщиной 0,30 м. С большей части поверхности вскрыт естественный растительный покров, местами по периметру площадки встречаются поросли кустарника ивы и облепихи. Рельеф участка относительно ровный. Отметки рельефа по данным привязки устьев выработок составляют 59,3 – 58,3 м

а 1) Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка.

Земельный участок полностью расположен в границах:

- объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга: единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия ЗРЗ(42)27 Пушкинского района.
- третьей подзоны приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково);
- пятой подзоны приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково);
- шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома совместного базирования «Пушкин»;
- третьей подзоны приаэродромной территории аэродрома совместного базирования «Пушкин»;
- четвертой подзоны приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково);
- шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково);
- четвертой подзоны приаэродромной территории аэродрома совместного базирования «Пушкин»;
- приаэродромной территории аэродрома совместного базирования «Пушкин»;

б) 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.

В границе земельного участка санитарно-защитные зоны отсутствуют.

в) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента и регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент).

Схема планировочной организации земельного участка решена в соответствии с санитарными и противопожарными требованиями, условиями инсоляции и освещенности помещений, окружающей застройки, а также в увязке с проектируемой застройкой квартала, сетью внутриквартальных проездов и тротуаров.

Согласно, «Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (далее ПЗЗ), данный земельный участок находится в границах зоны Т2Ж1, в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия ЗРЗ(42)27 и имеет следующие требования, установленные градостроительным регламентом для данной территориальной зоны:

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 35%;
- максимальное количество этажей надземной части зданий на земельном участке – 4 этажа, включая мансардный;
- максимальная высота зданий, строений, сооружений – 18 (23) м:
18 м – высота объекта; (23) – высота объекта до наивысшей точки (с учетом акцента).
- минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка – 3 м.

						сМ4.14.23 - ПЗУ	Лист
							1.2
Изм.	Код.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

В соответствии с Заданием Заказчика, на территории предусматривается размещение комплекса многоквартирных жилых домов, состоящего из 4-х этажных корпусов № 1-4. Посадка всех жилых корпусов организована параллельно северной границе земельного участка с ориентацией продольных сторон жилых домов в направлении север-юг и с учетом минимальных отступов от красных линий. Практически везде данные отступы превышают 10 м, кроме юго-западного угла корпуса 2, где выдержано минимальное значение в 3 м. Корпуса 1 и 3 состоят из 8 секций, корпуса 2 и 4 – из 10 секций. Наименование секций приняты по типу «С2.3», где первая цифра «2» - номер корпуса, а вторая цифра «3» - номер секции. Жилые дома сформированы в замкнутые (корп.1-3) и полузамкнутые (корп.4) жилые группы, позволяющие создать безопасное внутреннее дворовое пространство. Арки для въезда во двор предусмотрены в секциях С1.2, С2.3 и С3.6.

В секциях С1.5, С2.9, С2.10, С3.7, С3.8, С4.1, С4.9, С4.10 на первых этажах размещены встроенные помещения – магазины непродовольственных товаров. Выходы из данных помещений изолированы от жилой части и организованы в сторону улиц. Для магазинов непродовольственных товаров с юго-восточных сторон от корпусов 2-4 предусмотрены погрузочно-разгрузочные площадки, площадью 90 кв.м. каждая. Для корпуса 1 устройство подобной площадки не предусмотрено, так как в нем находится только одно встроенное помещение, площадью 29,76 кв.м, (менее 100 кв.м), а погрузочно-разгрузочные работы производятся вручную с помощью подсобных средств (тележки).

Строительство предполагается вести в 2 этапа. Границы этапов назначены из условия максимального обеспечения жителей 1-го этапа всеми необходимыми элементами планировочной структуры на время строительства 2-го. Таким образом, территория 1-го этапа включает в себя корпуса 3 и 4, и занимает всю центральную, восточную часть участка, а также выезд на ул. Гусарская, расположенный с северо-западной стороны. Граница 2-го этапа строительства располагается в западной части участка и включает в себя корпуса 1 и 2.

Для обслуживания населения в каждом дворе жилого дома, как 1-го, так и 2-го этапов строительства предусмотрены площадки для игр, отдыха и занятий физкультурой. С северной стороны корпуса 4 между корп.1 и корп.3 на территории 1-го этапа строительства располагается зона спортивных площадок, состоящая из площадок для игры в волейбол/баскетбол (2 шт.) и 4-х теннисных площадок. На участках, свободных от застройки, предусматривается устройство газонов.

В южной и юго-восточной части участка 1-го этапа строительства располагаются открытые автостоянки общей вместимостью 219 м/м, которые включают в себя машиноместа для МГН (35 м/м), в том числе специализированные для инвалидов на креслах-колясках (14 м/м), а также места для электромобилей (14 м/м). Все стоянки отнесены на нормативные расстояния от фасадов зданий не менее чем на 10 м. Автостоянки и 2 мусоросборные площадки для 2-го этапа строительства располагаются с западной стороны от корпусов 1 и 2. Суммарное количество машиномест, размещенных на данной автостоянке составляет 136 м/м. Из них 28 м/м для МГН, включая 8 м/м для инвалидов-колясочников, а также 15 м/м для электромобилей.

Въезды на территорию участка осуществляются с ул. Гусарская на северо-западе, и с ул. Карамзинская на юго-востоке (2 въезда). Вдоль всех проездов предусмотрено устройство тротуаров, связанных в единую сеть с проектируемой пешеходной зоной квартала. Для создания безопасной и комфортной жилой среды проектом не предусматривается свободное движение автотранспорта по территории участка. Предполагается лишь временный подъезд ко всем входным группам со стороны двора по асфальтобетонному тротуару с возможностью ограниченного движения личного и обслуживающего транспорта.

Рядом с северо-западной границей размещено здание ТП-1, подъезд к которой осуществляется со стороны ул.Гусарская. Также с данного проезда организован подъезд пожарных машин к территории школы, расположенной на соседнем участке, по асфальтобетонному покрытию.

						сМ4.14.23 - ПЗУ	Лист
							1.3
Изм.	Код.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

Пожаротушение жилых корпусов, как со стороны двора, так и с большей части внешних сторон осуществляется с пожарного проезда шириной 3,5 м, включающего в себя асфальтобетонный тротуар шириной 2 м и укрепленный газон шириной 1,5 м. Данные покрытия рассчитаны на нагрузку от пожарной машины. Подъезд пожарных машин к западным фасадам корпусов 1 и 2, а также к южному фасаду корпуса 4 предусмотрен по асфальтобетонному проезду шириной 6,5 м. Все пожарные проезды находятся на нормативных расстояниях от фасадов зданий 5-8 м.

На участке размещено 4 мусоросборных площадки – 2 шт. в юго-восточной части 1-го этапа строительства и 2 шт. на западе 2-го этапа строительства. Все площадки предусмотрены для раздельного сбора мусора (включая крупногабаритные отходы). По мере накопления, весь мусор вывозится спецтранспортом по схеме мусороудаления квартала.

Расчет минимальной доли озеленения земельного участка.

I этап строительства (корпуса 3 и 4).

1. Жилой дом

(п.1.9.6 Табл.1.3, п.п.1, Приложение 8, ПЗЗ СПб)

Норма озеленения на 100 кв.м. общей площади квартир 23 кв.м

Общая площадь квартир 22608.16 кв.м.

Необходимая площадь озеленения 5200 кв.м.

2. Встроенные помещения:

(п.1.9.6 Табл.1.3, п.п.1, Приложение 8, ПЗЗ СПб)

Норма озеленения на 100 кв.м. общей площади встроенных помещений 15 кв.м

Общая площадь встроенных помещений 1711.63 кв.м

Необходимая площадь озеленения 257 кв.м.

Итого:

Необходимая площадь озеленения 5457 кв.м.

Размещено на земельном участке всего, в т.ч: 23853 кв.м.

- площадь газонного покрытия 22659 кв.м.

- площадь набивного покрытия 738 кв.м.

- площадь покрытия из резиновой крошки 456 кв.м.

II этап строительства (корпуса 1 и 2).

1. Жилой дом

(п.1.9.6 Табл.1.3, п.п.1, Приложение 8, ПЗЗ СПб)

Норма озеленения на 100 кв.м. общей площади квартир 23 кв.м

Общая площадь квартир 23346.48 кв.м.

Необходимая площадь озеленения 5370 кв.м.

2. Встроенные помещения:

(п.1.9.6 Табл.1.3, п.п.19, Приложение 8, ПЗЗ СПб)

Норма озеленения на 100 кв.м. общей площади встроенных помещений 15 кв.м

Общая площадь встроенных помещений 697.67 кв.м

Необходимая площадь озеленения 105 кв.м.

Итого:

Необходимая площадь озеленения 5475 кв.м.

Размещено на земельном участке всего, в т.ч: 9310 кв.м.

- площадь газонного покрытия 8236 кв.м.

- площадь набивного покрытия 456 кв.м.

- площадь покрытия из резиновой крошки 618 кв.м.

						сМ4.14.23 - ПЗУ	Лист
							1.4
Изм.	Код.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

Расчет минимального количества машиномест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка.

I этап строительства (корпуса 3 и 4).

1. Жилой дом

(п.1.10.1 Табл.2.3, п.п.2, Приложение 8, ПЗЗ СПб)

Норма стоянок на 80 кв.м. общей площади квартир

1 м/м

Общая площадь квартир

22608.16 кв.м.

Необходимое количество машиномест

283 м/м

2. Встроенные помещения:

(п.1.10.1 Табл.2.3, п.п.6, 7, Приложение 8, ПЗЗ СПб)

- магазины непродовольственных товаров

Норма стоянок на 50 кв.м общей площади

1 м/м

Общая площадь встроенных помещений

1410.20 кв.м

Необходимое количество машиномест

28 м/м

- размещение участкового уполномоченного полиции

Норма стоянок на 70 кв.м общей площади

1 м/м

Общая площадь встроенных помещений

89.53 кв.м

Необходимое количество машиномест

1 м/м

- подростково-молодежный клуб

Норма стоянок на 5 работников

1 м/м

Количество работников

6 чел.

Необходимое количество машиномест

1 м/м

Норма стоянок на 10 единовременных посетителей

1 м/м

Количество единовременных посетителей

50 чел.

Необходимое количество машиномест

5 м/м

Итого:

Количество необходимых автостоянок, в т.ч.

318 м/м

- на открытых площадках на территории участка (min 12,5%)

40 м/м

в т.ч., для всех групп МГН на участке (10%)

4 м/м

- расчетное количество м/мест МГН (ПЗЗ СПб №524):

в т.ч., для МГН (10%),

32 м/м

из них специализированных (30% от МГН)

10 м/м

- расчетное количество м/мест МГН (СП 59.13330.2020):

в т.ч., для МГН (10%),

32 м/м

из них специализированных (8м/м + 2% свыше 200м/м)

11 м/м

- стоянок для электромобилей (1600 кв.м общей площади

на 1 эл/м)

14 эл/м

Размещено всего, в том числе:

318 м/м

- на открытых площадках на территории участка

219м/м

в т.ч. стоянки для электромобилей

14 эл/м

машиномест для МГН (специализированных) *

35 м/м (14 м/м)

- в многоэтажных гаражах квартала 1 (4 гаража на 228 м/м каждый)

99 м/м

* - 3 м/м для специализированных МГН предусмотрены для II этапа строительства.

						сМ4.14.23 - ПЗУ	Лист
							1.5
Изм.	Код.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

II этап строительства (корпуса 1 и 2).

1. Жилой дом

(п.1.10.1 Табл.2.3, п.п.2, Приложение 8, ПЗЗ СПб)

Норма стоянок на 80 кв.м. общей площади квартир

1 м/м

Общая площадь квартир

23346.48 кв.м.

Необходимое количество машиномест

292 м/м

2. Встроенные помещения:

(п.1.10.1 Табл.2.3, п.п.6, 7, Приложение 8, ПЗЗ СПб)

- магазины непродовольственных товаров

Норма стоянок на 50 кв.м общей площади

1 м/м

Общая площадь встроенных помещений

697.67 кв.м

Необходимое количество машиномест

14 м/м

Итого:

Количество необходимых автостоянок, в т.ч.

306 м/м

- на открытых площадках на территории участка (min 12,5%)

28 м/м

в т.ч., для всех групп МГН на участке (10%)

4 м/м

- расчетное количество м/мест МГН (ПЗЗ СПб №524):

в т.ч., для МГН (10%),

31 м/м

из них специализированных (30% от МГН)

10 м/м

- расчетное количество м/мест МГН (СП 59.13330.2020):

в т.ч., для МГН (10%),

31 м/м

из них специализированных (8м/м + 2% свыше 200м/м)

11 м/м

- стоянок для электромобилей (1600 кв.м общей площади на 1 эл/м)

15 эл/м

Размещено всего, в том числе:

306 м/м

- на открытых площадках на территории участка

136 м/м

в т.ч. стоянки для электромобилей

15 эл/м

машиномест для МГН (специализированных) *

28 м/м (8 м/м)

- в многоэтажных гаражах квартала 1 (4 гаража на 228 м/м каждый)

170 м/м

* - 3 м/м для специализированных МГН размещены на территории I этапа строительства.

Расчет минимального количества мест на погрузочно-разгрузочных площадках на земельном участке.

Корпус 1.

Встроенные помещения – магазины непродовольственных товаров:

(п.1.11.1 - п.1.11.3, Приложение 8, ПЗЗ СПб)

Норма мест на 100-1500 кв.м общей площади объекта

1 место

Площадь 1 места на площадке

90 кв.м.

Общая площадь встроенных помещений

29.76 кв.м

Необходимое количество мест

- (*)

Корпус 2.

Встроенные помещения – магазины непродовольственных товаров:

(п.1.11.1 - п.1.11.3, Приложение 8, ПЗЗ СПб)

Норма мест на 100-1500 кв.м общей площади объекта

1 место

Площадь 1 места на площадке

90 кв.м.

Общая площадь встроенных помещений

667.91 кв.м

Необходимое количество мест

1 место

						сМ4.14.23 - ПЗУ	Лист
							1.6
Изм.	Код.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

Корпус 3.**Встроенные помещения – магазины непродовольственных товаров:**

(п.1.11.1 - п.1.11.3, Приложение 8, ПЗЗ СПб)

Норма мест на 100-1500 кв.м общей площади объекта

1 место

Площадь 1 места на площадке

90 кв.м.

Общая площадь встроенных помещений

578.38 кв.м

Необходимое количество мест

1 место

Корпус 4.**Встроенные помещения – магазины непродовольственных товаров:**

(п.1.11.1 - п.1.11.3, Приложение 8, ПЗЗ СПб)

Норма мест на 100-1500 кв.м общей площади объекта

1 место

Площадь 1 места на площадке

90 кв.м.

Общая площадь встроенных помещений

831.82 кв.м

Необходимое количество мест

1 место

(*) – все погрузочно-разгрузочные работы осуществляются вручную
с помощью подсобных средств (тележки).

Расчет минимального количества мест для хранения велосипедного транспорта на земельном участке.

I этап строительства (корпуса 3 и 4).**2. Жилой дом**

(п.1.13.1 Табл.3, п.п.1, Приложение 8, ПЗЗ СПб)

Норма вело-мест на 280 кв.м. общей площади квартир

1 в/м

Общая площадь квартир

22608.16 кв.м.

Необходимое количество вело-мест

81 в/м

2. Встроенные помещения:

(п.1.13.1 Табл.3, п.п.5, 9, Приложение 8, ПЗЗ СПб)

- магазины непродовольственных товаров

Норма стоянок на 40 кв.м торговой площади

1 в/м

Общая площадь встроенных помещений

1410.20 кв.м

Необходимое количество вело-мест

35 в/м

- размещение участкового уполномоченного полиции

Норма стоянок на 100 кв.м общей площади

1 в/м

Общая площадь встроенных помещений

89.53 кв.м

Необходимое количество вело-мест

1 в/м

- подростково-молодежный клуб

Норма стоянок на 50 работников

1 в/м

Количество работников

6 чел.

Необходимое количество вело-мест

1 в/м

Норма стоянок на 50 единовременных посетителей

1 в/м

Количество единовременных посетителей

50 чел.

Необходимое количество вело-мест

1 в/м

Итого:

Количество необходимых вело-мест

119 в/м

Размещено на земельном участке всего

120 в/м

(площадь велопарковки составляет не менее 1 кв.м. на велосипед)

						сМ4.14.23 - ПЗУ	Лист
							1.7
Изм.	Код.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

II этап строительства (корпуса 1 и 2).

2. Жилой дом

(п.1.13.1 Табл.3, п.п.1, Приложение 8, ПЗЗ СПб)

Норма вело-мест на 280 кв.м. общей площади квартир

Общая площадь квартир

Необходимое количество вело-мест

1 в/м

23346.48 кв.м.

83 в/м

2. Встроенные помещения:

(п.1.13.1 Табл.3, п.п. 9, Приложение 8, ПЗЗ СПб)

- магазины непродовольственных товаров

Норма стоянок на 40 кв.м торговой площади

Общая площадь встроенных помещений

Необходимое количество вело-мест

1 в/м

697.67 кв.м

17 в/м

Итого:

Количество необходимых вело-мест

Размещено на земельном участке всего

(площадь велопарковки составляет не менее 1 кв.м. на велосипед)

100 в/м

100 в/м

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

NN п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество, кв.м.		
			I этап (корп. 3, 4)	II этап (корп. 1, 2)	Всего
I.	Площадь земельного участка по ГПЗУ	м ²	30411+/-61		
II.	Площадь земельного участка в границах этапов строительства	м ²	47530	27010	74540
1.	Площадь застройки жилых домов, кроме того, площадь БКТП	м ²	8680 -	8590 28	17270 28
2.	Площадь покрытий, кроме того, (в площади застройки), в т.ч.:	м ²	14997 (108)	7660 (174)	24079 (282)
	- асфальтобетонное покрытие отмотки, кроме того, (в площади застройки)	м ²	1020 (7)	1015 (0)	2035 (7)
	- асфальтобетонное покрытие проездов	м ²	7040	3757	10797
	- асфальтобетонное покрытие тротуаров, кроме того, (в площади застройки)	м ²	4917 (95)	2888 (174)	7805 (269)
	- покрытие из усиленного газона, кроме того, (в площади застройки)	м ²	2020 (6)	1422 (0)	3442 (6)
3.	Площадь озеленения, кроме того, (в площади застройки)	м ²	23853 (39)	9310 (0)	33163 (39)
	- набивное покрытие площадок	м ²	738	456	1194
	- покрытие из резиновой крошки	м ²	456	618	1074
	- газонное покрытие, кроме того, (в площади застройки)	м ²	22659 (39)	8236 (0)	30895 (39)
III.	Процент озеленения	%	50	34	44
IV.	Процент застройки	%	18	32	23

						сМ4.14.23 - ПЗУ	Лист
							1.8
Изм.	Код.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

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

Для проектируемой территории в период с ноября-декабря 2023 г. по январь 2024 г. ООО «Трестом ГРИИ» были выполнены инженерно-геологические изыскания (шифр 377—23(611)-ИГИ), в соответствии с которыми рассматриваемый участок располагается на территории бывших сельскохозяйственных угодий, пересечен дренажными канавами и свободен от застройки. В границах проектирования водные объекты не располагаются. Ближайшими водными объектами к участку изысканий являются Гуммолосарский ручей, ориентировочно расположенный в 1 км на север от границы участка и Тярлевский ручей, примерно в 200 м на юг от участка изысканий.

В геоморфологическом отношении участок расположен на Ордовикском плато и входит в пределы Ижорской возвышенности.

В геологическом строении территории в пределах глубины бурения до 14,0 м принимают участие верхнечетвертичные, ордовикские и кембрийские отложения. С поверхности вскрыт почвенно-растительный слой мощностью 0,2-0,5 м. Четвертичные отложения представлены верхнечетвертными ледниковыми отложениями Лужского стадиала. Ледниковые отложения лужской стадии оледенения, мощностью от 1,7 до 5,5 м, распространены повсеместно, залегают под почвенно-растительным слоем. Ордовикская система, представленная отложениями нижнего Ордовика (щебень известняка с суглинистым и супесчаным заполнителем ИГЭ 5, глыбовые грунты ИГЭ 6, песчаник, сланец и песок), которые развиты преимущественно в восточной, центральной и западной частях площадки, и залегают непосредственно под четвертичными отложениями.

В гидрогеологическом отношении рассматриваемый участок характеризуется наличием грунтовых вод со свободной поверхностью, двух напорных водоносных горизонтов подземных вод. Так как под почвенно-растительным слоем в основном залегают суглинки и супеси твердой консистенции ИГЭ 2 и ИГЭ 3, являющиеся водоупором, в неблагоприятные периоды года (при обильном выпадении атмосферных осадков и снеготаяния) возможно появление сезонных грунтовых вод, носящих характер верховодки с быстрой разгрузкой на пониженные участки. В период производства буровых работ (ноябрь-декабрь 2023 и январь 2024 г.) грунтовые воды типа верховодка на участке не зафиксированы. В засушливые периоды года верховодка отсутствует. Грунтовые воды со свободной поверхностью приурочены к пескам пылеватым плотным ИГЭ 1 и встречены локально в северо-западной части участка корпуса 1 на глубине 1,5 м. Максимальное положение уровня грунтовых вод предполагается вблизи дневной поверхности, т.к. данные грунтовые воды гидравлически связаны с сезонными грунтовыми водами типа «верховодка». Питание водоносного горизонта происходит за счет инфильтрации атмосферных осадков.

Проектом предусматривается устройство насыпи по всей проектируемой территории в среднем на 1,2-1,5 м. Для защиты заглубленных частей проектируемых зданий предусмотрена гидроизоляция.

е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой.

Организация рельефа участка решена в увязке с существующими и директивными отметками окружающей территории. Водоотвод решен поверхностным способом со сбором ливневых вод в дождеприемные колодцы с дальнейшим их поступлением в сеть внутриквартальной дождевой канализации. Проектные уклоны назначены в пределах нормативных значений: продольные 0,5-1,5%; поперечные 1-2%.

За отметку относительного 0.00 приняты следующие абс. отметки:

- корпус 1 – абс.отм. 61.00 м;
- корпус 2 – абс.отм. 60.85 м;
- корпус 3 – абс.отм. 61.30 м;
- корпус 4 – абс.отм. 61.15 м;

						сМ4.14.23 - ПЗУ	Лист
							1.9
Изм.	Код.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

Для организации рельефа на участке устраивается насыпь. Для устройства насыпи используется грунт от устройства фундамента здания, автодорожных покрытий и инженерных сетей, помимо этого часть грунта необходимо привезти. Для устройства газонов и посадки деревьев и кустарников используется плодородный слой почвы, предварительно снятый с территории участка.

ж) Описание решений по благоустройству территории.

Для обслуживания населения в каждом дворе жилого дома, как 1-го, так и 2-го этапов строительства предусмотрены площадки для игр, отдыха и занятий физкультурой. При этом, каждая секция жилых домов имеет выход, как во внутренний двор, так и на основную территорию участка. Данные площадки размещены с учетом нормативных расстояний до окон жилых домов. На всех площадках на рабочей стадии проектирования (в рамках разработки проекта ландшафтного дизайна) будет предусмотрена установка игрового и спортивного оборудования, малых архитектурных форм соответствующего функционального назначения, а также расстановка скамеек для отдыха, урн и бетонных цветочниц на остальной территории участка.

На территории, не занятой застройкой и покрытиями, предусмотрено устройство газонов, посадка деревьев и кустарников. Процент озеленения 1-го этапа строительства составляет 50%, 2-го этапа строительства – 34%, всего участка – 44%.

Описание конструкции дорожных одежд.

На проездах принята следующая конструкция дорожной одежды:

- асфальтобетон горячий плотный тип А марки I, на вязком битуме БНД и БН марки 60/90, толщиной 0,05 м
- асфальтобетон крупнозернистый горячий пористый марки I, на вязком битуме БНД и БН марки 60/90, толщиной 0,07 м
- готовая ЩПС С5 (фр.0-40), толщиной 0,28 м
- песок мелкий (содержание пылевато-глинистой фракции до 5%), толщиной 0,56 м
- геотекстиль плотностью 250 г/м²

Конструкция асфальтобетонного тротуара, предусмотренного для возможности проезда пожарной техники:

Tun I.

- асфальтобетон горячий плотный тип А марки I, на вязком битуме БНД и БН марки 60/90, толщиной 0,04 м
- асфальтобетон крупнозернистый горячий пористый марки I, на вязком битуме БНД и БН марки 60/90, толщиной 0,06 м
- готовая ЩПС С5 (фр.0-40), толщиной 0,28 м
- песок мелкий (содержание пылевато-глинистой фракции до 5%), толщиной 0,56 м
- геотекстиль плотностью 250 г/м²

Конструкция площадок для игр и отдыха принимается из набивного и резинового покрытий:

Tun II.

- гранитный отсев кр.фр 0-5 мм, толщиной 0,01 м
- уплотненный гранитный щебень М1000, фр.3-10 мм с расклинцовкой, толщиной 0,04 м
- готовая ЩПС С5 (фр.0-40), толщиной 0,15 м
- песок мелкий/средней крупности, толщиной 0,20 м
- геотекстиль плотностью 150 г/м²

						сМ4.14.23 - ПЗУ	Лист
							1.10
Изм.	Код.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

Tun III.

- покрытие из резиновой крошки, толщиной 0,015 м
- гранитный отсев кр.фр. 0-5 мм, толщиной 0,05 м
- готовая ЩПС С5 (фр.0-40), толщиной 0,15 м
- песок мелкий, толщиной 0,25 м
- геосинтетический материал иглопробивной 200 г/м²

Конструкция отмотки предусмотрена из асфальтобетона:

Tun IV.

- асфальтобетон песчаный плотный типа Г, Д марки III, IV толщиной 0,04 м;
- готовая ЩПС С5, толщиной 0,15 м
- песок мелкий, толщиной 0,20 м

Для возможности проезда пожарных машин часть газонного покрытия выполняется укрепленной:

Tun V.

- плодородный слой толщиной 0,15 м;
- готовая ЩПС С5 (фр.0-40), толщиной 0,20 м
- песок мелкий, толщиной 0,30 м
- геотекстиль плотностью 250 г/м²

Конструкция погрузочно-разгрузочных площадок и подъездов к ним:

Tun VI.

- асфальтобетон горячий плотный тип А марки I, на вязком битуме БНД и БН марки 60/90, толщиной 0,04 м
- асфальтобетон крупнозернистый горячий пористый марки I, на вязком битуме БНД и БН марки 60/90, толщиной 0,06 м
- готовая ЩПС С5 (фр.0-40), толщиной 0,28 м
- песок мелкий (содержание пылевато-глинистой фракции до 5%), толщиной 0,56 м
- геотекстиль плотностью 250 г/м²

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 0,10-0,15 м. Для возможности передвижения маломобильной группы населения в местах пересечения пешеходных путей с проезжей частью высота бортового камня снижена до 0,015 м в соответствии с СП 59.13330.2020, п.5.1.9.

Обоснование решений по инженерно-техническому обеспечению.

Непосредственно под участком существующие инженерные коммуникации отсутствуют.

Инженерное обеспечение проектируемых зданий планируется от магистральных и внутриквартальных коммуникаций. В проекте предусматривается прокладка хозяйственно-питьевого водопровода, теплосети, зоны низковольтных кабелей от проектируемых БКТП до ГРЩ зданий и телефонной канализации. Также по территории участка проходят хозяйственно-бытовая и дождевая канализации со сбором стоков в магистральные сети и кабели освещения с установкой опор освещения. Проектируемые трассы инженерных сетей разработаны с минимальным количеством пересечений.

						сМ4.14.23 - ПЗУ	Лист
							1.11
Изм.	Код.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

э) Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства – для объектов производственного назначения.

Объекты производственного значения в пределах границы земельного участка отсутствуют.

и) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения.

Объекты производственного значения в пределах границы земельного участка отсутствуют.

к) Характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) – для объектов производственного назначения.

Объекты производственного значения в пределах границы земельного участка отсутствуют.

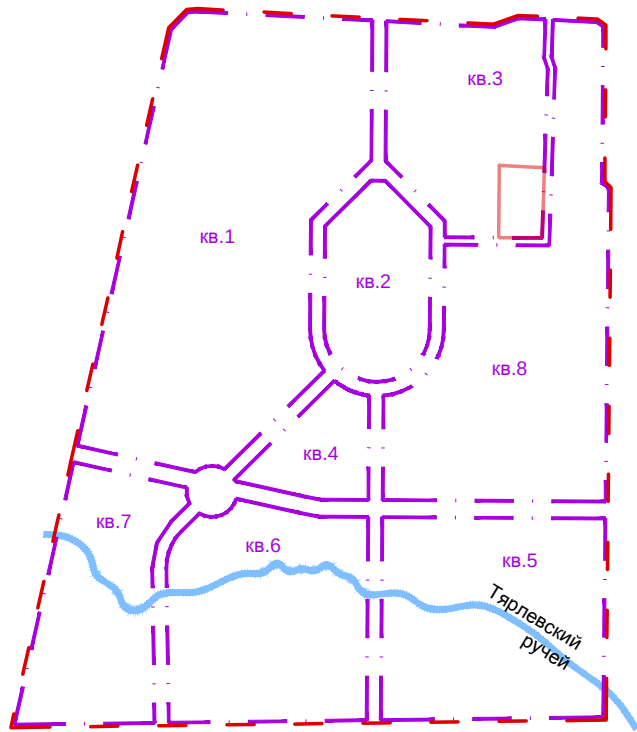
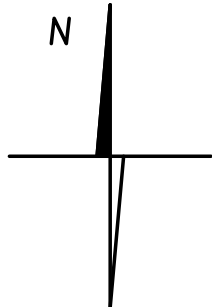
л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения.

Въезды на территорию участка осуществляются с ул. Гусарская на северо-западе, и с ул. Карамзинская на юго-востоке (2 въезда). Вдоль всех проездов предусмотрено устройство тротуаров, связанных в единую сеть с проектируемой пешеходной зоной квартала. Для создания безопасной и комфортной жилой среды проектом не предусматривается свободное движение автотранспорта по территории участка. Предполагается лишь временный подъезд ко всем входным группам со стороны двора по асфальтобетонному тротуару с возможностью ограниченного движения личного и обслуживающего транспорта.

Пожаротушение жилых корпусов, как со стороны двора, так и с большей части внешних сторон осуществляется с пожарного проезда шириной 3,5 м, включающего в себя асфальтобетонный тротуар шириной 2 м и усиленный газон шириной 1,5 м. Данные покрытия рассчитаны на нагрузку от пожарной машины. Подъезд пожарных машин к западным фасадам корпусов 1 и 2, а также к южному фасаду корпуса 4 предусмотрен по асфальтобетонному проезду шириной 6,5 м. Все пожарные проезды находятся на нормативных расстояниях от фасадов зданий 5-8 м.

						сМ4.14.23 - ПЗУ	Лист
							1.12
Изм.	Код.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

Схема кварталов согласно ППТ, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 01.02.2011 N 132



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями для обслуживания населения. Корпус 1	4 этажа
2	Малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями для обслуживания населения. Корпус 2	4 этажа
3	Малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями для обслуживания населения. Корпус 3	4 этажа
4	Малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями для обслуживания населения. Корпус 4	4 этажа
5	Здание ДОО на 330 мест	
6	Здание СОШ на 825 мест	
7	Многоэтажный гараж на 228 м/м	4 шт.
8	Здание котельной	
9	Месторасположение ТП-1	
10	Месторасположение ТП-4	

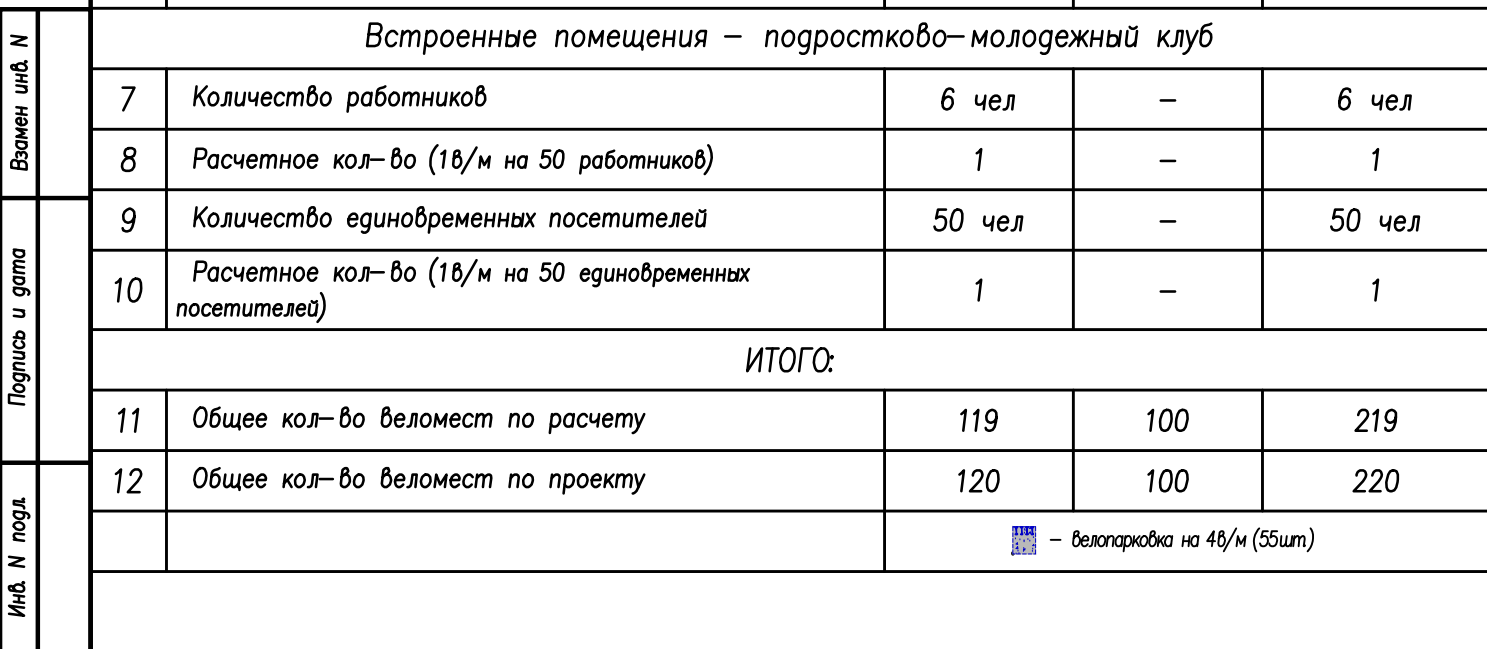
Весь участок проектирования расположен в границах

- третьей подзоны приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково)
- четвертой подзоны приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково)
- пятой подзоны приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково)
- шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково)
- третьей подзоны приаэродромной территории аэродрома совместного базирования "Пушкин"
- четвертой подзоны приаэродромной территории аэродрома совместного базирования "Пушкин"
- шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома совместного базирования "Пушкин"
- приаэродромной территории аэродрома совместного базирования "Пушкин"
- четвертой подзоны приаэродромной территории аэродрома совместного базирования "Пушкин" (зона ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны)
- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия ЗРЗ(42)27 Пушкинского района Санкт-Петербурга

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы кварталов
- Красные линии, определенные в составе ППТ, утвержденного постановлением Правительства СПб от 01.02.2011 N132
- Границы смежных земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет
- Границы, в пределах которых разрешается строительство (реконструкция) объектов капитального строительства
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с постановлением Правительства СПб от 01.02.2011 N132
- Зона градостроительных ограничений
- Охранная зона канализационных сетей
- Охранная зона водопроводных сетей
- Территории соседних участков в границах проектирования ППТ, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 01.02.2011 N 132
- Существующая застройка
- Проектируемая застройка
- БКТП
- Проектируемые, существующие автобусные остановки
- Пешеходный переход
- Номер квартала в соответствии с ППТ
- Проектируемые жилые дома
- Граница земельного участка 4
- Граница I этапа строительства ЗУ 4
- Граница II этапа строительства ЗУ 4

сМ4.14.23 – ПЗУ					
Российская Федерация, город Санкт-Петербург, внутригородская территория (внутригородское муниципальное образование) города федерального значения город Пушкин, город Пушкин, кадастровый номер 78:42:0018222:8457					
Изм.	Ном. уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата
ГИП		Гроссман			12.23
Разраб.		Нефедова			12.23
Малоэтажные многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями					Стадия
					Лист
					Листов
Ситуационный план М 1:2000					П
					1
Н.контр.					Богданов
					12.23

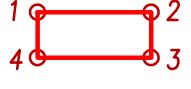


Номер п/п	Наименование	Количество, км		
		I этап (корп. 3,4)	II этап (корп. 1,2)	Всего
I.	Площадь земельного участка по ПЗУ РФ-78-12-000-2023-2669-0		74540 +/- 96	
II.	Площадь земельного участка 6 вращающ этап строительства	47530		74540
1.	Площадь застройки жилых домов, кроме площадей БКПТ	8680	8590 28	17270 28
2.	Площадь покрытий, кроме площадей (6 площади застройки)	14997 (108)	9082 (174)	24079 (282)
	– асфальтобетонное покрытие автомагистралей, кроме площадей (6 площади застройки)	1020 (7)	1015 (0)	2035 (7)
	– асфальтобетонное покрытие проездов	7040	3757	10797
	– асфальтобетонное покрытие тротуаров, кроме площадей (6 площади застройки)	4917 (95)	2888 (174)	7805 (269)
	– покрытие из укатанного асфальта, кроме площадей (6 площади застройки)	2010 (6)	1422 (0)	3442 (6)
3.	Площадь озеленения, кроме площадей (6 площади застройки)	23853 (39)	9310 (0)	33163 (39)
	– набутое покрытие площадей	738	456	1194
	– покрытие из резинной крошки	456	618	1074
	– газонное покрытие, кроме площадей (6 площади застройки)	22659 (39)	8236 (0)	30895 (39)
III.	Процент озеленения	50%	34%	44%
IV.	Процент застройки	18	32%	23%

Условные обозначения



Красные линии, определенные в составе ППТ, утвержденного постановлением Правительства СПб от 01.02.2011 №132



Граница земельного участка с кадастровым номером 78:42:0018222:8457



Граница I этапа строительства



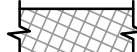
Граница II этапа строительства



Проектируемые здания



Асфальтобетонные проезды



Поверхностно-разрушенные площадки и проезды к ним из асфальтобетона



Тротуары с асфальтобетонным покрытием



Асфальтобетонные тротуары с возможностью ограниченного движения личного и обслуживающего транспорта



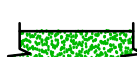
Площадки с дорожки с набивным покрытием



Площадки с покрытием из резиновой крошки



Покрытие из укрепленного газона



Проектируемые газоны



Открытые автостоянки, в том числе парковочные места для МГН (2,5x5,3 м)



Парковочные места для инвалидов-колясочников (3,6x6,0 м)



Велопарковка на 4 б/м с площадкой 2x2м



СИВ-6005
58,9

Искусство-геологическая выработка ее номер

Абсолютная отметка устья, м



ТСИ-6005
58,9

Точка статического зондирования ее номер

Абсолютная отметка устья, м

[illegible]

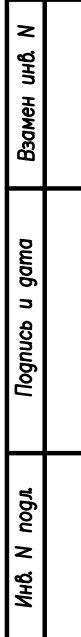
ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями для обслуживания населения. Корпус 1	4 этаж
2	Малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями для обслуживания населения. Корпус 2	4 этаж
3	Малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями для обслуживания населения. Корпус 3	4 этаж
4	Малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями для обслуживания населения. Корпус 4	4 этаж
5	Месторасположение ТП-1	
6	Площадка для игр детей – 4 шт.	
7	Площадка для отдыха взрослых – 4 шт.	
8	Физкультурно-спортивные площадки – 4 шт.	
9	Открытые автостоянки	
10	Площадка для раздельного сбора мусора – 4 шт.	
11	Поверхностно-разрушочная площадка – 3 шт.	
12	Площадка для игры в баскетбол/баскетбол – 2 шт.	
13	Теннисная площадка – 4 шт.	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница земельного участка 4
- Граница I этапа строительства ЗУ 4
- Граница II этапа строительства ЗУ 4
- Проектные отметки ул. Гусарской, м
- Проектные отметки ул. Пушкинской и Карамзинской ул., м
- Проектные отметки территории, м
- Проектный уклон, ‰
- Расстояние, м
- Дождеприемный колодец проектируемый

сМ4.14.23 – ПЗУ					
Российская Федерация город Санкт-Петербург, Интуриорская территория (Интуриорская муниципальная образованная) город Интуриорская образованная город Пушкин, район Пушкин, картографический номер 78-42-0018222-8457					
Имя	Имя	Имя	Имя	Имя	Имя
Ген.пр.	Ген.пр.	Ген.пр.	Ген.пр.	Ген.пр.	Ген.пр.
Разраб.	Разраб.	Разраб.	Разраб.	Разраб.	Разраб.
План организации рельефа				000 "Струга М4"	
М 1:500					
Н. контр.					



ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС I ЭТАПА СТРОИТЕЛЬСТВА				
Наименование грунта		Количество, куб. м	Примечание	
		Насып (+)	Вывоз (-)	
1. Грунт планировки территории		40330	0	
2. Снятие плодородного грунта, толщиной 0,32м			12848***	
3. Замена плодородного грунта минеральным грунтом		10430		Кюве патн. застрой
4. Срезка отбросов грунта по отметкам рельефа			17	
5. Засыпка существующих канав по отметкам рельефа		225		
6. Разборка твердых покрытий из бетонных плит, толщиной 0,30м			1055	Вывоз на полигон
7. Вывесненный грунт			27915	
в том числе при устройстве:				
а). подземных частей зданий (сооружений)			(7000*)	
б). отбросованных покрытий			(13480)	
в). подземных сетей			(2600)	
г). плодородной почвы на участках озеленения			(4385)	
8. Погорба на уплотнение 10%		5099		
Всего пригодного грунта		57139	27932	
9. Недостаток пригодного грунта			29207	
10. Разбросанные существующие твердые покрытия		1055**	1055	
11. Плодородный грунт, всего:			12848***	
в том числе:				
а) используемый для озеленения территории		4835		
б) избыток плодородного грунта		8013		
12. Итого перерабатываемого грунта		71042	71042	

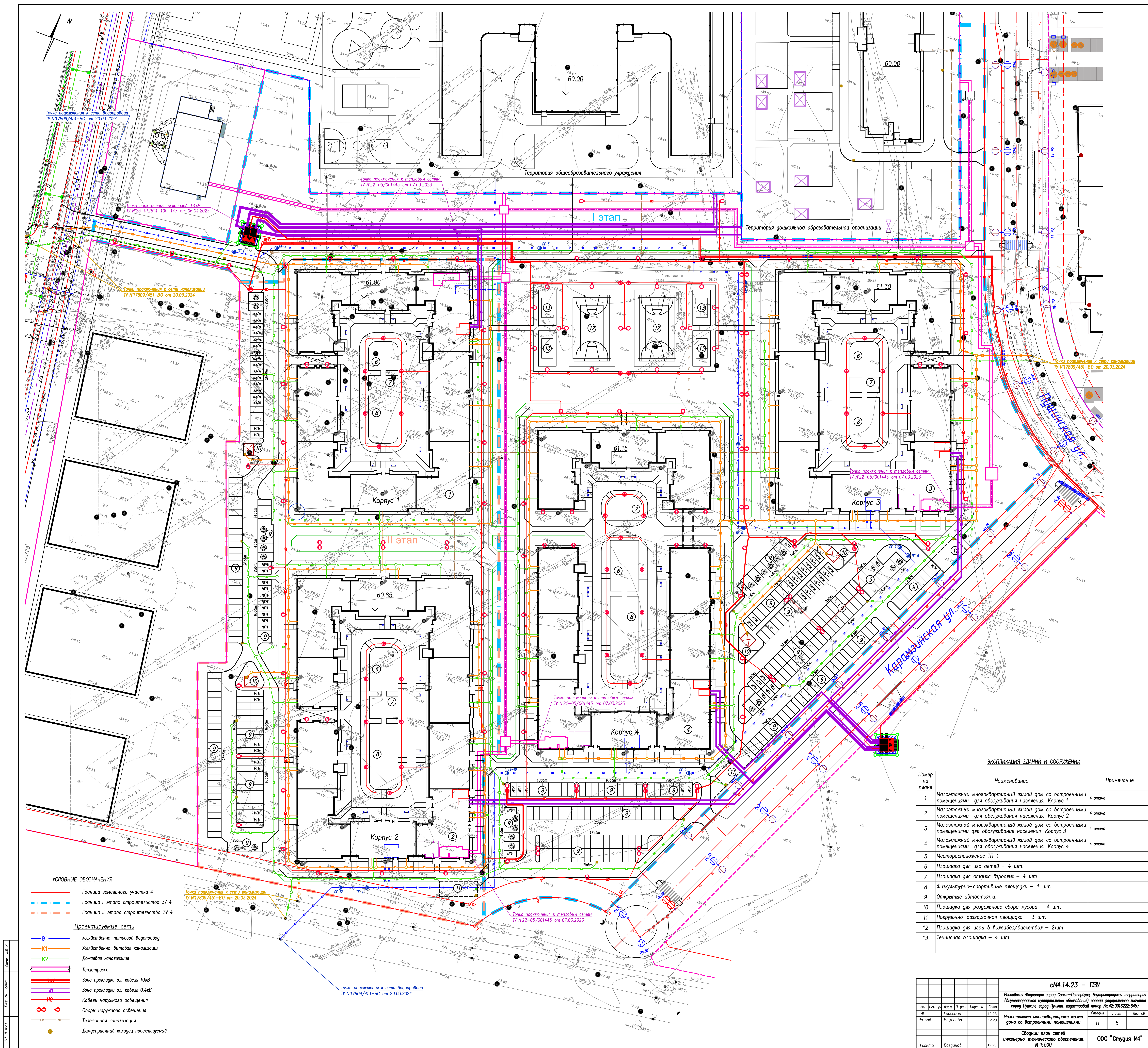
Наименование грунта		Количество, куб. м	Примечание	
		Насып (+)	Вывоз (-)	
1. Грунт планировки территории		20577	0	
2. Очисте плодородного грунта, толщиной 0,3м			7097***	
3. Замена плодородного грунта минеральным грунтом		4612		Кроне теплиц застройки
4. Засыпка существующих канав во отметках рельефа		180		
5. Разборка твердых покрытий из бетонных плит, толщиной 0,30м			309	Вывоз на полигон
6. Ватесоненый грунт			18240	
в том числе при устройстве:				
а) подземная частая зданий (сооружения)			(6800*)	
б) отводорожения покрытий			(8080)	
в) подземных сетей			(1500)	
г) плодородной почвы на участках озеленения			(1860)	
7. Поправка на уплотнение 10%		2537		
Всего призового грунта		28215	18240	
8. Нерасптомат призового грунта			9975	
9. Разборное существующие твердые покрытия		309**	309	
10. Плодородный грунт, всего			7097***	
в том числе:				
а) используемый для озеленения территории		1860		
б) изыятков плодородного грунта		5237		
11. Итого: переработанного грунта		35621	35621	

* – при подсчете *взвешенного* грунта от подземных частей здания, глубина котлована уменьшена на 0,32 (разница между снятием плодородного грунта и заменой его на чистый минеральный грунт только по расчетной территории, с исключением пятна застройки).

Почва из плодородного слоя соответствует требованиям ГОСТ 17.5.3.06–85 и может быть использована для биологической рекультивации, норма снятия – 0,32 м

■ | ■ Граница проектирования 1 этапа строительства
■ | ■ Граница проектирования 2 этапа строительства

841x1050 mm



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница земельного участка 4
- Граница I этапа строительства ЗУ 4
- Граница II этапа строительства ЗУ 4
- Проектируемые сети
- В1 — Хозяйственно-питьевый водопровод
- К1 — Хозяйственно-бытовая канализация
- К2 — Дождевая канализация
- Т — Теплотрасса
- Зона прокладки эл. кабеля 10кВ
- Зона прокладки эл. кабеля 0,4кВ
- И — Кабель наружного освещения
- О — Опоры наружного освещения
- Т — Телефонная канализация
- Д — Дождеприемный колодец проектируемый

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями для обслуживания населения. Корпус 1	4 этажа
2	Малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями для обслуживания населения. Корпус 2	4 этажа
3	Малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями для обслуживания населения. Корпус 3	4 этажа
4	Малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями для обслуживания населения. Корпус 4	4 этажа
5	Месторасположение ТП-1	
6	Площадка для игр детей — 4 шт.	
7	Площадка для отдыха взрослых — 4 шт.	
8	Физкультурно-спортивные площадки — 4 шт.	
9	Открытые автостоянки	
10	Площадка для раздельного сбора мусора — 4 шт.	
11	Погрузочно-разгрузочная площадка — 3 шт.	
12	Площадка для игры в волейбол/баскетбол — 2шт.	
13	Теннисная площадка — 4 шт.	

сМ.14.23 — ПЗУ				
Российская Федерация город Санкт-Петербург, внутригородская территория (внутригородское муниципальное образование) город Пушкин, район Пушкин, кадастровый номер 78:42:001222:8457				
Им.	Зам.	Лист	№ док.	Дата
ГенП.	Генпроект	Разработ	Начисл	12.23
Малоэтажные многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями				
Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения				
И контр.	Б.В.В.В.В.	12.23	Лист	Листов
М 1:500			П	5
			000 "Студия ИМ"	



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ		
Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями для обслуживания населения. Корпус 1	4 этажа
2	Малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями для обслуживания населения. Корпус 2	4 этажа
3	Малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями для обслуживания населения. Корпус 3	4 этажа
4	Малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями для обслуживания населения. Корпус 4	4 этажа
5	Месторасположение ТП-1	
6	Площадка для игр детей – 4 шт.	
7	Площадка для отдыха взрослых – 4 шт.	
8	Физкультурно-спортивные площадки – 4 шт.	
9	Открытые впадины	
10	Площадка для раздельного сбора мусора – 4 шт.	
11	Повуочно-разрушенная площадка – 3 шт.	
12	Площадка для игры в волейбол/баскетбол – 2 шт.	
13	Теннисная площадка – 4 шт.	

ВЕДОМОСТЬ ТРОТУАРОВ, ДОРОЖЕК И ПЛОЩАДОК				
Поз.	Наименование	Тип	Площадь, кв. м	Примечание
			I этап II этап Всего	
1	Асфальтобетонный проезд		7040 3757 10797	Двухколейное
2	Асфальтобетонный тротуар	I	4785 2907 7692	Двухколейное
3	Набильное покрытие	II	738 456 1194	
4	Покрытие из резиновой крошки	III	456 618 1074	
5	Откосы из асфальтобетона	IV	1027 1015 2042	
6	Покрытие из укрепленного газона	V	2026 1422 3448	
7	Покрытие повуочно-разрушенных площадок	VI	227 155 382	Двухколейное

ВЕДОМОСТЬ ЭЛЕМЕНТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ				
Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Возраст лет	Количество, шт.	Примечание
			I этап II этап Всего	
I	Деревья		58 8 66	
1	Липа мелколиственная	8	12 2 14	Кон 1.0м.0.0.6
2	Береза бородавчатая	8	32 2 34	Кон 1.0м.0.0.6
3	Клен остролистный	8	10 3 13	Кон 1.0м.0.0.6
4	Ель обыкновенная	8	1 1 2	Кон 1.0м.0.0.6
II	Кустарники		2522 1401 3923	
5	Спирей обыкновенная	3–5	350 468 818	Самец, двурядная пос.
6	Калина булавенная	3–5	447 340 787	Самец, двурядная пос.
7	Снежноягодник	3–5	418 268 686	Самец, двурядная пос.
8	Чубушник	3–5	1307 – 1307	Самец, двурядная пос.
9	Кизильник блестящий	3–5	325 325	Самец, двурядная пос.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Красные линии, определенные в составе ППТ, утвержденного постановлением Правительства СПб от 01.02.2011 N132

Граница земельного участка с кадастровым номером 78:42:0018222-8457

Граница I этапа строительства

Граница II этапа строительства

Проектируемые здания

Асфальтобетонные проезды

Повуочно-разрушенные площадки и подъезды к ним из асфальтобетона

Тротуары с асфальтобетонным покрытием

Асфальтобетонные тротуары с возможностью ограниченного движения личного и обслуживающего транспорта

Площадки и дорожки с набильным покрытием

Площадки с покрытием из резиновой крошки

Покрытие из укрепленного газона

Проектируемые газоны

Открытые впадины, в том числе парковочные места для МПН (2.5x5.3 м)

Парковочные места для инвалидов-колясочников (3.6x6.0 м)

ПРИМЕЧАНИЯ

Расстановка уличного оборудования на спортивных площадках, а также на площадках для игр и отдыха будет выполнена на рабочей стадии проектирования в рамках разработки ландшафтного дизайна.

Вид	Материал	Порядок и этап	Мат. №
Асфальтобетон	Асфальтобетон горячий плотный тип А марки I, ГОСТ 9128-2009, на базисе битуме БНД и БН марки 60/90 Е=3200МПа		– 0.05м
Асфальтобетон	Асфальтобетон горячий пористый крупнозернистый, марки I, ГОСТ 9128-2009, на базисе битуме БНД и БН марки 60/90 Е=2000МПа		– 0.07м
ЩПС	ЩПС С5 (0-40), ГОСТ 25607-2009		– 0.28м
Песок	Песок мелкий (содержание пылеватого-глинистой фракции до 5%), ГОСТ 8736-2014		– 0.56м
Геотекстиль	Геотекстиль "Дорнит 250"		
Уплотненный грунт	Уплотненный грунт		

сМ4.14.23 – ПЗУ				
Российская Федерация город Санкт-Петербург, территории территории (муниципального образования) города федерального значения город Пушкин, город Пушкин, кадастровый номер 78:42:0018222-8457				
Изм.	Изм.	Изм.	Изм.	Изм.
Гит	Гит	Гит	Гит	Гит
Рис	Рис	Рис	Рис	Рис
Н.контр.	Б.контр.	Л.контр.	Л.контр.	Л.контр.
Масштаб: 1:500				000 "Студия М4"