

196105, г Санкт-Петербург, Варшавская ул., д. 14,
Лит. А, Кв. 31
ОГРН 1217800154758
ИНН 7810930102

КПП 781001001
Р/счет 40702 810 4 55000070137
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
Кор/счет 30101810500000000653
БИК 044030653



КОНТРОРС

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

+ 7 921-302-41-41 | info@kfors.ru

Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными
помещениями и подземным гаражом» по адресу: г. Санкт-
Петербург, Красногвардейский район, Магнитогорская ул., д. 11,
кадастровый номер земельного участка 78:11:0006048:2545

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. «Схема планировочной организации земельного
участка»

ЭД-010-23-П-ПЗУ

Том 2

г. Санкт-Петербург
2023г.

196105, г Санкт-Петербург, Варшавская ул., д. 14,
Лит. А, Кв. 31
ОГРН 1217800154758
ИНН 7810930102

КПП 781001001
Р/счет 40702 810 4 55000070137
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
Кор/счет 30101810500000000653
БИК 044030653



КОНТРОРС

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

+ 7 921-302-41-41 | info@kfors.ru

«Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными
помещениями и подземным гаражом» по адресу: г. Санкт-
Петербург, Красногвардейский район, Магнитогорская ул., д. 11,
кадастровый номер земельного участка 78:11:0006048:2545

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. «Схема планировочной организации земельного
участка»

ЭД-010-23-П-ПЗУ

Том 2

Управляющий

Е.Н. Скрипаль

Главный инженер проекта

Л.А. Миронова

г. Санкт-Петербург
2023г.

Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание
ЭД-010-23-ПЗУ.С	Содержание тома	
	Пояснительная записка	
ЭД-010-23-ПЗУ.ПЗ	а) Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.	
ЭД-010-23-ПЗУ.ПЗ	а_1) Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка.	
ЭД-010-23-ПЗУ.ПЗ	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.	
ЭД-010-23-ПЗУ.ПЗ	в) Обоснование и описание 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 или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент).	
ЭД-010-23-ПЗУ.ПЗ	г) Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.	
ЭД-010-23-ПЗУ.ПЗ	д) обоснование и описание 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.	
ЭД-010-23-ПЗУ.ПЗ	е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой.	
ЭД-010-23-ПЗУ.ПЗ	ж) Описание решений по благоустройству территории.	

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

						ЭД-010-23-ПЗУ.С					
Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Содержание тома			Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Родионов			11.23				П	1	2
ГИП		Миронова									
					11.23						
Н.контр.		Нефедов			11.23	ООО «КОНТРФОРС»					

ЭД-010-23-ПЗУ.ПЗ	л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения.					
	Чертежи и схемы					
ЭД-010-23-ПЗУ	Ситуационный план М 1:2000					
ЭД-010-23-ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка М 1:500					
ЭД-010-23-ПЗУ	Схема организации рельефа М 1:500					
ЭД-010-23-ПЗУ	План земляных масс М 1:500					
ЭД-010-23-ПЗУ	План благоустройства и озеленения территории М 1:500					
ЭД-010-23-ПЗУ	Сводный план инженерных сетей М 1:500					
						Лист ЭД-10-23-ПЗУ.С 2
Изм.	Коп. уч.	Лист	Нерек.	Подпись	Дата	

Согласовано					

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

						ЭД-010-23-ПЗУ.ПЗ					
Изм	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Пояснительная записка			Стадия	Лист	Листов
Разработал		Родионов			11.2023				П	1	
ГИП		Миронова			11.2023						
Н. контр.		Нефедов			11.2023						
									ООО «КОНТРФОРС»		

Пояснительная записка

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

Участок для строительства Многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, Красногвардейский район, Магнитогорская ул., д. 11, кадастровый номер земельного участка 78:11:0006048:2545. Площадь участка в границах землеотвода составляет 5328 кв. м, форма, вытянутая с уширением в южной части, предельные габариты 51,0 м x 165,74 м.

На момент проектирования на участке находятся существующие здания, сооружения и инженерные коммуникации бывшего завода. По данным ГПЗУ и топографической съёмки, в границах земельного участка расположены следующие объекты:

- Нежилое здание - корпус блока складов (количество этажей – 1 - 4, в том числе подземных - 0; площадь - 7492.2 кв.м; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 1969; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют) инвентаризационный или кадастровый номер: 78:11:0006048:2057;

- Внутриплощадочные подземные сети кабельных линий низкого напряжения, канализации, водопровода, тепловых сетей, газопровода.

Поверхность участка относительно ровная. Общий уклон земной поверхности ориентирован с востока на запад, перепад высот в пределах границ проектирования составляет до 0,56 м. Абсолютные отметки колеблются от 5,71 м до 6,27 м.

Участок находится на территории, ограниченной:

- с севера – земельным участком с кадастровым номером 78:11:0006048:66 (по данным ЕГРН - разрешённое использование «для размещения промышленных объектов») по смежной границе которого расположено здание склада;

- с запада – земельным участком с кадастровым номером 78:11:0006048:4337 (по данным ЕГРН - разрешённое использование «улично-дорожная сеть»), и земельным участком с кадастровым номером 78:11:0006048:2544 (по данным ЕГРН - разрешённое использование «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)»);

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата

ЭД-010-23-ПЗУ.ПЗ

Лист

2

с юга – земельным участком с кадастровым номером 78:11:0006048:2546 (по данным ЕГРН - разрешённое использование «производственная деятельность»);

с востока – земельным участком с кадастровым номером 78:11:0006048:2546 (по данным ЕГРН - разрешённое использование «производственная деятельность»).

Вдоль восточной границы земельного участка установлены красные линии, определенные в составе проекта детальной планировки района Ладужского вокзала и промзоны Большой и Малой Охты (Красногвардейский район), утвержденного решением Исполнительного комитета Ленинградского городского Совета народных депутатов от 21.04.1980 №290;

В соответствии с градостроительным планом земельного участка № РФ-78-1-36-000-2022-0977, проектируемый объект размещается в территориальной зоне ТЗЖ2 - жилой зоне среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

Из перечня установленных видов разрешённого использования, Заданием на проектирование определены следующие виды разрешённого использования земельного участка:

- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6);
- Хранение автотранспорта (код 2.7.1);
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1);
- Объекты культурно-досуговой деятельности (код 3.6.1);
- Магазины (код 4.4).

Проектирование на участке Многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом относится к основным видам разрешённого использования территории.

а_1) сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка

Земельный участок располагается в границах зон с особыми условиями использования:

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

ЭД-010-23-ПЗУ.ПЗ

Лист

3

- Полностью в санитарно-защитной зоне от ООО "Балтпромарматура";
- Частично в охранной зоне газораспределительной сети (78:11:0006048:2545/1);
- Частично в прибрежной защитной полосе водного объекта (78:11:0006048:2545/2);
- Полностью в водоохранной зоне водного объекта (78:11:0006048:2545/3);
- Частично в охранной зоне газораспределительной сети (78:11:0006048:2545/4);
- Частично в прибрежной защитной полосе реки Охты (ИД 1103) (78:11:0006048:2545/5);
- Частично в прибрежной защитной полосе реки Охты (ИД 1103) (78:11:0006048:2545/6);
- Частично в охранной зоне газораспределительной сети среднего давления - Санкт-Петербург, газопроводной сети Красногвардейского района, литера Б (78:11:0006048:2545/7);
- Полностью на территории предварительных археологических разведок (далее - ЗА 2);
- Полностью в водоохранной зоне реки Охты (ИД 1103).

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 соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» строящееся здание не являются источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, поэтому санитарно-защитные зоны в пределах участка землепользования не устанавливаются. При этом сам земельный участок для строительство многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом полностью расположен в санитарно-защитной зоне от ООО "БАЛТПРОМАРМАТУРА" – производство трубопроводной арматуры и товаров народного потребления по адресу: Санкт-Петербург, ул.

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

ЭД-010-23-ПЗУ.ПЗ

Лист

4

Магнитогорская, д. 11, лит. К (100 м от границы предприятия во всех направлениях) на основании заключения от 30.12.2015 №78-00-05/45-45718-15.

В соответствии с письмом РОПОТРЕБНАДЗОРА по городу Санкт-Петербургу от 31.08.2020 №78-00-05/45-28569-2020 об установлении санитарно-защитной зоны для объекта ООО «БАЛТПРОМАРМАТУРА», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Магнитогорская, д. 11, лит. К на основании экспертного заключения ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в городе Санкт-Петербург» № 78-20-06.00.Т.4501 от 25.02.2020, установление санитарно-защитной зоны не требуется.

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 или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент).

Проектная документация строительства Многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, разработана на основании:

- Градостроительного плана земельного участка № РФ-78-1-36-000-2022-0977;
- Задания на разработку проектной документации;
- Топографической съёмки;
- Технического отчёта об инженерно-геологических изысканиях;
- Технического отчёта об инженерно-экологических изысканиях.

В отношении земельного участка установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешённого строительства объекта капитального строительства.

Планировочная организация земельного участка соответствует требованиям установленных градостроительных регламентов:

- установленным основным видам разрешённого использования земельного участка:
 - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6);
 - хранение автотранспорта (код 2.7.1);
 - амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1);

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

ЭД-010-23-ПЗУ.ПЗ

Лист

5

- объекты культурно-досуговой деятельности (код 3.6.1);
- магазины (код 4.4).
- установленному коэффициенту использования территории – 1,7;
- установленным минимальным отступам от границ земельного участка, а именно:
 - с запада минимальные отступы стен зданий, строений и сооружений без окон и иных светопрозрачных конструкций, обеспечивающих соблюдение санитарных требований, дверных и иных проемов от границ земельных участков - 0 м;
 - с севера, юга и запада минимальные отступы стен зданий, строений и сооружений с окнами, иными светопрозрачными конструкциями, обеспечивающими соблюдение санитарных требований, дверными и иными проемами по границам смежных земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки необразованы, не менее 10 м;
 - с востока минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений и сооружений по границам земельных участков, совпадающих с улицами и (или) красными линиями указанных улиц 0 м.
- установленным максимальным выступам за красную линию частей зданий определённые регламентами (см. раздел АР);
- установленной предельной высоте – 40/43/48 м (см. раздел АР);
- установленному максимальному классу опасности объектов капитального строительства – V (см. раздел АР);
- минимальной площади озеленения (см. расчёт ниже);
- минимальному количеству машино-мест для стоянки (см. расчёт ниже);
- минимальному количеству велосипедного транспорта (см. расчёт ниже).

Обоснование расчётами:

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							ЭД-010-23-ПЗУ.ПЗ	Лист
										6
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

Расчет доли озеленения в границах земельного участка

№ п/п	Вид разрешенного использования / Наименование показателя	Расчётный показатель	Ед. изм.	Нормативные требования	Расчетная площадь озеленения кв. м	Запроекти- рованная площадь озеленения кв. м	Примечания
1	Расчетное количество в границах земельного участка						
2	Многоэтажная жилая застройка (код 2.6)	9050.1	кв. м	23 м.кв. на 100 кв. м общей площади квартир	2082	-	Таб. 1, Прил. 7, ПЗЗ (Постановление Правительства Санкт-Петербурга № 524 от 21.06.2016 г.).
3	Встроенные помещения	1380.58	кв. м	15 кв. м на 100 кв. м общей площади встроенных помещений	208	-	
4	Итого, в том числе:	-	кв. м	-	2290	2376	
4.1	На свободных от застройки частях земельного участка	2290	кв. м	не менее 30%	687	785	П. 1.9.1, Прил. 7, ПЗЗ (ПП СПб № 524).
4.2	На застроенных частях земельного участка, в том числе:	2290	кв. м	не более 70%	1603	1591	
4.2.1	- при толщине грунтового слоя не менее 1,5 м	2290	кв. м	не менее 50%	1145	1147	
4.2.2	- при толщине грунтового слоя менее 1,5 м	2290	кв. м	не более 20%	458	444	П. 1.9.3, Прил. 7, ПЗЗ (ПП СПб № 524).
4.3	Площадь объектов, которыми может быть оборудована озелененная часть земельного участка	2290	кв. м	не более 50%	1145	781	
4.4	Открытые спортивные и иные площадки, которыми может быть оборудована озелененная часть земельного участка, располагаемые на застроенных частях земельного участка	2290	кв. м	не более 15%	344	0	П. 1.9.4, Прил. 7, ПЗЗ (ПП СПб № 524).

Примечание. Расчётные показатели определены архитектурными и технологическими решениями (см. разделы АР, ТХ).

Расчёт количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка

№ п/п	Вид разрешенного использования / Наименование показателя	Расчётный показатель	Ед. изм.	Нормативные требования	Кол-во мест	Примечания
1	Расчётное количество					
1.1	Многоэтажная жилая застройка (код 2.6)	9050.1	кв. м	1 место на 80 кв. м общей площади квартир	114	Таб. 2 ,Прил. 7, ПЗЗ (Постановление Правительства Санкт-Петербурга № 524 от 21.06.2016 г.).
1.2	Встроенные магазины (код 4.4) (арендопригодное помещение Н-6)	57.96	кв. м	для объектов общей площадью менее 100 кв. м - не устанавливается.	0	
1.3	Встроенные магазины (код 4.4) (арендопригодное помещение Н-7)	42.76	кв. м		0	
1.4	Объекты культурно-досуговой деятельности (код 3.6.1) (арендопригодные помещения Н-1, Н-2, Н-3, Н-4, Н-5, Н-9, Н-10, Н-11, Н-12, Н-13, Н-14)	13	раб.	1 место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве	3	
		20	посет.		2	
1.5	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1) (арендопригодное помещение Н-8)	5	раб.	1 место на 5 работников, а также 1 место на 40 одновременных посетителей при их максимальном количестве**	1	
		25	посет.		1	
1.6	Итого по расчету, в том числе:				121	
1.6.1	Места на открытых парковках, в числе которых:	121	мест	не менее 12,5%	16	абзац четвертый, п. 1.10.5, Прил. 7, ПЗЗ.
1.6.1.1	- места для инвалидов на кресле-коляске	16	мест	10% от мест на открытых парковках	2	
1.6.2	Места МГН во встроенной автостоянке, в числе которых:	105	мест	не менее 10%	11	п. 1.10.7, 1.10.4, Прил. 7, ПЗЗ.
1.6.2.1	- места для инвалидов на кресле-коляске	11	мест	30% от мест МГН	4	
1.6.3	Места для электромобилей или гибридных автомобилей	9050.1	кв. м	1 место на 1600 кв. м общей площади квартир	6	п. 1.10.9, Прил. 7, ПЗЗ.
2	Запроектировано в границах земельного участка					
2.1	Запроектировано в подземном гараже				91	
2.2	Запроектировано под стилобатом				11	
2.3	Запроектировано на открытых парковках				19	
2.4	Всего запроектированных мест, в том числе:				121	
2.4.1	- места для МГН, из которых:				13	11 - в подземном гараже и под стилобатом; 2 - на открытых парковках.
2.4.1.1	- места для инвалидов на кресле-коляске				6	4 - под стилобатом; 2 - на открытых парковках.
2.4.2	- места для электромобилей или гибридных автомобилей				6	в подземном гараже

Примечание 1. Расчётные показатели определены архитектурными и технологическими решениями (см. разделы АР, ТХ).

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

ЭД-010-23-ПЗУ.ПЗ

Лист

8

Расчёт количества мест для размещения велосипедного транспорта в границах земельного участка

№ п/п	Вид разрешенного использования	Расчётный показатель	Ед. изм.	Нормативные требования	Кол-во мест	Примечания
1	Расчётное количество					
1.1	Многоэтажная жилая застройка (код 2.6)	9050.1	кв. м	1 место на 280 кв. м общей площади квартир	33	Таб. 3, Прил. 7, ПЗЗ (ПП СПб № 524).
1.2	Встроенные магазины (код 4.4) (арендопригодные помещения Н-6, Н-7)	82.57	кв. м	1 место на 40 кв. м торговой площади для объектов с площадью торгового зала менее 200 кв. м	3	
1.3	Объекты культурно-досуговой деятельности (код 3.6.1) (арендопригодные помещения Н-1, Н-2, Н-3, Н-4, Н-5, Н-9, Н-10, Н-11, Н-12, Н-13, Н-14)	13	раб.	1 место на 50 работников в максимальную смену, а также	1	
		20	посет.	1 место на 50 единовременных посетителей при их максимальном количестве	1	
1.4	Итого:				38	
2	Запроектировано в границах земельного участка					
2.1	Запроектировано на придомовой территории					40

Примечание. Расчётные показатели определены архитектурными и технологическими решениями (см. разделы АР, ТХ).

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

№ п/п	Наименование показателей по генплану	Ед. изм	Кол-во	Примечания
В границах земельного участка с кадастровым номером 78:11:0006048:2545				
1	Площадь земельного участка	м ²	5328	100%
2	Площадь застройки, в том числе:	м ²	4083	
2.1	- проектируемые наземные части здания (в уровне цоколя)	м ²	3136	58,8%
2.2	- проектируемые подземные части здания выступающие за абрис наземных частей здания	м ²	947	
3	Площадь проектируемых твердых покрытий, в том числе:	м ²	1118	21,0%
3.1	- на свободных от застройки частях земельного участка	м ²	460	
3.2	- на подземных частях здания	м ²	658	
4	Площадь зеленых насаждений, в том числе:	м ²	798	15,0%
4.1	- газоны на свободных от застройки частях земельного участка	м ²	590	
4.2	- газоны на подземных частях здания	м ²	208	
5	Площадь оборудованных озелененных частей земельного участка, в том числе:	м ²	276	5,2%
5.1	- площадок и дорожек на свободных от застройки частях земельного участка	м ²	195	
5.2	- площадок и дорожек на подземных частях здания	м ²	81	
Благоустройство на крыше 1 этажа здания				
6	Площадь зеленых насаждений (газонов)	м ²	797	
7	Площадь оборудованных озелененных частей земельного участка (площадок и дорожек)	м ²	505	

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.

Д.1) В соответствии с отчетом по результатам инженерно-геологических изысканий проектируемая территория относится к району I-A – подтопленные в естественных условиях, I-A-1 постоянно подтопленные. Затопление за пределами русла реки Охты отсутствует. Отметки участка изысканий 6,0-7,0 м БС. Территория проектирования не затопливается даже при максимальных уровнях воды редкой обеспеченности.

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ЭД-010-23-ПЗУ.ПЗ	Лист 11
------	----------	------	--------	---------	------	------------------	------------

Таким образом, при проектировании для предотвращения подтопления и затопления земельного участка и объекта капитального строительства, проектом предусмотрены мероприятия по инженерной защите территории:

- Искусственное выравнивание поверхности территории;
- Устройство гидроизоляции в подземной части здания и основания;
- Организация рельефа на прилегающей к зданию территории с отводом поверхностных стоков от здания за пределы участка;
- Устройство твёрдых покрытий, обеспечивающих отвод поверхностного стока в закрытую канализацию;
- Устройство системы ливневой, бытовой канализации и водопровода с подключением к городским сетям, исключающие проникновение сточных вод в грунт.

Предусмотренные в проекте мероприятия соответствуют требованиям СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85».

Д.2) Согласно Техническому отчёту об инженерно-гидрометеорологических изысканиях, земельный участок расположен на территории г. Санкт-Петербург выше устья р. Оккервиль, на правом берегу реки Охты, в нижнем бьефе Охтинского водохранилища, в нижнем течении р. Охты, на участке под воздействием колебаний р. Невы. Река Охта является одним из главных притоков р. Невы и самым крупным из всех правобережных. Верхняя часть, до впадения левобережного притока - реки Оккервиль, иногда называется Большая Охта.

По результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий установлено, что территория проектирования не затапливается даже при максимальных уровнях воды редкой обеспеченности.

Д.3) Согласно отчёту по результатам инженерно-экологических изысканий и приведённым в них данным, на территории земельного участка уровень загрязнения почвы по химическим показателям в пробах, отобранных на глубине от 0,0 м до 3-х м соответствует категории «чрезвычайно опасная». Почвы «чрезвычайно опасной» категории подлежат вывозу и утилизации на специализированных полигонах.

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

ЭД-010-23-ПЗУ.ПЗ

Лист

12

Другие проявления опасных инженерно-геологических процессов (эрозия, оползни, механическая суффозия и т.п.), которые могли бы негативно повлиять на устойчивость поверхностных и глубинных грунтовых массивов территории, на дневной поверхности исследуемой территории не обнаружены.

До строительства проектируемого здания необходимо выполнить объем подготовительных работ на участке:

- снос существующих зданий и сооружений согласно проекту организации работ по сносу объектов капитального строительства и их частей, в частности нежилого здания - корпус блока складов, инвентаризационный или кадастровый номер: 78:11:0006048:2057;
- демонтаж и перенос инженерных сетей, коммуникаций, расположенных на территории земельного участка, в частности: демонтаж водопровода, демонтаж ливневой и бытовой канализации, кабелей низкого напряжения, демонтаж внутриплощадочного газопровода и теплосети;
- демонтаж существующих твёрдых покрытий;
- очистку участка от строительного мусора;
- выравнивание площадки строительства.

После строительно-монтажных работ и прокладки инженерных коммуникаций, необходимо провести работы по организации рельефа осваиваемой территории, в соответствии с проектом вертикальной планировки, а также мероприятия по защите площадки от поверхностных вод.

е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой.

Организация рельефа на территории земельного участка решена в соответствии с высотным положением окружающей застройки, примыкающих к участку смежных территорий, а также перспективных улиц, и проездов.

Проектируемый рельеф на участке обеспечивает отвод поверхностных стоков от здания в сторону проездов и пешеходных дорожек, далее по покрытию к дождеприемным лоткам и трапу ливневой канализации. Водоотвод с тротуаров, газонов и площадок решён поперечными уклонами в сторону пониженных частей. Продольные и поперечные уклоны на пешеходных дорожках, стоянках и проезжих частях не превышают 20 промилле.

За относительную отметку нуля проектируемого здания принята абсолютная отметка чистого пола первого этажа равная 6,30 м.

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата

ЭД-010-23-ПЗУ.ПЗ

Лист

13

ж) Описание решений по благоустройству территории.

Организация придомовой территории на земельном участке имеет чёткое разграничение на функциональные зоны, отделяемые друг от друга газонами, зелёными насаждениями, конструктивными элементами и разметкой. Придомовая территория с обустроенными площадками, дорожками и озеленением расположена с юго-запада. Выходы из дома запроектированы с двух сторон, с восточной стороны на перспективную улицу и со стороны двора, тем самым обеспечивая возможность кратчайших путей перемещения по придомовой территории. Площадки располагается на удалении от автостоянок и мест движения автотранспорта. Пространство двора разделено на функциональные зоны, с обособленными подходами к дому и к самим площадкам. Все площадки запроектированы на нормируемом удалении от окон жилых и общественных помещений, озеленены по периметру кустарниками, имеют упругое покрытие и оборудованы малыми архитектурными формами. В числе объединенной зоны обустройства придомовой территории представлены: площадка для отдыха, детская игровая и спортивная площадки. Территория жилого дома освещается в вечернее и ночное время суток. На стилобате здания запроектирована приватная зона для прогулок и отдыха жителей дома с обустроенным садом на крыше.

Для сбора бытовых отходов жилого дома и встроенных помещений, на первом этаже здания предусмотрена мусоросборная камера. Вход в мусоросборную камеру изолирован от входов в другие помещения. Обслуживание по мусороудалению осуществляется под стилобатом. Согласно заданию на проектирование мусоропроводы в здании не предусмотрены. Расчет мусора приведен в разделе «Охрана окружающей среды».

Проектом благоустройства обеспечивается:

- устройство проезда из асфальтобетона;
- устройство автостоянок с мощением из бетонных камней;
- устройство пешеходных дорожек с покрытием из тротуарной плитки;
- устройство площадки для отдыха, детской игровой и спортивной площадки, с травмобезопасным покрытием из резиновой крошки;
- устройство пешеходных дорожек и площадок из каменных отсеков;
- устройство газонов из многолетних трав;
- посадка кустарников;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							ЭД-010-23-ПЗУ.ПЗ	Лист
										14
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

- установка малых архитектурных форм;
- установка светильников вдоль проездов, дорожек, площадок;
- устройство дорожек и зон отдыха на стилобате из каменных отсеков.

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

Въезд на территорию проектируемого жилого дома предусмотрен с восточной стороны с перспективной улицы. Организация движения автомобилей на участке выполнена по схеме с двусторонним движением. Въезд-выезд в подземную автостоянку осуществляется обособлено с перспективной улицы в северо-восточной части участка, транзитом через зону размещения открытых парковок, без возможности проезда по придомовой территории. Такой же обособленный подъезд организован между двумя отдельными секциями возвышающихся частей здания. Под стилобатом запроектированы гостевые парковки и подъезд к помещению для сбора мусора.

На открытых стоянках проектом предусмотрены места для маломобильных групп населения, предназначенные для инвалидов на кресле-коляске. Проектом обеспечены необходимые условия для беспрепятственного передвижения инвалидов и других маломобильных групп населения в соответствии с действующими нормативами. В местах пересечения проездов, запроектированы спуски с понижением бортовых камней. Продольный уклон дорожек не превышает 4%, поперечным не более 2%.

Помимо гостевых автостоянок, на территории предусмотрены места для велопарковки. Стойки для парковки велосипедов располагаются вблизи входов в здание и рядом с площадками благоустройства. Количество мест хранения велосипедов запроектировано согласно расчету.

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

ЭД-010-23-ПЗУ.ПЗ

Лист

15

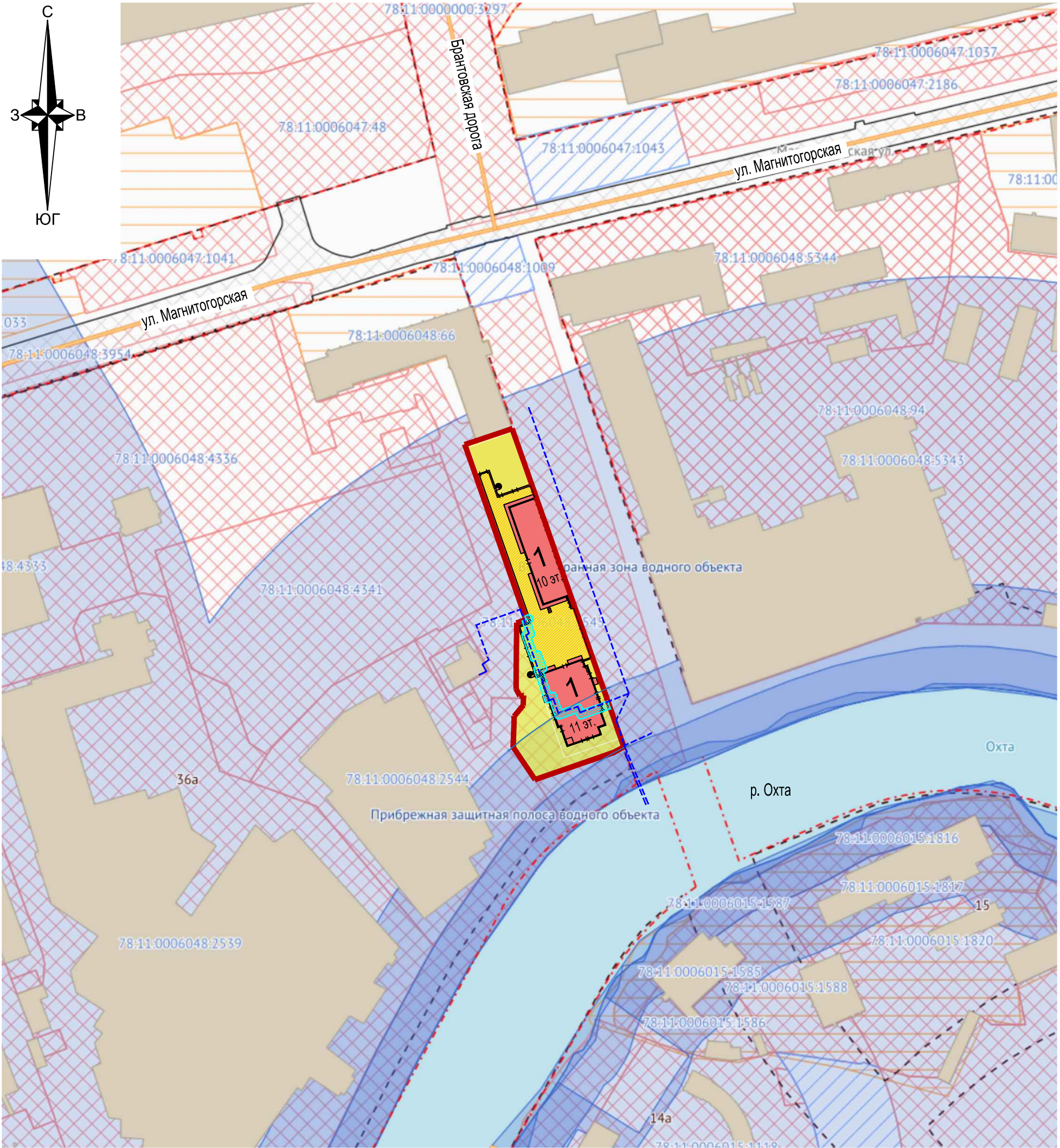


Чертежи и схемы

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

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

ЭД-010-23-ПЗУ.ПЗ



Экспликация зданий и сооружений

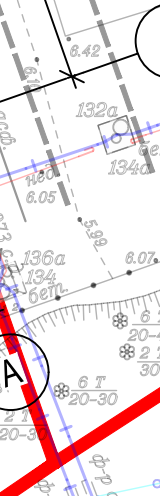
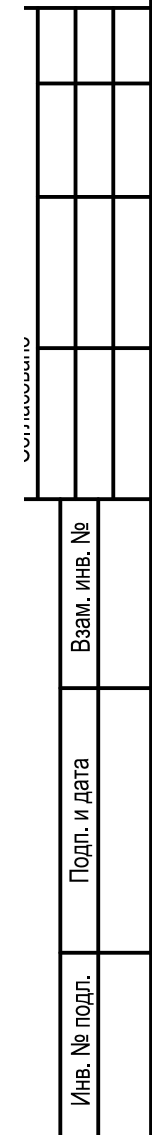
Номер на плане	Наименование	Примечания
1	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом	проектир.

Условные обозначения

- Граница земельного участка 78:11:0006048:2545
- Многоэтажная часть проектируемого здания
- Одноэтажная часть проектируемого здания
- Красные линии
- Границы строительных кварталов
- Кадастровые границы земельных участков
- Здания и сооружения по данным Росреестра
- Границы УДС
- Водоохранная зона р. Охта
- Прибрежная защитная полоса р. Охта
- Охранная зона газораспределительной сети
- Газопровод среднего давления

Примечания:
1. Ситуационный план выполнен на подоснове Региональной информационной системы, Правительства Санкт-Петербурга, Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга.

ЭД-010-23-ПЗУ					
Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом» по адресу: г. Санкт-Петербург, Красногвардейский район, Магнитогорская ул., д. 11, кадастровый номер земельного участка 78:11:0006048:2545					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Родионов				12.23
ГИП	Миронова				12.23
Н. Контр.	Нефедов				12.23
Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом				Стадия	Лист
				П	1
Ситуационный план М 1:2000				ООО «КОНТРОРС»	



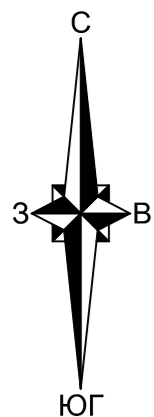
Примечание. Расчётные показатели определены архитектурными и технологическими решениями (см. разделы АР, ТХ).

Примечание 1. Расчётные показатели определены архитектурными и технологическими решениями (см. разделы АР, ТХ).

- Примечания:
1. Проектными решениями не предусматривается разделение земельного участка на этапы строительства,
 2. Обоснования подтверждающие соответствие земельного участка установленным градостроительным регламентам представлены в пояснительной записке настоящего раздела.

Примечание. Расчётные показатели определены архитектурными и технологическими решениями (см. разделы АР, ТХ).

						ЭД-010-23-ПЗУ			
						Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом» по адресу: г. Санкт-Петербург, Красногвардейский район, Магнитогорская ул., д. 11, кадастровый номер земельного участка 78:11:006048:2545			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом	Студия	Лист	Листов
Разработал	Родионов				12.23		П	2	
ГИП	Миронова				12.23	Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	К О Н Т Р Ф О Р С	ООО «КОНТРФОРС»	
Н. Контр.	Нефедов				12.23				



Условные обозначения

- ▲ 6.25 Проектная отметка в месте сопряжения горизонтальной и вертикальной поверхностей
- + 6.09 Проектная отметка в указанной точке
- 8 / 15.30 Указатель направления и уклон в промилле
Расстояние между проектными отметками в метрах
- 6.29 / 7.03 Проектная отметка в точке
Отметка существующего рельефа до строительства в точке
- 6.30 / 0.000 Абсолютная отметка здания
Относительная отметка здания
- А Местное понижение бортовых камней вдоль проезжей части в указанном месте
- ЛТ Дождеприемный лоток
- ДТУ Дождеприемный трап с дождеприемной решеткой

Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечания
1	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом	проектир.
2	Гостевая автостоянка	проектир.
3	Площадка для отдыха	проектир.
4	Площадка для игр детей	проектир.
5	Площадка для занятий физкультурой	проектир.

Условные обозначения

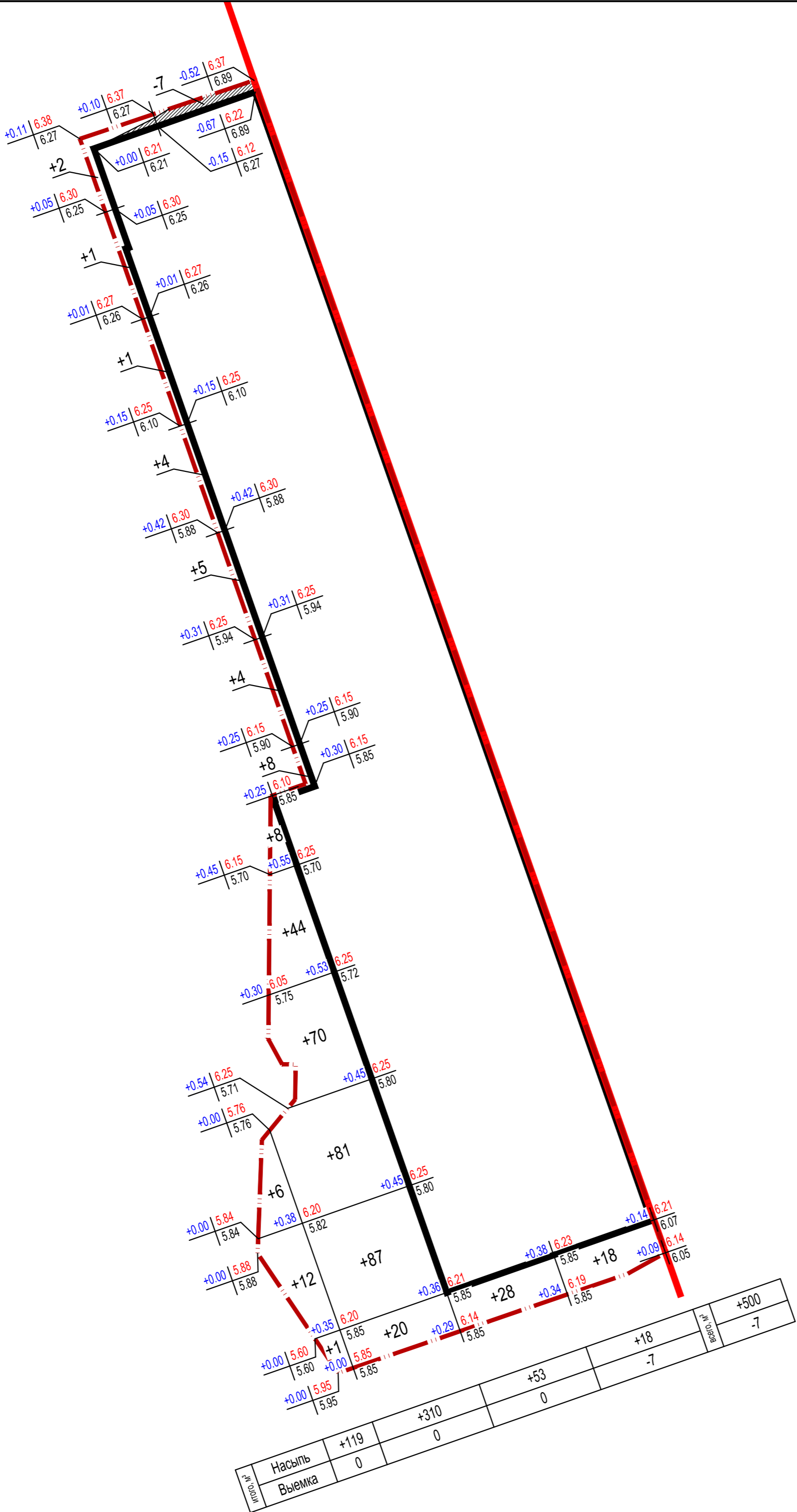
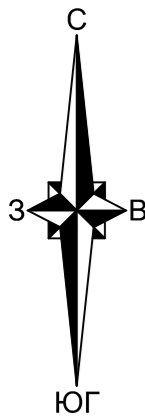
- Красные линии, определенные в составе утвержденного ППТ
- Граница земельного участка 78:11:0006048:2545
- Проектируемое здание
- Проектируемые надземные части здания (в уровне 2 этажа)
- Проектируемые нависающие над землей части здания
- Проектируемые подземные части здания
- Проектируемые проезды
- Проектируемые проезды на подземной части здания
- Проектируемые стоянки и площадки
- Проектируемые стоянки и площадки на подземной части здания
- Проектируемые пешеходные дорожки (совмещенные с пожарным подъездом)
- Проектируемые пешеходные дорожки
- Проектируемые пешеходные дорожки на подземной части здания
- Проектируемая озелененная часть земельного участка (площадки)
- Проектируемая озелененная часть земельного участка (площадки, дорожки)
- Проектируемая озелененная часть земельного участка (площадки, дорожки) на застроенных частях земельного участка (грунтовый слой менее 1,5 м)
- Проектируемая озелененная часть земельного участка (площадки, дорожки) на застроенных частях земельного участка (грунтовый слой более 1,5 м)
- Проектируемый газон
- Проектируемый газон на застроенных частях земельного участка (грунтовый слой менее 1,5 м)
- Проектируемый газон на застроенных частях земельного участка (грунтовый слой более 1,5 м)
- Проектируемые парковочные места (5,3 x 2,5 м)
- Проектируемые парковочные места (3,6 x 6,0 м) для инвалидов на кресле-коляске

Примечания:

- Отметки даны в метрах.
- Уклоны показаны в промилле.
- В указанных местах выполнить местное понижение бортового камня в соответствии со схемой А.
- За относительную отметку нуля проектируемого здания принята абсолютная отметка чистого пола первого этажа, равная 6.30 м.
- Устройство проездов, тротуаров, площадок и дорожек см. лист 5.

ЭД-010-23-ПЗУ

						ЭД-010-23-ПЗУ			
						Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом» по адресу: г. Санкт-Петербург, Красногвардейский район, Магнитогорская ул., д. 11, кадастровый номер земельного участка 78:11:0006048:2545			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом	Стация	Лист	Листов
Разработал	Родионов				12.23		П	3	
ГИП	Миронова				12.23				
						Схема организации рельефа М 1:500	<div>К О Н Т Р Ф О Р С</div>	ООО «КОНТРФОРС»	
Н. Контр.	Нефедов				12.23				



Ведомость объемов земляных масс

Наименование грунта	Количество, м³		Примечания
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	500	7	
2. Вытесненный грунт, в том числе при устройстве:	-	26202	
а) подземных частей зданий	-	(25600)	уточняется в стадии Р
б) покрытий проездов, стоянок и пожарных подъездов	-	(289)	Тип 1, 2
в) пешеходной зоны и площадок	-	(167)	Тип 3, 4, 5
г) подземных сетей	-	(28)	уточняется в стадии Р
д) плодородной почвы на участках озеленения	-	(118)	
Всего грунта	500	26209	
3. Избыток непригодного грунта	25709	-	см. прим. 1
4. Плодородный грунт, всего, в т.ч.:	319	-	
а) недостаток плодородного грунта	-	319	
5. Итого перерабатываемого грунта	26528	26528	

Условные обозначения

- Красные линии, определенные в составе утвержденного ППТ
- Граница земельного участка 78:11:0006048:2545
- Проектируемое здание
- Рабочая отметка
- Проектная отметка
- Отметка поверхности до начала строительства

Примечания:

- По данным инженерно-экологических изысканий на территории земельного участка уровень загрязнения почвы по химическим показателям в пробах, отобранных на глубине от 0,0 м до 3-х м соответствует категории «чрезвычайно опасная». Почвы «чрезвычайно опасной» категории подлежат вывозу и утилизации на специализированных полигонах.
- В картограмме проектные отметки даны по верху покрытий.
- Объемы грунтов в ведомость объемов земляных масс указаны в состоянии естественной плотности.
- Сетка квадратов картограммы принята 15 x 15 м.
- Картограмма посчитана методом квадратов.

ЭД-010-23-ПЗУ					
Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом по адресу: г. Санкт-Петербург, Красногвардейский район, Магнитогорская ул., д. 11, кадастровый номер земельного участка 78:11:0006048:2545					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Родионов				12.23
ГИП	Миронова				12.23
Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом			Стадия	Лист	Листов
			П	4	
Н. Контр.			Нефедов		12.23
План земляных масс М 1:500			К О Н Т Р Ф О Р С ООО «КОНТРФОРС»		

