
ООО «ПРОКСИМА»

Многоквартирные жилые дома: корпус 2.1, корпус 2.2, корпус 2.3, корпус 2.4,
расположенные по адресу:
Ленинградская область, Всеволожский район, Свердловское городское поселение,
дер. Новосаратовка, кадастровый квартал 47:07:0605001

Стадия
ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2
Схема планировочной организации земельного участка

Шифр: 1708-НВС-І-2-25-ПЗУ
Том 2

ООО «ПРОКСИМА»

Многоквартирные жилые дома: корпус 2.1, корпус 2.2, корпус 2.3, корпус 2.4,
расположенные по адресу:
Ленинградская область, Всеволожский район, Свердловское городское поселение,
дер. Новосаратовка, кадастровый квартал 47:07:0605001

Стадия
ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2
Схема планировочной организации земельного участка

Шифр: 1708-НВС-I-2-25-ПЗУ
Том 2

Генеральный директор

К. М. Цветков

Главный архитектор проекта

А. Н. Калягин

Соответствие проектных решений требованиям действующих нормативных документов

Технические решения, принятые в настоящем проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Главный архитектор проекта

А.Н. Калягин

Согласовано			
Подп. и дата	Взам. Инв. №		
Инв. № подл.			

						1708-НВС-I-2-25-С		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Разработал	Калягин				01.23	Справка о соответствии		
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	1
						ООО «ПРОКСИМА»		

Раздел 2

Пояснительная записка

2.1 Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Участок для строительства жилого комплекса расположен по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, деревня Новосаратовка, (кадастровый квартал 47:07:0605001). Площадь участка составляет 2,28 га.

Согласно плану проекта планировки территория участка жилого комплекса ограничена:

- с северной стороны – территорией смежного земельного участка, предназначенной для расположения ДОО на 385 мест;
- с восточной стороны – территорией смежного земельного участка предназначенного для расположения ТП и территорией общего пользования с проездом, парковочными местами и другими элементами благоустройства;
- с западной стороны – территорией смежного земельного участка, предназначенного для корпусов многоквартирных жилых домов;
- с южной стороны – территорией общего пользования с проездом, парковочными местами и другими элементами благоустройства.

На момент проектирования участок для строительства многоквартирного жилого комплекса свободен от какой-либо застройки. Участок работ представляет собой бывшую пашню, пересекаемую множеством дренажных канав. В северо-восточной части территории участок пересекает линия электропередач. Рельеф – равнинный. Абсолютные отметки дневной поверхности 12,1 - 13,9 м.

Расположение проектируемого объекта относится к границам территориальной зоны ТЖ-4-1 (зона смешанной застройки многоэтажными жилыми домами, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории).

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

Зона линий электропередач, водоохранная зона и зона прибрежной полосы р. Утки на проектируемый участок не распространяется.

По данным Северо-Западного межрегионального территориального Управления воздушного транспорта Федерального агентства воздушного транспорта (СЗ МТУ Росавиации), проектируемый земельный участок расположен в пределах приаэродромной зоны (зона В, R=17км) и полос воздушных подходов и зон ограничений аэродрома г. СанктПетербург (Пулково).

2.3 Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами

Проект разработан в соответствии с требованиями:

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»

Согласовано							1708-НВС-I-2-25-ПЗУ.ПЗ					
Взам. Инв. №							Пояснительная записка					
Подп. и дата							Пояснительная записка					
Инв. № подл							Пояснительная записка					

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Разработал	И.П.Парёва				01.23		П	1	8
ГАП	Калягин				01.23				

ООО «ПРОКСИМА»

- СП 4.13130.2013 в ред. 2022г. «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным решениям»
- РНГП Ленинградской обл. (ПП ЛО от 22.03.2012г. №83 в ред. от 22.06.2020г. №430);
- МНГП (ПП ЛО от 04.12.2017 N 525 в ред. от 29.11.2022 г.);
- Генеральный план муниципального образования Свердловского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области. Постановление Правительства Ленинградской области №486 от 13.12.2018г «О внесении изменений в генеральный план муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области»;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования Свердловского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области утвержденные Приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 28.05.2021 года №53 "Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования "Свердловское городское поселение" Всеволожского муниципального района Ленинградской области". Приказ Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 30.05.2023 года №76 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области»;
- ПП и ПМ территории, включающей земельные участки с кадастровыми номерами 47:07:0605001:386, 47:07:0605001:455, расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Свердловское городское поселение, деревня Новосаратовка, центральное отделение;
- ГПЗУ №RU-47-5-04-1-06-2023.

Исходные данные по участку согласно ГПЗУ:

- территориальная зона: *ТЖ-4-1*;

- наименование вида: *ТЖ-4-1 – зона смешанной застройки многоэтажными жилыми домами, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории;*

- основной вид разрешенного использования: *многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);*

- условно разрешенные виды использования земельного участка: *бытовое обслуживание, объекты культурно-досуговой деятельности;*

- предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений – *не устанавливается; по проекту – 57,22 м.*

- максимальный процент застройки в границах земельного участка -40%; *по проекту – 21,1%.*

- иные показатели (в том числе по ППТ):

максимальная общая площадь здания – 71127,0 кв.м; по проекту - 61245.0 кв.м;

максимальная общая площадь квартир – 49260,0 кв.м (с учетом понижающего коэфф.

площади балконов, лоджий, веранд, террас с учетом коэфф.); по проекту - 48249,13 кв.м (с учетом пониж. коэфф. площади балконов, лоджий, веранд);

максимальная общая площадь встроенных помещений - 0 кв.; по проекту – 0 кв.м;

максимальная этажность (максимальное количество надземных этажей) -1/12/15/17/18; по проекту – 12,15,17,18;*

максимальная высота -40,1/49,1/55,1/58,1; по проекту – 39,21/48,21/54,22/57,22.*

** вступает в силу после получения разрешения на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации*

Схема планировочной организации земельного участка решена на топографической съемке, выполненной ООО «ЛенСтройГеология» в марте 2021 г.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	1708-НВС-I-2-25-ПЗУ.ПЗ						Лист	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата					2

Схема земельного участка решена в соответствии с санитарными и противопожарными требованиями. Компоновка схемы учитывает особенности участка застройки и решена с максимально возможным использованием территории.

Согласно архитектурно-планировочным решениям объект строительства состоит из:

- корпус 2.1 - многоквартирный жилой дом (12/15 эт. наземных);
- корпус 2.2 - многоквартирный жилой дом (17 эт. наземных);
- корпус 2.3 - многоквартирный жилой дом (12/15 эт. наземных);
- корпус 2.4 - многоквартирный жилой дом (18 эт. наземных).

За условную отметку 0.000 принимаются отметки полов первых этажей жилых корпусов, что соответствует абсолютным отметкам в Балтийской системе высот:

- для корпусов 2.1, 2.2 - +13,05; для корпусов 2.3, 2.4 - +13.30.

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

Наименование	Ед. изм	Площадь всего, м ²	Примечание
Площадь земельного участка	м ²	22804,0	
Площадь застройки, в том числе:	м ²	4820,0	
- многоквартирный жилой дом (корпус 2.1)	м ²	1436,0	
- многоквартирный жилой дом (корпус 2.2)	м ²	755,0	
- многоквартирный жилой дом (корпус 2.3)	м ²	1874,0	
- многоквартирный жилой дом (корпус 2.4)	м ²	755,0	
Площадь покрытия из асфальтобетона	м ²	3459,30	
Площадь покрытия тротуаров	м ²	1034,30	
Площадь покрытия тротуаров, в том числе и для проезда пожарной техники	м ²	3392,60	
Площадь набивного покрытия	м ²	664,90	
Площадь покрытия площадок	м ²	2400,0	
Площадь газона	м ²	6378,70	
Площадь покрытия отмостки	м ²	654,20	

2.5 Обоснование решений по инженерной подготовке территории

По данным инженерных изысканий на проектируемой территории проведение специальных мероприятий по инженерной подготовке территории не требуется.

Организация рельефа участка решена в увязке с существующими отметками окружающей территории и с отметками ППТ линейного объекта а/д «Колтуши-д. Новосаратовка» шифр ДПИ/04-21-ДПТ.

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

Ко всем входам и въездам в жилые здания запроектированы подъезды и тротуары. Для укрепления края проезжей части и тротуаров предусматривается установка бортового камня типа БР 100.30.15 и БР 100.20.8. Высота превышения края тротуара или газона над проезжей частью принята 0,15 м.

Для возможности передвижения людей с ограниченными возможностями на креслах-колясках и пожилых людей, в местах пересечения пешеходных путей с проезжей частью, высота

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

1708-НВС-I-2-25-ПЗУ.ПЗ

Лист

3

бортового камня снижена до 0,015 м в соответствии со требованиями СП 59.13330.2020 г. “Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения”.

2.6 Описание организации рельефа методом вертикальной планировки территории

При разработке проекта вертикальной планировки решаются следующие задачи:

- Оценка существующего рельефа по топографическому плану;
- Обеспечение нормативных продольных и поперечных уклонов городских улиц и дорог, тротуаров для удобного и безопасного движения транспорта и пешеходов на территории города;
- Нанесение на план проектных горизонталей;
- Определение объёмов земляных работ на всей территории земельного участка.

Основные земляные работы на площадке:

- устройство корыта под автопроезды, тротуары, площадки, озеленение,
- устройство насыпи и выемки

Схема планировочной организации земельного участка решена на топографической съемке, выполненной ООО «ЛенСтройГеология» в марте 2021 г.

«Посадка» здания на участок определена существующим рельефом с учетом относительных отметок входных площадок, принятых в проекте, конструктивных и планировочных особенностей проектируемых зданий и сооружений, а также обеспечения нормативных уклонов и обеспечения водоотвода и увязана с прилегающей территорией.

Продольные уклоны по проезду составляют от 5‰ до 18‰, поперечные уклоны 10‰ до 20‰, а по тротуарам поперечный - до 20‰.

Определяющим в данных условиях является отвод поверхностных и талых вод по проездам и обязательное устройство закрытой сети дождевой ливневой канализации со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы.

Поверхностный водоотвод атмосферных осадков на проезжей части внутри двора решен при помощи системы дождеприёмных колодцев, с последующим подключением выпусков в ливневую канализацию.

Согласно п. 6.1.2 СП 59.13330.2020г. в доступных входах в здание разность отметок тротуара и тамбура (порог входных дверей) сведена к минимуму (0,010 м). Согласно п. 6.1.8 на входных площадках перед входами в здание предусмотрены стальные решетки для водо- и грязезащиты, размером 490*990мм, которые будут установлены на одном уровне с поверхностью покрытия площадки.

Для обозначения безопасного движения маломобильных групп населения проектом обеспечивается минимальное количество ступеней на входах, обеспечение съездов с тротуаров.

Объемы земляных работ подсчитаны по картограмме с учетом толщины насыпного грунта. Конструкции дорожных одежд проездов, площадок и тротуаров приняты с учетом инженерно-геологических изысканий. Состав, схемы и сечения по дорожным конструкциям см. графическую часть раздела 2, лист 5.

2.7 Описание решений по благоустройству территории

Согласно ППТ и ПМ на территории квартала II обеспеченность элементами благоустройства придомовой территории реализована за счет проектируемых элементов.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	<p>Для обозначения безопасного движения маломобильных групп населения проектом обеспечивается минимальное количество ступеней на входах, обеспечение съездов с тротуаров.</p> <p>Объемы земляных работ подсчитаны по картограмме с учетом толщины насыпного грунта. Конструкции дорожных одежд проездов, площадок и тротуаров приняты с учетом инженерно-геологических изысканий. Состав, схемы и сечения по дорожным конструкциям см. графическую часть раздела 2, лист 5.</p> <p>2.7 Описание решений по благоустройству территории</p> <p>Согласно ППТ и ПМ на территории квартала II обеспеченность элементами благоустройства придомовой территории реализована за счет проектируемых элементов.</p>					
			<div>1708-НВС-I-2-25-ПЗУ.ПЗ</div>					
Изм.	Код.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Лист		
						4		

Площадь площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, площадок для отдыха взрослого населения и площадок для занятий физической культурой, площадок для хозяйственных целей составляет 7962.05 кв. м. Площадь площадок для выгула собак составляет 457.1 кв. м.

В границах квартала II (КУ:2399) предусмотрено размещение парка, в соответствии с Генеральным планом МО Свердловское городское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области, площадь парка 10803 кв. м. В соответствии с п. 9.1 СП 42.13330, земельные участки в составе рекреационных зон, в том числе земельные участки, занятые парками используются для отдыха граждан и туризма, занятий физической культурой и спортом. Документацией по планировке территории предусмотрено использование парка для занятий физкультурой и для отдыха граждан.

Вокруг фасадов здания для доступа к основным входам всех помещений здания и по направлениям основных пешеходных движений запроектирован пешеходный тротуар. Тротуары шириной 2,0 м выполнены мощением из искусственных камней.

Газон, подходящий к тротуару опущен на 2 см, а подходящий к проезду на 5 см, чтобы не допустить вымывания грунта на тротуар или проезд.

Проектом предусмотрено полное восстановление, нарушенного в результате строительства, плодородного грунта. Свободные от застройки и покрытий участки озеленяются с посадкой деревьев и кустарников местных пород.

Посадка зелёных насаждений предполагается с учётом существующих и проектируемых инженерных сетей, оптимальной плотности посадки деревьев и кустарников.

Территория двора проектируемых жилых домов в вечернее время суток освещается светильниками наружного освещения на фасадах здания.

Внутривдворовая территория имеет также наружное электрическое освещение (светильники на опорах). Уровень искусственной освещенности должен быть не менее 10лк на уровне земли в темное время суток.

Уборка должна проводиться ежедневно, включая в теплое время года - полив территории, в зимнее – антигололёдные мероприятия (удаление наледи, посыпка песком).

Хозяйственные площадки

Для сбора мусора предусмотрены площадки. На площадках предусмотрены:

- контейнеры для крупногабаритного мусора (12,0x1,78x1,6 м)
- контейнеры для раздельного сбора мусора.

Вывоз мусора осуществляется в соответствии с установленным графиком. Удаление негабаритных отходов следует производить по мере их накопления, но не реже одного раза в неделю.

Расчет минимальной обеспеченности объектами благоустройства придомовой территории

Расчет ведется согласно требованиям п.2.6.1 Местных норм градостроительного проектирования Ленинградской области (ПП ЛО от 04.12.2017г. №525 в ред. от 29.11.2022г. №877).

Минимальная обеспеченность объектами благоустройства придомовой (дворовой) территории многоквартирных жилых корпусов:

Объекты благоустройства	Норматив. удельные размеры, кв.м/чел.	Расчетное кол-во	Показатели по ППТ, м ²	Кол-во на территории, м ²	Примеч.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1708-НВС-I-2-25-ПЗУ.ПЗ	Лист 5

Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	1543x0,7=1080,10 (50%-540,05)	1110,20 (551,10)	1080,80	см. примеч. п.1
Площадки для отдыха взрослого населения	0,1	1543x0,1=154,30 (50%-77,15)	158,60 (80,0)	156,60	
Площадки для занятий физкультурой	2,0	1543x2,0=3086,0 (50%-1543,0)	3171,90 (1586,0)	1732,70	
Площадки для хозяйственных целей	0,2	1543x0,2=308,60 (50%-154,30)	158,60	194,50	
Площадки для выгула собак	0,1	1543x0,1=154,30 (50%-77,15)	-	185,20	см. примеч. п.2
ИТОГО		4783,30 (2391,65)	4599,30 (2375,70)	3349,80	
Озелененные территории	3,5	1543x3,5=5400,50	5680,0	6378,70	

Примечание.

1. Допускается уменьшать, но не более чем на 50%, удельные размеры площадок: для хозяйственных целей при застройке жилыми зданиями 9 этажей и выше; для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой при формировании единого игрового и физкультурно-оздоровительного комплекса на группу жилых домов, квартал, микрорайон.
2. Допускается объединять площадки на группу жилых домов, квартал, микрорайон, при этом удельные размеры площадки могут быть уменьшены на 50%. По проекту площадки для выгула собак предусмотрены за пределами территории проектируемого участка.
3. Площадка для выгула собак предусмотрена на территории участка (КУ:2399).

Расчет количества мест для хранения индивидуального автотранспорта в границах проектируемого земельного участка

На основании данных, приведенных в ППТ и ПМТ Прилож.4 гл. 10.2, в границах квартала II предусмотрено размещение 1541 м/м, в том числе 200 мест для парковки автомобилей МГН. Недостающие 420 м/мест расположены в границах квартала III, в соответствии с общей концепцией застройки, в пешеходной доступности не более 800 метров.

Согласно показателям, приведенных в ППТ и ПМТ Прилож.4 гл. 7, таб. 2 (расчет выполнен на основании данных "Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской обл." (ПП ЛО от 22.03.2012г. №83 в ред. от 22.06.2020г. №430), минимально допустимый уровень жилищной обеспеченности (общей площадью квартир) на одного жителя на конец 2026г. составляет - 31,06 кв. м/чел. в границах проектируемого квартала II. Следовательно:

47902,90 м² /- общая площадь квартир на территории проектируемого земельного участка

47902,90 /31,06= 1543 человека проживающих на территории проектируемого земельного участка.

Расчет обеспеченности сооружениями для хранения транспортных средств выполнен согласно требованиям "Местных нормативов градостроительного проектирования" (ПП ЛО от 04.12.2017 N 525 в ред. от 29.11.2022).

Взам. инв. №		Подп. и дата		Инв. № подл.							Лист
						1708-НВС-I-2-25-ПЗУ.ПЗ					6
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата						

Обеспеченность сооружениями для хранения транспортных средств определена, исходя из минимального предельного значения расчетного показателя уровня автомобилизации населения муниципальных образований Ленинградской области равного 338 (90%) индивидуальным легковым автомобилям на 1 000 человек постоянного и временного (сезонного) населения, на территории проектируемого земельного участка необходимо разместить:

$$338 \times 1543 / 1000 = 522 \text{ м/места}$$

Согласно требованиям СП 59.13330.2020 п.5.2.1 необходимо предусмотреть не менее 10% м/мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, включая число специализированных м/мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на креслах-колясках:

$$522 \times 10 / 100 = 52 \text{ м/места для людей с инвалидностью (МГН) всех категорий, из них:}$$

15 м/мест (см.п.5.2.1 от 501 и более - 14 мест и дополнительно 1 % числа мест свыше 500) для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на креслах-колясках.

Согласно данным ППТ, на участке должно быть размещено всего не менее 93-х м/мест. На проектируемом участке (КУ:2384) размещено 96 м/мест, в том числе:

- 36 м/мест для МГН
- 16 м/мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на креслах-колясках.

Недостающие 426 м/мест будут размещены на прилегающей территории в многоуровневой наземной стоянке и открытых наземных автостоянках:

- 29 м/мест на территории КУ:2396;
- 123 м/места на территории КУ:2397;
- 64 м/места на территории КУ:2388, также 192 м/места в наземной многоуровневой автостоянке на территории КУ:2388;
- 18 м/мест на территории КУ:2401.

Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства

Проектом предусматривается организация элементов улично-дорожной сети. Параметры проектируемой улично-дорожной сети приняты в соответствии с таблицей 11.2 "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр) (ред. от 19.12.2019).

Основной съезд в Квартал I и Квартал II, предусмотрен с восточной стороны, с проектируемой дороги: «Строительство автомобильной дороги «Колтуши-д. Новосаратовка с мостовым переходом через реку Неву и соединением с дуговой магистралью на левом берегу Невы на территории Санкт-Петербурга».

УДС квартала II:

Проезд 3. Категория дороги – проезд основной (с устройством пешеходной зоны слева).

Ширина полосы движения – 3,0м, количество полос движения – 2, ширина проезжей части 6,0м, ширина тротуара переменная – 4,2 м, 4,0м.

Проезд 4. Категория дороги – проезд основной. Ширина полосы движения – 3,0м, количество полос движения – 2, ширина проезжей части 6,0м, ширина тротуара – 2,0м.

Проезды 3 и 4 находятся за пределами проектируемого земельного участка.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	1708-НВС-I-2-25-ПЗУ.ПЗ						Лист
									7
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

Подъезд к проектируемым многоквартирным домам осуществляется с двух сторон: с прилегающих территорий с восточной и южной сторон.

Пожаротушение здания осуществляется:

- со двора - с тротуара (проезда) шириной 6,0 м, расположенного вдоль фасада здания на расстоянии 8-10 м;
- с наружной стороны - с проездов шириной 6,0 м, расположенных вдоль фасадов зданий на расстоянии 8-10 м.

Все пожарные проезды рассчитаны на нормативную нагрузку.

Вдоль проездов и вокруг жилого дома запроектированы пешеходные тротуары шириной 2,0 м.

Мероприятия по охране окружающей среды

Проектом предусмотрен комплекс мероприятий по охране окружающей среды:

- организация рельефа всех проездов и площадок с твёрдым покрытием решена со сбором поверхностных вод в дождеприемные колодцы с дальнейшим сбросом в сеть ливневой канализации через очистные сооружения;
- проектом предусматривается организация пешеходных дорожек и тротуаров, а также озеленение свободных от застройки и покрытий площадей с устройством газонов, посадкой деревьев и кустарников.

Противопожарные мероприятия

По противопожарным требованиям предусмотрены следующие мероприятия:

- ко всем входам в здание запроектированы подъезды и подходы.

Мероприятия по обеспечению условий жизнедеятельности маломобильных групп населения

В соответствии со СП 59.13330.2020 доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения, проектом предусмотрен ряд мероприятий по обеспечению условий жизнедеятельности маломобильных групп населения.

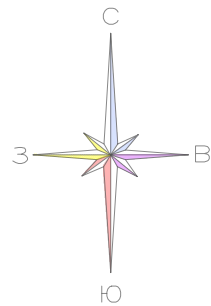
Проектом предусмотрены требуемая ширина (не менее 2.0м) тротуаров, которые предназначены для использования маломобильными группами населения (инвалидами на креслах-колясках; престарелых людей и т.п.).

Все проезды обрамляются бортовым камнем с локальными понижениями длиной 1,5 м для возможности проезда МГН.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

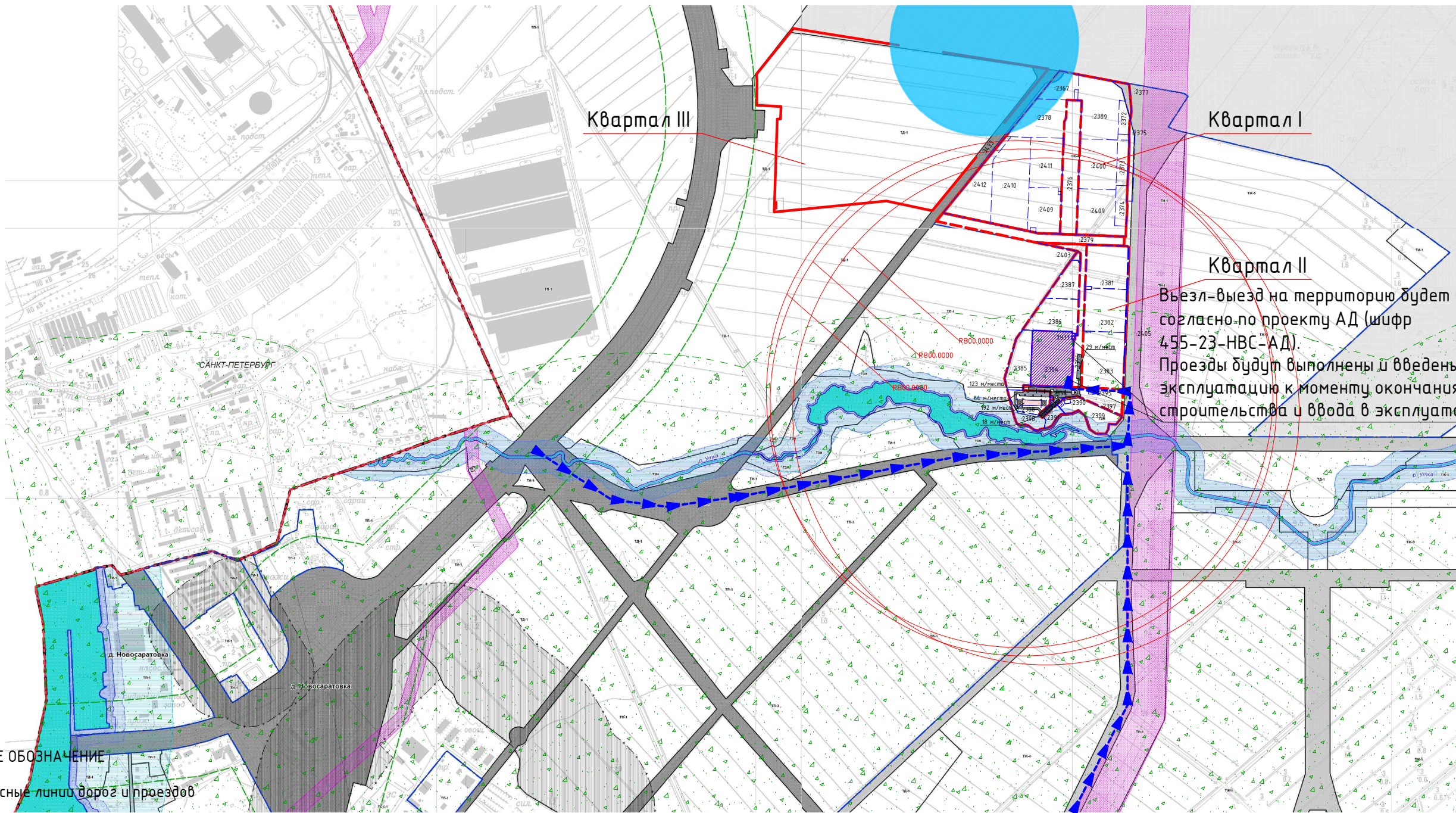
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	1708-НВС-I-2-25-ПЗУ.ПЗ	Лист
							8

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



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ

- Красные линии дорог и проездов
- Границы смежных земельных участков
- Территория проектируемого земельного участка
- Зона проектируемых магистральных автомобильных дорог
- Зона проектируемой УДС
- Территории земель лесного фонда, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий
- Охранная зона линий электропередач
- Водоохранная зона
- Прибрежная защитная полоса
- II пояс зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения
- Основной подъезд и въезд-выезд на проектируемый участок
- Радиус доступности автостоянок до места проживания автовладельцев, который составляет: для новых кварталов и микрорайонов - не более 800 м (см. МНГП ЛО ПП ЛО от 04.12.2017 N 525 в ред. от 29.11.2022г.)
- Граница защитной зоны объекта культурного наследия, нанесена из материалов Генерального плана МО "Свердловское городское поселение" МО Город Всеволожск Ленинградской области



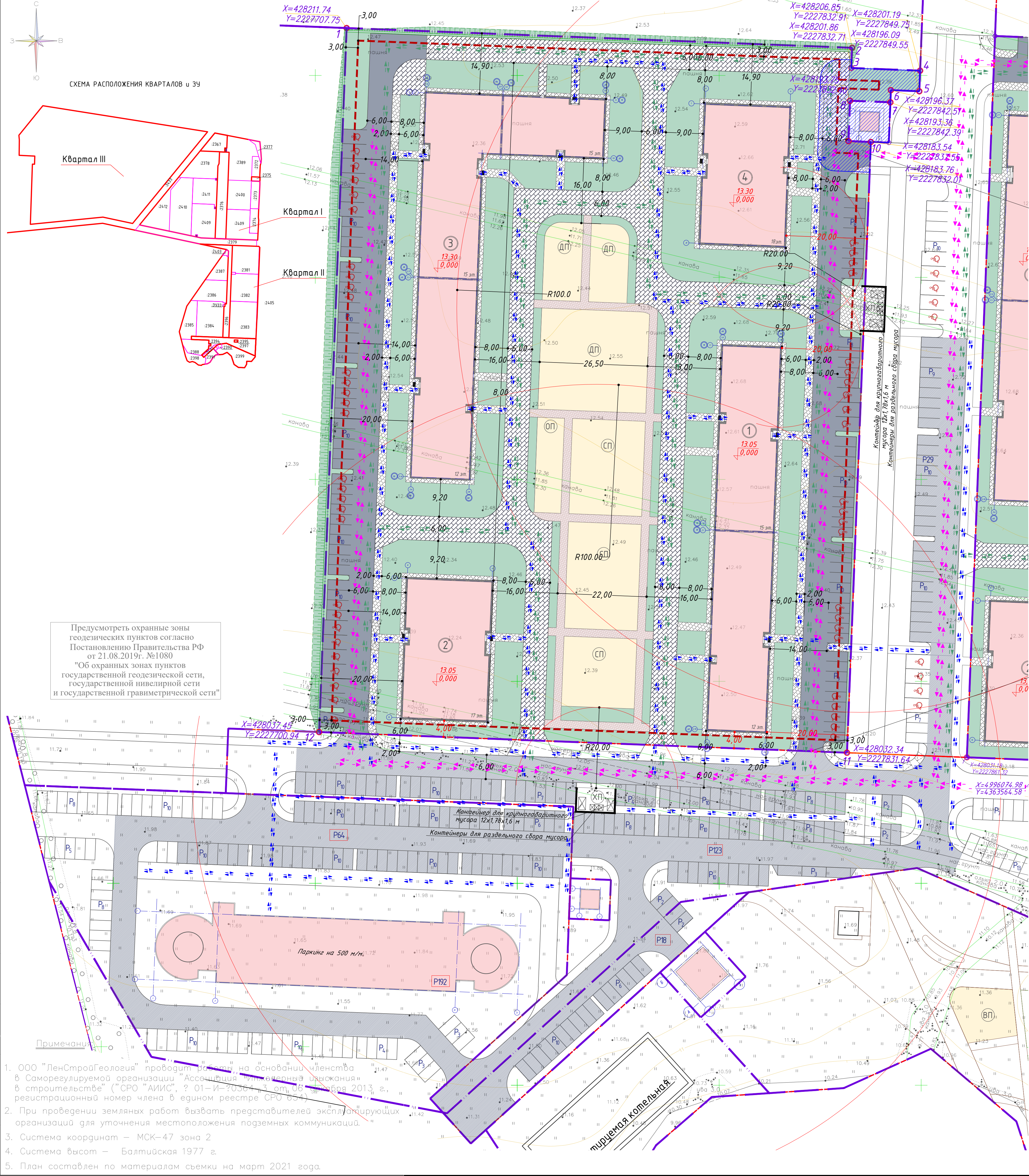
Въезд-выезд на территорию будет выполнен согласно по проекту АД (шифр 455-23-НВС-АД). Проезды будут выполнены и введены в эксплуатацию к моменту окончания строительства и ввода в эксплуатацию ЖК

Примечание:
- по данным Северо-Западного межрегионального территориального Управления воздушного транспорта Федерального агентства воздушного транспорта (СЗ МТУ Росавиации), проектируемый земельный участок расположен в пределах приаэродромной зоны (зона В, R=17км) и полос воздушных подходов и зон ограничений аэродрома г. Санкт Петербург (Пулково).

						1708-НВС-1-2-25-ПЗУ				
						Ленинградская область, Всеволожский район, Свердловское городское поселение, дер. Новосаратовка (кадастровый квартал 47:07:0605001)				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп	Дата					
Разраб.		Шпарёва			01.2023	Многokвартирные жилые дома: корпус 2.1, корпус 2.2, корпус 2.3, корпус 2.4		Стадия	Лист	Листов
								П	1	6
ГАП		Калягин			01.2023	Ситуационный план М 1:2000		ООО " ПРОКСИМА "		
ГИП		Кожемякин			01.2023					
Н. контр.		Красильников			01.2023					

Подпись и дата	Имя, № док.	Взнос, инв. №	Подпись и дата
Мед. № подл.			

1. ООО "ЛенСтройГеология" проводит работы на основании членства в Саморегулируемой организации "Ассоциация муниципальных заказчиков в строительстве" ("СРО "АИИС", ? 01-И-?0364-14 от 08 января 2013 г., регистрационный номер члена в едином реестре СРО 654).
2. При проведении земляных работ вызвать представителей эксплуатирующих организаций для уточнения местоположения подземных коммуникаций.
3. Система координат – МСК-47 зона 2
4. Система высот – Балтийская 1977 г.
5. План составлен по материалам съемки на март 2021 года.



Выезд-въезд на территорию будет выполнен согласно по проекту АД (шифр 455-23-НВС-АД). Проезды будут выполнены с вбедены в эксплуатацию к моменту окончания строительства и вбвда в эксплуатацию ЖК

Выезд-въезд на территорию будет выполнен согласно по проекту АД (шифр 455-23-НВС-АД). Проезды будут выполнены с вбедены в эксплуатацию к моменту окончания строительства и вбвда в эксплуатацию ЖК

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ
- Красные линии улиц и дорог
 - Границы проектируемого земельного участка
 - Координат поворотных точек границ участка
 - Зона ОКС
 - Проектируемые здания и сооружения
 - Контур подземного этажа
 - Проектируемое покрытие проездов, парковочного пространства
 - Проектируемое покрытие тротуаров, в том числе для проезда спец. техники
 - Проектируемое покрытие отмостки
 - Проектируемое покрытие площадок
 - Проектируемое наливное покрытие
 - Проектируемое газонное покрытие
 - Охранная зона ТП
 - Локальное понижение бортового камня
 - Специализированные парковочные места для инвалидов на кресле-коляске (3,6х6,0 м)
 - Парковочные места для МГН
 - Направление движения спецтехники
 - Направление движения автомобилей на участке
 - Направление движения спецтехники

Экспликация зданий и сооружений					
№	Наименование	Примечание			
1	Многоквартирный жилой дом (корпус 2.1)	12/15 эт. (назем.)			
2	Многоквартирный жилой дом (корпус 2.2)	17 эт. (назем.)			
3	Многоквартирный жилой дом (корпус 2.3)	12/15 эт. (назем.)			
4	Многоквартирный жилой дом (корпус 2.4)	18 эт. (назем.)			
Экспликация площадок					
№	Наименование	Примечание			
ДП	Детская игровая площадка				
ДП	Детская игровая площадка				
ДП	Детская игровая площадка				
СП	Площадка для занятий спортом				
СП	Площадка для занятий спортом				
СП	Площадка для занятий спортом				
ОП	Площадка для отдыха взрослых				
ХП	Хозяйственная площадка				
ХП	Хозяйственная площадка				
ВП	Площадка для выгула собак	местонахождение на территории 3939			
Расчет минимального кол-ва м/мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка					
На основании данных, приведенных в ППТ и ПМТ Прилож.4 гл. 10.2, в границах квартала II предусмотрено размещение 1541 м/м, в том числе 200 мест для парковки автомобилей МГН. Недостающие 420 м/мест расположены в границах квартала III, в соответствии с общей концепцией застройки, в пешеходной доступности не более 800 метров.					
Согласно показателям, приведенных в ППТ и ПМТ Прилож.4 гл. 7, таб. 2 (расчет выполнен на основании данных "Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области." (ПП ЛО от 22.03.2012г. №83 в ред. от 22.06.2020г. №430), минимально допустимый уровень жилищной обеспеченности (общей площадью квартир) на одного жителя на конец 2026г. составляет – 31,06 кв. м/чел. в границах проектируемого квартала II. Следовательно:					
4902,90 м² - общая площадь квартир на территории проектируемого земельного участка					
4902,90/31,06= 1543 человека проживающих на территории проектируемого земельного участка.					
Расчет обеспеченности сооружениями для хранения транспортных средств выполнен согласно требованиям местных нормативов градостроительного проектирования" (ПП ЛО от 04.12.2017 N 525 в ред. от 29.11.2022).					
Обеспеченность сооружениями для хранения транспортных средств определена, исходя из минимального требуемого значения расчетного показателя уровня автомобилизации населения муниципальных образований Ленинградской области равного 338 (90%) индивидуальных легковых автомобилями на 1 000 человек постоянного и временного (сезонного) населения, на территории проектируемого земельного участка необходимо разместить: 338х1543/1000= 522 м/места					
Согласно требованиям СП 59.13330.2020 п.5.2.1 необходимо предусмотреть не менее 10% м/мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, включая число специализированных м/мест для транспортных средств инвалидов, перевозящихся на креслах-колясках:					
2х100/100=52 м/места для людей с инвалидностью (МГН) всех категорий, из них:					
16 м/мест (с.п.5.2.1 от 501 и более – 14 мест и дополнительно 1 % числа мест свыше 500) для транспортных средств инвалидов, перевозящихся на креслах-колясках.					
Согласно данным ППТ, на участке должно быть размещено всего не менее 93-х м/мест. На участке размещено 96 м/мест, в том числе:					
- 36 м/мест для МГН					
- 16 м/мест для транспортных средств инвалидов, перевозящихся на креслах-колясках.					
Недостающие 426 м/мест будут размещены на прилегающей территории в многоуровневой наземной стоянке и открытых наземных автостоянках:					
29 м/мест на территории КУ:2396;					
23 м/места на территории КУ:2397;					
64 м/места на территории КУ:2388, также 192 м/места в наземной многоуровневой автостоянке на территории КУ:2388;					
18 м/мест на территории КУ:2401.					
Расчет минимальной обеспеченности объектами благоустройства придомовой территории					
Расчет ведется согласно требованиям п.2.6.1 Местных норм градостроительного проектирования Ленинградской области (ПП ЛО от 04.12.2017г. №525 в ред. от 29.11.2022г. №877).					
Минимальная обеспеченность объектами благоустройства придомовой (дворовой) территории многоквартирных жилых домов					
Объекты благоустройства	Нормативные удельные размеры кв.м/чел.	Расчетное кол-во, м²	Показатели по ППТ, м²	Кол-во на территории, м²	Примечание
Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	1543х0,7=1080,10 (50%-540,05)	1110,20 (551,10)	1080,80	дополняется земельная, но не более чем на 50%, удельные размеры площадок для игровых целей при застройке жилых зданий 9 этажей и выше, для игр детей, отдыха взрослого населения, зонирование функциональной территории
Площадки для отдыха взрослого населения	0,1	1543х0,1=154,30 (50%-77,15)	158,60 (80,0)	156,60	формирование единого городского и функционально-образовательного комплекса на уровне жилых домов, кварталов, микрорайонов
Площадки для занятий физкультурой	2,0	1543х2,0=3086,0 (50%-1543,0)	3171,90 (1586,0)	1732,70	
Площадки для хозяйственных целей	0,2	1543х0,2=308,60 (50%-154,30)	158,60	194,50	
Площадка для выгула собак*	0,1	1543х0,1=154,30 (50%-77,15)	-	185,20	дополняется озеленение, площадки не могут быть даны, без учета микрорайонов, при этом удельные размеры площадки не могут быть уменьшены на 50%
ИТОГО		4783,30 (2391,65)	4599,30 (2375,70)	3349,80	
Озелененные территории	3,5	1543х3,5=5400,50	5680,0	6378,70	
* - площадка для выгула собак предусмотрена на территории :3939					
Технико-экономические показатели в границах землеотвода					
Наименование	Ед.изм	Площадь всего, м²	Примечание		
Площадь земельного участка	м²	22804,0			
Площадь застройки, в том числе:	м²	4820,00			
- многоквартирный жилой дом (корпус 2.1)	м²	1436,00			
- многоквартирный жилой дом (корпус 2.2)	м²	755,00			
- многоквартирный жилой дом (корпус 2.3)	м²	1874,00			
- многоквартирный жилой дом (корпус 2.4)	м²	755,00			
Площадь покрытия из асфальтобетона	м²	3459,30			
Площадь покрытия тротуара, в том числе и для проезда спецтехники	м²	3392,60			
Площадь покрытия тротуара	м²	1034,30			
Площадь набивного покрытия	м²	664,90			
Площадь покрытия площадок	м²	2400,0			
Площадь газона	м²	6378,70			
Площадь отмостки	м²	654,20			
			1708-НВС-1-2-25-ПЗУ		
			Ленинградская область, Всеволожский район, Сфердоловское городское поселение, дер. Новосарафово (кадастровый квартал 47:07:0605001)		
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.		Шараева			01.2023
ГАП		Калегин			01.2023
ГИП		Кожанкин			01.2023
Н. контр.		Красильников			01.2023
Многоквартирные жилые дома: корпус 2.1, корпус 2.2, корпус 2.3, корпус 2.4			Стадия	Лист	Листов
Схема планировочной организации земельного участка М 1:500			П	2	
			000 "ПРОКСИМА"		
Копировал			Формат А1		



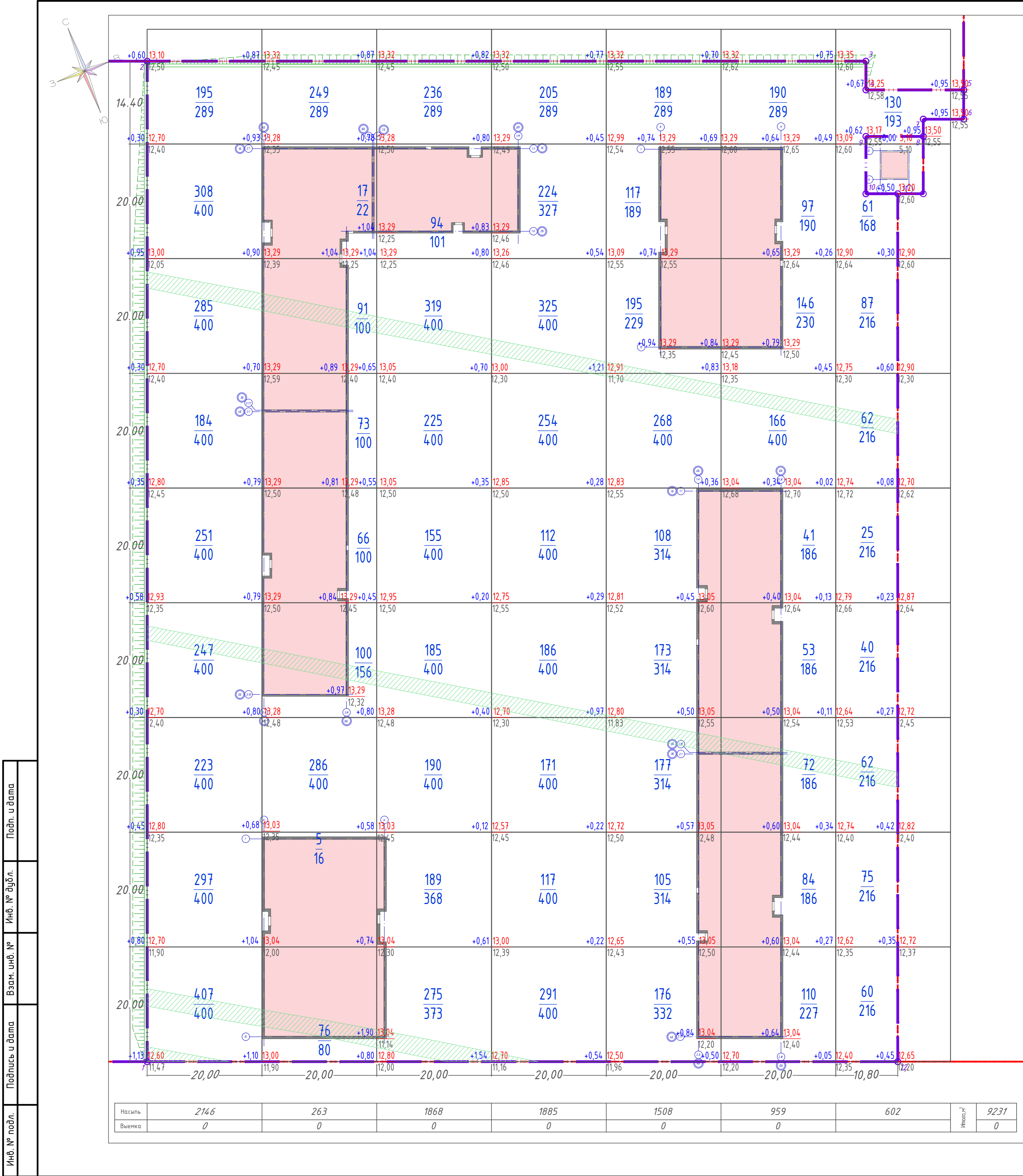
Экспликация зданий и сооружений		
№	Наименование	Примечание
2.1	Многоквартирный жилой дом (корпус 4)	12/15 эт. (назем.)
2.2	Многоквартирный жилой дом (корпус 5)	17 эт. (назем.)
2.3	Многоквартирный жилой дом (корпус 6)	12/15 эт. (назем.)
2.4	Многоквартирный жилой дом (корпус 7)	18 эт. (назем.)

Экспликация площадок		
№ согласно чертежу	Наименование	Примечание
ДП	Детская игровая площадка	
ДП	Детская игровая площадка	
ДП	Детская игровая площадка	
СП	Площадка для занятий спортом	
СП	Площадка для занятий спортом	
СП	Площадка для занятий спортом	
ОП	Площадка для отдыха взрослых	
ХП	Хозяйственная площадка	
ХП	Хозяйственная площадка	
ВП	Площадка для выгула собак	местонахождение на территории 3939

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ
- Красные линии улиц и дорог
 - Границы проектируемого земельного участка
 - Координаты в поворотных точках границ участка
 - Проектируемые здания и сооружения
 - Контур подземного этажа
 - Проектируемое покрытие проездов, парковочного пространства
 - Проектируемое покрытие тротуаров, в том числе для проезда спец. техники
 - Проектируемое покрытие тротуаров
 - Проектируемое покрытие отмостки
 - Проектируемое покрытие площадок
 - Проектируемое набивное покрытие
 - Проектируемое газонное покрытие
 - Локальное понижение бортового камня
 - Проектная отметка земли
 - Существующая отметка земли
 - Проектная отметка земли
 - Уклон ‰
 - Расстояние, м
 - Решетка (крышка) дождеприемного колодца
 - Линия перелома профиля (водораздел)

- Примечания:
- 000 "ЛенСтройГеология" проводит работы на основании членства в Саморегулируемой организации "Ассоциация "Инженерный изыскания в строительстве" ("СРО "АИИС", ? 01-И-?0364-3 от 06 декабря 2013 г., регистрационный номер члена в едином реестре СРО 654)
 - При проведении земляных работ вызвать представителей эксплуатирующих организаций для уточнения местоположения подземных коммуникаций.
 - Система координат – МСК–47 зона 2
 - Система высот – Балтийская 1977 г.
 - План составлен по материалам съемки на март 2021 года.

						1708-НВС-І-2-25-ПЗУ			
						Ленинградская область, Всеволожский район, Свердловское городское поселение, дер. Новосаратовка (кадастровый квартал 47:07:0605001)			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Многоквартирные жилые дома: корпус 2.1, корпус 2.2, корпус 2.3, корпус 2.4	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Шпарёва			01.2023		П	3	
ГАП		Калягин			01.2023				
ГИП		Кожемякин			01.2023				
Н. контр.		Красильников			01.2023		План организации рельефа М 1:500	ООО "ПРОКСИМА"	



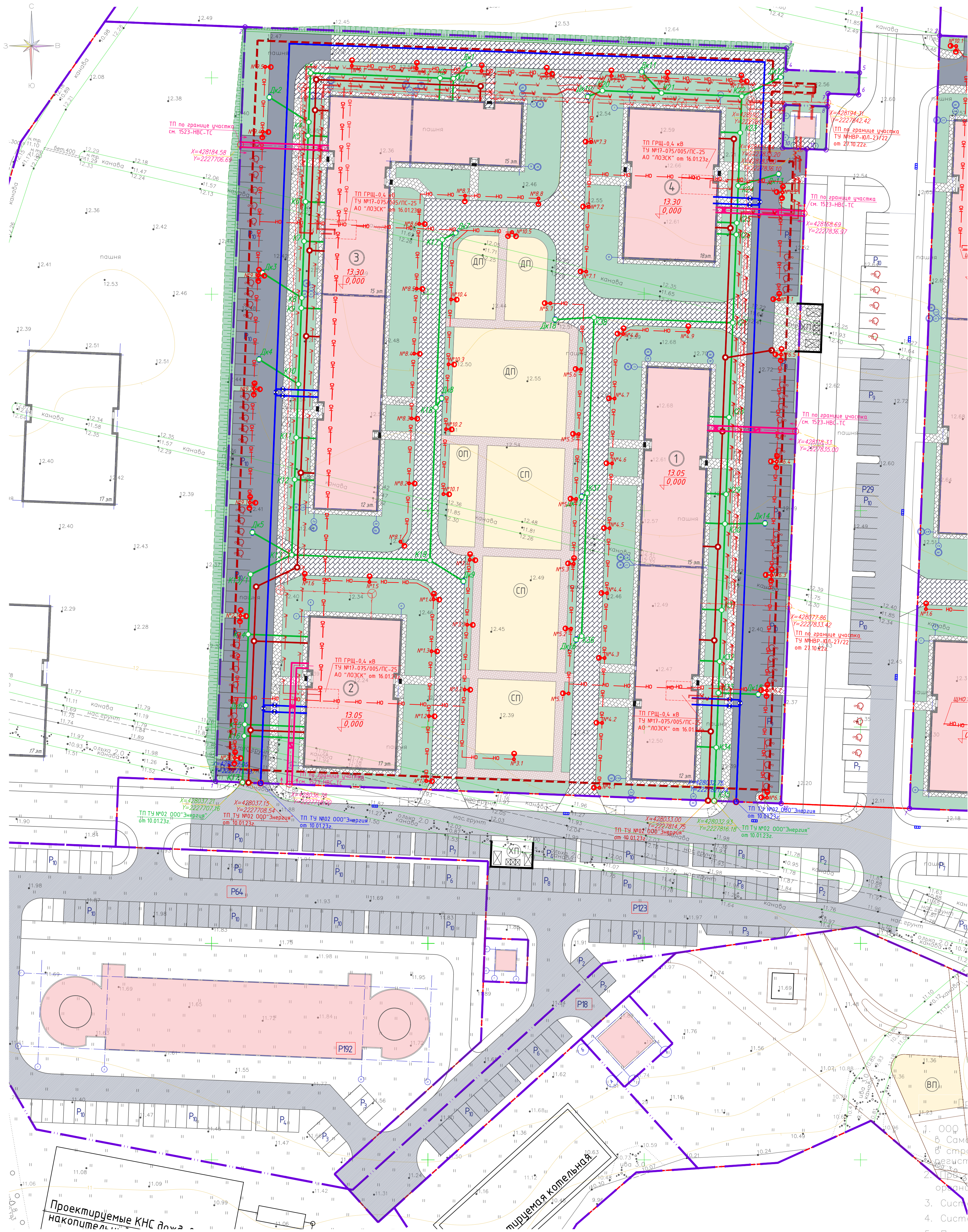
ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС II-го этапа проектирования			
Наименование грунта	Количество, м³		Примечание
	В границах уч-ка		
	Насыпь(+)	Выемка(-)	
1. Грунт планировки территории по плану земляных масс	9231	-	
2. Вытесненный (пригодный) грунт, в т.ч. при устройстве:		17376	
а) подземных частей зданий (сооружений)		10587	
в) дорожных покрытий		5386	
г) подземных инженерных сетей и сооружений		142	
е) плодородной почвы на участках озеленения		1261	
3. Грунт для засыпки дренажных канав	805		
4. Коэффициент уплотнения грунта (10%)	923		
5. Итого пригодного грунта	10959	17376	
6. Избыток (недостаток) пригодного грунта	6417		
7. Плодородный грунт, (срезка сущ. h=0.3м), в т.ч. при устройстве:		6841	
а) озеленения территории	1261		
8. Избыток (недостаток) плодородного грунта	5580		
9. Итого перерабатываемого грунта	24217	24217	

Примечание:
- границами планировочных работ являются границы проектируемого земельного участка.

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ
- Красные линии улиц и дорог
 - Границы проектируемого земельного участка
 - Проектируемые здания и сооружения
 - Засыпка существующих дренажных канав
 - Проектная отметка поверхности
 - Фактическая отметка существующей поверхности
 - Объем насыпи (выемки)
 - Площадь подсчитываемого объема

						1708-НВС-І-2-25-ПЗУ			
						Ленинградская область, Всеволожский район, Свердловское городское поселение, дер. Новосаратовка (кадастровый квартал 47:07:0605001)			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разраб.		Шпарёва			01.2023	Многоквартирные жилые дома: корпус 2.1, корпус 2.2, корпус 2.3, корпус 2.4		Стадия	Лист
ГАП		Калягин			01.2023			П	4
ГИП		Кожемякин			01.2023	План земляных масс М 1:500		ООО "ПРОКСИМА"	
Н. контр.		Красильников		01.2023					

Изд. № докум.	Подп. и дата
Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Изд. № подл.	



Предусмотреть охранные зоны геодезических пунктов согласно Постановлению Правительства РФ от 21.08.2019г. №1080 "Об охранных зонах пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети"

- ООО "ЛенСтройГеодезия" проводит работы на основании членства в Саморегулируемой организации "Ассоциация "Инженерный изыскания в строительстве" ("СРО "АИИС", ? 01-И-?0364-3 от 06 декабря 2013 г., регистрационный номер члена в едином реестре СРО 654)
- При проведении земляных работ вызвать представителей эксплуатирующих организаций для уточнения местоположения подземных коммуникаций.
- Система высот — МСК-47 зона 2
- Система высот — Балтийская 1977 г.
- План составлен по материалам съемки на март 2021 года.

Экспликация зданий и сооружений		
№	Наименование	Примечание
1	Многоквартирный жилой дом (корпус 2.1)	12/15 эт. (назем.)
2	Многоквартирный жилой дом (корпус 2.2)	17 эт. (назем.)
3	Многоквартирный жилой дом (корпус 2.3)	12/15 эт. (назем.)
4	Многоквартирный жилой дом (корпус 2.4)	18 эт. (назем.)
Экспликация площадок		
№	Наименование	Примечание
ДП	Детская игровая площадка	
ДП	Детская игровая площадка	
ДП	Детская игровая площадка	
СП	Площадка для занятий спортом	
СП	Площадка для занятий спортом	
СП	Площадка для занятий спортом	
ОП	Площадка для отдыха взрослых	
ХП	Хозяйственная площадка	
ХП	Хозяйственная площадка	
ВП	Площадка для выгула собак	назначенные на территории ЭЗЗЗ

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ
- Красные линии улиц и дорог
 - Границы проектируемого земельного участка
 - Координаты поворотных точек границ участка
 - Проектируемые здания и сооружения
 - Контур подземного этажа
 - Проектируемое покрытие проездов, парковочного пространства
 - Проектируемое покрытие тротуаров, в том числе для проезда спец. техники
 - Проектируемое покрытие тротуаров
 - Проектируемое покрытие отмостки
 - Проектируемое покрытие площадок
 - Проектируемое набивное покрытие
 - Проектируемое газонное покрытие
 - Проектируемые сети водопровода
 - Проектируемые сети бытовой канализации
 - Проектируемые сети лифтовой канализации
 - Проектируемые сети ТС
 - НО. Проектируемые кабельные линии освещения, прокладки в ПНД трубе
 - Проектируемые кабели 0,4
 - Светильник наружного освещения установленный на фасаде
 - Светильник наружного освещения установленный на опоре
 - Проектируемые сети связи

1708-НВС-1-2-25-ПЗУ					
Ленинградская область, Всеволожский район, Свердловское городское поселение, дер. Новосаратовка (кадастровый квартал 47:07:0605001)					
Изм.	Кол. ч.	Лист № док.	Подп.	Дата	
Разраб.	Шпарева			01.2023	
ГАП	Калягин			01.2023	
ГИП	Кожемякин			01.2023	
Н. контр.	Красильников			01.2023	
Многоквартирные жилые дома: корпус 2.1, корпус 2.2, корпус 2.3, корпус 2.4				Стадия	Лист
Сводный план инженерных сетей М 1:500				П	6
ООО "ПРОСИМА"				Листов	