



ООО «Румпу»

СРО-П-145-04032010

Свидетельство СРО №10735

от 18.11.2014г.

*«Малозэтажные многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями»,
квартал №2 (по ППТ),
по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, внутригородская
территория (внутригородское муниципальное образование) города федерального
значения город Пушкин, город Пушкин, кадастровый номер 78:42:0018222:7936.*

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

190822-ПЗУ

Том 2



ООО «Румпу»

СРО-П-145-04032010

Свидетельство СРО №10735

от 18.11.2014г.

*«Малозэтажные многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями»,
квартал №2 (по ППТ),
по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, внутригородская
территория (внутригородское муниципальное образование) города федерального
значения город Пушкин, город Пушкин, кадастровый номер 78:42:0018222:7936.*

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

190822-ПЗУ

Том 2

Генеральный директор

Е.Г. Богданов

1. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Проектируемые малоэтажные многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, квартал №2 (по ППТ), расположены по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, внутригородская территория (внутригородское муниципальное образование) города федерального значения город Пушкин, город Пушкин, кадастровый номер 78:42:0018222:7936.

Проект выполнен в соответствии с отчетами по результатам:

- Инженерно-геодезических изысканий ООО «Гео-Вектор» 2022г.
- Инженерно-геологических изысканий 377-23(43) ОАО «ТРЕСТ ГРИИ» 2023г.
- Инженерно-экологических изысканий КВСЛ-БЭП-1/2023-ИЗИ ООО «БалтЭкоПроект» 2023г.

Градостроительным планом земельного участка РФ-78-2-12-000-2023-0895-0 от 11.04.2023г.

Функциональное назначение объекта капитального строительства - малоэтажные многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями.

Земельный участок располагается в границах территориальной зоны Т2Ж1 - жилая зона малоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторической застройки пригородов, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры и в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

Проектируемые малоэтажные многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями код 2.1.1 является основным видом разрешенного использования участка в соответствии с ГПЗУ.

Участок расположен в южной части г. Пушкин на территории бывших сельскохозяйственных угодий. Участок пересечен дренажными канавами, свободен от застройки, поверхность покрыта почвенно-растительным слоем мощностью 0,2-0,3 м., местами встречаются поросли кустарника.

Абс. отметки дневной поверхности по данным привязки устьев выработок составляют ~ 59,7-58,0м.

Средняя дневная отметка в границах земельного участка до производства работ определена на основе топосъемки по отметкам вершин сетки квадратов шагом 20x20м и соответствует абсолютной отметке - 59,02м (Балтийская система высот). Приложение 1

В гидрогеологическом отношении рассматриваемый участок характеризуется наличием грунтовых вод типа верховодка, напорных вод спорадического распространения, приуроченных

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взамен. инв. №

Изн.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	190822-ПЗУ.ТЧ	Лист
							2

к элювиальным щебенистым грунтам ИГЭ 4 и напорных вод, приуроченных к ордовикским пескам ИГЭ 6.

Так как под почвенно-растительным слоем и насыпными грунтами залегают супеси и суглинки твердой консистенции ИГЭ 3 и 3.1, являющиеся водоупором, в неблагоприятные периоды года (выпадения обильных атмосферных осадков и снеготаяния) возможно появление сезонных грунтовых вод, носящих характер верховодки

Грунтовые воды типа верховодка зафиксированы локально в скв.5313, 5327 и 5328 на глубинах от 0,0 до 0,4 м, на абс. отметках 58,1-58,0 м.

В засушливые периоды года верховодка отсутствует.

Кратковременное максимальное положение уровня грунтовых вод типа верховодка возможно в неблагоприятные периоды вблизи поверхности земли с быстрой разгрузкой на пониженные участки и дренажную сеть.

Питание водоносного горизонта происходит за счет инфильтрации атмосферных осадков.

Горизонт напорных вод спорадического распространения, приуроченный к элювиальным щебенистым грунтам ИГЭ 4, вскрыт на глубинах 2,2-3,0 м, на абс. отметках 57,5-56,0 м под толщей ледниковых отложений локально скважинами №№5308, 5316, 5317,

Как следствие, пьезометрический уровень устанавливается на глубинах 2,0-2,3 м, на абс. отметках 57,6-56,5 м. Величина напоров составила 0,1-1,0 м.

Горизонт напорных вод, приуроченных к ордовикским пескам ИГЭ 6, отмечен практически на всем участке, за исключением скважин №№ 5307, 5310, 5328, 5330-5331 и 5333.

Кровля водосодержащих грунтов залегает на глубинах от 1,7 до 7,7 м, на абс. отметках от 57,6 до 50,5 м. Пьезометрический уровень установился на глубинах 1,4-2,5 м, на абс. отметках 57,7-56,0 м, величина напоров составила 0,1-6,1 м.

В соответствии с топографической съемкой на участке расположен недействующий чугунный трубопровод Ду325мм, подлежащий демонтажу

1.1 СВЕДЕНИЯ О НАЛИЧИИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В ПРЕДЕЛАХ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Весь земельный участок расположен в границах:

- зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности
- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия ЗРЗ(42)27 Пушкинского района Санкт-Петербурга
- зоны ограничения строительства по высоте аэродрома Пушкин

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взамен. инв. №
--------------	--------------	----------------

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	--------	------	--------	---------	------

190822-ПЗУ.ТЧ

- третья подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково)
- пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково)
- шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково)

На части земельного участка расположены охранные зоны водопроводных сетей. В соответствии с письмом ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» №Исх-743/23 от 14.04.2023г. водопроводные сети в границе земельного участка отсутствуют, действия по снятию обременения осуществляются правообладателем участка. Снятие обременения будет выполнено усилиями правообладателя участка.

В границах проектирования предусматривается размещение следующих объектов и сооружений:

- Малоэтажные многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями
- Детские игровые площадки;
- Спортивные площадки;
- Площадка для контейнеров с мусором.
- Места для парковки легковых автомобилей
- Погрузочно-разгрузочная площадка для встроенных помещений

Площадь в границе проектирования – 55784 м², что составляет 100% общей площади земельного участка.

Земельный участок расположен по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, внутригородская территория (внутригородское муниципальное образование) города федерального значения город Пушкин, город Пушкин, кадастровый номер 78:42:0018222:7936.

2. ОБОСНОВАНИЕ ГРАНИЦ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПРЕДЕЛАХ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В границе земельного участка санитарно-защитные зоны отсутствуют.

3. ОБОСНОВАНИЕ И ОПИСАНИЕ ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СООТВЕТСТВИИ С ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ И ТЕХНИЧЕСКИМ РЕГЛАМЕНТАМИ

Проектом предусмотрено размещение на земельном участке четырех корпусов малоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями с учетом обеспечения нормируемых показателей застройки участка в увязке с существующими объектами, объектами инженерного обеспечения и улично-дорожной сетью.

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взамен. инв. №
--------------	--------------	----------------

Изн.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	190822-ПЗУ.ТЧ	Лист 4
------	--------	------	--------	---------	------	---------------	-----------

Размещение проектируемых объектов выполнено на основании:

Градостроительного плана земельного участка РФ-78-2-12-000-2023-0895-0 от 21.04.2023г.

Согласования Войсковой части 12633 №102 от 31.01.2023г.

Согласования Войсковой части 09436 №75/29 от 16.02.2023г.

Письма ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» №Исх-081/042 от 03.02.2023г. об отсутствии источников водоснабжения и их зон санитарной охраны в границах земельного участка.

Письма ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» №Исх-743/23 от 14.04.2023г. об отсутствии водопроводных сетей в границе земельного участка. Действия по снятию обременения будут осуществлены правообладателем участка.

Заключения КГА о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства №01-47-5-2996/23 от 06.02.2023г.

Заключения КГИОП №01-25-1714/22-0-2 от 08.11.2022г.

Отступы проектируемых жилых домов от границ участка соответствуют нормативным отступам, указанным в ГПЗУ

Земельный участок по всему периметру примыкает к УДС ул. Пущинская и ул. Камероновская.

Въезды на участок расположены с западной стороны с ул.Пущинская, с восточной стороны с ул.Камероновская.

С северной, южной и восточной сторон расположены существующие жилые дома, отделяемые от территории проектирования улично-дорожной сетью.

С западной и юго-западной стороны земельного участка территория свободна от застройки.

Примыкание проектируемых проездов и тротуаров по границе земельного участка выполнено в увязке с проектом УДС.

Контейнерные площадки расположены на расстоянии не менее 20м и не более 100м от жилых домов.

Детские площадки и площадки для занятия спортом, расположены на расстоянии более 25м от проектируемых открытых автостоянок и контейнерных площадок.

РАСЧЕТ АВТОСТОЯНОК

Расчет автостоянок выполнен в соответствии с Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга Приложение 8

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взамен. инв. №

Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	190822-ПЗУ.ТЧ	Лист
							5

автомобилей из расчета 1 место на 1600 кв.м общей площади квартир, но не менее 1 места, с оборудованием места для их зарядки. $41431,4/1600=26$ (м.-м.). Место размещения зарядного устройства расположено на парковке п.3, расположенной между корпусами 2 и 4, около места размещения ТП

На открытых автостоянках в границе земельного участка предусмотрено 284м.-м., в т.ч.:

1. 226м.-м., включая 26м.-м. для электромобилей
2. 58м.-м. для инвалидов, в т.ч. 18м.-м. специализированных, размером 3.6х6.0м

В соответствии с ППТ, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 01.02.2011 N 132, на территории планируется строительство четырех многоэтажных гаражей в квартале 1 и одного многоэтажного гаража в квартале 3 общей вместимостью не менее 228 машиномест каждый, а также строительство встроенных подземных гаражей общей емкостью не менее 1673 машиномест в кварталах 1,2,3,4,8.

В соответствии с АГО (Заключение №01-47-5-2996/23 от 06.02.2023) для рассматриваемых участков расчетное количество машиномест, необходимое по актуальному ПЗЗ Санкт-Петербурга, размещается на открытых площадках и в наземных паркингах.

На основании этого машиноместа, необходимые по расчету для участка проектирования вынесены в многоэтажные паркинги в границах квартала 1.

Общее количество парковочных мест для проектируемых жилых домов составляет 567м.-м., требования ПЗЗ обеспечены.

Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на земельных участках определяется из расчета: одно место для объектов общей площадью от 100 кв.м до 1500 кв.м и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 кв.м общей площади объектов.

Предусмотрено 1 место на погрузочно-разгрузочных площадках площадью 90,8м², требования ПЗЗ обеспечены.

В соотв. с п.1.12.3. Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта в границах земельного участка не устанавливается для земельных участков, расположенных в границах территориальных зон с кодовыми обозначениями Т2Ж1.

РАСЧЕТ МЕСТ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ ВЕЛОСИПЕДОВ

1.1 По расчету требуемое число в.-м. составляет 18-м. на 280кв.м общей площади квартир. В соответствии с разделом АР общая площадь квартир составляет 41431,4кв.м

$$N_{\text{треб.жил.}} = 41431,4 / 280 = 148 \text{ в.-м}$$

1.2 Для магазинов непродовольственных товаров необходимо 1 в.-м на 40кв.м (1 место на 40 кв. м торговой площади для объектов с площадью торгового зала менее 200 кв. м, а также 1 место на 50 работников.) (2721,3м², 284 работника)

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взамен. инв. №
--------------	--------------	----------------

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	190822-ПЗУ.ТЧ	Лист
							7

$$N_{\text{треб.встр.1}} = 2719,4/40+284/50=74(\text{в.-м.})$$

1.3 Для помещений амбулаторно-поликлинического обслуживания – не требуется

1.4 Для офисного помещения УК и диспетчерской – 1в.-м./100кв.м общей площади помещения

$$N_{\text{треб.встр.2}} = 52,80/100=1(\text{в.-м.})$$

Общее требуемое число вело-мест составляет 223 в.-м.

На участке размещено 224 в.-м., площадь одного вело-места – 1кв.м, требования ПЗЗ выполнены.

РАСЧЕТ ПЛОЩАДИ ОЗЕЛЕНЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

В соответствии с требованиями ПЗЗ Санкт-Петербурга минимальная доля озеленения составляет 23кв.м/ на 100кв.м/ общей площади квартир и 15 кв.м на 100 кв.м общей площади встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений:

$$41431,4\text{кв.м}/100 \times 23 = 9529\text{кв.м}$$

$$(2719,4+52,80+783,2)/100 \times 15 = 533\text{кв.м}$$

Общая требуемая площадь озеленения – 10062кв.м. На участке размещены газоны площадью 15632.38 кв.м.

Согласно ПЗЗ СПб, озелененная территория земельного участка может быть оборудована площадками для отдыха взрослых, детскими площадками, грунтовыми пешеходными дорожками. Площадь объектов, которыми может быть оборудована озелененная территория равна 1579,07 кв.м

Всего площадь озеленения в границе проектирования составляет 15632.38+1579,07=кв.м. = 17211.45кв.м. Требования ПЗЗ выполняются.

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взамен. инв. №

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

**4. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,
ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА**

Номер п.п	Наименование	Площадь, м ²
1	Площадь участка по градостроительному плану	55784
2	Площадь в границах проектирования, в т.ч.:	55784
3.1	Площадь застройки	16737,14
3.2	Площадь застройки с учетом террас и балконов	17174,06
4	Площадь покрытий в т.ч.:	23414,48
	-Асфальтобетонные покрытия	7597,15
	-Покрытия тротуаров	13085,44
	-Покрытия отмостки	1152,82
	-Покрытия детских игровых площадок, площадок для отдыха, дорожек с набивным покрытием	1579,0
5	Площадь газонов	15632,38

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взамен. инв. №

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

190822-ПЗУ.ТЧ

Лист

9

5. **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**

Защита территории и проектируемых зданий и сооружений от поверхностных вод обеспечивается вертикальной планировкой участка проектирования путем создания продольных и поперечных уклонов от зданий и сооружений в сторону проезжей части в проектируемые дождеприемные колодцы с последующей очисткой и выпуском в канализационную сеть согласно ТУ на подключение.

Перед началом строительства выполняется срезка плодородного грунта. В границах размещения проектируемого здания, требующие демонтажа, отсутствуют.

Для защиты подземных частей здания от грунтовых вод, в соответствии с разделом КР предусматриваются следующие мероприятия:

- По наружной поверхности боковых поверхностей конструкций, соприкасающихся с землей (фундаментная плита, стены подвала), выполняется напыляемая гидроизоляция.
- В деформационных швах фундаментных плит устанавливаются гидрошпонки, в холодных швах бетонирования устанавливается набухающий профиль.

В соответствии с разделом КР защита конструкций фундаментов обеспечивается методом первичной защиты от коррозии. Коррозионная стойкость боковых поверхностей монолитных конструкций, контактирующих с агрессивной грунтовой водой, обеспечена тем, что для фундамента и наружных стен подвала предусмотрена марка бетона не менее W6 и обеспечен минимальный защитный слой бетона до арматуры (согласно приложения Ж.3 и Ж.4 СП 28.13330.2012). Марка бетона по морозостойкости принята не ниже F150 для конструкций ниже 0,000.

По наружной поверхности боковых поверхностей конструкций, соприкасающихся с землей (фундаментная плита, стены подвала), выполняется напыляемая гидроизоляция.

Внутренняя гидроизоляция стен выполняется в 3 слоя полимерцементной гидроизоляцией на площади размером 250х250 мм, а также в местах сквозных трещин и посторонних включений в железобетонной конструкции.

В деформационных швах фундаментных плит устанавливаются гидрошпонки, в холодных швах бетонирования устанавливается набухающий профиль.

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взамен. инв. №
--------------	--------------	----------------

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	190822-ПЗУ.ТЧ	Лист
							10

В связи с расположением низа ростверка ниже уровня грунтовых вод для защиты подземных конструкций и котлована от подземных вод в период строительства и эксплуатации применяется искусственное понижение уровня подземных вод с применением водоотлива и дренажа.

6. ОПИСАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКОЙ

Существующий рельеф территории имеет незначительный уклон от юго-западной к северо-восточной границе земельного участка, перепад высотных отметок составляет 2,15 м. Вертикальная посадка здания выполнена с учетом перепада существующего рельефа, высотные отметки углов здания имеют постоянную отметку.

За относительный ноль принята отметка чистого пола первого этажа, равная абсолютной отметке в Балтийской системе высот:

Корпус 1 – 60,90

корпус 2 – 60,00

корпус 3 – 60,55

корпус 4 – 59,90

Вертикальная планировка участка решена с учетом водоотведения поперечно-продольными уклонами от периметра здания, с организацией стока поверхностных вод по рельефу к тротуарам в проектируемые дождеприемные колодцы ливневой канализации.

Проектные отметки увязаны с существующей застройкой на прилегающей территории. Продольные и поперечные уклоны проектируемых покрытий площадок, пешеходных дорожек, тротуаров и проездов не превышают максимальных нормативных. Минимальный продольный и поперечный уклон принят не менее 5% с целью создания направленного поверхностного стока к дождеприемным колодцам проектируемой ливневой канализации в соответствии с табл.5 СП 32.13330.2012. Максимальный продольный уклон проездов и на путях движения пешеходов в т.ч. МГН не превышает 40%, поперечный – не более 20% (табл.8 СП42.13330.2011, СП59.13330.2012). Примыкание существующих и проектируемых покрытий предусматривается в одном уровне.

7. ОПИСАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИИ

Транспортная и пешеходная доступность к проектируемым жилым домам обеспечивается по проектируемым внутриквартальным проездам и тротуарам территории общего пользования в границах земельного участка. Внутриквартальные проезды выполнены с покрытием из асфальтобетона, внутривдворовая территория закрыта для проезда автомобилей, кроме пожарной и спецтехники, движение которой выполняется по проездам, выполняющим также

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взамен. инв. №

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	190822-ПЗУ.ТЧ	Лист
							11

функцию тротуаров. Проектируемые проезды, совместно с внутриквартальными проездами, образуют беспрепятственное кольцевое движение для пожарной техники, обеспечивающее подъезд к проектируемым жилым домам со всех сторон.

Пожарные проезды выполнены в соответствии с требованиями СП4.13130.2013 шириной не менее 4.2м на расстоянии не более 8м от стен проектируемых жилых домов.

Площадки для размещения ТКО расположены на расстоянии не более 100м и не менее 20м от стен жилых домов. Проектируемые тротуары отделены от проездов бортовым камнем с повышением над проезжей частью на 0.15м. Ширина тротуаров принята – 2.0–4,2м, на путях движения инвалидов в местах примыкания тротуаров к проезду предусмотрено понижение бортового камня с превышением не более 0.05м. Продольные и поперечные уклоны тротуаров, пешеходных дорожек и проездов не превышают рекомендуемых в нормативной документации.

Внутриквартальные проезды ведущие к открытым стоянкам, располагаются на расстоянии не менее 7м от стен проектируемых жилых домов, детских и спортивных площадок.

Машино-места, требуемые в соответствии с расчетом расположены на открытых парковках, расположенных на территории общего пользования в границах земельного участка по ГПЗУ. Недостающие машино-места располагаются на соседних участках в соответствии с разработанным ППТ.

Освещение территории земельного участка в том числе: детских площадок, площадок для отдыха, физкультурных площадок, контейнерных площадок и автостоянок, осуществляется декоративными светильниками на опорах.

Детские и спортивные площадки выполняются с травмобезопасным покрытием из гравийного отсева. На детских и спортивных площадках устанавливаются игровые и спортивные МАФ. Детское игровое и спортивное оборудование, должно иметь сертификаты на соответствие требованиям нормативных документов ГОСТ Р52167-2012, ГОСТ Р52168-2012, ГОСТ Р52169-2012 и т.д., выданные органом, аккредитованным федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии (бывший Госстандарт России).

Озеленение представлено древесными растениями, кустарниками и газоном. Композиционно древесные растения запроектированы в виде групп, рядовых и одиночных посадок. В качестве ассортимента использованы лиственные листопадные и хвойные породы деревьев и кустарников. При озеленении территории не проводится посадка колючих, ядовитых и плодоносящих растений.

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взамен. инв. №
--------------	--------------	----------------

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	190822-ПЗУ.ТЧ	Лист
							12

8. ОБОСНОВАНИЕ СХЕМ ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИХ ВНЕШНИЙ И ВНУТРЕННИЙ ПОДЪЕЗД К ОБЪЕКТУ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Транспортная и пешеходная доступность к проектируемым жилым домам осуществляется по проектируемым внутриквартальному проезду с покрытием из асфальтобетона и сетью тротуаров и пешеходных дорожек, расположенным на территории. Примыкание существующих и проектируемых покрытий предусматривается в одном уровне.

Проектируемые тротуары отделены от проездов бортовым камнем с повышением над проезжей частью на 0.15м. На путях движения инвалидов в местах примыкания тротуаров к проезжей части предусмотрено понижение бортового камня с превышением не более 0.05м. Продольные и поперечные уклоны тротуаров, пешеходных дорожек и проездов не превышают рекомендуемых в нормативной документации.

Движение пожарной техники – кольцевое вокруг проектируемых жилых домов, обеспечивающее подъезд для пожарной техники с двух продольных сторон. Проезд пожарной техники предусмотрен по проектируемому тротуару усиленной конструкции, рассчитанной на проезд пожарной техники. Проектируемые тротуары, рассчитанные на проезд пожарной техники, примыкают к проектируемым проездам, образуя беспрепятственное кольцевое движение для пожарной техники. Вертикальные элементы (конструкции), препятствующие движению пожарной техники (в габаритной зоне движения) отсутствуют.

Схема движения пожарной техники представлена на листе СПОЗУ.

Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	Инва. № подл.	Подп. и дата	Взамен. инв. №	190822-ПЗУ.ТЧ	Лист
										13

9. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ

Федеральный закон "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008 N 123-ФЗ

Федеральный закон "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" от 30.12.2009 N 384-ФЗ

Постановление Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 года N 87 О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию (с изменениями на 21 декабря 2020 года)

Постановление правительства Санкт-Петербурга от 21 июня 2016 года N 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (с изменениями на 17 февраля 2020 года)

Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 01.02.2011 № 132

"Об утверждении проекта планировки территории, ограниченной Гусарской ул., Саперной ул., ул. Ломоносова, Полевой ул., продолжением Полевой ул., продолжением Гусарской ул., в Пушкинском районе"

СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям (с Изменением N 1)

СП 4.2.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с Изменениями N 1, 2)

СП 59.13330.2020 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001

СП 82.13330.2016 Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III-10-75 (с Изменениями N 1, 2)

ГОСТ 21.204-2020 СПДС. Условные графические обозначения и изображения элементов генеральных планов и сооружений транспорта

ГОСТ 21.508-2020 СПДС. Правила выполнения рабочей документации генеральных планов предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов

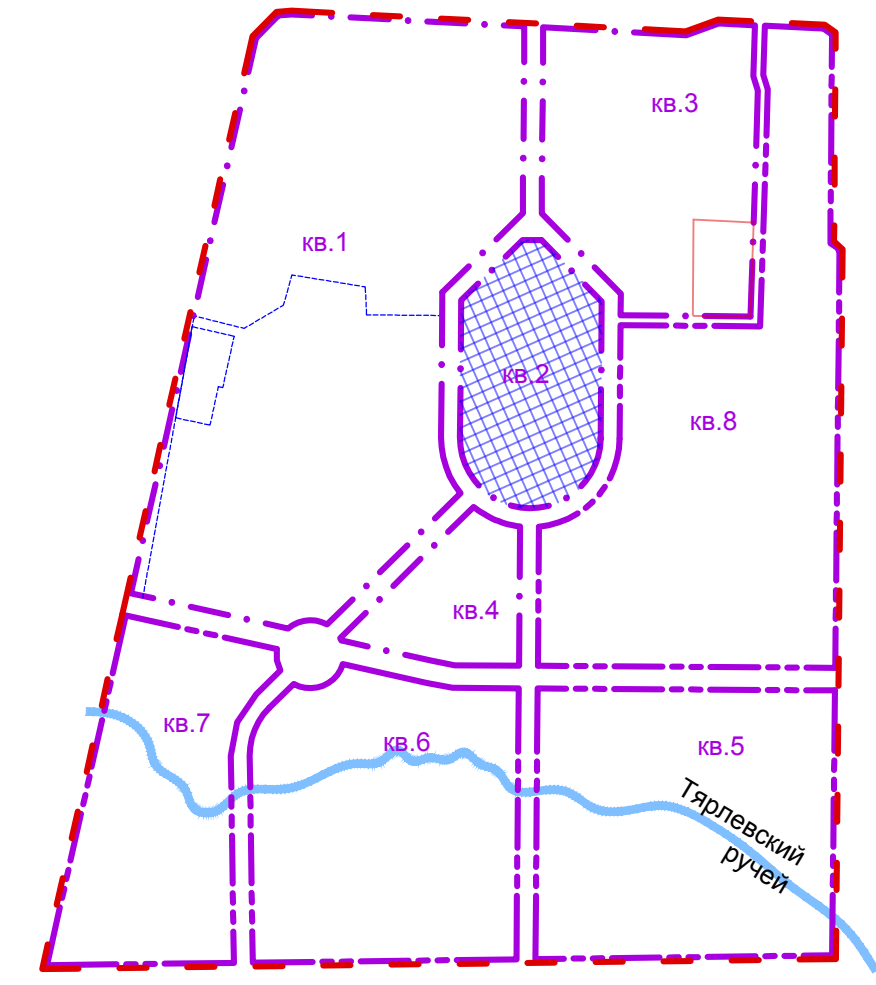
ГОСТ Р 21.1101-2020 Система проектной документации для строительства (СПДС). Основные требования к проектной и рабочей документации (с Поправкой)

СанПиН 2.2.1/2.1.1.200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов

ОДН 218.046-01 Проектирование нежестких дорожных одежд

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взамен. инв. №					190822-ПЗУ.ТЧ	Лист
			Изм.	Колуч.	Лист	№ док.		

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



Размещение 283 машиномест для обеспечения квартала 2

Условные обозначения

- Границы кварталов
- Линии отступов от границ участков в соответствии с ПЗЗ
- Территории соседних участков в границах проектирования ППТ, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 01.02.2011 N 132
- Проектируемые жилые дома со встроенными помещениями
- Существующая застройка
- Проектируемые проезды
- Проектируемые тротуары (с возможностью проезда пожарной/спец-техники)
- Проектируемые места для стоянки транспортных средств 5.3x2.5м
- Количество машино-мест
- Места для стоянки транспортных средств МГН расширенные (6x3,6м) и стандартного размера (5,3x2,5м)
- Номер квартала в соответствии с ППТ
- Участок размещения машиномест для участка проектирования
- Красная линия
- Границы участков проектирования
- Граница охранной зоны водопроводных сетей
- Здание СОШ
- Здание ДОУ
- Проектируемые газоны
- Проектируемые площадки для отдыха, спорта и игр детей
- БКТП
- Площадка для мусоросборников
- Проектируемые, существующие автобусные остановки
- Пешеходный переход
- Понижения бортового камня в местах пересечения пешеходного пути с проездом

Весь участок проектирования расположен в границах:

- зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности
- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия ЗРЗ(42)27 Пушкинского района Санкт-Петербурга
- зоны ограничения строительства по высоте аэродрома Пушкин
- третья подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково)
- пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково)
- шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково)

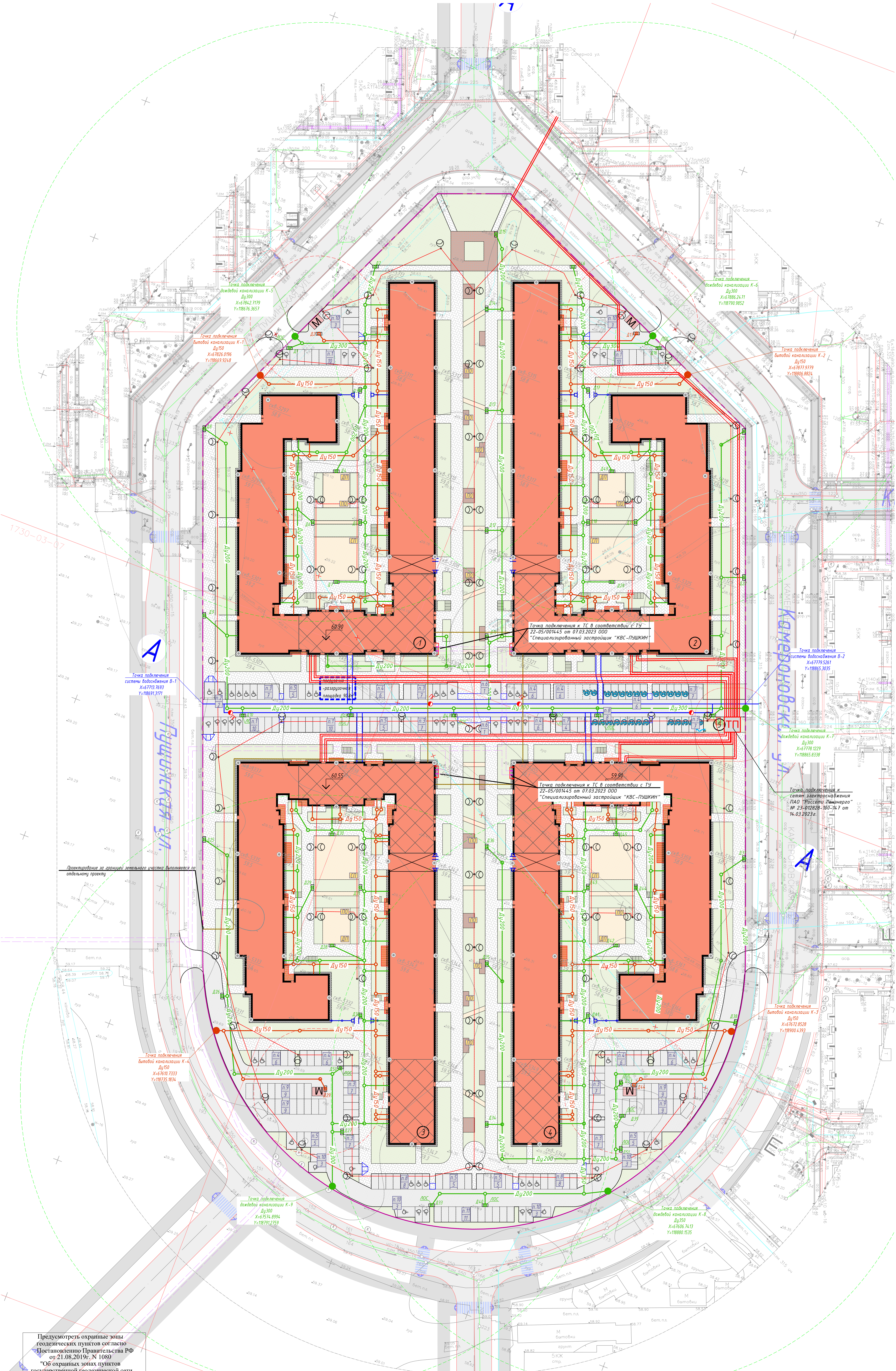
В соответствии с ППТ, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 01.02.2011 N 132, на территории планируется строительство четырех многоэтажных гаражей в квартале 1 и одного многоэтажного гаража в квартале 3 общей вместимостью не менее 228 машиномест каждый, а также строительство встроенных подземных гаражей общей емкостью не менее 1673 машиномест в кварталах 1,2,3,4,8.

В соответствии с АГО (Заключение №01-47-5-2996/23 от 06.02.2023) для рассматриваемых участков расчетное количество машиномест, необходимое по актуальному ПЗЗ Санкт-Петербурга, размещается на открытых площадках и в наземных паркингах.

На основании этого машиноместа, необходимые по расчету для участка проектирования вынесены в многоэтажные паркинги в границах квартала 1.

					190822-ПЗУ			
					Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, внутригородская территория (внутригородское муниципальное образование) города федерального значения город Пушкин, город Пушкин, кадастровый номер 78.42.0018222-7936.			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стандия	Лист	Листов
Разработал	Горегляд				03.23			
Проверил	Тюменцева				03.23	"Малоэтажные многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями", квартал №2 (по ППТ)		
Н. контр.	Еремичев				03.23	Ситуационный план М1:2000		
ГИП	Козырь				03.23			

№ п/п	Измещение	Примечание
1	Металлический многоблочный жилой дом со встроенными помещениями для обслуживания населения (геоур. 1)	4 эт.
2	Металлический многоблочный жилой дом со встроенными помещениями для обслуживания населения (геоур. 2)	4 эт.
3	Металлический многоблочный жилой дом со встроенными помещениями для обслуживания населения (геоур. 3)	4 эт.
4	Металлический многоблочный жилой дом со встроенными помещениями для обслуживания населения (геоур. 4)	4 эт.
5	Площадка для парковочной подстанции	Место под размещение ТП. Проектирование ТП выполняется отдельным проектом



Предусмотреть охранные зоны геодезических пунктов согласно Постановлению Правительства РФ от 21.08.2019г. N 1080 "Об охранных зонах пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети"

- Примечания
1. Оценка произведена от GPS. Контрольные измерения выполнены от фидера и пунктов полигонометрии.
 2. Поверхность сооружения, не имеющие выхода на поверхность, нанесена по исполнительным чертежам и данным полевого обследования.
 3. Экспликация колодцев подземных сооружений составлена по плану.
 4. До начала производства земляных работ получить письменное разрешение или приказы представителя эксплуатационной службы.
 5. Ответственность: СРО-И-017-29122009.

GEOVECTOR

учетный N 720 по книге N 01-1
Исполнено 1 экз.
Лист 1 | Листов 1

Заявитель: ООО "КВС-СПб"
Топографический план
Адрес: г. Санкт-Петербург, Пушкинский район, д. Пушкин, Гумилевский, участки 79,80,81,147, 3У с/кв. 78; 42; 0018222; 165,78; 42; 0018222; 164, 78; 42; 0018222; 161, 78; 42; 0018222; 147.

Масштаб 1:500
Площадь 11,0 кв. м

Составлен по материалам: Плановая часть - на основе 2022г. Система координат - местная 1964г. Система высот - Балтийская 1977г.

Примечание: экспликация колодцев в электронном виде

Ген. директор: Масников С.Ф. Топограф: Нестерчук Д.В.
Фук. упр.кв. работ: Шахова А.С. Картограф: Корнунова Н.Н.

Санкт-Петербург
Комитет по градостроительству и архитектуре
ГЕОЛОГО-ГЕОДЕЗИЧЕСКИЙ ОТДЕЛ
Работа выполнена по уведомлению Комитета от 19.10.22 № 5650-22
проверена и включена в плановый фонд Санкт-Петербурга
Составленный по этим материалам план М. 1: 500 пригоден для проектирования

Начальник Геолого-геодезического отдела Работу принял: /Ершов А.С./ /Денисов Ф.Ф./ /Хулиев А.Н./ /Парфенова В.В./
Рег. № 5650-22/1
05.09.2023г.

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- Граница земельного участка по ГПЗУ
 - Края здания
 - Проектируемые жилые дома
 - Проектируемые места для стоянки велосипедов 0,5x2,0м
 - Проектируемые места для стоянки автомобилей среднет. 5,3x2,5м, т.п. и малолитраж. 3,3x2,5м, 6,0x2,0м
 - Бетонные бордюры БР100 30x15 ГОСТ 6665-91
 - Бетонные бордюры БР100 20x15 ГОСТ 6665-91
 - Ограждение территории с воротами (см. А...)
 - Опора освещения со светильником
 - Проектируемые проезды с асфальтобетонным покрытием
 - Проектируемые тротуары с плиточным покрытием
 - Проектируемые газоны
 - Проектируемое арматурно-наливное (бетонное) покрытие дорожек и площадок
 - Площадка для отдыха взрослых населения
 - Встроенные помещения для обслуживания населения
- Проектируемые инженерные сети:
- Кабель 0,4 кв
 - Водопровод
 - Любый канализация
 - Вывод канализации
 - Проектируемая территория
 - Коридор для прокладки линейной сети (отдельный проект)
 - Сеть связи

190822-ПЗУ

Имя	Кол-во	Лист	Итого	Дата
Корнунова Н.Н.	02/21			02.21
Хулиев А.Н.	02/21			02.21
Парфенова В.В.	02/21			02.21

Свободный план инженерной сети N11500

200 штук
г. Санкт-Петербург

Фирма АДК

Ведомость объемов земляных масс

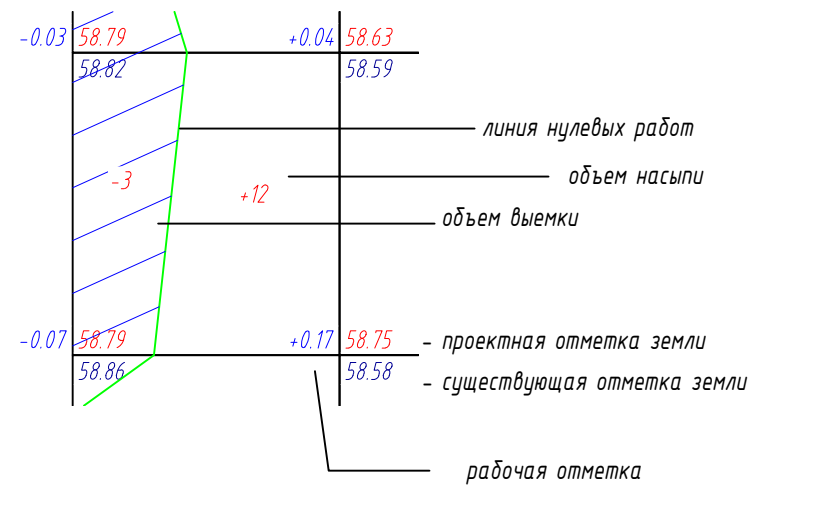
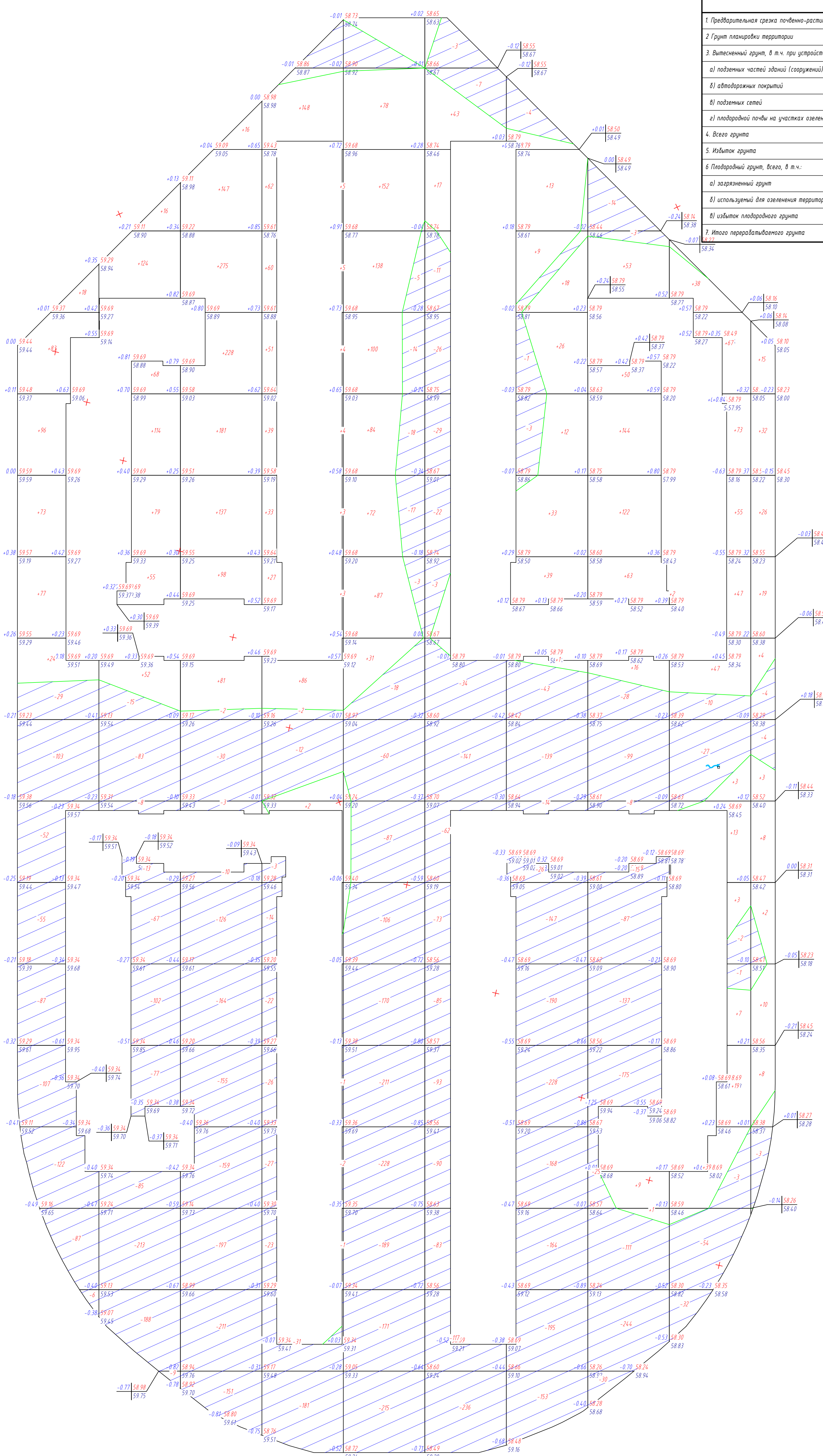
Наименование грунта	Количество, м³				Примечание
	Этап 1.1		Этап 1.2		
	Насыль	Выемка	Насыль	Выемка	
1. Предварительная срезка почвенно-растительного грунта	13946	13946+			прим.1
2. Грунт планировки территории	4525	8279			
3. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:			58744		
а) подземных частей зданий (сооружений)			(37836)		
б) автодорожных покрытий			(17872)		
в) подземных сетей			(703)		
г) плодородной почвы на участках озеленения			(2333)		
4. Всего грунта	18471	67023			
5. Избыток грунта	48552				
6. Плодородный грунт, всего, в т.ч.:		13946			прим.1
а) загрязненный грунт	1157				прим.2
б) используемый для озеленения территории	2333				
в) избыток плодородного грунта	456				
7. Итого перерабатываемого грунта	80969	80969			

Картограмма выполнена методом квадратов. Сетка квадратов принята размером 20x20м
* - в отвал.

- 13946 м³ - почвенно-растительный грунт, в т.ч. загрязненный (см. прим.2). В соответствии с Техническим отчетом по инженерно-геологическим изысканиям вся территория участка покрыта почвенно-растительным слоем мощностью 0,2-0,3 м.
- 55784 м³ (0,2-11571 куб. м) - загрязненный грунт. В соответствии с Техническим отчетом по инженерно-геологическим изысканиям: В пробах почв, отобранных с поверхности (0,0-0,2 м), выявлены превышения ПДК/ОДК по содержанию цинка, меди, кадмия, свинца, никеля. Пробы грунтов не соответствуют требованиям СанПиН 1.2.3685-21. В пробах грунтов, отобранных в точках 1 и 6 с глубины 0,2-1,0 м, выявлены превышения ПДК по содержанию цинка. Пробы грунтов не соответствуют требованиям СанПиН 1.2.3685-21. В пробах грунтов, отобранных из скважин с глубины 1,0-3,0 м, не выявлены превышения ПДК/ОДК по содержанию тяжелых металлов, мышьяка и бенз(а)пирена. Пробы грунтов соответствуют требованиям СанПиН 1.2.3685-21. В пробах почв, отобранных на участке изысканий, микробиологические и паразитологические показатели не превышают установленные нормы. В соответствии с Критериями отнесения отходов к I-V классам опасности по степени негативного воздействия на окружающую среду, утвержденными приказом МПР РФ от 04 декабря 2014 года № 536, пробы почв и грунтов, отобранную на участке изысканий, можно отнести к практически безопасным отходам (IV класс опасности для окружающей среды).

Т.к. мощность предварительно срезаемого растительного грунта превышает мощность загрязненного грунта, весь загрязненный грунт представлен растительным грунтом.

Подсчет объема грунта от подземных сетей:
На основании технической литературы "Вертикальная планировка городских территорий" (А.Е. Странетов, В.М. Станкевич, Е.А. Меркулов) для внутриквартальных сетей можно принять на 1 кв. м незастроенной территории 120 п.м. всех видов сетей и кабелей.
Отсюда для незастроенной территории стр.-ва (5,5784 га) протяженность сетей составит: 5,58*120/1 = 669,6 п.м. Считая среднюю глубину устройства траншей в 1,5 м и ширину в 1,0 м, объем вынимаемого грунта для подземных сетей составит (с учетом котлованов для колодезь): 669,6*1,5 = 1004,4 м³. Объем обратной засыпки траншей составляет 30% грунта (с учетом разрыхления) 1004,4*0,3=301,32 м³.
Таким образом объем грунта, вытесненного подземными сетями составляет 1004,4-301,32=703,08 м³



Участок, м²	Насыль	Выемка	Итого
1	+371	-648	-277
2	+508	-860	-352
3	+1163	-1208	-45
4	+532	-345	+187
5	+742	-1512	-770
6	+60	-1115	-1055
7	+151	-1475	-1324
8	+458	-976	-518
9	+413	-129	+284
10	+127	-11	+116
Итого	+4525	-8279	-3754

190822-ПЗУ

Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, внутригородская территория (внутригородское муниципальное образование) города федерального значения город Пушкин, город Пушкин, кадастровый номер 78:42:0101222:7936

Изм.	Колучч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Горелая				03.23
Проверил	Гименцева				03.23
Н. контр.	Еремичев				03.23
ГИП	Козырь				03.23

Масштаб: 1:1000

План земляных масс М1500

Формат А4

Инв. № подл. Подпись и дата



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

окуд

01.02.2011

№ 132

Об утверждении проекта планировки территории, ограниченной Гусарской ул., Саперной ул., ул.Ломоносова, Полевой ул., продолжением Полевой ул., продолжением Гусарской ул., в Пушкинском районе

В соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в целях обеспечения градостроительного развития территории, ограниченной Гусарской ул., Саперной ул., ул.Ломоносова, Полевой ул., продолжением Полевой ул., продолжением Гусарской ул., в Пушкинском районе Правительство Санкт-Петербурга

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить проект планировки территории, ограниченной Гусарской ул., Саперной ул., ул.Ломоносова, Полевой ул., продолжением Полевой ул., продолжением Гусарской ул., в Пушкинском районе в составе:

1.1. Чертеж планировки территории, ограниченной Гусарской ул., Саперной ул., ул.Ломоносова, Полевой ул., продолжением Полевой ул., продолжением Гусарской ул., в Пушкинском районе (красные линии, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры) согласно приложению № 1.

1.2. Чертеж планировки территории, ограниченной Гусарской ул., Саперной ул., ул.Ломоносова, Полевой ул., продолжением Полевой ул., продолжением Гусарской ул., в Пушкинском районе (линии, обозначающие дороги, улицы, проезды; границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства) согласно приложению № 2.

1.3. Положение о размещении объектов капитального строительства, характеристиках планируемого развития территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, ограниченной Гусарской ул., Саперной ул., ул.Ломоносова, Полевой ул., продолжением Полевой ул., продолжением Гусарской ул., в Пушкинском районе согласно приложению № 3.

2. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

3. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Филимонова Р.Е.

Губернатор
Санкт-Петербурга



В.И.Матвиенко

ЧЕРТЕЖ
планировки территории, ограниченной Гусарской ул., Саперной ул., ул. Ломоносова,
Полевой ул., продолжением Полевой ул., продолжением Гусарской ул.,
в Пушкинском районе
(красные линии, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры)



Условные обозначения

- красные линии
- линии связи
- -объекты инженерной инфраструктуры
- -объекты транспортной инфраструктуры

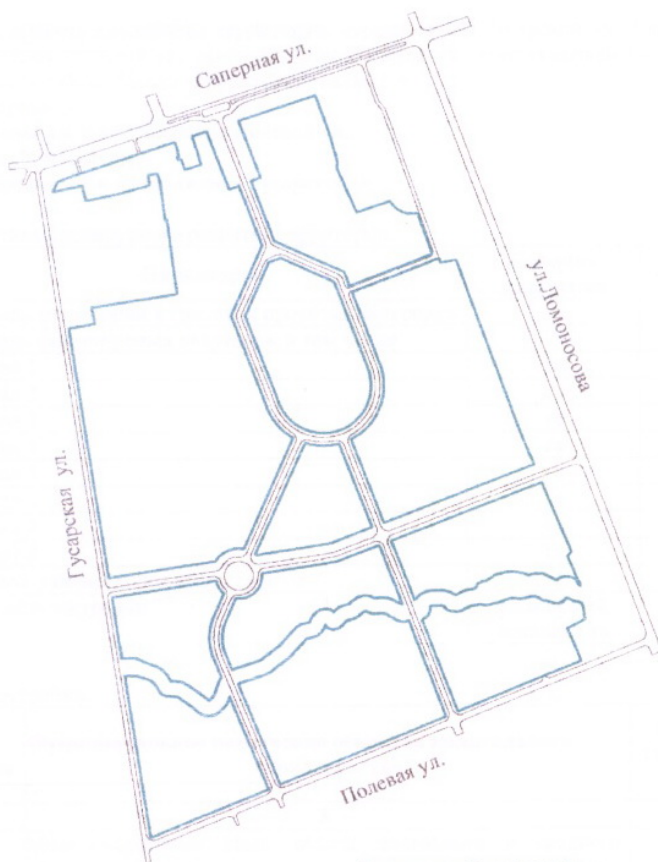
квартал 1 -номер квартала





Приложение №2
к постановлению
Правительства Санкт-Петербурга
от 01.02.2011 № 132

ЧЕРТЕЖ

планировки территории, ограниченной Гусарской ул., Саперной ул., ул. Ломоносова,
Полевой ул., продолжением Полевой ул., продолжением Гусарской ул.,
в Пушкинском районе
(линии, обозначающие дороги, улицы, проезды;
границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства)



Условные обозначения

-  - линии, обозначающие дороги, улицы, проезды
-  - границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства



Приложение № 3
к постановлению
Правительства Санкт-Петербурга
от 01.02.2011 № 132

ПОЛОЖЕНИЕ

о размещении объектов капитального строительства,
характеристиках планируемого развития территории и характеристиках развития
систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического
обеспечения, необходимых для развития территории, ограниченной
Гусарской ул., Саперной ул., ул. Ломоносова, Полевой ул., продолжением
Полевой ул., продолжением Гусарской ул., в Пушкинском районе

1. Границами проекта планировки территории, ограниченной Гусарской ул., Саперной ул., ул. Ломоносова, Полевой ул., продолжением Полевой ул., продолжением Гусарской ул., в Пушкинском районе (далее - территория) являются:

- с севера - Саперная ул.;
- с юга - Полевая ул. и продолжение Полевой ул.;
- с востока - ул. Ломоносова;
- с запада - Гусарская ул. и продолжение Гусарской ул.

2. Характеристика планируемого развития территории.

№ п/п	Параметры	Единица измерения	Количество
1	Площадь территории в границах проекта планировки	га	118,10
2	Площадь формируемых кварталов, в том числе		101,43
2.1	Квартал 1	га	28,27
2.2	Квартал 2	га	5,58
2.3	Квартал 3	га	9,76
2.4	Квартал 4	га	3,09
2.5	Квартал 5	га	13,92
2.6	Квартал 6	га	12,86
2.7	Квартал 7	га	9,09
2.8	Квартал 8	га	18,86
3	Площадь улично-дорожной сети	га	16,67
4	Плотность застройки	кв.м общей площади/га	6400

3. Параметры застройки.

№ п/п	№ квартала	Функциональное назначение объектов капитального строительства	Площадь территории, га
1	2	3	4
1	1	Многоквартирные дома, объект начального и среднего общего образования, объект дошкольного образования со встроенными помещениями, объект розничной торговли, многэтажные гаражи, объект гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций, блок-модульная котельная	28,27

1	2	3	4
2	2	Многokвapтирные дома	5,58
3	3	Многokвapтирные дома, объект дошкольного образования со встроенными помещениями, многoэтажный гараж, блок-модульная котельная	9,76
4	4	Многokвapтирные дома	3,09
5	5	Жилые дома	13,92
6	6	Жилые дома, объект дошкольного образования со встроенными помещениями	12,86
7	7	Жилые дома	9,09
8	8	Многokвapтирные дома, объект начального и среднего общего образования, амбулаторно-поликлинические учреждения	18,86

4. Характеристика развития системы социального обслуживания.

На территории предусматривается строительство двух амбулаторно-поликлинических учреждений в квартале 8, объектов начального и среднего общего образования вместимостью не менее 550 мест в кварталах 1 и 8, объектов дошкольного образования вместимостью не менее 110 мест в кварталах 1, 3, 6, объекта розничной торговли в квартале 1.

5. Характеристика развития системы транспортного обслуживания.

На территории планируется организация элементов улично-дорожной сети, строительство четырех многoэтажных гаражей в квартале 1 и одного многoэтажного гаража в квартале 3 общей вместимостью не менее 228 машиномест каждый, строительство встроенных подземных гаражей общей емкостью не менее 1673 машиномест в кварталах 1, 2, 3, 4, 8.

6. Характеристика планируемого развития системы инженерно-технического обеспечения.

Водоснабжение - 3107 куб.м/сутки предусматривается от системы централизованного водоснабжения.

Водоотведение - 2810 куб.м/сутки предусматривается в систему централизованной канализации.

Теплоснабжение - 69,445 Гкал/час предусматривается от планируемых к размещению локальных источников теплоснабжения.

Электроснабжение - 24000 кВА предусматривается от системы централизованного электроснабжения.

Газоснабжение - 9448,93 нкуб.м/час предусматривается от системы централизованного газоснабжения.

На территории предусматривается размещение двух блок-модульных котельных в кварталах 1 и 3, семи крышных котельных в кварталах 1, 2, 3, 4, 8, блочных комплектных трансформаторных подстанций в кварталах 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, локальных источников теплоснабжения в кварталах 1, 2, 3, 4, 8.

Инженерное обеспечение территории - не ранее срока подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных мероприятиями Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры Санкт-Петербурга по разделам тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод до 2015 года, утвержденной постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.10.2008 № 1270.

