



Европроект Групп

ООО «Европроект Групп»

199004, г. Санкт-Петербург, линия 3-я В.О., д. 34, лит. А, помещение 6-Н (1-24)

ИНН 7805534720 ОГРН 1107847365779

тел./факс +7 (812) 648-02-24

СРО-П-199-23052018

Заказчик - ООО «Спец Транс Сервис»

«Малоэтажные многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями. ЖК Аннино Сити», расположенные по адресу:
Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, МО Аннинское городское поселение, п. Аннино, корпус №4, кадастровый номер 47:14:0000000:40986

1 этап строительства

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

РАЗДЕЛ 2. Схема планировочной организации земельного участка

43-01-К4-ПД-ПЗУ

Том 2



Европроект Групп

ООО «Европроект Групп»

199004, г. Санкт-Петербург, линия 3-я В.О., д. 34, лит. А, помещение 6-Н (1-24)
ИНН 7805534720 ОГРН 1107847365779
тел./факс +7 (812) 648-02-24
СРО-П-199-23052018

Заказчик - ООО «Спец Транс Сервис»

«Малоэтажные многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями. ЖК Аннино Сити», расположенные по адресу:
Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, МО Аннинское городское поселение, п. Аннино, корпус №4, кадастровый номер 47:14:0000000:40986

1 этап строительства

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

РАЗДЕЛ 2. Схема планировочной организации земельного участка

43-01-К4-ПД-ПЗУ

Том 2

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

Исполнительный директор

М.А. Сидельникова

Главный инженер проекта

А.Н. Горбунов

Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание
43-01-К4-ПД-ПЗУ	Титулы	0-1
43-01-К4-ПД-ПЗУ-С	Содержание тома	2
43-01-К4-ПД-ПЗУ-ПЗ	Пояснительная записка	3-13
43-01-К4-ПД-ПЗУ	Ситуационный план М1:5000	14
43-01-К4-ПД-ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка М1:500	15
43-01-К4-ПД-ПЗУ	План организации рельефа М:500	16
43-01-К4-ПД-ПЗУ	План земляных масс М:500	17
43-01-К4-ПД-ПЗУ	План благоустройства М1:500	18
43-01-К4-ПД-ПЗУ	Сводный план инженерных сетей М1:500	19

Согласовано

Взам. инв. №

Подл. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата
Разработал		Новожилова			06.2023
Проверил		Николаева			06.2023
ГИП		Горбунов			06.2023

43-01-К4-ПД-ПЗУ-С

Содержание тома

Стадия	Лист	Листов
П	1	1


 ООО «Европроект Групп»
Европроект Групп

Формат А4

СОДЕРЖАНИЕ

А)	ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	3
	ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ УЧАСТКА ИЗЫСКАНИЙ	3
Б)	ОБОСНОВАНИЕ ГРАНИЦ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПРЕДЕЛАХ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	4
В)	ОБОСНОВАНИЕ ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СООТВЕТСТВИИ С ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ И ТЕХНИЧЕСКИМ РЕГЛАМЕНТАМИ ЛИБО ДОКУМЕНТАМИ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	4
Г)	ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	5
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;	9
Е)	ОПИСАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКОЙ	9
Ж)	ОПИСАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИИ.....	10
И)	ОБОСНОВАНИЕ СХЕМ ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИХ ВНЕШНИЙ И ВНУТРЕННИЙ ПОДЪЕЗД К ОБЪЕКТУ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	11

Подп. и дата		Инв. № дубл.		Взам. инв. №		Подп. и дата		43-01-К4-ПД-ПЗУ-ПЗ			
Инв. № подл.	Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	Пояснительная записка			Стадия	Лист	Листов
	Разработал		Новожилова		06.23				П	1	11
	Проверил		Николаева		06.23				ООО «Европроект Групп»		
	Н. контр.		Наумчик		06.23						
	ГИП		Горбунов		06.23						

Раздел «Схема планировочной организации земельного участка» для стадии «Проектная документация» разработан в составе проектной документации проектируемого строительства малоэтажного многоквартирного жилого дома.

Раздел разработан на основании:

1. Задания на проектирование;
2. Градостроительного плана РФ-47-4-11-1-03-2023-0068;
3. Заданий смежных разделов проектирования;
4. Технического отчета по инженерно-геодезическим изысканиям;
5. Технического отчета по инженерно-геологическим изысканиям;
6. Технического отчета по инженерно-экологическим изысканиям;
7. Проекта планировки территории и проекта межевания территории, включающей земельные участки с кадастровыми номерами 47:14:0000000:38056, 47:14:0000000:39681, 47:14:0502017:694, 47:14:0502017:12, 47:14:0502017:13, и расположенной в п. Аннино Аннинского городского поселения Ломоносовского муниципального района Ленинградской области.

Все принятые в проектной документации решения приняты в соответствии с действующими нормативными документами:

- Земельный кодекс РФ;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные»;
- СП 4.13130.20013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты» с изменением №3 (утв. Приказом МЧС России от 15.06.2022 г. №610);
- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- СП 35-101-2001 «Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения. Общие положения.»;
- СП 34.13330.2021 «Автомобильные дороги»;
- ГОСТ Р 21.101-2020 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СП 136.13330.2012 «Здания и сооружения. Общие положения проектирования с учетом доступности для маломобильных групп населения.»;
- Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 N 87 (ред. от 27.05.2022) "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию";
- Постановление правительства Санкт-Петербурга от 21 июня 2016 года N 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»;
- Постановление Правительства Ленинградской области от 22 марта 2012 года N 83 «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области» (с изменениями на 29 ноября 2022 года);
- Постановление Правительства Ленинградской области от 4 декабря 2017 года N 525 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования» (с изменениями на 29 ноября 2022 года).

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата	43-01-К4-ПД-ПЗУ-ПЗ	Лист
						2
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

А) ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Объект расположен по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, МО Аннинское городское поселение, п. Аннино, корпус №4.

Кадастровый номер ЗУ: 47:14:0000000:40986.

Участок проектирования площадью 5 842 кв.м.

Участок расположен в территориальной зоне ЖЗ - зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки.

Установлен градостроительный регламент.

Жилой дом размещен на земельном участке с видом разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» код 2.1.1.

Земельный участок ограничен:

с севера, юга, запада, востока – смежными земельными. На участках располагаются огороды жителей малоэтажной индивидуальной застройки, находящейся вблизи рассматриваемой территории, используемые в личных целях, и незарегистрированные объекты недвижимости (гаражи, сараи).

В настоящее время в границах территории проектирования отсутствуют объекты капитального строительства, в том числе жилого назначения. В границах земельного участка могут находиться незарегистрированные в государственном кадастре недвижимости объекты капитального строительства без описания границ и объекты капитального строительства не учтенные (или сведения о которых не получены в установленный срок) в государственном кадастре недвижимости на дату подготовки градостроительного плана земельного участка.

Окружающая застройка состоит из малоэтажных жилых домов на частных участках с юга, запада, востока, жилых многоквартирных домов и зданием детского сада с севера.

На участке находится охранные зоны объектов электросетевого хозяйства, водопровода подлежащие выносу.

Рассматриваемая территория находится вне зон охраны/защитных зон объектов культурного наследия.

Из опасных геологических процессов требующих мероприятий по инженерной защите для площадки характерно подтопление.

Участок полностью расположен в границах подзоны 3, 4, 5 и 6 по ограничению застройки на приаэродромной территории аэропорта «Пулково». В соответствии с Приказом Росавиации от 23.12.2021 № 985-П в зоне расположения проектируемого здания высота размещаемых объектов не должна превышать 174,07 м. Данное требование проектом выполняется. Максимальная высота здания (от планировочного уровня земли до уровня глухой части парапета) составляет не более 13,55 метров.

Инженерно-геологические условия участка изысканий

В геологическом строении участка до исследуемой глубины (21,0 м) принимают участие верхнечетвертичные ледниковые отложения (g III) и коренные породы нижнего отдела кембрийской системы (Є1). Ледниковые отложения представлены суглинками легкими пылеватыми полутвердыми серовато-коричневыми с гравием, галькой до 10% с линзами песка (ИГЭ 1), суглинками легкими пылеватыми тугопластичными серыми с гравием, галькой до 10% с линзами песка (ИГЭ 2) и суглинками легкими пылеватыми твердыми зеленовато-серыми с гравием, галькой до 10% с валунами (ИГЭ 3). Нижнекембрийские отложения представлены глинами пылеватыми твердыми зелеными дислоцированными с обломками песчаника (ИГЭ 4).

Грунтовые воды со свободной поверхностью зафиксированы на глубинах от 0.1 до 4.5 м, на абс. отметках от 37.9 до 42.4м. Грунтовые воды приурочены к линзам песка в толще ледниковых суглинков, рас-

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата	43-01-К4-ПД-ПЗУ-ПЗ	Лист
						3
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

пространение и глубина залегания грунтовых вод меняется по площадке незакономерно. Согласно Приложению И СП 11-105-97 часть III рассматриваемая территория относится к участку I-A-1 по подтопляемости (постоянно подтопленные в естественных условиях). Подтопление территории высоким положением уровня грунтовых вод.

В неблагоприятные периоды года (периоды обильных дождей и интенсивного снеготаяния) из-за низкой фильтрационной способности глинистых грунтов, слагающих инженерно-геологический разрез, возможно появление подземных вод типа «верховодка» в насыпных грунтах на различной глубине и вблизи кровли (приповерхностной зоне) верхнечетвертичных ледниковых отложений. Также возможен временный застой инфильтрационных вод на дневной поверхности с образованием «открытого зеркала» подземных вод. Максимальный уровень подземных вод следует ожидать на абсолютных отметках около 41,61-44,16 м (в зависимости от рельефа).

По отношению к бетону нормальной проницаемости грунтовые воды неагрессивны. По отношению к арматуре в железобетонных конструкциях слабоагрессивны. Грунтовые воды характеризуются средней коррозионной агрессивностью по отношению к свинцовой оболочке кабеля, высокой коррозионной агрессивностью по отношению к алюминиевой оболочке кабеля. По отношению к стали грунты характеризуются средней коррозионной агрессивностью

Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов согласно расчету на основании климатических характеристик, представленных в СП 131.133330.2020 следующая:

- для суглинков (ИГЭ-1) – 0,96 м.

Сейсмичность района работ 5 баллов, в соответствии с СП 14.13330.2018 «Актуализированная редакция СНиП II-7-81» и картами А,В,С ОСР-2015.

Б) ОБОСНОВАНИЕ ГРАНИЦ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПРЕДЕЛАХ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Земельный участок, отведённый для размещения жилого здания, находится за пределами территории промышленно-коммунальных, санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов. Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения отсутствуют.

Земельный участок, отведённый для размещения жилого здания, соответствует требованиям, предъявляемым к содержанию потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, биологических и микробиологических организмов в почве, качеству атмосферного воздуха, уровню ионизирующего излучения, физических факторов (шум, инфразвук, вибрация, электромагнитные поля) в соответствии с санитарным законодательством Российской Федерации.

В) ОБОСНОВАНИЕ ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СООТВЕТСТВИИ С ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ И ТЕХНИЧЕСКИМ РЕГЛАМЕНТАМИ ЛИБО ДОКУМЕНТАМИ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Проектной документацией предусмотрено строительство на земельном участке жилого многоквартирного дома малой этажности (4 этажа) со встроенными помещениями (коммерческие площади, помещение торговли непродовольственными товарами, приемный пункт химчистки, приемный пункт прачечной, офис врача общей практики), упорядоченных в виде блок-секций различной конфигурации в плане. В данном проекте рассматривается размещение корпуса №4, входящего в границы первой очереди строительства.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата	43-01-К4-ПД-ПЗУ-ПЗ	Лист
						4
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

Предельные параметры разрешенного строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок при разработке проекта полностью соблюдены.

Минимальный отступ от границ земельных участков стен здания для вида разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» код 2.1.1 не устанавливается.

Проектируемый жилой дом поделен на несколько секций этажностью четыре этажа. Для дома предусмотрено нормативное количество парковых мест на стоянке автомобилей. Расположение стоянок учитывает требования СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов". От фасадов жилых домов до парковочных мест – не менее 10м, от детских и спортивных площадок – не менее 25.

У жилого дома запроектирована площадка для занятий спортом, детская площадка, площадка для отдыха взрослого населения.

В соответствии с проектом планировки территории и проектом межевания территории часть необходимых машино-мест, площадей площадок будет размещено на других земельных участках в границах квартала.

Г) ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Наименование	Ед.изм.	Кол-во
Площадь участка	м ²	5 842,0
Площадь застройки, в т.ч.	м ²	2 043,5
Жилые здания	м ²	2 043,5
Площадь твердых покрытий в том числе:	м ²	2 394,4
Асф.бет. покрытия проездов, площадок и автостоянок	м ²	1 259,9
Тротуаров, мощение бет.плиткой	м ²	1 134,5
Площадь покрытий дорожек, площадок, в том числе:	м ²	260,2
Тартановое покрытие	м ²	260,2
Площадь озеленения, в том числе:	м ²	1 143,9
Газон	м ²	945,7
Усиленного газона для проезда пож.техники	м ²	198,2
Процент озеленения территории	%	20
Плотность застройки	%	35

Инд. № подл.	Подп. и дата
Взам. инв. №	Инд. № дубл.
Подп. и дата	Подп. и дата

Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------

43-01-К4-ПД-ПЗУ-ПЗ

Лист
5

Расчет доли озеленения территории земельного участка по проекту планировки территории и проекту межевая территории, включающий земельные участки с кадастровыми номерами: 47:14:0000000:38056, 47:14:0000000:39681, 47:14:0502017:694, 47:14:0502017:12, 47:14:0502017:13, и расположенной в п. Аннино Аннинского городского поселения Ломоносовского муниципального района Ленинградской области

Наименование объекта	Расчетная единица	Расчетное количество	По расчету (кв.м.)
Многоквартирный жилой дом: Корпус 4	5 кв.м на 1 чел., в том числе 3,5 кв.м. в границах придомовой территории	166	830
Итого по расчету:			830,0
В т.ч. на придомовой территории:			581,0
По ППТ			584,5
В т.ч. на придомовой территории:			584,5
Итого по проекту:			1143,9
В т.ч. на придомовой территории:			1143,9

Расчет стоянок автотранспорта для корпуса 4 по проекту планировки территории и проекту межевая территории, включающий земельные участки с кадастровыми номерами: 47:14:0000000:38056, 47:14:0000000:39681, 47:14:0502017:694, 47:14:0502017:12, 47:14:0502017:13, и расположенной в п. Аннино Аннинского городского поселения Ломоносовского муниципального района Ленинградской области

Наименование объекта	Расчетная единица	Число м/м на расч. ед.	Расчетное количество	Количество из расчета
Многоквартирный жилой дом: Корпус 4	1000 чел. постоянного и временного (сезонного) населения	90% от уровня автомобилизации населения (375 авт.) - 338	166	56
Итого по расчету				56
В т.ч. для МГН				6
Итого по проекту в границах участка				34*
В т.ч. для МГН				4

*Недостаток машиномест - 22 м/м для жилой застройки компенсируется автостоянками на территории квартала в соответствии с ППТ (участок 14).

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата	43-01-К4-ПД-ПЗУ-ПЗ	Лист
						6
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

Расчет стоянок автотранспорта для хранения легковых автомобилей посетителей встроенных помещений корпуса 4 по проекту планировки территории и проекту межевая территории, включающий земельные участки с кадастровыми номерами: 47:14:0000000:38056, 47:14:0000000:39681, 47:14:0502017:694, 47:14:0502017:12, 47:14:0502017:13, и расположенной в п. Аннино Аннинского городского поселения Ломоносовского муниципального района Ленинградской области

Наименование объекта	Расчетная единица	Число м/м на расч. ед.	Расчетное количество	Количество из расчета
Многоквартирный жилой дом: Корпус 4				
Торговый объект	60 кв.м. общ. площади	1	40,25	1
Офис врача	-	2	-	2
Приемный пункт химчистки	30 кв.м. общ. площади	19	50,48	32
Приемный пункт прачечной	30 кв.м. общ. площади	19	50,48	32
Итого по расчету				67
В т.ч. для МГН				7
Итого по проекту в границах земельного участка				0*
В т.ч. для МГН				0

*Недостаток машиномест - 67 м/м для жилой застройки компенсируется автостоянками на территории квартала в соответствии с ППТ (участок 13,14).

Общий расчет стоянок автотранспорта в рамках ППТ с учетом размещения соседних участков по проекту планировки территории и проекту межевая территории, включающий земельные участки с кадастровыми номерами: 47:14:0000000:38056, 47:14:0000000:39681, 47:14:0502017:694, 47:14:0502017:12, 47:14:0502017:13, и расположенной в п. Аннино Аннинского городского поселения Ломоносовского муниципального района Ленинградской области

Наименование объекта	Расчетная единица	Число м/м на расч. ед.	Расчетное количество	Количество из расчета
Корпус 4	1000 чел. постоянного и временного (сезонного) населения	90% от уровня автомобилизации населения (375 авт.) - 338	166	56
Корпус 5			236	80
Корпус 8			138	47
Корпус на ЗУ №1	по ППТ			48
Корпус на ЗУ №2				67
Корпус на ЗУ №3				69
Корпус на ЗУ №6				42
Корпус на ЗУ №7				56
Корпус на ЗУ №23				3
Корпус на ЗУ №24				55
Итого по расчету				
В т.ч. для МГН				53
Итого по проекту в границах первой очереди строительства				389*
В т.ч. для МГН				56

*Часть машиномест - 134 м/м для жилой застройки располагается на территории квартала в границах второй очереди строительства в соответствии с ППТ (участок 2,3,6,7,13,24).

Инв. № подл.	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата	Подп. и дата	Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	43-01-К4-ПД-ПЗУ-ПЗ	Лист
											7

Общий расчет стоянок автотранспорта для хранения легковых автомобилей посетителей встроенных помещений в рамках ППТ с учетом размещения соседних участков по проекту планировки территории и проекту межевая территории, включающий земельные участки с кадастровыми номерами: 47:14:0000000:38056, 47:14:0000000:39681, 47:14:0502017:694, 47:14:0502017:12, 47:14:0502017:13, и расположенной в п. Аннино Аннинского городского поселения Ломоносовского муниципального района Ленинградской области

Наименование объекта	Расчетная единица	Число м/м на расч. ед.	Расчетное количество	Количество из расчета
Многоквартирный жилой дом: Корпус 5				
Торговый объект	60 кв.м. общ. площади	1	54,14	1
Аптека	70 кв.м. общ. площади	1	43,52	1
Предприятие бытового обслуживания	30 кв.м. общ. площади	19	29,31	19
Предприятие общественного питания	5 посадочных мест	1	33	7
Предприятие общественного питания	5 посадочных мест	1	33	7
Аптека	70 кв.м. общ. площади	1	39,54	1
Торговый объект	60 кв.м. общ. площади	1	82,23	2
Многоквартирный жилой дом: Корпус 4				
Торговый объект	60 кв.м. общ. площади	1	40,25	1
Офис врача	-	2	-	2
Приемный пункт химчистки	30 кв.м. общ. площади	19	50,48	32
Приемный пункт прачечной	30 кв.м. общ. площади	19	50,48	32
Многоквартирный жилой дом: ЗУ №1	по ППТ			9
Многоквартирный жилой дом: ЗУ №2	по ППТ			3
Многоквартирный жилой дом: ЗУ №3	по ППТ			3
Многоквартирный жилой дом: ЗУ №6	по ППТ			2
Многоквартирный жилой дом: ЗУ №7	по ППТ			3
Многоквартирный жилой дом: ЗУ №25	по ППТ			2
Итого по расчету				127
В т.ч. для МГН				14
Итого по проекту в границах первой очереди строительства				105 *
В т.ч. для МГН				11

*Часть машиномест - 22 м/м для жилой застройки располагается на территории квартала в границах второй очереди строительства в соответствии с ППТ (участок 13).

Расчет стоянок гостевого автотранспорта для корпуса 4 по проекту планировки территории и проекту межевая территории, включающий земельные участки с кадастровыми номерами: 47:14:0000000:38056, 47:14:0000000:39681, 47:14:0502017:694, 47:14:0502017:12, 47:14:0502017:13, и расположенной в п. Аннино Аннинского городского поселения Ломоносовского муниципального района Ленинградской области

Наименование объекта	Расчетная единица	Число м/м на расч. ед.	Расчетное количество	Количество из расчета
Многоквартирный жилой дом: Корпус 4	многоквартирный жилой дом	1	1	1
Итого по расчету				1
Итого по проекту в границах участка				1

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

43-01-К4-ПД-ПЗУ-ПЗ

Лист

8

Изм | Лист | № докум. | Подп. | Дата

Д) ОБОСНОВАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКЕ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ РЕШЕНИЙ ПО ИНЖЕНЕРНОЙ ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ОТ ПОСЛЕДСТВИЙ ОПАСНЫХ ГЕОЛОГИЧЕСКИХ ПРОЦЕССОВ, ПАВОДКОВЫХ, ПОВЕРХНОСТНЫХ И ГРУНТОВЫХ ВОД;

Возможность опасных природных процессов и явлений и техногенных воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительств и эксплуатация здания или сооружения – отсутствует.

Из опасных геологических процессов требующих мероприятий по инженерной защите для площадки характерно подтопление.

Проектом предусмотрены следующие мероприятия по инженерной защите территории:

- отвод поверхностных и грунтовых вод с территории и от проектируемого здания путем проектирования отмостки, ливневой канализации.

Отвод поверхностных вод осуществляется уклонами по проезжей части в дождеприемные колодцы, далее в ливневую канализацию.

Подземные конструкции защищены внешней гидроизоляцией рулонного или обмазочного типа, а также применением бетона повышенной плотности.

Воздействие на почвенный покров.

Воздействие на почвенный покров, в основном, будет механическое, и в меньшей степени, химическое.

Проводимые работы могут привести к изменению свойств грунтов, обусловленного рыхлением и разрушением при снятии растительного грунта, уплотнением в результате движения техники и увеличения нагрузки от веса различных сооружений. Однако, это не приведет к существенному нарушению равновесия экосистемы.

Негативное воздействие на почвенный покров может быть оказано при ненадлежащем ведении строительных работ в результате засорения и загрязнения строительной площадки и прилегающей территории отходами и горюче-смазочными материалами.

По окончании строительства все указанные выше нарушения должны быть ликвидированы благодаря предусмотренным мероприятиям по благоустройству.

Проектируемый объект в процессе эксплуатации не окажет воздействия на поверхностные и подземные воды с точки зрения водопотребления. Водоснабжение и водоотведение объекта предусматривается от существующих коммунальных сетей водоснабжения и водоотведения. В процессе строительства при соблюдении природоохранных мероприятий, проекта организации строительства (ПОС) и соблюдении технологий производства работ, воздействие на подземные и поверхностные воды будет сведено к минимуму.

Е) ОПИСАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКОЙ

За относительную отметку 0,000 многоквартирного жилого дома корпуса №4 принята отметка чистого пола 1-го этажа и соответствует абсолютной отметке + 43,1 в Балтийской системе высот.

Вертикальная планировка решена с учетом поверхности примыкающих территорий, проездов.

По заданию на проектирование, выходы из здания проектируются на отм. -0,160 относительно нуля здания.

Территория запроектирована со спокойным рельефом.

Отвод атмосферных осадков осуществляется уклонами по спланированной поверхности в проектируемые дождеприемные колодцы, далее в смотровые колодцы проектируемой канализации. Водоотвод на газонах решен поперечными уклонами в сторону проездов. Уклоны поперечные приняты для проездов не

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата	43-01-К4-ПД-ПЗУ-ПЗ	Лист
						9
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

более 20‰, продольные не более 30‰. Поперечные уклоны приняты в соответствии с климатическим районом размещения объекта строительства, минимальные продольные уклоны - 5‰.

Продольный уклон пешеходных путей (кроме лестниц и пандусов) для рассматриваемого района строительства принят не более 40 ‰, поперечный не более 20 ‰.

В местах сопряжения высот поверхностей на путях продвижения МГН выполнены пандусы бордюрные по 5.4.5 СП 59.13330.2020.

Вопрос по организации рельефа на участке решен в насыпи и в выемке. Для насыпи используется незагрязненный минеральный грунт, вытесненный конструкциями фундаментов и конструкциями дорожных покрытий.

Ж) ОПИСАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИИ

Благоустройство территории предполагает ряд работ, которые необходимо выполнить для нормальной эксплуатации участка:

- устройство дорожных покрытий
- организация озеленения территории
- организация отмостки вокруг здания.

Проектом предусмотрено озеленение участка жилого дома путем посадки газонов. На участке предусмотрена подсыпка плодородного грунта в соответствии с нормой озеленения и вертикальной планировкой.

На участке проектирования во дворе жилого дома предусмотрено размещение площадок для игр детей, площадки для занятий физкультурой, площадки для отдыха взрослого населения.

Территория внутреннего двора не огорожена забором.

Предполагается выполнить дорожные проезды и наземные автостоянки из асфальтобетонного покрытия. Пешеходные проходы осуществляются в мощении тротуарной плитки. Площадки – в тартановом покрытии.

Для мусоро-удаления предусмотрены контейнерные площадки для отдельного накопления отходов.

Для выполнения работ, связанных с поддержанием придомовой территории в надлежащем состоянии, нанимаются сторонние организации на договорных условиях. Организация должна иметь необходимые разрешения на осуществление данной деятельности.

Компании аутсорсинг обеспечивает уборку территории по графику, уход за зелеными насаждениями.

Безопасное содержание прилегающей территории обеспечивается путем соблюдения следующих требований и мероприятий:

- поддержание в технически исправном состоянии элементов благоустройства (пешеходных дорожек, проездов, мест отдыха, площадок и малых архитектурных форм),
- вывоз отходов (мусора, нечистот) по договору с организациями по очистке и контроль за выполнением графика удаления отходов;
- ежедневную санитарную уборку и очистку территории, систематическое наблюдение за ее санитарным состоянием;
- своевременная уборка снега с проездов, тротуаров и пешеходных зон, очистка крыши здания;
- вывоз снега и снежно-ледяных образований;
- противогололедная обработка тротуаров и проездов;
- поливка территории для уменьшения пылеобразования и увлажнения воздуха.

Для полива территории используется привозная вода.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата	43-01-К4-ПД-ПЗУ-ПЗ	Лист
						10
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

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

Выезды автотранспорта осуществляются с северо-восточной и юго-восточной стороны земельного участка с прилегающей проезжей части.

Проектирование и строительство УДС за границами участка выполняется по отдельному проекту до ввода объекта в эксплуатацию.

Устройство въездов предусмотрено с юго-восточной стороны с местного проезда, ведущего от Шоссейной ул. Также в соответствии с ППТ на участок организовывается второй въезд с западной стороны от ул. Солнечная и ул. Шоссейной, не попадающий в границы первой очереди строительства.

Доступ к участку общественного автобусного транспорта организован по ул. Солнечная на которой существуют остановочные пункты каждом направлении. Планируется устройство дополнительных остановочных пунктов на ул. Шоссейная.

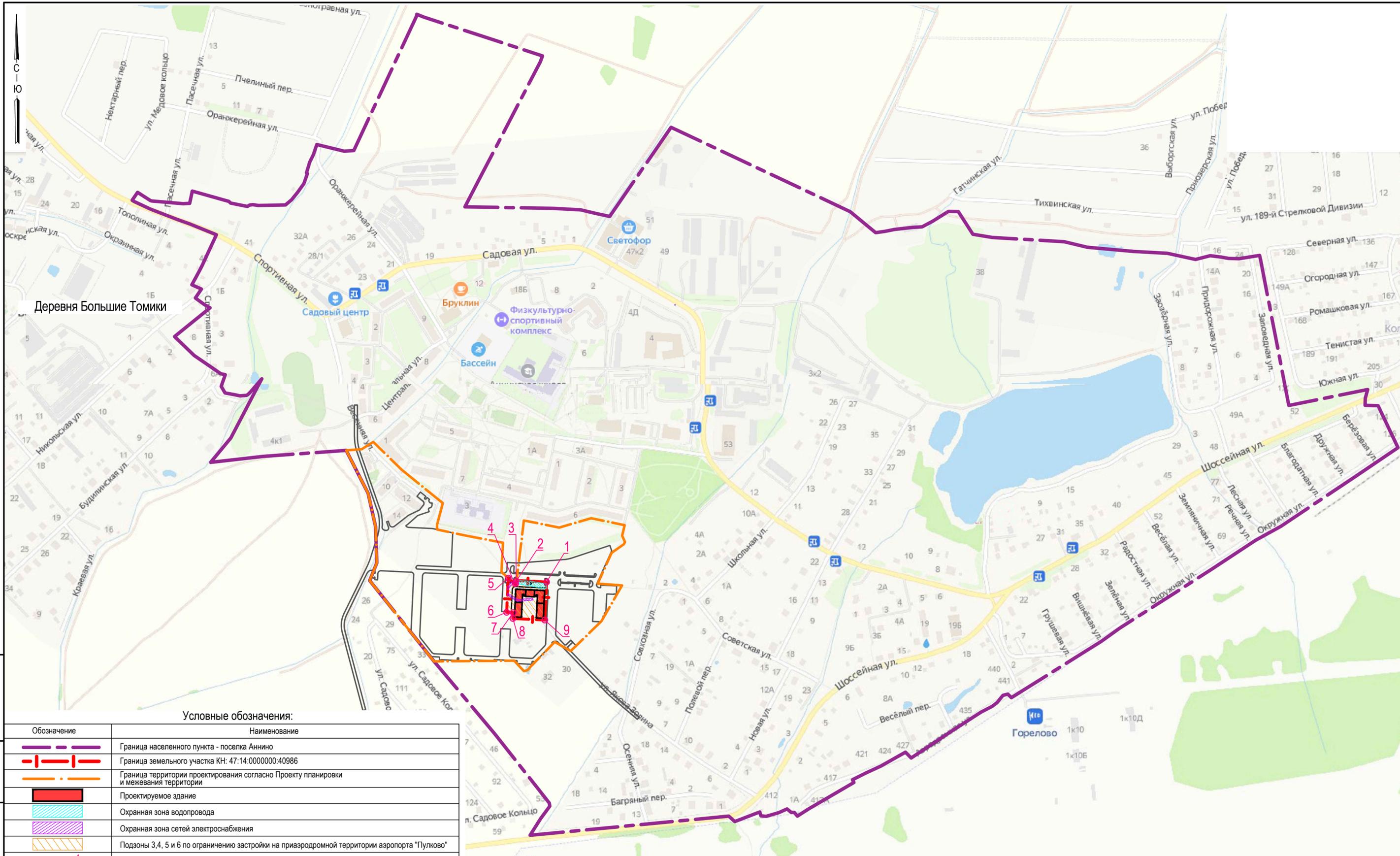
Автостоянки расположены на расстоянии от фасадов в соответствии с требованиями действующих санитарных нормативных документов.

На участке проектирования располагаются автомобильные стоянки для жителей жилого дома общим количеством 35 мест, в том числе: 34 места для жителей дома; 1 гостевое место; места для автомобилей инвалидов в количестве 6 мест, в том числе 6 мест для транспорта инвалидов, пользующихся креслами-колясками.

В соответствии с СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» на участке проектирования предусмотрены:

- на автомобильной стоянке выделены машино-места для транспорта инвалидов, ширина зоны парковки автомобиля составляет 3,6 м, длина 6м;
- система тротуаров и пешеходных дорожек с возможностью проезда механических инвалидных колясок;
- продольный уклон пути движения, не превышает 40 ‰, поперечный - 20‰;
- в местах пересечения пешеходных путей с проезжей частью дороги высота бортовых камней тротуара не превышает 1.5 см.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата	43-01-К4-ПД-ПЗУ-ПЗ	Лист
						11
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		



Экспликация зданий и сооружений

Номер п/п	Наименование	Этажность	Примечание
1	Жилой дом (корпус 4)	4	проектируемый

Ведомость площадок

Номер п/п	Наименование	Площадь кв.м	Примечание
2	Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	65,6	проектируемая
3	Площадка для занятий физкультурой	169,3	проектируемая
4	Площадка для отдыха взрослого населения	25,3	проектируемая
5	Контейнерная площадка раздельного накопления отходов	34,3	проектируемая

Условные обозначения:

Обозначение	Наименование
	Граница земельного участка КН: 47:14:0000000:40986
	Проектируемое здание
	Бортовой бетонный камень
	Проектная отметка планировки территории
	Отметка крышки проектируемого дождеприемного колодца
	Уклон в промилле Расстояние в метрах
	Проектная отметка по внешнему контуру отмостки Фактическая отметка рельефа

43-01-К4-ПД-ПЗУ

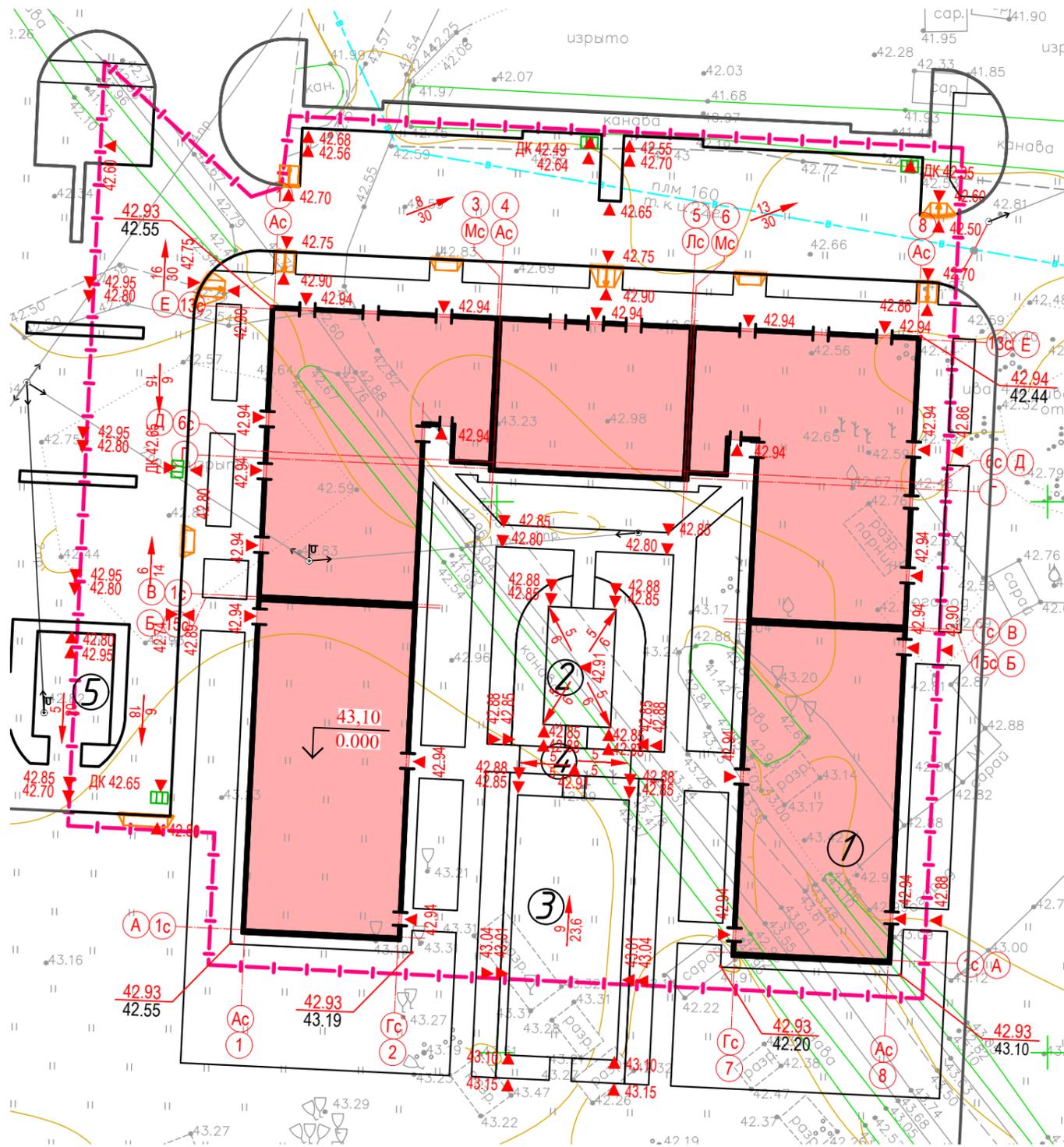
«Малоэтажные многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями. ЖК Аннино Сити», расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, МО Аннинское городское поселение, п. Аннино, корпус №4, кадастровый номер 47:14:0000000:40986

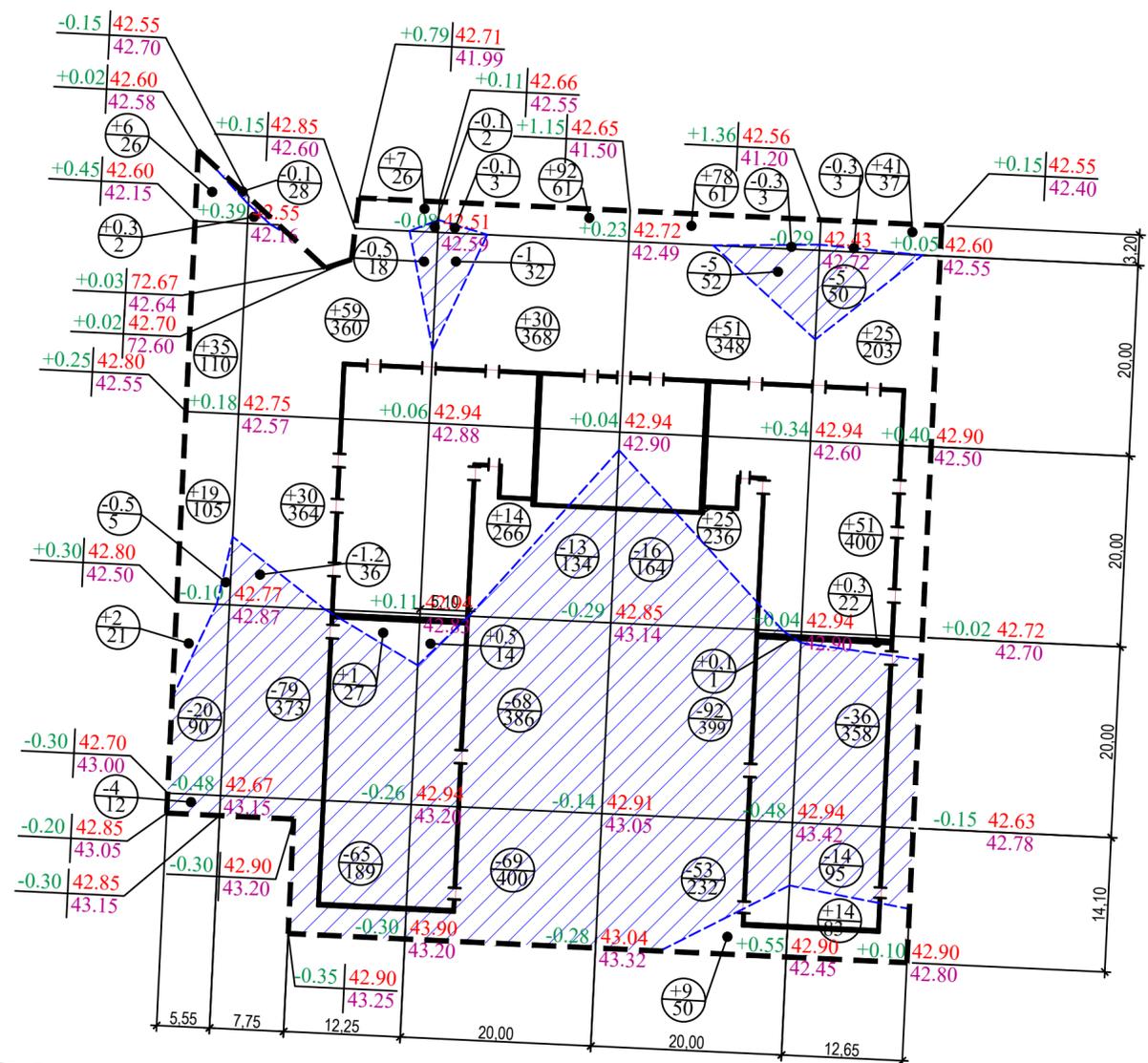
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подпись	Дата	1 этап строительства	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Новожилова				06.23		П	3	6
Проверил	Николаева				06.23				
Н.контроль	Наумчик				06.23	План организации рельефа M1:500	ООО "Европроект Групп"		
ГИП	Горбунов				06.23				

Копировал

Формат А3

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





Итого, м³	насыпь (+)					выемка (-)					ВСЕГО, м³
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
насыпь (+)	+62	+97,3	+136	+163	+131,3						589,60
выемка (-)	-24,6	-145,8	-152,1	-166,3	-55,3						-544,10

Условные обозначения:

Обозначение	Наименование
---	Границы производства работ
▭	Проектируемое жилое здание
+0.00 43.50	Рабочая отметка Проектная отметка
○	Отметка существующего рельефа
⊕	Объем насыпи (+)/выемки (-), куб.м
⊙	Площадь, кв.м
⊖	Линия нулевых работ

Ведомость объемов земляных масс

Наименование грунта	Количество, м³		Примечание
	в границах проектирования		
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории без учета снятия верхнего слоя грунта ИГЭ-1	570	544	
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:		4493	
а) подземных частей зданий (сооружений)		1798	
б) дорожных покрытий		2506	лист 5
в) подземных сетей		-	
г) плодородной почвы на участках озеленения (h=0,2м)		189	лист 5
3. Поправка на уплотнение	57		10%
Всего пригодного грунта:	627	5037	
4. Избыток пригодного грунта	4410		вывоз
5. Плодородный грунт*, всего		1168	h=0,2м 55842 кв.м
а) используемый для озеленения газонов	189		лист 5
б) используемый в георешетке	20		лист 5
в) избыток плодородного грунта	959		
Итого перерабатываемого грунта:	6205	6205	

Инв. № подл. | Подпись и дата | Инв. № дубл. | Подпись и дата | Инв. № дубл. | Подпись и дата | Инв. № дубл. | Подпись и дата

43-01-К4-ПД-ПЗУ						
«Малотажные многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями. ЖК Аннино Сити», расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, МО Аннинское городское поселение, п. Аннино, корпус №4, кадастровый номер 47:14:0000000:40986						
Изм.	Кол.уч	Лист	Недод.	Подпись	Дата	
Разработал	Новожилова				06.23	
Проверил	Николаева				06.23	
1 этап строительства						П Лист Листов
						П 4 6
Н.контроль						План земляных масс
ГИП						M1:500
						EPG ООО "Европроект Групп"

Условные обозначения:

Обозначение	Наименование
	Граница земельного участка КН: 47-14-000000:40986
	Проектируемое здание
	Тип 1 - Асфальтобетонное покрытие проездов, площадок
	Тип 2 - Мощение тротуаров и дорожек
	Тип 3 - Газонная решетка
	Тип 4 - Тартановое покрытие
	Газон
	БР100.30.15
	БР100.20.08
	Местное понижение БР100.30.15
	Благоустройство
	Малые архитектурные формы
	Опоры наружного освещения со светильником

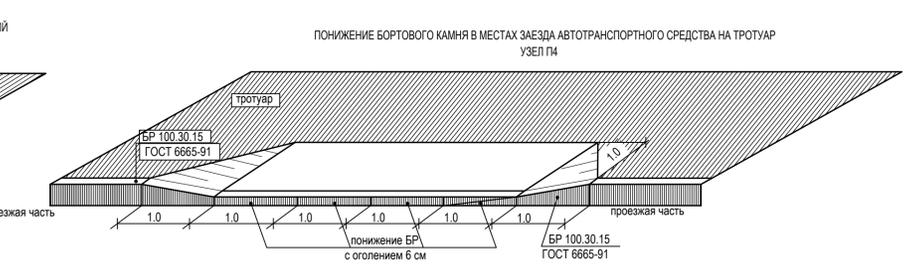
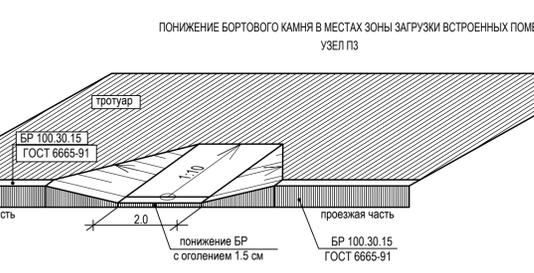
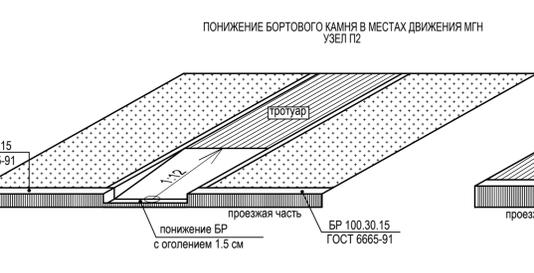
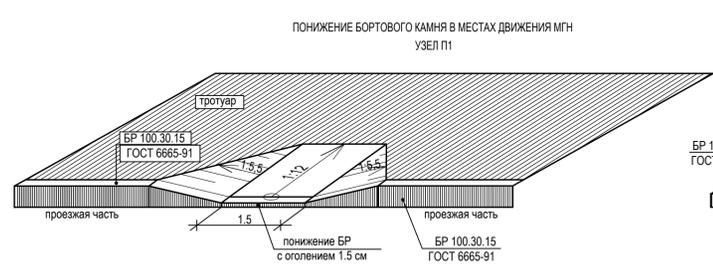
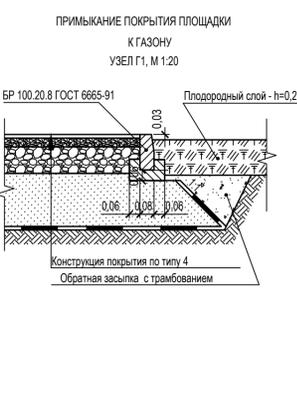
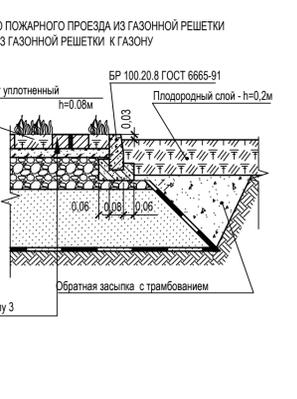
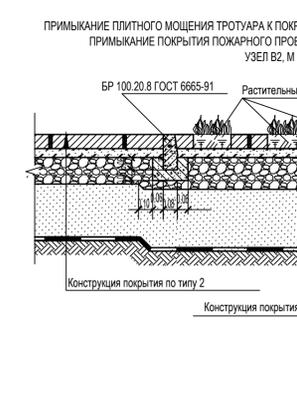
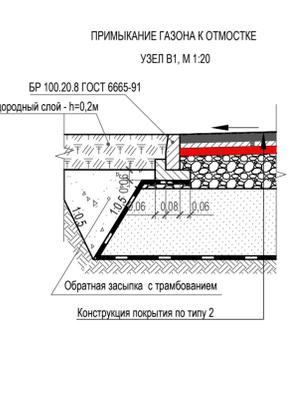
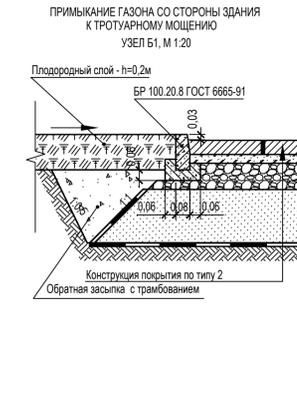
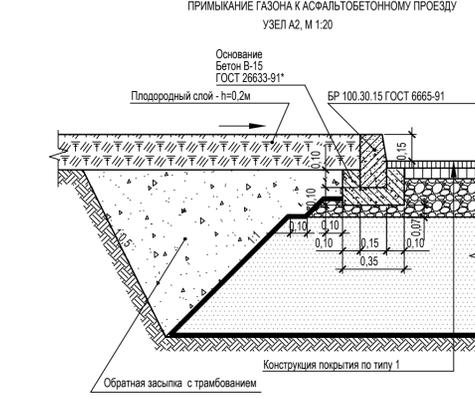
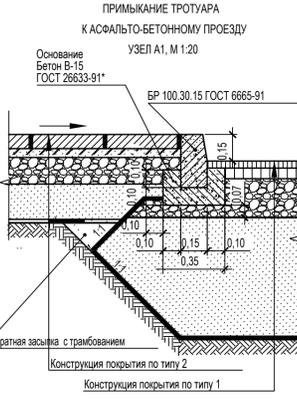
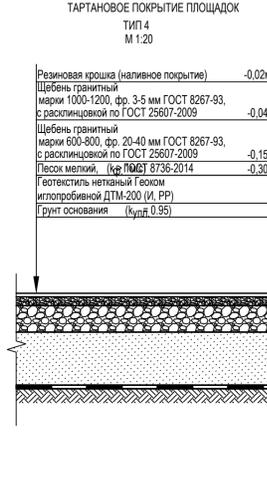
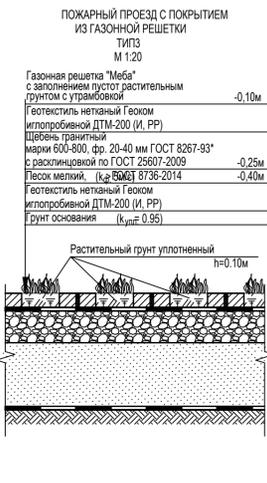
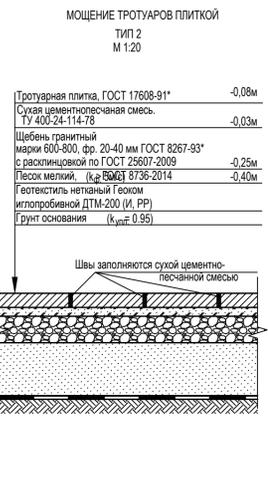
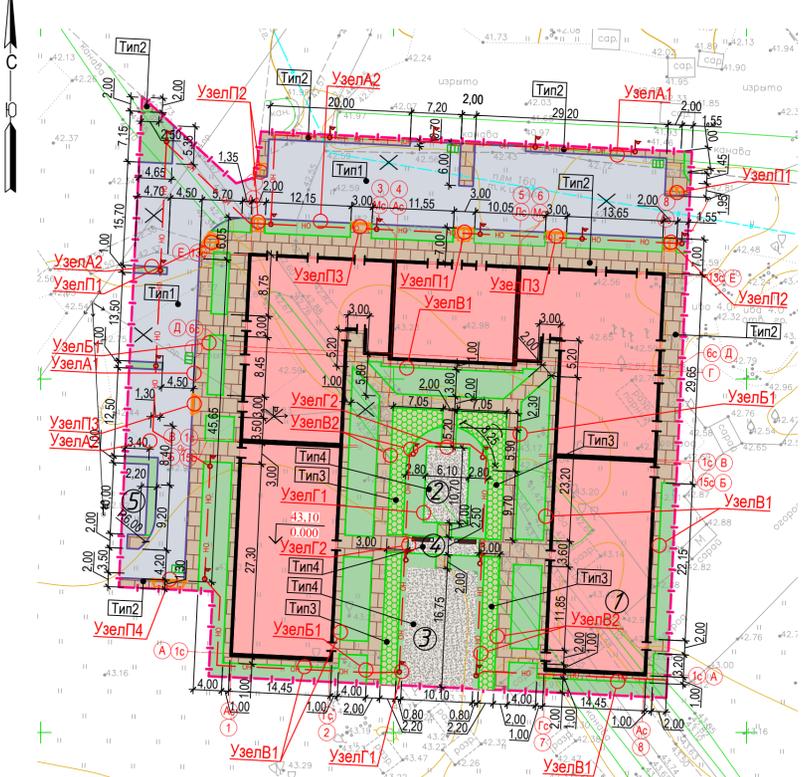
Экспликация зданий и сооружений

Номер п/п	Наименование	Этажность	Примечание
1	Жилой дом (корпус 4)	4	проектируемый

Номер п/п	Наименование	Площадь кв.м	Примечание
2	Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	65,6	проектируемая
3	Площадка для занятий физкультурой	169,3	проектируемая
4	Площадка для отдыха взрослого населения	25,3	проектируемая
5	Контейнерная площадка раздельного накопления отходов	34,3	проектируемая

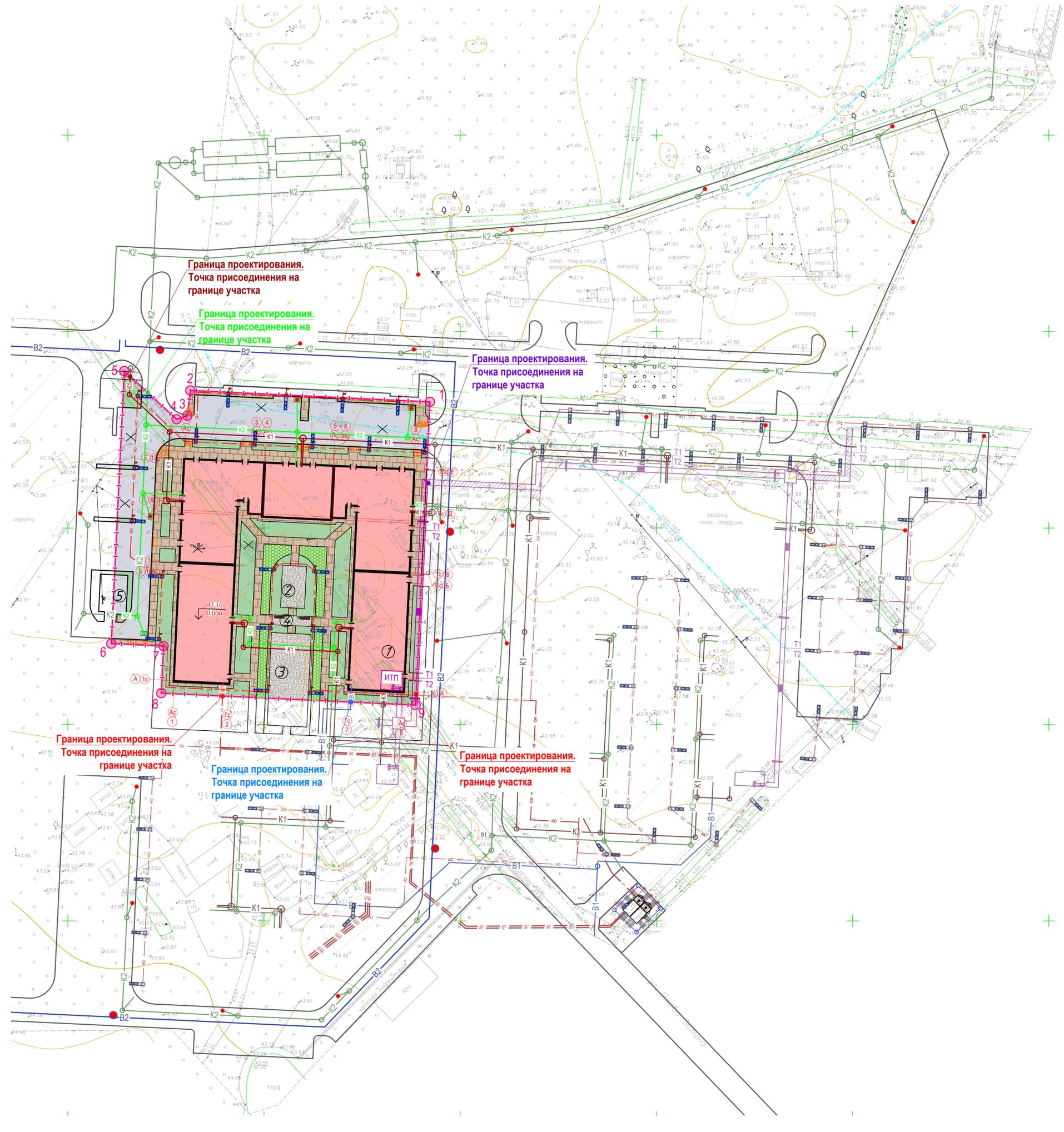
Ведомость объемов дорожных работ при устройстве покрытий

№ п/п	Наименование	Тип покрытия	Конструкция	Ед. изм.	Кол-во в границах
1	Устройство асфальтобетонного покрытия проезда	1	- Асфальтобетон мелкозернистый, плотный, типа Б, марки I, ГОСТ 9128-2013 -0,05м - Асфальтобетон крупнозернистый, пористый, марки I, ГОСТ 9128-2013 -0,07м - Щебень гранитный марки 1000-1200, фр.40-70 мм, ГОСТ 8267-93*, с расклиновкой по ГОСТ 25607-2009 -0,26м - Песок мелкий (кф> 5м/с) ГОСТ 8736-2014 -0,70м - Геотекстиль нетканый Геотек илгопробивной, ДТМ-200 (И, РР)	кв.м / куб.м	1260 / 1361
2	Устройство мощения тротуарной плиткой	2	- Тротуарная плитка, ГОСТ 17608-2017 -0,08м - Сухая цементнопесчаная смесь, ТУ 400-24-114-78 -0,03м - Щебень гранитный марки 600-800, фр.20-40 мм, ГОСТ 8267-93*, с расклиновкой по ГОСТ 25607-2009 -0,25м - Песок мелкий (кф> 5м/с) ГОСТ 8736-2014 -0,40м - Геотекстиль нетканый Геотек илгопробивной, ДТМ-200 (И, РР)	кв.м / куб.м	1135 / 863
3	Устройство покрытия из газонной решетки пожарного проезда	3	- Газонная решетка "Меба" с заполнением пустот растительным грунтом с урамбовкой -0,10м - Геотекстиль нетканый Геотек илгопробивной, ДТМ-200 (И, РР) - Щебень гранитный марки 1000-1200, фр.20-40 мм, ГОСТ 8267-93*, с расклиновкой по ГОСТ 25607-2009 -0,25м - Песок мелкий (кф> 5м/с) ГОСТ 8736-2014 -0,40м - Геотекстиль нетканый Геотек илгопробивной, ДТМ-200 (И, РР)	кв.м / куб.м	198 / 149
4	Устройство площадок с тартановым покрытием	4	- Резиновая крошка (наливное покрытие) -0,02м - Щебень гранитный марки 1000-1200, фр.3-5 мм, ГОСТ 8267-93*, с расклиновкой по ГОСТ 25607-2009 -0,04м - Щебень гранитный марки 600-800, фр.20-40 мм, ГОСТ 8267-93*, с расклиновкой по ГОСТ 25607-2009 -0,15м - Песок мелкий (кф> 1м/с) ГОСТ 8736-2014 -0,30м - Геотекстиль нетканый Геотек илгопробивной, ДТМ-200 (И, РР)	кв.м / куб.м	260 / 133
5	Устройство газонов	5	- Посев трав - Растительный грунт -0,2м	кв.м / куб.м	946 / 189
6	Устройство бортовых камней типа БР100.30.15 БР100.20.8		на бетонном основании на бетонном основании	п.м / п.м	290 / 792



Имя, № табл. / Подпись и дата / Имя, № табл. / Подпись и дата / Имя, № табл. / Подпись и дата

					43-01-К4-ПД-ПЗУ				
					«Малозэтажные многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями. ЖК «Аннино Сити», расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, МО Аннинское городское поселение, п. Аннино, корпус №4, кадастровый номер 47-14-000000:40986				
Изм.	Коп.уч.	Лист	Листок	Подпись	Дата	1 этап строительства	Стадия	Лист	Листов
							П	4	6
					План благоустройства М1:500			ООО "Европроект Групп"	
					Копировал			Формат А1	



Обозначение	Наименование
	Граница земельного участка КН: 47:14:0000000:40986
	Проектируемое здание
	Проектируемые инженерные сети
	Проектируемый хозяйственно-питьевой водопровод
	Проектируемая бытовая канализация
	Проектируемая ливневая канализация
	Проектируемая газовая сеть
	Проектируемая тепловая сеть
	Проектируемый электрический кабель
	Проектируемая кабельная линия наружного освещения
	Дренажный колодец
	Опора наружного освещения
	Проектируемый хозяйственно-питьевой водопровод за границей участка (разрабатывается отдельным проектом)
	Проектируемый пожарный водопровод за границей участка (разрабатывается отдельным проектом)
	Проектируемая бытовая канализация за границей участка (разрабатывается отдельным проектом)
	Проектируемая ливневая канализация за границей участка (разрабатывается отдельным проектом)
	Проектируемая газовая сеть за границей участка (разрабатывается отдельным проектом)
	Проектируемая тепловая сеть за границей участка (разрабатывается отдельным проектом)
	Проектируемый электрический кабель за границей участка (разрабатывается отдельным проектом)
	Проектируемая кабельная линия наружного освещения за границей участка (разрабатывается отдельным проектом)
	Опора наружного освещения за границей участка (разрабатывается отдельным проектом)
	Проектируемая БКТП за границей участка (разрабатывается отдельным проектом)

Экспликация зданий и сооружений

Номер п/п	Наименование	Этажность	Примечание
1	Жилый дом (корпус 4)	4	проектируемый

Ведомость площадок

Номер п/п	Наименование	Площадь кв.м	Примечание
2	Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	65,6	проектируемая
3	Площадка для занятий физкультурой	169,3	проектируемая
4	Площадка для отдыха взрослого населения	25,3	проектируемая
5	Контейнерная площадка раздельного накопления отходов	34,3	проектируемая

Технико-экономические показатели в границах земельного участка

Номер п/п	Наименование показателей	Кол-во, м2	Примечание
1	Площадь в границах земельного участка	5 842,0	
2	Площадь застройки, в том числе:	2043,5	
	Жилые здания	2043,5	
3	Площадь твердых покрытий, в том числе:	2394,4	
	Асф. бет. покрытия проездов, площадок и автостоянок	1259,9	
	Тротуаров, мощение бет. плиткой	1134,5	
4	Площадь покрытий дорожек, площадок, в том числе:	260,2	
	Тартановое покрытие	260,2	
5	Площадь озеленения, в том числе:	1143,9	
	Газон	945,7	
	Усиленного газона для проезда спец. техники	198,2	
6	Плотность озеленения	20%	
7	Плотность застройки	35%	

Метр. № подл. Подпись и дата. Взам. инв. № Инв. № фойе. Подл. и дата.

					43-01-К4-ПД-ПЗУ					
					«Малотажные многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, ЖК «Анино Сити», расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, МО Аниноское городское поселение, п. Анино, корпус №4, кадастровый номер 47:14:0000000:40986					
Изм.	Коп.уч.	Лист	Подк.	Подпись	Дата	1 этап строительства		Стадия	Лист	Листов
Разработал	Новожилова	06.23						П	6	6
Проверил	Николаева	06.23				Сводный план инженерных сетей М1:500		ООО «Европроект Групп»		
Н. контроль	Наумчик	06.23								
ГИП	Горбунов	06.23								

Копировал: _____ Формат А1