

Общество с ограниченной ответственностью «ЛенЭкспертПроект»

197227, г. Санкт-Петербург, пр. Испытателей, д. 30, корп. 2, литера А, офис А-2-3К

Тел.: (812) 380-88-84, e-mail: dir@leksp.ru

Регистрационный номер в реестре членов саморегулируемой организации АС «Национальный альянс проектировщиков
«ГлавПроект»: 040414/641

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций: СРО-П-174-01102012

Многоквартирный дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом, трансформаторная подстанция по адресу: г. Санкт-Петербург, Московское шоссе, дом.13, литера ВГ (78:14:0007691:9807)

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

П-18.7-22-ПЗУ

том 2

Санкт-Петербург

2018

Общество с ограниченной ответственностью «ЛенЭкспертПроект»

197227, г. Санкт-Петербург, пр. Испытателей, д. 30, корп. 2, литера А, офис А-2-3К

Тел.: (812) 380-88-84, e-mail: dir@leksp.ru

Регистрационный номер в реестре членов саморегулируемой организации АС «Национальный альянс проектировщиков
«ГлавПроект»: 040414/641

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций: СРО-П-174-01102012

Многоквартирный дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом, трансформаторная подстанция по адресу: г. Санкт-Петербург, Московское шоссе, дом.13, литера ВГ (78:14:0007691:9807)

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

П-18.7-22-ПЗУ

том 2

Генеральный директор

Е.Н. Якубов

Главный инженер проекта

Е.Н. Якубов

Санкт-Петербург

2018

Содержание тома
Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

Обозначение	Наименование	Примечание
П-18.7-22-ПЗУ-С	Содержание тома	2
П-18.7-22-СП	Состав проектной документации	3
П-18.7-22-ПЗУ-ТЧ	Текстовая часть	4
	Графическая часть	
П-18.7-22-ПЗУ-ГЧ, лист 1	Общие данные	15
П-18.7-22-ПЗУ-ГЧ, лист 2	Ситуационный план	16
П-18.7-22-ПЗУ-ГЧ, лист 3	Схема планировочной организации земельного участка	17
П-18.7-22-ПЗУ-ГЧ, лист 4	План организации рельефа	18
П-18.7-22-ПЗУ-ГЧ, лист 5	План земляных масс	19
П-18.7-22-ПЗУ-ГЧ, лист 6	План благоустройства. План дорожных покрытий	20
П-18.7-22-ПЗУ-ГЧ, лист 7	Сводный план инженерных сетей	21

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

						П-18.7-22-ПЗУ-С			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Разраб.		Калюжный			04.18	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Афанасьев			04.18		П	1	1
Н.контр.		Якубов			04.18		ООО «ЛенЭкспертПроект»		

Оглавление текстовой части раздела 2

«Схема планировочной организации земельного участка»

а) Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства _____	2
б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка, а также санитарно-защитных полос _____	3
в) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка _____	4
г) Техничко-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 _____	6
е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой _____	7
ж) Описание решений по благоустройству территории _____	8
л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства _____	9

Согласовано			

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разраб.		Калюжный			04.18
Проверил		Афанасьев			04.18
Н.контр.		Якубов			04.18

П-18.7-22-ПЗУ-ТЧ

Текстовая часть

Стадия	Лист	Листов
П	1	
ООО «ЛенЭкспертПроект»		

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

Участок строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями, встроенным подземным гаражом расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, Московское шоссе, дом 13, литера ВГ. Номер земельного участка согласно проекту планировки и межевания территории – 109.1. Площадь в границе землеотвода составляет 9913 м².

По проекту планировки территория участка жилого дома будет ограничена:

- с севера – проектируемой магистралью;
- с востока и запада – проектируемой улицей;
- с юга – соседним земельным участком;

Расположение проектируемого объекта относится к границам территориальной зоны: ТЗЖ2 (зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры).

На момент проектирования участок для строительства занят объектами производственного назначения, которые подлежат демонтажу в соответствии с разделом «ПОД» перед началом строительства.

Поверхность площадки строительства имеет ровный рельеф, с перепадом высот в пределах границ участка до 0,6 м. Абсолютные отметки колеблются от 16.20 м до 16.80 м.

						П-18.7-22-ПЗУ-ТЧ	Лист
							2
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата		

б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка, а также санитарно-защитных полос

В соответствии с СанПиНом 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» строящиеся здания и сооружения не являются источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, поэтому санитарно-защитные зоны в пределах участка землепользования не устанавливаются.

						П-18.7-22-ПЗУ-ТЧ	Лист
							3
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подок	Подпись	Дата		

в) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка

Проектная документация строительства многоквартирного дома со встроенными помещениями, встроенным подземным гаражом разработана на основании следующих документов:

- Градостроительного плана № RU78148000-19749;
- Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 13.11.2007 № 1430 (в редакции от 22.12.2014 № 1224) об утверждении проекта планировки;
- Топографической съёмки;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- ФЗ-123 от 22.08.2008 г. Федеральный закон. Технический регламент о требованиях пожарной безопасности.
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»
- СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные»;
- С 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения»;
- СП 113.13330.2012 «Стоянки автомобилей»;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Планировочные организация земельного участка выполнена исходя из требований указанных документов, а также на основании утвержденного ППТ.

						П-18.7-22-ПЗУ-ТЧ	Лист
							4
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата		

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

№ п/п	Наименование показателей	Един. измер.	Количество
1	Площадь участка, в т.ч.:	м ²	9913
1.1	Площадь застройки	м ²	1634
1.2	Площадь твердого покрытия (проезды, тротуары, отмостка)	м ²	3029
1.3	Площадь озеленения (в т.ч. набивное покрытие)	м ²	5250

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подок	Подпись	Дата

П-18.7-22-ПЗУ-ТЧ

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

По данным инженерных изысканий уровень грунтовых вод на площадке строительства достаточно высок, поэтому проектом предусматривается устройство прифундаментного дренажа для жилого дома и паркинга с обмазочной и оклеечной гидроизоляцией.

На площадке необходимо провести работы по организации микро-рельефа осваиваемой территории, в соответствии с проектом вертикальной планировки, а также мероприятия по защите площадки от поверхностных вод.

						П-18.7-22-ПЗУ-ТЧ	Лист
							6
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата		

е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Организация рельефа участка проектируемого здания решена в соответствии с высотным положением застраиваемой территории и близлежащих улиц и корпусов перспективной застройки в соответствии с ППТ, и обеспечивает отвод поверхностных вод с участка.

Отвод атмосферных осадков на проектируемых проездах осуществляется по проезжей части в дождеприемные воронки либо дворовые трапы на эксплуатируемой кровле с последующим спуском в дождевую канализацию. Водоотвод на тротуарах, газонах, площадках решен поперечными уклонами в сторону проездов.

За абсолютную отметку нуля проектируемого здания принята абс. отм. чистого пола первого этажа равная: 16.50 м БСВ.

						П-18.7-22-ПЗУ-ТЧ	Лист
							7
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата		

ж) Описание решений по благоустройству территории

Благоустройство территории предусматривает:

- Устройство проездов и площадок с асфальтобетонным покрытием.
- Устройство тротуаров и площадок пешеходной зоны с покрытием из тротуарной плитки.
- Устройство детской игровой площадки, площадки для отдыха взрослых, а также площадки для занятий физкультурой.
- Устройство пешеходных дорожек с набивным покрытием.
- Посев на газонах многолетних трав.
- Устройство цветников из многолетних растений при входах в здание.
- Установку малых архитектурных форм.
- Устройство парковочных мест с асфальтобетонным покрытием.
- Устройство освещения прилегающей территории.

РАСЧЕТ МИНИМАЛЬНО НЕОБХОДИМОГО КОЛИЧЕСТВА ОЗЕЛЕНЕНИЯ

Расчет минимально необходимого количества озеленения земельного участка принят в соответствии с табл. 1 Приложения N 7 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 N 524 "О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга" в редакции Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 04.07.2017 N 550 (далее Правила), т.о расчет ведется в соответствии с п.1 табл.1 Правил:

$$22800,1 * 0.23 = 5245 \text{ м}^2.$$

Итого необходимое количества озеленения земельного участка 5245 м².

Проектом предусмотрено устройство 5250м² газона в т.ч. 418 м² (8%) занимают спортивные и иные площадки с набивным покрытием. В

						П-18.7-22-ПЗУ-ТЧ	Лист
							8
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата		

соответствии с п.п. 1.9.1 Правил 4146 м2 озеленения (78%) располагается на незастроенной части земельного участка, 686 м2 озеленения (13 %) располагается на эксплуатируемой кровле подземного паркинга с толщиной грунтового слоя менее 1.5 м.

						П-18.7-22-ПЗУ-ТЧ	Лист
							9
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подж	Подпись	Дата		

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

Подъезд к проектируемому зданию осуществляется через проектируемые внутриквартальные проезды с запада и востока, а также с проектируемой магистральной улицы на севере.

РАСЧЕТ МИНИМАЛЬНО НЕОБХОДИМОГО КОЛИЧЕСТВА МАШИНО-МЕСТ

Расчет машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта принят в соответствии с табл. 2 Приложения N 7 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 N 524 "О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга" в редакции Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 04.07.2017 N 550 (далее Правила), т.о. расчет ведется в соответствии с п. 1. и п.15 табл.2 Правил:

$$22800/80 + 342/70 = 285+5 = 290 \text{ м/м.}$$

Итого необходимое количество машино-мест 290.

Проектом предусмотрено 100 м/м в подземном паркинге и 52 (17.3%) м/м (в т.ч. 9 м/м для инвалидов в кресле-коляске) на территории жилого дома. Таким образом, 52,4% (152 м/м) расчетного количества машино-мест располагается на участке землепользования, а оставшееся количество парковочных мест в соответствии с 1.10.5 Правил располагается за границами участка в границах кварталов 7691-2.2 и 7691-2.1 (см. л. 2 "Ситуационный план"), что обосновано в документации по планировке территории и утверждено Постановлением Правительства Санкт-Петербурга N 556 от 12.05.2009 (с изменениями, внесенными ПП СПб N 962 от 11.12.2013г.).

В соответствии с п. 1.10.7 Правил 10% машино-мест из расчетного парка (29 м/м) необходимо предусматривать для размещения с специ-

						П-18.7-22-ПЗУ-ТЧ	Лист
							10
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата		

ального транспорта инвалидов и 30 % из них (9 м/м) для специализированного транспорта инвалидов на кресле-коляске.

Проектом предусмотрено размещение на территории жилого дома 11 м/м для специального и 9 м/м специализированного транспорта инвалидов (всего 20 м/м).

РАСЧЕТ МИНИМАЛЬНО НЕОБХОДИМОГО КОЛИЧЕСТВА ВЕЛО-МЕСТ:

Расчет необходимого количества вело-мест произведен в соответствии с табл. 3 Приложения N 7 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 N 524 "О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга" в редакции Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 04.07.2017 N 550 (далее Правила), т.о. расчет ведется в соответствии с п. 1, п.9. табл.3 Правил:

$$22800/280+342/40+22/50 = 81.4+9+0.4 = 91 \text{ вело-мест.}$$

Проектом предусмотрена установка специализированных МАФ для хранения вело- транспорта перед парадными в количестве 110 вело-мест, что обеспечивает более 100% расчетного парка (см. том 2. ПЗУ. Лист 6 "План дорожных покрытий. План благоустройства территории").

						П-18.7-22-ПЗУ-ТЧ	Лист
							11
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата		