

**Проект отклонения от предельных параметров разрешенного  
строительства в части максимальной этажности многоквартирных  
жилых домов в отношении земельных участков с кадастровыми  
номерами: 47:07:0722001:13186, 47:07:0722001:13177,  
47:07:0722001:13174,**

**МО «Муринское городское поселение»  
Всеволожского муниципального района Ленинградской области**

**Материалы по обоснованию отклонения  
от предельных параметров разрешенного строительства**

**ГС-039/21-47-Р2.1**

**Генеральный директор**

**Руководитель проекта**

**Главный архитектор проекта**



**А.В. Семенов**

**А.В. Ключин**

**М.В. Шагинян**

Экз. № \_\_\_\_\_



Обозначение	Наименование документа	Номер страницы
1	2	3
ГС-039/21-47-С	Содержание	2
ГС-039/21-47-ПЗ	<b>Пояснительная записка</b>	
	1. Введение	6
	2. Комплексная оценка современного состояния и использования территории проектирования	8
	3. Анализ решений по развитию территории проектирования в соответствии с ранее разработанной документацией	14
	4. Предложения по развитию территории проектирования	15
	4.1 Предложения по формированию архитектурно-планировочной и функциональной структуры территории проектирования	15
	4.2 Жилищный фонд. Расчет численности населения	17
	4.3 Предложения по формированию социальной инфраструктуры	17
	4.4 Предложения по формированию транспортной структуры	19
	4.5 Предложения по благоустройству и озеленению	20
	4.6 Предложения по формированию инженерной инфраструктуры	21
	5. Мероприятия по обеспечению жизнедеятельности маломобильных групп населения	21
	6. Мероприятия по санитарной очистке территории	22
	7. Мероприятия по охране окружающей среды	23
	8. Основные технико-экономические показатели по проекту планировки территории	24

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

						<b>ГС-039/21-47-Р2.1-С</b>			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
рук. проект		Клюшин			11.21	<b>СОДЕРЖАНИЕ</b>	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Семенов			11.21			1	2
архитектор		Шагинян			11.21		<b>ООО «ГрадстройПроект» Санкт-Петербург</b>		
архитектор		Гринь			11.21				
н. контроль		Щуцкая			11.21				



## 1. ВВЕДЕНИЕ

В состав территории, на которую разработан проект отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части максимальной этажности многоквартирных жилых домов, входят земельные участки с кадастровыми номерами: 47:07:0722001:13186, 47:07:0722001:13177, 47:07:0722001:13174, МО «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

Проектные решения разработаны ООО «ГрадстройПроект» на основании Соглашения о взаимодействии при завершении строительства многоквартирных домов на земельных участках, расположенных по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи», кадастровый номер 47:07:0722001:368 и кадастровый номер 47:07:0722001:386 от 6 августа 2021 года.

Целью проекта является разработка предложения по отклонению от предельных параметров разрешенного строительства в части максимальной этажности многоквартирных жилых домов с изменением объемно-пространственной композиции эскиза застройки, разработанной в обосновывающей части утвержденного ППиПМ путем следующих преобразований:

- корректировка силуэта застройки с дифференциацией секций по высоте в соответствии с Соглашением с Правительством Ленинградской области;
- формирование более комфортных жилых групп, образующих полузамкнутую квартальную застройку с собственным внутренним двором.

В проектных решениях учтены требования:

- Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 25.04.2017 N 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры»;
- Областного закона от 25.12.2006 № 169-оз «О пожарной безопасности Ленинградской области»;
- Постановление Правительства Ленинградской области от 22.03.2012 № 83 «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области»;
- Постановление Правительства Ленинградской области от 04.12.2017 № 525 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования»;
- СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»;

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

										Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	<b>ГС-039/21-47-Р2.1-ПЗ</b>				2





Ленинградской области, разработан ООО «Матвеев и К», утвержденный Администрацией Муниципального образования «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, постановление от 24.07.2014г. № 200.

## 2. КОМПЛЕКСНАЯ ОЦЕНКА СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Территории проектирования частично застроена зданиями и сооружениями молочного комплекса «Лаврики» (молочно-товарная ферма). Часть территории проектирования покрыта луговой растительностью, перерезана грунтовыми дорогами и мелиоративными канавами, местами заболочена, залита навозом. Юго-восточная часть территории проектирования залесена. Территория проектирования расположена на участках с относительно ровным рельефом, в однородных инженерно-геологических условиях строительства, относящихся к I-ой категории сложности, вдоль южного берега реки Охта и ручья. На сегодняшний день территория проектирования оборудована сетями водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и газоснабжения, по которым были запитаны здания и сооружения молочного комплекса «Лаврики».

На территории проектирования находятся участки относительно благоприятные для строительства – участки подтопления с уровнем грунтовых вод от 0,0 до 2,0 м.

Основные источники загрязнения окружающей среды на территории проектирования – немногочисленные промышленные предприятия и коммунальные предприятия Мурино, в планируемых границах которого располагается территория проектирования, автомобильный транспорт, несанкционированные места скопления мусора, стоки с неблагоустроенных территорий, зон массового отдыха. Влияние источников загрязнения носит, как правило, локальный характер.

В границах обоснования расположены 3 земельных участка, прошедшие государственный кадастровый учет. Перечень участков представлен в таблице 2.1

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области территория относится к:

– ТЖ-4 - зона застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			ГС-039/21-47-Р2.1-ПЗ						4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				



Таблица 2.1

Земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учёт

№ п/п	Кадастровый номер	Категория	Вид разрешенного использования	Территориальная зона ПЗЗ	Площадь, кв.м	Площадь в границах проектирования, кв.м
1	47:07:0722001:13186	Земли населённых пунктов	Многоэтажная жилая застройка	ТЖ-4	15823	15 823
2	47:07:0722001:13177	Земли населённых пунктов	Многоэтажная жилая застройка	ТЖ-4	21218	21 218
3	47:07:0722001:13174	Земли населённых пунктов	Многоэтажная жилая застройка	ТЖ-4	27257	27 257
Итого в границах проектирования						64 298

На территории проектирования отсутствуют объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации, и выявленные объекты культурного наследия. Территория расположена вне зон охраны, защитных зон объектов культурного наследия.

Территория проектирования расположена вне границ особо охраняемых природных территорий регионального значения Ленинградской области, не входит планируемых к организации особо охраняемых природных территорий.

Территория располагается за пределами прибрежных и водоохраных зон водных объектов.

На территории проектирования отсутствуют поверхностные и подземные источники хозяйственно-питьевого водоснабжения и зоны их санитарной охраны.

В границах проектирования существующее население отсутствует.

Расчет обеспеченности населения объектами социальной инфраструктуры согласно утвержденному ПП и ПМ представлен в таблице 2.2

Таблица 2.2

№№ п/п	Наименование объекта	Единица измерения	Нормативное количество на 1000 жителей	Нормативная потребность, всего	Проектные предложения
<b>Квартал 1</b>					
1	Детские дошкольные учреждения	мест	60	965	965 на участке 36 - 1 объект

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

ГС-039/21-47-Р2.1-ПЗ

Лист

5



№№ п/п	Наименование объекта	Единица измерения	Нормативное количество на 1000 жителей	Нормативная потребность, всего	Проектные предложения
					вместимостью 200 мест, на участке 38 - 1 объект вместимостью 255 мест, на участке 40 - 1 объект вместимостью 255 мест, на участке 41 - 1 объект вместимостью 255 мест
2	Общеобразовательные школы	мест	91	1464	1475 на участке 37 - 1 объект вместимостью 825 мест, на участке 39 - 1 объект вместимостью 650 мест,
3	Предприятия розничной торговли, всего	м <sup>2</sup> торговой площади	100	1608	1615
3.1	- продовольственными товарами	м <sup>2</sup> торговой площади	70	1126	1130 на участке 3 - 285 на участке 4 - 140 на участке 5 - 140 на участке 7 - 140 на участке 8 - 140 на участке 15 - 285
3.2	- непродовольственными товарами	м <sup>2</sup> торговой площади	30	483	485 на участке 3 - 120 на участке 4 - 60 на участке 5 - 60 на участке 7 - 60 на участке 8 - 60 на участке 15 - 125
4	Предприятия общественного питания	место	8	129	130 на участке 3 - 30 на участке 4 - 35 на участке 5 - 30 на участке 7 - 35
5	Предприятия бытового обслуживания	рабочих мест	2	32	32 на участке 3 - 8 на участке 5 - 8 на участке 8 - 8 на участке 15 - 8
6	Аптеки	объект	0,05	1	2 на участке 5 - 1 на участке 15 - 1
7	Филиалы сбербанков	операционное место	0,5	8	8 на участке 5 - 4 на участке 15 - 4
8	Жилищно-эксплуатационные службы	объект	0,05	1	1
9	Помещения досуга и любительской деятельности	м <sup>2</sup> нормируемой площади	50	804	805
10	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	м <sup>2</sup> площади пола зала	70	1126	1130

Взам. инв. №

Пош. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

ГС-039/21-47-Р2.1-ПЗ

Лист

6



№№ п/п	Наименование объекта	Единица измерения	Нормативное количество на 1000 жителей	Нормативная потребность, всего	Проектные предложения
11	Опорный пункт охраны порядка	м <sup>2</sup> нормируемой площади	10	161	165 на участке 5 - 165
12	Общественные туалеты	прибор	1	16	16
<b>Квартал 2</b>					
1	Детские дошкольные учреждения	мест	60	863	870 на участке 51 - 1 объект вместимостью 240 мест, на участке 52 - 1 объект вместимостью 240 мест, на участке 54 - 1 объект вместимостью 150 мест, на участке 55 - 1 объект вместимостью 240 мест
2	Общеобразовательные школы	мест	91	1309	1325 на участке 53 - 1 объект вместимостью 1325 мест
3	Предприятия розничной торговли, всего	м <sup>2</sup> торговой площади	100	1439	1445
3.1	- продовольственными товарами	м <sup>2</sup> торговой площади	70	1007	1010 на участке 19 - 260 на участке 23 - 260 на участке 30 - 245 на участке 34 - 245
3.2	- непродовольственными товарами	м <sup>2</sup> торговой площади	30	432	435 на участке 19 - 110 на участке 23 - 110 на участке 30 - 110 на участке 34 - 105
4	Предприятия общественного питания	место	8	115	115 на участке 19 - 30 на участке 23 - 30 на участке 30 - 30 на участке 34 - 25
5	Предприятия бытового обслуживания	рабочих мест	2	29	30 на участке 23 - 10 на участке 30 - 10 на участке 34 - 10
6	Аптеки	объект	0,05	1	2 на участке 23 - 1 на участке 30 - 1
7	Филиалы банков	операционное место	0,5	7	8 на участке 23 - 4 на участке 34 - 4
8	Жилищно-эксплуатационные службы	объект	0,05	1	1
9	Помещения досуга и любительской деятельности	м <sup>2</sup> нормируемой площади	50	719	720
10	Помещения для физкультурно-	м <sup>2</sup> площади пола зала	70	1007	1010

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

ГС-039/21-47-Р2.1-ПЗ

Лист
7





№№ п/п	Наименование объекта	Единица измерения	Нормативное количество на 1000 жителей	Нормативная потребность, всего	Проектные предложения
	оздоровительных занятий				
11	Опорный пункт охраны порядка	м <sup>2</sup> нормируемой площади	10	144	145 на участке 23 – 145
12	Общественные туалеты	прибор	1	14	14
<b>Всего по микрорайону</b>					
<b>I Объекты местного значения</b>					
1	Детские дошкольные учреждения	мест	60	1828	1835 (255x3+240x3+ +200x1+150x1)
2	Общеобразовательные школы	мест	91	2773	2800 (1325x1+825x1+ +650x1)
3	Предприятия розничной торговли, всего	м <sup>2</sup> торговой площади	100	3047	3060
3.1	- продовольственными товарами	м <sup>2</sup> торговой площади	70	2133	2140
3.2	- непродовольственными товарами	м <sup>2</sup> торговой площади	30	915	920
4	Предприятия общественного питания	место	8	244	245
5	Предприятия бытового обслуживания	рабочих мест	2	61	62
6	Аптеки	объект	0,05	2	4
7	Филиалы банков	операционное место	0,5	15	16
8	Жилищно-эксплуатационные службы	объект	0,05	2	2
9	Помещения досуга и любительской деятельности	м <sup>2</sup> нормируемой площади	50	1523	1525
10	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	м <sup>2</sup> площади пола зала	70	2133	2140
11	Опорный пункт охраны порядка	м <sup>2</sup> нормируемой площади	10	305	310
12	Общественные туалеты	прибор	1	30	30
<b>II Объекты регионального значения</b>					
13	Амбулатории	посещений в смену	18,15	553	200+350* Квартал 1 на участке 44 – 200 на участке 7 – 90*

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.

ГС-039/21-47-Р2.1-ПЗ

Лист

8



№№ п/п	Наименование объекта	Единица измерения	Нормативное количество на 1000 жителей	Нормативная потребность, всего	Проектные предложения
					на участке 16 – 95* Квартал 2 на участке 21 – 80* на участке 35 – 85*
14	Стационары	коек	13,47	410	400 на участке 23 – 400

\* кабинеты врачей общей практики во встроенных помещениях

В границах территории проектирования объекты социальной инфраструктуры отсутствуют.

Муниципальное образование «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, в котором расположена территория проектирования, обслуживается железнодорожным транспортом (направление на Приозерск и Петрозаводск), автомобильным транспортом и является единственным сельским поселением Ленинградской области, на территории которого расположена станция метрополитена Санкт-Петербурга – станция метрополитена «Девяткино», совмещённая с одноименной железнодорожной станцией «Девяткино». Хорошее железнодорожное и автомобильное сообщение, линия метрополитена, позволяет населению муниципального образования добраться до любой точки Санкт-Петербурга и области.

С территории проектирования существует удобный выезд по ул. Шоссе на Лаврики на автомобильную дорогу регионального значения «Санкт-Петербург - Матокса» (Токсовское шоссе) и далее на Кольцевую автомобильную дорогу вокруг Санкт-Петербурга (далее по тексту - КАД). Расстояние от территории проектирования до КАД и границы Санкт-Петербурга составляет 5,5 км. Расстояние от территории проектирования до железнодорожной станции и совмещенной с ней станции метро «Девяткино» - 3 км.

### 3. АНАЛИЗ РЕШЕНИЙ ПО РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ В СООТВЕТСТВИИ С РАНЕЕ РАЗРАБОТАННОЙ ДОКУМЕНТАЦИЕЙ

В соответствии с Генеральным планом муниципального образования «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области территория проектирования расположена в северо-западной части Мурино и примыкает к районам нового многоэтажного жилищного строительства. Город Мурино является административным центром муниципального образования «Муринское городское

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

Лист	
9	

ГС-039/21-47-Р2.1-ПЗ

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата



поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области. Основное градостроительное развитие рассматриваемой территории происходит за счет формирования жилой зоны застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами этажностью более 9 этажей.

#### 4. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

##### 4.1 Предложения по формированию архитектурно-планировочной и функциональной структуры территории проектирования

В соответствии с утвержденным Проектом планировки и проектом межевания территории на территории проектирования формируется жилой квартал с включением застройки социально-бытового, учебно-образовательного и коммунального назначения.

В проектном предложении по отклонению от предельных значений параметра этажности сохранено межевание участков, утвержденное ПП и ПМ. Проектом планировки территории была предложена однородная высотная структура застройки до 12 этажей в части рассматриваемых земельных участков. В текущем проекте предлагается скорректировать силуэт застройки за счет размещения разноэтажных секций 12-18 этажей.

В соответствии с Соглашением о взаимодействии при завершении строительства многоквартирных домов на земельных участках, расположенных по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи», кадастровый номер 47:07:0722001:368 и кадастровый номер 47:07:0722001:386 от 6 августа 2021 года необходимо выдержать следующий баланс:

- максимальное количество этажей – 19 этажей;
- максимальная высота зданий, строений, сооружений – 60м;
- общая площадь квартир (без учета площади балконов и лоджий) – 160 000 кв.м.

В соответствии с намерениями собственника земельных участков предполагается строительство единого жилого комплекса на 3 земельных участках. Характеристика объектов капитального строительства приведена в таблице 4.1.

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

						<b>ГС-039/21-47-Р2.1-ПЗ</b>	Лист
Изм.	Коя.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		10

Таблица 4.1.

Характеристика зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Назначение объекта капитального строительства	Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, кв. м	Максимальная площадь объекта капитального строительства кв. м	Максимальная этажность здания	Максимальная общая площадь квартир, кв. м	Минимальная общая площадь встроенно-пристроенных помещений в 1ом этаже, кв. м
1	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями в первом этаже и подземным гаражом	15823	69040	18	39 364	3114
2	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями в первом этаже и подземным гаражом	21218	74674	18	41 181	2834
3	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями в первом этаже и подземным гаражом	27257	118769	18	69 455	4594
<b>ИТОГО</b>		<b>64 298</b>	<b>262483</b>	<b>-</b>	<b>150000</b>	<b>4 286</b>

Максимальная общая площадь квартир составит 150 000 м<sup>2</sup>.

В соответствии с материалами утвержденного Проекта планировки планируемая общая площадь квартир для указанных участков (№№ 23-25) составляет 110 730 кв.м. Таким образом, проектные решения превышают площадь квартир, предусмотренную решениями ПП и ПМ, на **39 270 кв.м.**

Согласно РНГП показатель плотности жилого фонда определяется для элементов планировочной структуры, в соответствии с приказом Минстроя от 25.04.2017 №738/пр определен элемент планировочной структуры общей площадью 127,41 га.

Плотность жилого фонда (отношение общей площади квартир к площади элемента планировочной структуры), кв.м/га - 8678.

Максимальная высота зданий – 60м.

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

									Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	<b>ГС-039/21-47-Р2.1-ПЗ</b>			11

## 4.2 Жилищный фонд. Расчет численности населения

Расчет численности населения выполнен в соответствии с нормой жилищной обеспеченности по п. 3.1.5 Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области - 35 м<sup>2</sup> на человека.

Данные о проектном жилищном фонде (общей площади квартир) и результаты расчета численности населения представлены в таблице 4.2.

Таблица 4.2

Зона планируемого размещения ОКС	Жилищный фонд (общая площадь квартир), м <sup>2</sup>	Расчетная численность населения, чел.
1	39 364	1125
2	41 181	1177
3	69 455	1984
Всего по территории	<b>150 000</b>	<b>4 286</b>

В соответствии с материалами утвержденного Проекта планировки планируемая численность населения для указанных участков (№№ 23-25) составляет 3 163 чел. Таким образом, проектные решения превышают численность населения, предусмотренную решениями ПП и ПМ, на 1 123 чел.

## 4.3 Предложения по формированию социальной инфраструктуры

В настоящее время в границах рассматриваемой территории отсутствуют объекты социального и коммунально-бытового назначения.

Предложения по развитию социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения территории проектирования основаны на принципах устойчивого развития территории и обеспечения жителей комплексом жизненно важных видов услуг. Обеспечение населения обслуживанием сверх требуемого возможно осуществлять на коммерческой основе, как в государственных, так и в частных учреждениях, при этом функционирование таких объектов будет определяться спросом населения и прибыльностью этих объектов.

Основными социально-нормируемыми видами объектов, значимость которых определяется государственными задачами и высокой степенью ответственности перед населением являются: детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, объекты здравоохранения, объекты культуры, спортивные сооружения.

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

										Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					12

ГС-039/21-47-Р2.1-ПЗ

Расчет потребности населения проектируемого жилого микрорайона в объектах социального и коммунально-бытового назначения микрорайонного уровня выполнен в соответствии с требованиями Региональных норм градостроительного проектирования Ленинградской области и Местных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области. В таблице 4.3 представлены данные о нормативной потребности и предложения о размещении объектов социальной инфраструктуры микрорайонного уровня в целом по жилому микрорайону при расчетной численности населения с учетом превышений 31 593 чел.

Таблица 4.3

№№ п/п	Наименование объекта	Единица измерения	Норм. потребность на 1000 чел	Общая норм. потребность проектная	Проектные решения
1	Детские дошкольные учреждения	мест	60	1895	По ППТ - 1835*
2	Общеобразовательные школы	мест	91	2875	По ППТ - 2800*
3	Предприятия розничной торговли, всего	м <sup>2</sup> торговой площади	100	3159	
3.1	- продовольственными товарами	м <sup>2</sup> торговой площади	70	2212	По ППТ - 2140
3.2	- непродовольственными товарами	м <sup>2</sup> торговой площади	30	947	По ППТ - 920
4	Предприятия общественного питания	Посадочное место	8	253	По ППТ - 245
5	Предприятия бытового обслуживания	рабочих мест	2	63	По ППТ - 62
6	Аптеки	объект	0,05	2	По ППТ-4
7	Отделения, филиалы банков	Операционное место	0,5	16	По ППТ-16
8	Жилищно-эксплуатационные службы	объект	0,05	2	По ППТ-2
9	Помещения досуга и любительской деятельности	м <sup>2</sup> нормируемой площади	50	1580	По ППТ - 1525
10	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	м <sup>2</sup> площади пола зала	70	2212	По ППТ - 2140
11	Опорный пункт охраны порядка	м <sup>2</sup> нормируемой площади	10	316	ППТ- 310
12	Общественные туалеты	прибор	1	31	ППТ-30
13	Амбулатории (кабинеты врачей общей практики)	Посещений в смену	18,15	573	По ППТ – 200+350
14	Стационары	коек	13,47	425	ППТ-400

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ГС-039/21-47-Р2.1-ПЗ	Лист
							13

\* вместимости ДОУ и ГОУ позволяют удовлетворить потребности населения в объектах образования исходя из очередности возведения объектов, в соответствии с которой рассматриваемые участки обеспечиваются объектами социального назначения первых очередей, а возводимые в рамках последней очереди объекты будут обеспечены за счет возводимых в рамках последующих очередей объектов образования, заложенных в утвержденном ППТ, и, в случае необходимости, перспективных решений, в том числе по размещению школы увеличенной вместимости в квартале 1 (площадь земельного участка школы позволяет увеличить вместимость).

#### 4.4 Предложения по формированию транспортной инфраструктуры

Потребности развития транспортной системы на территории проектирования определены на основании величины пассажиропотоков при расчетной численности населения и приняты согласно утвержденному ПП и ПМ.

Пассажиропотоки на проектируемой территории будут формироваться на следующих направлениях –

- поселок Мурино – Санкт-Петербург;
- поселок Мурино – административный центр Всеволожского муниципального района (г. Всеволожск);
- связи между населенными пунктами.

Минимальное предельное значение расчетного показателя уровня автомобилизации населения на 1000 человек постоянного и временного (сезонного) населения в Муринском городском поселении составляет 375 машиномест согласно Региональным нормативам градостроительного проектирования Ленинградской области. Согласно п.2.3.24. МНП Минимально допустимая обеспеченность населения, проживающего в многоквартирных жилых домах, закрытыми и открытыми автостоянками для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей, размещаемыми на территории населенного пункта, для которых устанавливается максимально допустимый уровень территориальной доступности, должна быть не менее 90% расчетного показателя уровня автомобилизации населения муниципальных образований Ленинградской области.

Результаты расчета количества индивидуальных легковых автомобилей жителей проектируемого квартала при полном развитии территории представлены в таблице 4.4.

Инв. № полл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
<b>ГС-039/21-47-Р2.1-ПЗ</b>						14	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		





Таблица 4.5

Номер земельного участка	Площадь участка, м <sup>2</sup>	Численность населения, чел.	Расчетная площадь площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста и для отдыха взрослого населения *, м <sup>2</sup>	Проектная площадь площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста и для отдыха взрослого населения по проекту*, м <sup>2</sup>	Расчетная площадь зеленых насаждений, м <sup>2</sup>	Проектная площадь зеленых насаждений, м <sup>2</sup>
1	15823	1125	1575	1403	3938	2614
2	21218	1177	1648	1388	4120	5775
3	27257	1984	2778	3281	6944	6616
<b>Итого по жилой застройке</b>	<b>64 298</b>	<b>4286</b>	<b>6001</b>	<b>6072</b>	<b>15001</b>	<b>15005</b>

\* с учетом формирования единого игрового и физкультурно-оздоровительного ядра (плоскостных спортивных сооружений) на группу жилых домов на земельных участках №46, 49-50 (ППТ). В границах этих участков предполагается разместить площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, площадки для отдыха взрослого населения, площадки для занятий физкультурой и площадки для выгула собак.

Площадки для хозяйственных целей (0,2 кв. м/чел.) расположены на каждом земельном участке, таким образом, чтобы обеспечить удобный доступ к их территории и нормативный расстояние до наиболее удаленного входа в жилое здание.

Проектный уровень обеспеченности населения озеленением придомовой (дворовой) территории многоквартирных жилых домов 3,5 м<sup>2</sup>/чел. соответствует минимально допустимому по п. 2.6.10 «Местные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области» (МНГП). При этом площадь озелененных территорий общего пользования элемента планировочной структуры в границах жилых кварталов 5,56 м<sup>2</sup> на 1 жителя, что соответствует требованиям п. 2.6.8 МНГП. Кроме того, в пешеходной доступности 500м находится рекреационная зона вдоль р. Охты за пределами ППТ (восточнее). Площадь озелененных территорий общего пользования элемента планировочной структуры 17,58га.

Так как развитие территории трех участков домов будет осуществляться единым жилым комплексом, то баланс озеленения соблюдается суммарно по территории проектирования.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

						Лист
						16





## 6 МЕРОПРИЯТИЯ ПО САНИТАРНОЙ ОЧИСТКЕ ТЕРРИТОРИИ

В проекте предлагается следующая система сбора ТБО:

- накопление твёрдых бытовых отходов на мусоросборных площадках, оборудованных для возможности селективного сбора отходов, размещаемых с учетом требований п. 7.5 СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений» на расстоянии не менее 20 м от окон жилых и общественных зданий, не более 100 м до наиболее удаленного входа в жилое здание для домов с мусоропроводами и не более 50 м до наиболее удаленного входа в жилое здание для домов без мусоропроводов.

## 7. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

На основании результатов выполненных в рамках разработки проекта планировки и проекта межевания территории инженерных изысканий рекультивация не требуется.

Земляные работы должны быть организованы с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений.

На территории проведения строительных работ необходимо бережно сохранять почвенно-растительный слой. Почвенно-растительный слой с участков дорог и площадок подлежит складированию с последующим использованием при благоустройстве территории микрорайона.

Вывоз избыточных земляных масс (от выемки грунта под дороги и инженерные сети и др.) необходимо осуществлять специализированным транспортом на специальные полигоны.

Для исключения возможности загрязнения почв на территории проектирования в период строительства должны быть предусмотрены мероприятия:

- организация системы селективного сбора (временное хранение отходов на специально оборудованных площадках в металлических контейнерах, исключаящих контакт атмосферных осадков с отходами) и своевременного вывоза образующихся строительных отходов и ТБО;
- озеленение и благоустройство территории после завершения строительства.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

ГС-039/21-47-Р2.1-ПЗ

Лист

18

## 8. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ПРОЕКТУ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

### Очередность планируемого развития территории

Таблица 8.1

№ п/п	№ зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Функциональное назначение объектов капитального строительства	Очередность планируемого развития территории/этапы проектирования
1	2	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом	1/1
2	3	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом	2/2
3	1	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом	3/3

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

ГС-039/21-47-Р2.1-ПЗ

Лист

19

## 9. Основные показатели по территории проектирования

Таблица 9.1

№п/п	Параметры	Единица измерения	Показатель
1	Площадь элемента планировочной структуры (района), в том числе:	га	127,41
1.1	общая площадь территории в границах проектирования	га	6,43
2	Численность планируемого населения микрорайона, в том числе:	тысяч человек	31,59
2.1	численность планируемого населения в границах проектирования	тысяч человек	4,29
3	Плотность населения элемента планировочной структуры	человек/га	248
4	Плотность жилого фонда	м <sup>2</sup> общ. площади кв./га	8678
5	Площадь озелененных территорий общего пользования микрорайона	га	1,75
6	Площадь озелененных территорий общего пользования микрорайона в границах жилых кварталов на 1 жителя	м <sup>2</sup> /чел.	5,56
7	Общая площадь жилых помещений (общая площадь квартир) в границах элемента планировочной структуры, в том числе:	м <sup>2</sup> общей площади квартир	1105725
7.1	площадь жилых помещений (общая площадь квартир) в границах проектирования	м <sup>2</sup> общей площади квартир	150 000
8	Общая площадь объектов капитального строительства	м <sup>2</sup> общей площади	1714936
9	Количество мест для хранения автомобилей в границах проектирования, в том числе:	м/м	1447
9.1	на наземных открытых автостоянках, размещаемых в границах элемента планировочной структуры	м/м	448
9.2	встроенно-пристроенные подземные гаражи	м/м	999
10	Максимальная этажность	эт.	18

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Лист

ГС-039/21-47-Р2.1-ПЗ

20



Бугровское сельское поселение

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

по изменениям в генеральный план

по генеральному плану\*

Границы:

- субъектов Российской Федерации
- муниципальных районов Ленинградской области
- городских и сельских поселений
- населенных пунктов
- функциональных зон
- границы внесения изменений в генеральный план муниципального образования "Муринское сельское поселение" Всеволожского муниципального района Ленинградской области

Функциональные зоны:

- Ж2 зона малоэтажной (до 3 этажей) жилой застройки
- Ж4 зона многоэтажной (9 этажей и выше) многоквартирной жилой застройки
- Д1 зона multifunctional общественно-деловой застройки
- Д2 зона застройки объектов социально-бытовой инфраструктуры
- зоны специализированной общественной застройки
- П зона объектов производственного (II-V класса опасности), транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры
- производственные зоны
- ПД зона объектов производственно-делового назначения (IV-V класса опасности, санитарно-защитные зоны в пределах функциональной зоны)
- Р1 зона размещения объектов рекреационного назначения
- зоны рекреационного назначения
- Р2 зона зеленых насаждений общего пользования
- зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, бульвары, городские леса)
- У1 зона улично-дорожной сети
- У2 зона внешних магистральных автомобильных дорог
- зоны транспортной инфраструктуры
- И1 зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов (санитарно-защитные зоны в пределах функциональной зоны)
- зона инженерной инфраструктуры
- И2 зона объектов железнодорожного транспорта
- С1 зона ведения сельского хозяйства и размещения объектов сельскохозяйственного производства
- С2 застройки садоводческих объединений и дачных поселков

Транспортная инфраструктура (по генеральному плану\*):

2030 г. 2020 г. Суц

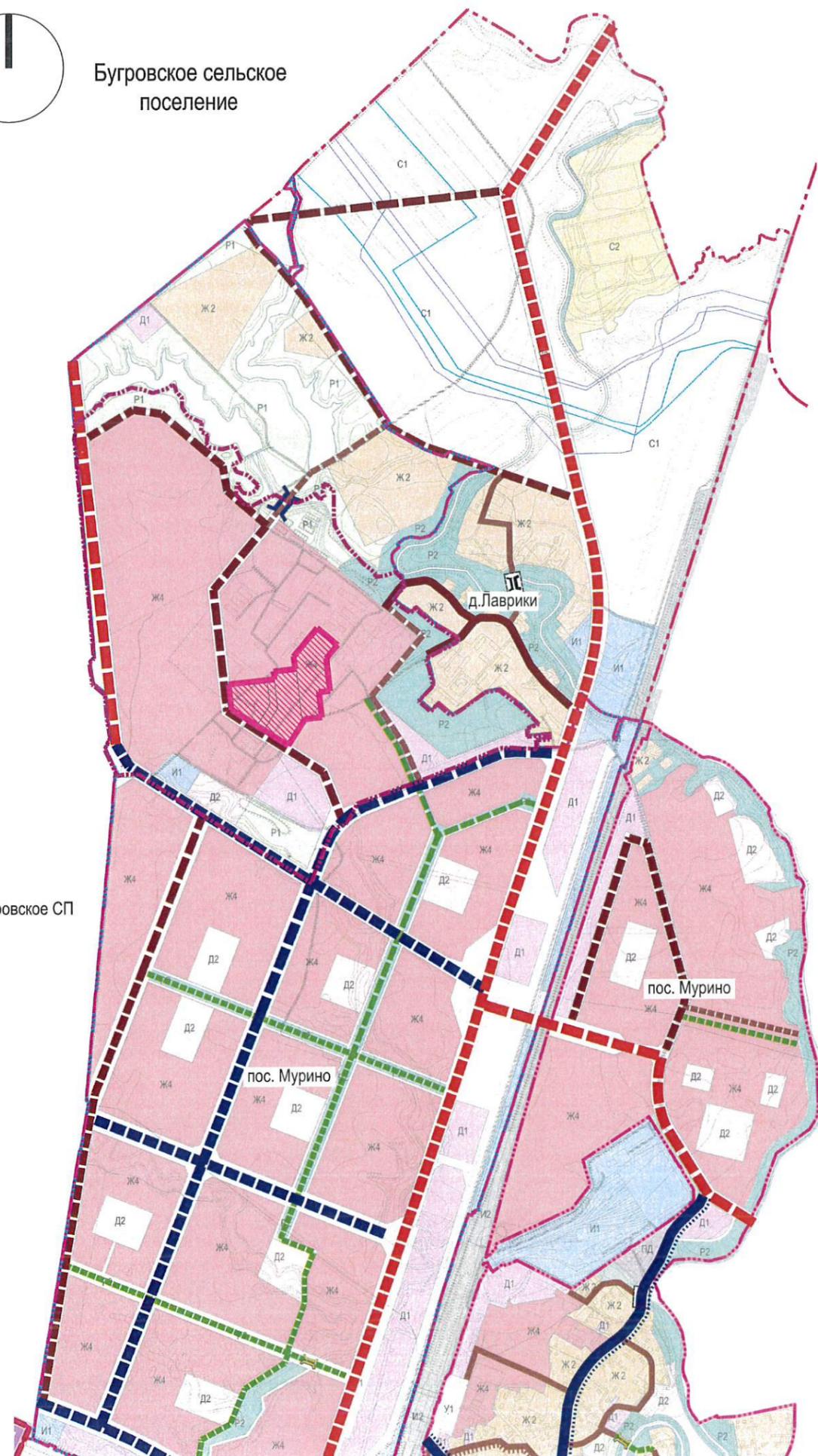
Улично-дорожная сеть:

- автодороги и улицы общегородского значения
- реконструируемые автодороги и улицы общегородского значения
- автодороги и улицы районного значения
- жилые улицы, основные проезды
- реконструируемые жилые улицы, основные проезды
- пешеходные, пешеходно-транспортные
- автомобильные дороги регионального значения (отображаются в информационных целях)

Объекты капитального строительства местного значения

- автомобильные мосты
- реконструкция мостового перехода

- Территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта отклонения от предельных параметров разрешенного строительства
- Границы утвержденного проекта планировки и межевания территории



\* согласно материалам Генерального плана МО "Муринское ГП" Всеволожского МР ЛО. Схема транспортной инфраструктуры

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

ГС-039/21-47					
Проект отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части максимальной этажности многоквартирных жилых домов в отношении земельных участков с кадастровыми номерами: 47-07-0722001:13186, 47-07-0722001:13177, 47-07-0722001:13174, МО «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Рук. проекта	Клюшин				01.22
ГИП	Семенов				01.22
Архитектор	Шагинян				01.22
Архитектор	Гринь				01.22
Н.лентроль	Щуцкая				01.22
Проект отклонения от предельных параметров разрешенного строительства				Стадия	Лист
Ситуационная схема				1	Листов
				ООО "ГрадстройПроект" Санкт-Петербург	

Ситуационная схема

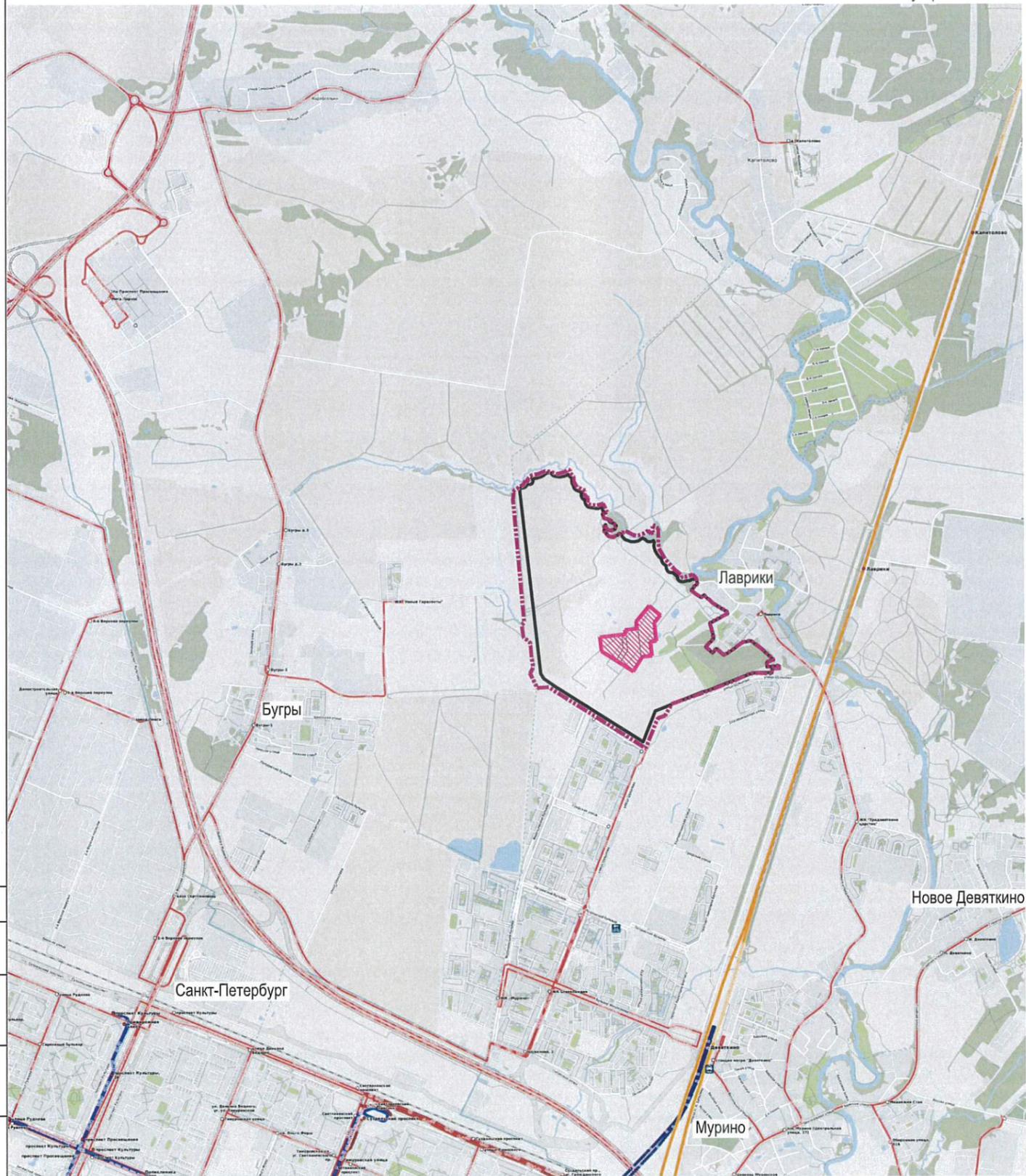
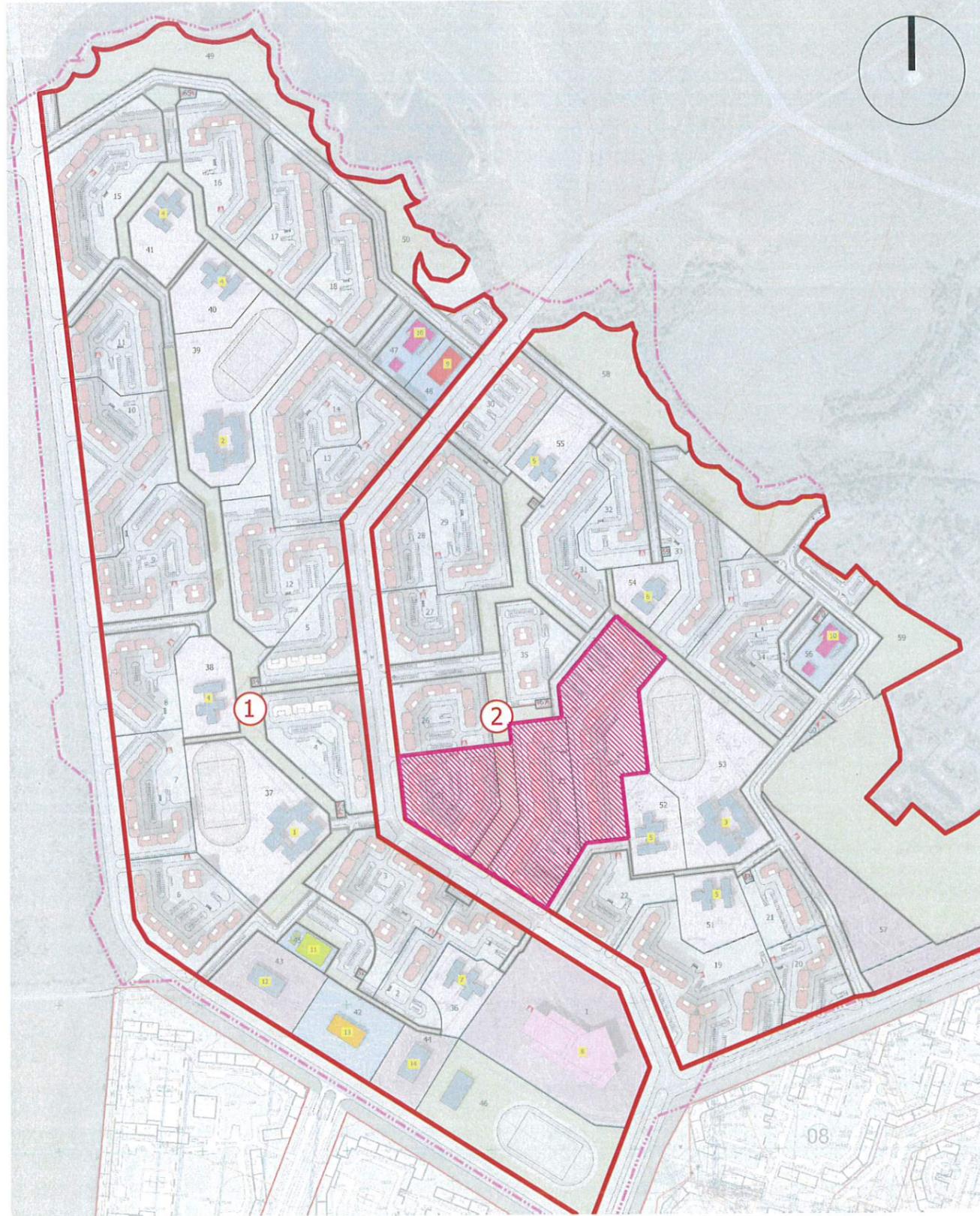


Схема расположения элементов планировочной структуры



Согласовано

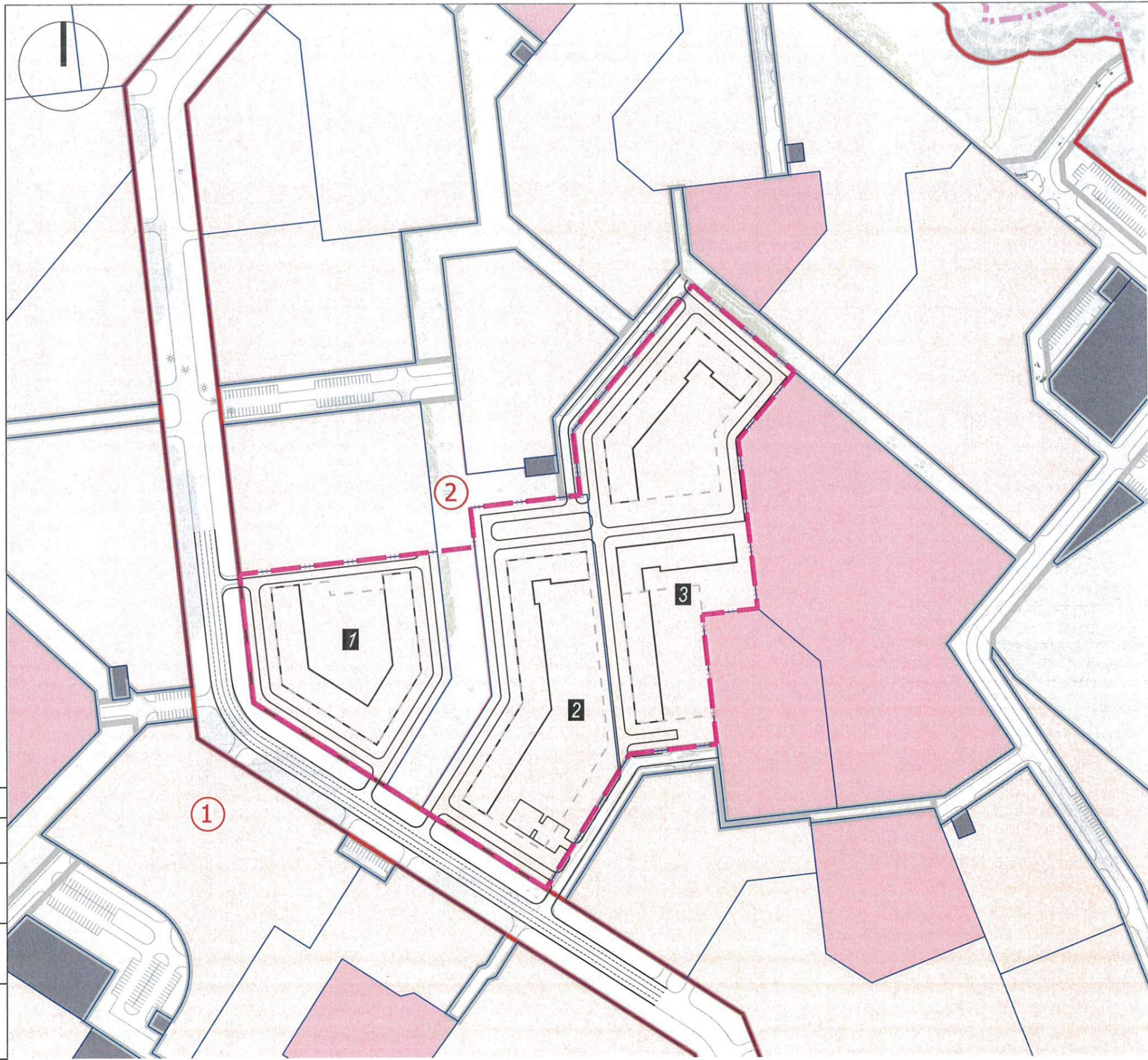
Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Условные обозначения

- Территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта отклонения от предельных параметров разрешенного строительства
- Границы утвержденного проекта планировки и межевания территории
- Граница микрорайона

- Границы земельных участков согласно утвержденного проекта планировки и межевания территории
- Границы элементов планировочной структуры
- Номер элементов планировочной структуры

						<b>ГС-039/21-47</b>				
						Проект отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части максимальной этажности многоквартирных жилых домов в отношении земельных участков с кадастровыми номерами: 47.07.0722001:13186, 47.07.0722001:13177, 47.07.0722001:13174, МО «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	<b>Проект отклонения от предельных параметров разрешенного строительства</b>	Стадия	Лист	Листов	
Рук. проекта	Клюшин				01.22		<b>Схема расположения элементов планировочной структуры</b>		2	
ГИП	Семенов				01.22					
Архитектор	Шагинян				01.22					
Архитектор	Гринь				01.22					
Н.контроль	Щуцкая				01.22					
							<b>ООО "ГрадстройПроект" Санкт-Петербург</b>			



**Условные обозначения**

- Территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта отклонения от предельных параметров разрешенного строительства
- Границы утвержденного проекта планировки и межевания территории
- Границы земельных участков согласно утвержденного проекта планировки и межевания территории
- Границы элементов планировочной структуры согласно ППТ
- 1 Номер элементов планировочной структуры согласно ППТ
- Зона планируемого размещения объектов капитального строительства социально-культурного назначения
- Зона планируемого размещения объектов капитального строительства коммунально-бытового назначения, инженерной и транспортной инфраструктуры
- Зона планируемого размещения многоквартирных жилых домов
- Планируемая застройка
- Подземный гараж
- 5 Номер земельного участка

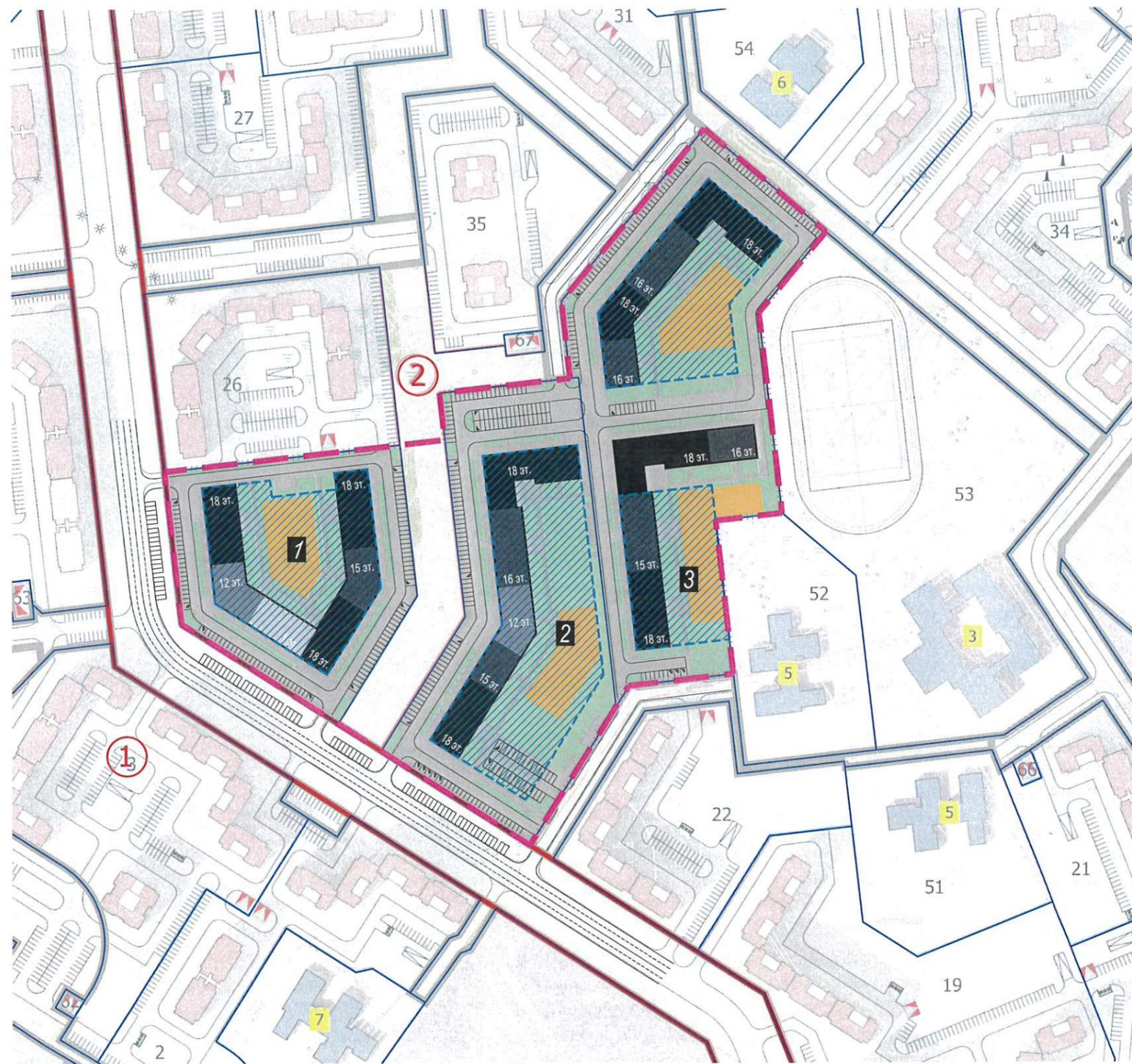
**Экспликация участков**

1. Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями в первом этаже и подземным гаражом
2. Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями в первом этаже и подземным гаражом
3. Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями в первом этаже и подземным гаражом

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

ГС-039/21-47					
Проект отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части максимальной этажности многоквартирных жилых домов в отношении земельных участков с кадастровыми номерами: 47.07.0722001.13186, 47.07.0722001.13177, 47.07.0722001.13174, МО «Муриновское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Рук. проекта		Клюшин			01.22
ГИП		Семенов			01.22
Архитектор		Шагинян			01.22
Архитектор		Гринь			01.22
Н.контроль		Щуцкая			01.22
				Проект отклонения от предельных параметров разрешенного строительства	
				Функционально - планировочное зонирование территории. М 1:2000	ООО "ГрадстройПроект" Санкт-Петербург
			Стадия	Лист	Листов
			3	3	3





Экспликация участков

1. Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями в первом этаже и подземным гаражом
2. Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями в первом этаже и подземным гаражом
3. Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями в первом этаже и подземным гаражом

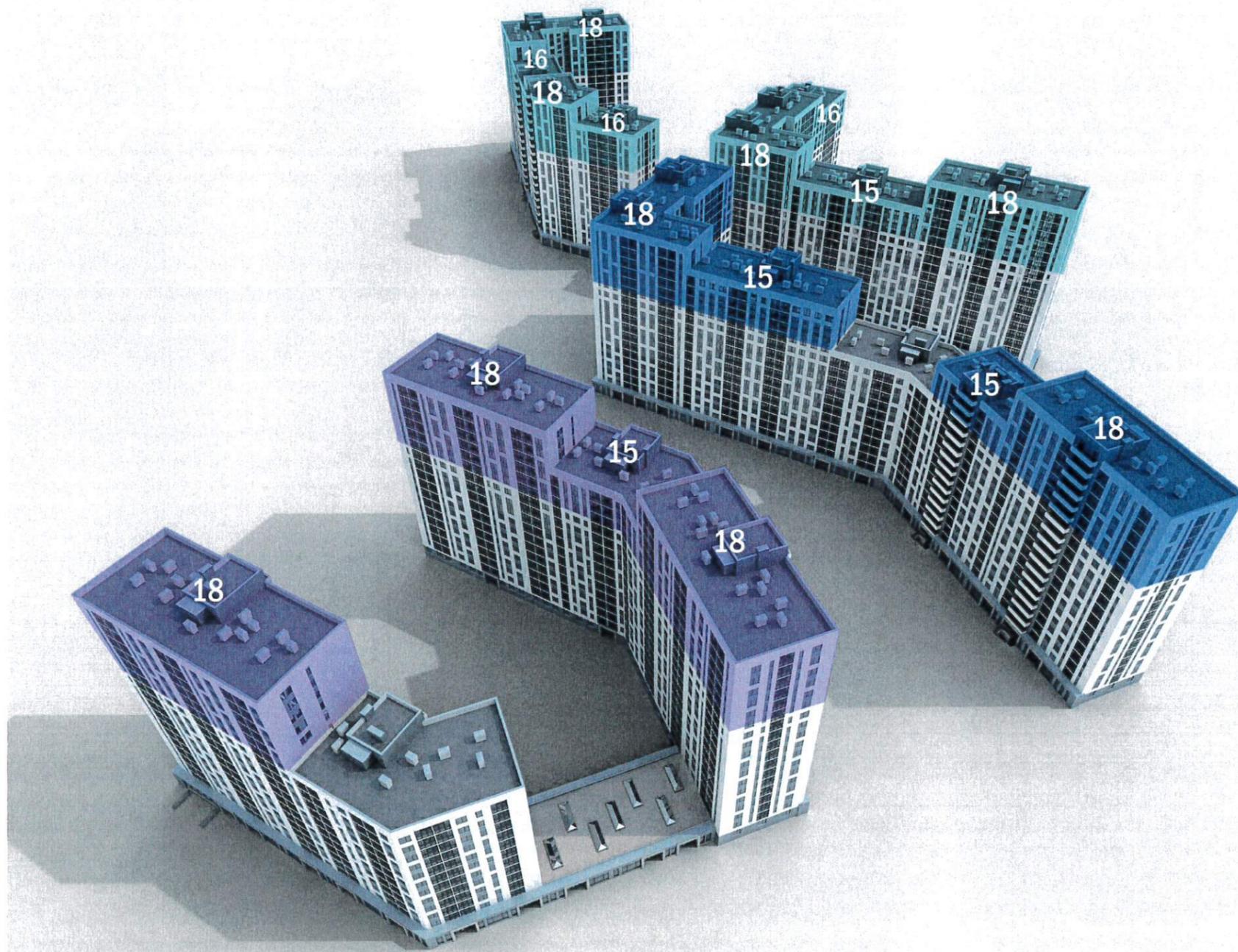
Условные обозначения

- Территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта отклонения от предельных параметров разрешенного строительства
- Границы утвержденного проекта планировки и межевания территории
- Границы земельных участков согласно утвержденному проекту планировки и межевания территории
- Границы элементов планировочной структуры
- 1. Номер элементов планировочной структуры
- 5. Номер земельного участка по ППТиПМ
- 5. Номер земельного участка по Проекту
- 5. Экспликация объектов
- Планируемая застройка с указанием этажности
- Подземный гараж
- Открытые площадки для хранения автомобилей
- Проезды, тротуары, площадки с твердым покрытием
- Озеленение земельных участков
- Площадки дворового благоустройства

						ГС-039/21-47			
						Проект отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части максимальной этажности многоквартирных жилых домов в отношении земельных участков с кадастровыми номерами: 47-07-0722001:13186, 47-07-0722001:13177, 47-07-0722001:13174, МО «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области			
Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект отклонения от предельных параметров разрешенного строительства	Стадия	Лист	Листов
Рук. проекта	Клюшин				01.22		4		
ГИП	Семенов				01.22				
Архитектор	Шагинян				01.22				
Архитектор	Гринь				01.22				
Н.контроль	Щуцкая				01.22	Эскиз застройки территории. М 1:2000	ООО "ГрадстройПроект" Санкт-Петербург		

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

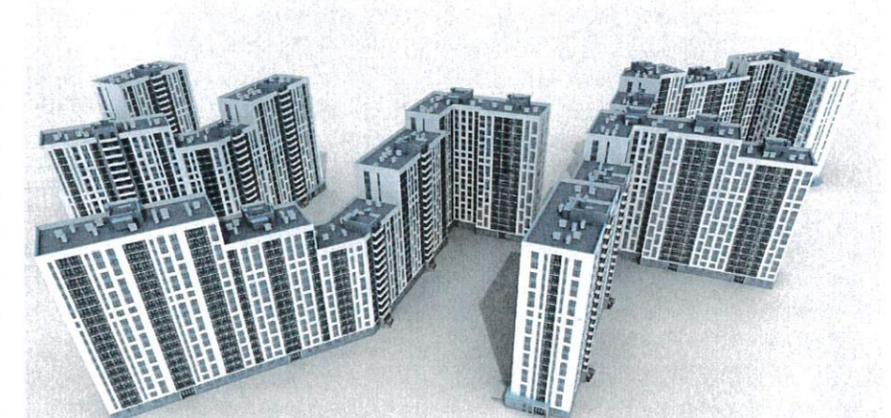
Визуализация отклонений от предельных параметров разрешенного строительства в части этажности застройки



Общий вид застройки с северо-востока



Общий вид застройки с юго-востока



Согласовано

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

						<b>ГС-039/21-47</b>			
						Проект отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части максимальной этажности многоквартирных жилых домов в отношении земельных участков с кадастровыми номерами: 47.07.0722001:13186, 47.07.0722001:13177, 47.07.0722001:13174, МО «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект отклонения от предельных параметров разрешенного строительства	Стадия	Лист	Листов
Рук. проекта		Клюшин			12.21		Объемно-планировочное решение	ООО "ГрадстройПроект" Санкт-Петербург	5
ГИП		Семенов			12.21				
Архитектор		Шагинян			12.21				
Архитектор		Гринь			12.21				
Н.контроль		Щуцкая			12.21				

# Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мурино»

Юр. адрес: 197198, Россия, Санкт-Петербург, Мытнинская наб., д. 13, лит. А, пом. 42, 43  
тел.: (812) 409-2995

ИНН 7838474259 Р/с №40702810790330000158 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» КД-2 г. Санкт-Петербург  
к/сч 30101810900000000790, БИК 044030790

E-mail: uk.murino@bk.ru

от 28.09.2021 Исх. № 2809-21-435-И

## Технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Основание: Запрос ООО «Специализированный застройщик «ЛигаСтрой»  
исх. № 02 от 26.08.2021 г.

Причина обращения: Новое строительство

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «ЛигаСтрой»

Объект: **Многоэтажный жилой комплекс,**  
расположенный по адресу:  
Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ,  
«Племенной завод «Ручьи».  
Номер земельного участка 23 в соответствии с ППТ № 200 от  
24.07.2014 г.

Кадастровый номер  
земельного участка: 47:07:0722001:13177

Этажность объекта: 12 этажей

Планируемый срок  
сдачи объекта: 2026 г. - 2029 г.

### Водопотребление:

Подача воды питьевого качества на:

- хозяйственно-бытовые нужды из централизованной системы водоснабжения максимальным расходом 248,8 м куб/сут. (10,4 м куб/час)
- полив зеленых насаждений и уличных проездов с твердым покрытием 49,75 м куб/сут. (2,1 м куб/час)

в количестве 298,55 м куб/сут. (12,44 м куб/час), возможна.

Нужды пожаротушения:

- Внутреннее – 2,6 л/сек. х 2 = 10,2 л/сек.
- Наружное - 15 л/сек.

## Водоотведение:

Сброс бытовых сточных вод общим максимальным расходом 248,8 м куб/сут. (10,4 м куб/час) в сети централизованной системы хозяйственно-бытового водоотведения возможен.

## Условия:

1. Ориентировочный напор в сети водоснабжения составляет не менее 15 м. в. ст., подлежит уточнению при проектировании.
2. Точки подключения на сетях холодного водоснабжения и хозяйственно-бытового водоотведения, принадлежащих ООО «УК «Мурино», подлежат уточнению при проектировании.
3. Условия подключения вышеуказанного объекта к сетям инженерно-технического обеспечения будут выданы при заключении договоров о подключении к централизованным сетям холодного водоснабжения и хозяйственно-бытового водоотведения.
4. Отлагательное условие: Настоящие технические условия вступают в действие после получения ООО «УК «Мурино» положительных заключений государственной экспертизы по трем проектам, необходимым для выполнения мероприятий по освоению территории в соответствии с ППТ № 200 от 24.07.2014г. :
  - *Сети водоснабжения и хозяйственно-бытовой канализации для территории, ограниченной береговой линией реки Охта, административной границей деревни Лаврики, проектируемой магистралью № 6, проектируемой магистралью № 5 и проектируемой магистралью вдоль западной границы МО «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области*
  - *Сети хозяйственно-бытовой канализации, проходящие по Охтинской аллее, а также по ул. Шувалова, для подключения территории, ограниченной береговой линией реки Охта, административной границей деревни Лаврики, проектируемой магистралью № 6, проектируемой магистралью № 5 и проектируемой магистралью вдоль западной границы МО «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области*
  - *Водовод с повысительной водопроводной насосной станцией (ПВНС) для гарантированного водоснабжения г. Мурино, а также территории, ограниченной береговой линией реки Охта, административной границей деревни Лаврики, проектируемой магистралью № 6, проектируемой магистралью № 5 и проектируемой магистралью вдоль западной границы МО «Муринское сельское поселение», Всеволожского муниципального района Ленинградской области по адресу: Ленинградская область, Муринское городское поселение Всеволожского муниципального района, севернее пересечения Охтинской аллеи с 31-м км КАД, кадастровый номер ЗУ 47:07:0722001:70289.*
5. Срок подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения: 18 месяцев с даты заключения договора о подключении.

6. Гарантированное водоснабжение и водоотведение объектов возможны после строительства и ввода в эксплуатацию внутриквартальных сетей Заказчика.
7. Срок действия настоящих технических условий 3 (три) года. По истечении указанного срока параметры выданных технических условий могут быть изменены.

**Генеральный директор  
ООО «УК «Мурино»**



**И. О. Петров**

# Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мурино»

Юр. адрес: 197198, Россия, Санкт-Петербург, Мытнинская наб., д. 13, лит. А, пом. 42, 43  
тел.: (812) 409-2995

ИНН 7838474259 Р/с №40702810790330000158 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» КД-2 г. Санкт-Петербург  
к/сч 30101810900000000790, БИК 044030790

E-mail: uk.murino@bk.ru

от 22.09.2021 г.

Исх. № 2209-21-436-ч

## Технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Основание: Запрос ООО «Специализированный застройщик «ЛигаСтрой»  
исх. № 02 от 26.08.2021 г.

Причина обращения: Новое строительство

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «ЛигаСтрой»

Объект: **Многоэтажный жилой комплекс,**  
расположенный по адресу:  
Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ,  
«Племенной завод «Ручьи».  
Номер земельного участка 24 в соответствии с ППТ № 200 от  
24.07.2014 г.

Кадастровый номер  
земельного участка: 47:07:0722001:13174

Этажность объекта: 12 этажей

Планируемый срок  
сдачи объекта: 2026 г. - 2029 г.

### Водопотребление:

Подача воды питьевого качества на:

- хозяйственно-бытовые нужды из централизованной системы водоснабжения максимальным расходом 311,8 м куб/сут. (13,0 м куб/час)
- полив зеленых насаждений и уличных проездов с твердым покрытием 62,35 м куб/сут. (2,6 м куб/час)

в количестве 374,15 м куб/сут. (15,6 м куб/час), возможна.

Нужды пожаротушения:

- Внутреннее – 2,6 л/сек. х 2 = 10,2 л/сек.
- Наружное - 15 л/сек.

## Водоотведение:

Сброс бытовых сточных вод общим максимальным расходом 311,8 м куб/сут. (13,0 м куб/час) в сети централизованной системы хозяйственно-бытового водоотведения возможен.

## Условия:

1. Ориентировочный напор в сети водоснабжения составляет не менее 15 м. в. ст., подлежит уточнению при проектировании.
2. Точки подключения на сетях холодного водоснабжения и хозяйственно-бытового водоотведения, принадлежащих ООО «УК «Мурино», подлежат уточнению при проектировании.
3. Условия подключения вышеуказанного объекта к сетям инженерно-технического обеспечения будут выданы при заключении договоров о подключении к централизованным сетям холодного водоснабжения и хозяйственно-бытового водоотведения.
4. Отлагательное условие: Настоящие технические условия вступают в действие после получения ООО «УК «Мурино» положительных заключений государственной экспертизы по трем проектам, необходимым для выполнения мероприятий по освоению территории в соответствии с ППТ № 200 от 24.07.2014г. :
  - *Сети водоснабжения и хозяйственно-бытовой канализации для территории, ограниченной береговой линией реки Охта, административной границей деревни Лаврики, проектируемой магистралью № 6, проектируемой магистралью № 5 и проектируемой магистралью вдоль западной границы МО «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области*
  - *Сети хозяйственно-бытовой канализации, проходящие по Охтинской аллее, а также по ул. Шувалова, для подключения территории, ограниченной береговой линией реки Охта, административной границей деревни Лаврики, проектируемой магистралью № 6, проектируемой магистралью № 5 и проектируемой магистралью вдоль западной границы МО «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области*
  - *Водовод с повысительной водопроводной насосной станцией (ПВНС) для гарантированного водоснабжения г. Мурино, а также территории, ограниченной береговой линией реки Охта, административной границей деревни Лаврики, проектируемой магистралью № 6, проектируемой магистралью № 5 и проектируемой магистралью вдоль западной границы МО «Муринское сельское поселение», Всеволожского муниципального района Ленинградской области по адресу: Ленинградская область, Муринское городское поселение Всеволожского муниципального района, севернее пересечения Охтинской аллеи с 31-м км КАД, кадастровый номер ЗУ 47:07:0722001:70289.*
5. Срок подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения: 18 месяцев с даты заключения договора о подключении.

6. Гарантированное водоснабжение и водоотведение объектов возможны после строительства и ввода в эксплуатацию внутриквартальных сетей Заказчика.
7. Срок действия настоящих технических условий 3 (три) года. По истечении указанного срока параметры выданных технических условий могут быть изменены.

Генеральный директор  
ООО «УК «Мурино»



И. О. Петров



# Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мурино»

Юр. адрес: 197198, Россия, Санкт-Петербург, Мытнинская наб., д. 13, лит. А, пом. 42, 43  
тел.: (812) 409-2995

ИНН 7838474259 Р/с №40702810790330000158 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» КД-2 г. Санкт-Петербург  
к/сч 30101810900000000790, БИК 044030790

E-mail: uk.murino@bk.ru

от 28.09.2021

Исх. № 2809-21-434-4

## Технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Основание: Запрос ООО «Специализированный застройщик «ЛигаСтрой»  
исх. № 02 от 26.08.2021 г.

Причина обращения: Новое строительство

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «ЛигаСтрой»

Объект: **Многоэтажный жилой комплекс,**  
расположенный по адресу:  
Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ,  
«Племенной завод «Ручьи».  
Помер земельного участка 25 в соответствии с ППТ № 200 от  
24.07.2014 г.

Кадастровый номер  
земельного участка: 47:07:0722001:13186

Этажность объекта: 12 этажей

Планируемый срок  
сдачи объекта: 2026 г. - 2029 г.

### Водопотребление:

Подача воды питьевого качества на:

- хозяйственно-бытовые нужды из централизованной системы водоснабжения максимальным расходом 223,3 м куб/сут. (9,3 м куб/час)
- полив зеленых насаждений и уличных проездов с твердым покрытием 44,65 м куб/сут. (1,86 м куб/час)

в количестве 267,95 м куб/сут. (11,2 м куб/час), возможна.

Нужды пожаротушения:

- Внутреннее – 2,6 л/сек. х 2 = 10,2 л/сек.
- Наружное - 15 л/сек.

## Водоотведение:

Сброс бытовых сточных вод общим максимальным расходом 223,3 м куб/сут. (9,3 м куб/час) в сети централизованной системы хозяйственно-бытового водоотведения возможен.

## Условия:

1. Ориентировочный напор в сети водоснабжения составляет не менее 15 м. в. ст., подлежит уточнению при проектировании.
2. Точки подключения на сетях холодного водоснабжения и хозяйственно-бытового водоотведения, принадлежащих ООО «УК «Мурино», подлежат уточнению при проектировании.
3. Условия подключения вышеуказанного объекта к сетям инженерно-технического обеспечения будут выданы при заключении договоров о подключении к централизованным сетям холодного водоснабжения и хозяйственно-бытового водоотведения.
4. Отлагательное условие: Настоящие технические условия вступают в действие после получения ООО «УК «Мурино» положительных заключений государственной экспертизы по трем проектам, необходимым для выполнения мероприятий по освоению территории в соответствии с ППТ № 200 от 24.07.2014г. :
  - *Сети водоснабжения и хозяйственно-бытовой канализации для территории, ограниченной береговой линией реки Охта, административной границей деревни Лаврики, проектируемой магистралью № 6, проектируемой магистралью № 5 и проектируемой магистралью вдоль западной границы МО «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области*
  - *Сети хозяйственно-бытовой канализации, проходящие по Охтинской аллее, а также по ул. Шувалова, для подключения территории, ограниченной береговой линией реки Охта, административной границей деревни Лаврики, проектируемой магистралью № 6, проектируемой магистралью № 5 и проектируемой магистралью вдоль западной границы МО «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области*
  - *Водовод с повысительной водопроводной насосной станцией (ПВНС) для гарантированного водоснабжения г. Мурино, а также территории, ограниченной береговой линией реки Охта, административной границей деревни Лаврики, проектируемой магистралью № 6, проектируемой магистралью № 5 и проектируемой магистралью вдоль западной границы МО «Муринское сельское поселение», Всеволожского муниципального района Ленинградской области по адресу: Ленинградская область, Муринское городское поселение Всеволожского муниципального района, севернее пересечения Охтинской аллеи с 31-м км КАД, кадастровый номер ЗУ 47:07:0722001:70289.*
5. Срок подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения: 18 месяцев с даты заключения договора о подключении.

6. Гарантированное водоснабжение и водоотведение объектов возможны после строительства и ввода в эксплуатацию внутриквартальных сетей Заказчика.
7. Срок действия настоящих технических условий 3 (три) года. По истечении указанного срока параметры выданных технических условий могут быть изменены.

**Генеральный директор  
ООО «УК «Мурино»**



**И. О. Петров**

Исх. № 175 от « 08 » сентября 2021 г.  
*О предоставлении технических условий*

**Генеральному директору  
ООО «Специализированный  
застройщик «ЛигаСТрой»  
Шматкову Р.В.**

**Уважаемый Роман Витальевич!**

В ответ на Ваш запрос №01 от 26.08.2021 г. и в соответствии с Правилами подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения, включая правила недискриминационного доступа к услугам по подключению (технологическому присоединению) к системам теплоснабжения (утв. Постановлением Правительства РФ от 05.07.2018 N 787 (ред. от 30.01.2021) направляем в Ваш адрес технические условия на подключение подключения (технологического присоединения) к системе теплоснабжения ООО «Энергия» объекта капитального строительства «Многоэтажный жилой комплекс» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САЗОТ «Племенной завод Ручьи», кад. номер: 47:07:0722001:13174, 47:07:0722001:13177, 47:07:0722001:13186.

**ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ  
на присоединение к сетям инженерно-технического обеспечения**

- 1. Максимальная тепловая нагрузка в возможных точках подключения:** 15,53 Гкал/ч (ГВС макс час)
- 2. Срок подключения объекта:** определяется Договором о подключении в пределах срока строительства объекта.
- 3. Срок действия технических условий:** 5 лет.

**Генеральный директор  
ООО «Энергия»**



**О.В. Кудрявцев**



Акционерное общество  
"ЛОЭСК-Электрические сети Санкт-Петербурга и Ленинградской области"

197110, Санкт-Петербург, Песочная набережная, д. 42, Лит. А, тел.: 334-47-47 факс.: 334-47-48 e-mail: [cs@ljesk.ru](mailto:cs@ljesk.ru)  
ИНН 4703079613 КПП 470301001 ОГРН 1044703065172 Юр. адрес: 187342, Ленинградской обл., Кировский ул. Падурский д. 3А

№ 00-03/4454  
От 02.08. 2021 г.

на вх. №00-03/4962 от 27.08.2021г.

Генеральному директору  
ООО «СЗ «ЛигаСтрой»  
Шматкову Р.В.

198096, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г.  
муниципальный округ Автово, дорога на  
Турухтанные острова, д.б, стр. 5, пом. 1-Н,  
часть 33.

О возможности технологического  
присоединения к сетям АО «ЛОЭСК»  
планируемого к строительству объекта

### Предварительное заключение о возможности технологического присоединения к электрическим сетям АО «ЛОЭСК»

В ответ на Ваше обращение от 26.08.2021 № 03 (вх. № 00-03/4962 от 27.08.2021) о возможности подключения к электрическим сетям АО «ЛОЭСК» энергопринимающих устройств планируемого к строительству объекта, предполагаемого к расположению на земельных участках по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Племенной завод «Ручьи» кадастровый номер 47:07:0722001:13174, 47:07:0722001:13177, 47:07:0722001:13186 разрешенное использование: для многоэтажной застройки, сообщая, что присоединение объекта с максимальной мощностью 9000 кВт по второй категории надежности электроснабжения принципиально возможно путём создания АО «ЛОЭСК» распределительных сетей 10/0,4 кВ от ПС 110 кВ Новая-4 (ПС 72).

Для обсуждения вопросов технологического присоединения объекта, а также определения технических мероприятий, необходимых для присоединения запрашиваемой мощности и ориентировочного размера платы за технологическое присоединение предлагаю Вам принять участие (или направить ответственного представителя) в совместной рабочей встрече в Центральном аппарате АО «ЛОЭСК».

О своем участии в рабочей встрече прошу уведомить заблаговременно, обратившись в Центр присоединения к электрическим сетям АО «ЛОЭСК» по адресу: г. Санкт-Петербург, Песочная набережная, д. 42, Лит. А (телефон: (812) 611-18-01).

Директор по развитию электрических сетей

Ю.Д. Кудряшов

Исп.: М.Ф. Федорова  
Тел.: 8(812) 334-47-47 (доб. 1804)