

СОДЕРЖАНИЕ

| | | |
|-------|---|----|
| 1. | ОБЩАЯ ЧАСТЬ | 2 |
| 2. | РАЗМЕЩЕНИЕ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ МУРИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ | 5 |
| 3. | СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ | 6 |
| 4. | ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ | 11 |
| 5. | АНАЛИЗ РЕШЕНИЙ ПО РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ В СООТВЕТСТВИИ С РАННЕЕ РАЗРАБОТАННОЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ И ГРАДОРЕГУЛИРУЮЩЕЙ ДОКУМЕНТАЦИЕЙ..... | 12 |
| 6. | ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЙ И ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПРОСТРАНСТВЕННОЙ СТРУКТУРЫ ТЕРРИТОРИИ | 14 |
| 7. | СОЦИАЛЬНО-КУЛЬТУРНОЕ И КОММУНАЛЬНО-БЫТОВОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ НАСЕЛЕНИЯ | 18 |
| 8. | ТРАНСПОРТНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ..... | 20 |
| 8.1. | МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ДОСТУПНОЙ СРЕДЫ ОБИТАНИЯ МАЛОМОБИЛЬНЫМ ГРУППАМ НАСЕЛЕНИЯ..... | 22 |
| 8.2. | РАСЧЕТ НЕОБХОДИМОГО КОЛИЧЕСТВА МАШИНО-МЕСТ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО АВТОТРАНСПОРТА | 22 |
| 9. | ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИЕ И ГИДРОЛОГИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ ТЕРРИТОРИИ..... | 24 |
| 9.1. | ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ | 24 |
| 9.2. | ГИДРОЛОГИЯ..... | 26 |
| 10. | ВЕРТИКАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА И ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ | 27 |
| 10.1. | ПРИНЦИПИАЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ ПО ОРГАНИЗАЦИИ ДВИЖЕНИЯ ИНВАЛИДОВ И ДРУГИХ МАЛОМОБИЛЬНЫХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ | 29 |
| 11. | ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ | 30 |
| 11.1. | ВОДОСНАБЖЕНИЕ | 30 |
| 11.2. | КАНАЛИЗАЦИЯ..... | 30 |
| 11.3. | ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ | 31 |
| 11.4. | ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ | 31 |
| 11.5. | ГАЗОСНАБЖЕНИЕ..... | 32 |
| 12. | ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ | 33 |

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

| | | | | | | | | | |
|------|---------|------|--------|---------|------|--|--|--|--|
| | | | | | | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | | | | |

1. Общая часть

Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной ул.Заречной, береговой линией реки Охта, береговой линией ручья Капральев, линией электропередач и ул.Оборонной населённого пункта – посёлок Мурино муниципального образования «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области разработан ООО «Студия 38» по заказу ЗАО «СТРОЙСНАБ» в рамках договора № 12/11-2012 от 12.11.2012 г.

Основанием для проектирования является Постановление администрации МО «Муринское сельское поселение» Муниципального образования Всеволожский муниципальный район Ленинградской области № 219 от 02.07.2012 г. «О подготовке документации по планировке территории». Проект выполнен в соответствии с заданием на разработку проекта планировки и проекта межевания территории, утвержденным главой администрации Муринского сельского поселения и согласованным управлением архитектуры и градостроительства МО Всеволожский муниципальный район Ленинградской области.

Площадь территории в границах проектирования составляет 60,7 га

Проект выполнен в соответствии с законодательством и требованиями действующих нормативных правовых актов Российской Федерации, Ленинградской области, муниципального образования Всеволожский муниципальный район Ленинградской области, муниципального образования «Муринское сельское поселение» Всеволожский муниципальный район Ленинградской области, включая:

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации (Федеральный закон от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ);
- Земельный Кодекс Российской Федерации (Федеральный закон от 25.10.2001г., №137-ФЗ);
- Водный кодекс Российской Федерации Ф3-74 74 (с изм.);
- Лесной кодекс Российской Федерации;
- СНиП 2.07.01-89* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (утвержден 16.05.1989 г. N 78);
- СП 42.133 30.2011 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*);
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу РФ);

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

| | | | | | |
|------|--------|------|--------|---------|------|
| | | | | | |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подпись | Дата |

12/11-12-ППО

Лист

2

- СанПиН 2.2. 1/2. 1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области (утверждены 22.03.2012г. №83);
- Постановление Правительства Ленинградской области от 22 октября 2013 г. № 356 (изменения в Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области).

Представленные проектные материалы выполнены на основании следующей градостроительной документации:

- Генеральный план муниципального образования «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденный решением Совета депутатов №32 от 26.09.2013 г.;
- Проект изменений в генеральный план муниципального образования «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (в настоящее время находится на согласовании);
- Правила землепользования и застройки части территории муниципального образования «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденные решением Советом депутатов №1 от 06.02.2013 г.;
- Проект изменений в Правила землепользования и застройки части территории муниципального образования "Муринское сельское поселение".

Подготовка проекта планировки и проекта межевания территории осуществлялась с использованием:

- кондиционной цифровой топографической основы М 1:2000 на всю территорию проектирования, выполненной ЗАО «Валенс» в 2012г., система координат СК-64, система высот Балтийская 1977 года;
- заключения об инженерно-геологических условиях территории проектирования, выполненное ЗАО «Валенс» в 2012г.;
- сведений о землепользовании на территории проектирования, предоставленных Филиалом ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ленинградской области;
- материалов, предоставленных администрацией Муринского сельского поселения;

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

| | | | | | |
|------|--------|------|--------|---------|------|
| | | | | | |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подпись | Дата |

- технических условий на инженерное обеспечение объектов капитального строительства (на основании расчётов инженерных нагрузок).

Право на производство проектных и геодезических работ предоставлено следующими документами:

- Свидетельством СРО, выданным ООО «Валенс», о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (о допуске к работам по выполнению инженерных изысканий) №01-И-№1043-3 от 14.05.2012 г.;

- Свидетельством СРО, выданным ООО «Студия 38», о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства СРО ПСЗ 03-08-10-254-П-016 от 03.08.2010 г.

В составе настоящего проекта выполнен анализ ранее выполненной градостроительной документации, анализ современного использования территории, состояния систем социального и коммунально-бытового обслуживания, инженерно-технического обеспечения, современного транспортного обслуживания, предложены принципиальные решения, обеспечивающие комплексное устойчивое развитие территории проектирования.

При разработке документации учтены имущественно-правовые интересы правообладателей земельных участков и объектов недвижимости в границах проектирования, предложения и замечания заинтересованных лиц и отдельных землепользователей.

Материалы тома представлены в виде пояснительной записки (текстовая часть) и схем (графическая часть).

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

| | | | | | |
|------|--------|------|--------|---------|------|
| | | | | | |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подпись | Дата |

12/11-12-ППО

2. Размещение проектируемой территории в планировочной структуре Муринского сельского поселения

Муниципальное образование «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области расположено к Северо-западу от территории Санкт-Петербурга и граничит:

- на Юге и Западе - с Санкт-Петербургом,
- на Севере и Западе – с МО «Бугровское сельское поселение»,
- на Севере – с МО «Кузьмолдовское городское поселение»,
- на Севере и Северо-востоке – с МО «Новодевяткинское сельское поселение»,
- на Востоке – с МО «город Всеволожск».

Поселок Мурино является административным центром Муринского сельского поселения. С западной стороны от поселка Мурино проходит линия железной дороги Санкт-Петербург – Кузнечное (ж/д станция «Девяткино»).

Территория проектирования расположена у восточной границы поселка Мурино, в междуречье, образованном водотоками – рекой Охта и ручьем Капральевым. Близость Санкт-Петербурга оказывает значительное влияние на территориальное развитие МО «Муринское сельское поселение» и, в частности, на проектируемую территорию.

- Расстояние до КАД – 1,6 км
- Расстояние до транспортно-пересадочного узла «Девяткино» - 1,4 км

Размещение проектируемой территории отображено на «Схеме расположения элемента планировочной структуры» в составе графических материалов обосновывающей части проекта планировки.

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

| | | | | | |
|------|---------|------|--------|---------|------|
| | | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |

12/11-12-ППО

Лист

5

3. Современное использование территории проектирования

На момент подготовки проекта планировки часть территории занята малоэтажной, среднеэтажной и многоэтажной жилой застройкой, объектами транспортной инфраструктуры – гаражами боксового типа. Часть территории между рекой Охтой и улицей Оборонной занята объектами специального назначения (территория МЧС). Южная и западная часть территории вдоль реки Охты и Капральева ручья используется под огороды.

Перечень объектов, расположенных в границах проектирования, приведен в таблицах 3.1 и 3.2

Табл. 3.1 Существующая многоквартирная жилая застройка на территории проектирования

| № | Наименование объекта | Адрес | Этажн. | Площадь застройки, | Общая площадь квартир, м2 | Население, чел. |
|--------|----------------------------------|--------------------|-------------|--------------------|---------------------------|-----------------|
| 1 | Жилой дом (общежитие Минобороны) | Оборонная ул. 32 | 2 | 781,00 | 1093,40 | 61 |
| 2 | Жилой дом | Оборонная ул. 26 | 10 | 2667,61 | 18673,27 | 699 |
| 3 | Жилой дом | Оборонная ул. 45 | 5 | 1005,61 | 3519,64 | 132 |
| 4 | Жилой дом | Оборонная ул. 47 | 5 | 1588,04 | 5558,14 | 208 |
| 5 | Жилой дом | Оборонная ул. 36 | 5 | 1115,16 | 3903,06 | 146 |
| 6 | Жилой дом | Оборонная ул. 53 | 4 | 680,42 | 1905,18 | 71 |
| 7 | Жилой дом | Оборонная ул. 55 | 4 | 684,39 | 1916,29 | 72 |
| 8 | Жилой дом (общежитие МЧС) | Оборонная ул. 51/1 | 3 | 781,00 | 2186,80 | 80 |
| Итого: | | | 5,9 (средн) | 9303,23 | 38755,78 | 1469 |

Табл. 3.2 Существующие объекты общественно-делового и коммунально-бытового назначения

| № | Наименование объекта | Адрес | Этажн. | Площадь застройки, м2 | Полезная площадь, м2 | Трудящиеся, чел. |
|---|---|----------------------|--------|-----------------------|----------------------|------------------|
| 1 | Администрация Муринского СП, социальный центр и сельская библиотека | Оборонная ул. 32а | 1 | 757,28 | 605,82 | 10 |
| 2 | Музыкальная школа/ почтовое отделение | Оборонная ул. 49 | 1 | 223,78 | 179,02 | 5 |
| 3 | Баня | Оборонная ул. 3, к.3 | 2 | 547,43 | 875,73 | 2 |

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

| | | | | | |
|------|--------|------|--------|---------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подпись | Дата |
|------|--------|------|--------|---------|------|

| | | | | | | |
|---|------------------------------------|----------------------|---|---------|---------|---|
| 4 | Здание МЧС | Оборонная ул. 3, к.1 | 3 | 691,64 | 1659,94 | 3 |
| 5 | Здание МЧС | Оборонная ул. 3, к.2 | 3 | 1980,83 | 4753,99 | 5 |
| 6 | Испытательная пожарная лаборатория | Оборонная ул. 51 | 3 | 1457,36 | 3497,66 | 5 |
| 7 | Магазин | н/д | 1 | 77,92 | 62,34 | 2 |
| 8 | Магазин | н/д | 1 | 106,75 | 85,40 | 3 |
| 9 | Магазин | н/д | 1 | 264,38 | 211,50 | 3 |

Как следует из таблицы 3.2, в настоящее время на проектируемой территории сфера социального обслуживания населения не развита. Можно отметить отсутствие общеобразовательных школ и детских дошкольных учреждений, спортивных объектов.

Придомовые территории многоквартирных жилых домов в целом благоустроены, на них организованы детские площадки, подъезды асфальтированы.

На территории в границах проектирования на момент разработки проекта планировки в государственном земельном кадастре зарегистрированы нижеперечисленные земельные участки (см. табл. 3.3)

Табл. 3.3 Перечень земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет

| Кадастровый № земельного участка | Площадь, м2 | Местоположение (адрес) | Вид разрешенного использования | Вид права |
|----------------------------------|-------------|---|---|------------------------------|
| 47:07:0712012:1 | 1127 | Ленинградская область, Всеволожский район, Муринская волость, пос. Мурино, ул. Оборонная, 35 | для индивидуального жилищного строительства | Индивидуальная собственность |
| 47:07:0712012:2 | 1241 | Ленинградская область, Всеволожский район, Муринская волость, пос. Мурино, ул. Оборонная, уч. №35 | для индивидуального жилищного строительства | Индивидуальная собственность |
| 47:07:0712012:3 | 1000 | Ленинградская область, Всеволожский район, Муринская волость, пос. Мурино, ул. Оборонная, 3 | для индивидуального жилищного строительства | Индивидуальная собственность |
| 47:07:0712012:6 | 2100 | Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Мурино, ул. Оборонная, уч.№27 | для ведения личного подсобного хозяйства | Индивидуальная собственность |
| 47:07:0712012:10 | 1119 | Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Мурино, ул. Оборонная, уч. №15 | для ведения личного подсобного хозяйства | Индивидуальная собственность |
| 47:07:0712012:12 | 1000 | Ленинградская область, Всеволожский район, Муринская волость, пос. Мурино, ул. Оборонная, уч.№11 | для индивидуального жилищного строительства | Индивидуальная собственность |

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

| | | | | | |
|------|---------|------|--------|---------|------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |
| | | | | | |

12/11-12-ППО

Лист

7

| Кадастровый № земельного участка | Площадь, м2 | Местоположение (адрес) | Вид разрешенного использования | Вид права |
|----------------------------------|-------------|--|---|-------------------------------|
| 47:07:0712012:13 | 1652 | Ленинградская область, Всеволожский район, Муринская волость, пос. Мурино, ул. Оборонная, уч. № 9 | для ведения личного подсобного хозяйства | Индивидуальная собственность |
| 47:07:0712012:18 | 1608 | Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Мурино, ул. Заречная, д. 3 | для ведения личного подсобного хозяйства | Индивидуальная собственность |
| 47:07:0712012:20 | 310 | Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Мурино, ул. Заречная, уч.27 | для ведения личного подсобного хозяйства | Индивидуальная собственность |
| 47:07:0712012:22 | 659 | Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Мурино, ул. Заречная, уч. №26-А | для ведения личного подсобного хозяйства | Собственность |
| 47:07:0712012:33 | 1123 | Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Мурино, ул. Заречная, №1 | для индивидуального жилищного строительства | Общая долевая собственность |
| 47:07:0712012:34 | 2341 | Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Мурино, ул. Оборонная, уч.№5 | для ведения садоводства | Индивидуальная собственность |
| 47:07:0712012:50 | 1398 | Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Мурино, ул. Оборонная, уч. № 1 | для строительства индивидуального жилого дома | |
| 47:07:0712012:51 | 771 | Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Мурино, ул. Заречная, уч. №5 | для индивидуального жилищного строительства | |
| 47:07:0712012:52 | 908 | Ленинградская область, Всеволожский район, пос.. Мурино, ул. Заречная, д.5 | для индивидуального жилищного строительства | |
| 47:07:0712012:53 | 80 | Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Мурино, ул.Оборонная, напротив дома 14 и прилегающий к ПО-10 Всеволожского ВОА | для эксплуатации временного торгового павильона | Государственная собственность |
| 47:07:0712012:54 | 1269 | Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Мурино, ул. Заречная, д.1 | для ведения личного подсобного хозяйства | Индивидуальная собственность |
| 47:07:0712012:59 | 2100 | Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Мурино, ул. Оборонная, уч.№25 | для ведения личного подсобного хозяйства | Индивидуальная собственность |
| 47:07:0712012:60 | 390 | Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Мурино, ул. Оборонная, №3 | для эксплуатации индивидуального жилого дома | Собственность |

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

| | | | | | |
|------|---------|------|--------|---------|------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |
| | | | | | |

| Кадастровый № земельного участка | Площадь, м2 | Местоположение (адрес) | Вид разрешенного использования | Вид права |
|----------------------------------|-------------|---|--|--|
| 47:07:0712012:61 | 19596 | Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Мурино, ул. Оборонная, уч.31/1 | территория многоквартирной жилой застройки (10 этажей и выше) | Собственность ЗАО "Строительное управление № 12" |
| 47:07:0712012:62 | 713 | Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Мурино, ул. Оборонная, уч.№3 | для проведения берегоукрепительных работ | |
| 47:07:0712014:11 | 3830 | Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Мурино, ул. Оборонная, уч.32-А | для эксплуатации здания администрации | Собственность |
| 47:07:0712014:26 | 266 | Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Мурино, ул. Оборонная, 49 | | |
| 47:07:0712014:27 | 8467 | Ленинградская область, Всеволожский район, пос.Мурино, ул.Оборонная, уч.№47 | для обслуживания и эксплуатации многоквартирного жилого дома | |
| 47:07:0712014:28 | 24624 | Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Мурино, ул. Оборонная, уч. №№ 57, 58,59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70 | для ведения личного подсобного хозяйства | |
| 47:07:0712016:5 | 600 | Ленинградская область, Всеволожский район, пос.Мурино, ул.Оборонная, уч.№24 | | |
| 47:07:0712016:7 | 108 | Ленинградская область, Всеволожский район, пос.Мурино, ул.Оборонная, у д.№24 | | |
| 47:07:0712016:10 | 785 | Ленинградская область, Всеволожский район, пос.Мурино, ул.Оборонная | | |
| 47:07:0712016:13 | 2300 | Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Мурино, ул. Оборонная, д.№24 | для обслуживания и эксплуатации многоквартирного жилого дома | Общая долевая собственность |
| 47:07:0712016:23(1) | 3118 | Ленинградская область, Всеволожский район, пос.Мурино, ул.Оборонная | | |
| 47:07:0712016:23(2) | 2121 | Ленинградская область, Всеволожский район, пос.Мурино, ул.Оборонная | | |
| 47:07:0712016:24 | 1101 | | | |
| 47:07:0712018:50 | 26900 | Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Мурино, ул.Оборонная, д.№46 | в целях реконструкции здания клуба (объект незавершенного строительства) | |

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

| | | | | | |
|------|---------|------|--------|---------|------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |
|------|---------|------|--------|---------|------|

| Кадастровый № земельного участка | Площадь, м2 | Местоположение (адрес) | Вид разрешенного использования | Вид права |
|----------------------------------|-------------|--|---|---|
| 47:07:0712018:51 | 14600 | Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Мурино, ул.Оборонная, д. №40 | для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания | Собственность ООО "Коммерческое управление и распоряжение собственностью" |
| 47:07:0712018:54 | 11850 | Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Мурино, ул.Оборонная, д. №26 | | |
| 47:07:0712018:55 | 2200 | Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Мурино, ул.Оборонная, д.№36 | для обслуживания и эксплуатации многоквартирного жилого дома | Общая долевая собственность |
| 47:07:0712018:56 | 1835 | Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Мурино, ул.Оборонная, д.№53 | для обслуживания и эксплуатации многоквартирного жилого дома | Общая долевая собственность |
| 47:07:0712018:57 | 1400 | Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Мурино, ул. Оборонная, уч. №55 | для обслуживания и эксплуатации многоквартирного жилого дома | Общая долевая собственность |
| 47:07:0712018:72 | 1094 | Ленинградская область, Всеволожский район, пос.Мурино, ул.Оборонная, у домов 53 и 55 | | |
| 47:07:0712018:73 | 2478 | Ленинградская область, Всеволожский район, пос.Мурино, ул.Оборонная, у домов 53 и 55 | | |
| 47:07:0000000:632 | 9301 | | | |

Основные транспортные связи осуществляются по улице Оборонной с выездом на автодорогу регионального значения «Санкт-Петербург – Матокса» (с выездом на КАД). По ним же и далее по улице Вокзальной осуществляется связь с транспортно-пересадочным узлом «Девяткино», где расположена автостанция, обслуживающая междугородние маршруты Ленинградской области, станция метрополитена и железнодорожная станция.

Рассматриваемая территория в целом перспективна для развития жилой застройки при условии обеспечения ее объектами социально-бытового обслуживания населения и инженерной инфраструктурой.

Современное использование территории отображено на «Схеме использования территории в период подготовки проекта планировки территории» в составе графических материалов обосновывающей части проекта планировки.

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

| | | | | | |
|------|---------|------|--------|---------|------|
| | | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |

12/11-12-ППО

Лист

10

4. Планировочные ограничения территории проектирования

К планировочным ограничениям развития территории проектирования относятся следующие зоны с особыми условиями использования: охранные зоны водных объектов, охранные зоны инженерных сетей, санитарно-защитные зоны от объектов, расположенных в восточной части Муринского сельского поселения за Капральевым ручьем.

Водоохранные зоны водных объектов:

- Реки Охта – 200 м
- Капральева ручья – 50 м

Прибрежные защитные полосы:

- Реки Охта – 50 м
- Капральева ручья – 50 м

Береговые полосы:

- Реки Охта – 20 м
- Капральева ручья – 5 м

Охранные зоны инженерных сетей:

- Водопровода – 5 м
- Канализации – 5 м
- Электросети – 0,6 м
- ЛЭП 10 кВ – 10 м
- ЛЭП 35 кВ – 15 м

Санитарно-защитные зоны:

- Производственно-складской комплекс – 50 м

Генеральным планом намечено изменение назначения зоны производственно-складского комплекса на общественно-деловую зону. Таким образом, будет исключено негативное влияние этих объектов на развитие территории проектирования. Воздушные линии электропередач будут вынесены за пределы территории.

Охрана историко-культурного наследия

На территории в границах проектирования объекты культурного наследия и зоны охраны ОКН отсутствуют, поэтому данный раздел не разрабатывался.

Зоны планировочных ограничений отображены на «Схеме границ зон с особыми условиями использования территории» в составе графических материалов проекта планировки территории.

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

| | | | | | |
|------|--------|------|--------|---------|------|
| | | | | | |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подпись | Дата |

5. Анализ решений по развитию территории проектирования в соответствии с ранее разработанной градостроительной и градорегулирующей документацией

Представленные материалы по планировке территории выполнены на основании ранее разработанной градостроительной документации: Генерального плана муниципального образования «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, Проекта изменений в Генеральный план муниципального образования «Муринское сельское поселение», Правил землепользования и застройки части территории муниципального образования «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, Проекта изменений в Правила землепользования и застройки части территории муниципального образования "Муринское сельское поселение".

В соответствии с Генеральным планом Муринского сельского поселения территория проектирования располагается в следующих функциональных зонах:

- Ж2 – зона малоэтажной (до 3 этажей) жилой застройки;
- Ж3 – зона среднеэтажной (от 4 до 8 этажей) многоквартирной жилой застройки;
- Ж4 – зона многоэтажной (свыше 9 этажей) многоквартирной жилой застройки;
- Д1 – зона многофункциональной общественно-деловой застройки;
- Д2 – зона застройки объектов социально-бытовой инфраструктуры;
- К2 – зона размещения военных и иных режимных объектов;
- Р2 – зона зеленых насаждений общего пользования.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки в границы проектирования входят следующие территориальные зоны:

- ТЖ-2-1 – подзона малоэтажной жилой застройки индивидуальными (одноквартирными) и многоквартирными жилыми домами;
- ТЖ-3 – зона среднеэтажной жилой застройки;
- ТЖ-4 – зона многоэтажной жилой застройки;
- ТД-1 – зона многофункциональной общественно-деловой застройки;
- ТТ-2 – зона объектов транспортной инфраструктуры;
- ТСН – зона объектов специального назначения;
- ТР-4 – прибрежная зона

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

| | | | | | |
|------|---------|------|--------|---------|------|
| | | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |

Проект выполнен в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и градостроительного зонирования с учетом изменений, планируемых для внесения в эти документы, а также с учетом ранее утвержденных градостроительных планов земельных участков.

| | | | | | | |
|-------------|--------------|------|--------|---------|------|------|
| Инв. № подл | Взам. инв. № | | | | | Лист |
| | Подп. и дата | | | | | |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подпись | Дата | 13 |

6. Основные направления развития архитектурно-планировочной и функционально-пространственной структуры территории

Целями разработки документации по планировке территории являются:

1. Обеспечение комплексного устойчивого развития территории;
2. Выделение элементов планировочной структуры территории проектирования;
3. Установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
4. Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства с выделением территорий объектов федерального, регионального и местного значения;
5. Установление границ застроенных земельных участков;
6. Установление границ земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства.

Обеспечение комплексного устойчивого развития территории предполагает создание благоприятной среды для проживания, обеспечение высокого уровня социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения, развитие транспортной инфраструктуры, инженерное обеспечение территории.

Настоящим проектом в границах территории проектирования предлагается выделить 4 квартала, являющиеся элементами планировочной структуры. Пятый квартал входит в рассматриваемые границы частично.

Красные линии кварталов установлены:

- по проектируемым красным линиям улиц Центральной и Оборонной с учетом их реконструкции;
- красным линиям проезда, связывающего улицу Оборонную с планируемым пешеходным мостом через реку Охта;
- по границе зоны зеленых насаждений общего пользования (в соответствии с функциональным зонированием генерального плана Муринского сельского поселения).

Красными линиями учтены границы береговой полосы реки Охты и Капральева ручья, являющейся территорией общего пользования (в соответствии с Водным кодексом РФ).

Предложения по размещению планируемых объектов капитального строительства даны в границах (красных линиях) кварталов в соответствии с

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

| | | | | | |
|------|--------|------|--------|---------|------|
| | | | | | |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подпись | Дата |

12/11-12-ППО

Лист

14

функциональным зонированием, определенным генеральным планом Муринского сельского поселения (с учетом изменений, намеченных для внесения в этот документ):

- в зоне многоэтажной (свыше 9 этажей) многоквартирной жилой застройки – предлагается размещение комплексов многоэтажных жилых домов с полуподземными автостоянками и встроенными в первые этажи объектами обслуживания, отдельно стоящего досугового центра;
- в зоне застройки объектов социально-бытовой инфраструктуры – предлагается размещение общеобразовательной школы и детского образовательного учреждения.

Параметры планируемого развития элементов планировочной структуры соответствуют градостроительным регламентам Правил землепользования и застройки.

Для размещения новой жилой застройки формируется 2 участка:

- в красных линиях 2-го квартала (на участках с кадастровыми номерами 47:07:0712014:28 и 47:07:0712012:2);
- в красных линиях 3-го квартала (на участках с кадастровыми номерами 47:07:0712018:51 и 47:07:0712018:50).

Необходимые элементы благоустройства территории, такие как детские площадки, площадки для тихого отдыха, хозяйственные площадки планируется разместить на территории участков новой жилой застройки. Предусматривается устройство пандусов для маломобильных групп населения.

Предлагается реконструкция улично-дорожной сети (улиц Центральной и Оборонной), а также комплексное благоустройство внутриквартальных территорий общего пользования и рекреационных зон, создание развитой системы открытых общественных пространств.

Общий объем нового жилищного строительства 138 тыс. м² общей площади квартир, в том числе:

115,62 тыс. м² – планируемая к размещению жилая застройка;

28,11 тыс. м² – строящийся жилой объект (ЖК «Воронцов», на участке с кадастровым номером 47:07:0712012:61).

Средняя жилищная обеспеченность для предлагаемой к размещению жилой застройки принята в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области – 35 м² на человека (на 2025 год).

Численность населения в планируемой застройке – 3304 чел.

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

| | | | | | |
|------|--------|------|--------|---------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подпись | Дата |
| | | | | | |

| | | | | | |
|--------------|--|--|--|--|------|
| 12/11-12-ППО | | | | | Лист |
| | | | | | 15 |

Численность населения в ЖК «Воронцов», в соответствии с выданным разрешением на строительство – 1163 чел.

Общая численность населения в новом жилом фонде – 4 467 чел.

Численность населения в существующем жилом фонде – 1 469 чел.

Итого общая численность населения на территории проектирования – 5 936 чел.

Потребность в общеобразовательных учреждениях из расчета 91 место на 1 тыс. жителей – 540 мест;

Потребность в дошкольных организациях из расчета 60 мест на 1 тыс. жителей – 356 мест.

Проектом предлагается размещение общеобразовательной школы на 1100 мест (с учетом соседних территорий, не имеющих школы), отдельно стоящего детского сада на 260 мест и двух встроенно-пристроенных детских садов по 50 мест каждый с учетом радиусов обслуживания.

Площади формируемых земельных участков, а также основные технико-экономические показатели планируемых объектов капитального строительства приведены в таблице 6.1

| | | | | | | | | | | | |
|-------------|--------------|------|--------|---------|------|--------------|--|--|--|--|------|
| Инв. № подл | Подп. и дата | | | | | Взам. инв. № | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подпись | Дата | 12/11-12-ППО | | | | | Лист |
| | | | | | | | | | | | 16 |

Табл. 6.1 Планируемые объекты капитального строительства

| № п/п | Наименование объекта | Площадь участка, га | Этажность | Площадь застройки м2 | Общая площадь зданий, м2 | Общая площадь квартир/встроенных помещений м2 |
|--|---|---------------------|-----------|----------------------|--------------------------|---|
| Здания жилого назначения | | | | | | |
| 1 | Многоквартирный жилой дом с полуподземными автостоянками, встроенные помещения для размещения объектов повседневного обслуживания | 4,31 | 12 | 7200 | 86 290 | <u>57 680</u> 5750 |
| 2 | Многоквартирный жилой дом с полуподземными автостоянками, встроенные помещения для размещения объектов повседневного обслуживания, в т. ч. 2 ДОУ по 50 мест | 4,33 | 12 | 7220 | 86 600 | <u>57 940</u> 5770 |
| Здания общественного назначения | | | | | | |
| 3 | Объект начального и среднего образования На 1100 мест | 2,82 | 2-3 | 4800 | 17 500 | - |
| 4 | Объект детского дошкольного образования На 260 мест | 1,03 | 2 | 1350 | 4250 | - |
| 5 | Досуговый центр | 0,49 | 1 | 1300 | 1050 | - |
| Объекты инженерной инфраструктуры | | | | | | |
| 5 | Котельная | | 1 | | | - |
| 6 | ТП | | 1 | | | - |
| Всего: | | | | 20730 | 194 640 | <u>115 620</u> 11 520 |

| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| Инва. № подл | Подп. и дата | Взам. инв. № |
| | | |

| | | | | | |
|------|--------|------|--------|---------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подпись | Дата |
| | | | | | |

7. Социально-культурное и коммунально-бытовое обслуживание населения

Как было отмечено в разделе 3 (Современное использование территории проектирования), сфера социального обслуживания населения на проектируемой территории в настоящее время не развита. Современный уровень обеспеченности объектами обслуживания не соответствует нормативному. Отсутствуют общеобразовательные школы и детские дошкольные учреждения.

Расчет потребности в основных социально-значимых объектах повседневного обслуживания выполнен в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области, а также Изменений в Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области (Постановление Правительства Ленинградской области от 22 октября 2013 г. № 356) применительно к городским населенным пунктам.

Общая расчетная численность населения – 5 936 чел.

Табл. 7.1 Расчет потребности в учреждениях повседневного социально-культурного и бытового обслуживания

| № п/п | Наименование объекта | Норма на 1 тыс. жит. | Потребность | Размещено | Земельный участок | | Общая полезная площадь | |
|-------|--------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|-----------------|---|-----------------------------|
| | | | | | Норматив, м ² /место | Потребность, га | Норматив на ед. измерения, м ² | Потребность, м ² |
| 1 | Детская дошкольные организации | 60 мест | 356 мест | 260 мест-в отдельно стоящем объекте, | 40 м ² /место | 1,04 | 14,2 | 3690 |
| | | | | 100 мест-встроенные | 45 м ² /место | 0,45 | 14,2 | 1420 |
| 2 | Общеобразовательное учреждение | 91 место | 540 мест | 1100 мест | 24 м ² /место | 2,64 | 12,7 | 13 980 |
| 3 | Магазины продовольственных товаров | 70 м ² торг. площади | 415 м ² торг. площади | встроенные | - | - | 5 | 2100 |
| 4 | Магазины непродовольственных товаров | 30 м ² торг. площади | 178 м ² торг. площади | встроенные | - | - | 4 | 715 |
| 5 | Аптечный пункт | 1 объект на жилую группу | 1 объект | встроенный | - | - | - | 50 |
| 6 | Отделение банка | 1 объект на жилую группу | 1 объект | встроенный | - | - | - | 200 |

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

12/11-12-ППО

Лист

18

Изм. Кол.уч Лист № док. Подпись Дата

| № п/п | Наименование объекта | Норма на 1 тыс. жит. | Потребность | Размещено | Земельный участок | | Общая полезная площадь | |
|-------|--|----------------------------------|--------------------|-------------------------|---------------------------------|-----------------|---|-----------------------------|
| | | | | | Норматив, м ² /место | Потребность, га | Норматив на ед. измерения, м ² | Потребность, м ² |
| 7 | Отделение связи | 1 объект на жилую группу | 1 объект | Существующий | - | - | - | - |
| 8 | Предприятия бытового обслуживания | 2 рабочих места | 12 раб. мест | встроенные | - | - | 50 | 600 |
| 9 | Предприятия общественного питания | 8 пос. мест | 48 пос. мест | встроенные | - | - | 12,4 | 596 |
| 10 | Раздаточный пункт молочной кухни | 3 м ² общей площади | 18 м ² | встроенный | - | - | - | 18 |
| 11 | Приемный пункт прачечной, химчистки | 1 объект на жилую группу | 1 объект | встроенный | - | - | - | 20 |
| 12 | Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий населения | 110 м ² общей площади | 650 м ² | встроенные | - | - | - | 650 |
| 13 | Помещения для досуга и любительской деятельности | 50 м ² общей площади | 300 м ² | Отдельно стоящий объект | - | 0,2-0,5 | - | 300 |
| 14 | Опорный пункт охраны порядка | 10 м ² общей площади | 60 м ² | встроенный | - | - | - | 60 |
| 15 | Общественные туалеты | 1 прибор | 6 пр. | встроенные | - | - | - | 60 |
| 16 | Учреждение органов по делам молодежи | 25 м ² общей площади | 150 м ² | встроенные | - | - | - | 150 |

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

| | | | | | |
|------|---------|------|--------|---------|------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |
| | | | | | |

12/11-12-ППО

Лист

19

8. Транспортное обслуживание территории.

Основными проблемами транспортной сети МО Муринское сельское поселение являются:

- слаборазвитая улично-дорожная сеть, имеющая низкую пропускную способность;
- транзит грузового автотранспорта через центр поселка Мурино.

В соответствии с Постановлением правительства Ленинградской области от 27.11.2007 №294 (ред. от 22.04.2011г.) «Об утверждении перечня автомобильных дорог общего пользования регионального значения» улица Центральная, по которой осуществляются основные транспортные связи проектируемой территории, является частью автодороги регионального значения «Санкт-Петербург – Матокса». Соединяет КАД и федеральную автомобильную дорогу "Магистральная"; по ней осуществляется автодорожный выход из Санкт-Петербурга во Всеволожский район, а также автодорожный выход к садоводческим массивам и местам отдыха.

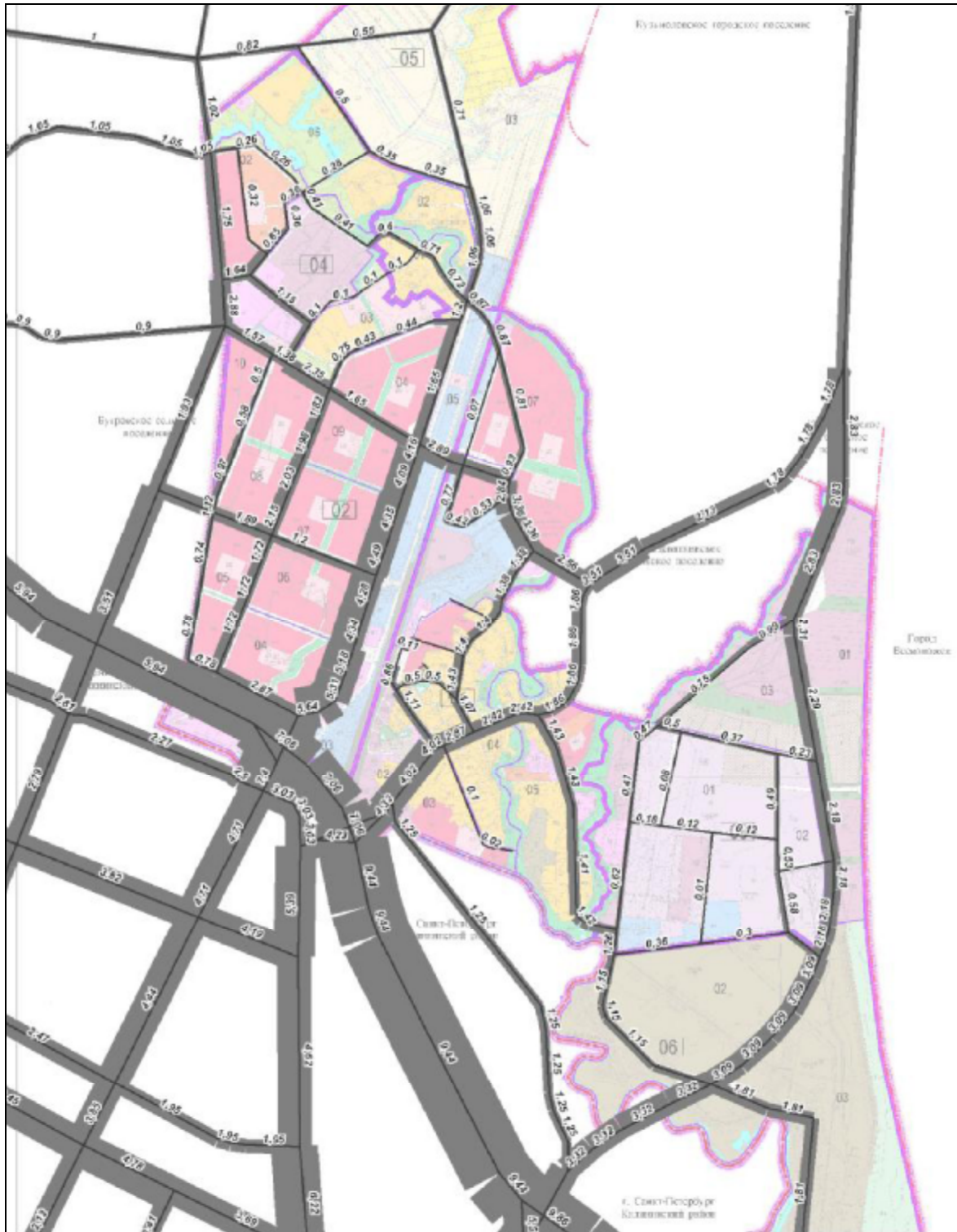
Генеральным планом МО «Муринское сельское поселение» предлагается организация обходной автодороги для пропуска транзитного и грузового автотранспорта за пределами селитебных территорий (от КАД до автомобильной дороги «Санкт-Петербург – Матокса»). Центральная - Заречная улица становится внутренней общегородской магистралью.

Проектом планировки, в соответствии с генеральным планом, предлагается реконструкция улицы Центральная-Заречная, а также улицы Оборонной в связи с ростом транспортных нагрузок от размещаемых объектов капитального строительства, организация транспортного моста через Капральев ручей.

Картограмма автомобильных потоков на 2030 год приведена на схеме 8.1

| | | | | | | | | | | |
|-------------|--------------|--------------|------|--------|------|--------|---------|------|--------------|------|
| Инв. № подл | Подп. и дата | Взам. инв. № | | | | | | | 12/11-12-ППО | Лист |
| | | | | | | | | | | 20 |
| | | | Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подпись | Дата | | |

Схема 8.1 Картограмма автомобильных потоков на 2030 год (тыс. приведенных единиц в утренний среднемаксимальный час в обоих направлениях), включая потоки к станции метро «Девяткино»



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

| | | | | | |
|------|--------|------|--------|---------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подпись | Дата |
| | | | | | |

С учетом сложившегося землепользования приняты проектные профили: улицы Центральной – 18 метров в красных линиях, в том числе ширина проезжей части – 14 метров; улицы Оборонной – 21 м, в том числе ширина проезжей части – 7 метров.

Основные пешеходные направления формируются вдоль основных улиц, а также по бульвару, связывающему улицу Оборонную с планируемым пешеходным мостом через реку Охта. Организация пешеходных переходов обеспечивается разметкой улиц и установкой соответствующих дорожных знаков и светофоров.

Организация движения транспорта и пешеходов отражена на «Схеме организации улично-дорожной сети и схеме движения транспорта» в составе графических материалов проекта планировки территории.

8.1. Мероприятия по обеспечению доступной среды обитания маломобильным группам населения.

Пешеходные связи в жилых кварталах и в зонах общественного обслуживания выполнены с учетом пешеходных маршрутов для инвалидов-колясочников и других маломобильных групп населения. Съезды с тротуаров, входы в подъезды жилых домов и предприятия общественного обслуживания оборудуются пандусами с нормативным уклоном. Все проектные предложения учитывают формирование доступной среды жизнедеятельности инвалидов в соответствии с требованиями:

РДС 35-201-99 «Порядок реализации требований доступности для инвалидов к объектам социальной инфраструктуры»;

СП 35-101-2001 «Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения»;

СП 35-105-2002 «Реконструкция городской застройки с учетом доступности для инвалидов и других маломобильных групп населения»;

СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

8.2. Расчет необходимого количества машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков в соответствии с правилами землепользования и застройки определяется из расчета 1 машино-место на 80 м² общей площади квартир. Объем жилья на двух вновь застраиваемых участках – 115 620 м² общей площади квартир (57 680 м² и 57 940 м² общей площади квартир).

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

| | | | | | |
|------|--------|------|--------|---------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подпись | Дата |
|------|--------|------|--------|---------|------|

| | | | | | |
|--------------|--|--|--|--|------|
| 12/11-12-ППО | | | | | Лист |
| | | | | | 22 |

Требуемое количество мест для хранения индивидуального автотранспорта составляет 1446 м/мест.

На территории участков нового жилого строительства предлагается разместить 1036 м/мест, что составляет 72% от требуемого количества, в том числе: в закрытых подземных парковках – 730 м/мест, на открытых автостоянках – 306 м/мест.

Кроме того, на территориях общего пользования в границах проектирования планируется устройство открытых автостоянок на 280 м/мест.

Общее количество мест для хранения индивидуального автотранспорта на проектируемой территории – 1316 м/мест, что составляет 91% от расчетного.

Размещение автостоянок и их характеристики (количество машино-мест) отражено на чертеже «Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта» в составе графических материалов проекта планировки территории.

| | | | | | | | | |
|-------------|--------------|--------------|------|--------|------|--------|--------------|---------|
| Инв. № подл | Подп. и дата | Взам. инв. № | | | | | 12/11-12-ППО | Лист |
| | | | | | | | | 23 |
| | | | Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | | Подпись |

9. Инженерно-геологические и гидрологические условия территории.

В разделе использовано заключение об инженерных условиях территории, выполненное ЗАО «Валенс» в 2012 году на основе анализа материалов Государственного фонда инженерных изысканий Ленинградской области.

9.1. Инженерно-геологические условия

Обработка материалов инженерно-геологических изысканий, проведенных ГУП «Трест ГРИИ», ООО «Ленгражданпроект» и «СЗГУ» в 1959 – 1994 годах была выполнена для освещения геологического строения и инженерно-геологических условий территории в границах проектирования.

По данным изысканий, проведенных в пределах исследуемой территории, в геологическом строении до глубины 15,0 м принимают участие современные техногенные (t IV), верхнечетвертичные озерно-ледниковые (lg III) и ледниковые (g III) отложения, перекрытые почвенно-растительным слоем мощностью до 0,3 м.

Современные техногенные отложения (t IV): насыпной грунт – супеси со строительным мусором. Мощность насыпного грунта – 0,2-1,2 м, подошва залегает на абсолютных отметках 12,20-20-90 м. Насыпные грунты встречаются на застроенных участках, вдоль дорог и в местах проведения земляных работ.

Верхнечетвертичные озерно-ледниковые отложения (lg III): пески пылеватые и мелкозернистые; супеси пылеватые, пластичные; суглинки пылеватые ленточные и слоистые, мягкопластичные. Подошва верхнечетвертичных озерно-ледниковых отложений залегает на глубинах 2,5-11,0 м, на абсолютных отметках 14,62-5,35 м.

Верхнечетвертичные ледниковые отложения (g III): супеси пылеватые, полутвердые и твердые, с гравием и галькой. Верхнечетвертичные ледниковые отложения вскрыты до глубин 8,0-15 м, до абсолютных отметок 0,45-5,40 м. Суммарная вскрытая мощность составляет 2,6-6,6 м.

Грунтовые воды по данным архивных материалов приурочены к озерно-ледниковым отложениям, представленным песчано-глинистыми грунтами, а также прослоями и линзами песков в ледниковых глинистых грунтах. Уровень подземных вод был зафиксирован на глубинах 0,3-2,0, на абсолютных отметках 19,90-8,55 м.

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

| | | | | | |
|------|--------|------|--------|---------|------|
| | | | | | |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подпись | Дата |

На основании архивных материалов можно сделать следующее заключение:

1. Инженерно-геологические условия рассматриваемой территории относятся ко II (средней) категории сложности в соответствии с СП 11-105-97 (приложение Б).
2. Грунты, слагающие участок, могут характеризоваться следующими отрицательными строительными свойствами:
 - Техногенные грунты неоднородны по составу и свойствам, неравномерно уплотнены, обладают различной сжимаемостью и свойствами морозного пучения;
 - Озерно-ледниковые песчано-глинистые грунты чувствительны к нарушению естественного сложения, при динамических воздействиях снижают значения своих прочностных и деформационных характеристик.
3. Нормативная глубина сезонного промерзания для насыпных грунтов, песков пылеватых и мелких и супесей – 140 см, для суглинков – 120 см (СНиП 2.02.01-83*, СНиП 23-01-99*).
4. По степени морозной пучинистости насыпные грунты, пески пылеватые и мелкие, супеси пластичные можно отнести к сильно- и чрезмернопучинистым грунтам (ГОСТ 25100-95).
5. Грунты, слагающие площадку, характеризуются средней фильтрационной способностью. Максимальный уровень грунтовых вод в период весеннего снеготаяния и обильного выпадения дождей можно ожидать вблизи поверхности.

В целом, рассматриваемая территория по инженерно-геологическим и гидрогеологическим условиям с учетом инженерной подготовки благоприятна для строительства. Изменение инженерно-геологических условий возможно в результате техногенной деятельности человека без соблюдения правил строительства и эксплуатации сооружений.

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

| | | | | | |
|------|--------|------|--------|---------|------|
| | | | | | |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подпись | Дата |

12/11-12-ППО

9.2. Гидрология.

Территория проектирования расположена в междуречье, образованном водотоками – рекой Охта и одним из ее основных притоков – Капральевым ручьем.

Реки текут в долинах, которые были образованы ледниковым выполаживанием тектонических разломов и трещин.

Приток Невы река Охта является одной из крупнейших рек Всеволожского района, помимо реки Невы (длина 90 км, расход воды 7,8 кубометра в секунду). Характеризуется плавным извилистым руслом с глубокими излучинами. Вогнутые берега, как правило, высокие и крутые, выпуклые – низкие и плоские, пойма прерывистая, переходящая с одного берега на другой. Высокие берега реки и склоны надпойменных террас имеют крутое заложение. Береговые откосы сложены легкоразмываемыми грунтами (пылеватые пески, супеси) и подвержены эрозионным процессам.

Капральев ручей (левобережный приток р. Охта) имеет меандрирующее русло, пойма сопрягается с коренными берегами крутыми откосами высотой 4-11м. Отдельные участки береговых склонов ручья нуждаются в укреплении.

Реки района имеют смешанное питание с преобладанием снегового. Помимо талых, в питании рек участвуют дождевые и подземные воды.

Высота весеннего половодья 1,5 – 2 м. Подъем весеннего половодья обычно начинается во второй декаде апреля, ранняя дата - вторая половина марта, поздняя - конец апреля, первые числа мая. Ранее (июнь 2009 г.) уровень грунтовых вод со свободной поверхностью зафиксирован на глубинах от 3,8 м до 6,8 м (абсолютные отметки 20,0 м -15,9 м) с уклонами к р. Охта.

Грунтовые воды носят в основном безнапорный характер, наличие в толще песков относительно водоупорных илистых грунтов (супесей ИГЭ 2) приводит к возникновению местного напора грунтовых вод. Величина напора составляет 1,2 - 2,6 м. Грунтовые воды со свободной поверхностью и воды, обладающие местным напором, гидравлически связаны между собой и относятся к единому водоносному горизонту.

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

| | | | | | |
|------|---------|------|--------|---------|------|
| | | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |

12/11-12-ППО

Лист

26

10. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

Инженерная подготовка представляет собой комплекс инженерных мероприятий и сооружений по освоению территории для градостроительного использования, улучшению санитарно-гигиенических и микроклиматических характеристик.

Состав мероприятий инженерной подготовки определяется в зависимости от природных условий рассматриваемой территории (рельеф, грунтовые условия, затопляемость и т.д.), степени антропогенных нагрузок, а также с учетом ранее выполненных мероприятий по подготовке территории и анализа эффективности их работы.

В соответствии с инженерно-геологической оценкой большая часть рассматриваемой территории подвержена переувлажнению, имеются локальные заболоченные участки.

Наряду со сложными естественными условиями отрицательное воздействие на территорию оказывают техногенные и антропогенные нагрузки, а именно:

- прокладка подземных коммуникаций с нарушением естественного залегания грунтов;
- утечка из водонесущих и канализационных сетей;
- отсутствие единой системы поверхностного водоотвода с организацией очистки дождевых и талых вод (в настоящее время водосточная сеть развита очень слабо и представлена отдельными открытыми канавами);
- вырубка древостоя, вытаптывание травяного покрова, разработка огородов в пределах водоохранных зон водотоков.

На основании архитектурно-планировочного решения и с учетом природно-техногенных факторов проектом намечаются следующие мероприятия по инженерной подготовке территории:

- вертикальная планировка территории;
- устройство развитой водосточной сети, организующей системой которой является сеть улиц и внутриквартальных проездов;
- очистка поверхностного стока (организация локальных очистных сооружений);

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

| | | | | | |
|------|---------|------|--------|---------|------|
| | | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |

12/11-12-ППО

- понижение уровня грунтовых вод;
- берегоукрепление и благоустройство береговых склонов р. Охта и ручья Капральев.

Вертикальная планировка является одним из основных мероприятий инженерной подготовки территории. Заключается в подготовке естественного рельефа местности для размещения зданий и сооружений, обеспечении благоприятных и безопасных условий движения транспорта и пешеходов и организации поверхностного стока дождевых и талых вод. Кроме того, в числе мероприятий инженерной подготовки территории большое значение имеет устройство организованной системы водоотведения и очистка поверхностного стока.

Организация водоотведения не только повышает общий уровень благоустройства территории, но и способствует профилактике и устранению таких физико-геологических явлений, как подтопление грунтовыми водами и береговая эрозия. Однако при слабопроницаемых грунтах в сочетании с плоским рельефом поверхности организация водоотвода может оказаться недостаточной мерой для значительного снижения уровня грунтовых вод. В этих случаях необходимо устройство локальных или кольцевых дренажей под отдельными зданиями или строительными комплексами. Область применения дренажа, тип и конструкции дренажных систем могут быть определены после проведения детальных инженерно-геологических изысканий на последующих стадиях проектирования.

Схема вертикальной планировки в составе данного проекта определяет существующие и проектные высотные отметки по осям проездов в местах их пересечений и переломов продольного профиля. Проектные уклоны проектируемых и реконструируемых улиц и проездов обеспечивают нормальные условия движения транспорта. На стадии рабочего проектирования высотные отметки могут быть уточнены.

Водоотведение поверхностного стока выполняется по газонам и твердым покрытиям уклонами, обеспечивающими отвод дождевых и талых вод со сбором стоков в дождеприемные колодцы, установленные на проездах и проезжих частях улиц.

Проектом принято строительство закрытой системы ливневой канализации, по которой стоки попадают на локальные модульные очистные сооружения закрытого типа, после чего осуществляется сброс очищенных ливневых стоков в Капральев ручей. Выпуски сточных вод должны быть снабжены специальным оборудованием для гашения скоростей.

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

| | | | | | |
|------|--------|------|--------|---------|------|
| | | | | | |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подпись | Дата |

| | | |
|--------------|--|------|
| 12/11-12-ППО | | Лист |
| | | 28 |

10.1. Принципиальные решения по организации движения инвалидов и других маломобильных групп населения

Во всех зонах селитебной территории и местах размещения объектов массового посещения предусмотрена система тротуаров и пешеходных дорожек с возможностью проезда механических инвалидных колясок. Продольные уклоны дорожек и тротуаров не превышают 5‰; поперечные уклоны в пределах 1-2‰. Поверхность покрытия на путях движения – твердая, исключающая скольжение при движении.

В местах пересечения путей для проезда инвалидных колясок с транспортными путями высота бортовых камней тротуара не превышает 4,0 см при ширине съездов – 1,5 м. Опасные для инвалидов участки по внешним боковым краям отделяются бордюрным камнем высотой не менее 5 см.

Мероприятия по инженерной подготовке территории отражены на «Схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории», в составе графических материалов проекта планировки территории, выполненной на топооснове М 1:2 000.

| | | | | | |
|------|--------|------|--------|---------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подпись | Дата |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

| | | | | | |
|------|--------|------|--------|---------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подпись | Дата |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

| | | | | | | |
|--------------|--|--|--|--|--|------|
| 12/11-12-ППО | | | | | | Лист |
| | | | | | | 29 |

| |
|------|
| Лист |
| 29 |

11. Инженерно-техническое обеспечение территории

В разделе использованы данные ОАО «Водотеплоснаб», ОАО «Теплосеть Санкт-Петербурга», ФГУП НИИ «Поиск», ОАО «Ростелеком», ЗАО «Вест колл», имеющих свои сети на проектируемой территории.

11.1. Водоснабжение

Количество жителей многоквартирных домов на территории проектирования, обеспеченных централизованным хозяйственно-питьевым водоснабжением – 100%. Большая часть из них подключена к системе коммунальных сетей ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» через территорию МЧС. Дом № 26 по улице Оборонной, а также малоэтажная застройка обеспечиваются водой от системы водоснабжения ФГУП «НИИ Поиск» через водомерный узел, расположенный по ул. Лесной.

Водоснабжение проектируемой застройки планируется обеспечить из централизованной системы коммунального водоснабжения в соответствии с техническими условиями на подключение.

Расчетный расход водопотребления для объектов нового строительства приведен в таблице 6.1

Табл. 11.1 Расчетные расходы на водоснабжение и канализацию

| № | Наименование | Нормы водопотребления, л | Кол-во жителей | Расход холодной и горячей воды, м ³ /сут | Расход горячей воды, м ³ /сут | Бытовые стоки, м ³ /сут | Ливневые стоки, м ³ /год | Ливневые стоки, м ³ /сут |
|---|---------------------------|--------------------------|----------------|---|--|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | Жилые застройка | 250 | 3,382 | 895,50 | 358,20 | 895,50 | | |
| | Встройка (сферы) | 15 | 1,601 | 21,06 | 9,62 | 21,06 | | |
| | Школа | 20 | 1,200 | 21,00 | 9,60 | 21,00 | | |
| | ДОУ | 80 | 250 | 22,40 | 8,40 | 22,40 | | |
| | полив территории, в т.ч.: | | | | | | | |
| | - газон | 4 | 242,800 | 971,20 | | | 44,190 | 12,37 |
| | - твердые покрытия | 0,5 | 340,970 | 170,49 | | | 164,347 | 450,27 |
| | кровля | | | | | | 11,057 | 30,26 |
| | Итого | | | 2,107,65 | 385,82 | 965,96 | 219,594,00 | 607,53 |

11.2. Канализация

В настоящее время количество многоквартирных домов на территории проектирования, обеспеченных централизованной системой водоотведения – 3 (дома №№ 26, 45 и 47 по улице Оборонной). Остальные дома сбрасывают хозяйственно-бытовые стоки в Капральев ручей без очистки.

Отвод бытовых стоков от жилой застройки на проектируемой территории, включая существующую, планируется обеспечить в централизованную систему водоотведения в соответствии с техническими условиями на подключение.

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

| | | | | | |
|------|--------|------|--------|---------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подпись | Дата |
|------|--------|------|--------|---------|------|

Ливневая канализация Для отвода дождевых стоков предусматривается система закрытой ливневой канализации и размещение на проектируемой территории локальных очистных сооружений с последующим сбросом стоков в Капральев ручей.

11.3. Электроснабжение

Таблица 11.3.1 Расчет электрических нагрузок

| № | Наименование объекта (строения) | Суммарная мощность, кВт | Коэффициент одновременности | Суммарная мощность, кВт | Коэффициент спроса | Суммарная мощность, кВт | Коэффициент спроса | Коэффициент мощности | cos φ | tan φ | Расчетная нагрузка | | | |
|----------------------------|---------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|-------------|-------------|--------------------|-----------------|----------------|-------------------|
| | | | | | | | | | | | Активная, кВт | Реактивная, кВт | Суммарная, кВт | Максимальная, кВт |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| 1 | Жилые дома с газ. котлами | 220568 | 0,654 | | 1,00 | 7513,3 | 0,90 | 1,00 | 0,96 | 0,28 | 7613,3 | 2101,4 | 7895,4 | |
| 2 | ВСУ | 290 | 0,460 | | 1,00 | 128,9 | 0,40 | 1,00 | 0,97 | 0,26 | 61,5 | 12,6 | 53,1 | |
| 3 | Школа | 1700 | 0,250 | | 1,00 | 340,0 | 0,20 | 1,00 | 0,95 | 0,33 | 180,0 | 59,2 | 189,5 | |
| 4 | Офисы | 20000 | 0,654 | | 1,00 | 13000,0 | 0,50 | 1,00 | 0,87 | 0,57 | 6497,7 | 3662,9 | 7495,3 | |
| Суммарная нагрузка: | | | | | | 18061,2 | | | 0,85 | 0,51 | 8395 | 2800 | 8797 | 10066 |

Электроснабжение новых объектов на территории проектирования планируется осуществлять по сетям 10 и 0,4 кВ кабельными трассами с установкой трансформаторных подстанций 10/0,4 кВА.

Предусматривается вынос существующих воздушных линий электропередач за пределы территории.

11.4. Теплоснабжение

Источником теплоснабжения существующей застройки на рассматриваемой территории является Северная ТЭЦ № 21.

Теплоснабжение проектируемой застройки планируется осуществить от централизованной системы теплоснабжения в соответствии с техническими условиями на подключение.

Резервное теплоснабжение – от современной модульной автоматизированной газовой котельной, предлагаемой к размещению на территории, смежной с территорией МЧС. На территории квартала предусмотрена прокладка новых сетей теплоснабжения и частичная перекладка существующих.

Для объектов нового строительства расчет расхода тепла на нужды отопления, вентиляции и горячего водоснабжения представлен в таблице 11.4.1

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

| | | | | | |
|------|---------|------|--------|---------|------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |
|------|---------|------|--------|---------|------|

Таблица 11.4.1 Расчет тепловых нагрузок на отопление, вентиляцию и горячего водоснабжения

| № | Наименование | Расчетный тепловой поток (МВт) | расход газа на отопление и вентиляцию (м3/год) |
|----------|------------------|--------------------------------|--|
| | Жилая застройка | 21.81 | 7,245,355 |
| | Встройка (офисы) | 4.43 | 1,471,429 |
| | Школа | 5.97 | 1,982,331 |
| | ДОУ | 1.02 | 340,281 |
| | ГВС расход | 3.68 | 2,029,932 |
| 2 | Итого | 36.91 | 13,069,328 |

11.5. Газоснабжение

Территория не подключена к системе централизованного газоснабжения. Магистральный газопровод проходит по территории транзитом.

В настоящее время осуществляется газоснабжение трех многоквартирных жилых дома (ул. Оборонная д.№№ 36,53,55) – от газгольдера емкостью 4 т.

В случае размещения газовой котельной она может работать на привозном сжиженном газе.

В соответствии с Генеральной схемой газификации Ленинградской области до 2015г. для населённых пунктов определены перспективные (на ближайший десятилетний период) объёмы роста газопотребления в соответствии с разработанными предложениями по вовлечению природного газа в топливно-энергетический баланс области. Проведены расчеты объемов максимального часового и годового потребления газа, учитывающие основные особенности сезонного газопотребления и прогноз спроса на другие виды энергоресурсов.

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

| | | | | | |
|------|--------|------|--------|---------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подпись | Дата |
|------|--------|------|--------|---------|------|

12. Основные технико-экономические показатели проекта планировки

Таблица 5

| № п/п | Наименование показателей | Един. измер. | Расчетн. срок |
|-------------------------|--|-------------------------------|---------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. Территории | | | |
| 1.1 | Площадь территории в границах проектирования, всего | га | 60,7 |
| 1.2 | Площадь территории в красных линиях кварталов, в том числе: | га | 41,2 |
| 1.2.1 | Квартал № 1 | га | 8,87 |
| 1.2.2 | Квартал № 2 | га | 25,22 |
| | Из общей территории квартала площадь территории нового строительства, в том числе: | га | |
| | Под жилую застройку | га | 4,31 |
| | Под общественную застройку | га | 4,34 |
| | Под объекты инженерной инфраструктуры | га | |
| 1.2.3 | Квартал № 3 | га | 4,81 |
| | Из общей территории квартала площадь территории нового строительства | га | 4,33 |
| 1.2.4 | Квартал № 4 | га | 1,85 |
| 1.2.5 | Квартал № 5 (часть) | га | 0,43 |
| 1.3 | Площадь внеквартальных территорий общего пользования, в том числе: | га | 19,5 |
| 1.3.1 | Улично-дорожная сеть | га | 3,2 |
| 1.3.2 | Рекреационные территории | га | 15,1 |
| 1.3.3 | Площадь водных объектов | га | 1,2 |
| 2. Жилищный фонд | | | |
| 2.1 | Жилищный фонд, всего В том числе: | тыс. м2 общей площади квартир | 182,49 |
| 2.1.1 | Существующий сохраняемый жилищный фонд | тыс. м2 общей площади квартир | 38,76 |
| 2.1.2 | В строящихся объектах | тыс. м2 общей площади квартир | 28,11 |
| 2.1.3 | Новое многоэтажное строительство | тыс. м2 общей площади квартир | 115,62 |
| 2.2 | Средняя этажность нового жилищного строительства | этаж | 12 |
| 2.3 | Коэффициент плотности застройки участков нового жилищного строительства* | ед. | 2 |
| 2.4 | Коэффициент застройки участков нового жилищного строительства** | ед. | 0,17 |
| 2.5 | Средняя жилищная обеспеченность | м2 общей площади квартир/чел. | 35 |
| 3. Население | | | |
| 3.1 | Численность населения всего: в том числе: | тыс. чел. | 5,94 |
| 3.1.1 | новое многоэтажное строительство | чел. | 3 304 |
| 3.1.2 | в строящемся жилом объекте | чел. | 1 163 |
| 3.1.3 | в существующем сохраняемом жилом фонде | чел. | 1 469 |

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

| | | | | | |
|------|---------|------|--------|---------|------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |
| | | | | | |

| | | | |
|---|---|-------------|-------------|
| 3.2 | Плотность населения | чел./га | 144 |
| 4. Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения | | | |
| 4.1 | Общеобразовательная школа | мест | 1100 |
| 4.2 | Детское образовательное учреждение | мест | 260 |
| 4.3 | Детское образовательное учреждение (встр.) | мест | 50 |
| 4.4 | Детское образовательное учреждение (встр.) | мест | 50 |
| 4.5 | Досуговый центр | м2 | 1050 |
| 4.6 | Встроенные объекты обслуживания | м2 | По расчету |
| 5. Транспортная инфраструктура | | | |
| 5.1 | Общее количество размещаемых мест хранения индивидуального автотранспорта, всего | машино-мест | 1316 |
| 5.1.1 | Из общего количества на участках новой жилой застройки В том числе: | машино-мест | 1036 |
| | Закрытые подземные встроено-пристроенные автостоянки | машино-мест | 730 |
| | Открытые автостоянки | машино-мест | 306 |
| 5.1.2 | Открытые стоянки индивидуального легкового автотранспорта на территориях общего пользования | машино-мест | 280 |
| 6. Инженерная инфраструктура | | | |
| 6.1 | Водопотребление - всего | куб.м / сут | 2107,65 |
| 6.2 | Водоотведение | куб.м / сут | 965,96 |
| 6.3 | Электропотребление | кВА | 8797 |
| 6.4 | Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение | МВт | 3691 |

*Коэффициент плотности застройки = общая S зданий, м²/ S квартала, м²

**Коэффициент застройки = S застройки участка, м²/ участка, м²

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

| | | | | | |
|------|--------|------|--------|---------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подпись | Дата |
| | | | | | |

12/11-12-ППО

Лист

34

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ.

| | | |
|-------------|--------------|-------------|
| Индв.№ подл | Подп. и дата | Взам. инв.№ |
| | | |

| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подпись | Дата |
|------|--------|------|--------|---------|------|
| | | | | | |

12/11-12-ППО

Лист

35