

Участок под улично-дорожную сеть находится в собственности ООО "Кудрово-Град".
В связи с тем, что территория осваивается комплексно, дороги строятся в увязке со строительством лотов по проекту улично-дорожной сети, разработанного ЗАО "Проектно-геоинженер" (шифр "12/КУД-П").

ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНПЛАНА
В ПРЕДЕЛАХ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.		Примечание
		Норматив.	Фактич.	
1	Площадь участка, в т.ч.:		28743	
	- площадь участка дошкольного образовательного учреждения	5250	5250	
1.1	Площадь застройки зданий в т.ч.:		8260.7	
	- площадь застройки жилых зданий без крылец		6394.2	
	- площадь крылец, пандусов и приемов жилых зданий*		763.8	
	- площадь застройки ТП		73	Трансформаторная подстанция 0,4/0,1 кВ
	- площадь застройки ГК		85	
	- площадь застройки ДОУ без крылец		872.06	
	- площадь крылец, пандусов и приемов ДОУ*		72.68	
1.2	Площадь покрытий, в т.ч.:		7780.51	
	- проезды с асфальтобетонным покрытием		1868.2	
	- мощение тротуарной плиткой		5402.6	
	- отмостка		509.71	
1.3	Площадь озеленения, в т.ч.:		12701.75	
a.	- площадь озеленения жилой зоны, в т.ч.:	5873.25	9076.55	
	- газоны и зеленые насаждения жилой зоны		7293.55	
	- набивные дорожки и площадки жилой зоны		1783	
б.	- площадь озеленения участка ДОУ, в т.ч.:	2625	3625.20	
	- газоны и зеленые насаждения участка ДОУ		2259.7	
	- набивные дорожки и площадки участка ДОУ		1365.5	

*Площади могут быть откорректированы при изменениях на планах этажей.
Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Значение показателя	Примечание
1	Площадь участка	кв.м.	28743	
2	Площадь застройки	кв.м.	8260.7	в т.ч. площадь застройки за ДОУ 944.74
3	Расчетное население	чел.	2335	
4	Общая площадь встроиваемых помещений	кв.м.	352.8	
5	Общая площадь квартир	кв.м.	7004.56	
6	Процент застройки в границах земельного участка	%	31.11	37.6% по генплану

- Примечания:
- Работа выполнена ООО "ЛенСтройГеоинженер" по уведомлению N 57/14 от 17.01.2014 Государственного автономного учреждения "Управление государственной экспертизы Ленинградской области"
 - Свидетельство о допуске на работы по выполнению инженерно-геодезических изысканий СРО - АИИС 01-И-0364-3 от 06.12.13г.
 - При проведении земляных работ вызвать представителей эксплуатирующих организаций для уточнения местоположения подземных коммуникаций.
 - Подземные сооружения, не имеющие выхода на поверхность, нанесены по данным полевого обследования и исполнительным чертежам.
 - Система координат - местная 1964 г.
 - Система высот - Балтийская 1977 г.
 - Экспликация колодцев подземных сооружений составлена попланшетно.

Расчеты нормативных площадей показателей генерального плана выполнены в соответствии с СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений"

- Площадь озелененной территории многоквартирной застройки жилой зоны по СП 42.1330.2011 п.7.5 должна составлять не менее 25% от территории.
Площадь территории многоквартирной застройки жилой зоны:
28743 кв. м. - 5250 кв. м. (территория ДОУ) = 23493 кв. м.
Нормативный расчет: 23493 кв. м. x 0,25 % = 5873,25 кв. м.
Площадь озеленения участка по проекту - 9076,55 кв. м.
- Расчет жителей в соответствии с СП 42.13330.2011 и заданием на проектирование - 30 кв. м. общей площади на 1 человека.
7004,56 кв. м. / 30 кв. м. = 233,5 чел.
- В соответствии с СП 42.13330.2011 п.7.5 состав и размер площадок общего пользования различного назначения определяется территориальными нормами «Региональные нормативы градостроительного проектирования в Ленинградской области» п. 2.2.26. Обеспеченность площадками дворового благоустройства рассчитывается с учетом демографического состава населения и нормируемых элементов. Демографический состав населения данного участка состоит:
- 150 детей дошкольного и младшего школьного возраста на 1000 жителей по ТСН 30-305-2002 приложение В.
(2335 чел. x 150 дет.) / 1000 = 350 детей.
- 850 чел. взрослого населения на 1000 жителей.
(2335 чел. x 850 дет.) / 1000 = 1985 чел. взрослого населения.
Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии табл.13 3.1.) площадь для отдыха взрослого населения:
1985 чел. x 0,1 = 198,5 кв. м.
проектном предусмотрено 198,5 кв. м.
3.2) согласно табл.13 площадка для отдыха игр детей
349 чел. x 0,7 = 244,3 кв. м.
проектном предусмотрено 245 кв. м.
Недостаточное количество зон отдыха взрослого населения обеспечено наличием парковой зоны в непосредственной близости от жилого комплекса.
3.3) согласно табл.13 площадка для занятий физкультурой
(2335 чел. x 2,0 кв. м.) x 0,25 = 2335 кв. м.
проектном предусмотрено 486,7 кв. м.
- Для спортивных занятий дополнительно предполагается использование стадиона и спортивных площадок школы, а также многофункционального физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона Кудрово с бассейном и катком (п.1.4.2.3 ППТ).
- В соответствии с «Региональными нормативами градостроительного проектирования в Ленинградской области» п.3.5.213. минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка составляет 293 машино-мест на 1000 жителей.
2335 чел. x 293 / 1000 = 683 машино-мест.
Для встроиваемых помещений нежилого назначения минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка составляет 28 машино-мест на 100 рабочих мест. Расчетное число сотрудников во встроиваемых помещениях нежилого назначения:
Площадь помещений 352,8 кв. м. / 6 кв. м. = 59 сотрудников
28 мм x 52 раб. / 100 раб. = 16 машино-мест.
В соответствии «Региональными нормативами градостроительного проектирования в Ленинградской области» п.3.5.240 количество открытых автостоянок для жилых районов составляет 25% от расчетного количества.
(683 мм + 16 мм) x 0,25 = 175 машино-мест.
Итого проектом необходимо предусмотреть 175 машино-мест.
Проектном предусмотрено 87 машино-мест, в т.ч. 2 машино-места для стоянки личного автотранспорта инвалидов
67 машино-мест размещается на прилегающем земельном участке в зоне открытых парковок вдоль ул. Областная в соответствии с утвержденным проектом планировки и межевания жилого квартала «Кудрово».

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

N п/п	Наименование	Площадь застройки, м2	Примечание
1	Проектируемый жилой дом со встроиваемыми помещениями (корпус 1)	2209.3*	
2	Проектируемый жилой дом (корпус 2)	997.3*	
3	Проектируемый жилой дом (корпус 3)	672.7*	
4	Проектируемый детский сад (корпус 4)	944.74*	
5	Проектируемый жилой дом (корпус 5)	990.6*	
6	Проектируемый жилой дом (корпус 6)	2288.1*	
7	Площадка для установки мусоросборного контейнера (для жилых зданий и ДОУ, по согласованию с заказчиком.)	2 площадки	для сбора крупногабаритного мусора
8	Хозяйственная зона ДОУ (с местом для сушки постельных принадлежностей и чистки ковров)	110	
9	Теневой навес на участке ДОУ	25	6 шт. (для каждой групповой площадки)
10	Групповая площадка для дошкольного возраста на участке ДОУ	225	6 шт. (по 9 кв. м. на 1 ребенка)
11	Площадка для игр детей	245	
12	Площадка для отдыха взрослых	198.5	
13.1	Трансформаторная подстанция	36.5	
13.2	Трансформаторная подстанция	36.5	
14	Автостоянки	85 м.мест	в т.ч. 67 м/м вне земельного участка
15	Стоянка для личного автотранспорта инвалидов	2 м.места	3.6 кв.м.
16	Газовая котельная	85	
17	Разворотная площадка	225	15x15 м.
18	Площадка для занятий физкультурой	486.7	

* в т.ч. площадь крылец, пандусов и приемов*

Ведомость жилых общественных зданий и сооружений

Номер по плану	Назначение и обозначение	Этажность	Количество зданий	Площадь, кв.м.		Строительный объем, куб.м.		
				квартир	застройка	общая площадь здания	общая площадь квартиры	
								всего
1	Проектируемый жилой дом со встроиваемыми помещениями (корпус 2)	25	1	638	2209.3*	29701.02	139760.84	5938.39
2	Проектируемый жилой дом (корпус 2)	8	1	93	997.3*	4145.77	19354.67	2607
3	Проектируемый жилой дом (корпус 3)	25	1	200	672.7*	8566.80	42159.76	1759.55
4	Проектируемый детский сад (корпус 4)	2-3	1	-	944.74*	-	8275.49	2398.50
5	Проектируемый жилой дом (корпус 5)	8-11	1	106	990.6*	4622.91	22110.57	2617.7
6	Проектируемый жилой дом (корпус 6)	16-21	1	508	2288.1*	23008.06	109971.76	6140.1

* в т.ч. площадь крылец, пандусов и приемов*

Условные обозначения

- 1 - Номер объекта согласно экспликации
- 6 - Тип секции см. схему корпусов
- Граница участка по градостроительному плану
- Номер поворотной точки
- Граница участка дошкольного образовательного учреждения
- Бортовой бетонный камень БР 100.30.15 по ГОСТ 6865-91
- Проектируемые здания и сооружения
- Отмостка
- Асфальтобетонное покрытие
- Тротуарная плитка
- Озеленение
- Набивное покрытие (гранитный отсев Т=5)
- Бетонная плитка "Меба"
- Место для стоянки личного автотранспорта инвалидов 3,6 м x 6 м
- Ворота на территорию ДОУ (h=2.5 м.)
- Ворота на территорию ДОУ (h=1.6 м.)
- Проектируемое ограждение участка ДОУ (h=2.5 м.)
- Декоративное ограждение из легкосъемных конструкций для участка ДОУ (h=1.6 м.)
- Зеленые насаждения (См. план благоустройства территории.)

Примечание:
1. Проект улично-дорожной сети см. чертежи "12/КУД-П" разработанные ЗАО "Проектно-геоинженер"

09-18/2 2014 - ПЗУ			
Ленинградская область, Всеволожский район, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль строительная позиция 9-18 (Лот 9-18)			
Изм.	Коп.уч.	Лист	Дата
ГАП	Лансере		09/2014
Архитектор	Малечкина		
Жилой комплекс со встроиваемыми помещениями, пристроенным ДОУ, котельной и трансформаторными подстанциями			Стандия
Схема планировочной организации земельного участка.			Лист 2
ООО "ГИП"			



Условные обозначения скважин и точек зондирования:

- МЕСТО РАСПОЛОЖЕНИЯ ГЕОЛОГИЧЕСКОЙ ВЫРАБОТКИ (БУРОВОЙ СКВАЖИНЫ И ТОЧКИ СТАТИЧЕСКОГО ЗОНДИРОВАНИЯ). В знаменателе указана глубина выработки от дневной поверхности;
 - МЕСТО РАСПОЛОЖЕНИЯ ОТДЕЛЬНОЙ ТОЧКИ СТАТИЧЕСКОГО ЗОНДИРОВАНИЯ. В знаменателе указана глубина выработки от дневной поверхности;
- ВСЕГО ДЛЯ ЛОТОВ 9, 18 СВАЖИН - 43 ШТ., ТОЧЕК ЗОНДИРОВАНИЯ 64 ШТ.