

# ООО «РЕМАРК»

---

196247, Санкт-Петербург, пл. Конституции, д.7, офис 725

Тел. (812) 602-29-20, т/ф (812) 602-29-17

E-mail: [remark@lidgroup.ru](mailto:remark@lidgroup.ru)

---

**ЗДАНИЕ ГОСТИНИЧНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ  
ПО АДРЕСУ:  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ЛЕНИНСКИЙ ПР., ДОМ 153  
(УЧАСТОК 1)  
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
78:14:0007553:29**

## **ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

### **Раздел 1**

#### **Пояснительная записка**

#### **Часть 1. Пояснительная записка**

**36/08 – ПЗ1**

**Том 1.1**

<b>Изм</b>	<b>№ док.</b>	<b>Подп.</b>	<b>Дата</b>
1	210-21		11.21

# **ООО «РЕМАРК»**

---

196247, Санкт-Петербург, пл. Конституции, д.7, офис 725

Тел. (812) 602-29-20, т/ф (812) 602-29-17

E-mail: [remark@lidgroup.ru](mailto:remark@lidgroup.ru)

---

**ЗДАНИЕ ГОСТИНИЧНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ  
ПО АДРЕСУ:  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ЛЕНИНСКИЙ ПР., ДОМ 153  
(УЧАСТОК 1)  
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
78:14:0007553:29**

## **ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

### **Раздел 1**

#### **Пояснительная записка**

#### **Часть 1. Пояснительная записка**

**36/08 – ПЗ1**

#### **Том 1.1**

Генеральный директор

**А.С. Левхов**

Главный инженер проекта

**Д.П. Макушкин**

Санкт-Петербург  
2021 г.

## Заверение о соответствии проектных решений требованиям действующих нормативных документов

Проектная документация здания гостиничного обслуживания выполнена в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническим регламентом о безопасности зданий и сооружений № 384-ФЗ, другими техническими регламентами, с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и другими требованиями норм и правил проектирования, действующими на территории Российской Федерации, с соблюдением технических условий и обеспечивает безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении норм строительства и эксплуатации.

Главный инженер проекта


**Макушкин Д.П.**

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

						<h3>36/08 - СН</h3>			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Заверение о соответствии проектных решений действующим нормативным документам	Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
ГИП		Макушкин					 ПРОЕКТНО-КОНСТРУКТОРСКОЕ БЮРО Санкт-Петербург		
Н.контр.		Булах							

Номер раздела	Обозначение	Наименование	Примечание
1	2	3	4
1	<b>Пояснительная записка</b>		
	36/08-ПЗ1	Пояснительная записка. <i>Часть 1. Пояснительная записка.</i>	
	36/08-ПЗ2	Пояснительная записка. <i>Часть 2. Исходно-разрешительная документация</i>	
2	<b>Схема планировочной организации земельного участка</b>		
	36/08-ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка	
3	<b>Архитектурные решения</b>		
	36/08-АР1	Архитектурные решения. <i>Часть 1. Архитектурные решения.</i>	
	36/08-АР2	Архитектурные решения. <i>Часть 2. Инсоляция и естественная освещенность</i>	
	36/08-АР3	Архитектурные решения. <i>Часть 3. Архитектурно-строительная акустика</i>	
4	<b>Конструктивные и объемно-планировочные решения</b>		
	36/08-КР	Конструктивные и объемно-планировочные решения	
5	<b>Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий</b>		
	36/08-ИОС 1	Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий Подраздел 1. Система электроснабжения.	
	36/08-ИОС 2, 3	Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий Подраздел 2. Систем водоснабжения. Подраздел 3. Систем водоотведения.	
	36/08-ИОС 4.1	Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети. <i>Часть 1. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха.</i>	
	36/08-ИОС 4.2.	Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети. <i>Часть 2. Тепловые сети, индивидуальные тепловые пункты</i>	

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

36/08 - СП

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП		Макушкин			
Н.контр.		Булах			

Состав проектной документации

Стадия	Лист	Листов
П	1	2

**РЕМАРК**  
ПРОЕКТНО-КОНСТРУКТОРСКОЕ БЮРО  
Санкт-Петербург


1	2	3	4
	36/08-ИОС 5	Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий Подраздел 5. Сети связи	
	36/08-ИОС7	Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий Подраздел 7. Технологические решения	
6	<b>Проект организации строительства</b>		
	36/08-ПОС	Проект организации строительства	
8	<b>Перечень мероприятий по охране окружающей среды</b>		
	36/08-ООС1	Перечень мероприятий по охране окружающей среды <i>Часть 1. Перечень мероприятий по охране окружающей среды на период эксплуатации.</i>	
	36/08-ООС2	Перечень мероприятий по охране окружающей среды <i>Часть 2. Перечень мероприятий по охране окружающей среды на период строительства. Книга 1, книга 2</i>	
9	<b>Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности</b>		
	36/08-ПБ1	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности <i>Часть 1. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности</i>	
	36/08-ПБ2	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности <i>Часть 2. Автоматическая противопожарная защита</i>	
10	<b>Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов</b>		
	36/08-ОДИ	Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	
10 (1)	<b>Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов</b>		
	36/08-ЭЭ	Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов	
12	<b>Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами</b>		
	36/08-БЭЗ	Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами <i>Часть 1. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации здания</i>	

Ивв. № подл.	Подпись и дата	Взам.инв. №



## Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ.....	2
2. СВЕДЕНИЯ О ФУНКЦИОНАЛЬНОМ НАЗНАЧЕНИИ ОБЪЕКТА.....	4
3. СВЕДЕНИЯ О ПОТРЕБНОСТИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ВОДЕ, ТЕПЛОВОЙ И ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ .....	11
4. СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ.....	13
5. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ .....	14
6. ПРОЧИЕ СВЕДЕНИЯ .....	15
7. ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЕ СВЕДЕНИЯ О ПРОЕКТИРУЕМОМ ЗДАНИИ.....	16

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					36/08-ПЗ1	Стадия	Лист	Листов
			1	-	Зам.	210-21				
			Изм.	Колуч	Лист	Ндок	Подп.	Дата		
			Разработал	Макушкин					П	1
			Н.контроль	Булах					 ПРОЕКТНО-КОНСТРУКТОРСКОЕ БЮРО Санкт-Петербург	

Пояснительная записка

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ.

Проектная документация «Объект гостиничного обслуживания» по адресу: Санкт-Петербург, Ленинский проспект, дом 153 (участок 1), кадастровый номер земельного участка 78:14:0007553:29 разработана на основании следующей исходно-разрешительной документации:

- Градостроительного плана земельного участка RU78193000-26786, утвержденного Распоряжением № 210-980 Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга от 07.06.2017 г.;

- Задания на проектирование;

- Технических условий:

- ГУП «Водоканал-СПб» Условия подключения (технологического присоединения) к централизованной системе водоотведения № ИСХ-13711/48-ВО от 30.11.2020;

- ГУП «Водоканал-СПб» Условия подключения (технологического присоединения) объекта к централизованной системе холодного водоснабжения № ИСХ-13711/48-ВС от 30.11.2020

- ООО №РСК РЭС» Технические условия на технологическое присоединение энергопринимающих устройств № ТУ-15-01/2021 от 15.01.2021г.;

- Условия подключения к системе теплоснабжения АО «Теплосеть СПб» ЦТП/2014/5-15 от 03.11.2020г.;

- на телефонию, телевидение и радиодиффузию от 25.06.2020 г. № 25/01/06/ТУ;

- на присоединение к региональной автоматизированной системе централизованного оповещения (РАСЦО) населения Санкт-Петербурга от 23.06.2020 № 01-7049/20-0-1;

- Технического отчета об инженерно-геологических изысканиях на площадке проектируемого строительства, выполненного ООО «Изыскатель» в 2013 г.;

- Технического отчета выполнения инженерно-геодезических изысканий М 1:500 для проектирования строительства, выполненного ООО «Изыскатель» в 2017 г.;

- Акта обследования территории на наличие ВОП от 18.05.2009 г. № 066/09-О.

При разработке документации использованы следующие основные нормативные документы Российской федерации:

- СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения (с изм. 1-4);

- СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения». Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001 (с изм.1);

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

1	-	Зам.	210-21		11.21
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

**36/08-ПЗ1**

Лист  
2



- № 123-ФЗ от 22.07.2008 г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности (с изменениями на 03.07.2016 г.);
- СП 1.13130.2009 «Эвакуационные пути и выходы» (с изм. 1);
- СП 2.13130.2012 «Обеспечение огнестойкости объектов защиты»;
- СП 3.13130.2009 «Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре»;
- СП 4.13130.2013 «Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным решениям и конструктивным решениям»;
- СП 5.13130.2009 «Установки пожарной сигнализации и пожаротушения автоматические» (в редакции изм. 1);
- № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и др.

Инв. № подл.	Подпись и дата					Взам. инв. №	
1	-	Зам.	210-21		11.21	<b>36/08-ПЗ1</b>	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата		3

## 2. СВЕДЕНИЯ О ФУНКЦИОНАЛЬНОМ НАЗНАЧЕНИИ ОБЪЕКТА

В соответствии с заданием на проектирование строительство здания гостиничного обслуживания осуществляется на участке площадью 3013,0 м<sup>2</sup>.

Строительство здания гостиничного обслуживания осуществляется на участке, имеющем сложную конфигурацию и по сторонам света граничащим со следующими объектами города:

- с севера – площадь Конституции;
- с востока – Краснопутиловская улица;
- с запада и юга – жилые здания.

Участок в соответствии с Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга находится в зоне ТД1-2\_2 – общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей с включением объектов инженерной инфраструктуры.

Выделенный под строительство здания гостиничного обслуживания участок строительства имеет площадь 3013,0 м<sup>2</sup>.

Поверхность площадки строительства ровная. Перепад высот в пределах границ участка составляет 1,04 м. Абсолютные отметки колеблются от 8,36 м до 9,40 м.

Участок, выделенный городом под строительство здания гостиничного обслуживания, расположен в Московском районе г. Санкт-Петербурга с выходом главного фасада здания на Краснопутиловскую улицу вблизи пл. Конституции.

Транспортная и пешеходная связь осуществляется, в основном, муниципальным и коммерческим транспортом. В непосредственной близости имеются остановки городского транспорта и маршрутного такси, кроме того, в 1100 метрах (13-15 мин) от объекта расположена станция метро «Московская». Сотрудники, прибывающие к месту службы на личном автотранспорте, пользуются парковкой в проектируемом подземном гараже, либо на открытых автостоянках в дворовой части.

Объемно-пространственное и архитектурно-художественное решение здания гостиничного обслуживания принято с учетом окружающей застройки, местоположения и формы участка, с учётом строительных, санитарно-гигиенических и противопожарных требований и в соответствии с установленными для данного участка ограничениями. Высота здания принята с учётом согласования Комитетом по транспорту правительства СПб от 23.05.2017 г. № 673.

Инва. № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	

1	-	Зам.	210-21		11.21
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

**36/08-ПЗ1**

Лист  
4

Объемно-пространственное решение здания также продиктовано непосредственной близостью высотного здания «Leader-Tower», необходимостью исключить возможность нарушения сложившегося симметричного ансамбля. С этой целью новое здание представляет собой вертикальную композицию из взаимосвязанных между собой объемов, создающих пластически очень характерный, запоминающийся художественный образ.

Заглубление фасада первого этажа организует входные зоны вне транзитных пешеходных путей по тротуару Краснопутиловской улицы.

Проектной документацией определены:

- возможность и условия возведения на выделяемом участке здания гостиничного обслуживания;
- необходимость размещения подземной автостоянки;
- реальная емкость проектируемого здания гостиничного обслуживания (количество апартаментов, общая площадь встроенных помещений, количество машиномест в подземной автостоянке и на открытых автостоянках);
- необходимые потребности здания в энергоресурсах.

Проектируемое здание гостиничного обслуживания главным фасадом выходит на Краснопутиловскую улицу.

За относительную отметку 0.000 принята отметка чистого пола первого этажа и соответствует абсолютной отметке 9,1 м.

Степень огнестойкости здания – I.

Класс конструктивной пожарной опасности – С0.

Класс пожарной опасности строительных конструкций – К0 (табл. 22 №123-ФЗ).

Класс функциональной пожарной опасности здания – Ф1.2, Ф5.2 (ст. 32 №123-ФЗ).

Уровень ответственности здания – нормальный (Статья 4, часть 7 №384-ФЗ).

Здание запроектировано без чердака с плоской кровлей, с техническим промежуточным этажом и с двумя подземными этажами, высотой 74,85 м.

Высота наземных этажей – 4,8; 3,3; 3,0 м. Высота подземных этажей – 3,3; 3,0 м.

Здание представляет собой композицию, решенную из трех независимых объемов многоугольной формы в плане. Данные объемы установлены друг на друга со смещением, образуя значительные выступы и запады, на которых устраиваются эксплуатируемые террасы. В то же время, лаконичное, единое решение по оформлению фасада позволяет связать объемы в одно целое, и создать пластичный, выразительный, очень запоминающийся художественный образ.

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

1	-	Зам.	210-21		11.21
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

**36/08-ПЗ1**

Лист  
5

Функционально здание разделяется по высоте. В двух подземных этажах расположена стоянка автомобилей на 104 места. Въезд в автостоянку осуществляется с помощью двух грузовых лифтов, входы и выходы по лестницам и с помощью лифтов.

На 1-м этаже размещены помещения по обслуживанию номерного фонда (входная группа, лобби-бар, бытовые помещения) и помещения деловой деятельности с отдельными входами снаружи и для каждого предусмотрены служебно-бытовые помещения.

На втором и третьем этажах также размещены помещения деловой деятельности. К этим помещениям организован общий вход на 1-м этаже с устройством вестибюля и лифтового холла. Для этих помещений предусмотрены общие служебно-бытовые помещения.

На 4-ом этаже размещен эксплуатируемый технический этаж с размещенными на нем помещениями по управлению и обслуживанию номерного фонда (УК, службы сервиса).

Начиная с пятого этажа и по последний этаж расположены помещения, предназначенные для временного проживания (номера). В состав каждого номера входят: прихожая, одна или две комнаты, совмещенный санузел. Кроме этого, в 44 номерах предусмотрена кухня или место для приготовления пищи, что не превышает 10% от общего числа номеров. На каждом этаже с номерами предусмотрены подсобные и технические помещения служб эксплуатации.

Взаимосвязь между помещениями здания организована в соответствии с технологическими процессами, противопожарными и санитарными требованиями. Для функционального сообщения между наземными этажами и обеспечения требуемого количества эвакуационных выходов в здании запроектированы две лестничные клетки. Кроме этого в здании предусмотрено пять лифтов для клиентов и один сервисный лифт. Для эвакуации и функционального сообщения только между подземной автостоянкой и 1-м этажом запроектированы две эвакуационные лестничные клетки, одна технологическая лестничная клетка и предусмотрены лифты.

Конструктивная схема проектируемого здания представляет собой монолитный железобетонный каркас с плитно-свайным ростверком (буронабивные сваи). Общая пространственная устойчивость, а также поперечная и продольная жесткость здания, обеспечивается совместной работой монолитных стен лестничных блоков, монолитными продольными и поперечными стенами, пилонам (колоннами) и горизонтальными дисками монолитных междуэтажных перекрытий.

Предполагаемый срок службы здания не менее 50 лет в соответствии с п.4.3 ГОСТ 27751-2014, обеспечение которого учтено условиями эксплуатации, расчетным влиянием

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

1	-	Зам.	210-21		11.21
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

**36/08-ПЗ1**

окружающей среды, свойствами применяемых материалов и конструкций, средствами их защиты от негативных воздействий среды, а также возможностью деградации их свойств.

В проекте заложены следующие конструктивные элементы:

- фундамент – железобетонный монолитный плитный ростверк по свайному основанию;
- стены подвала – железобетонные монолитные;
- наружные стены многослойные железобетонные с утеплителем минераловатной плитой и облицованные с воздушным зазором искусственным камнем или тонкослойной штукатуркой;
- наружные стены многослойные кирпичные с утеплителем минераловатной плитой и облицованные с воздушным зазором искусственным камнем или тонкослойной штукатуркой;
- внутренние несущие стены из монолитного железобетона;
- межкомнатные перегородки – из полнотелого и пустотелого кирпича, гипсокартонные по металлическому каркасу, из бетонных блоков, а также их газобетонных блоков;
- перекрытия – железобетонные, монолитные;
- лестницы – из сборных железобетонных ступеней по металлическим косоурам с монолитными площадками и монолитные железобетонные;
- покрытие – монолитная железобетонная плита;
- лифтовые шахты – монолитные и сборные железобетонные;
- кровля – плоская рулонная с утепленной;
- окна и витражи – алюминиевые, металлопластиковые со стеклопакетами;
- двери – алюминиевые, стальные, деревянные, противопожарные – сертифицированные;

В здании запроектированы лифты: четыре – грузоподъемностью 1000 кг и два – грузоподъемностью 450 кг, а также три грузовых автомобильных лифта.

В помещениях здания гостиничного обслуживания запроектирована системы вентиляции и отопления в соответствии с СП 60.13330.2012 и СП 7.13130.2013. Проектом предусмотрена система дымоудаления. Теплоснабжение здания осуществляется от тепловых сетей систем теплоснабжения города. Система отопления – коллекторная.

Здание оборудовано внутренним хозяйственно-питьевым водопроводом и системой внутренней канализации в соответствии с СП.30.13330.2012.

Инв. № подл.	Подпись и Дата	Взам. инв. №			

1	-	Зам.	210-21		11.21
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

**36/08-ПЗ1**

Электроснабжение здания осуществляется по взаиморезервируемым кабельным линиям от вновь проектируемой РТП; внутренняя система запроектирована в соответствии с ПУЭ, СПЗ1-110-2003.

Здание гостиничного обслуживания оборудовано системой пожарной сигнализации в соответствии с СП 5.13130.2009 и внутренним пожарным водопроводом в соответствии с СП 10.13130.2009.

Для инженерного обеспечения запроектированы технические помещения – водомерный узел, венткамеры, тепловой пункт, электрощитовая, кабельный ввод, а также предусмотрены необходимые инженерные коммуникации.

Для защиты конструкций от грунтовых вод предусматривается гидроизоляция фундамента и подвальных стен. Отведение воды с кровли предусмотрено по внутренним водостокам. В помещениях теплового пункта, водомерного узла, предусмотрены приемки для удаления аварийных вод, согласно СП 41-101-95 п.2.27. Для защиты помещений, оборудованных сантехническими приборами, от бытовых утечек из инженерных систем проектом предусмотрена гидроизоляция пола, а также устройство трапов.

Ограждающие конструкции выполнены в соответствии с расчетом на сопротивление теплопередач, согласно СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий». Во всех инженерных помещениях выполнена конструктивная шумоизоляция.

Многослойные наружные стены, являющиеся самонесущими, поэтажно опираются на монолитные плиты перекрытия, В месте примыкания кирпичной кладки к перекрытию устраиваются горизонтальные температурно-деформационные швы.

Крепление кирпичной кладки наружных стен к несущим конструкциям (колоннам, стенам) производится гибкими связями, закрепленными к арматурным сеткам в швах кладки. Все элементы крепления и армирования кладки выполнить с антикоррозионным покрытием.

Оконные и дверные заполнения запроектированы согласно действующим ГОСТам.

Для предотвращения криминальных проявлений и их последствий проектом предусмотрены следующие мероприятия:

- оборудование поста охраны с размещением его в отдельном помещении;
- устройство системы охранного телевидения с установкой наружных видеокамер слежения и обеспечением круглосуточного видеонаблюдения.
- устройство наружного освещения территории, входов в здание и подсветки номерных знаков здания
- устройство системы контроля доступа с обеспечением круглосуточной фиксацией входа/выхода, въезда/выезда на объекте.

Инва. № подл.	
Подпись и дата	
Взам. инв. №	

1	-	Зам.	210-21		11.21
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

**36/08-ПЗ1**

Проектом в здании и на территории разработаны мероприятия, отвечающие условиям жизнедеятельности инвалидов и других маломобильных групп населения в соответствии с СП 59.13330.2012. С учетом потребностей МГН предусмотрены лифт, коридоры шириной 1,8 м и более, отдельный санузел, глубокие тамбуры, двери шириной не менее 0,9 м, лестницы с требуемыми поручнями и бортиками, средства необходимой информации; на участке – тротуары шириной 1,8 м, участки понижения бордюров, твердое покрытие путей передвижения. В автостоянке для потребности МГН выделены машино-места.

Конструктивная схема проектируемого здания представляет собой монолитный железобетонный каркас с плитно-свайным ростверком (бурунабивные сваи).

Общая пространственная устойчивость, а также поперечная и продольная жесткость здания, обеспечивается совместной работой монолитных стен лестничных блоков, монолитными продольными и поперечными стенами, пилонам (колоннами) и горизонтальными дисками монолитных междуэтажных перекрытий.

Плитно-свайный ростверк представляет из себя монолитную железобетонную плиту (H=1000 мм, B35, F150, W12, арматура A500C), опирающуюся на бурунабивные сваи B25, F150, W8, арматура A500C).

Несущие монолитные железобетонные конструкции выполняются из бетона класса B25-B40, W4-W12, F100-F150 и арматуры A500C.

В конструкциях выступающих частей (козырьков, балконов, эркеров) для исключения промерзания плиты перекрытия предусмотрены термовкладыши из материалов с низкой теплопроводностью.

Междуэтажные лестницы, вентблоки, лифтовые шахты выполнены из сборных железобетонных изделий.

В несущих монолитных железобетонных элементах расстояние от оси рабочей арматуры до грани конструкции принято на основании СТО 36554501-006-2006 «Правила по обеспечению огнестойкости и огнесохранности железобетонных конструкций».

Для защиты наружных несущих монолитных железобетонных конструкции, расположенных ниже отметки дневной поверхности, предусмотрена защита с помощью гидроизоляции.

Многослойные ограждающие наружные стены являются самонесущими, поэтажно опираются на консольные участки монолитных плит перекрытия.

Расчёт здания выполнен по пространственной модели с учетом грунтового основания по сертифицированному программному комплексу «Ing+».

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

1	-	Зам.	210-21		11.21
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

**36/08-ПЗ1**

Подземная 2-х этажная часть проектируемого здания представляет собой замкнутую пространственную конструкцию, состоящую из монолитных наружных стен, связанных с монолитными плитами перекрытий и фундаментной плитой.

Железобетонная фундаментная плита толщиной 1000 мм представляет собой противорадионный барьер. Ширина продолжительного раскрытия трещин в плите не превышает 0,3 мм.

В шов бетонирования между фундаментной плитой и монолитными стенами закладывается гидрошпонка «КАБ 125». Наружная поверхность монолитных стен подземной части здания защищается гидроизоляцией.

Принудительное вентилирование помещений, расположенных в подземной части здания с требуемым повышенным воздухообменом (подземная автостоянка), снижает концентрацию радона в воздухе за счет вентиляции этих помещений наружным воздухом.

Узлы ввода-вывода трубопроводов в монолитных стенах подземной автостоянки герметизируются упругими материалами.

Инв. № подл.	Подпись и дата					Взам. инв. №
1	-	Зам.	210-21		11.21	Лист 10
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата	

**36/08-ПЗ1**



### 3. СВЕДЕНИЯ О ПОТРЕБНОСТИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ВОДЕ, ТЕПЛОВОЙ И ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ

Проектом предусмотрены следующие инженерные системы:

- **электроосвещение и силовое электрооборудование;**

- **водоснабжение:**

- хозяйственно-питьевое,
- противопожарное,
- горячее водоснабжение (ГВС).

- **канализация и водостоки;**

- **отопление, вентиляция и противодымная защита.**

Здание оборудованы лифтами. Лифт, имеющий сообщение со всеми этажами, предназначен для подъема пожарных подразделений.

Здание в соответствии с нормативными требованиями оборудовано соответствующими системами и сетями связи, сигнализации, противопожарной защиты и диспетчеризации инженерного оборудования:

- телефонной распределительной сетью;
- сетью проводного вещания;
- антенной приёмной сетью телевидения и радиовещания;
- системой пожарной сигнализации и оповещения при пожаре;
- системой автоматизации работы инженерных систем и оборудования (лифтов, ИТП, ВК, ОВ, электрощитовых, ВРУ, дымоудаления);
- системой диспетчеризации работы инженерных систем и оборудования (лифты, ИТП, ВК, ОВ, электрощитовые, ВРУ, дымоудаление);
- системой автоматизации противопожарной защиты;
- оповещения по сигналам ГО и ЧС;
- системой видеонаблюдения и контроля доступа.

Помещения подземной автостоянки оборудованы автоматической системой пожаротушения (спринклерное водяное пожаротушение).

В соответствии с техническими условиями инженерные системы подключаются в согласованных точках врезки к существующим городским сетям:

- электроснабжения.
- холодного водоснабжения и водоотведения;
- теплоснабжения;

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

1	-	Зам.	210-21		11.21
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

**36/08-ПЗ1**

- телефонии, интернета и телевидения;

Проектной документацией для функционирования объекта строительства определены потребности в энергоресурсах, в том числе:

**- потребности объекта строительства в электроэнергии:**

Ррасч./Срасч. = **2300,0 кВт/2396,2 кВА,**

в том числе по 1-й категории:

Ррасч./Срасч. = **159,3 кВт/184,0 кВА.**

**- потребности объекта строительства в водоснабжении и водоотведении:**

- водоснабжение (с учетом приготовления горячей воды) **125,45 м<sup>3</sup>/сут;**

- водоотведение **- 123,77 м<sup>3</sup>/сут.**

**- потребности объекта строительства в тепловой энергии на отопление, вентиляцию и ГВС – 1,95 Гкал/ч.**

Инв. № подл.	Подпись и дата					Взам. инв. №	
1	-	Зам.	210-21		11.21	<b>36/08-ПЗ1</b>	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата		12

#### 4. СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ

Участок под строительство здания гостиничного обслуживания расположен по адресу Санкт-Петербург, Ленинский пр., дом 153 (участок 1), кадастровый номер земельного участка 78:14:0007553:29. Площадь участка составляет:

- в границах землеотвода – 3013 м<sup>2</sup>.

Территория участка граничит со следующими объектами:

- с севера – площадь Конституции;
- с востока – Краснопутиловская улица;
- с запада и юга – жилая застройка.

Территориальная зона данного земельного участка - ТД1-2.

Территориальная подзона земельного участка - ТД1-2\_2 - подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах города, расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей, с включением объектов инженерной инфраструктуры.

Предельные параметры максимальной высоты – 75 м.

Размещение здания гостиничного обслуживания (код 4.7) является основным видом использования земельного участка.

По данным инженерных изысканий на площадке не требуется проведение специальных мероприятий по инженерной подготовке территории.

До строительства проектируемого здания необходимо выполнить объем подготовительных работ на участке:

- вынос существующих инженерных сетей из-под пятна застройки;
- демонтаж элементов существующего благоустройства и ограждения;
- очистка участка от строительного мусора;
- выравнивание площадки строительства.

После строительно-монтажных работ, прокладки инженерных коммуникаций, необходимо провести работы по организации микрорельефа осваиваемой территории, в соответствии с проектом вертикальной планировки, а также мероприятия по защите площадки от поверхностных вод.

Инва. № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	

1	-	Зам.	210-21		11.21
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата

**36/08-ПЗ1**

## 5. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Наименование показателей	Ед. изм.	Кол-во
Площадь участка	м <sup>2</sup>	3 013,0
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	2 427,0
Площадь проектируемого здания	м <sup>2</sup>	44 749,75
Площадь машиномест	м <sup>2</sup>	1 394,70
Площадь проездов, проходов	м <sup>2</sup>	1 881,16
Площадь вспомогательных и технических пом. в подземной части	м <sup>2</sup>	791,60
Площади кладовых для багажа клиентов	м <sup>2</sup>	56,93
Площадь номерного фонда (апартаментов)	м <sup>2</sup>	19 305,79
Площадь помещений по управлению и обслуживанию (МОП, ИТС технических пом. в наземной части), в том числе:	м <sup>2</sup>	9 419,36
- офис управляющей компании 37Н;	м <sup>2</sup>	368,73
- служба сервиса 38Н	м <sup>2</sup>	267,96
Площадь помещений кафе 1Н, 8Н		279,33
Площадь помещений деловой деятельности 2Н – 36Н	м <sup>2</sup>	3 785,22
Строительный объем всего, в том числе:	м <sup>3</sup>	14 3245,0
- ниже отметки 0.000	м <sup>3</sup>	18 025,0
Количество этажей, в том числе:	шт.	26
- подземных		2
Количество номеров (апартаментов)	шт.	700
Количество постояльцев	чел.	780
Количество мест хранения ТС всего, в том числе:	шт.	123
- в подземной автостоянке машиномест	шт.	104

Взам. инв. №		Подпись и дата		Инв. № подл.	
1	-	Зам.	210-21	11.21	
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата
<b>36/08-ПЗ1</b>					Лист
					14

## 6. ПРОЧИЕ СВЕДЕНИЯ

1. Расчёт здания выполнен по пространственной модели с учетом грунтового основания по сертифицированному программному комплексу «Ing+».

2. Разработка специальных технических условий не требуется, принятые проектные решения не отступают от требований действующих градостроительных регламентов, строительных, экологических и других нормативных требований.

3. Сведения о предполагаемых затратах, связанных со сносом зданий и сооружений отсутствуют, так как объект проектируется на свободной от застройки территории.

4. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, выданные в соответствии с федеральными законами уполномоченными федеральными органами исполнительной власти или уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, или уполномоченными органами местного самоуправления не предусматривается.

5. Проектные решения по инженерным сетям не имеют отступлений от положений технических условий.

6. Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства отсутствуют.

7. Акты (решения) собственников зданий (сооружений, строений) на ведение строительно-монтажных работ не требуются, т.к. на данном участке нет других собственников зданий, сооружений, строений.

8. На прилегающих соседних участках, принадлежащих другим собственникам и арендаторам, проектирование и застройка проводится с учетом посадки проектируемого жилого дома.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
1	-	Зам.	210-21		11.21	<b>36/08-ПЗ1</b>	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата		

## 7. ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЕ СВЕДЕНИЯ О ПРОЕКТИРУЕМОМ ЗДАНИИ

- 1) *назначение* – гостиничное обслуживание;
- 2) *принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность* - не принадлежит;
- 3) *возможность опасных природных процессов и явлений и техногенных воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения* - отсутствует;
- 4) *принадлежность к опасным производственным объектам* - не принадлежит;
- 5) *пожарная и взрывопожарная опасность*:
  - класс конструктивной пожарной опасности - С0;
  - класс функциональной пожарной опасности – Ф1.2, Ф5.2;
- 6) *наличие помещений с постоянным пребыванием людей* - да;
- 7) *уровень ответственности* – нормальный.

Инв. № подл.	Подпись и дата					Взам. инв. №	
1	-	Зам.	210-21		11.21	<b>36/08-ПЗ1</b>	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата		16