

# 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 2

**Схема планировочной организации земельного участка**

**36/08– ПЗУ**

**Том 2**

Изм	№ док.	Подп.	Дата
1	210-21		11.21

Санкт-Петербург  
2021 г.

# 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 2**

**Схема планировочной организации земельного участка**

**36/08– ПЗУ**

**Том 2**

Генеральный директор

**А.С. Левхов**

Главный инженер проекта

**Д.П. Макушкин**

**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.

						<b>36/08 - СН</b>			
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. №

Обозначение	Наименование	5 Стр.
1	2	3
36/08-ПЗУ.ПЗ.С	Содержание тома	
36/08-ПЗУ.ПЗ	Пояснительная записка.	
36/08-ПЗУ	Чертежи	
л.1	Ситуационный план. М 1:2000	
л.2	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500	
л.3	План организации рельефа. М 1:500	
л.4	План земляных масс. М 1:500	
л.5	План благоустройства и озеленения территории. М 1:500	
л.6	Конструкции дорожных одежд. М1:20	
л.7	Сводный план инженерных сетей. М1:500	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	<b>36/08-ПЗУ.ПЗ.С</b>		
						П	1	1
Пояснительная записка						ООО «РЕМАРК»		
Н.контроль		Макушкин						

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

**Оглавление:**

Оглавление: ..... 1

1. Характеристика земельного участка ..... 2

2. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка ..... 3

3. Техничко –экономические показатели ..... 4

4. Обоснование решений по инженерной подготовке территории ..... 4

5. Организация рельефа вертикальной планировкой. .... 5

6. Описание решений по благоустройству территории ..... 5

7. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства ..... 5

8. Расчёт количества машино-мест на автостоянках ..... 7

9. Расчёт доли озеленения территории ..... 8

10. Расчёт количества вело-мест ..... 8


						<b>36/08-ПЗУ.ПЗ</b>			
1	-	ЗАМ	210-21		11.21				
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Разработал	Шумович					Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Н. контроль	Макушкин						П	1	
							ООО «РЕМАРК»		

## 1. Характеристика земельного участка

Участок под строительство здания гостиничного обслуживания расположен в Московском районе по адресу: г. Санкт-Петербурга, Ленинский проспект, дом 153 (участок 1). Площадь земельного участка с кадастровым номером 78:14:0007553:29 составляет 3013 м<sup>2</sup>.

На момент проектирования участок для строительства свободен от застройки и частично благоустроен (расположены покрытия, ограждение, инженерные сети).

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.

Территория участка граничит со следующими объектами:

- с северо-востока – красной линией Краснопутиловской улицы;
- с юго-запада, юга и юго-востока – красной линией внутриквартального проезда, далее существующей жилой застройкой;
- с северо-запада – со смежным земельным участком с КН 78:14:0007553:11684, на котором расположено административное здание;
- с севера – со смежным земельным участком КН 78:14:0007553:30, на котором расположено административное здание;

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.


						<b>36/08-ПЗУ.ПЗ</b>	Лист
1	-	ЗАМ	210-21		11.21		2
Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата		



Проектом предусматривается строительство здания гостиничного обслуживания с размещением в нем номеров для проживания, приемно-вестибюльных, служебно-хозяйственных помещений, помещений для администрации, помещений информационного сервиса, помещений деловой деятельности и встроенно-пристроенной подземной автостоянки.

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

Раздел «Схема планировочной организации земельного участка» выполнен в соответствии с действующими техническими регламентами и нормативными документами:

- Градостроительный план № RU78193000-26786;
- Топографическая съёмка, выполненной ООО «Изыскатель» в сентябре 2020 года;
- Постановление правительства Санкт-Петербурга № 1001 от 13.07.2011г. об утверждении проекта планировки территории.
- Распоряжение КГА от 15.05.2017 № 212-90 «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства»
- Постановление Правительства Санкт-Петербурга №550 от 04.07.2017г. о внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга №524 от 21.06.2016г «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга».
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- ФЗ-123 от 22.08.2008 г. Федеральный закон. Технический регламент о требованиях пожарной безопасности.
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»
- СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения»;
- СП 113.13330.2012 «Стоянки автомобилей»;


						<b>36/08-ПЗУ.ПЗ</b>	Лист
1	-	ЗАМ	210-21	11.21			3
Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

### 3. Техничко –экономические показатели

Таблица 1 Техничко-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей по генплану	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь земельного участка	м <sup>2</sup>	3013	
2	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	2427	
3	Площадь твердых покрытий, в т.ч.:	м <sup>2</sup>	655	
	- учтено в площади застройки	м <sup>2</sup>	359	
4	Площадь озеленения, в т.ч.:	м <sup>2</sup>	452	
	- учтено в площади застройки	м <sup>2</sup>	162	
В границе благоустройства за границей землеотвода				
5	Площадь участка	м <sup>2</sup>	856	
6	Площадь твердых покрытий	м <sup>2</sup>	719	
7	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	137	

### 4. Обоснование решений по инженерной подготовке территории

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.

**36/08-ПЗУ.ПЗ**

Лист

4

1	-	ЗАМ	210-21		11.21
Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата

## **5. Организация рельефа вертикальной планировкой.**

Организация рельефа участка проектируемого здания решена в соответствии с высотным положением застраиваемой территории и примыкающих улиц, и обеспечивает отвод поверхностных вод с участка.

Отвод атмосферных осадков на проектируемых проездах осуществляется по проезжей части в существующие и проектируемые дождеприемные колодцы с последующим спуском в дождевую канализацию. Водоотвод на тротуарах и газонах решён поперечными уклонами в сторону проездов.

За отметку нуля проектируемого здания принята абс. отм. чистого пола первого этажа равная – 9,10 м.

План организации рельефа выполнен методом проектных отметок.

## **6. Описание решений по благоустройству территории**

Территория земельного участка полностью благоустраивается.

Благоустройство территории предусматривает:

- устройство проездов с асфальтобетонным покрытием;
- устройство проходов пешеходной зоны с асфальтобетонным покрытием;
- устройство 19 -и открытых парковочных мест, в том числе с установкой 7-ми парковочных систем на 2 машино-места каждая;
- устройство газонов с посевом многолетних трав, в том числе на эксплуатируемой кровле подземной автостоянки;
- установку малых архитектурных форм;
- устройство вело-мест для хранения велосипедного транспорта;
- освещение прилегающей территории светильниками наружного освещения.

## **Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства**

Въезды на участок проектируемого объекта осуществляются с двух сторон:

- с существующего внутриквартального проезда (с юга);
- со смежного земельного участка (с северо-запада).


							<b>36/08-ПЗУ.ПЗ</b>	Лист
1	-	ЗАМ	210-21		11.21			5
Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата			

Вдоль дворового фасада здания запроектирован двухсторонний проезд шириной 6,0м, который обеспечивает подъезд пожарных машин, личного и обслуживающего автотранспорта.

Тротуары у входов оборудованы местными понижениями бортовых камней в местах пересечения с проездами для возможности передвижения по территории маломобильных групп населения.

В юго-западной части участка расположены открытые парковочные места суммарным количеством 19 м-мест. Размещение парковочных мест предусмотрено с использованием 7-ми открытых парковочных систем на 2 м-места каждая.

Въезд в подземную автостоянку осуществляется с внутриквартального проезда с юго-восточной стороны участка с помощью грузовых лифтов, входы и выходы - по лестницам и с помощью лифтов.

Пожаротушение проектируемого здания осуществляется с двух продольных сторон. Ширина пожарных проездов составляет не менее 6,0м.

Конструкция проектируемых пожарных проездов рассчитана на нормативную нагрузку от пожарной автотехники.

Для возможности передвижения по территории маломобильных групп населения, пешеходные дорожки и тротуары оборудованы местными понижениями бортовых камней в местах пересечения с проездами.


						<b>36/08-ПЗУ.ПЗ</b>	Лист
1	-	ЗАМ	210-21		11.21		6
Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

## 7. Расчёт количества машино-мест на автостоянках

Функциональное назначение	Общая площадь функциональных помещений, расчётная площадь помещений, м <sup>2</sup> (либо работники и посетители объекта, чел.)	Требуемая норма по ПЗЗ	Требуется по ПЗЗ, машино-мест	Размещение по проекту, машино-мест
Помещения делового управления	3804,04 м <sup>2</sup> общей площади	Из расчёта 1 место на 70 кв.м. общей площади	55	104 машино-места в автостоянке. 19 машино-мест на открытых парковках участка.
Номерной фонд гостиницы	780 гостиничных мест;	Для постояльцев (из расчёта 8 машино-мест на 100 гостиничных мест).	63	
	25 работников	Для работников (из расчёта 1 машино-место на 5 работников)	5	
			123	123

### Примечания:

1. Согласно п.1.10.5 Приложения №7 к постановлению Правительства от 04.07.2017 № 550 не менее 12,5% требуемых мест для стоянки индивидуального автотранспорта должно быть размещено на открытых парковках в границах земельного участка.

Требуемое количество:  $123 * 0,125 = 16$  машино-мест.

В границах земельного участка на открытых парковках размещено 19 (15,45%) машино-мест, в том числе для инвалидов колясочников - 4 машино-места (21,05%).

2. Согласно п.1.10.7 Приложения №7 к постановлению Правительства от 04.07.2017 № 550, места для стоянки индивидуального автотранспорта размещаемые на ЗУ, должны предусматривать не менее 10% мест для специальных автотранспортных средств инвалидов. 30 % мест от указанных мест для стоянки должно быть выделено для специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске.

Проектом предусмотрено 13 м-м (10,57 % от требуемого количества) для автотранспорта инвалидов, из них 6 м-м (46,15%) для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске.


1	-	ЗАМ	210-21		11.21
Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата

**36/08-ПЗУ.ПЗ**

Лист  
7

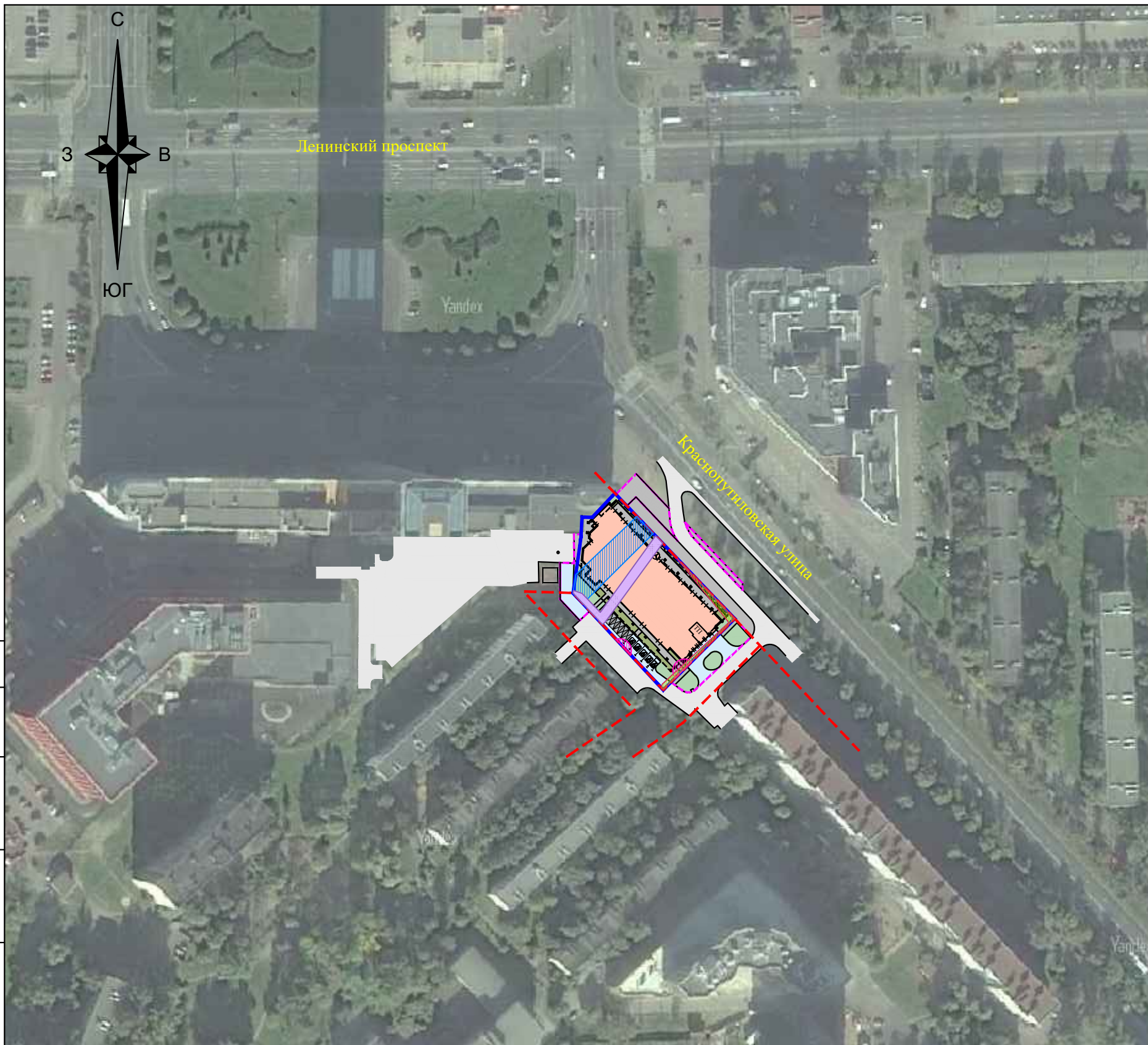
## 8. Расчёт доли озеленения территории

Наименование	Ед. изм	Кол-во	%	Примечание
Площадь озеленения участка по нормативу	м <sup>2</sup>	452	15	Постановление №550 от 04.07.2017
Площадь озеленения участка на земле	м <sup>2</sup>	290	64,17	
Площадь озеленения участка по кровле автостоянки, с использованием грунта глубиной менее 1,5 метра	м <sup>2</sup>	90	19,9	
Площадь озеленения участка по кровле автостоянки, с использованием грунта глубиной 1,5 метра	м <sup>2</sup>	72	15,93	
Всего по участку:	м <sup>2</sup>	452	100	

## 9. Расчёт количества вело-мест

Функциональное назначение	Общая площадь функциональных помещений, расчётная площадь помещений, м <sup>2</sup> (либо работники и посетители объекта, чел.)	Требуемая норма по ПЗЗ	Требуется по ПЗЗ, вело-мест	Размещение по проекту, вело-мест
Помещения делового управления	3804,04 м <sup>2</sup> общей площади	1 вело-место на 100 м <sup>2</sup> общей площади	38	38
Номерной фонд гостиницы	780 гостиничных мест;	Не устанавливается	-	
			38	


							<b>36/08-ПЗУ.ПЗ</b>	Лист
1	-	ЗАМ	210-21	11.21				8
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			



## Условные обозначения

- - - Красные линии
- Граница земельного участка
- Контур встроенно-пристроенной подземной автостоянки
- Здания и сооружения проектируемые
- Проезд существующий
- Проезд проектируемый
- Тротуар
- Озеленение
- Охранная зона водопроводных сетей
- Охранная зона кабельных линий электропередачи
- Охранная зона сетей связи и сооружений связи
- Охранная зона канализационных сетей

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.


### Примечания:

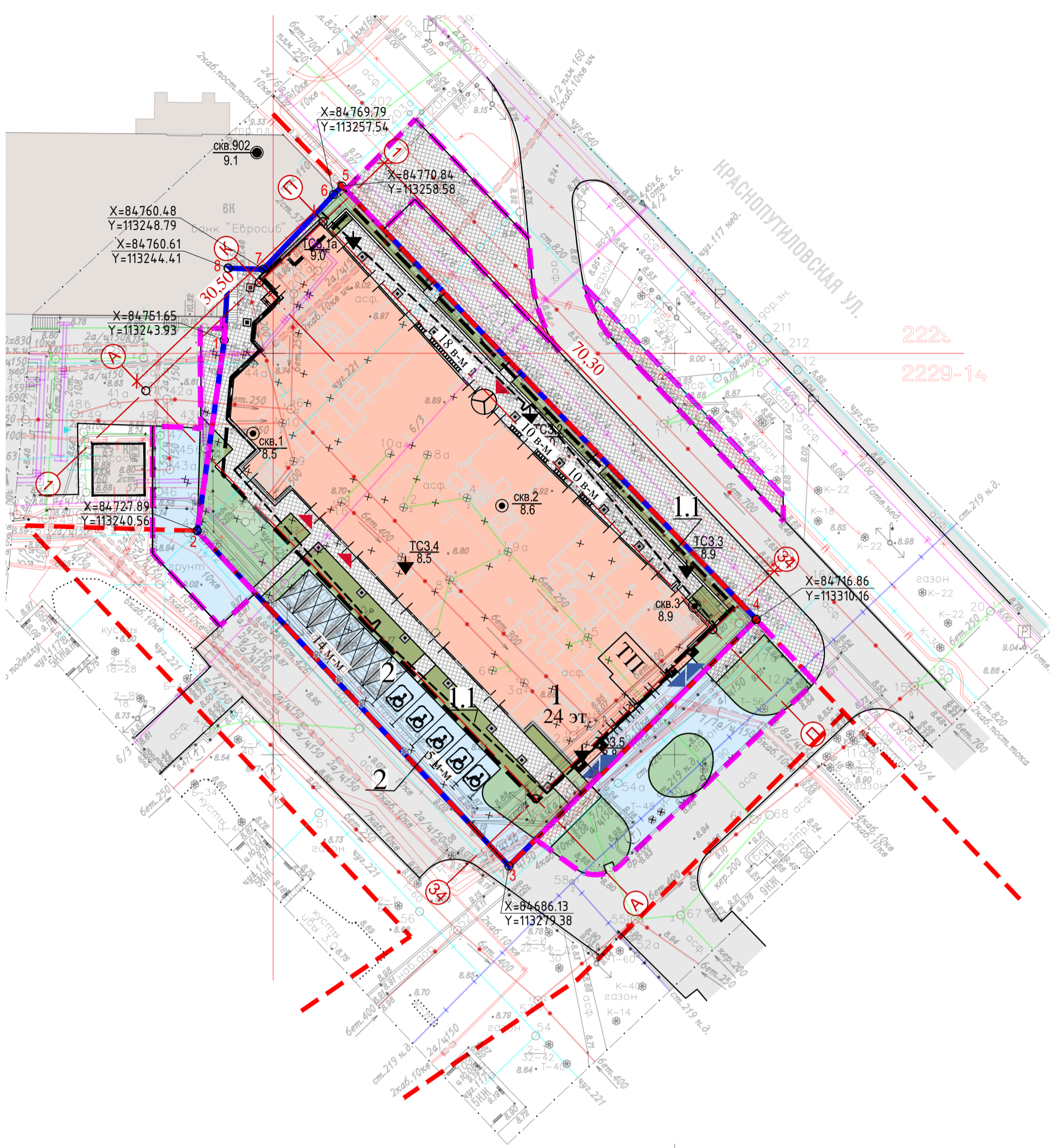
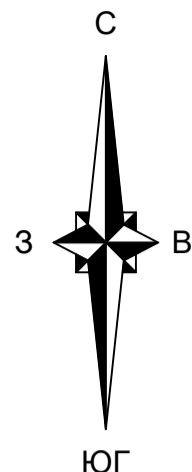
1. На весь земельный участок распространяется зона с особыми условиями использования территории, установленными в области использования воздушного пространства (приаэродромные территории аэродромов: Пулково (в радиусе 15 км от контрольной точки аэродрома), Пушкин, Левашово, Горская, Горелово).
2. Территориальная 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.

1	-	ЗАМ	210-21		11.21
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Шумович				
Проверил					
Н. контроль	Макушкин				

**36/08-ПЗУ**

СПб, Ленинский пр., дом 153, (участок 1),  
кадастровый номер земельного участка  
78:14:0007553:29

Здание гостиничного обслуживания	Стадия	Лист	Листов
	П	1	7
Ситуационный план М 1:2000		 ПРОЕКТНО-КОНСТРУКТОРСКОЕ БЮРО Санкт-Петербург	



### Расчет минимального количества машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта

Функциональное назначение	Общая площадь функциональных помещений, расчётная площадь помещений, м² (либо работники и посетители объекта, чел.)	Требуемая норма по ПЗЗ	Требуется по ПЗЗ, машино-мест	Размещение по проекту, машино-мест
Помещения делового управления	3804,04 м² общей площади	Из расчета 1 место на 70 кв.м. общей площади	55	104 машино-места в подземной автостоянке. 19 машино-мест на открытых парковках участка.
Номерной фонд гостиницы	780 гостиничных мест;	Для постояльцев (из расчета 8 машино-мест на 100 гостиничных мест).	63	
	25 работников	Для работников (из расчета 1 машино-место на 5 работников)	5	
			123	123

**Примечания:**  
 1. Согласно п. 1.10.5 Приложения №7 к постановлению Правительства от 04.07.2017 № 550 не менее 12,5% требуемых мест для стоянки индивидуального автотранспорта должно быть размещено на открытых парковках в границах земельного участка.  
 Требуемое количество:  $123 * 0,125 = 16$  машино-мест.  
 В границах земельного участка на открытых парковках размещено 19 (15,45%) машино-мест, в том числе для инвалидов колясочников - 4 машино-места (21,05%).  
 2. Согласно п. 1.10.7 Приложения №7 к постановлению Правительства от 04.07.2017 № 550, места для стоянки индивидуального автотранспорта размещаемые на 3У, должны предусматривать не менее 10% мест для специальных автотранспортных средств инвалидов. 30% мест от указанных мест для стоянки должно быть выделено для специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске. Проектом предусмотрено 13 м-м (10,57% от требуемого количества) для автотранспорта инвалидов, из них 6 м-м (46,15%) для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске.

### Расчет минимального количества мест для хранения велосипедного транспорта

Функциональное назначение	Общая площадь функциональных помещений, расчётная площадь помещений, м² (либо работники и посетители объекта, чел.)	Требуемая норма по ПЗЗ	Требуется по ПЗЗ, вело-мест	Размещение по проекту, вело-мест
Помещения делового управления	3804,04 м² общей площади	1 вело-место на 100 м² общей площади	38	38
Номерной фонд гостиницы	780 гостиничных мест;	Не устанавливается	-	
			38	

### Расчет доли озеленения территории

Наименование	Единицы измерения	Кол-во	%	Примечание
Площадь озеленения участка по нормативу	м²	452	15	Постановление №550 от 04.07.2017
Площадь озеленения участка на земле	м²	290	64,17	
Площадь озеленения участка по кровле автостоянки, с использованием грунта глубиной менее 1,5 метра	м²	90	19,9	
Площадь озеленения участка по кровле автостоянки, с использованием грунта глубиной 1,5 метра	м²	72	15,93	
Всего по участку:	м²	452	100	

### Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование показателей по генплану	Примечания
1	Здание гостиничного обслуживания	
1.1	Подземная автостоянка	104 м-м
2	Парковочные места	19 м-м

### Основные показатели по генплану

№ п/п	Наименование показателей по генплану	Ед. изм.	Кол-во	Примечания
В границах землеотвода				
1	Площадь земельного участка	м²	3013	
2	Площадь застройки	м²	2427	
3	Площадь твердых покрытий, в т.ч.	м²	655	
	- учтено в площади застройки	м²	359	
4	Площадь озеленения, в т.ч.	м²	452	
	- учтено в площади застройки	м²	162	
За границей землеотвода				
5	Площадь участка	м²	856	
6	Площадь твердых покрытий	м²	719	
7	Площадь озеленения	м²	137	

#### Условные обозначения

- Красные линии
- Граница земельного участка с номерами поворотных точек
- Контур благоустраиваемой территории за границами землеотвода
- Контур встроенно-пристроенной подземной автостоянки
- Здания и сооружения проектируемые
- нависающая часть здания
- Здания и сооружения существующие
- Проезд существующий
- Проезд проектируемый
- Тротуар
- Озеленение
- Озеленение на эксплуатируемой кровле подземной автостоянки
- Открытая парковочная система на 2 машино-места
- Парковочное место для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске
- Вело-места
- Основной вход в проектируемое здание
- Въезд/выезд в подземную автомобильную стоянку
- Координаты поворотных точек земельного участка
- СКВ.1 8.5 Номер скважины 2006 г. Абсолютная отметка устья скв.
- СКВ.902 9.0 Номер архивной скважины треста ГРИИ Абсолютная отметка устья скв.
- ТСЗ.1а 9.0 Точка статистического зондирования и её номер Абсолютная отметка устья

Санкт-Петербург  
 Комитет по градостроительству и архитектуре  
**ГЕОЛОГО-ГЕОДЕЗИЧЕСКИЙ ОТДЕЛ**  
 Работа выполнена по уведомлению Комитета от 26.08.20г. № 4089-20  
 проверена и включена в изыскательский фонд Санкт-Петербурга  
 Оставшиеся материалы М. 1: 500 пригодны для проектирования строительства  
 Главный инженер отдела Денисов Ф.Ф./  
 Ларфенова В.В./  
 "22" октября 2020г. /Худнев А.Н./  
 Рег. № 4089-20/1

**Примечание:**  
 1. Плановая и высотная съемка произведена от пунктов GPS:  
 - SP1 - Ленинский пр.  
 - SP2 - Ленинский пр.  
 - SP3 - Краснопутиловская ул.  
 2. Подземные сооружения, не имеющие выходов на поверхность, нанесены по исполнительным чертежам и данным полевого обследования  
 3. Экспликация колодцев подземных сооружений составлена попланшетно

Предусмотреть охранные зоны геодезических пунктов согласно Постановлению Правительства РФ от 21.08.2019г. N1080  
 "Об охранных зонах пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети"

**ООО "ИЗЫСКАТЕЛЬ"**  
 Для служебного пользования

Уведомление N 4089-20 от 26.08.20г. КГА г. Санкт-Петербурга	УЧ N 27 по книге 284	Изготовлено 1 экз. Количество листов в одном экз. 1
Топографическая съемка Адрес: СПб, Московский р-н, Ленинский пр., д.153, участок 1, кадастровый номер 78:14:0007553:29		Заказ: N19 Дата: 26.08.20г. Масштаб: 1:500 Лист 1
Составлен по материалам съемки	Плановой части Высотной части Подземных сооруж.	на сентябрь 2020г.
Директор	Смирнов В.О.	Чертил
Нач.отдела	Ширяков А.Г.	Корректор
Топограф	Асеев Ю.А.	
		Координат - местная 1964 г. Высот - Балтийская
		Рошнина Т.А.
		Гитак С.В.

**36/08-ПЗУ**

СПб, Ленинский пр., дом 153, (участок 1), кадастровый номер земельного участка 78:14:0007553:29

Изм.	Кол-во	Лист	№ док.	Подл.	Дата
1	-	ЗАМ	210-21		11.21

Здание гостиничного обслуживания

Схема планировочной организации земельного участка

М 1:500









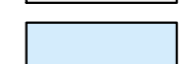















РЕМАРК  
 ПРОЕКТНО-КОНСТРУКТОРСКОЕ БЮРО Санкт-Петербург  
 Формат А1

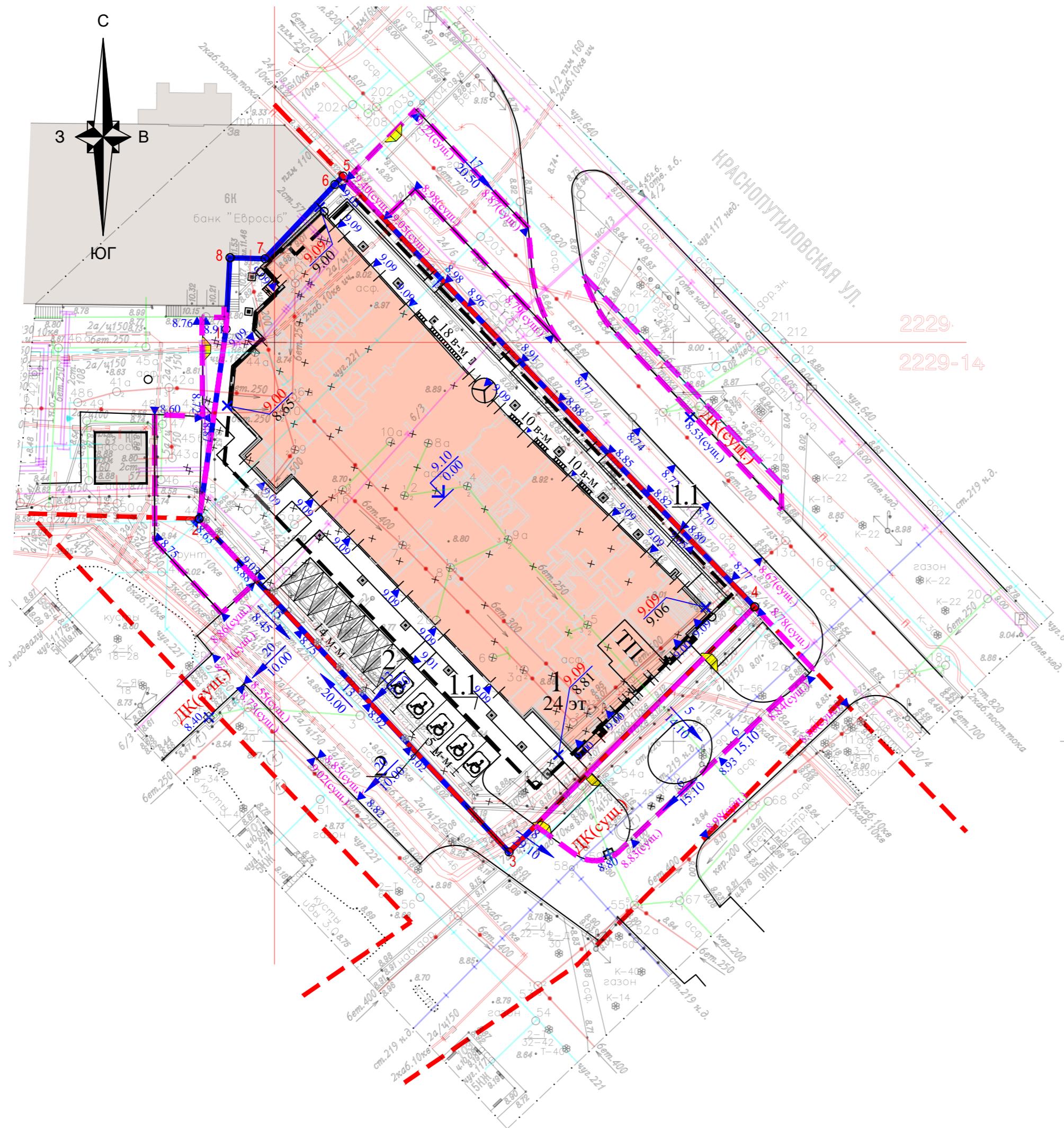


# Экспликация зданий и сооружений

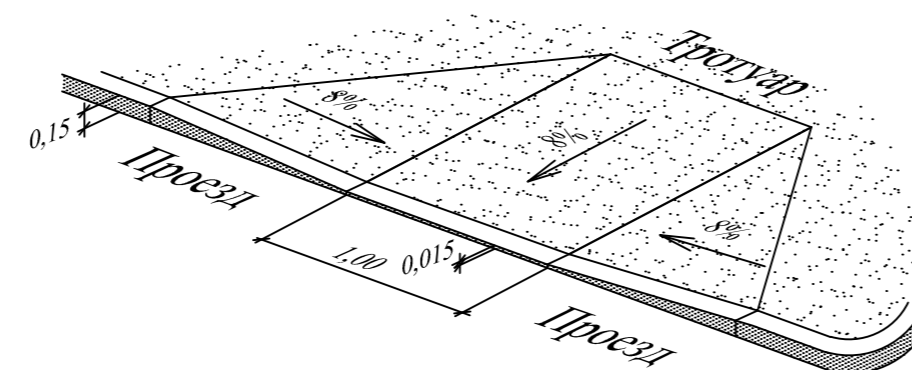
Номер на плане	Наименование показателей по генплану	Примечания
1	Здание гостиничного обслуживания	
1.1	Подземная автостоянка	104 м-м
2	Парковочные места	19 м-м


## Условные обозначения

-  Красные линии
-  Граница земельного участка с номерами поворотных точек
-  Контур благоустраиваемой территории за границами землеотвода
-  Контур встроенно-пристроенной подземной автостоянки
-  Здания и сооружения проектируемые
-  нависающая часть здания
-  Здания и сооружения существующие
-  Проезд существующий
-  Проезд проектируемый
-  Тротуар
-  Озеленение
-  Озеленение на эксплуатируемой кровле подземной автостоянки
-  Открытая парковочная система на 2 машино-места
-  Парковочное место для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске
-  Дождеприемный колодец
-  Абсолютная отметка
-  Относительная отметка
-  Проектная отметка
-  Уклон в промилле и направление
-  Расстояние в метрах
-  Проектная отметка
-  Отметка по рельефу
-  Точка перелома проектного профиля
-  Местное понижение бортового камня (см. Вид-1)



Вид-1



						<b>36/08-ПЗУ</b>			
						СПб, Ленинский пр., дом 153, (участок 1), кадастровый номер земельного участка 78:14:0007553:29			
1	-	ЗАМ	210-21		11.21	Здание гостиничного обслуживания	Стадия	Лист	Листов
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		П	3	
Разработал	Шумович					План организации рельефа М 1:500	 ПРОЕКТО-КОНСТРУКТОРСКОЕ БЮРО Санкт-Петербург		
Проверил									
Н. контроль	Макушкин								

Согласовано

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

## Ведомость объемов земляных масс

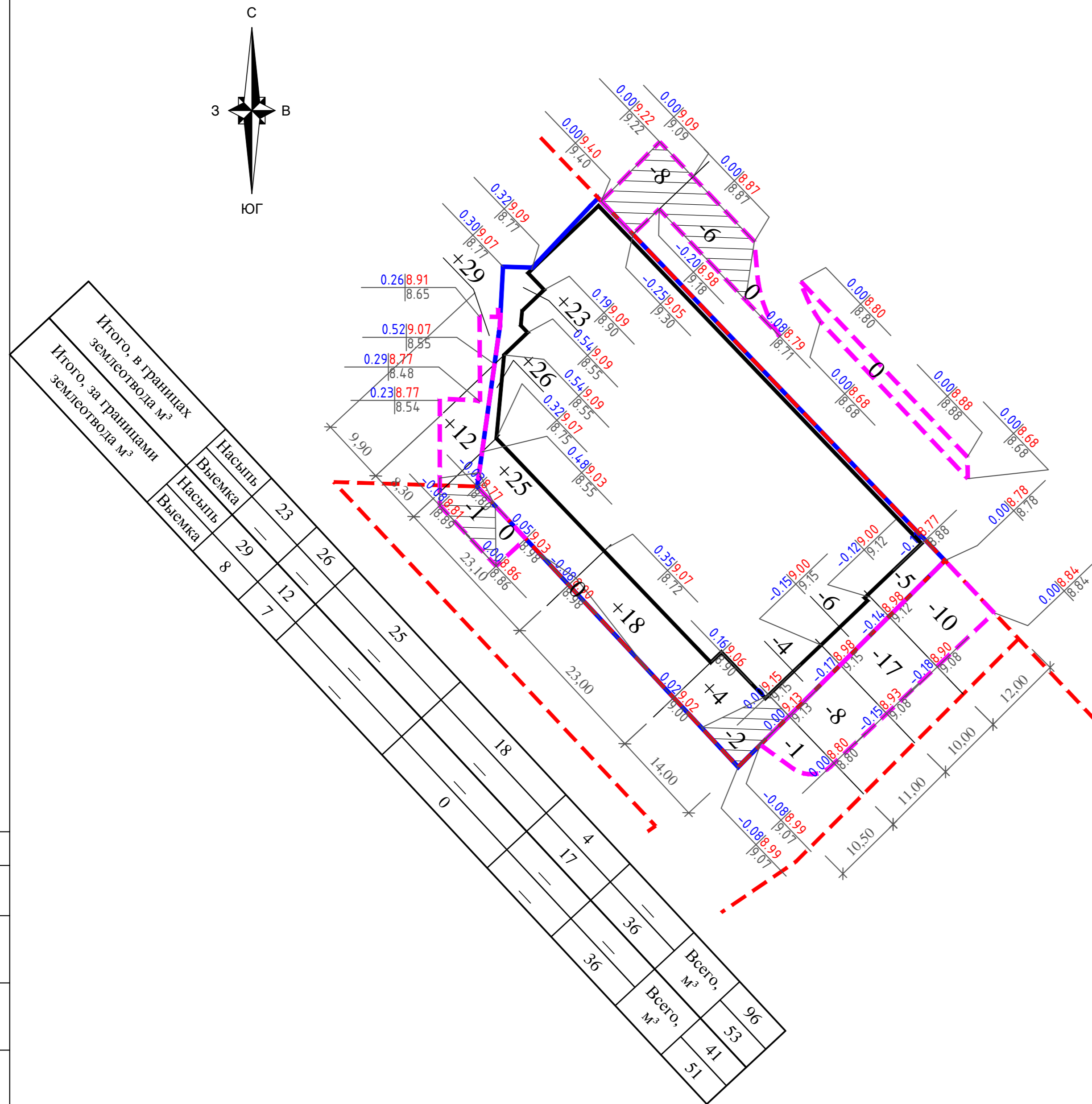
Наименование грунта	Количество, м³				Примечания
	В границах землеотвода		В границах благоустройства		
	Насыпь (+)	Выемка (-)	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	96	53	41	51	
2. Вытесненный грунт, в том числе при устройстве:	—	16340	—	614	
а) подземных частей зданий и сооружений	—	(15860)	—	—	
б) автодорожных покрытий и тротуаров	—	(426)	—	(587)	
в) плодородной почвы на участках озеленения	—	(58)	—	(27)	
Всего пригодного грунта	96	16393	41	665	
3. Избыток пригодного грунта	16297	—	624	—	
4. Плодородный грунт, всего, в т.ч.:	—	—	—	—	
а) используемый для озеленения территории	58	—	27	—	
б) недостаток плодородного грунта	—	58	—	27	
5. Итого перерабатываемого грунта	16451	16451	692	692	

### Примечания:

1. В картограмме проектные отметки даны по верху покрытий.
2. Ведомость объемов земляных масс подсчитана в плотном слое.
3. Грунт используемый для озеленения территории, посчитан без учета озеленения на кровле автостоянки.

### Условные обозначения

- Красные линии
- Граница земельного участка
- Контур проектируемого здания
- Участок выемки
- 0.08|9.20 - проектная отметка
- 9.12 - отметка существующего рельефа
- - рабочая отметка
- +1** - объем перемещаемого грунта, м. куб



<b>36/08-ПЗУ</b>					
СПб, Ленинский пр., дом 153, (участок 1), кадастровый номер земельного участка 78:14:0007553:29					
1	-	ЗАМ	210-21	11.21	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Здание гостиничного обслуживания				Стадия	Лист
				П	4
План земляных масс М 1:500				<b>РЕМАРК</b> ПРОЕКТО-КОНСТРУКТОРСКОЕ БЮРО Санкт-Петербург	
Разработал	Шумович				
Проверил					
Н. контроль	Макушкин				

## Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование показателей по генплану	Примечания
1	Здание гостиничного обслуживания	
1.1	Подземная автостоянка	104 м-м
2	Парковочные места	19 м-м

## Ведомость проездов, тротуаров и площадок

№ п/п.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м <sup>2</sup>	Примечания
В границах землеотвода				
1	Проезд с бордюром из бортового камня БР.100.30.15	1	201	
2	Тротуар с бордюром из бортового камня БР.100.20.8	2	95	
3	Тротуар с бордюром из бортового камня БР.100.20.8	-	359	на эксплуатируемой кровле
В границе благоустройства за границей землеотвода				
4	Проезд с бордюром из бортового камня БР.100.30.15	1	362	
5	Тротуар с бордюром из бортового камня БР.100.20.8	2	357	

## Ведомость элементов озеленения

№ п/п.	Наименование породы или вида насаждения	Возр. лет	Кол-во	Условн. обознач.	Примечания
1	Газон в границах землеотвода	—	290 м <sup>2</sup>		
2	Газон в границах землеотвода	—	162 м <sup>2</sup>		на эксплуатируемой кровле
3	Газон за границей землеотвода	—	137 м <sup>2</sup>		

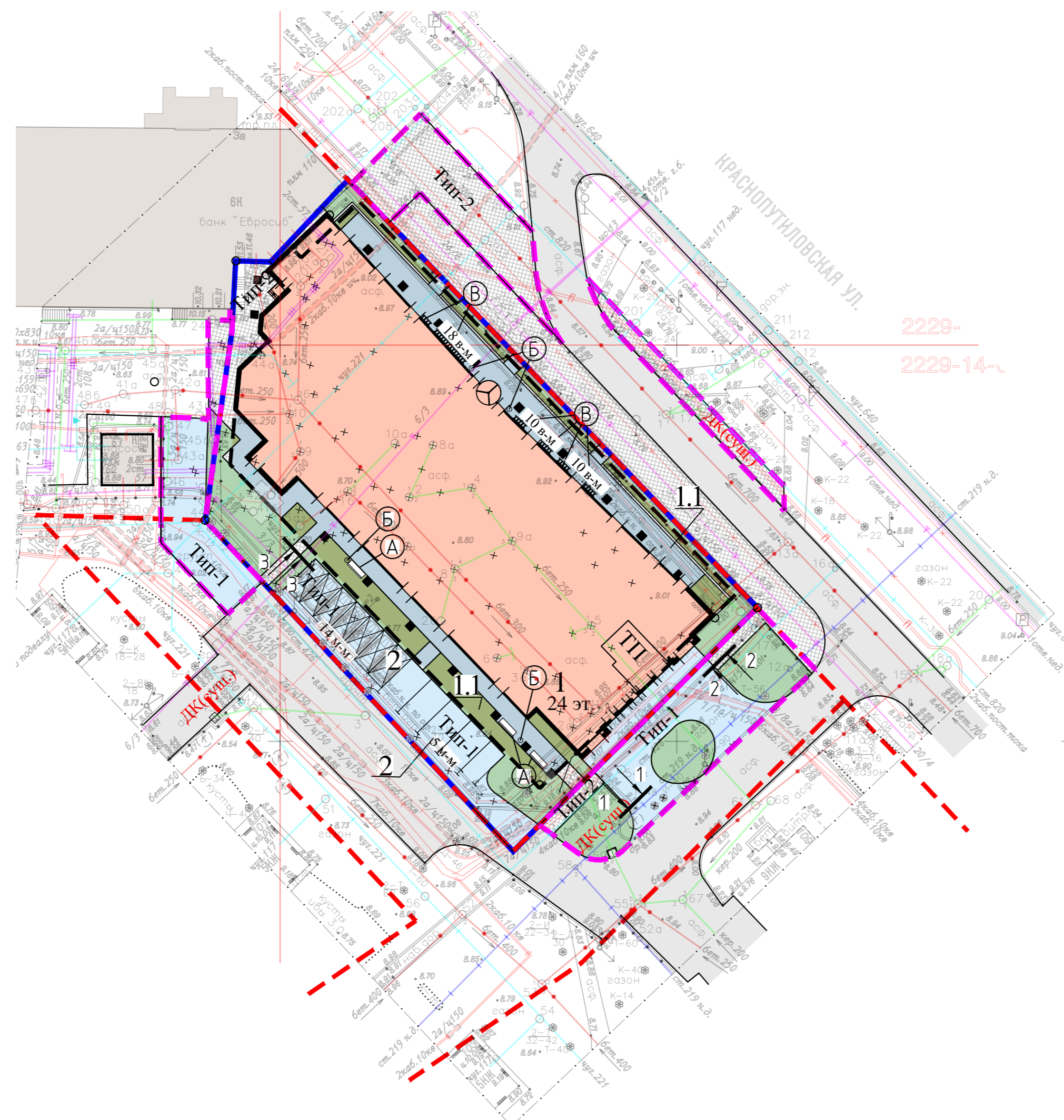
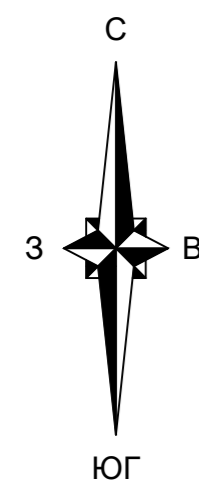
## Ведомость малых архитектурных форм

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол.	Примечания
А	С-84	Скамья	3	По каталогу ООО "Авен-СПБ" или аналог другого производителя
Б	У-21	Урна	4	
В	ВП-02	Велопарковка	38	

### Примечания:

- Данный лист см. совместно с листом б (конструкции дорожных одежд).
- Местное понижение бортовых камней см. л. 3 (план организации рельефа).
- Конструкции покрытий, отмостки, газона на эксплуатируемой кровле см. раздел АР.

<b>36/08-ПЗУ</b>					
СПб, Ленинский пр., дом 153, (участок 1), кадастровый номер земельного участка 78:14:0007553:29					
1	-	ЗАМ	210-21	11.21	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Здание гостиничного обслуживания				Стадия	Лист
				П	5
План благоустройства и озеленения территории М 1:500				<b>РЕМАРК</b> ПРОЕКТО-КОНСТРУКТОРСКОЕ БЮРО Санкт-Петербург	



### Условные обозначения

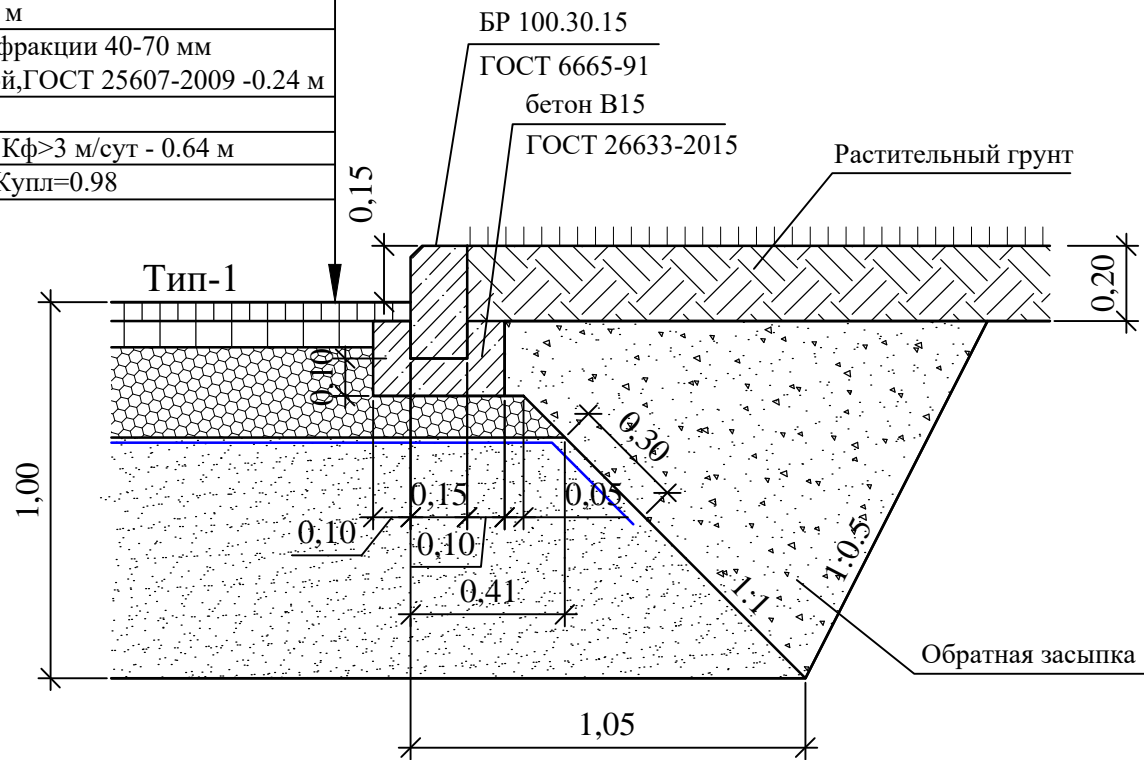
- Красные линии
- Граница земельного участка
- Контур встроенно-пристроенной подземной автостоянки
- Здания и сооружения проектируемые
- нависающая часть здания
- Здания и сооружения существующие
- Тип-1 Проезд с асфальтовым покрытием
- Проезд на эксплуатируемой кровле

- Тип-2 Тротуар с асфальтовым покрытием
- Тротуар на эксплуатируемой кровле
- Озеленение
- Озеленение на эксплуатируемой кровле
- Парковочное место для автотранспорта инвалидов на кресле
- Открытая парковочная система на 2 машино-места
- Вело-места
- Б Позиция по ведомости малых архитектурных форм
- ДК □ Дождеприемный колодец

# 1 - 1

## Сопряжение проезда с газоном

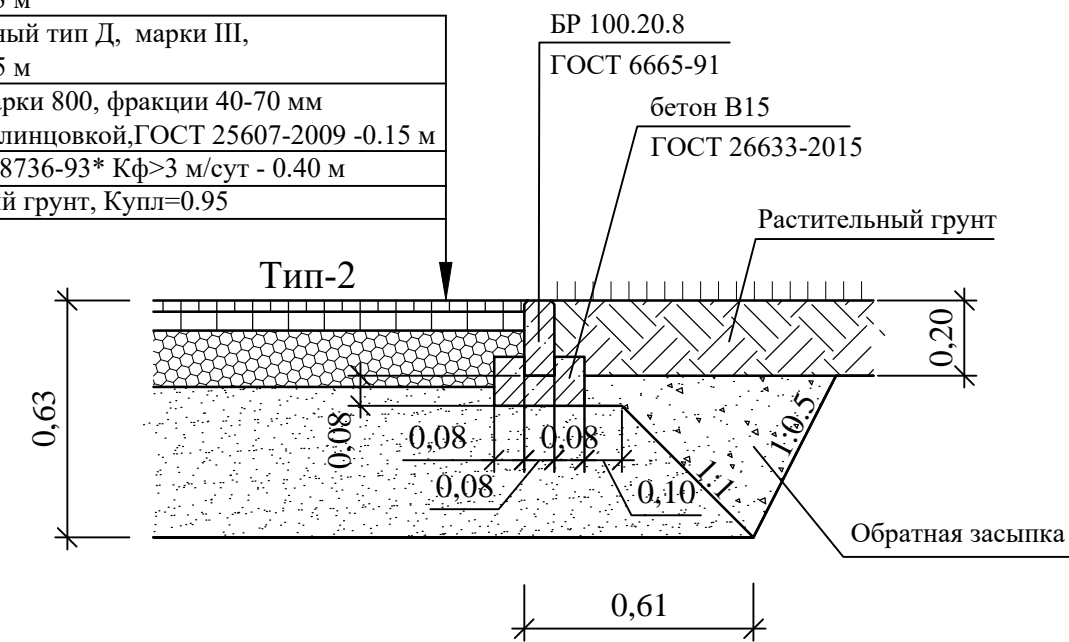
- Асфальтобетон мелкозернистый плотный тип Б, марки I, ГОСТ 9128-2013 - 0.05 м
- Асфальтобетон крупнозернистый пористый марки I, ГОСТ 9128-2013 - 0.07 м
- Щебень гранитный марки 800, фракции 40-70 мм ГОСТ 8267-93\* с расклиновкой, ГОСТ 25607-2009 - 0.24 м
- Геосетка типа Tensar TtiAx 160
- Песок мелкий, ГОСТ 8736-93\* Кф>3 м/сут - 0.64 м
- Местный уплотненный грунт, Купл=0.98



# 3 - 3

## Сопряжение тротуара с газоном

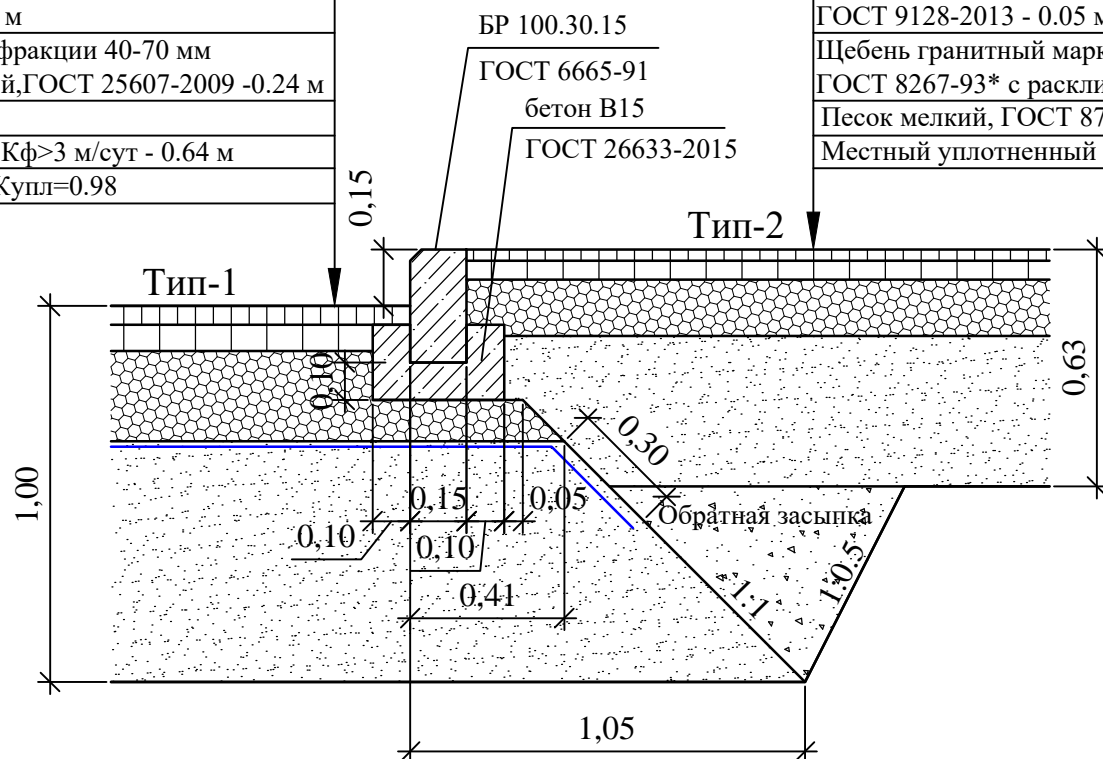
- Асфальтобетон песчаный тип Д, марки III, ГОСТ 9128-2013 - 0.03 м
- Асфальтобетон песчаный тип Д, марки III, ГОСТ 9128-2013 - 0.05 м
- Щебень гранитный марки 800, фракции 40-70 мм ГОСТ 8267-93\* с расклиновкой, ГОСТ 25607-2009 - 0.15 м
- Песок мелкий, ГОСТ 8736-93\* Кф>3 м/сут - 0.40 м
- Местный уплотненный грунт, Купл=0.95



# 2 - 2

## Сопряжение проезда с тротуаром

- Асфальтобетон мелкозернистый плотный тип Б, марки I, ГОСТ 9128-2013 - 0.05 м
- Асфальтобетон крупнозернистый пористый марки I, ГОСТ 9128-2013 - 0.07 м
- Щебень гранитный марки 800, фракции 40-70 мм ГОСТ 8267-93\* с расклиновкой, ГОСТ 25607-2009 - 0.24 м
- Геосетка типа Tensar TtiAx 160
- Песок мелкий, ГОСТ 8736-93\* Кф>3 м/сут - 0.64 м
- Местный уплотненный грунт, Купл=0.98



- Асфальтобетон песчаный тип Д, марки III, ГОСТ 9128-2013 - 0.03 м
- Асфальтобетон песчаный тип Д, марки III, ГОСТ 9128-2013 - 0.05 м
- Щебень гранитный марки 800, фракции 40-70 мм ГОСТ 8267-93\* с расклиновкой, ГОСТ 25607-2009 - 0.15 м
- Песок мелкий, ГОСТ 8736-93\* Кф>3 м/сут - 0.40 м
- Местный уплотненный грунт, Купл=0.95

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
1	-	ЗАМ	210-21		11.21
Разработал	Шумович				
Проверил					
Н. контроль	Макушкин				

# 36/08-ПЗУ

СПб, Ленинский пр., дом 153, (участок 1),  
кадастровый номер земельного участка  
78:14:0007553:29

Здание гостиничного обслуживания	Стадия	Лист	Листов
	П	6	

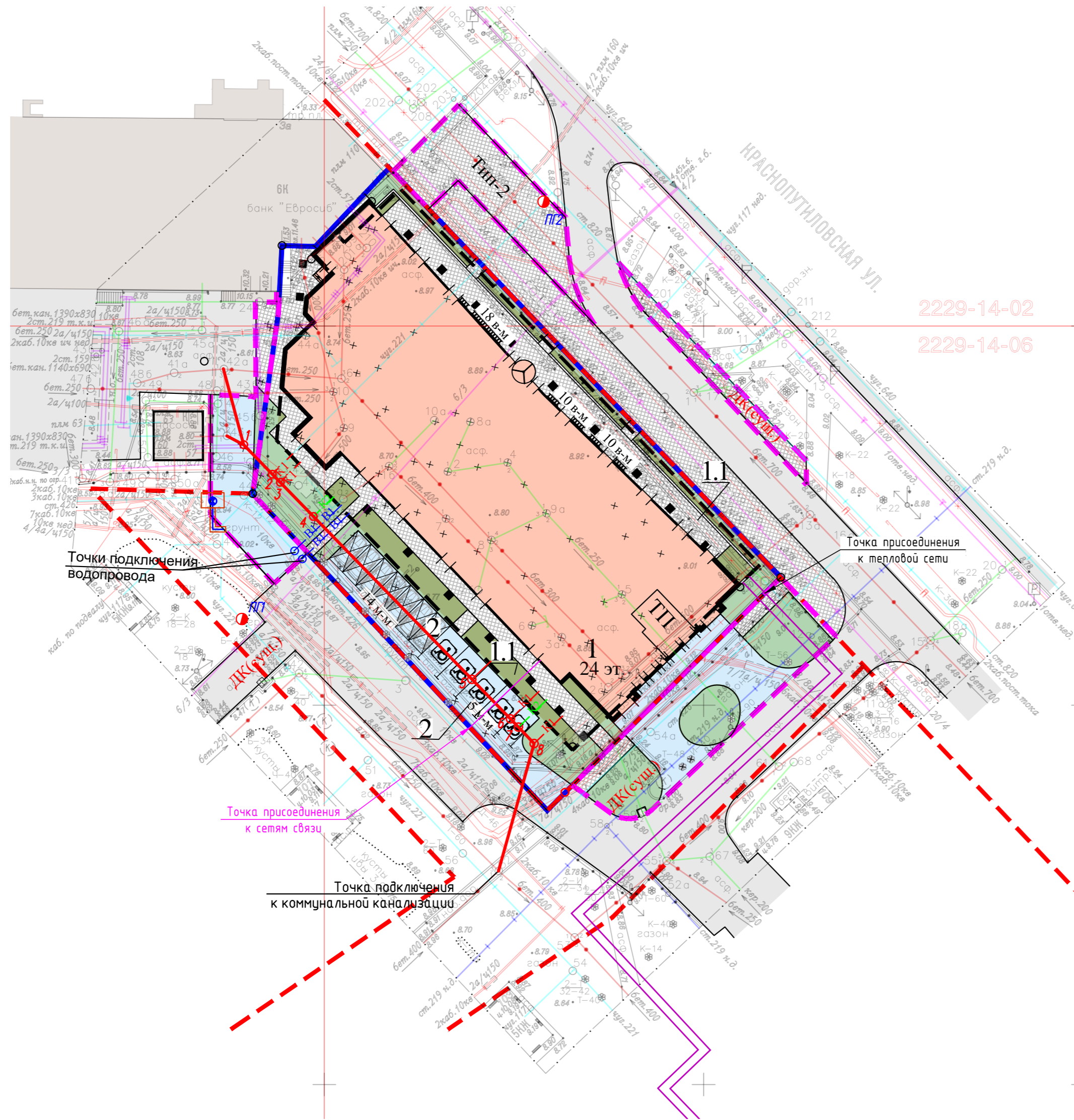
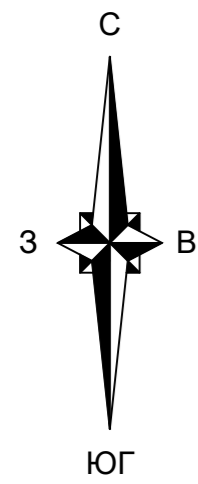
**РЕМАРК**  
ПРОЕКТНО-КОНСТРУКТОРСКОЕ БЮРО  
Санкт-Петербург

Согласовано

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

# Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование показателей по генплану	Примечания
1	Здание гостиничного обслуживания	
1.1	Подземная автостоянка	104 м-м
2	Парковочные места	19 м-м



## Условные обозначения

- Красные линии
- Граница земельного участка
- Контур встроенно-пристроенной подземной автостоянки
- Здания и сооружения проектируемые
- нависающая часть здания
- Здания и сооружения существующие
- Проезд
- Тротуар
- Озеленение
- Озеленение на эксплуатируемой кровле подземной автостоянки
- Открытая парковочная система на 2 машино-места
- Парковочное место для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске
- В-В-В-В- Водопровод с колодцем
- К-К-К-К- Канализация хозяйственно-бытовая с колодцем
- К-К-К-К- Канализация ливневая с колодцем
- Теплосеть
- Кабельные линии сетей связи
- ТП Трансформаторная подстанция

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

<b>36/08-ПЗУ</b>							
СПб, Ленинский пр., дом 153, (участок 1), кадастровый номер земельного участка 78:14:0007553:29							
1	-	ЗАМ	210-21		11.21		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		
					Здание гостиничного обслуживания		
					Сводный план инженерных сетей М 1:500		
Разработал	Шумович				Стадия	Лист	Листов
Проверил					П	7	
Н. контроль	Макушкин				<b>РЕМАРК</b> ПРОЕКТО-КОНСТРУКТОРСКОЕ БЮРО Санкт-Петербург		
Формат А2							