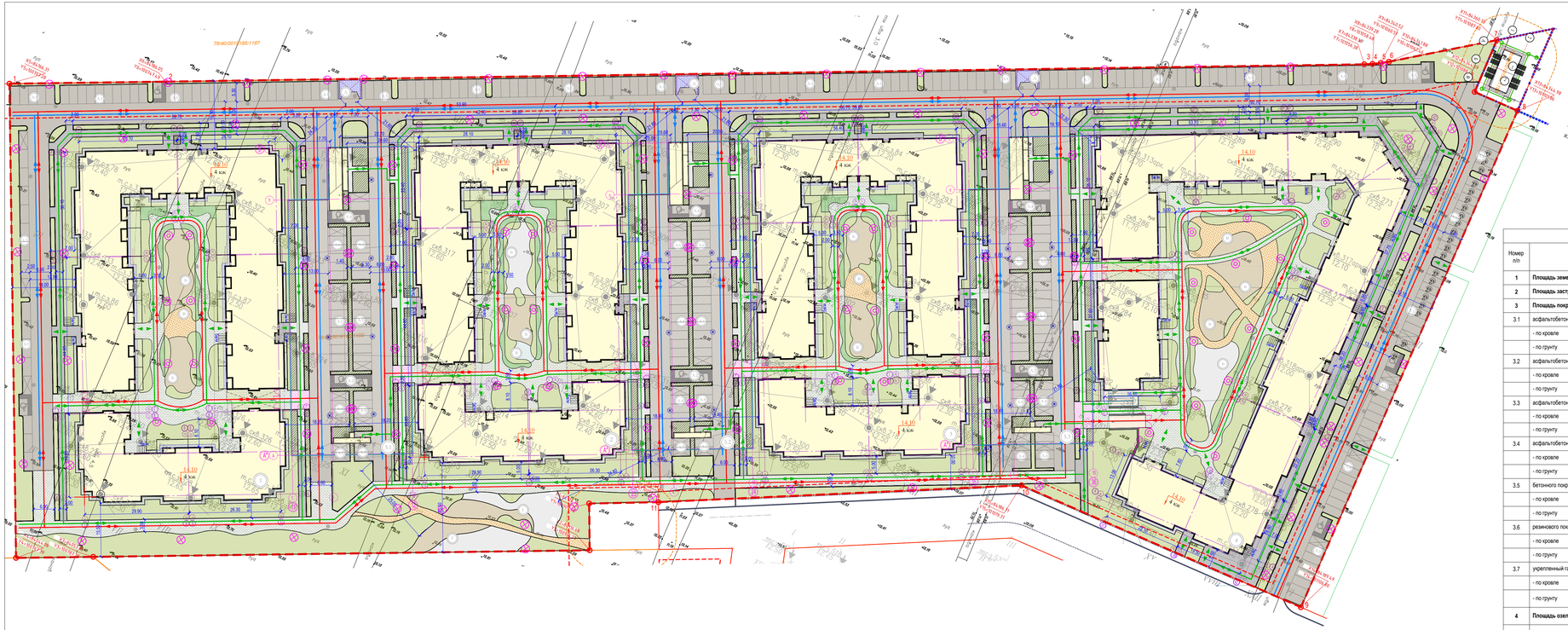

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Жилой дом (секция 1.1 - 1.6)	проект., 4-этажн., включая мансардный этаж
2	Жилой дом (секция 2.1 - 2.6)	проект., 4-этажн., включая мансардный этаж
3	Жилой дом (секция 3.1 - 3.6)	проект., 4-этажн., включая мансардный этаж
4	Жилой дом (секция 4.1 - 4.8)	проект., 4-этажн., включая мансардный этаж
5.1	Подземный пристроенный гараж (автостоянка) П1	проект., 1-этажн., на 99 машино-мест
5.2	Подземный пристроенный гараж (автостоянка) П2	проект., 1-этажн., на 99 машино-мест
5.3	Подземный пристроенный гараж (автостоянка) П3	проект., 1-этажн., на 99 машино-мест

ВЕДОМОСТЬ ПЛОЩАДОК

Номер на плане	Наименование	Примечание
А.1	Открытая автостоянка на 10 м/мест	проектируемая
А.2	Открытая автостоянка на 2 м/места	проектируемая
А.3	Открытая автостоянка на 3 м/места	проектируемая
А.4	Открытая автостоянка на 4 м/места	проектируемая
А.5	Открытая автостоянка на 5 м/мест	проектируемая
А.6	Открытая автостоянка на 6 м/мест	проектируемая
А.7	Открытая автостоянка на 7 м/мест	проектируемая
А.8	Открытая автостоянка на 8 м/мест	проектируемая
А.9	Открытая автостоянка на 9 м/мест	проектируемая
Б	Детская площадка	проектируемая
В	Площадка для отдыха взрослых	проектируемая
Г	Спортивная площадка	проектируемая
Д	Площадка для КГМ	проектируемая

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Номер п/п	Наименование	Ед.изм.	Количество ФАКТ/СУЩ
1	**Площадь земельного участка по ГПЗУ**	м²	**53931**
2	**Площадь застройки надземной части**	м²	**15466.55**
3	**Площадь покрытий, в т.ч.:**	м²	**25633.45**
3.1	асфальтобетонного покрытия проездов, в т.ч.:	м²	**13135.0**
	- по кровле	м²	4984.0
	- по грунту	м²	8151.0
3.2	асфальтобетонного покрытия тротуаров, совмещенных с пожарными проездами, в т.ч.:	м²	**5181.0**
	- по кровле	м²	206.0
	- по грунту	м²	4975.0
3.3	асфальтобетонного покрытия тротуаров, в т.ч.:	м²	**3827.0**
	- по кровле	м²	1373.4
	- по грунту	м²	2453.6
3.4	асфальтобетонного покрытия отмостки, в т.ч.:	м²	**757.0**
	- по кровле	м²	-
	- по грунту	м²	757.0
3.5	бетонного покрытия контейнерных площадок, в т.ч.:	м²	**87.0**
	- по кровле	м²	-
	- по грунту	м²	87.0
3.6	резинового покрытия площадок, в т.ч.:	м²	**2083.5**
	- по кровле	м²	-
	- по грунту	м²	2083.5
3.7	укрепленный газон, в т.ч.:	м²	**563.0**
	- по кровле	м²	—
	- по грунту	м²	563.0
4	**Площадь озеленения, в т.ч.**	м²	**11627.0**
4.1	набивного покрытия площадок и пешеходных дорожек, в т.ч.:	м²	**570.0**
	- по кровле	м²	-
	- по грунту	м²	570.0
4.2	покрытия зелеными насаждениями, в т.ч.:	м²	**11057.0**
	- по кровле	м²	1775.0
	- по грунту	м²	9282.0
5	**Площадь под подпорными стенками, пандусами**	м²	**98.0**
6	**Площадь палисадников**	м²	**1106.0**

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- красные линии
- 1 - 11 — номера характерных точек красных линий
- линии отступа от красных линий, определенные в составе проекта межевания территории, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 29.11.2019 N834
- охранная зона
- граница участка
- проектируемый жилой корпус / подземный пристроенный гараж
- проезд в асфальтобетонном покрытии по грунту / по кровле
- тротуар в плиточном покрытии с возможностью проезда спец техники по грунту / по кровле
- тротуар в асфальтобетонном покрытии по грунту / по кровле
- отмостка по грунту
- территория, покрытая зелеными насаждениями по грунту / по кровле
- укрепленный газон с возможностью проезда спец техники
- площадки / пешеходные дорожки в набивном покрытии
- площадка в резиновом покрытии
- бетонное покрытие контейнерной площадки для КГМ
- пандусная часть с уклоном не более 5%
- подпорная стена
- бортовой камень БР 100.30.15
- бортовой камень БР 100.20.8
- металлический ограничитель
- парковочное место для индивидуального автотранспорта, габаритами 5.3x2.5м.
- парковочное место для индивидуального автотранспорта инвалидов, габаритами 5.3x2.5м
- парковочное место для индивидуального автотранспорта инвалидов на кресле-коляске, габаритами 6.0x3.6м
- 3,6 — парковочное место стоянки (размещения) электромобиля и (или) гибридных автомобилей, с оборудованием места для зарядки, габаритами 5.3x2.5м.
- контейнерная площадка для сбора крупногабаритного мусора
- палисадник
- 5м×W — место для хранения велосипедного транспорта габаритом 0.5x2 м (секция на 5 в/м)
- ограждение территории, калитка/ворота
- светильник на опорах
- светильник торцевого типа
- направление движения спецтехники
- направление движения легового транспорта
- направление движения пешеходов
- сна.тсз 2.6 — N скважины, совмещенной с ТСЗ; абс. отм. устья
- сна.85б0 2.9 — N архивной скважины; абс. отм. устья
- сна.6 2.9 — N скважины; абс. отм. устья
- 1—1 — линия разреза

Примечание
Количество этапов строительства - 1

1.Плановo-высотная съемка произведена от пунктов полигонометрии: с кривизной к пунктам полигонометрии: 1499, 2917, 8960, 9014.

2.Подземные коммуникации нанесены по данным полевого обследования, архивным материалам, в согласованиях с эксплуатирующими организациями.

3. Экспликации колодцев подземных сооружений составлена пояснительно.

Предусмотреть охранные зоны геодезических пунктов согласно Постановлению Правительства РФ от 21.08.2019г. №1080 "Об охранных зонах пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети"

Санкт-Петербург
3-й Предпортовый проезд, д.12, корп.1, офис 384

ООО "ТОПО-ГЕОДЕЗИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ"
Свид. СРО -И-028-13052010 от 22.01.2013 г.

Заказчик: ООО «Специализированный Застройщик «Санкт-Доходъ»
Объект: для дальнейшего проектирования
Площадь съемки: 42.00 га/
Адрес: СПб, м. Старая, м. Красносельское, уч. 2, кадастровый номер 78:40:0019185:1170, м. Старая, м. Красносельское, уч. 3, кадастровый номер 78:40:0019185:1189, м. Старая, м. Красносельское, уч. 4, кадастровый номер 78:40:0019185:1190, м. Старая, м-н Бадаевский, уч.1, кадастровый номер 78:40:0019185:1191, м. Старая, м-н Бадаевский, уч.6, кадастровый номер 78:40:0019185:1192, м. Старая, м-н Бадаевский, уч. 8, кадастровый номер 78:40:0019185:1193, м. Старая, м-н Бадаевский, уч. 10, кадастровый номер 78:40:0019185:1171, м. Старая, м-н Бадаевский, уч. 12, кадастровый номер 78:40:0019185:1180, м. Старая, м-н Бадаевский, уч. 16, кадастровый номер 78:40:0019185:1178

Уведомление 3723-20 от 07.07.2020 г. Комитета по градостроительству и архитектуре администрации Санкт-Петербурга
Масштаб 1:500
Исх. № 843 по книге № 1

Составлен по материалам съемки — Плановой части / Высотной части / Подземных сооружений — на июнь 2020 г.
Координаты - местная 1964г. Высота - Балтийская система

Приложение: нет
Изготовлено 1 экз. Количество листов 3 Лист 3

Ген. директор	В.П. Комаров	Составил	Е.П. Коттелева
Корректор	В.М. Жоунин	Топограф	А.А. Трифонов

АКТ ПРИЕМКИ
Топографо-геодезических работ
Специалист Комитета по градостроительству и архитектуре
Ковалев
«05» 09 2021

Санкт-Петербург
Комитет по градостроительству и архитектуре
ГЕОЛОГО-ГЕОДЕЗИЧЕСКИЙ ОТДЕЛ
Работа выполнена по уведомлению Комитета от 05.08.2020 № 3672-20
проверена и включена в изыскательский фонд Санкт-Петербурга
Составлен по этим материалам план М 1:500 топографо-геодезическая основа для проектирования
Начальник Геолого-геодезического отдела /Ершов А.С./
Работу принял /Денисов Ф.Ф./ /Худяев А.Н./ /Парфенова В.В./
«27» августа 2020г.
Рег: № 3672-20/1

РАСЧЕТ МИНИМАЛЬНОГО КОЛИЧЕСТВА МЕСТ ДЛЯ СТОЯНКИ (РАЗМЕЩЕНИЯ) ИНДИВИДУАЛЬНОГО АВТОТРАНСПОРТА В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Расчет минимального количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка, находящегося в территориальной зоне ЗР3Ц1106 выполнен в соответствии с требованиями п. 1.10 Приложения В постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 "О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга" (в ред. постановления Правительства Санкт-Петербурга от 26.02.2021№ 85):

- для куда вида разрешенного использования 2.1.1 минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта составляет 1 место на 80 м² общей площади квартир, т.е **33 598.34 м² / 80= 420 мест**.
- для куда вида разрешенного использования 3.3 минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта составляет 1 место на 70 м² общей площади (за исключением **площади** парковочных мест), т.е. 1 124,84 м² **/ 70 = 16 мест**.

Общее минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта составляет **420 + 16= 436 мест.**

В соответствии с п. 1.10.7 Приложения В ПЗЗ не менее 10% требуемых парковочных мест должны быть предусмотрены для автотранспорта инвалидов, т.е. 436 x 10% = 44 места: 30% из них должны быть предусмотрены для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске, т.е. 44 x 30 = 13 мест.

В соответствии с п. 1.10.3 Приложения В ПЗЗ в случае подготовки документации по планировке территории (постановление Правительства Санкт-Петербурга № 811 от 03.09.2014) в границах земельного участка должно быть размещено не менее 50% от требуемого минимального количества мест для стоянки, т.е. 436 x 50% = 218 мест. При этом не менее 12,5% от требуемого минимального количества мест для стоянки должно быть размещено на открытых парковках в границах земельного участка, т.е. 436 x 12,5% = 55 мест, из них 10% должны быть выделены для специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске, т.е. 55 x 10% = 5 мест.

В соответствии с п. 1.10.9 Приложения В ПЗЗ при организации мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах жилых зон многоквартирных домов должны быть предусмотрены места для стоянки (размещения) электромобилей (гибридных автомобилей из расчета 1 место на 1600 м² общей площади квартир с оборудованием места для их зарядки, т.е. **33 598,34 м² / 1 600 = 21 место с зарядкой для электромобилей** (в т.ч. не менее 2 мест для автотранспорта инвалидов, из них 1 место для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске) .

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга № 834 от 29.11.2019 «Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной: Бадаевской подземной линией ПЗГ 330 кВ, перспективным продолжением пр. Ветеранов, в Петродворцовом районе", на земельном участке №6 по ГПТГ предусматривается размещение 297 м/мест в подземном пристроенном гараже (автостоянке) и организация открытых стоянок не менее чем на 365 парковочных мест. Количество мест для автотранспорта МГН составляет 54 места.

Таким образом, общее минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах участка должно составлять не менее 662 места (в т.ч. 54 места для автотранспорта инвалидов, из них 16 мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске), из них не менее 297 м/мест должно быть размещено в подземном пристроенном гараже (автостоянке), также не менее 365 парковочных мест - на открытых парковках, в т.ч. не менее 54 мест для автотранспорта инвалидов, из них 16 мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске .

Предусмотренное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах участка составляет **663** места, из них:

- **297** м/мест в подземном пристроенном гараже;
- **366** парковочных мест на открытых стоянках (в т.ч. **55** мест для автотранспорта инвалидов, из них **17** мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске).

Для размещения электромобилей (или) гибридных автомобилей 21 парковочное место оборудовано местом для зарядки, которые размещаются на открытой автостоянке в границах земельного участка.

Посадка проектируемых объектов капитального строительства выполнена в соответствии с требованиями Приложения В ПЗЗЗ:

- минимальный предусмотренный отступ 19.5 м вокл жилых домов на участке от северо-западной границы регламентирован п. 1.6.3.2 – земельный участок является смежным с территориямежмежевыми участками), расположенным в границе территориальных зон, градостроительным регламентом которых не установлены виды разрешенного использования, предусматривающие размещение объектов капитального строительства, не менее 3 м.
- минимальный предусмотренный отступ 5.5 м вокл домов (секция 4.1 - 4.8) и 10.0 м. вокл домов (секция 3.1 - 3.6) от южной границы регламентирован п. 1.6.5 - минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений и сооружений, совпадающих с внутриквартальными проездами и/или красными линиями уширенных проездов, определяется по формуле 1.отступ=10-1.проезда/2.

Минимальный отступ определен, как 10 - ширина проезда в красных линиях / 2, т.е 10-15/2=10-7.5=2.5 м;

- минимальный предусмотренный отступ 19 м вокл домов (секция 4.1 - 4.8) от восточной границы регламентирован п. 1.6.3.2 – земельный участок является смежным с территориямежмежевыми участками, расположенным в границе территориальных зон, градостроительным регламентом которых не установлены виды разрешенного использования, предусматривающие размещение объектов капитального строительства, не менее 3 м.
- минимальный предусмотренный отступ 18 м вокл домов (секция 1.1 - 1.6) от юго- западной границы регламентирован п. 1.6.3.1 – по границам смежных земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не образованы, не менее 10 метров.
- минимальный предусмотренный отступ 15.5 м вокл домов (секция 1.1 - 1.6), 25.5 м вокл домов (секция 2.1 - 2.6) от юго-восточной границы регламентирован п. 1.6.3.1
- по границам смежных земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не образованы, не менее 10 метров.

РАСЧЕТ МИНИМАЛЬНО ДОПУСТИМОЙ ПЛОЩАДИ ОЗЕЛЕНЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Расчет минимально допустимой площади озеленения земельного участка №6 по ГПТГ выполнен в соответствии с требованиями п. 1.9 Приложения В постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 "О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга" (в ред. постановления Правительства Санкт-Петербурга от 26.02.2021 № 85): для куда вида разрешенного использования 2.1.1 минимальная площадь озеленения составляет 20 м² на 100 м² общей площади квартир, т.е **33 598,34** м² x 23 / 100 = **7 727,6м²**, и 15 м² на 100 м² общей площади встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений, т.е. 1 124,84 м² x 15 / 100 = **168,7 м²**, , для пристроенного подземного гаража (куд 2.7.1) - 15% земельного участка, площадь которого определяется по формуле:

$Z=C \times A / B$, где

Z - часть земельного участка, занимаемая видом разрешенного использования, для которой осуществляется расчет озеленения;
C - общая площадь объекта капитального строительства или его части, занимаемая видом разрешенного использования, составляет **8540,3** м²;

A - площадь земельного участка, составляет **53 931.0** м²;
B - общая площадь объекта (объектов) капитального строительства на земельном участке, составляет **17 674,6м²**.

$Z=8\,540{,}3 \times 53\,931{,}0 / 74\,674{,}6 = 6174{,}4$ м²
Минимальная площадь озеленения для куда 2.7.1 составляет 6174,4 x 0.15 = **926,2** м².

Общая минимально допустимая площадь озеленения составляет 7 727,6 + 168,7 + 926,2 = **8 822,5** м².
В соответствии с п. 1.9.9 Приложения В ПЗЗЗ при образовании земельных участков для размещения многоквартирных домов площадь озеленения земельного участка может быть уменьшена не более чем на 30% от площади необходимого озеленения земельного участка, в случае если в соответствии с документацией по планировке территории (постановление Правительства Санкт-Петербурга № 834 от 29.11.2019) в границах квартала предусмотрено образование земельного участка для размещения зелёных насаждений общего пользования, не включенного в перечень зелёных насаждений общего пользования городского и местного значения, утвержденный Законом Санкт-Петербурга. В соответствии с данными табл.21 п. 10.2 того 2 ГПТГ, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга № 834 от 29.11.2019, на территории общего пользования в границах квартала 2 предусмотрены земельные участки общего пользования для размещения элементов озеленения с кодом использования 12.0.2 - благоустройство территории. В соответствии с данными табл. 10.2 того 2 ГПТГ в границах участка 6 по ГПТГ необходимо разместить **не менее 11 627 м².**

Проектируемая площадь озеленения в границах проектирования составляет **11 627 м²**

РАСЧЕТ МИНИМАЛЬНОГО КОЛИЧЕСТВА МЕСТ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ ВЕЛОСИПЕДНОГО ТРАНСПОРТА НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

Расчет минимального количества мест для хранения велосипедного транспорта на земельном участке №6 по ГПТГ выполнен в соответствии с требованиями п. 1.13 Приложения В постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 "О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга" (в ред. постановления Правительства Санкт-Петербурга от 26.02.2021 № 85):

- для куда вида разрешенного использования 2.1.1 минимальное количество мест для хранения велосипедного транспорта составляет 1 место на 280 м² общей площади квартир, т.е. **33 598,34 м² / 280 = 120 мест**;
- для куда вида разрешенного использования 3.3 минимальное количество мест для хранения велосипедного транспорта составляет 1 место на 100 м² общей площади, т.е. 1 124,84 м² / 100 = 11 мест.

Общее минимальное количество мест для хранения велосипедного транспорта составляет 120 + 11 = 131 место.
В соответствии с данными табл. 30 п. 11.10 того 2 ГПТГ, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга № 834 от 29.11.2019, общее минимальное количество мест для хранения велосипедного транспорта должно быть не менее **160**.
Предусмотренное количество мест для хранения велосипедного транспорта в границах участка составляет **160** мест.

* - 600 м² покрытий приступтуют в площади застройки в виде покрытий под арками и навесными частями жилых секций;
** - 346 м² указанных частя подземного пристроенного гаража (автостоянки) учтено в площади застройки подземной части, выступающей за абрис здания на уровне земли;

Кигп= Sобщ.кв. / (Sуч- Sзастр.пр.-Sозел.пр.), Кигп = 33598,34 / (62001 - 8 684,45 - 926,2) = 0.76, что соответствует требованиям абзаца 2 п. 1.5.3 Приложения В ПЗЗ (максимальное значение коэффициента использования территории - 2.0);

| | | |