

СРО-П-1176-19102012  
СВИДЕТЕЛЬСТВО № ВРОП-7802868517/09

Заказчик: ООО «Коммандантский 9»

Проектировщик: ООО «ГЭМ Инжиниринг»

**“Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и  
встроенно-пристроенным гаражом, расположенный по адресу: г.Санкт-  
Петербург, ул.Пионерская, д.53. Кадастровый номер земельного участка  
78:07:0003157:2349**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

*Раздел 2 “Схема планировочной организации земельного участка”*

*Схема планировочной организации земельного участка*

**КМ-103\_21-1-3-ПЗУ**

**Том 2**

СРО-П-1176-19102012  
СВИДЕТЕЛЬСТВО № ВРОП-7802868517/09

Заказчик: ООО «Коммандантский 9»

Проектировщик: ООО «ГЭМ Инжиниринг»

**“Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и  
встроенно-пристроенным гаражом, расположенный по адресу: г.Санкт-  
Петербург, ул.Пионерская, д.53. Кадастровый номер земельного участка  
78:07:0003157:2349**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

*Раздел 2 “Схема планировочной организации земельного участка”*

*Схема планировочной организации земельного участка*

**КМ-103\_21-1-3-ПЗУ**

**Том 2**

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ В.В. Парадник

М.П.

Главный инженер проекта

\_\_\_\_\_ А.М. Бельков

Обозначение	Наименование	Примечание
КМ-103_21-ПЗУ-С	Содержание тома	2
КМ-103_21-ПЗУ.ПЗ	Пояснительная записка	3-13
КМ-103_21-ПЗУ л.1	Ситуационный план. М 1:2000	14
КМ-103_21-ПЗУ л.2	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500	15
КМ-103_21-ПЗУ л.3	План организации рельефа. М 1:500	16
КМ-103_21-ПЗУ л.4	План земляных масс. М 1:500	17
КМ-103_21-ПЗУ л.5	План благоустройства территории. М 1:500	18
КМ-103_21-ПЗУ л.6	Сводный план инженерных сетей. М 1:500	19

Общее число листов - 19

Согласовано			
Взам. Инв. №			
Подп. и дата			
Инв. № подл.			

КМ-103\_21-1-3-ПЗУ-С

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
	Разработал	Козинец			09.22
	ГИП	Бельков			09.22
	Н. Контр.	Кузнецов			09.22

Содержание тома

Стадия	Лист	Листов
П	1	1

GLOBAL EM  
GROUP OF COMPANIES  
ООО «ГЭМ Инжиниринг»

## Содержание

1. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства .....	2
2. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка .....	2
3. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами.....	3
4. Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объектов капитального строительства .....	5
5. Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод.....	6
6. Описание организации рельефа вертикальной планировкой .....	6
7. Описание решений по благоустройству территории .....	7
8. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства.....	11

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

КМ-103\_21-1-3-ПЗУ.ПЗ

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Козинец				09.22
ГИП	Бельков				09.22
Н. Контр.	Кузнецов				09.22

Пояснительная записка

Стадия	Лист	Листов
П	1	11

GLOBAL EM  
GROUP OF COMPANIES  
ООО «ГЭМ Инжиниринг»



## **1. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства**

Объект "Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным гаражом, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Пионерская, д.53. Кадастровый номер земельного участка 78:07:0003157:2349

Участок ограничен:

- На северо-западе – существующим жилым комплексом
- На западе – территорией Силовой подстанции фабрики «Красное знамя»
- На юге и юго-западе – Пионерской улицей
- На востоке – территорией существующей застройки смешанного типа
- На северо-востоке – Большой Разночинной улицей

Территория участка является застроенной зданиями фабрики «Красное знамя».

На участке находится Объект «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» принят под охрану государства как объект культурного наследия (ОКН) регионального значения на основании распоряжения КГИОП от 20.08.2021 №153-рп.

Инженерно-геодезические изыскания на объекте были выполнены в декабре 2020 года Закрытым Акционерным Обществом "ЛентИСИЗ".

Рельеф участка равнинный. Территория участка ровная, спланированная. Угла наклона площадки изысканий не наблюдается. Минимальная высотная отметка 2,06, максимальная высотная отметка равна 3,04. Максимальный перепад высот на всей территории изысканий не превышает 1.0 метра.

Гидрография на участке не представлена.

Растительность на территории изысканий представлена рядами древесных насаждений с преобладанием липы, вдоль улицы Большая Разночинная. Внутриквартальные скверы озеленены каштанами и черёмухой. Свободные от покрытий площади оформлены газонами.

Инженерно-геологические изыскания проводились ЗАО «ЛентИСИЗ» по договору 331-21 (шифр: КМ-103\_21-ИГИ) от 06 октября 2021 г.

## **2. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка**

Схема земельного участка решена в соответствии с санитарными и противопожарными

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	<b>КМ-103_21-1-3-ПЗУ.ПЗ</b>	Лист
							2

требованиями. Компоновка схемы учитывает особенности участка застройки и решена с максимально возможным использованием территории.

Территория объекта не расположена в санитарно-защитной зоне существующих других объектов. Проектируемый объект не накладывает санитарных разрывов на соседние территории.

### **3. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами**

Схема земельного участка решена в соответствии с санитарными и противопожарными требованиями. Компоновка схемы учитывает особенности участка и решена с максимально возможным использованием территории.

В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга (Закон Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99) территория проектирования расположена в следующих функциональных зонах:

*Д – зона общественно-деловой застройки*

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (с изменениями от 27.02.2021 согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга № 85) территория проектирования располагается в следующей территориальной зоне:

*ТД1-1\_1 – Общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры.*

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 №820-7 “О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон”:

*Объединенная зона охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга – Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия Санкт-Петербурга ОЗРЗ-2(07)01.*

Проектом строительство двух корпусов многоквартирного жилого дома с включением встроенных помещений: офисов, магазинов, выставочных залов и автостоянки.

В здании предполагаются следующие виды использования – 2.5. Среднеэтажная жилая

Взам. инв №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

**КМ-103\_21-1-3-ПЗУ.ПЗ**

Лист

3

застройка, 2.6. Многоэтажная жилая застройка, 4.4 Магазины, 4.1 Деловое управление, 3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности. Основной вид использования из перечисленных – 2.5 и 2.6 среднеэтажная и многоэтажная жилая застройка.

Для функционирования здания проектом предусмотрено благоустройство территории:

- Организация пешеходной зоны с доступом в здание
- Организация пешеходной зоны вдоль главного фасада от Пионерской улицы до Б.Разночинной улицы с целью сохранения исторического пешеходного направления
- Озеленение части территории
- Организация возможности подъезда пожарной техники
- Организация заезда на территорию и автостоянок
- Устройство открытых лестниц на перепаде высот, дублирующиеся пандусами для инвалидов на кресле-коляске так как вход в здание ОКН находится ниже отметок участка и близлежащих улиц.

Заезд на территорию запроектирован с Пионерской улицы по асфальтированному проезду. А так же предусмотрен заезд в подземный паркинг с Б. Разночинной улицы. Пешеходные тротуары с возможностью проезда пожарной техники соединены с внешними проездами.

Для выполнения работ по реставрации, организации места под строительный городок, с дальнейшим благоустройством данной территории предусматривается снос (демонтаж) зданий согласно проекту организации работ по сносу объекта капитального строительства (КМ-103\_21-1-3-ПОД).

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

							<b>КМ-103_21-1-3-ПЗУ.ПЗ</b>	Лист
								4
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

#### 4. Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объектов капитального строительства

Наименование	Ед.изм.	Показатель	Примечание	
Площадь земельного участка 78:07:0003157:2349	м <sup>2</sup>	36591		
Площадь территории ОКН	м <sup>2</sup>	9362,53		
Территория под новое строительство	м <sup>2</sup>	27228,47		
Площадь застройки надземной части здания	м <sup>2</sup>	8143,39		
Площадь застройки с учетом контура подземных ограждающих конструкций	м <sup>2</sup>	13447,93		
Площадь застройки существующих зданий	м <sup>2</sup>	344,9		
Площадь территории под размещение 3х БКТП	м <sup>2</sup>	108		
Площадь территории под размещение котельной	м <sup>2</sup>	190		
Площадь для размещения лестниц на рельефе и пандусов	м <sup>2</sup>	377,98		
Площадь проездов и автостоянки, в том числе	м <sup>2</sup>	1440,1		
на земле	м <sup>2</sup>	1116,08		
на эксплуатируемой кровле подземного паркинга	м <sup>2</sup>	201,89		
под аркой		122,13		
Площадь тротуара, в том числе	м <sup>2</sup>	1900,51		
на земле	м <sup>2</sup>	806,42		
на эксплуатируемой кровле подземного паркинга	м <sup>2</sup>	461,75		
под аркой		69,83		
тротуар на плите возле ОКН		562,51		
Площадь тротуара с возможностью проезда пожарной техники	м <sup>2</sup>	6690,85		
на земле	м <sup>2</sup>	4132,85		
на эксплуатируемой кровле подземного паркинга	м <sup>2</sup>	2558		
под аркой		334,33		
Площадь отмостки ОКН	м <sup>2</sup>	78,93		
Площадь отмостки многоквартирных жилых домов	м <sup>2</sup>	337,45		
на земле	м <sup>2</sup>	51,44		
на эксплуатируемой кровле подземного паркинга	м <sup>2</sup>	286,01		
Площадь площадок с резиновым покрытием	м <sup>2</sup>	367,05		
Площадь площадок с грунтово-гравийным/песчаным/мульчированным покрытием	м <sup>2</sup>	856,44		
Площадь газона	м <sup>2</sup>	6499,67		
на земле	м <sup>2</sup>	4702,97	20,34%	63,20%
на эксплуатируемой кровле подземного паркинга	м <sup>2</sup>	1796,7		24,15%
Площадь грунтово-гравийного покрытия с возможностью проезда пожарной техники	м <sup>2</sup>	85,16		

Взам. инв №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

КМ-103\_21-1-3-ПЗУ.ПЗ

Лист

5

## **5. Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод**

Основные задачи инженерно-технических мероприятий:

- подготовка территории под строительство дорог, сооружений;
- выравнивание поверхности участка по проектным отметкам, вертикальная планировка и организация рельефа;
- организация поверхностного стока дождевых и талых вод;

Согласно техническому отчёту по результатам инженерно-экологических изысканий по результатам токсикологических исследований почвогрунта в соответствии с приказом МПР России № 536 от 04.12.2014г. [23] установлен класс опасности отхода – V.

По степени эпидемической опасности исследованная почва в соответствии с СанПиН 1.2.3685-21 [20] относится к категории «чистая».

## **6. Описание организации рельефа вертикальной планировкой**

При разработке проекта вертикальной планировки решаются следующие задачи: оценка существующего рельефа по топографическому плану М 1:500, выполненному ЗАО «ЛЕНТИСИЗ» в декабре 2020 г.;

- увязка проектируемых высотных отметок на участке с высотными отметками на соседних участках;
- обеспечение нормативных продольных и поперечных уклонов проездов, тротуаров и площадок для удобного и безопасного движения транспорта и пешеходов на территории;
- уклоны тротуарам поперечный – 10-20%, продольный не превышает 40 % для возможности беспрепятственного прохода МГН.

План организации рельефа разработан на топосъемке в масштабе М 1:500 методом проектных отметок.

За отм. 0,000 корпуса 1 принята отметка чистого пола 1го этажа, что соответствует абсолютной отметке +2,73, для корпуса 3 принята отметка чистого пола 1го этажа соответствует отметке +0,100, что соответствует абсолютной отметке +2,83. Для здания

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	<b>КМ-103_21-1-3-ПЗУ.ПЗ</b>	Лист
							6

ОКН принята отметка чистого пола 2-ого этажа, что соответствует абсолютной отм. +5,11. Пол 1го этажа находится на отметке -3,420, что соответствует абсолютной отметке +1,69.

Поверхностный водоотвод атмосферных осадков на территории решен при помощи системы водоотводных лотков с подключением в закрытую систему централизованной канализации. Система лотков представлена как в обычном, так и в каскадном исполнении для сбора воды с условно ровной поверхности и отведения ее через пескоуловитель в канализацию. Дождевая вода отводится от стен здания в сторону установленных водоотводных лотков.

Для безопасного движения маломобильных групп населения проектом предусмотрены локальные съезды с тротуаров (понижение бортового камня), высотой не более 1,4 см. В остальных местах превышение бортового камня над проездом составляет 0,10-0,20 м для БР 100.30.15 и 0,20-0,45 см для БР600.60.20.

Высота бортовых камней по краям пешеходных путей на участке вдоль газонов и озелененных площадок принят не более 0,05 м согласно п.5.1.9 СП59.13330.2020.

## 7. Описание решений по благоустройству территории

На территорию участка проектом предусмотрен въезд с юго-запада участка и въезд в подземный паркинг с северо-востока. Проезд внутриплощадочный шириной 6,0 м выполнен с покрытием из асфальта. Проезд с улицы к въезду в паркинг шириной 7,4-7,85 м выполнен с покрытием из асфальта.

Пожарные тротуары шириной не менее 3,5 м. Покрытие тротуара – мощение тротуарной плиткой высотой 0,06 м и 0,08 м. Ширина швов между плитками мощения не превышает 10 мм (4-7 мм).

Между зданием ОКН и корпусом 1 проходит пешеходный маршрут соединяющий Пионерскую улицу и Большую Разночинную улицу. Ширина тротуара не менее 4,2 м.

На территории в местах резкого изменения рельефа устанавливаются лестницы, дублирующиеся пандусами для организации доступной среды для инвалидов.

### Расчет площади озеленения территории в границах земельного участка

Согласно приложению 8 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (с изменениями от 26.02.2021 согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга № 85) минимальная площадь озеленения составляет 20% земельного участка, но не менее 15 кв.м. на участок.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	<b>КМ-103_21-1-3-ПЗУ.ПЗ</b>	Лист
							7

Наименование объекта	Вид использования	Норма расчета по ПЗЗ	Необходимое количество, м <sup>2</sup>
среднеэтажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.5,2.6	20% земельного участка	36591*20%=7318,2

По проекту площадь озеленения составляет 4702.97 м<sup>2</sup>+856.44+85.16 без подземных сооружений +1796,7 м<sup>2</sup> на эксплуатируемой кровле подземного гаража =7441,27 м<sup>2</sup>

Площадь озеленения на застроенной части - на эксплуатируемой кровле подземного гаража 1796,7 м<sup>2</sup> составляет 24,15% от суммарной площади озеленения. Т.о. толщина грунта на более чем половине площади озеленения на эксплуатируемой кровле будет 1,5 м.

Расчет количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка

Согласно приложению 8 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (с изменениями от 26.02.2021 согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга № 85) минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка составляет.

Наименование объекта	Вид использования	Норма расчета по ПЗЗ	Необходимое количество машино-мест
среднеэтажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.5,2.6	1 место на 120 кв. м общей площади квартир	32733,49/120=273
Магазины	4.4. Магазины	для объектов общей площадью от 500 до 1300 кв. м - 1 место на 60 кв. м общей площади (за исключением площади машино-мест)	900,4/60=15
Офисы**	4.1 Деловое управление	1 место на 70 кв. м общей площади (за исключением площади машино-мест)	541,16/70*0,7=6
	3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (250 м <sup>2</sup> )	1 место на 5 работников, а также 1 место на 40 одновременных посетителей при их максимальном количестве	15/5=3*0,7=2 70/40=2*0,7=1

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

KM-103\_21-1-3-ПЗУ.ПЗ

Лист

8

Объекты культурно-досуговой деятельности**	3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности	1 место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве	$15/5=3*0,7=2$ $56/10=6*0,7=4$
Итого			303

*<\*> Нормативное минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта для объектов, расположенных в зоне пешеходной доступности от станции метрополитена (500 метров), может быть уменьшено на 30%.*

*Согласно прил. №8 п.1.10.7 ПЗЗ г. Санкт-Петербурга, не менее 10% м/мест (но не менее одного) должны предусматриваться для МГН, в том числе 30 % мест от указанных мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта инвалидов (но не менее одного места) должно быть выделено для специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске:*

$$303*0,1 = 30 \text{ м/мест}$$

$$30*0,3=9 \text{ м/мест для инвалида на кресле-коляске}$$

*В соответствии с СП59 количество м/мест для инвалидов на креслах-колясках  $103*0,02 + 8=10$ . Принимаем более строгую норму.*

*Для вида использования 3.6.1 необходимо  $3*0,125=1$  м/место на открытой парковке в пределах участка, в том числе 50%, т е  $1*0,5=1$  м/место для инвалидов на кресле-коляске*

*для остальных видов использования необходимо суммарно  $300*0,125=38$  м/мест на открытой парковке в пределах участка, в том числе 10%, т е  $38*0,1=4$  м/места для инвалидов на кресле-коляске*

*На участке располагается всего 341 м/мест, 38 м/мест для инвалидов, в том числе 14 мест для инвалидов на кресле-коляске:*

- в подземном гараже 293 м/места, в том числе 30 м/мест для инвалидов, в том числе 10 м/мест для инвалидов на кресле-коляске*
- на открытых автостоянках на участке 37 м/мест, в том числе 6 мест для инвалидов, 2 места из которых для инвалидов на кресле-коляске.*
- 11 гостевых м/мест для обслуживания здания ОКН, в том числе 2 места из которых для инвалидов на кресле-коляске.*

*Согласно приложению в постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 При организации мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах жилых зон многоквартирных домов должны быть предусмотрены места для стоянки (размещения) электромобиля и(или) гибридных автомобилей из расчета 1 место на 1600 кв. м*

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	<b>КМ-103_21-1-3-ПЗУ.ПЗ</b>	Лист
							9



общей площади квартир, но не менее 1 места, с оборудованием места для их зарядки.

Соответственно  $32733,49/1600=20$  м/мест для электромобилей. Все 20 м/мест располагаются на улице вдоль проездов со стороны заезда с Пионерской улицы.

Расчет количества веломест в границах земельного участка

Согласно приложению 8 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (с изменениями от 26.02.2021 согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга № 85) п. 1.13.1 и таблице 3 минимальное количество мест для хранения велосипедного транспорта составляет:

Наименование объекта	Вид использования	Норма расчета по ПЗЗ	Необходимое количество веломест
среднеэтажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.5,2.6	1 место на 280 кв. м общей площади квартир	$32733,49/280=117$
Магазины	4.4. Магазины	1 место на 40 кв. м торговой площади для объектов с площадью торгового зала менее 200 кв. м, а также 1 место на 50 работников	$900,4/40=23$ $36/50=1$
Офисы	4.1 Деловое управление	1 место на 100 кв. м общей площади (за исключением площади машино-мест)	$791,16/100=8$
Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности	1 место на 50 работников в максимальную смену, а также 1 место на 50 одновременных посетителей при их максимальном количестве	$15/50=0$ $60/50=1$
Итого			150

Все расчетные веломеста в количестве 150 шт. проектируются на территории вдоль тротуаров.

Количество мест на погрузочно-разгрузочной площадке

Согласно п. 1.11.2. приложения 8 ПЗЗ Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 кв. м на одно место.

Одно место для объектов общей площадью от 100 кв. м до 1500 кв. м и плюс одно место

Взам. инв №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

КМ-103\_21-1-3-ПЗУ.ПЗ

Лист

10

на каждые дополнительные 1500 кв. м общей площади объектов, относящихся к видам разрешенного использования «магазины» (код 4.4), «общественное питание» (код 4.6) Площадь ресторана и магазинов в объекте составляет 491,89 м<sup>2</sup> и 482,8 м<sup>2</sup>. Соответственно на участке запроектированы 2 площадки площадью по 90 м<sup>2</sup>.

На территории предусмотрены уширения тротуаров и площадки с возможностью проезда пожарной техники для обеспечения организации погрузочно-разгрузочных площадок возле объекта.

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

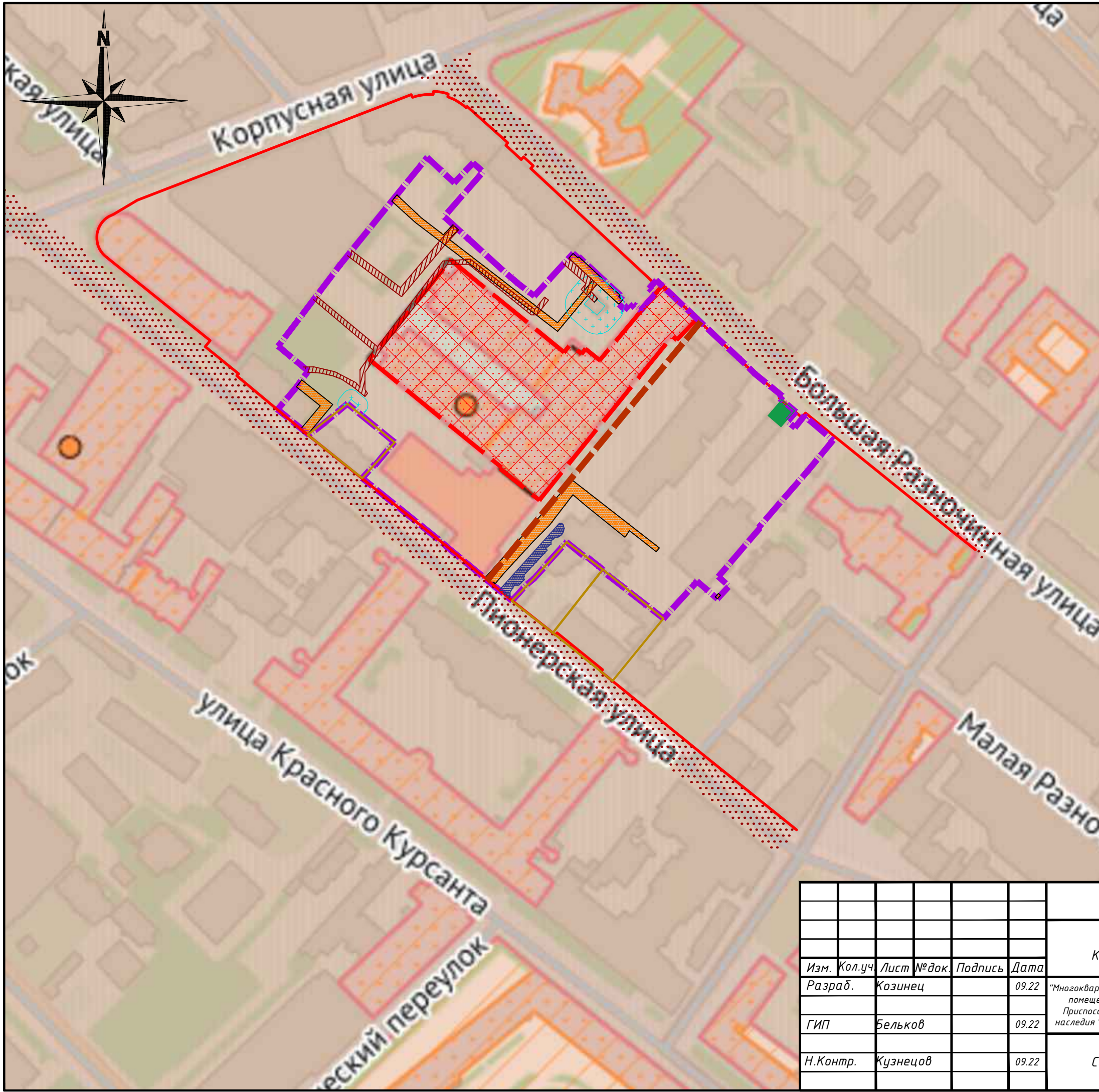
На территорию участка проектом предусмотрен въезд с юго-запада участка и въезд в подземный паркинг с северо-востока. Проезд внутриплощадочный шириной 6,0 м выполнен с покрытием из асфальта. Проезд с улицы к въезду в паркинг шириной 7,4-7,85 м выполнен с покрытием из асфальта.

В основном территория является пешеходной. Покрытие тротуара – мощение тротуарной плиткой высотой 0,06 м и 0,08 м. Ширина швов между плитками мощения не превышает 10 мм (4-7 мм).

Проезд пожарной техники осуществляется по тротуару с возможностью выдерживать нагрузку 16 т/ось. Пожарный тротуар шириной не менее 3,5 м от внешних фасадов здания. Пожарный проезд организован вдоль продольных фасадов корпусов и с возможностью заезда пожарной машины во внутренний двор. На тупиковых концах пожарного проезда организованы разворотные площадки не менее чем 15x15 м. Все пожарные проезд выполнены или согласно п.8 СП 4.13.130.2013 или согласно плану пожаротушения

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв №

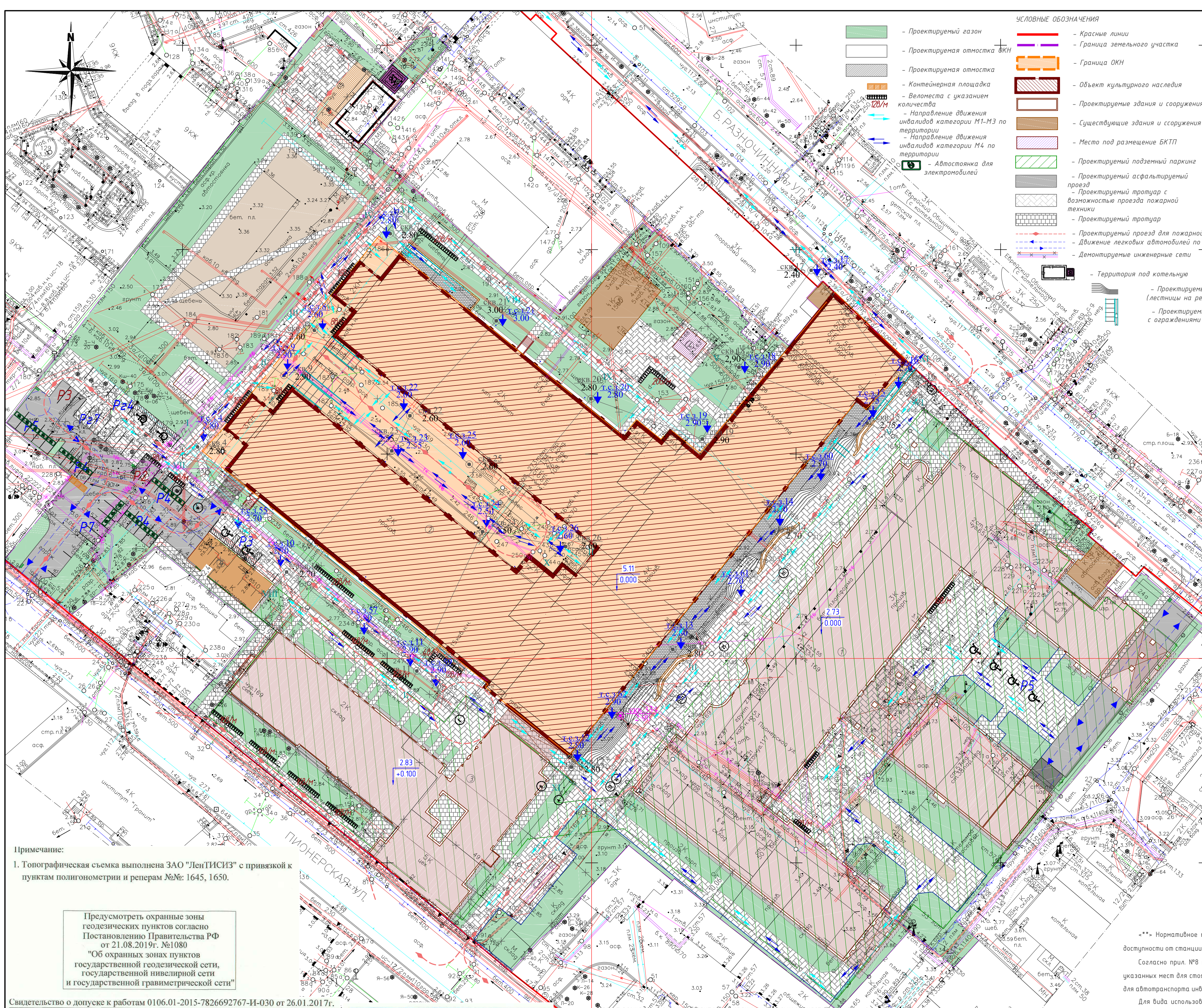
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	<b>КМ-103_21-1-3-ПЗУ.ПЗ</b>	Лист
							11



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- Граница земельного участка 78:07:0003157:2349
  - Границы, в пределах которых разрешается проектирование и проведение работ по сохранению объектов культурного наследия или их территорий (должно осуществляться по согласованию с соответствующим государственным органом охраны объектов культурного наследия, в порядке, установленном ст. 45 Федерального закона от 25.05.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации")
  - Красные линии улиц и дорог
  - Пешеходное направление в квартале 3157
  - Историческое межевание
  - Улицы (Б.Разночинная ул и Пионерская ул)
  - Право прохода и проезда
  - Объект капитального строительства в границах участка, являющийся историческим зданием ( в соотв. с Законом СПб от 24.12.2008 № 820-7)
  - Территория объекта культурного наследия, на которую действие градостроительного регламента не распространяется
  - Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений
  - Охранная зона кабельных линий электропередачи
  - Охранная зона канализационных сетей

						<b>КМ-103_21-1-3-ПЗУ</b>			
						г. Санкт-Петербург, ул. Пионерская, д.53 Кадастровый номер земельного участка 78:07:0003157:2349			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	"Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным гаражом. Приспособление под гостиницу объекта культурного наследия "Комплекс построек фабрики "Красное знамя""	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Козинец			09.22		П	1	
ГИП		Бельков			09.22				
Н.Контр.		Кузнецов			09.22	Ситуационный план. М 1:2000	<b>GLOBAL EM</b> GROUP OF COMPANIES ООО "ГЭМ Инжиниринг"		





- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- Проектируемый газон
  - Проектируемая отмостка ФКН
  - Проектируемая отмостка
  - Контейнерная площадка
  - Веломеста с указанием количества
  - Направление движения инвалидов категории М1-М3 по территории
  - Направление движения инвалидов категории М4 по территории
  - Автостанка для электромобилей
  - Проектируемые площадки различного назначения
  - Проектируемый асфальтированный проезд на эксплуатируемой кровле подземного паркинга
  - Проектируемый тротуар с возможностью проезда пожарной техники на эксплуатируемой кровле подземного паркинга
  - Проектируемый тротуар на эксплуатируемой кровле подземного паркинга
  - Проектируемый газон на эксплуатируемой кровле подземного паркинга
  - Проектируемый асфальтированный проезд по плите для въезда в гараж в ОКН
  - Проектируемое грунтово-гравийное покрытие с возможностью проезда пожарной техники
  - Проектируемая отмостка на эксплуатируемой кровле подземного паркинга
  - Демонтируемые здания, сооружения
  - Проектируемые площадки различного назначения на эксплуатируемой кровле подземного паркинга
  - Проектируемые гостевые открытые парковки для ОКН с указанием количества м²/мест
  - Проектируемые м²/места для стоянки инвалидов
  - Проектируемые м²/места для стоянки инвалидов на кресле-коляске
  - Проектируемые открытые парковки с указанием количества м²/мест
  - Проектируемые открытые парковки для въстранных коммерческих помещений с указанием количества м²/мест
  - Территория под котельную
  - Проектируемые уличные лестницы (лестницы на рельефе)
  - Проектируемые уличные лестницы с ограждениями и пандусом

- Проектируемые площадки различного назначения
- Проектируемый асфальтированный проезд на эксплуатируемой кровле подземного паркинга
- Проектируемый тротуар с возможностью проезда пожарной техники на эксплуатируемой кровле подземного паркинга
- Проектируемый тротуар на эксплуатируемой кровле подземного паркинга
- Проектируемый газон на эксплуатируемой кровле подземного паркинга
- Проектируемый асфальтированный проезд по плите для въезда в гараж в ОКН
- Проектируемое грунтово-гравийное покрытие с возможностью проезда пожарной техники
- Проектируемая отмостка на эксплуатируемой кровле подземного паркинга
- Демонтируемые здания, сооружения
- Проектируемые площадки различного назначения на эксплуатируемой кровле подземного паркинга
- Проектируемые гостевые открытые парковки для ОКН с указанием количества м²/мест
- Проектируемые м²/места для стоянки инвалидов
- Проектируемые м²/места для стоянки инвалидов на кресле-коляске
- Проектируемые открытые парковки с указанием количества м²/мест
- Проектируемые открытые парковки для въстранных коммерческих помещений с указанием количества м²/мест

Наименование	Ед.изм.	Показатель	Примечание
Площадь земельного участка 78:07:0003157:234/9	м²	36591	
Площадь территории ОКН	м²	9362,53	
Территория под новое строительство	м²	27228,47	
Площадь застройки на дзвеной части здания	м²	814,3,39	
Площадь застройки с учетом контура подземных ограждающих конструкций	м²	13447,93	
Площадь застройки существующих зданий	м²	34,9	
Площадь территории под размещение 3х БКТП	м²	108	
Площадь территории под размещение котельной	м²	190	
Площадь для размещения лестниц на рельефе и пандусов	м²	377,98	
Площадь проездов и автостанок, в том числе	м²	14,40,1	
на земле	м²	1116,08	
на эксплуатируемой кровле подземного паркинга	м²	201,89	
под аркой	м²	122,13	
Площадь тротуара, в том числе	м²	1900,51	
на земле	м²	806,42	
на эксплуатируемой кровле подземного паркинга	м²	461,75	
под аркой	м²	69,83	
тротуар на плите возле ОКН	м²	562,51	
Площадь тротуара с возможностью проезда пожарной техники	м²	6690,85	
на земле	м²	4132,85	
на эксплуатируемой кровле подземного паркинга	м²	2558	
под аркой	м²	334,33	
Площадь отмостки ОКН	м²	78,93	
Площадь отмостки многоквартирных жилых домов	м²	337,45	
на земле	м²	51,44	
на эксплуатируемой кровле подземного паркинга	м²	286,01	
Площадь площадок с резиновым покрытием	м²	367,05	
Площадь площадок с грунтово-гравийным/песчаным/мульчированным покрытием	м²	856,44	
на земле	м²	64,99,67	
на эксплуатируемой кровле подземного паркинга	м²	4702,97	20,34%
на земле	м²	1796,7	63,20%
на эксплуатируемой кровле подземного паркинга	м²	24,15%	
Площадь грунтово-гравийного покрытия с возможностью проезда пожарной техники	м²	85,16	

Расчет количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка  
 Согласно приложению в постановлении Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524. О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга (с изменениями от 26.02.2021 согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга № 85) минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка составляет:

Наименование объекта	Вид использования	Норма расчета по ПЗЗ	Необходимое количество машино-мест
среднеэтажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.5,2.6	1 место на 120 кв. м общей площади квартир	32733,49/120=273
Магазины	4.4. Магазины	для объектов общей площадью от 500 до 1300 кв. м - 1 место на 60 кв. м общей площади (за исключением площади машино-мест)	900,4/60=15
Офисы**	4.1. Деловое управление	1 место на 70 кв. м общей площади (за исключением площади машино-мест)	541,16/70=7,6
	3.4.1. Анбулаторно-поликлиническое обслуживание (250 м²)	1 место на 5 работников, а также 1 место на 40 одновременных посетителей при их максимальном количестве	15/5=3+0,7=2 70/40=2+0,7=1
Объекты культурно-досуговой деятельности**	3.6.1. Объекты культурно-досуговой деятельности	1 место на 5 работников в максимальной смену, а также 1 место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве	15/5=3+0,7=2 56/10=6+0,7=4
Итого			303

Примечание:  
 1. Топографическая съемка выполнена ЗАО "ЛЕНТИСИЗ" с привязкой к пунктам полигонометрии и реперам №№: 1645, 1650.

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

Свидетельство о допуске к работам 0106.01-2015-7826692767-И-030 от 26.01.2017г.

**ЛЕНТИСИЗ**  
 Инженерные изыскания  
 Основан в 1962 г.  
 www.lentisiz.ru

Санкт - Петербург  
 Закрытое акционерное общество «ЛЕНТИСИЗ»

Топографический план  
 Адрес: г. Санкт-Петербург, Петроградский район, ул. Пионерская, дом 53, литеры А, Ц, Ж, Щ, Е; ул. Большая Разночинная, дом 24 а, литера Г.

Уведомление №5723-20 от 17.11.20г.  
 ГГО КГА СПб  
 Шифр: 324-20  
 Арх.№:14472

Координатно-местная 1964г.  
 Высот.-Балтийская

Масштаб 1:500  
 Дата: декабрь 2020г.

Приложение: экспликация колодезей  
 Нач.отдела В.А. Усов  
 Рук.группы Е.В. Золина

Изготовлено экз. 1  
 Количество листов 1  
 Лист 1  
 Картограф О.В. Андреева  
 Топограф М.В. Яковлев

Санкт-Петербург  
 Комитет по градостроительству и архитектуре  
**ГЕОЛОГО-ГЕОДЕЗИЧЕСКИЙ ОТДЕЛ**  
 Работа выполнена по уведомлению Комитета от 17.11.20 № 5723-20  
 Составленный по этим материалам план № 506 приложен для проектирования строительства

Начальник Геолого-геодезического отдела Работу принял: /Ершов А.С./ /Денисов Ф.Ф./ /Худяков А.Н./ /Парфенова В.В./

№ 251 марта 2021г.  
 Рег. № 5723-20/1

Согласно приложению в постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524. О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга (с изменениями от 26.02.2021 согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга № 85) минимальная площадь озеленения составляет 20% земельного участка, но не менее 15 кв.м. на участок.

Наименование объекта	Вид использования	Норма расчета по ПЗЗ	Необходимое количество, м2
среднеэтажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.5,2.6	20% земельного участка	36591+20%=7318,2

По проекту площадь озеленения составляет 4702,97 м²-856,44+85,16 без подземных сооружений +1796,7 м² на эксплуатируемой кровле подземного гаража =744,127 м²  
 Площадь озеленения на застроенной части - на эксплуатируемой кровле подземного гаража 1796,7 м² составляет 24,15% от суммарной площади озеленения. Т.о. площадь озеленения на более чем половине площади озеленения на эксплуатируемой кровле будет 1,5 м.

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Многоквартирный жилой дом. Корпус 1	
2	Объект культурного наследия	Выполняется по отдельному проекту
3	Многоквартирный жилой дом. Корпус 3	
4	Место под размещение БКТП 1	
5	Существующая ТП	
6	Территория под котельную	
7	Место под размещение БКТП 2	
8	Место под размещение БКТП 3	
9	Рампа для въезда/выезда в подземный паркинг	

<<> Нормативное минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта для объектов, расположенных в зоне пешеходной доступности от станции метрополитена (500 метров), может быть уменьшено на 30%.  
 Согласно прил. №8 п.1.10.7 ПЗЗ г. Санкт-Петербурга, не менее 10% м²/мест (но не менее одного) должны предусматриваться для МГН, в том числе 30 % мест от указанных мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта инвалидов (но не менее одного места) должно быть выделено для специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске: 303\*0,1=30,3=30 м²/мест для инвалидов на кресле-коляске  
 Для вида использования 3.6.1 необходимо 3\*0,125=1 м²/место на открытой парковке в пределах участка, в том числе 50%, т.е. 1\*0,5=1 м²/место для инвалидов на кресле-коляске. Для остальных видов использования необходимо суммарно 300\*0,125=38 м²/мест на открытой парковке в пределах участка, в том числе 10%, т.е. 38\*0,1=4 м²/места для инвалидов на кресле-коляске  
 На участке располагается всего 341 м²/мест, 38 м²/мест для инвалидов, в том числе 14 мест для инвалидов на кресле-коляске:  
 - в подземном гараже 293 м²/места, в том числе 30 м²/мест для инвалидов, в том числе 10 м²/мест для инвалидов на кресле-коляске  
 - на открытых автостоянках на участке 37 м²/мест, в том числе 6 мест для инвалидов, 2 места из которых для инвалидов на кресле-коляске.  
 - 11 мест для инвалидов на кресле-коляске

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- Инженерно-геологическая выработка, ее номер
  - Абсолютная отметка устья, м
  - Точка статического зондирования, ее номер
  - Абсолютная отметка устья, м
  - Архивная выработка, ее номер по плану ФОНДА МАТЕРИАЛОВ ТГ и ИИ СПб
  - Абсолютная отметка устья архивная, м
  - Линия инженерно-геологического разреза

**КМ-103\_21-1-3-ПЗУ**

г. Санкт-Петербург, ул. Пионерская, д.53  
 Кадастровый номер земельного участка 78:07:0003157:234/9

Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Кузнецов		09.22		09.22	Инженерно-геологический план с инженерно-проектными пояснениями в строительно-проектном журнале. Приспособлен под застройку объекта культурного наследия "Железные фабрики "Красное знамя"	П	2
ГИП	Бельков		09.22		09.22	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500		
Н.Контр.	Кузнецов		09.22		09.22			

GLOBAL EM GROUP OF COMPANIES  
 ООО "ГЭМ Инжиниринг"





- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- Красные линии
  - Граница земельного участка
  - Граница ОКН
  - Объект культурного наследия
  - Место под размещение БКТП
  - Проектируемые уличные лестницы (лестницы на рельефе)
  - Проектируемые уличные лестницы с ограждениями и пандусом
  - Проектируемые открытые парковки с указанием количества м/мест
  - Проектируемые м/места для стоянки инвалидов
  - Территория под котельную
  - Проектируемый асфальтируемый проезд по плите для въезда в гараж
  - Проектируемое грунтово-гравийное покрытие с возможностью проезда пожарной техники
  - Пескоуловители в системе водоотводных лотков
  - Проектируемые здания и сооружения
  - Существующие здания и сооружения
  - Место под размещение БКТП
  - Проектируемый подземный паркинг
  - Проектируемый асфальтируемый проезд
  - Проектируемый тротуар с возможностью проезда пожарной техники
  - Проектируемый тротуар
  - Проектируемый газон
  - Проектируемая отмостка ОКН
  - Проектируемая отмостка
  - Проектируемые площадки различного назначения

Санкт-Петербург  
 Комитет по градостроительству  
 и архитектуре  
**ГЕОЛОГО-ГЕОДЕЗИЧЕСКИЙ ОТДЕЛ**  
 Работа выполнена по уведомлению  
 Комитета от 17.11.20 № 5723-20  
 проверена и включена в изыскательский  
 фонд Санкт-Петербурга  
 Составленный по этим материалам  
 план М 1:500 приложен для  
 проектирования строительства

Начальник Геолого-геодезического отдела /  
 Работу принял: /  
 « 25 » марта 2021г.  
 Пер. № 5723-20/1

Ершов А.С./  
 Денисов Ф.Ф./  
 Худнев А.Н./  
 Парфенова В.В./

Примечание:  
 1. Топографическая съемка выполнена ЗАО "ЛЕНТИСИЗ" с привязкой к пунктам полигонометрии и реперам №№: 1645, 1650.

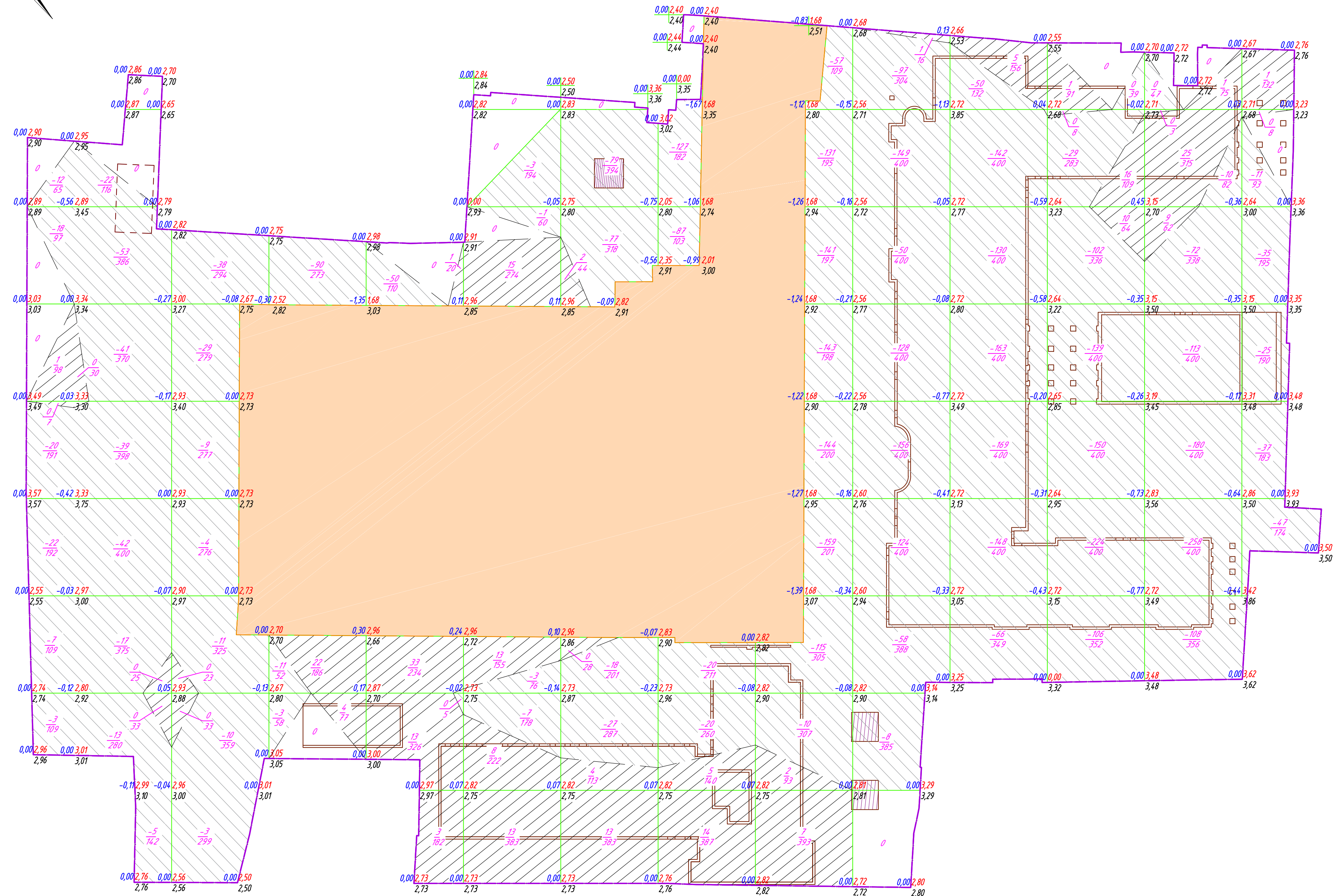
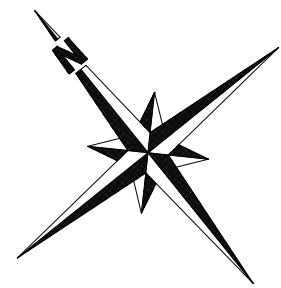
Предусмотреть охранные зоны  
 геодезических пунктов согласно  
 Постановлению Правительства РФ  
 от 21.08.2019г. №1080  
 "Об охранных зонах пунктов  
 государственной геодезической сети,  
 государственной нивелирной сети  
 и государственной гравиметрической сети"

Свидетельство о допуске к работам 0106.01-2015-7826692767-И-030 от 26.01.2017г.

<b>ЛЕНТИСИЗ</b> Инженерные изыскания Основана в 1952 г. www.lentisiz.ru		Санкт - Петербург Закрытое акционерное общество «ЛЕНТИСИЗ»	
Топографический план			
Адрес: г. Санкт-Петербург, Петроградский район, ул. Пионерская, дом 53, литеры А, Ц, Ж, Щ, Е; ул. Большая Разночинная, дом 24 а, литера Г.			
Заказчик: ООО "Командантский 9"			
Масштаб 1:500		Дата: декабрь 2020г.	
Приложение: экспликация колодцев		Изготовлено экз. 1	
Нач.отдела В.А. Усов		Количество листов 1	
Рук.группы Е.В. Золина		Лист 1	
		Картограф О.В. Андреева	
		Топограф М.В. Яковлев	

				<b>КМ-103_21-1-3-ПЗУ</b>		
				г. Санкт-Петербург, ул. Пионерская, д.53 Кадастровый номер земельного участка 78:07:0003157:2349		
Изм.	Кол.чч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
Разраб.	Кузнецов				09.22	Информационный жилой дом со встроенно-пристроенными пансионатами и встроенно-пристроенным гаражом. Приспособление под гостиницу объекта культурного наследия "Житковская фабрика-завод "Красное знамя"
ГИП	Бельков				09.22	Стадия Лист Листов П 3
Н.Контр.	Кузнецов				09.22	План организации рельефа. М 1:500 GLOBAL EM GROUP OF COMPANIES ООО "ГЭМ Инжиниринг"





- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- Граница земельного участка
  - Граница ОКН
  - Проектная отметка
  - Отметка существующего рельефа
  - Рабочая отметка
  - Объем грунта
  - Площадь
  - Нулевая площадь
  - Выемка
  - Насыль

**Баланс земляных масс**

Наименование грунта	Количество, м³	
	Насыль(+)	Выемка(-)
1. Грунт планировки территории	208	5334
2. Вытесненный грунт в том числе при устройстве:		87654
а) подземных частей зданий (сооружений)		79326
б) корыта под покрытие		7361
в) плодородной почвы на участках озеленения		967
4. Поправка на уплотнение	21	
Всего пригодного грунта	229	92988
6. Избыток грунта	92759	
7. Плодородный грунт, используемый для озеленения территории	1335	
8. Недостаток плодородного грунта		1335
Всего перерабатываемого грунта	94323	94323

Итого, м³	Насыль (+)	0	0	0	26	17	49	19	19	9	1	5	27	35	1	Итого, м³
	0	0	0	0	26	17	49	19	19	9	1	5	27	35	1	208
	-81	-232	-104	-95	-17	-14	-201	-406	-900	-770	-868	-750	-741	-155		-5334

**КМ-103\_21-1-3-ПЗУ**

г. Санкт-Петербург, ул. Пионерская, д.53  
Кadaстровый номер земельного участка 78:07:0003157.2349

Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Информационный жилой дом со встроенно-пристроенными парковочными и встроенно-пристроенным гаражом. Приспособление под гостиницу объекта культурного наследия "Комплекс построек фабрики "Красное знамя"	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Кузнец		09.22				П	4	
ГИП	Бельков		09.22						
Н.Контр.	Кузнецов		09.22						

План земляных масс. М 1:500

**GLOBAL EM**  
GROUP OF COMPANIES  
ООО "ГЭМ Инжиниринг"

Копировал А1

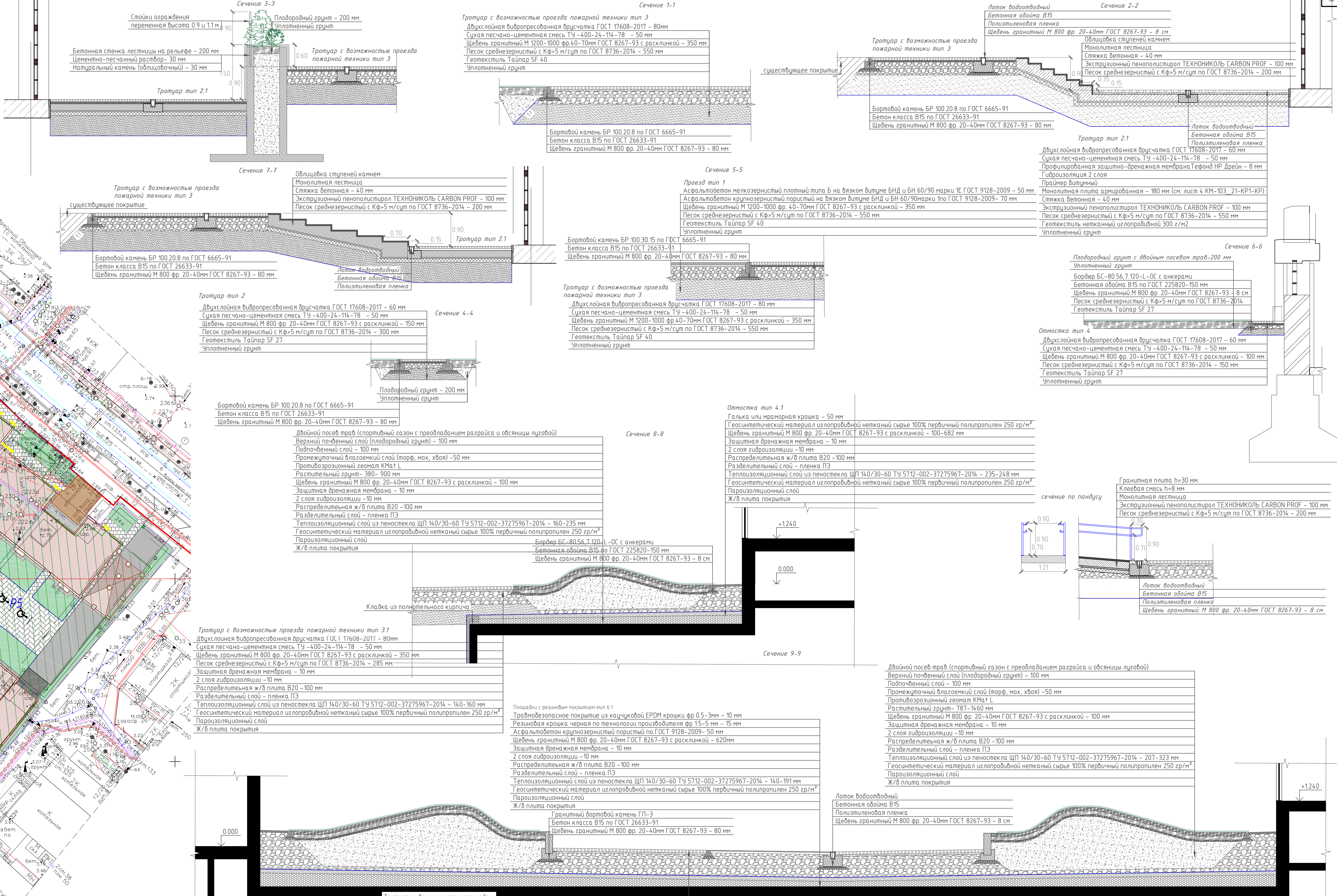




Тип	Вид	Наименование	Ед. изм.	Площадь, м <sup>2</sup>
1		Площадь проезда	м <sup>2</sup>	116,0800
1.1		Площадь проезда под аркой	м <sup>2</sup>	122,1300
1.2		Площадь проезда на эксплуатируемой кровле подземного паркинга	м <sup>2</sup>	201,8900
2		Площадь тротуара	м <sup>2</sup>	806,4200
2.1		Площадь тротуара по плите возле ОКН	м <sup>2</sup>	562,5100
2.2		Площадь тротуара на эксплуатируемой кровле подземного паркинга	м <sup>2</sup>	461,7500
3		Площадь тротуара с возможностью проезда пожарной техники	м <sup>2</sup>	4132,8500
3.1		Площадь тротуара с возможностью проезда пожарной техники на эксплуатируемой кровле подземного паркинга	м <sup>2</sup>	2558,0000
4		Площадь отмостки ОКН	м <sup>2</sup>	78,9300
4.1		Площадь отмостки на эксплуатируемой кровле подземного паркинга	м <sup>2</sup>	51,4400
4.2		Площадь отмостки на эксплуатируемой кровле подземного паркинга	м <sup>2</sup>	286,0100
5		Площадь ардуво-грабидного покрытия с возможностью проезда пожарной техники	м <sup>2</sup>	85,1600
		БР 30 15 100	пог.м	
		БР 20 15 100/1 металлический БР	пог.м	
		Водосточные лотки	пог.м	

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

- Красные линии - Красные линии
- Граница земельного участка - Граница земельного участка
- Граница ОКН - Граница ОКН
- Объект культурного наследия - Объект культурного наследия
- Площадь отмостки ОКН - Площадь отмостки ОКН
- Площадь отмостки на эксплуатируемой кровле подземного паркинга - Площадь отмостки на эксплуатируемой кровле подземного паркинга
- Площадь ардуво-грабидного покрытия с возможностью проезда пожарной техники - Площадь ардуво-грабидного покрытия с возможностью проезда пожарной техники
- БР 30 15 100 - БР 30 15 100
- БР 20 15 100/1 металлический БР - БР 20 15 100/1 металлический БР
- Водосточные лотки - Водосточные лотки
- Проектируемый асфальтовый проезд - Проектируемый асфальтовый проезд
- Проектируемый тротуар с возможностью проезда пожарной техники - Проектируемый тротуар с возможностью проезда пожарной техники
- Проектируемый тротуар - Проектируемый тротуар
- Проектируемый газон - Проектируемый газон
- Проектируемая отмостка ОКН - Проектируемая отмостка ОКН
- Проектируемые площадки различного назначения - Проектируемые площадки различного назначения
- Проектируемые площадки различного назначения на эксплуатируемой кровле подземного паркинга - Проектируемые площадки различного назначения на эксплуатируемой кровле подземного паркинга
- Проектируемый подземный паркинг - Проектируемый подземный паркинг
- Территория под котельную - Территория под котельную
- Проектируемый асфальтовый проезд по плите для выезда в арку в ОКН - Проектируемый асфальтовый проезд по плите для выезда в арку в ОКН
- Проектируемые ардуво-грабидное покрытие с возможностью проезда пожарной техники - Проектируемые ардуво-грабидное покрытие с возможностью проезда пожарной техники
- Проектируемые открытые парковки для ОКН с указанием количества мест - Проектируемые открытые парковки для ОКН с указанием количества мест
- Проектируемые открытые парковки с указанием количества мест - Проектируемые открытые парковки с указанием количества мест
- Велонеста с указанием количества - Велонеста с указанием количества
- Контейнерная площадка - Контейнерная площадка
- Проектируемые уличные лестницы (лестницы на рельефе) - Проектируемые уличные лестницы (лестницы на рельефе)
- Проектируемые уличные лестницы с ограждениями и пандусом - Проектируемые уличные лестницы с ограждениями и пандусом
- Проектируемый асфальтовый проезд на эксплуатируемой кровле подземного паркинга - Проектируемый асфальтовый проезд на эксплуатируемой кровле подземного паркинга
- Проектируемый тротуар с возможностью проезда пожарной техники на эксплуатируемой кровле подземного паркинга - Проектируемый тротуар с возможностью проезда пожарной техники на эксплуатируемой кровле подземного паркинга
- Проектируемый газон на эксплуатируемой кровле подземного паркинга - Проектируемый газон на эксплуатируемой кровле подземного паркинга
- Проектируемая отмостка на эксплуатируемой кровле подземного паркинга - Проектируемая отмостка на эксплуатируемой кровле подземного паркинга



**Ведомость озеленения**

Поз.	Обозначение	Наименование	Возраст, лет	Количество	Примечание
	Газон	Газон		4702,9700	рекомендуемая смесь семян <i>Roburica Titgatum Optimalis</i> , либо другая без цветковых растений, в том числе без клевера. В дальнейшем на посевах использовать являки, если засели на солнце, и обсыпачи, если в тени
	Газон на эксплуатируемой кровле подземного паркинга	Газон на эксплуатируемой кровле подземного паркинга		1796,7000	

**Примечание:** Проект благоустройства, согласно заданию на проектирование, предусматривает озеленение территории, которое выполняется посевом газонных трав по плодородному грунту

**КМ-103 21-1-3-ПЗУ**

г. Санкт-Петербург, ул. Пискаревская, 853  
Кадстровый номер земельного участка: 78:07:0003157:2349

Изм.	Вид	Дата	Статус	Лист
Разраб.	Коллеж	29.22		5
ГИП	Бельков	29.22		
Н.Контр.	Кузнецов	29.22		

GLOBAL EM GROUP OF COMPANIES  
000 "ГЭМ Инжиниринг" АЗК





- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- Красные линии
  - Граница земельного участка
  - Граница ОКН
  - Объект культурного наследия
  - Проектируемые здания и сооружения
  - Существующие здания и сооружения
  - Место под размещение БКТП
  - Проектируемый подземный паркинг
  - Проектируемый асфальтовый проезд
  - Проектируемый тротуар с возможностью проезда пожарной техники
  - Проектируемый тротуар
  - Проектируемый газон
  - Проектируемая отмостка ОКН
  - Проектируемая отмостка
  - Проектируемые площадки различного назначения
  - Проектируемые уличные лестницы (лестницы на рельефе)
  - Проектируемые уличные лестницы с ограждениями и пандусом
  - Проектируемый асфальтовый проезд на эксплуатируемой кровле подземного паркинга
  - Проектируемый тротуар с возможностью проезда пожарной техники на эксплуатируемой кровле подземного паркинга
  - Проектируемый тротуар на эксплуатируемой кровле подземного паркинга
  - Проектируемый газон на эксплуатируемой кровле подземного паркинга
  - Проектируемая отмостка на эксплуатируемой кровле подземного паркинга
  - Проектируемые площадки различного назначения на эксплуатируемой кровле подземного паркинга
- Территория под котельную
  - Проектируемый асфальтовый проезд по плите для въезда в гараж в ОКН
  - Проектируемое грунтово-гравийное покрытие с возможностью проезда пожарной техники
  - Веломеста с указанием количества
  - Контейнерная площадка
  - Демонтируемые здания, сооружения
  - Демонтируемые инженерные сети
  - Проектируемые гостевые открытые парковки для ОКН с указанием количества м/мест
  - Проектируемые м/места для стоянки инвалидов
  - Проектируемые открытые парковки с указанием количества м/мест
  - Проектируемый водопровод
  - Проектируемая канализация общесплавная
  - Проектируемая телефонная канализация
  - Переустанавливаемая существующая телефонная канализация
  - Проектируемые кабели 0,4 кВ
  - Пожарные гидранты
  - Проектируемый глубоководный дренаж

Здания и сооружения		
№ п/п	Наименование	Примечание
1	Многоквартирный жилой дом. Корпус 1	
2	Объект культурного наследия	Выполняется по отдельному проекту
3	Многоквартирный жилой дом. Корпус 3	
4	Место под размещение БКТП 1	
5	Существующая ТП	
6	Территория под котельную	
7	Место под размещение БКТП 2	
8	Место под размещение БКТП 3	
9	Рама для въезда/выезда в подземный паркинг	

Санкт-Петербург  
Комитет по градостроительству и архитектуре  
**ГЕОЛОГО-ГЕОДЕЗИЧЕСКИЙ ОТДЕЛ**  
Работа выполнена по уведомлению Комитета от 17.11.20 № 5723-20  
Проверена и включена в изыскательский фонд Санкт-Петербурга  
Составленный по этим материалам план № 500 принят для проектирования строительства  
Начальник Геолого-геодезического отдела Работу принял: /Ершов А.С./ /Денисов Ф.Ф./ /Худиев А.Н./ /Парфенова В.В./  
" 25 марта 2021г.  
Пер. № 5723-20/1

Примечание:  
1. Топографическая съемка выполнена ЗАО "ЛенТИСИЗ" с привязкой к пунктам полигонометрии и реперам №№: 1645, 1650.  
Предусмотреть охранные зоны геодезических пунктов согласно Постановлению Правительства РФ от 21.08.2019г. №1080 "Об охранных зонах пунктов государственной геодезической сети, государственной инвентарной сети и государственной гравиметрической сети"

Свидетельство о допуске к работам 0106.01-2015-7826692767-И-030 от 26.01.2017г.

**ЛенТИСИЗ**  
Инженерные изыскания  
Основан в 1962 г.  
www.lentisiz.ru

Санкт - Петербург  
Закрытое акционерное общество «ЛенТИСИЗ»

Топографический план  
Адрес: г. Санкт-Петербург, Петроградский район, ул. Пионерская, дом 53, литеры А, Ц, Ж, Ц, Е; ул. Большая Разночинная, дом 24 а, литера Г.  
Заказчик: ООО "Командантский 9"

Уведомление №5723-20 от 17.11.20г.  
ГТО КГА СПб  
Шифр: 324-20  
Арх.№:14472  
Координатно-местная 1964г.  
Высот-Балтийская

Масштаб 1:500  
Дата: декабрь 2020г.

Приложение: экспликация колодцев  
Иготовлено экз. 1  
Количество листов 1  
Лист 1

Нач.отдела В.А. Усов Картограф О.В. Андреева  
Рук.группы Е.В. Золина Топограф М.В. Яковлев

Изм. Кол.ч. Лист № док. Подпись Дата					KM-103_21-1-3-ПЗУ			
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
					09.22	Экспликация инженерных сетей	6	6
Исполн.	Кузнецов				09.22	Сводный план инженерных сетей. М 1:500		
Гип	Бельков				09.22			
Н.Контр.	Кузнецов				09.22			

г. Санкт-Петербург, ул. Пионерская, д.53  
Кадастровый номер земельного участка 78:07:0003157:2349

GLOBAL EM GROUP OF COMPANIES  
ООО "ГЭМ Инжиниринг"