

Санкт-Петербургский Союз Архитекторов России
ООО «Архитектурная мастерская Рейнберга и Шарова»

**КОМПЛЕКС ЗДАНИЙ ОБЩЕСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
СО ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННОЙ
ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКОЙ.**

Корпус 1. Этап 1. Гостиничный комплекс.

по адресу: Санкт-Петербург, ул. Курчатова д. 14, литера А.
(Кадастровый номер участка 78:36:0005363:6)

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка.

10-09/21-1 – ПЗУ

Том 2

Санкт-Петербург
2021

Санкт-Петербургский Союз Архитекторов России
ООО «Архитектурная мастерская Рейнберга и Шарова»

КОМПЛЕКС ЗДАНИЙ ОБЩЕСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
СО ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННОЙ
ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКОЙ.

Корпус 1. Этап 1. Гостиничный комплекс.

по адресу: Санкт-Петербург, ул. Курчатова д. 14, литера А.
(Кадастровый номер участка 78:36:0005363:6)

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка.

10-09/21-1 – ПЗУ

Том 2

Генеральный директор

Шаров А.Г.

Санкт-Петербург
2021

Содержание текстовой части

А) ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	2
Б) ОБОСНОВАНИЕ ГРАНИЦ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПРЕДЕЛАХ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	2
В) ОБОСНОВАНИЕ ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СООТВЕТСТВИИ С ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ И ТЕХНИЧЕСКИМ РЕГЛАМЕНТАМИ	3
Г) ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	3
Д) 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.....	4
Е) ОПИСАНИЕ РЕШЕНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКОЙ	5
Ж) ОПИСАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИИ	5
Л) ОБОСНОВАНИЕ СХЕМ ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЙ ВНЕШНИЙ И ВНУТРЕННИЙ ПОДЪЕЗД К ОБЪЕКТУ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	6

Раздел «Схема планировочной организации земельного участка» для стадии «Проектная документация» разработан в составе документации проектируемого строительства Комплекса зданий общественного назначения со встроенно-пристроенной автостоянкой. Корпус 1. Этап 1. Гостиничный комплекс.

Проектная документация разрабатывается на основании Договора.

Раздел разработан на основании:

1. Задания на проектирование объекта
2. Градостроительного плана № РФ-78-1-25-000-2021-2988
3. Заданий смежных разделов проектирования
4. Технического отчета по инженерно-геодезическим изысканиям
5. Технического отчета по инженерно-геологическим изысканиям
6. Технического отчета по инженерно-экологическим изысканиям

Все принятые в проектной документации решения приняты в соответствии с действующими нормативными документами.

Подп. и дата		Инв. № дубл.		Взам. инв. №		Подп. и дата		10-09/ 21-1- ПЗУ				
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	Содержание			Стадия	Лист	Листов		
								П	1	6		
ГАП		Шаров		12.21				АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ РЕЙНБЕРГА И ШАРОВА				
Разработал		Заварина										
Проверил		Шаров										
Н. контр.		Шаров										
Инв. № подл.						Подп. и дата						

А) ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Земельный участок расположен в Выборгском административном районе Санкт-Петербурга по адресу ул. Курчатова. д.14, лит. А.

Площадь участка 0.8298 га. Кадастровый номер 78:36:0005363:6

В соответствии с правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга, участок проектирования расположен в территориальной зоне ТД2 – общественно деловая зона специализированных общественно-деловых объектов с включением объектов инженерной инфраструктуры в подзоне ТД2_2.

Установлен градостроительный регламент.

Высотный регламент установлен как 40/43/45

В настоящее время на данном земельном участке располагается здание трансформаторной подстанции (78:36:0005363:3020).

Участок ограничен:

- с севера – территорией НИИ Постоянного тока;
- с востока – территорией Физико-технического института им. А. Ф. Иоффе;
- с запада – территорией промышленного предприятия АО ОТ РЕКОНД;
- с юга – ул. Курчатова

Квартал, в котором расположен участок проектирования, имеет сложившуюся плотную застройку. Район расположения участка имеет развитую инфраструктуру.

Участок имеет правильную прямоугольную форму, без ярко выраженного рельефа.

Данная территория находится вне зон исторического центра города и границ объединенной охранной зоны охраны памятников истории и культуры.

Проектируемое здание относится к условно разрешённым видам разрешённого использования.

Б) ОБОСНОВАНИЕ ГРАНИЦ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПРЕДЕЛАХ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Возможность опасных природных процессов и явлений и техногенных воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство и эксплуатация здания или сооружения – отсутствует.

Земельный участок частично расположен в зонах с особыми условиями использования территорий. Это: - охранный зона подстанций и других электрических сооружений; - охранный зона кабельных линий электропередачи; - субаренда; - охранный зона водопроводных сетей.

Земельный участок, отведённый находится за пределами территории промышленно-коммунальных, санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов, первого

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

Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

10-09/ 21-1- ПЗУ

пояса зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.

Земельный участок, отведённый для размещения здания гостиницы, соответствует требованиям, предъявляемым к содержанию потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, биологических и микробиологических организмов в почве, качеству атмосферного воздуха, уровню ионизирующего излучения, физических факторов (шум, инфразвук, вибрация, электромагнитные поля) в соответствии с санитарным законодательством Российской Федерации.

В) ОБОСНОВАНИЕ ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СООТВЕТСТВИИ С ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ И ТЕХНИЧЕСКИМ РЕГЛАМЕНТАМИ

Предельные параметры разрешенного строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, при разработке проекта полностью соблюдены.

А именно:

Здание состоит из 9-10 этажной надземной части и одноэтажной подземной. Подземная часть включает в себя автостоянку на 44 м/место.

Максимальная высота здания гостиницы 34.800.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, не подлежит установлению.

Минимальный отступ от границ земельных участков стен здания, совпадающих с улицами и (или) красными линиями указанных улиц, устанавливается для нашего здания по фасаду, примыкающего к улице – 0 метров. У проектируемого здания минимальный отступ составит 1,5м

Минимальный отступ стен зданий с окнами, обеспечивающими соблюдение санитарных требований дверными и иными проемами от границ земельных участков определяется по границам смежных земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не образованы, не менее 10 м. В проекте равно и больше расчетного значения.

Минимальные отступы стен здания без окон от границы земельных участков – 0 метров. В проекте больше расчетного значения.

Согласно п.1.2.2 Приложения 7 к «Правилам землепользования и застройки Санкт-Петербурга» площадь земельного участка, занимаемой объектом с условно разрешенным видом использования, не должна превышать 50% от общей площади участка. Таким образом под 1 этап строительства Гостиничного комплекса отводится половина всего участка площадью: $8298 \cdot 0,5 = 4149 \text{ м}^2$.

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

Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

10-09/ 21-1- ПЗУ

Г) ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Наименование	Ед.изм.	Кол-во
Площадь участка	га	0,8298
Площадь участка 1-го этапа	га	0,4149
Площадь участка 2-го этапа	м ²	0,4149
Площадь застройки, всего	м ²	2 687,6
Площадь твердых покрытий, всего	м ²	1903,4
в т.ч.- на незастраиваемой части	м ²	1130,4
Площадь зеленых насаждений, всего	м ²	698
в т.ч. – вошедших в площадь застройки (на застроенной части)	м ²	361
- не входящих в площадь застройки (на грунте)	м ²	331

За границей земельного участка в работы по благоустройству войдут:

- устройств заезда на участок, устройство тротуаров в мощении, ремонт существующих тротуаров, в количестве 341 м2;
- устройство газонов – 50 м2.

Д) 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

Возможность опасных природных процессов и явлений и техногенных воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительств и эксплуатация здания или сооружения – отсутствует.

Проектом предусмотрены следующие мероприятия по инженерной защите территории:

- отвод поверхностных и грунтовых вод с территории и от проектируемого здания путем проектирования дорожных покрытий и ливневой канализации.

Подземные конструкции защищены внешней гидроизоляцией рулонного или обмазочного типа, а также применением бетона повышенной плотности.

Проектируемый объект, в процессе эксплуатации, не окажет воздействия на поверхностные и подземные воды с точки зрения водопотребления. Водоснабжение и водоотведение объекта предусматривается от существующих коммунальных сетей водоснабжения и водоотведения. В процессе строительства при соблюдении природоохранных мероприятий, проекта организации строительства (ПОС) и соблюдении технологий производства работ, воздействие на подземные и поверхностные воды будет сведено к минимуму.

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

Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------

10-09/ 21-1- ПЗУ

Е) ОПИСАНИЕ РЕШЕНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКОЙ

За относительную отметку 0,000 принята отметка чистого пола 1-го этажа, соответствующая абсолютной отметке в Балтийской системе высот – 31,16м.

Отвод атмосферных осадков осуществляется уклонами по спланированной поверхности в проектируемые дождеприемные колодцы и водоприемные лотки (с эксплуатируемой кровли), далее в смотровые колодцы проектируемой канализации. Водоотвод на газонах решен поперечными уклонами в сторону проездов. Уклоны поперечные приняты для проездов не более 20‰. Поперечные уклоны приняты в соответствии с климатическим районом размещения объекта строительства, продольные уклоны назначены минимальные от 5‰.

В основном вопрос по организации рельефа на участке решен в выемке.

Ж) ОПИСАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИИ

Функциональное назначение здания 1-го этапа строительства – Гостиничный комплекс.

Планируемая звездность - без звезд.

Проектируемая гостиница представляет собой П-образное в плане здание с полуоткрытым внутренним двором, обращенным на юг, в сторону ул. Курчатова.

Подземная часть включает в себя паркинг на 44 м.м. и комплекс служебных и технологических помещений гостиницы, а также технические помещения. В плане подземная часть занимает всю площадь под надземной частью, внутренним двором, а также часть участка с северной стороны. Въезд и выезд автотранспорта в подземную парковку осуществляется по однопутной рампе с западной стороны здания.

Проезд предусмотрен по периметру здания.

В восточной части участка первого этапа размещена автостоянка на 6 машино-мест, из которых 5 предусмотрены для МГН.

Внутренний двор не предусмотрен для автомобильного транспорта, и рассматривается как зона для отдыха. Все помещения второго этажа, обращенные во двор, имеют выход на озелененную террасу.

Благоустройство территории предполагает ряд работ, которые необходимо выполнить для нормальной эксплуатации участка:

- устройство дорожных покрытий
- организация озеленения территории.

Проектом предусмотрено озеленение участка путем создания газонов и клумб в нескольких уровнях от поверхности с толщиной растительного слоя грунта от 0,2м до 1,5м.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата	10-09/ 21-1- ПЗУ	Лист
						5
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

Л) ОБОСНОВАНИЕ СХЕМ ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЙ ВНЕШНИЙ И ВНУТРЕННИЙ ПОДЪЕЗД К ОБЪЕКТУ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Район расположения участка имеет развитую инфраструктуру

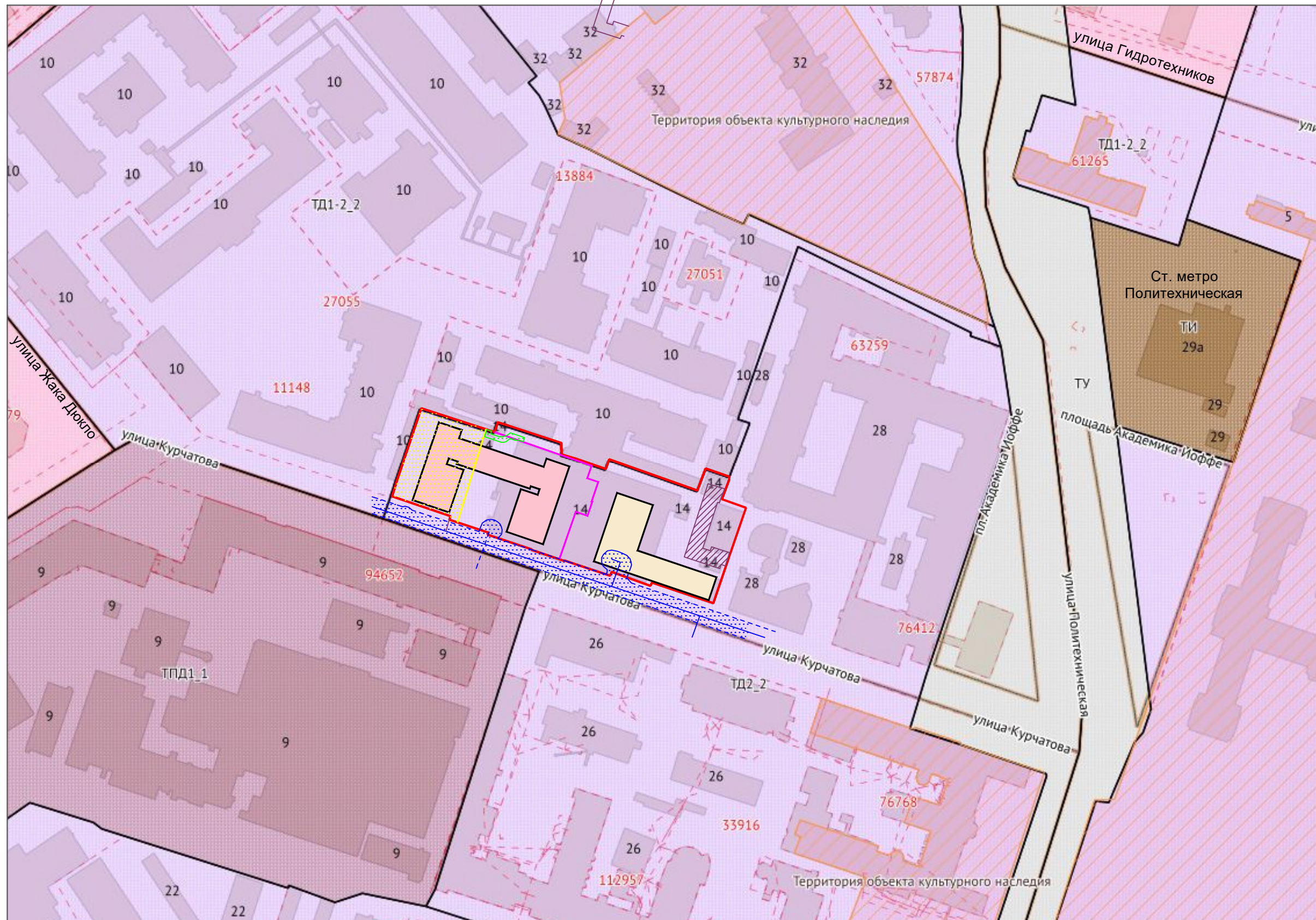
В настоящее время транспортная связь с другими районами города осуществляется наземным городским транспортом, следующим по ул. Курчатова, ул. Жака Дюкло и Политехнической ул.

Ближайшая станция метро «Политехническая» находится на расстоянии около 400 м.

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

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

10-09/ 21-1- ПЗУ



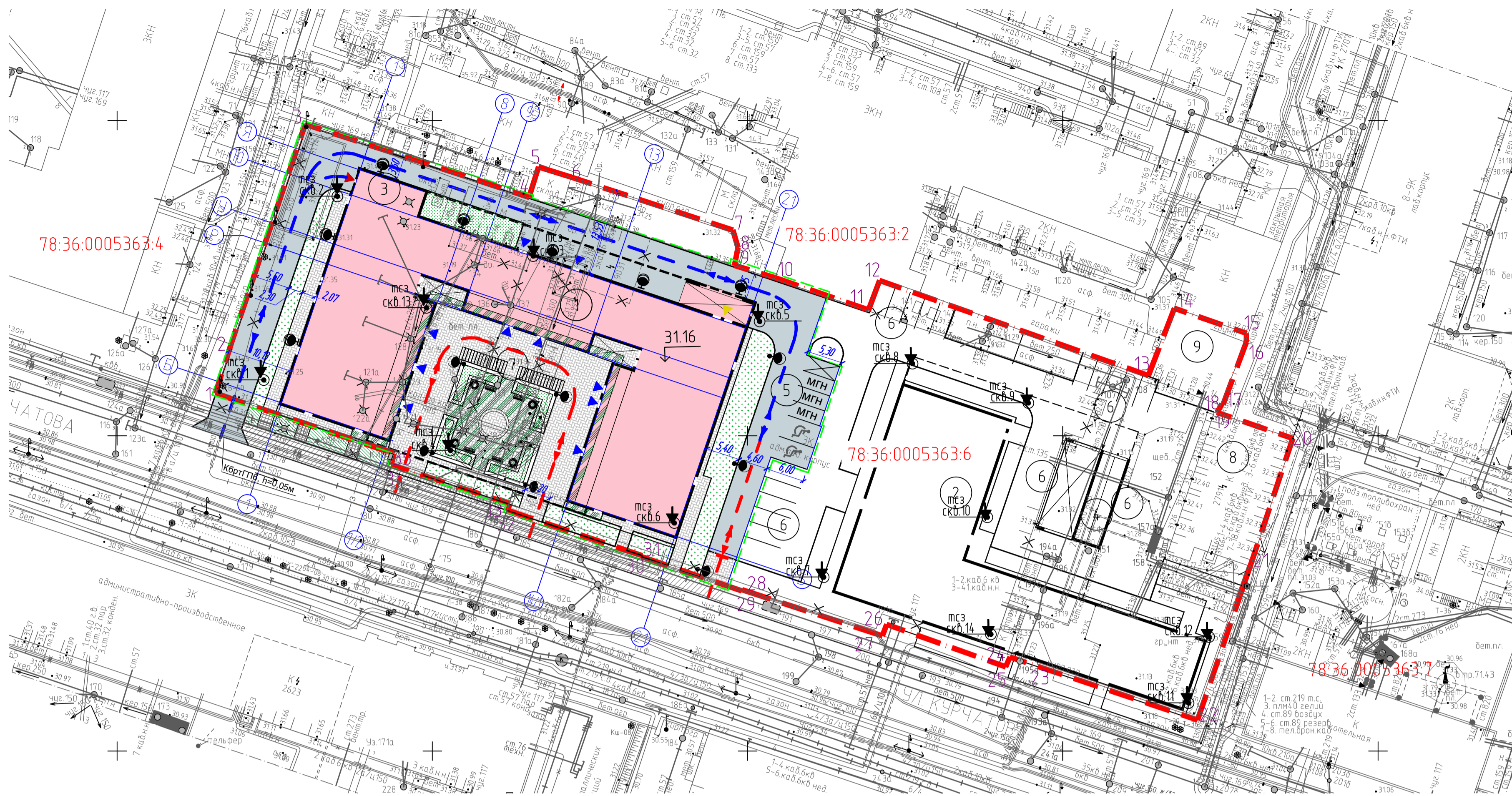
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница земельного участка с кадастровым номером 78:36:0005363:6
- проектируемое здание, корпус 1 (этап 1)
- проектируемое здание, корпус 2 (этап 2)
- граница этапов проектирования
- охранный зона подстанций и других электротехнических сооружений
- охранный зона водопроводных сетей**
- водопроводная сеть (78:36:0000000:4663)
- субаренда
- охранный зона кабельных линий электропередачи*
- зоны объектов культурного наследия

СОГЛАСОВАНО	Взам. инб.Н	Подпись и дата	Инф.Н.подл.

(*) - в соответствии с выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости от 02.12.2021 №КУВИ-002/2021-159217607
 (**) - в соответствии со сведениями автоматизированной информационной системы управления градостроительной деятельности

10-09/21-1-ПЗУ					
Санкт-Петербург, ул. Курчатова д. 14, литера А. (Кадастровый номер участка 78:36:0005363:6)					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Рук.мастерской		Шаров			12.21
ГАП		Шаров			
Разработал		Заварина			
Проверил		Шаров			
Н. контроль		Шаров			
Комплекс зданий общественного назначения со встроенно-пристроенной автостоянкой. Корпус 1. Этап 1. Гостиничный комплекс.					
Ситуационный план М 1:2000				Стадия	Лист
				П	2
АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ РЕЙНБЕРГА И ШАРОВА					



78:36:0005363:4

78:36:0005363:2

78:36:0005363:6

78:36:0005363:7

РАСЧЕТ КОЛИЧЕСТВА ВЕЛО-МЕСТ

№ п/п	Наименование параметр застройки	Статья, часть по ПЗЗ от 26.02.2021 №85	Расчетная единица по ПЗЗ	По расчету	По проекту на з.ч. 1-го этажа
1	Гостиница	Прил. №7, п.1.13.2	не устанавливается	0	
2	Помещения бытового обслуживания, 616,54м ²	Прил. №7, табл. 3 коды 3.3	1 место на 100 кв.м. общей площади	616,54/100=7,07/мест	30 вело-мест
			Всего	7	

РАСЧЕТ КОЛИЧЕСТВА МАШИНО-МЕСТ ДЛЯ СТОЯНКИ (РАЗМЕЩЕНИЯ) ИНДИВИДУАЛЬНОГО АВТОТРАНСПОРТА

№ п/п	Наименование параметр застройки	Статья, часть по ПЗЗ от 26.02.2021 №85	Расчетная единица по ПЗЗ	По расчету	По проекту на з.ч. 1-го этажа
1	Гостиница Количество мест в гостинице – 305, количество работников – 35человеки в смену	Прил. №7, табл. 2 код 4.7	вм/мест на 100 мест в гостинице (до 4*) и 1м/место на 5 работников	305:100х8=25 м/м 35:5х1=7 м/м	
2	Помещения бытового обслуживания, 616,54м ²	Прил. №7, табл. 2 код 3.3	1 место на 70 кв.м. общей площади	616,54/70=8,81/мест	50 м/м, в т.ч. 6 м/м на открытых автостоянках (12,5%), 44м/м в автостоянке

РАСЧЕТ КОЛИЧЕСТВА МАШИНО-МЕСТ ДЛЯ СТОЯНКИ (РАЗМЕЩЕНИЯ) ИНДИВИДУАЛЬНОГО АВТОТРАНСПОРТА МГН

№ п/п	Наименование параметр застройки	Статья, часть по ПЗЗ от 26.02.2021 №85	Расчетная единица по ПЗЗ	По расчету	По проекту
1	Гостиница	Прил. №7, п.1.10.7	10% от общего кол-ва м/мест	5 м/м	5 м/м, в т.ч. 2 м/м для инвалидов в креслах-колясках

РАСЧЕТ ПЛОЩАДИ ОЗЕЛЕНЕНИЯ

№ п/п	Наименование параметр застройки	Статья, часть по ПЗЗ от 26.02.2021 №85	Расчетная единица по ПЗЗ	По расчету	По проекту
1	Гостиница, встроенные помещения бытового обслуживания	Прил. №7, табл. 1, п.13	15% от площади участка, не менее 30% на незастроенной части участка	по 1-му этажу: 414х0,15=621 м ² 623х0,3=187-30% на незастроенной части участка групп меньше 1,5м –20%, групп больше 1,5м –50%	331 (48%) на участке, 140 (20%) на кровле групп менее 1,5м; 221 (32%) на кровле групп более 1,5м Всего: 692 м ²

ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦЫ УЧАСТКА 78:36:0005363:6

Номер точки	X	Y	Номер точки	X	Y
1	116365.6	102356.73	19	116524.47	102353.7
2	116368.12	102364.69	20	116536.48	102349.58
3	116379.82	102399.42	21	116529.73	102329.34
4	116415.35	102387.87	22	116521.38	102304.94
5	116416.85	102392.64	23	116495.85	102313.52
6	116421.81	102391.09	24	11691.63	102314.91
7	116447.68	102382.63	25	116490.93	102313.37
8	116448.48	102379.86	26	116472.07	102320.09
9	116447.93	102377.03	27	116471.38	102318.28
10	116454.45	102375.05	28	116449.14	102325.58
11	116469.2	102369.97	29	116449.05	102325.42
12	116470.95	102374.64	30	116433.2	102330.82
13	116513.58	102359.55	31	116433.24	102331.01
14	116517.71	102370.22	32	116411.9	102338.19
15	116529.13	102366.26	33	116412.27	102339.21
16	116529.12	102364.87	34	116393.47	102345.39
17	116525.42	102354.96	35	116393.93	102347.17
18	116525.23	102355.03			

ПРИМЕЧАНИЯ

- За относительную отметку нуля принята отметка "чистого" пола помещений первого этажа, соответствующая абсолютной отметке 311,6м.
- Буровые скважины и точки статического зондирования NN 1...13 нанесены инженером Завадиной А.С. по материалу "Технического отчета по выполненным инженерно-геологическим изысканиям под проектируемое строительство комплекса зданий общественного назначения со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Курчатова, д.14, литера а...", выполненного ООО "Геосервис СПб" (убеждение ГГО КГА Н от)
- Точки координат земельного участка построены на основании градостроительного плана N RU 78-1-25-000-2021-2988.

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование	Примечания
1	Корпус 1 со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой	Проектируемый в 1-м этапе
2	Корпус 2 со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой	Проектируемый во 2-м этапе
3	Въезд (выезд) корпуса 1 во встроенно-пристроенную подземную автостоянку	Проектируемый в 1-м этапе
4	Въезд (выезд) корпуса 2 во встроенно-пристроенную подземную автостоянку	Проектируемый во 2-м этапе
5	Открытые автостоянки индивидуального автотранспорта корпуса 1	Проектируемые в 1-м этапе
6	Открытые автостоянки индивидуального автотранспорта корпуса 2	Проектируемые во 2-м этапе
7	Места для хранения велосипедного транспорта, всего 30 в/мест	Проектируемые в 1-м этапе
8	Двухэтажное нежилое здание кадастр. номер 78:36:0005363.3020 –трансформаторная подстанция	Существ., сохраняемое
9	Одноэтажное нежилое здание (заразное) кадастр. номер 78:36:0005363.3019	Существующее, сносимое во 2-м этапе

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ 1-го этапа

Наименование	Ед. изм	Количество
Площадь земельного участка	кв.м	8 298
Площадь участка 1-го этапа строительства	кв.м	4 149
Площадь участка 2-го этапа строительства	кв.м	4 149
Площадь застройки, всего	кв.м	2 687,6
Общая площадь здания	кв.м	16 503,02
Количество этажей	эт.	11
Этажность	кв.м	10
Площадь зеленых насаждений, всего	кв.м	698
- газонов на участке (незастроенной части з.ч.)	кв.м	331
- газонов на эксплуатируемой кровле (застроенной части з.ч.)	кв.м	361
Количество машино-мест, всего	шт	50
- во встроенной подземной автостоянке	шт	44
- на открытых стоянках	шт	6
Количество мест для хранения велосипедного транспорта	шт	30
Площадь твердых покрытий, всего	кв.м	1 943,4
в т.ч. - на незастроенной части	кв.м	1 130,4

Баланс территории в границах участка 1-го этапа

Наименование	Ед. изм	Количество
Площадь участка благоустройства 1-го этапа	кв.м	4 149
Площадь застройки	кв.м	2 687,6
Площадь газонов на незастроенной части	кв.м	331
Площадь твердых покрытий на незастроенной части	кв.м	1 130,4

Показатели благоустройства за границей участка

Наименование	Ед. изм	Количество
Площадь участка благоустройства	кв.м	73
Площадь восстанавливаемых газонов	кв.м	50
Площадь твердых покрытий, всего	кв.м	21

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница участка проектирования, совпадающая с красными линиями
- граница первого этапа
- граница подземной автостоянки
- проектируемое здание корпус 1 (1-й этап строительства)
- проектируемое здание корпус 2 (2-й этап строительства)
- асфальтовое покрытие проездов и автостоянок первого этапа
- тротуары первого этапа в мощении тротуарной плиткой
- проектируемые газоны на незастроенной части з.ч. первого этапа
- проектируемые газоны на кровле в уровне 2-го этажа (первый этап)
- проектируемые газоны на кровле в уровне 1-го этажа (первый этап)
- восстанавливаемые газоны за границей з.ч. (первый этап)
- тротуары в мощении за границей з.ч. (первый этап)
- восстанавливаемые тротуары из асфальтобетона за границей з.ч. (первый этап)
- номер зданий и сооружений по экспликации
- оборудование вело-парковок
- место на открытой стоянке для инвалидов на кресле-коляске (3,6х5,0м)
- машино-места для МГН (2,5х5,3м)
- гостевая автостоянка (2,5х5,3м)
- въезды / выезды в автостоянку
- загрузочные ворота
- основные входы в здание
- буровая скважина
- точка статического зондирования
- двустороннее движение автотранспорта по участку
- движение автотранспорта пожарной и спецтехники по участку
- участок понижения бортового камня
- светильники наружного освещения на фасадах зданий на крышечках
- светильники наружного освещения светодиодные на опорах

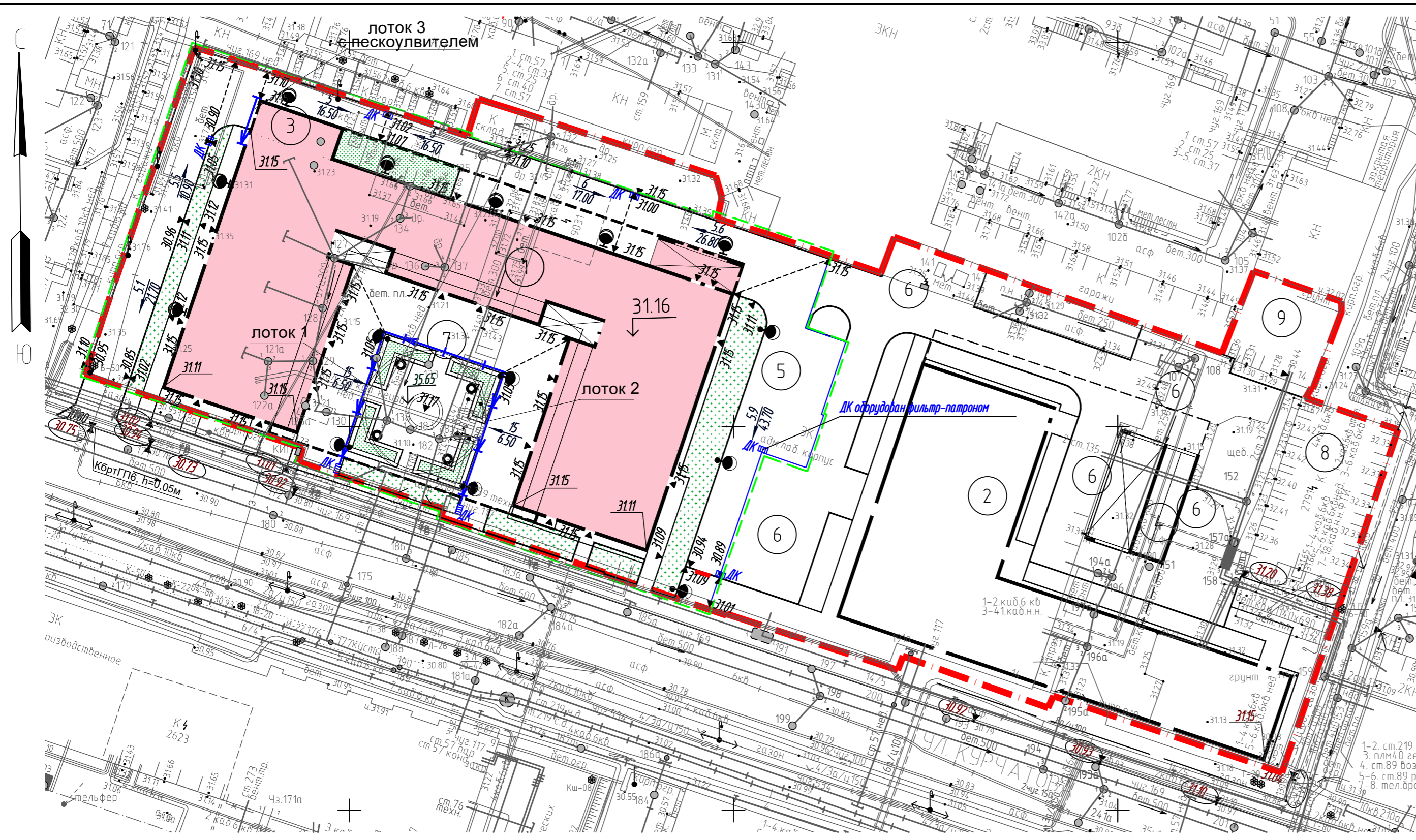
ООО "Гелиос"

Топографический план инженерно-геодезических изысканий. Заказчик: ОАО "Научно-исследовательский институт по передаче электроэнергии постоянным током высокого напряжения". Адрес: Санкт-Петербург, Выборгский район, ул. Курчатова, дом 14, литера А, кадастр. номер 78:36:0005363:6 с прилегающей территорией. Объект: для проектирования ПЗЗ.		ДСП ЧН по книге №02
Составлен по материалам съемки		Уведомление 1935-21 от 15.04.2022г. ГГО Комитета по градостроительству и архитектуре
Планировочная часть. Высотной части. Подземных сооружений.		на июль 2022г.
Приложения: электронная версия съемки.		Масштаб 1:500
Ген директор	Соколов И.В.	Картограф
Корректор	Головина И.В.	Топограф
		Евелькина Т.Ю.
		Поспелов О.А.

10-09/21-1-ПЗУ

Санкт-Петербург, ул. Курчатова д. 14, литера А. (Кадастровый номер участка 78:36:0005363:6)

Изм.	Кол. ч.	Лист	Листов	Дата	Статус	Лист	Листов
Исполнитель	Шаров			12.21	Комплекс зданий общественного назначения со встроенно-пристроенной автостоянкой. Корпус 1 Этап 1 Гостиничный комплекс	7	3
Разработал	Завадина				Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ РЕЙНБЕРГА И ШАРОВА	
Проверил	Шаров						
Н. контроль	Шаров						



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование	Примечания
1	Корпус 1 со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой	Проектируемый в 1-м этапе
2	Корпус 2 со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой	Проектируемый до 2-м этапе
3	Въезд (выезд) корпуса 1 во встроенно-пристроенную подземную автостоянку	Проектируемый в 1-м этапе
4	Въезд (выезд) корпуса 2 во встроенно-пристроенную подземную автостоянку	Проектируемый до 2-м этапе
5	Открытые автостоянки индивидуального автотранспорта корпуса 1	Проектируемые в 1-м этапе
6	Открытые автостоянки индивидуального автотранспорта корпуса 2	Проектируемые до 2-м этапе
7	Места для хранения велосипедного транспорта, всего 30 в/мест	Проектируемые в 1-м этапе
8	Двухэтажное нежилое здание кадастр. номер 78.36.0005363.3020 –трансформаторная подстанция	Существ., сохраняемое
9	Одноэтажное нежилое здание (гаражное) кадастр. номер 78.36.0005363.3019	Существующее, сносимое до 2-м этапе

Ведомость отводных сооружений

Вид сооружения	Номер сооружения	Конструкция	Длина, м (кол-во, шт.)	Тип укрепления	Примечание
лоток	1	каналы FASERFIX SUPER KS 100 тип 80F артикул 1706 h=80мм тип 100F артикул 1708 h=100мм с щелевой чугунной решеткой артикул 8066	12м 15м 27м	установка на цементный р-р М150, Мрз35	фирмы "Haugaton" или аналог
лоток	2	каналы FASERFIX SUPER KS 100 тип 80F артикул 1706 h=80мм тип 100F артикул 1708 h=100мм с щелевой чугунной решеткой артикул 8066	12м 15м 27м	установка на цементный р-р М150, Мрз35	фирмы "Haugaton" или аналог
лоток	3	каналы FASERFIX SUPER KS 100 тип 01 1000x160x160мм артикул 8000 с пескоуловителем с ПЗ корзиной артикул 8052 с щелевой чугунной решеткой артикул 8066	6м 0.5м 6.5м	установка на цементный р-р М150, Мрз35	фирмы "Haugaton" или аналог
дождеприемные колодцы	ДК	ж/б с отстойной частью с решетчатой крышкой	7шт.	-	см. раздел НВК

ПРИМЕЧАНИЯ

- За относительную отметку нуля корпуса принята отметка пола помещений первого этажа, соответствующая абсолютной отметке 31.16м.
- Замена фирмы производителя водоотводных лотков на аналог по усмотрению заказчика. Лотки в комплекте с аксессуарами (торцевые заглушки, герметики и пр.) согласно выбранному типу лотка.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- проектируемое здание корпус 1 (1-й этап строительства)
- проектируемое здание корпус 2 (2-й этап строительства)
- проектируемые газоны
- граница участка
- проектные отметки
- проектируемые дождеприемные колодцы с отметкой крыши
- существующие отметки, совпадающие с проектными
- уклон в промилле направление уклона расстояние в метрах
- проектируемые водоотводные лотки
- участок понижения бортового камня

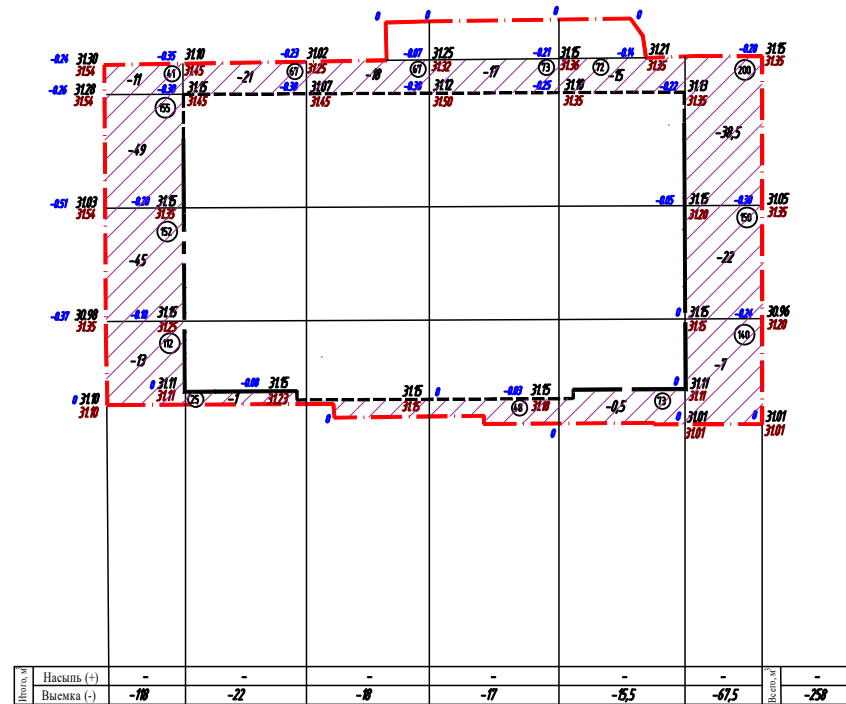
СОГЛАСОВАНО

Инф.М.подл.
Подпись и дата
Взам. инв.Н

10-09/21-1-ПЗУ					
Санкт-Петербург, ул. Курчатова д. 14, литера А. (Кадастровый номер участка 78.36.0005363.6)					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Рук.мастерской	Шаров				12.21
ГАП	Шаров				
Комплекс зданий общественного назначения со встроенно-пристроенной автостоянкой. Корпус 1. Этап 1. Гостиничный комплекс.			Стадия	Лист	Листов
Разработал Задарина			П	4	
Проверил Шаров			АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ РЕЙНБЕРГА И ШАРОВА		
Н. контроль Шаров					
План организации рельефа М 1500					

Ведомость объемов земляных масс

Наименование грунта	Количество, м ³		Примеч.
	насыпь (+)	выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	-	258	
2. Вытесненный грунт, всего		14410	
в т.ч. при устройстве: а) подземных частей здания		(13155)	
б) дорожных покрытий		(1190)	
в) плодородной почвы на участках озеленения		(65)	
г) подземных сетей			
3. Всего пригодного грунта		14668	
4. Избыток пригодного грунта	14668		
5. Плодородный грунт, всего,		401	
- недостаток плодородного грунта	401		
6. Итого перерабатываемого грунта	15069	15069	



Условные обозначения

- линия "нулевых" работ (граница участка)
- площадь насыпи (выемки)
- рабочая отметка
- проектная отметка
- объем земляных масс
- площадь выемки

ПРИМЕЧАНИЯ

По данным "Инженерно-экологических изысканий на территории объекта: Комплекс зданий общественного назначения гостиница (Корпус 1 и Корпус 2) со встроенно-пристроенными стоянками..." (арх №01/11-2021-ИЭИ), разработанного ООО "ПромЭкоКонтроль", почва на участке проектирования относится к категории "чистая" с глубины 0,2-5,0м и "допустимая" с глубины 0,00-0,20м.

Грунт из пятна застройки здания подсчитан от поверхности спланированной после демонтажа здания. Проект организации работ разработан ООО "УК"СПРИНГЛД". Избыточный грунт подлежит складированию и перемещению на участки, находящиеся в собственности Заказчика работ.

						10-09/21-1-ПЗУ			
						Санкт-Петербург, ул. Курчатова д. 14, литера А. (Кадастровый номер участка 78:36:0005363:6)			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Комплекс зданий общественного назначения со встроенно-пристроенной автостоянкой. Корпус 1. Этап 1. Гостиничный комплекс.	Стадия	Лист	Листов
Рук. мастерской		Шаров			12.21		П	5	
ГАП		Шаров							
Разработал		Заварина				План земляных масс М 1:500	АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ РЕЙНБЕРГА И ШАРОВА		
Проверил		Шаров							
Н. контроль		Шаров							

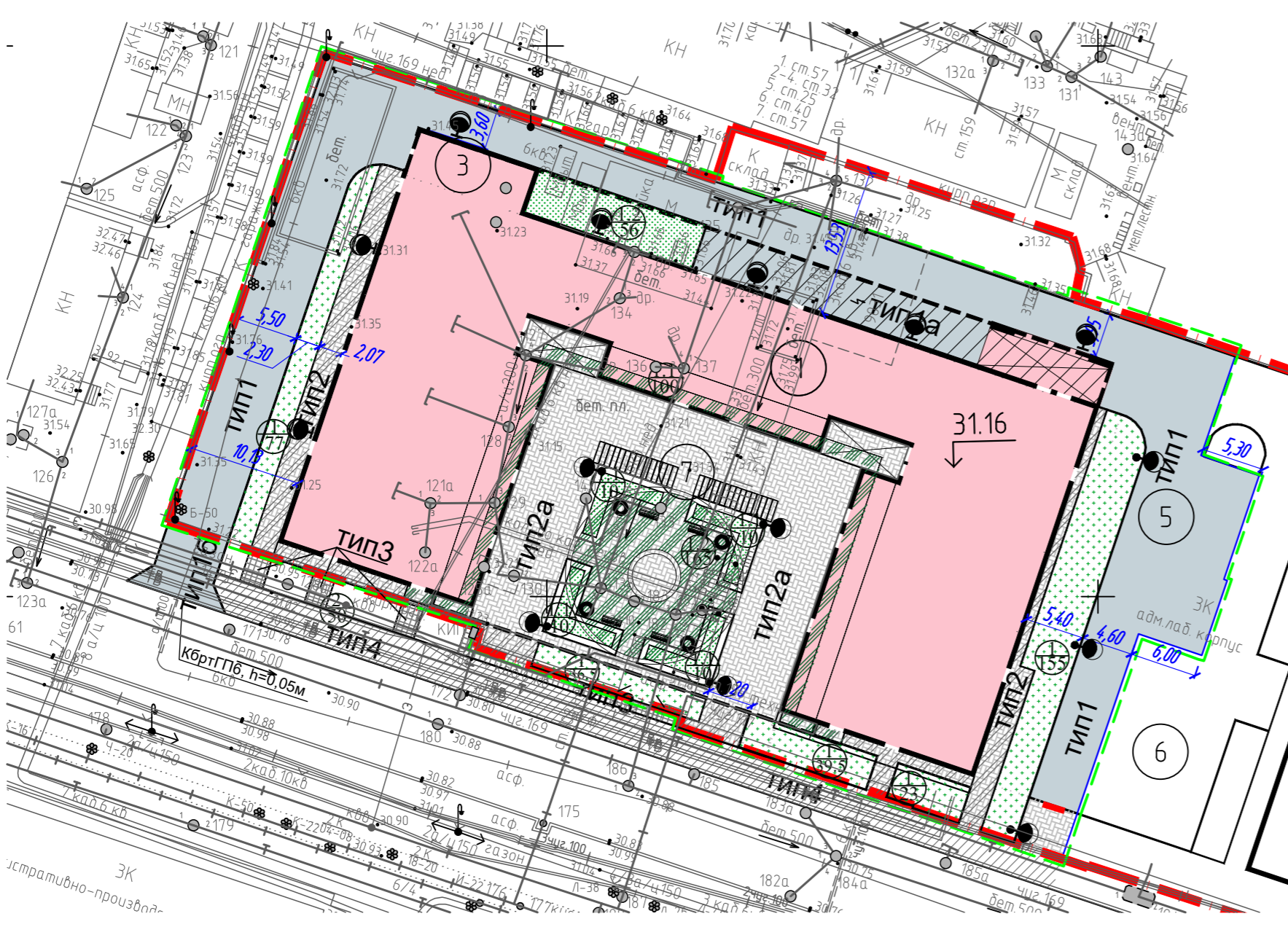
СОГЛАСОВАНО

Взам. инб.И

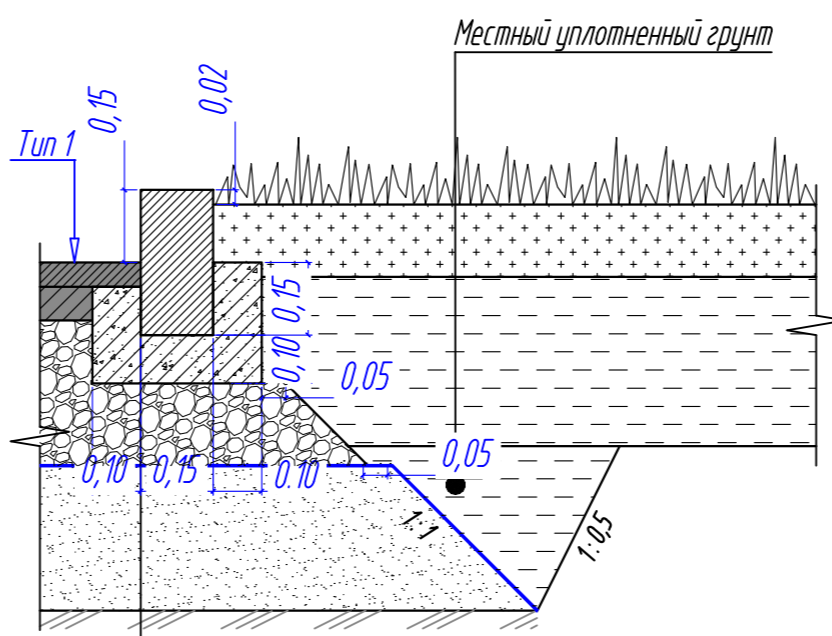
Подпись и дата

Инб.И подл.

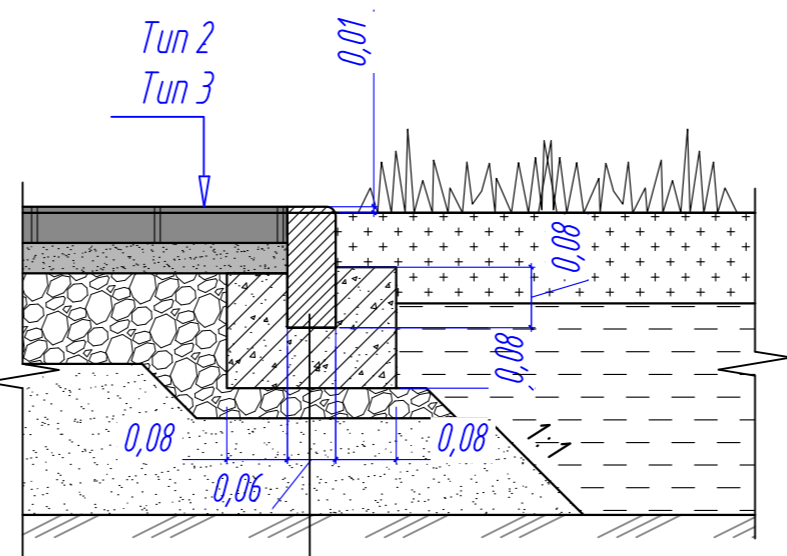




ТИПЫ БОРТОВЫХ КАМНЕЙ



Бетонный бортовой камень
 БР100.30.15 ГОСТ 6665-91
 Бетон В15 ГОСТ 26633-2012



Бетонный бортовой камень
 БР100.20.8 ГОСТ 6665-91
 Бетон В15 ГОСТ 26633-2012

ВЕДОМОСТЬ ПРОЕЗДОВ, ТРОТУАРОВ И ПЛОЩАДОК

Условное обозначение	Наименование	Площадь покрытия, м2	Бордюр из бортового камня		Примечание
			Тип	Кол., м	
	Асфальтобетонные проезды (тип 1)	903,4	БР100.30.15		
	Асфальтобетонные проезды на кровле (тип 1а)	157	-		см. в разделе ОПР
	Асфальтобетонные проезды за границей з.у. (тип 1б)	40	Кбрм.ГПб, Кбрм.ГК1 БР100.30.15		
	Мощение тротуаров (тип 2)	227	БР100.20.8		
	Мощение тротуаров на кровле (тип 2а)	656	-		см. в разделе ОПР
	Мощение тротуаров за границей з.у. (тип 3)	41	-		
	Асфальтобетонные тротуары за границей з.у. (тип 4) ремонт существующих	260	-		

КОНСТРУКЦИИ ДОРОЖНЫХ ОДЕЖД

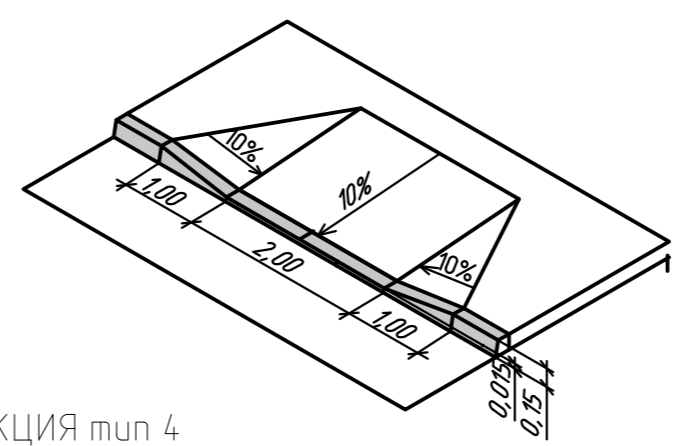
КОНСТРУКЦИИ тип 1, 1б проезды и автостоянка

- А/бет горячий мелкозернистый тип Б марки 1 на граните и БНД60/90 по ГОСТ 9128-2013 -0,05м
- А/бет горячий крупнозернистый пористый марки 1 на граните и БНД60/90 по ГОСТ 9128-2013 -0,07м
- Щебень М1000 фр.40-70мм методом заклинки фракционным мелким щебнем по ГОСТ 8267-93* -0,35м
- Песок природный для строит. работ кл. I по ГОСТ 8736-2014 Кф>3м/сут-0,53м
- Геополотно типа Тираг SF40
- Уплотненный грунт

КОНСТРУКЦИИ тип 2, 2а, 3 тротуары в мощении

- Тротуарная плитка 200x100x80 мм цвет серый по ГОСТ 17608-2017 -0,08м
- Песок стабилизированный цементом (1:10) -0,05м
- Щебень М800 фр.20-40мм с расклинкой мелким щебнем по ГОСТ 8267-93* -0,15м
- Песок природный для строит. работ класса I по ГОСТ 8736-2014 -0,35м
- Геополотно типа Тираг SF27
- Уплотненный грунт

Понижение бортового камня в местах сопряжения тротуара с проездом



КОНСТРУКЦИЯ тип 4 существующие тротуары (ремонт)

- Асфальт песчаный тип Г марки I на граните и БНД60/90 по ГОСТ 9128-2009-0,05м
- существующая конструкция тротуаров

Номер на плане	Наименование	Примечания
1	Корпус 1 со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой	Проектируемый в 1-м этапе
2	Корпус 2 со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой	Проектируемый во 2-м этапе
3	Въезд (выезд) корпуса 1 во встроенно-пристроенную подземную автостоянку	Проектируемый в 1-м этапе
4	Въезд (выезд) корпуса 2 во встроенно-пристроенную подземную автостоянку	Проектируемый во 2-м этапе
5	Открытые автостоянки индивидуального автотранспорта корпуса 1	Проектируемые в 1-м этапе
6	Открытые автостоянки индивидуального автотранспорта корпуса 2	Проектируемые во 2-м этапе
7	Места для хранения велосипедного транспорта, всего 30 в/мест	Проектируемые в 1-м этапе
8	Двухэтажное нежилое здание кадастр. номер 78.36.0005363.3020 - трансформаторная подстанция	Существ., сохраняемое
9	Одноэтажное нежилое здание (гаражное) кадастр. номер 78.36.0005363.3019	Существующее, сносимое во 2-м этапе

ВЕДОМОСТЬ ЭЛЕМЕНТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ

Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Возраст лет	Кол-во, м2/шт.	Примечание
1	Газон обыкновенный по плодородному слою земли h=0,20м на незастроенной части земельного участка	-	272	посев трав по норме 40г/м2 с добавлением извести
1.1	Газон обыкновенный по плодородному слою земли на застроенной части з.у. со слоем грунта меньше 1,5м	-	140	посев трав по норме 40г/м2 с добавлением извести
1.2	Газон обыкновенный по плодородному слою земли на застроенной части з.у. со слоем грунта больше 1,5м	-	205	посев трав по норме 40г/м2 с добавлением извести
2	Газон обыкновенный по плодородному слою земли h=0,20м за границей земельного участка	-	50	см. примечание
3	Деревья и кустарник	-	-	см. примечание

Ведомость малых архитектурных форм, переносных изделий

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол-во	Примечан.
1		Скамейка со спинкой	4	
2		Оборудование велопарковки на 5 велосипедов	7	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

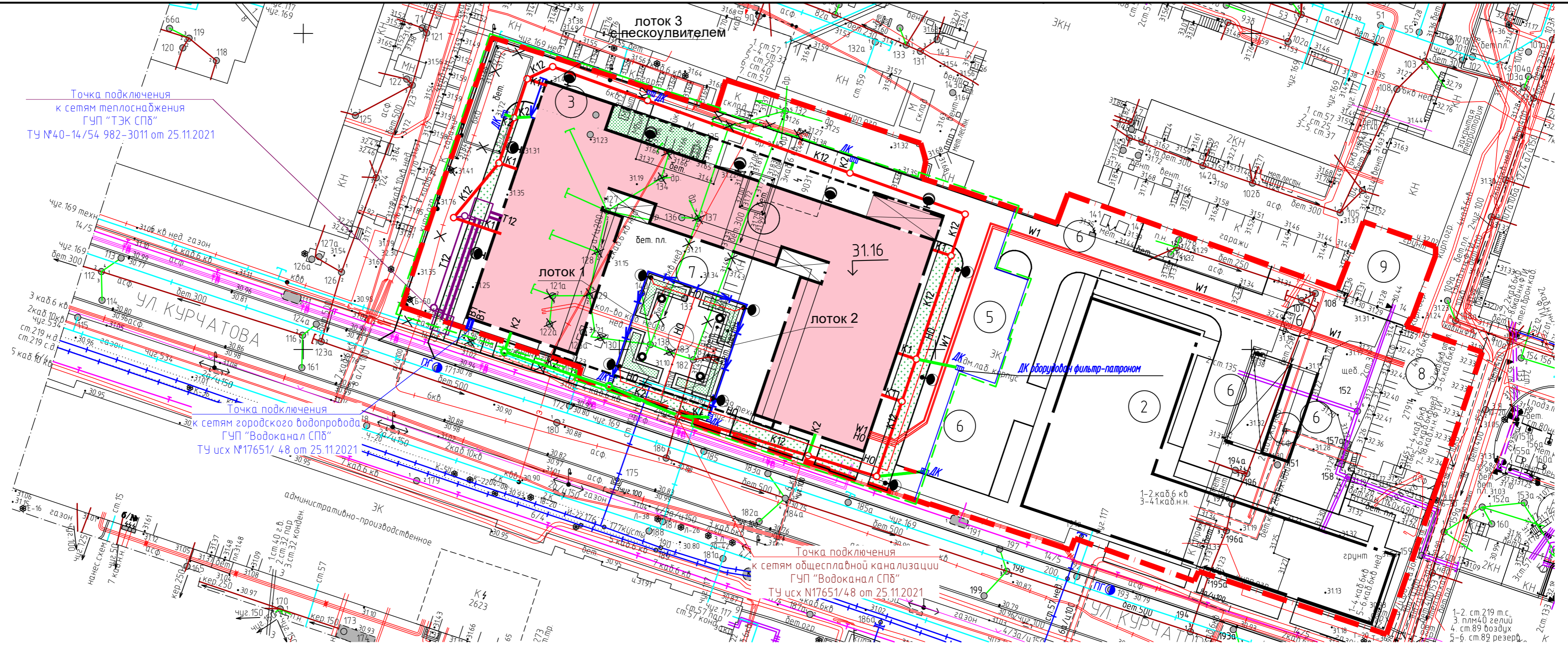
- граница участка проектирования, совпадающая с красными линиями
- граница подземной автостоянки
- граница первого этапа
- номер зданий и сооружений по экспликации
- оборудование вело-парковок
- участок понижения бортового камня
- проектируемое здание корпус 1 (1-й этап строительства)
- проектируемые газоны на незастроенной части з.у. первого этапа
- проектируемые газоны на кровле в уровне 2-го этажа (первый этап)
- проектируемые газоны на кровле в уровне 1-го этажа (первый этап)
- восстанавливаемые газоны за границей з.у. (первый этап)
- светильники наружного освещения на фасадах зданий на крышешах
- светильники наружного освещения светодиодные на опорах

ПРИМЕЧАНИЕ

- Конструкции покрытий соответствуют требованиям СП 34.13330.2012 "Автомобильные дороги" и приняты по рекомендуемым вариантам, разработанным СПбГКУ "Центром комплексного благоустройства".
- Работы по устройству покрытий в мощении выполнять руководствуясь рекомендациями РМД 32-18-2012 СПб.
- Конструкции покрытий на эксплуатируемой кровле автостоянки разработаны в разделе ОПР.
- Подбор малых архитектурных форм, переносного оборудования и элементов озеленения будет выполнен на рабочей стадии проектирования.

10-09/21-1-ПЗУ									
Санкт-Петербург, ул. Курчатова д. 14, литера А. (Кадастровый номер участка 78.36.0005363.6)									
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Комплекс зданий общественного назначения со встроенно-пристроенной автостоянкой. Корпус 1. Этап 1. Гостиничный комплекс.	Стая	Лист	Листов
					12.21		П	6	
Разработал	Задарина	План благоустройства			М 1:500		АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ РЕЙНБЕРГА И ШАРОВА		
Проверил	Шаров								
Н. контроль	Шаров								

СОГЛАСОВАНО
Взам. инв. №
Подпись и дата
Инф. № подл.



Точка подключения к сетям теплоснабжения ГУП "ТЭК СПб" ТУ №40-14/54 982-3011 от 25.11.2021

Точка подключения к сетям городского водопровода ГУП "Водоканал СПб" ТУ усх №17651/48 от 25.11.2021

Точка подключения к сетям общесплавной канализации ГУП "Водоканал СПб" ТУ усх №17651/48 от 25.11.2021

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница участка
- граница первого этапа
- граница подземной части здания
- проектируемое здание корпус 1 (1-й этап строительства)
- проектируемое здание корпус 2 (2-й этап строительства)
- проектируемые газоны
- DK проектируемые дождеприемные колодцы с отметкой крышки
- светильники наружного освещения светодиодные на опорах
- светильники наружного освещения на фасадах зданий на кронштейнах
- K2 проектируемая ливневая канализация
- K12 проектируемая общесплавная канализация
- K1 проектируемая двитовая канализация
- В1 проектируемый водопровод
- ПГ существующие пожарные гидранты
- Т12 проектируемая тепловая сеть в канале с дренажем
- W1 зона прокладки кабельной линии 0,4кВ
- НО проектируемые кабельные линии наружного освещения
- проектируемые водоотводные лотки

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование	Примечания
1	Корпус 1 со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой	Проектируемый в 1-м этапе
2	Корпус 2 со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой	Проектируемый во 2-м этапе
3	Въезд (выезд) корпуса 1 во встроенно-пристроенную подземную автостоянку	Проектируемый в 1-м этапе
4	Въезд (выезд) корпуса 2 во встроенно-пристроенную подземную автостоянку	Проектируемый во 2-м этапе
5	Открытые автостоянки индивидуального автотранспорта корпуса 1	Проектируемые в 1-м этапе
6	Открытые автостоянки индивидуального автотранспорта корпуса 2	Проектируемые во 2-м этапе
7	Места для хранения велосипедного транспорта, всего 30 в/мест	Проектируемые в 1-м этапе
8	Двухэтажное нежилое здание кадастр. номер 78:36.0005363:3020 –трансформаторная подстанция	Существ., сохраняемое
9	Одноэтажное нежилое здание (гаражное) кадастр. номер 78:36.0005363:3019	Существующее, сносимое во 2-м этапе

ПРИМЕЧАНИЯ

- За относительную отметку нуля корпуса принята отметка пола помещений первого этажа, соответствующая абсолютной отметке 31.16м.
- Присоединение к инженерным сетям осуществляется по техническим условиям владельца сетей:
 - ГУП "Водоканал СПб" ТУ Иск. -17651/48 от 25.11.2021; точка подключения водоснабжения и водоотведения на границе участка;
 - ГУП "ТЭК СПб" ТУ N 40-14/54 982-3011 от 15.11.2021 присоединение к тепловым сетям от 6-й Выборгской котельной (пр. Тореза, д.42, кор.2);
 - АО "Региональная электрическая сеть" ТУ N 14-35; подключение к ТП-2791 на территории участка проектирования;
 - ООО "ИНФ ТЕХ" N161/2020 от 11.01.2022 на подключение сетей связи.

ООО "Гелиос"

ДСП Уч.Н по книге N02	
Топографический план инженерно-геодезических изысканий. Заказчик: ОАО "Научно-исследовательский институт по передаче электроэнергии постоянным током высокого напряжения" Адрес: Санкт-Петербург, Выборгский район, ул. Курчатова, дом 14, литера А, кад.Н 78:36.0005363:6 с прилегающей территорией. Объект: для проектирования ГПЗУ	
Уведомление 1935-21 от 15.04.2021г. ГГО Комитета по градостроительству и архитектуре	
Масштаб 1:500	
Составлен по материалам съемки	на июль 2021г.
Приложения: электронная версия съемки.	
Ген.директор	Соколов И.В.
Корректор	Голодина М.В.
Картограф	Евелькина Т.Ю.
Топограф	Поспелов О.А.

10-09/21-1-ПЗУ

Санкт-Петербург, ул. Курчатова д. 14, литера А. (Кадастровый номер участка 78:36.0005363:6)

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Комплекс зданий общественного назначения со встроенно-пристроенной автостоянкой. Корпус 1. Этап 1. Гостиничный комплекс.	Станд.	Лист	Листов
Сводный план инженерных сетей М 1:500							АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ РЕЙНБЕРГА И ШАРОВА		

СОГЛАСОВАНО