GLOBAL EM
GROUP OF COMPANIES

**Общество с ограниченной ответственностью «Глобал ЭМ Инжиниринг»**
Юр./Факт. адрес: 194100, Санкт-Петербург г, Кантемировская ул, дом 5, корпус 5, литер М, пом. 2-Н, офис4
Конт.тел.: (812) 987-60-50; 987-60-10; 777-01-73;
e-mail: info@globalem.ru
www.globalem.ru

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

Заказчик: ООО "Комендантский 9"

Проектировщик: ООО «ГЭМ Инжиниринг»

# "Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным 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**

2022 г.

GLOBAL EM
GROUP OF COMPANIES

**Общество с ограниченной ответственностью «Глобал ЭМ Инжиниринг»**
Юр./Факт. адрес: 194100, Санкт-Петербург г, Кантемировская ул, дом 5, корпус 5, литер М, пом. 2-Н, офис4
Конт.тел.: (812) 987-60-50; 987-60-10; 777-01-73;
e-mail: info@globalem.ru
www.globalem.ru

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

Заказчик: ООО "Комендантский 9"

Проектировщик: ООО «ГЭМ Инжиниринг»

# "Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным 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**

| Изм. | № док. | Подп. | Дата |
|---|---|---|---|
| 1 | 03-23 | | 10.23 |
| | | | |
| | | | |

Генеральный директор _____ В.В. Парадник

М.П.

Главный инженер проекта _____ А.М. Бельков

2022 г.

| Разрешение | Обозначение | Шифр КМ-103_21-ПЗУ |
|---|---|---|
| 03-23 | "Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом"<br>по адресу: г.Санкт-Петербург, ул.Пионерская, д.53<br>Кадастровый номер земельного участка 78:07:0003157:2349 | |

| Изм. | Лист | Содержание изменения | Код | Примечание |
|---|---|---|---|---|
| 1 | ТЧ 5, 9-10, 12-18<br>ГЧ 2.1-6.2 | Застройка участка ведется в два этапа. ТЭП по участку разделены на два этапа. Добавлены листы СПОЗУ и СПИС для 1 этапа отдельно и для 2х этапов | 3 | |
| 1 | ТЧ 9-10<br>ГЧ 2-6 | Вдоль территории ОКН выполняет откопка земля до существующей отметки пола корпусов. Устройство пешеходной галереи и террас вдоль корпусов ОКН.<br>Изменение организации рельефа, объема земляных масс из-за понижения отметок вдоль ОКН.<br>Изменение ТЭП по участку с увеличением твердых покрытий, уменьшением площади озеленения без нарушения норм. | 3 | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

| Согласованно | |
|---|---|
| | |
| | |
| Н.контр | Кузнецов |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Разработал | Козинец | | | GLOBAL EM<br>GROUP OF COMPANIES<br>ООО «ГЭМ Инжиниринг» | Лист | Листов |
| | | | | | | |
| ГИП | Бельков | | | | 1 | 1 |
| | | | | | | |

| Обозначение | Наименование | Примечание |
|---|---|---|
| КМ-103_21-ПЗУ-С | Содержание тома | 2 |
| КМ-103_21-ПЗУ.ПЗ | Пояснительная записка | 3-19 |
| КМ-103_21-ПЗУ.ВГ | Ведомость графической части | 20 |
| КМ-103_21-ПЗУ л.1 | Ситуационный план. М 1:2000 | 21 |
| КМ-103_21-ПЗУ л.2.1 | Схема планировочной организации земельного участка. 1 этап М 1:500 | 22 |
| КМ-103_21-ПЗУ л.2.2 | Схема планировочной организации земельного участка. 1 и 2 этап М 1:500 | 23 |
| КМ-103_21-ПЗУ л.3 | План организации рельефа. М 1:500 | 24 |
| КМ-103_21-ПЗУ л.4.1 | План земляных масс. 1 этап М 1:500 | 25 |
| КМ-103_21-ПЗУ л.4.2 | План земляных масс. 2 этап М 1:500 | 26 |
| КМ-103_21-ПЗУ л.5 | План благоустройства территории. М 1:500 | 27 |
| КМ-103_21-ПЗУ л.6.1 | Сводный план инженерных сетей. 1 этап М 1:500 | 28 |
| КМ-103_21-ПЗУ л.6.2 | Сводный план инженерных сетей. 1 и 2 этап М 1:500 | 29 |


Общее число листов - 29

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

| Изм. | Кол. уч. | Лист | №док. | Подп. | Дата |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | Зам | 03-23 | | 10.23 |

КМ-103_21-1-3-ПЗУ-С

| | | | |
|---|---|---|---|
| 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. Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объектов капитального строительства ..... 7

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 ..... 8

6. Описание организации рельефа вертикальной планировкой ..... 8

7. Описание решений по благоустройству территории ..... 9

8. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства ..... 17

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | Зам | 03-23 | | 10.23 | КМ-103_21-1-3-ПЗУ.ПЗ |
| Изм. | Кол.уч | Лист | №док. | Подп. | Дата | |
| Разработал | | Козинец | | | 09.22 | Пояснительная записка |
| ГИП | | Бельков | | | 09.22 | |
| Н. Контр. | | Кузнецов | | | 09.22 | |

| Стадия | Лист | Листов |
|---|---|---|
| П | 1 | 17 |

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

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 в два этапа. Первый этап предусматривает строительство многоквартирного жилого дома-корпус 3 с включением встроенных помещений: офисов, магазинов и автостоянки. Второй этап предусматривает строительство многоквартирного

жилого дома-корпус 1 с включением встроенных помещений: офисов, магазинов, выстовочных залов и автостоянки.

В здании предполагаются следующие виды использования – 2.5. Среднеэтажная жилая 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.

Согласно п. 2.34.4 приложения 8 ПЗЗ размещение объектов с видоом использования 2.5 и 2.6 среднеэтажная и многоэтажная жилая застройка допускается при соблюдении требования зоны ТЗЖДЗ.

ТЗЖДЗ - многофункциональной зоны среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры).

Общая площадь видов разрешенного использования 4.1 И 3.6.1 составляет 2879,86. Что менее 5000 м$^2$ и соответствует п 2.33.5 приложения 8 ПЗЗ.

Согласно п 2.33.7.2 Коэффициент использования территории не устанавливается.

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.

Отступы от границ участка до фасадов здания:

- *От Пионерской улицы до корпуса 3 с нежилыми помещениями на 1м этаже– 0 м. Согласно п. 2.33.7.3 в) приложения 8 ПЗЗ минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений и сооружений по границам земельных участков, совпадающих с улицами и(или) красными линиями указанных улиц – 0 метров.*
- *От глухого торца корпуса 3 до границы участка севернее торца – 3,8 м. Согласно п. 2.33.7.3 ПЗЗ минимальные отступы стен зданий, строений и сооружений без окон и иных светопрозрачных конструкций, обеспечивающих соблюдение санитарных требований, дверных и иных проемов от границ земельных участков – 0 метров.*
- *От фасада по оси А/3 корпуса 3 до границы участка южнее фасада – 19,82 м. Согласно п. 2.33.7.3 приложения 8 ПЗЗ минимальные отступы стен зданий, строений и сооружений с окнами, иными светопрозрачными конструкциями, обеспечивающими соблюдение санитарных требований: по границам смежных земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не образованы, не менее 10 м*
- *От фасада по оси 1/1 корпуса 1 до границы юго-западнее фасада – 10,11 м. Согласно п. 2.33.7.3 приложения 8 ПЗЗ минимальные отступы стен зданий, строений и сооружений с окнами, иными светопрозрачными конструкциями, обеспечивающими соблюдение санитарных требований: по границам смежных земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не образованы, не менее 10 м*
- *От глухих торцов корпуса 1 для 1-8 этажей до границы участка юго-восточнее -1,45-2,33 м. Согласно п. 2.33.7.3 приложения 8 ПЗЗ минимальные отступы стен зданий, строений и сооружений без окон и иных светопрозрачных конструкций, обеспечивающих соблюдение санитарных требований, дверных и иных проемов от границ земельных участков – 0 метров.*
- *От фасада с окнами корпуса 1 в осях 1/1-5/1 на 9 этаже до границы участка отступ составляет более 10 м согласно п. 2.33.7.3 приложения 8 ПЗЗ. Согласно п. 2.33.7.3 приложения 8 ПЗЗ минимальные отступы стен зданий, строений и сооружений с окнами, иными светопрозрачными конструкциями, обеспечивающими соблюдение санитарных требований: по границам смежных земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не образованы, не менее 10 м*
- *От фасада по оси 52/1 корпуса 1 с нежилыми помещениями на 1м этаже до границы участка, совпадающей с Большой Разночинной улицей – 2,74 м. Согласно п. 2.33.7.3 в) приложения 8 ПЗЗ минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений и сооружений по границам земельных участков, совпадающих с улицами и(или)*

красными линиями указанных улиц – 0 метров.

На земельном участке выделена Граница ОКН регионального значения на основании распоряжения КГИОП от 20.08.2021 №153-рп. (охранная зона не предусмотрена). Проектирование нового строительства предусмотрено за пределами ОКН. Проектирование и проведение работ по сохранению объектов культурного наследия или его территории предусматривается отдельным проектом.

Для строительства зданий, 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_21-1-2-ПОД):

- Здание г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53 литера А (1,2,3,5,16,17,18).
- Здание г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53 литера Е.
- Здание г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53 литера Ж.
- Здание г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53 литера З
- Здание г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53 литера Ц.
- Здание г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53 литера Ш.
- Здание г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53 Недостроенное здание.
- Здание г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53 литера Э.
- Здание г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53 литера Т.
- Здание г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53 Некапитальное сооружение
- Здание г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, Авторемонт.
- Здание г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, Бетонная площадка №1.
- Здание г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, Бетонная площадка №2.

Также демонтажу подвергаются подземные инженерные сети, питающие сносимые здания и проходящие в месте строительства новых зданий.

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

| Наименование | Ед.изм. | Показатель | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 1 этап | 2 этап | Всего |
| Площадь земельного участка 78:07:0003157:2349 | $м^2$ | 36591 | | |
| Площадь территории ОКН | $м^2$ | 9362,53 | | |
| Территория под новое строительство | $м^2$ | 27228,47 | | |
| Площадь этапа | | 14419,97 | 12808,5 | 27228,47 |
| Площадь застройки надземной части здания | $м^2$ | 2252,48 | 5763,05 | 8015,53 |
| **Площадь застройки с учетом контура подземных ограждающих конструкций** | **$м^2$** | **3482,67** | **9965,26** | **13447,93** |
| Площадь застройки террас | $м^2$ | 349,51 | 207,71 | 557,22 |
| Площадь застройки существующих зданий | $м^2$ | 251,15 | 93,75 | 344,9 |
| Площадь территории под размещение 3х БКТП | $м^2$ | 102 | | 102 |
| Площадь территории под размещение котельной | $м^2$ | 190 | | 190 |
| Площадь для размещения лестниц на рельефе и пандусов, и подпорных стен | $м^2$ | 133,32 | 298,84 | 432,16 |
| Площадь твердых покрытий, в том числе | $м^2$ | | | |
| Площадь асфальтированных проездов и автостоянки, в том числе | $м^2$ | 1434,52 | 394,25 | 1828,77 |
| на земле | $м^2$ | 1434,52 | 67,91 | 1502,43 |
| на эксплуатируемой кровле подземного паркинга | $м^2$ | | 205,75 | 205,75 |
| под аркой* | $м^2$ | | 120,59 | 120,59 |
| Площадь тротуара, в том числе | $м^2$ | 1069,86 | 843,19 | 1913,05 |
| на земле | $м^2$ | 339,05 | 164,8 | 503,85 |
| на эксплуатируемой кровле подземного паркинга | $м^2$ | 237,33 | 165,25 | 402,58 |
| под аркой* | $м^2$ | 49,51 | 14,49 | 64 |
| тротуар на плите возле ОКН | $м^2$ | 443,97 | 498,65 | 942,62 |
| Площадь тротуара с возможностью проезда пожарной техники | $м^2$ | 2787,15 | 3736,37 | 6523,52 |
| на земле | $м^2$ | 2327,97 | 1181,16 | 3509,13 |
| на эксплуатируемой кровле подземного паркинга | $м^2$ | 459,18 | 2250,66 | 2709,84 |
| под аркой* | | | 304,55 | 304,55 |
| Площадь отмостки ОКН и около существующих зданий | $м^2$ | 17,65 | 29,74 | 47,39 |
| Площадь резинового покрытия площадок | $м^2$ | 487,53 | | 487,53 |
| **Площадь озеленения, в том числе** | **$м^2$** | **5394,31** | **1881,23** | **7275,54** |
| Площадь отмостки многовартирных жилых домов из декоративной гальки | $м^2$ | 78,85 | 148,15 | 227 |
| на земле | $м^2$ | 7,45 | 35,22 | 42,67 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| на эксплуатируемой кровле подземного паркинга | $м^2$ | 71,4 | 112,93 | 184,33 |
| Площадь площадок с грунтово-гравийным/песчаным/мульчированным покрытием | $м^2$ | 428,97 | | 428,97 |
| Площадь грунтово-гравийных дорожек | $м^2$ | 349,10 | | 349,1 |
| Площадь грунтово-гравийных дорожек с возможностью проезда пожарной техники | $м^2$ | 235,07 | | 235,07 |
| Площадь газона | $м^2$ | 4302,32 | 1649,30 | 5951,62 |
| на земле | $м^2$ | 3779,23 | 528,60 | 4307,83 |
| на эксплуатируемой кровле подземного паркинга | $м^2$ | 523,09 | 1120,7 | 1643,79 |

## 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 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, дублирующиейся 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).

Согласно п. 2.33.7.9. Минимальная площадь озеленения минимальная площадь озеленения земельных участков с видами разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6) устанавливается в соответствии с пунктами 1.9.1 – 1.9.10 раздела 1 приложения 8

По п 1.9.7 приложения 8 минимальная площадь озеленения земельного участка определяется как сумма требуемых в соответствии с пунктами 1.9.5 и 1.9.6 настоящего раздела площадей озеленения земельных участков для всех видов разрешенного использования.

Общая площадь здания обоих этапов с учетом подземной автостоянки 64413,9м$^2$, в том числе:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Корпус 1** | Офисы | м$^3$ | 261,24 |
| | Магазины | м$^3$ | 376,73 |
| | Выставочные залы | м$^3$ | 1707,45 |
| | Автостоянка +Техэтаж | м$^3$ | 11030,55 |
| | Жильё | м$^3$ | 36054,87 |
| **Корпус 3** | Офисы | м$^3$ | 331,21 |
| | Магазины | м$^3$ | 730,76 |
| | Автостоянка +Техэтаж | м$^3$ | 3689,72 |
| | Жильё | м$^3$ | 9740,92 |

При этом часть земельного участка, для которой осуществляется расчет требуемых площадей озеленения, рассчитывается по следующей формуле:

Z = (C x 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;

A – площадь земельного участка;

B – общая площадь объекта (объектов) капитального строительства на земельном участке.

Расчет озеленения для 1го этапа

| Наименование объекта | Вид использования | Площадь, м² | Необходимое озеленения |
|---|---|---|---|
| Магазины | 4.4. Магазины | 730,76 | (730,76*36591)/64413,9=415,12<br>415,12*15/100=62,27 |
| Офисы | 4.1 Деловое управление | 331,21 | (331,21*36591)/64413,9=188,15<br>188,15*15/100=28,22 |
| среднеэтажная жилая застройка, | 2.5 среднеэтажная жилая застройка, | 9740,92 | (9740,92*36591)/64413,9=5533,43<br>5533,43*20/100=1106,69 |
| Гараж | 4.9 Служебные гаражи | 3689,72 | (3689,72*36591)/64413,9=2095,98<br>2095,98*15/100=314,40 |
| Итого | | | 1511,58 |

Расчет озеленения для 2го этапа

| Наименование объекта | Вид использования | Площадь, м² | Необходимое озеленения |
|---|---|---|---|
| Магазины | 4.4. Магазины | 376,73 | (376,73*36591)/64413,9=214,01<br>214,01*15/100=32,10 |
| Офисы | 4.1 Деловое управление | 261,24 | (261,24*36591)/64413,9=148,40<br>148,40*15/100=22,26 |
| Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности | 1707,45 | (1707,45*36591)/64413,9=969,94<br>969,94*15/100=145,49 |
| многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 2.6 многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 36054,87 | (36054,87*36591)/64413,9=20481,35<br>20481,35*20/100=4096,27 |
| Гараж | 4.9 Служебные гаражи | 11030,55 | (11030,55*36591)/64413,9=6266,02<br>6266,02*15/100=939,90 |
| Итого | | | 5236,02 |

Всего для двух этапов необходимо озеленения 1511,58+5236,02=6747,6

По проекту площадь озеленения составляет:

- На 1 этапе 78,85+428,97+349,10+235,07+4302,32=5394,31 м²
- На 2 этапе 148,15+1733,08=1881,23 м²

Итого на участке 7275,54 м² озеленения запроектировано. При этом на 1 этапе запроектировано 1511,58 м² озеленения для 1го этапа и профицит 3822,73 м² озеленения

предусматривается для 2го этапа.

Площадь озеленения на застроенной части – на эксплуатируемой кровле подземного гаража 1828,12 м² составляет 25,13% от суммарной площади озеленения. Т.о. толща грунта на более чем половине площади озеленения на эксплуатируемой кровле (914,06 м²) будет 1,5 м.

Расчет площади озеленения для ОКН:

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. 2.34.6.9 минимальная доля озеленения земельных участков не устанавливается при восстановлении исторических зданий.

Расчет площади элементов благоустройства придомовой территории

Расчет произведен согласно требованиям ТСН 30-305-2002г. Расчет выполняется для 6982,86/28= 249 человек жителей 1 этапа и для 25746,81/28=920 человек жителей 2 этапа.

| № п.п. | Наименование элемента | Нормативный показатель | Требуемый показатель | | Фактический показатель | Ед. изм. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 1 этап | 2 этап | | |
| 1 | Площадка для занятия спортом | 0.5 м2/чел | 249*0,5=124,5 | 920*0,5=460 | 584,5 | м2 |
| 2 | Площадка для отдыха взрослого населения | 0.1 м2/чел | 249*0,1=24,9 | 920*0,1=92 | 116,9 | |
| 3 | Детские игровые площадки | 0.4 м2/чел | 249*0,4=99,6 | 920*0,4=368 | 467,6 | |
| | ИТОГО: | | 249 | 920 | 1169 | |
| 4 | Хозяйственная площадка | 0.1 м2/чел | 249*0,1=24,9<br>24,9*0,5=12,45* | 920*0,1=92<br>92*0,5=46* | 58,45 | |

*Согласно ТСН 30-305-2002г. с изм. №1, по п. 5.6 Табл.1. прим. 8, допускается уменьшать, но не более чем на 50% размеры хозяйственных площадок при условии организации мусороудаления прямо из мусоросборных камер.

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)

Согласно п. 2.33.7.10. Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка определяется в соответствии с пунктами 1.10.1 – 1.10.9 раздела 1 приложения 8.

Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта для 1 этапа составляет.

| Наименование объекта | Вид использования | Норма расчета по ПЗЗ | Необходимое количество машино-мест |
|---|---|---|---|
| среднеэтажная жилая застройка | 2.5 | 1 место на 120 кв. м общей площади квартир | 6982,86/120=58 |
| 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) | 730,76/60=13 |
| Офисы** | 4.1 Деловое управление | 1 место на 70 кв. м общей площади (за исключением площади машино-мест) | 331,21/70*0,7=3 |
| Итого | | | 74 |

Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта для 2 этапа составляет.

| Наименование объекта | Вид использования | Норма расчета по ПЗЗ | Необходимое количество машино-мест |
|---|---|---|---|
| многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 2.6 | 1 место на 120 кв. м общей площади квартир | 25746,81/120=215 |
| 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) | 376,73/60=6 |
| Офисы** | 4.1 Деловое управление | 1 место на 70 кв. м общей площади (за исключением площади машино-мест) | 261,24/70*0,7=3 |
| 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 единовременных посетителей при их максимальном количестве | 15/5=3*0,7=2<br>56/10=6*0,7=4 |
| Итого | | | 230 |

<**> 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%.

*Всего для двух этапов необходимо 74+230=304 м/мест*

*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:*

*304*0,1 =30 м/мест 30*0,3=9 м/мест для инвалида на кресле-коляске*

*Согласно п. 5.2.1 СП 59.13330.2020 и следует выделять не менее 10% машино- мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, включая число специализированных машино-мест для транспортных средств инвалидов, в том числе передвигающихся на креслах-колясках, определять расчетом, при числе мест от общего числа: от 201 до 500 включительно 8 мест и дополнительно 2 % числа мест свыше 200;*

*Т.о. 304*0,1 =30 м/мест 8+104*0,02=10 м/мест для инвалида на кресле-коляске*

для вида использования 3.6.1 необходимо 6*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 298*0,125=37 м/мест на открытой парковке в пределах участка, в том числе 10%, т е 37*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

На 1м этапе располагается всего 336 м/мест, 34 м/места 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 35 м/мест, в том числе 2 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.

На 2м этапе располагается всего 5 м/мест, 4 м/места для инвалидов:

- на открытых автостоянках на участке 5 м/мест, в том числе 4 места для инвалидов

*Согласно приложению 8 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 общей площади квартир, но не менее 1 места, с оборудованием места для их зарядки.

Соответственно для 1го этапа 6982,86/1600=4 м/места для электромобилей, для 2го этапа 25746,81/1600=16 м/мест. Все 20 м/мест располагаются на улице вдоль проездов со стороны заезда с Пионерской улицы.

*Расчет количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта для ОКН*

*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. 2.34.6.10 Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка не устанавливается при восстановлении исторических зданий.*

Примечание: Существующее здание автосервиса относится к коду 4.9.1.4 Ремонт автомобилей. Данный код не встречается в таблице 2.2 п. 1.10 приложения 8 ПЗЗ. Таким образом расчет м/мест для существующего автосервиса не производится

*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*

*Для 1 этапа*

| Наименование объекта | Вид использования | Норма расчета по ПЗЗ | Необходимое количество веломест |
|---|---|---|---|
| среднеэтажная жилая застройка | 2.5, | 1 место на 280 кв. м общей площади квартир | 6982,86/280=25 |
| 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 | 730,76/40=18<br>70/50=1 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Офисы | 4.1 Деловое управление | 1 место на 100 кв. м общей площади (за исключением площади машино-мест) | 331,21/100=3 |
| Итого | | | 47 |

Для 2 этапа

| Наименование объекта | Вид использования | Норма расчета по ПЗЗ | Необходимое количество веломест |
|---|---|---|---|
| многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 2.6 | 1 место на 280 кв. м общей площади квартир | 25746,81/280=91 |
| 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 | 376,73/40=9<br>40/50=1 |
| Офисы | 4.1 Деловое управление | 1 место на 100 кв. м общей площади (за исключением площади машино-мест) | 261,24/100=3 |
| 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 единовременных посетителей при их максимальном количестве | 15/50=0<br>60/50=1 |
| Итого | | | 105 |

Все расчетные веломеста в количестве 47+105=152 шт. проектируются на территории вдоль тротуаров.

<u>Количество мест на погрузочно-разгрузочной площадке</u>

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 на каждые дополнительные 1500 кв. м общей площади объектов, относящихся к видам разрешенного использования «магазины» (код 4.4). Площадь магазинов в объекте составляет 1107,49 м². Соответственно на участке запроектирована 1 площадка площадью 90 м².

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 15х15 м. Все пожарные проезд выполнены или согласно п.8 СП 4.13.130.2013 или согласно плану пожаротушения

| Лист | Наименование | Примечание |
|---|---|---|
| 1 | Ситуационный план. М 1:2000 | |
| 2.1 | Схема планировочной организации земельного участка. 1 этап М 1:500 | |
| 2.2 | Схема планировочной организации земельного участка. 1 и 2 этап М 1:500 | |
| 3 | План организации рельефа. М 1:500 | |
| 4.1 | План земляных масс. 1 этап М 1:500 | |
| 4.2 | План земляных масс. 2 этап М 1:500 | |
| 5 | План благоустройства территории. М 1:500 | |
| 6.1 | Сводный план инженерных сетей. 1 этап М 1:500 | |
| 6.2 | Сводный план инженерных сетей. 1 и 2 этап М 1:500 | |

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

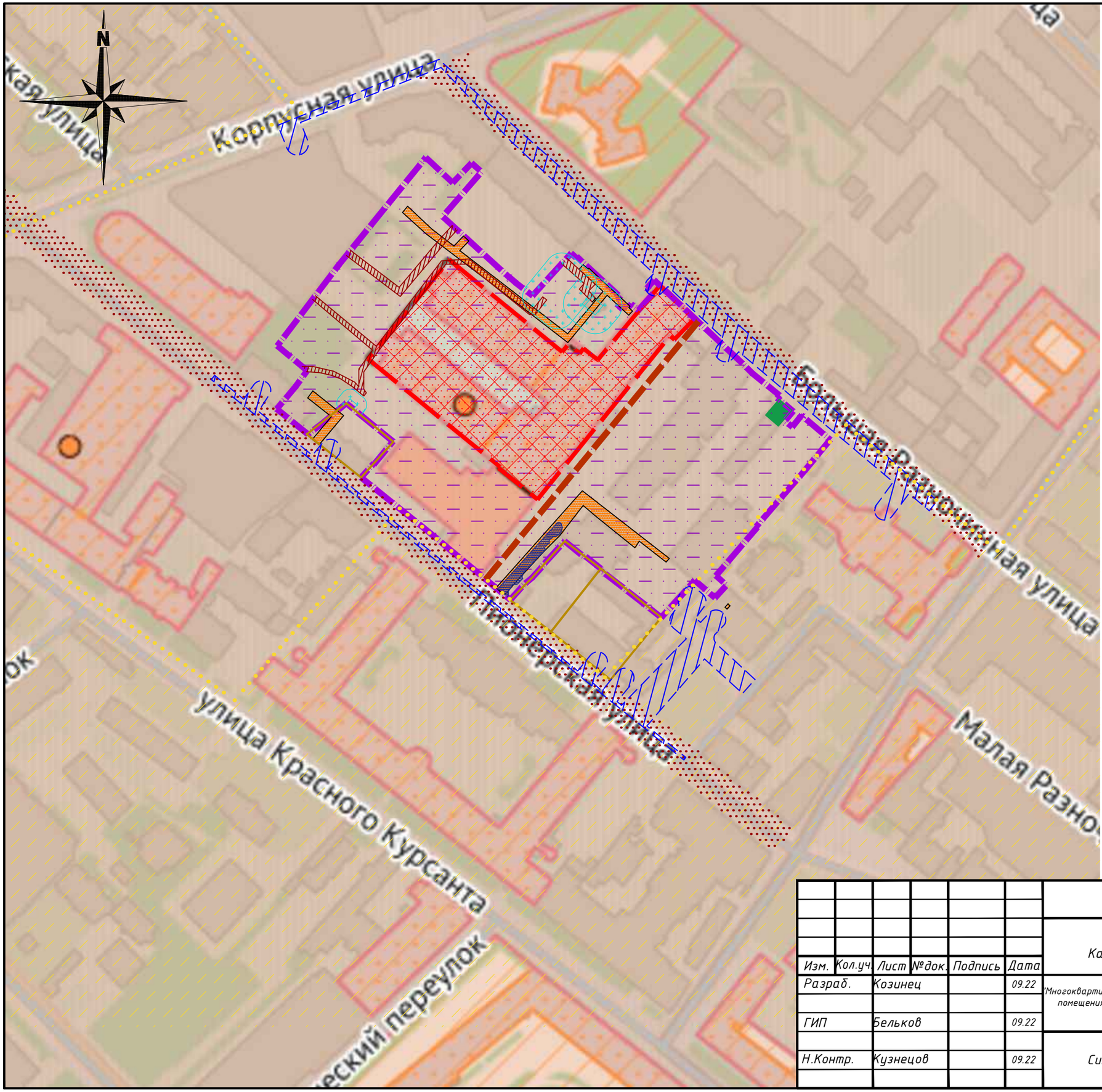
Инв. № подл

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | Зам | 03-23 | | 10.23 | КМ-103_21-1-3-ПЗУ-ВГ |
| Изм. | Кол.уч | Лист | №док. | Подп. | Дата | |
| Разработал | | Козинец | | | | Ведомость графических документов |
| ГИП | | Бельков | | | | |
| Н. Контр. | | Кузнецов | | | | |

| Стадия | Лист | Листов |
|---|---|---|
| П | 1 | 1 |

GLOBAL EM GROUP OF COMPANIES

ООО «ГЭМ Инжиниринг»




## 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 соответсвующим 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")
- 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
- Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия Санкт-петербурга ОРЗ-2(07)01
- Охранная зона водопроводных сетей
- Территория предварительных археологических разведок ЗА2

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

Копировал

А3

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 пригоден для проектирования строительства
Начальник Геолого-геодезического отдела /Ершов А.С./
Работу принял /Денисов Ф.Ф./ /Худнев А.Н./ /Парфенова В.В./
«25» марта 2021г.
Рег. № 5723-20/I

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.

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.
Заказчик: ООО "Комендантский 9"

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

Масштаб 1:500 | Дата: декабрь 2020г.
Приложение: экспликация колодцев | Изготовлено 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

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Красные линии улиц и дорог
- Граница земельного участка
- Граница ОКН регионального значения на основании распоряжения КГИОП от 20.08.2021 №153-рп. (охранная зона не предусмотрена)
- Объект культурного наследия
- Проектируемые здания и сооружения
- Существующие здания и ссоружения
- Место под размещение БКТП
- Проектируемый подземный паркинг
- Проектируемый асфальтируемый проезд
- Проектируемый тротуар с возможностью проезда пожарной техники
- Проектируемый тротуар
- Проектируемый проезд для пожарной техники
- Движение легковых автомобилей по территории
- Демонтируемые инженерные сети
- Проектируемый газон
- Проектируемая отмостка ОКН
- Проектируемая отмостка
- Проектируемая отмостка из декоративной гальки
- Демонтируемые здания, сооружения
- Проектируемые площадки различного назначения
- Проектируемый асфальтируемый 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 асфальтируемый 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
- Проектируемые уличные лестницы (лестницы на рельефе)
- Проектируемые уличные лестницы с ограждениями и пандусом
- Поворотные точки границ участка
- Контейнерная площадка
- Веломеста с указанием количества ( площадь 1 веломеста не менее 1 м²
- Направление движения инвалидов категории М1-М3 по территории
- Направление движения инвалидов категории М4 по территории
- Проектируемые гостевые открытые парковки для ОКН с указанием количества м/мест
- Проектируемые м/места для стоянки инвалидов
- Проектируемые м/места для стоянки инвалидов на кресле-коляске
- Проектируемые открытые парковки с указанием количества м/мест
- Проектируемые открытые парковки для встроенных коммерческих помещений с указанием количества м/мест
- Инженерно-геологическая выработка, ее номер / Абсолютная отметка устья, м
- Точка статического зондирования, ее номер / Абсолютная отметка устья, м
- Архивная выработка, ее номер по планшету ФОНДА МАТЕРИАЛОВ ТГ и ИИ СПб / Абсолютная отметка устья архивная, м
- Линия инженерно-геологического разреза
- Автостоянка для электромобилей
- Граница 1го этапа проектирования
- Граница 2го этапа проектирования
- Проектируемая погрузочно-разгрузочная площадка
- Улицы (Б.Разночинная ул и Пионерская ул) согласно ГПЗУ
- Территория под котельную

Здания и сооружения

| № п/п | Наименование | Примечание | Площадь застройки | Площадь территории |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Многоквартирный жилой дом. Корпус 1 | 2 этап | | |
| 2 | Объект культурного наследия | Выполняется по отдельному проекту | | 9362,53 м² |
| 3 | Многоквартирный жилой дом. Корпус 3 | 1 этап | | |
| 4 | Место под размещение БКТП 1 | Выполняется по отдельному проекту | | |
| 5 | Существующая ТП | Существующая | 228,52 м² | |
| 6 | Территория под котельную | Выполняется по отдельному проекту | | |
| 7 | Место под размещение БКТП 2 | Выполняется по отдельному проекту | | |
| 8 | Место под размещение БКТП 3 | Выполняется по отдельному проекту | | |
| 9 | Рампа для въезда/выезда в подземный паркинг | 1 этап | | |
| 10 | Здание автосервиса | существующее | 93,75 м² | |
| 11 | Эвакуационная лестница для здания ОКН, не входящая в границы ОКН согласно распоряжения | существующая | 22,63 | |

| Наименование | Ед.изм. | Показатель |
|---|---|---|
| | | 1 этап |
| Площадь земельного участка 78:07:0003157:2349 | м² | 36591 |
| Площадь территории ОКН | м² | 9362,53 |
| Территория под новое строительство | м² | 27228,47 |
| Площадь этапа | | 14419,97 |
| Площадь застройки надземной части здания | м² | 2252,48 |
| **Площадь застройки с учетом контура подземных ограждающих конструкций** | **м²** | **3482,67** |
| Площадь застройки террас | м² | 349,51 |
| Площадь застройки существующих зданий | м² | 251,15 |
| Площадь территории под размещение 3х БКТП | м² | 102 |
| Площадь территории под размещение котельной | м² | 190 |
| Площадь для размещения лестниц на рельефе и пандусов, и подпорных стен | м² | 133,32 |
| Площадь твердых покрытий, в том числе | м² | |
| Площадь асфальтированных проездов и автостоянки, в том числе | м² | 1434,52 |
| на земле | м² | 1434,52 |
| на эксплуатируемой кровле подземного паркинга | м² | |
| под аркой* | м² | |
| Площадь тротуара, в том числе | м² | 1069,86 |
| на земле | м² | 339,05 |
| на эксплуатируемой кровле подземного паркинга | м² | 237,33 |
| под аркой* | м² | 49,51 |
| тротуар на плите возле ОКН | м² | 443,97 |
| Площадь тротуара с возможностью проезда пожарной техники | м² | 2787,15 |
| на земле | м² | 2327,97 |
| на эксплуатируемой кровле подземного паркинга | м² | 459,18 |
| под аркой* | | |
| Площадь отмостки ОКН и около существующих зданий | м² | 17,65 |
| Площадь резинового покрытия площадок | м² | 487,53 |
| **Площадь озеленения, в том числе** | **м²** | **5394,31** |
| Площадь отмостки многовартирных жилых домов из декоративной гальки | м² | 78,85 |
| на земле | м² | 7,45 |
| на эксплуатируемой кровле подземного паркинга | м² | 71,4 |
| Площадь площадок с грунтово-гравийным/песчаным/мульчированным покрытием | м² | 428,97 |
| Площадь грунтово-гравийных дорожек | м² | 349,10 |
| Площадь грунтово-гравийных дорожек с возможностью проезда пожарной техники | м² | 235,07 |
| Площадь газона | м² | 4302,32 |
| на земле | м² | 3779,23 |
| на эксплуатируемой кровле подземного паркинга | м² | 523,09 |

Сведения о характерных точках границы земельного участка.

| Обозначение (номер) характерной точки | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости X | Y |
|---|---|---|
| 1 | 97157.28 | 111935.46 |
| 2 | 97143.9 | 111949.7 |
| 3 | 97154.34 | 111959.72 |
| 4 | 97149.69 | 111964.97 |
| 5 | 97126.04 | 111944.36 |
| 6 | 97114.45 | 111957.07 |
| 7 | 97094.07 | 111979.43 |
| 8 | 97093.77 | 111979.92 |
| 9 | 97090.97 | 111983.14 |
| 10 | 97084.16 | 111991.99 |
| 11 | 97106.62 | 112012.43 |
| 12 | 97104.3 | 112015 |
| 13 | 97104.8 | 112015.45 |
| 14 | 97084.61 | 112037.25 |
| 15 | 97083.9 | 112036.6 |
| 16 | 97082.17 | 112038.47 |
| 17 | 97082.05 | 112038.6 |
| 18 | 97079.85 | 112036.57 |
| 19 | 97078.2 | 112038.35 |
| 20 | 97076.93 | 112039.72 |
| 21 | 97079.1 | 112041.7 |
| 22 | 97078.1 | 112042.8 |
| 23 | 97079.7 | 112044.3 |
| 24 | 97076.64 | 112048.16 |
| 25 | 97085.2 | 112055.8 |
| 26 | 97088.18 | 112052.55 |
| 27 | 97092.38 | 112056.35 |
| 28 | 97091.72 | 112057.16 |
| 29 | 97090.02 | 112059.01 |
| 30 | 97072.15 | 112077.91 |
| 31 | 97051.15 | 112100.13 |
| 32 | 97048.35 | 112103.14 |
| 33 | 97043.09 | 112108.4 |
| 34 | 97031.46 | 112122.76 |
| 35 | 97030.04 | 112121.53 |
| 36 | 97028.52 | 112123.53 |
| 37 | 97023.05 | 112129.96 |
| 38 | 97018.06 | 112125.8 |
| 39 | 97014.98 | 112129.71 |
| 40 | 97019.79 | 112133.52 |
| 41 | 97020.9 | 112134.5 |
| 42 | 97020.32 | 112135.18 |
| 43 | 97020.69 | 112135.52 |
| 44 | 97020.04 | 112136.28 |

| Обозначение (номер) характерной точки | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости X | Y |
|---|---|---|
| 45 | 97019.66 | 112135.94 |
| 46 | 97007.98 | 112149.6 |
| 47 | 96991.93 | 112136.36 |
| 48 | 96977.64 | 112123.92 |
| 49 | 96962.1 | 112110.56 |
| 50 | 96961.66 | 112111.04 |
| 51 | 96936.04 | 112089.13 |
| 52 | 96931.01 | 112094.74 |
| 53 | 96924.38 | 112088.61 |
| 54 | 96929.04 | 112083.18 |
| 55 | 96933.56 | 112077.91 |
| 56 | 96932.88 | 112077.3 |
| 57 | 96931.63 | 112076.19 |
| 58 | 96928.46 | 112073.35 |
| 59 | 96913.96 | 112060.15 |
| 60 | 96921.21 | 112050.87 |
| 61 | 96936.38 | 112031.36 |
| 62 | 96939.24 | 112027.69 |
| 63 | 96939.82 | 112028.14 |
| 64 | 96941.64 | 112025.8 |
| 65 | 96946.13 | 112020.19 |
| 66 | 96945.56 | 112019.76 |
| 67 | 96954.27 | 112009.06 |
| 68 | 96941.4 | 111997.24 |
| 69 | 96941.2 | 111997.42 |
| 70 | 96934.97 | 111991.78 |
| 71 | 96931.63 | 111987.71 |
| 72 | 96923.35 | 111980.22 |
| 73 | 96930.1 | 111972.04 |
| 74 | 96934.14 | 111967.17 |
| 75 | 96935.7 | 111965.29 |
| 76 | 96951.4 | 111946.31 |
| 77 | 96955.26 | 111941.88 |
| 78 | 96988.01 | 111901.19 |
| 79 | 96995.3 | 111907.79 |
| 80 | 96995.03 | 111908.09 |
| 81 | 97007.06 | 111918.08 |
| 82 | 97027.31 | 111893.34 |
| 83 | 97017.05 | 111881.19 |
| 84 | 97010.87 | 111873.03 |
| 85 | 97024.26 | 111856.54 |
| 86 | 97036.15 | 111866.52 |
| 87 | 97044.51 | 111872.64 |
| 88 | 97057.68 | 111856.84 |
| 89 | 97100.78 | 111889.63 |

Отступы от границ участка до фасадов здания:

- От Пионерской улицы до корпуса 3 с нежилыми помещениями на 1м этаже– 0 м. Согласно п. 2.33.7.3 в) приложения 8 ПЗЗ минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений и сооружений по границам земельных участков, совпадающих с улицами и(или) красными линиями указанных улиц – 0 метров.
- От глухого торца корпуса 3 до границы участка севернее торца – 3,8 м. Согласно п. 2.33.7.3 ПЗЗ минимальные отступы стен зданий, строений и сооружений без окон и иных светопрозрачных конструкций, обеспечивающих соблюдение санитарных требований, дверных и иных проемов от границ земельных участков – 0 метров.
- От фасада по оси А/3 корпуса 3 до границы участка южнее фасада – 19,82 м. Согласно п. 2.33.7.3 приложения 8 ПЗЗ минимальные отступы стен зданий, строений и сооружений с окнами, иными светопрозрачными конструкциями, обеспечивающими соблюдение санитарных требований: по границам смежных земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не образованы, не менее 10 м
- От фасада по оси 1/1 корпуса 1 до границы юго-западнее фасада – 10,11 м. Согласно п. 2.33.7.3 приложения 8 ПЗЗ минимальные отступы стен зданий, строений и сооружений с окнами, иными светопрозрачными конструкциями, обеспечивающими соблюдение санитарных требований: по границам смежных земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не образованы, не менее 10 м
- От глухих торцов корпуса 1 для 1-8 этажей до границы участка юго-восточнее –1,45-2,33 м. Согласно п. 2.33.7.3 приложения 8 ПЗЗ минимальные отступы стен зданий, строений и сооружений без окон и иных светопрозрачных конструкций, обеспечивающих соблюдение санитарных требований, дверных и иных проемов от границ земельных участков – 0 метров.
- От фасада с окнами корпуса 1 в осях 1/1-5/1 на 9 этаже до границы участка отступ составляет более 10 м согласно п. 2.33.7.3 приложения 8 ПЗЗ. Согласно п. 2.33.7.3 приложения 8 ПЗЗ минимальные отступы стен зданий, строений и сооружений с окнами, иными светопрозрачными конструкциями, обеспечивающими соблюдение санитарных требований: по границам смежных земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не образованы, не менее 10 м
- От фасада по оси 52/1 корпуса 1 с нежилыми помещениями на 1м этаже до границы участка, совпадающей с Большой Разночинной улицей – 2,74 м. Согласно п. 2.33.7.3 в) приложения 8 ПЗЗ минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений и сооружений по границам земельных участков, совпадающих с улицами и(или) красными линиями указанных улиц – 0 метров.

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).

Согласно п. 2.33.7.9. Минимальная площадь озеленения:

минимальная площадь озеленения земельных участков с видами разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6) устанавливается в соответствии с пунктами 1.9.1 – 1.9.10 раздела 1 приложения 8

По п 1.9.7 приложения 8 минимальная площадь озеленения земельного участка определяется как сумма требуемых в соответствии с пунктами 1.9.5 и 1.9.6 настоящего раздела площадей озеленения земельных участков для всех видов разрешенного использования.

| Наименование объекта | Вид использования | Площадь, м² | Необходимое озеленения |
|---|---|---|---|
| Магазины | 4.4. Магазины | 730,76 | (730,76*36591)/64413,9=415,12 415,12*15/100=62,27 |
| Офисы | 4.1 Деловое управление | 331,21 | (331,21*36591)/64413,9=188,15 188,15*15/100=28,22 |
| среднеэтажная жилая застройка, | 2.5 среднеэтажная жилая застройка, | 9740,92 | (9740,92*36591)/64413,9=5533,43 5533,43*20/100=1106,69 |
| Гараж | 4.9 Служебные гаражи | 3689,72 | (3689,72*36591)/64413,9=2095,98 2095,98*15/100=314,40 |
| Итого | | | 1511,58 |

По проекту площадь озеленения составляет:

- На 1 этапе 78,85+428,97+349,10+235,07+4302,32=5394,31 м2

Площадь озеленения на застроенной части – на эксплуатируемой кровле подземного гаража 523.09 м² составляет 9.7% от суммарной площади озеленения.

Расчет площади озеленения для ОКН:

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. 2.34.6.9 минимальная доля озеленения земельных участков не устанавливается при восстановлении исторических зданий.

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)

Согласно п. 2.33.7.10. Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка определяется в соответствии с пунктами 1.10.1 – 1.10.9 раздела 1 приложения 8.

Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта для 1 этапа составляет.

| Наименование объекта | Вид использования | Норма расчета по ПЗЗ | Необходимое количество машино-мест |
|---|---|---|---|
| среднеэтажная жилая застройка | 2.5 | 1 место на 120 кв. м общей площади квартир | 6982,86/120=58 |
| 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) | 730,76/60=13 |
| Офисы** | 4.1 Деловое управление | 1 место на 70 кв. м общей площади (за исключением площади машино-мест) | 331,21/70*0,7=3 |
| Итого | | | 74 |

<**> 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:

74*0,1=7м/мест 7*0,3=2 м/мест для инвалида на кресле-коляске

Согласно п. 5.2.1 СП 59.13330.2020 и следует выделять не менее 10% машино- мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, включая число специализированных машино-мест для транспортных средств инвалидов, в том числе передвигающихся на креслах-колясках, определять расчетом

Т.о. 74*0,1=7 м/мест 74*0.5=4 м/места для инвалида 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 (строится в 1м этапе)
– на открытых автостоянках на участке 32 м/мест, в том числе 2 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 8 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 общей площади квартир, но не менее 1 места, с оборудованием места для их зарядки.

Соответственно для 1го этапа 6979,22/1600=4 м/места для электромобилей

Расчет количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта для ОКН

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. 2.34.6.10 Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка не устанавливается при восстановлении исторических зданий.

Примечание:

Существующее здание автосервиса относится к коду 4.9.1.4 Ремонт автомобилей. Данный код не встречается в таблице 2.2 п. 1.10 приложения 8 ПЗЗ. Таким образом расчет м/мест для существующего автосервиса не производится

КМ-103_21-1-3-ПЗУ

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

| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подпись | Дата |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | Зам | 03-23 | | 10.23 |

Разраб. Козинец 09.22
ГИП Бельков 09.22
Н.Контр. Кузнецов 09.22

"Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом"

Стадия П | Лист 2.1 | Листов

Схема планировочной организации земельного участка. 1 этап М 1:500

GLOBAL EM GROUP OF COMPANIES
ООО "ГЭМ Инжиниринг"

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 пригоден для проектирования строительства
Начальник Геолого-геодезического отдела /Ершов А.С./
Работу принял /Денисов Ф.Ф./ /Худнев А.Н./ /Парфенова В.В./
"25" марта 2021г.
Рег. № 5723-20/I

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.

| ЛенТИСИЗ Инженерные изыскания Основан в 1962 г. www.lentisiz.ru | Санкт - Петербург Закрытое акционерное общество «ЛенТИСИЗ» | |
|---|---|---|
| Топографический план | Уведомление №5723-20 от 17.11.20г. ГГО КГА СПб | |
| Адрес: г. Санкт-Петербург, Петроградский район, ул. Пионерская, дом 53, литеры А, Ц, Ж, Щ, Е; ул. Большая Разночинная, дом 24 а, литера Г. | Шифр: 324-20 | |
| Заказчик: ООО "Комендантский 9" | Арх.№:14472 | |
| | системы | Координат-местная 1964г. Высот-Балтийская |
| Масштаб 1:500 | Дата: декабрь 2020г. | |
| Приложение: экспликация колодцев | Изготовлено 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 |

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Красные линии улиц и дорог
- Граница земельного участка
- Граница ОКН регионального значения на основании распоряжения КГИОП от 20.08.2021 №153-рп. (охранная зона не предусмотрена)
- Объект культурного наследия
- Проектируемые здания и сооружения
- Существующие здания и ссоружения
- Место под размещение БКТП
- Проектируемый подземный паркинг
- Проектируемый асфальтируемый проезд
- Проектируемый тротуар с возможностью проезда пожарной техники
- Проектируемый тротуар
- Проектируемый проезд для пожарной техники
- Движение легковых автомобилей по территории
- Демонтируемые инженерные сети
- Проектируемый газон
- Проектируемая отмостка ОКН
- Проектируемая отмостка
- Проектируемая отмостка из декоративной гальки
- Демонтируемые здания, сооружения
- Проектируемые площадки различного назначения
- Проектируемый асфальтируемый 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 асфальтируемый 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
- Проектируемые уличные лестницы (лестницы на рельефе)
- Проектируемые уличные лестницы с ограждениями и пандусом
- 85 Поворотные точки границ участка
- Контейнерная площадка
- Веломеста с указанием количества ( площадь 1 веломеста не менее 1 м²) 128/М
- Направление движения инвалидов категории М1-М3 по территории
- Направление движения инвалидов категории М4 по территории
- Рг11 Проектируемые гостевые открытые парковки для ОКН с указанием количества м/мест
- 6,2 × 3,6 Проектируемые м/места для стоянки инвалидов
- Проектируемые м/места для стоянки инвалидов на кресле-коляске
- Р10 2,5 × 5,3 Проектируемые открытые парковки с указанием количества м/мест
- Р4 Проектируемые открытые парковки для встроенных коммерческих помещений с указанием количества м/мест
- скв.9 / 2.90 — Инженерно-геологическая выработка, ее номер / Абсолютная отметка устья, м
- т.с.з.9 / 2.90 — Точка статического зондирования, ее номер / Абсолютная отметка устья, м
- скв.334 / 2.90 — Архивная выработка, ее номер по планшету ФОНДА МАТЕРИАЛОВ ТГ и ИИ СПб / Абсолютная отметка устья архивная, м
- Линия инженерно-геологического разреза
- Автостоянка для электромобилей
- Граница 1го этапа проектирования
- Граница 2го этапа проектирования
- Проектируемая погрузочно-разгрузочная площадка
- Улицы (Б.Разночинная ул и Пионерская ул) согласно ГПЗУ
- Территория под котельную

Здания и сооружения

| № п/п | Наименование | Примечание | Площадь застройки | Площадь территории |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Многоквартирный жилой дом. Корпус 1 | 2 этап | | |
| 2 | Объект культурного наследия | Выполняется по отдельному проекту | | 9362,53 м² |
| 3 | Многоквартирный жилой дом. Корпус 3 | 1 этап | | |
| 4 | Место под размещение БКТП 1 | Выполняется по отдельному проекту | | |
| 5 | Существующая ТП | Существующая | 228,52 м² | |
| 6 | Территория под котельную | Выполняется по отдельному проекту | | |
| 7 | Место под размещение БКТП 2 | Выполняется по отдельному проекту | | |
| 8 | Место под размещение БКТП 3 | Выполняется по отдельному проекту | | |
| 9 | Рампа для въезда/выезда в подземный паркинг | 1 этап | | |
| 10 | Здание автосервиса | существующее | 93,75 м² | |
| 11 | Эвакуационная лестница для здания ОКН, не входящая в границы ОКН согласно распоряжения | существующая | 22,63 | |

| Наименование | Ед.изм. | Показатель | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 1 этап | 2 этап | Всего |
| Площадь земельного участка 78:07:0003157:2349 | м² | 36591 | | |
| Площадь территории ОКН | м² | 9362,53 | | |
| Территория под новое строительство | м² | 27228,47 | | |
| Площадь этапа | | 14419,97 | 12808,5 | 27228,47 |
| Площадь застройки надземной части здания | м² | 2252,48 | 5763,05 | 8015,53 |
| **Площадь застройки с учетом контура подземных ограждающих конструкций** | **м²** | **3482,67** | **9965,26** | **13447,93** |
| Площадь застройки террас | м² | 349,51 | 207,71 | 557,22 |
| Площадь застройки существующих зданий | м² | 251,15 | 93,75 | 344,9 |
| Площадь территории под размещение 3х БКТП | м² | 102 | | 102 |
| Площадь территории под размещение котельной | м² | 190 | | 190 |
| Площадь для размещения лестниц на рельефе и пандусов, и подпорных стен | м² | 133,32 | 298,84 | 432,16 |
| Площадь твердых покрытий, в том числе | м² | | | |
| Площадь асфальтированных проездов и автостоянки, в том числе | м² | 1434,52 | 394,25 | 1828,77 |
| на земле | м² | 1434,52 | 67,91 | 1502,43 |
| на эксплуатируемой кровле подземного паркинга | м² | | 205,75 | 205,75 |
| под аркой* | м² | | 120,59 | 120,59 |
| Площадь тротуара, в том числе | м² | 1069,86 | 843,19 | 1913,05 |
| на земле | м² | 339,05 | 164,8 | 503,85 |
| на эксплуатируемой кровле подземного паркинга | м² | 237,33 | 165,25 | 402,58 |
| под аркой* | м² | 49,51 | 14,49 | 64 |
| тротуар на плите возле ОКН | м² | 443,97 | 498,65 | 942,62 |
| Площадь тротуара с возможностью проезда пожарной техники | м² | 2787,15 | 3736,37 | 6523,52 |
| на земле | м² | 2327,97 | 1181,16 | 3509,13 |
| на эксплуатируемой кровле подземного паркинга | м² | 459,18 | 2250,66 | 2709,84 |
| под аркой* | | | 304,55 | 304,55 |
| Площадь отмостки ОКН и около существующих зданий | м² | 17,65 | 29,74 | 47,39 |
| Площадь резинового покрытия площадок | м² | 487,53 | | 487,53 |
| **Площадь озеленения, в том числе** | **м²** | **5394,31** | **1881,23** | **7275,54** |
| Площадь отмостки многоквартирных жилых домов из декоративной гальки | м² | 78,85 | 148,15 | 227 |
| на земле | м² | 7,45 | 35,22 | 42,67 |
| на эксплуатируемой кровле подземного паркинга | м² | 71,4 | 112,93 | 184,33 |
| Площадь площадок с грунтово-гравийным/песчаным/мульчированным покрытием | м² | 428,97 | | 428,97 |
| Площадь грунтово-гравийных дорожек | м² | 349,10 | | 349,1 |
| Площадь грунтово-гравийных дорожек с возможностью проезда пожарной техники | м² | 235,07 | | 235,07 |
| Площадь газона | м² | 4302,32 | 1733,08 | 6035,4 |
| на земле | м² | 3779,23 | 612,38 | 4391,61 |
| на эксплуатируемой кровле подземного паркинга | м² | 523,09 | 1120,7 | 1643,79 |

Сведения о характерных точках границы земельного участка.

| Обозначение (номер) характерной точки | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | |
|---|---|---|
| | X | Y |
| 1 | 97157.28 | 111935.46 |
| 2 | 97143.9 | 111949.7 |
| 3 | 97154.34 | 111959.72 |
| 4 | 97149.69 | 111964.97 |
| 5 | 97126.04 | 111944.36 |
| 6 | 97114.45 | 111957.07 |
| 7 | 97094.07 | 111979.43 |
| 8 | 97093.77 | 111979.92 |
| 9 | 97090.97 | 111983.14 |
| 10 | 97084.16 | 111991.99 |
| 11 | 97106.62 | 112012.43 |
| 12 | 97104.3 | 112015 |
| 13 | 97104.8 | 112015.45 |
| 14 | 97084.61 | 112037.25 |
| 15 | 97083.9 | 112036.6 |
| 16 | 97082.17 | 112038.47 |
| 17 | 97082.05 | 112038.6 |
| 18 | 97079.85 | 112036.57 |
| 19 | 97078.2 | 112038.35 |
| 20 | 97076.93 | 112039.72 |
| 21 | 97079.1 | 112041.7 |
| 22 | 97078.1 | 112042.8 |
| 23 | 97079.7 | 112044.3 |
| 24 | 97076.64 | 112048.16 |
| 25 | 97085.2 | 112055.8 |
| 26 | 97088.18 | 112052.55 |
| 27 | 97092.38 | 112056.35 |
| 28 | 97091.72 | 112057.16 |
| 29 | 97090.02 | 112059.01 |
| 30 | 97072.15 | 112077.91 |
| 31 | 97051.15 | 112100.13 |
| 32 | 97048.35 | 112103.14 |
| 33 | 97043.09 | 112108.4 |
| 34 | 97031.46 | 112122.76 |
| 35 | 97030.04 | 112121.53 |
| 36 | 97028.52 | 112123.53 |
| 37 | 97023.05 | 112129.96 |
| 38 | 97018.06 | 112125.8 |
| 39 | 97014.98 | 112129.71 |
| 40 | 97019.79 | 112133.52 |
| 41 | 97020.9 | 112134.5 |
| 42 | 97020.32 | 112135.18 |
| 43 | 97020.69 | 112135.52 |
| 44 | 97020.04 | 112136.28 |

| Обозначение (номер) характерной точки | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | |
|---|---|---|
| | X | Y |
| 45 | 97019.66 | 112135.94 |
| 46 | 97007.98 | 112149.6 |
| 47 | 96991.93 | 112136.36 |
| 48 | 96977.64 | 112123.92 |
| 49 | 96962.1 | 112110.56 |
| 50 | 96961.66 | 112111.04 |
| 51 | 96936.04 | 112089.13 |
| 52 | 96931.01 | 112094.74 |
| 53 | 96924.38 | 112088.61 |
| 54 | 96929.04 | 112083.18 |
| 55 | 96933.56 | 112077.91 |
| 56 | 96932.88 | 112077.3 |
| 57 | 96931.63 | 112076.19 |
| 58 | 96928.46 | 112073.35 |
| 59 | 96913.96 | 112060.15 |
| 60 | 96921.21 | 112050.87 |
| 61 | 96936.38 | 112031.36 |
| 62 | 96939.24 | 112027.69 |
| 63 | 96939.82 | 112028.14 |
| 64 | 96941.64 | 112025.8 |
| 65 | 96946.13 | 112020.19 |
| 66 | 96945.56 | 112019.76 |
| 67 | 96954.27 | 112009.06 |
| 68 | 96941.4 | 111997.24 |
| 69 | 96941.2 | 111997.42 |
| 70 | 96934.97 | 111991.78 |
| 71 | 96931.63 | 111987.71 |
| 72 | 96923.35 | 111980.22 |
| 73 | 96930.1 | 111972.04 |
| 74 | 96934.14 | 111967.17 |
| 75 | 96935.7 | 111965.29 |
| 76 | 96951.4 | 111946.31 |
| 77 | 96955.26 | 111941.88 |
| 78 | 96988.01 | 111901.19 |
| 79 | 96995.3 | 111907.79 |
| 80 | 96995.03 | 111908.09 |
| 81 | 97007.06 | 111918.08 |
| 82 | 97027.31 | 111893.34 |
| 83 | 97017.05 | 111881.19 |
| 84 | 97010.87 | 111873.03 |
| 85 | 97024.26 | 111856.54 |
| 86 | 97036.15 | 111866.52 |
| 87 | 97044.51 | 111872.64 |
| 88 | 97057.68 | 111856.84 |
| 89 | 97100.78 | 111889.63 |

Отступы от границ участка до фасадов здания:

- От Пионерской улицы до корпуса 3 с нежилыми помещениями на 1м этаже– 0 м. Согласно п. 2.33.7.3 в) приложения 8 ПЗЗ минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений и сооружений по границам земельных участков, совпадающих с улицами и(или) красными линиями указанных улиц – 0 метров.
- От глухого торца корпуса 3 до границы участка севернее торца – 3,8 м. Согласно п. 2.33.7.3 ПЗЗ минимальные отступы стен зданий, строений и сооружений без окон и иных светопрозрачных конструкций, обеспечивающих соблюдение санитарных требований, дверных и иных проемов от границ земельных участков – 0 метров.
- От фасада по оси А/3 корпуса 3 до границы участка южнее фасада – 19,82 м. Согласно п. 2.33.7.3 приложения 8 ПЗЗ минимальные отступы стен зданий, строений и сооружений с окнами, иными светопрозрачными конструкциями, обеспечивающими соблюдение санитарных требований: по границам смежных земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не образованы, не менее 10 м
- От фасада по оси 1/1 корпуса 1 до границы юго-западнее фасада – 10,11 м. Согласно п. 2.33.7.3 приложения 8 ПЗЗ минимальные отступы стен зданий, строений и сооружений с окнами, иными светопрозрачными конструкциями, обеспечивающими соблюдение санитарных требований: по границам смежных земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не образованы, не менее 10 м
- От глухих торцов корпуса 1 для 1-8 этажей до границы участка юго-восточнее –1,45-2,33 м. Согласно п. 2.33.7.3 приложения 8 ПЗЗ минимальные отступы стен зданий, строений и сооружений без окон и иных светопрозрачных конструкций, обеспечивающих соблюдение санитарных требований, дверных и иных проемов от границ земельных участков – 0 метров.
- От фасада с окнами корпуса 1 в осях 1/1-5/1 на 9 этаже до границы участка отступ составляет более 10 м согласно п. 2.33.7.3 приложения 8 ПЗЗ. Согласно п. 2.33.7.3 приложения 8 ПЗЗ минимальные отступы стен зданий, строений и сооружений с окнами, иными светопрозрачными конструкциями, обеспечивающими соблюдение санитарных требований: по границам смежных земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не образованы, не менее 10 м
- От фасада по оси 52/1 корпуса 1 с нежилыми помещениями на 1м этаже до границы участка, совпадающей с Большой Разночинной улицей – 2,74 м. Согласно п. 2.33.7.3 в) приложения 8 ПЗЗ минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений и сооружений по границам земельных участков, совпадающих с улицами и(или) красными линиями указанных улиц – 0 метров.

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).

Согласно п. 2.33.7.9. Минимальная площадь озеленения:

минимальная площадь озеленения земельных участков с видами разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6) устанавливается в соответствии с пунктами 1.9.1 – 1.9.10 раздела 1 приложения 8

По п 1.9.7 приложения 8 минимальная площадь озеленения земельного участка определяется как сумма требуемых в соответствии с пунктами 1.9.5 и 1.9.6 настоящего раздела площадей озеленения земельных участков для всех видов разрешенного использования.

Расчет озеленения для 1го этапа

| Наименование объекта | Вид использования | Площадь, м² | Необходимое озеленения |
|---|---|---|---|
| Магазины | 4.4. Магазины | 730,76 | (730,76*36591)/64413,9=415,12 415,12*15/100=62,27 |
| Офисы | 4.1 Деловое управление | 331,21 | (331,21*36591)/64413,9=188,15 188,15*15/100=28,22 |
| среднеэтажная жилая застройка, | 2.5 среднеэтажная жилая застройка, | 9740,92 | (9740,92*36591)/64413,9=5533,43 5533,43*20/100=1106,69 |
| Гараж | 4.9 Служебные гаражи | 3689,72 | (3689,72*36591)/64413,9=2095,98 2095,98*15/100=314,40 |
| Итого | | | 1511,58 |

Расчет озеленения для 2го этапа

| Наименование объекта | Вид использования | Площадь, м² | Необходимое озеленения |
|---|---|---|---|
| Магазины | 4.4. Магазины | 376,73 | (376,73*36591)/64413,9=214,01 214,01*15/100=32,10 |
| Офисы | 4.1 Деловое управление | 261,24 | (261,24*36591)/64413,9=148,40 148,40*15/100=22,26 |
| Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности | 1707,45 | (1707,45*36591)/64413,9=969,94 969,94*15/100=145,49 |
| многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 2.6 многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 36054,87 | (36054,87*36591)/64413,9=20481,35 20481,35*20/100=4096,27 |
| Гараж | 4.9 Служебные гаражи | 11030,55 | (11030,55*36591)/64413,9=6266,02 6266,02*15/100=939,90 |
| Итого | | | 5236,02 |

Всего для двух этапов необходимо озеленения 1511,58+5236,02=6747,6

По проекту площадь озеленения составляет:

- На 1 этапе 78,85+428,97+349,10+235,07+4302,32=5394,31 м2
- На 2 этапе 148,15+1733,08=1881,23 м2

Итого на участке 7275,54 м2 озеленения запроектировано. При этом на 1 этапе запроектировано 1511,58 м2 озеленения для 1го этапа и профицит 3822,73 м2 озеленения предусматривается для 2го этапа.

Площадь озеленения на застроенной части – на эксплуатируемой кровле подземного гаража 1828,12 м² составляет 25,13% от суммарной площади озеленения. Т.о. толща грунта на более чем половине площади озеленения на эксплуатируемой кровле (914,06 м2) будет 1,5 м.

Расчет площади озеленения для ОКН:

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. 2.34.6.9 минимальная доля озеленения земельных участков не устанавливается при восстановлении исторических зданий.

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)

Согласно п. 2.33.7.10. Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка определяется в соответствии с пунктами 1.10.1 – 1.10.9 раздела 1 приложения 8.

Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта для 1 этапа составляет.

| Наименование объекта | Вид использования | Норма расчета по ПЗЗ | Необходимое количество машино-мест |
|---|---|---|---|
| среднеэтажная жилая застройка | 2.5 | 1 место на 120 кв. м общей площади квартир | 6982,86/120=58 |
| 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) | 730,76/60=13 |
| Офисы** | 4.1 Деловое управление | 1 место на 70 кв. м общей площади (за исключением площади машино-мест) | 331,21/70*0,7=3 |
| Итого | | | 74 |

Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта для 2 этапа составляет.

| Наименование объекта | Вид использования | Норма расчета по ПЗЗ | Необходимое количество машино-мест |
|---|---|---|---|
| многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 2.6 | 1 место на 120 кв. м общей площади квартир | 25746,81/120=215 |
| 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) | 376,73/60=6 |
| Офисы** | 4.1 Деловое управление | 1 место на 70 кв. м общей площади (за исключением площади машино-мест) | 261,24/70*0,7=3 |
| 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 единовременных посетителей при их максимальном количестве | 15/5=3*0,7=2 56/10=6*0,7=4 |
| Итого | | | 230 |

<**> 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%.

Всего для двух этапов необходимо 74+230=304 м/мест

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:

304*0,1 =30 м/мест 30*0,3=9 м/мест для инвалида на кресле-коляске

Согласно п. 5.2.1 СП 59.13330.2020 и следует выделять не менее 10% машино- мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, включая число специализированных машино-мест для транспортных средств инвалидов, в том числе передвигающихся на креслах-колясках, определять расчетом, при числе мест от общего числа: от 201 до 500 включительно 8 мест и дополнительно 2 % числа мест свыше 200;

Т.о. 304*0,1 =30 м/мест 8+104*0,02=10 м/мест для инвалида на кресле-коляске

для вида использования 3.6.1 необходимо 6*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 298*0,125=37 м/мест на открытой парковке в пределах участка, в том числе 10%, т е 37*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 8 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 общей площади квартир, но не менее 1 места, с оборудованием места для их зарядки.

Соответственно для 1го этапа 6982,86/1600=4 м/места для электромобилей, для 2го этапа 25746,81/1600=16 м/мест. Все 20 м/мест располагаются на улице вдоль проездов со стороны заезда с Пионерской улицы.

Расчет количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта для ОКН

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. 2.34.6.10 Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка не устанавливается при восстановлении исторических зданий.

Примечание:

Существующее здание автосервиса относится к коду 4.9.1.4 Ремонт автомобилей. Данный код не встречается в таблице 2.2 п. 1.10 приложения 8 ПЗЗ. Таким образом расчет м/мест для существующего автосервиса не производится

| | | | | | | КМ-103_21-1-3-ПЗУ | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | Зам | 03-23 | | 10.23 | г.Санкт-Петербург, ул.Пионерская, д.53 Кадастровый номер земельного участка 78:07:0003157:2349 | | | |
| Изм. | Кол.уч | Лист | №док. | Подпись | Дата | | | | |
| Разраб. | | Козинец | | | 09.22 | "Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом" | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | | П | 2.2 | |
| ГИП | | Бельков | | | 09.22 | | | | |
| Н.Контр. | | Кузнецов | | | 09.22 | Схема планировочной организации земельного участка.1 и 2 этапы М 1:500 | GLOBAL EM GROUP OF COMPANIES ООО "ГЭМ Инжиниринг" | | |

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Красные линии
- Граница земельного участка
- Граница ОКН
- Объект культурного наследия
- Места 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 ссоружения
- 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
- Граница 1го этапа проектирования
- Граница 2го этапа проектирования

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 пригоден для проектирования строительства
Начальник Геодого-геодезического отдела /Ершов А.С./
Работу принял /Денисов Ф.Ф./ /Худнев А.Н./ /Парфенова В.В./
«25» марта 2021г.
Рег. № 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 нивелирной 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.

Заказчик: ООО "Комендантский 9"

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

Масштаб 1:500 | Дата: декабрь 2020г.

Приложение: экспликация колодцев | Изготовлено 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.уч. | Лист | №док. | Подпись | Дата |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | Зам | 03-23 | | 10.23 |

КМ-103_21-1-3-ПЗУ

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Разраб. | Козинец | | 09.22 |
| ГИП | Белькова | | 09.22 |
| Н.Контр. | Кузнецов | | 09.22 |

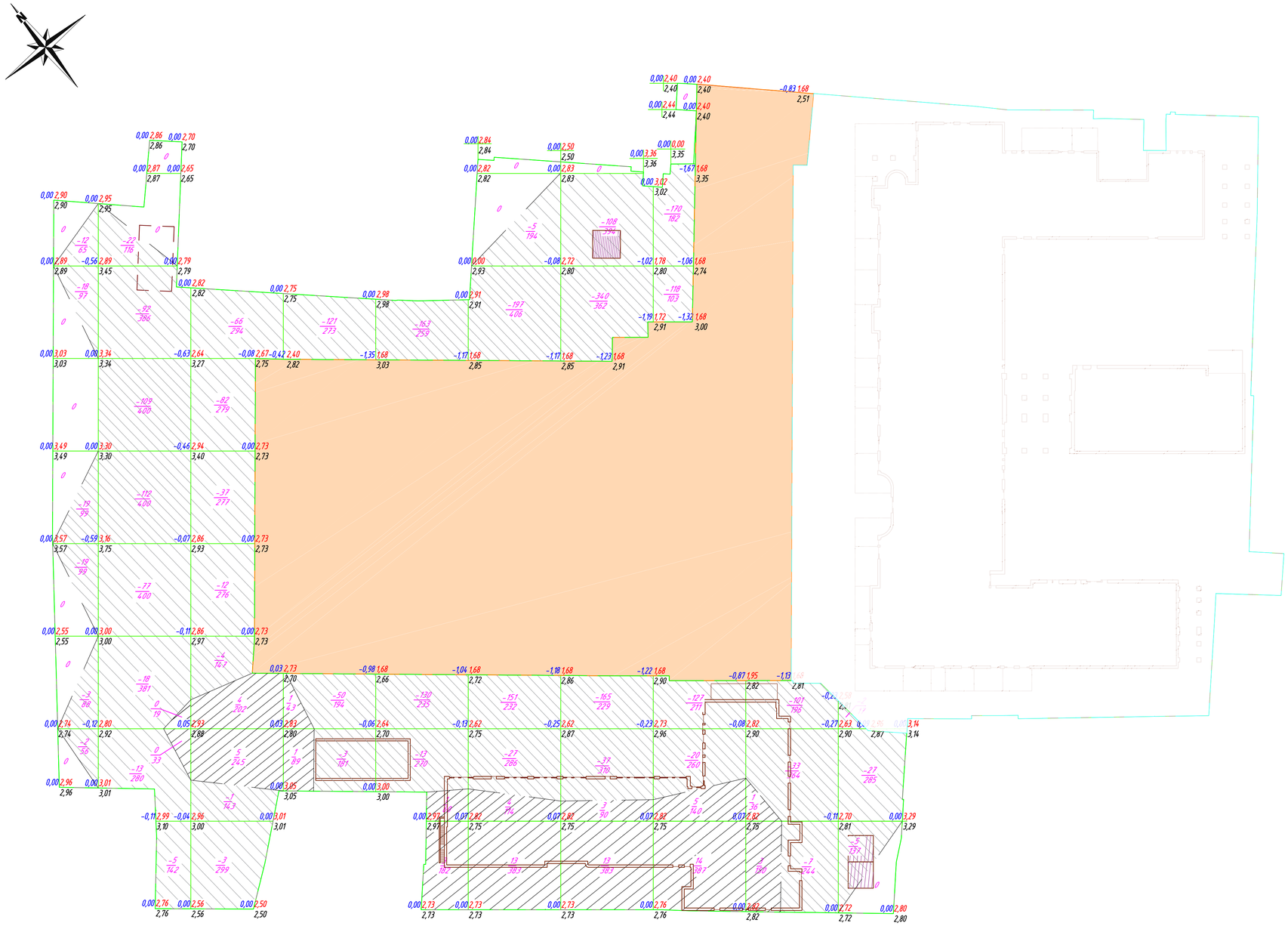
Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом

План организации рельефа. М 1:500

| Стадия | Лист | Листов |
|---|---|---|
| П | 3 | |

GLOBAL EM GROUP OF COMPANIES
ООО "Г.ЭМ Инжиниринг"

Копировал | А1



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница земельного участка
- Граница ОКН
- Граница 1го этапа проектирования
- Граница 2го этапа проектирования
- 0,84 / 9,29 / 8,45 – Проектная отметка / Отметка существующего рельефа / Рабочая отметка
- 288 / 400 – Объем грунта / Площадь
- Нулевая площадь
- Выемка
- Насыпь

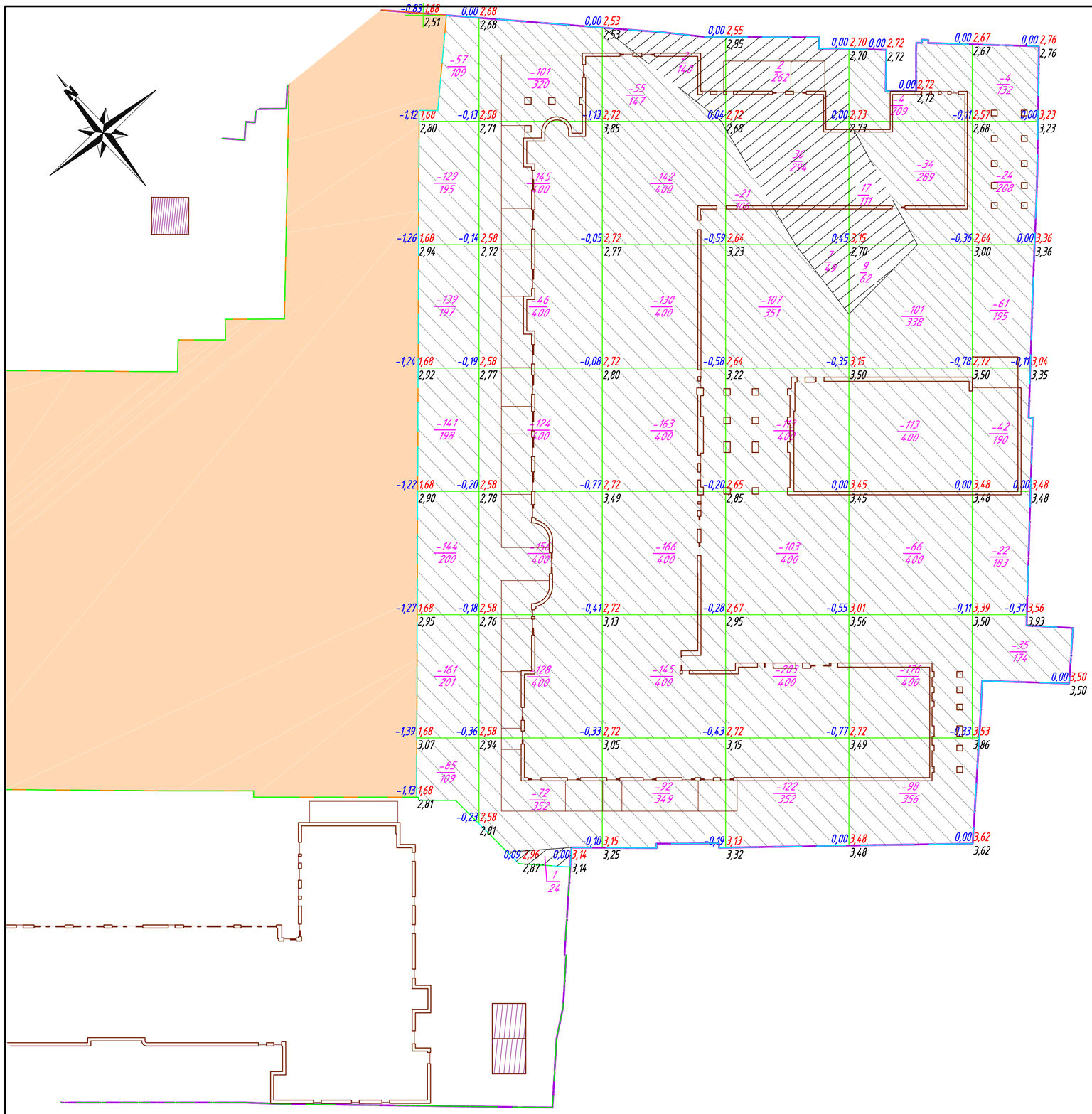
## Баланс земляных масс

| Наименование грунта | Количество, м³ | |
|---|---|---|
| | Насыпь(+) | Выемка(-) |
| 1. Грунт планировки территории | 71 | 2846 |
| 2. Вытесненный грунт в том числе при устройстве: | | 27290 |
| а) подземных частей зданий (сооружений) | | 20896 |
| б) корыта под покрытие | | 5638 |
| в) плодородной почвы на участках озеленения | | 756 |
| 4. Поправка на уплотнение | 7 | |
| Всего пригодного грунта | 78 | 30136 |
| 6. Избыток грунта | 30058 | |
| 7. Плодородный грунт, используемый для озеленения территории | 756 | |
| 8. Недостаток плодородного грунта | | 756 |
| Всего перерабатываемого грунта | 30892 | 30892 |

| Итого, м³ | | | | | | | | | | | | Итого, м³ | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Насыпь (+) | 0 | 0 | 9 | 2 | 4 | 17 | 16 | 19 | 4 | 0 | | 71 |
| | Выемка(-) | -73 | -448 | -205 | -174 | -306 | -380 | -650 | -435 | -141 | -34 | | -2846 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | КМ-103__21-1-3-ПЗУ | | |
| 1 | | Нов | 03-23 | | 10.23 | г.Санкт-Петербург, ул.Пионерская, д.53 Кадастровый номер земельного участка 78:07:0003157:2349 | | | |
| Изм. | Кол.уч | Лист | №док. | Подпись | Дата | | | | |
| Разраб. | | Козинец | | | 09.22 | Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом" | Стадия | Лист | Листов |
| ГИП | | Белькова | | | 09.22 | | П | 4.1 | |
| Н.Контр. | | Кузнецов | | | 09.22 | План земляных масс. 1 этап М 1:500 | GLOBAL EM GROUP OF COMPANIES ООО "ГЭМ Инжиниринг" | | |

Копировал



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница земельного участка
- Граница ОКН
- Граница 1го этапа проектирования
- Граница 2го этапа проектирования
- 0,84 / 9,29 / 8,45 – Проектная отметка / Отметка существующего рельефа / Рабочая отметка
- 288 / 400 – Объем грунта / Площадь
- Нулевая площадь
- Выемка
- Насыпь

## Баланс земляных масс

| Наименование грунта | Количество, м³ | |
|---|---|---|
| | Насыпь(+) | Выемка(-) |
| 1. Грунт планировки территории | 73 | 4012 |
| 2. Вытесненный грунт в том числе при устройстве: | | 62477 |
| а) подземных частей зданий (сооружений) | | 60049 |
| б) корыта под покрытие | | 2322 |
| в) плодородной почвы на участках озеленения | | 106 |
| 4. Поправка на уплотнение | 7 | |
| Всего пригодного грунта | 80 | 66489 |
| 6. Избыток грунта | 66409 | |
| 7. Плодородный грунт, используемый для озеленения территории | 106 | |
| 8. Недостаток плодородного грунта | | 106 |
| Всего перерабатываемого грунта | 66595 | 66595 |

| Итого, м³ | | | | | | | | Итого, м³ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Насыпь (+) | 0 | 0 | 2 | 45 | 26 | 0 | 73 |
| | Выемка(-) | -856 | -814 | -893 | -669 | -592 | -188 | -4012 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | КМ-103_21-1-3-ПЗУ | | |
| 1 | | нов | 03-23 | | 10.23 | г.Санкт-Петербург, ул.Пионерская, д.53<br>Кадастровый номер земельного участка 78:07:0003157:2349 | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подпись | Дата | | | |
| Разраб. | | Козинец | | | 09.22 | "Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом" | Стадия | Лист | Листов |
| ГИП | | Бельков | | | 09.22 | | П | 4.2 | |
| Н.Контр. | | Кузнецов | | | 09.22 | План земляных масс.2 этап М 1:500 | GLOBAL EM GROUP OF COMPANIES<br>ООО "ГЭМ Инжиниринг" | | |

Сечение 3-3

Стойки ограждения переменной высоты 0.9 и 1.1 м
Плодородный грунт – 200 мм
Уплотненный грунт
Бетонная стенка лестницы на рельефе – 200 мм
Цементно-песчаный раствор– 30 мм
Натуральный камень (облицовочный) – 30 мм
Тротуар тип 2.1
Тротуар с возможностью проезда пожарной техники тип 3

Сечение 1-1

Тротуар с возможностью проезда пожарной техники тип 3
Двухслойная вибропрессованная брусчатка ГОСТ 17608-2017 – 80мм
Сухая песчано-цементная смесь ТУ -400-24-114-78 – 50 мм
Щебень гранитный М 1200-1000 фр.40-70мм ГОСТ 8267-93 с расклинкой – 350 мм
Песок среднезернистый с Кф>5 м/сут по ГОСТ 8736-2014 – 550 мм
Геотекстиль Тайпар SF 40
Уплотненный грунт
Бортовой камень БР 100.20.8 по ГОСТ 6665-91
Бетон класса В15 по ГОСТ 26633-91
Щебень гранитный М 800 фр. 20-40мм ГОСТ 8267-93 – 80 мм

Сечение 2-2

Лоток водоотводный
Бетонная обойма В15
Полиэтиленовая пленка
Щебень гранитный М 800 фр. 20-40мм ГОСТ 8267-93 – 8 см
Облицовка ступеней камнем
Монолитная лестница
Стяжка бетонная – 40 мм
Экструзионный пенополистирол ТЕХНИНИКОЛЬ CARBON PROF – 100 мм
Песок среднезернистый с Кф>5 м/сут по ГОСТ 8736-2014 – 200 мм
Тротуар с возможностью проезда пожарной техники тип 3
существующее покрытие
Бортовой камень БР 100.20.8 по ГОСТ 6665-91
Бетон класса В15 по ГОСТ 26633-91
Щебень гранитный М 800 фр. 20-40мм ГОСТ 8267-93 – 80 мм

Сечение 7-7

Тротуар с возможностью проезда пожарной техники тип 3
существующее покрытие
Облицовка ступеней камнем
Монолитная лестница
Стяжка бетонная – 40 мм
Экструзионный пенополистирол ТЕХНИНИКОЛЬ CARBON PROF – 100 мм
Песок среднезернистый с Кф>5 м/сут по ГОСТ 8736-2014 – 200 мм
Тротуар тип 2.1
Бортовой камень БР 100.20.8 по ГОСТ 6665-91
Бетон класса В15 по ГОСТ 26633-91
Щебень гранитный М 800 фр. 20-40мм ГОСТ 8267-93 – 80 мм
Лоток водоотводный
Бетонная обойма В15
Полиэтиленовая пленка

Сечение 5-5

Тротуар тип 1
Асфальтобетон мелкозернистый плотный типа Б на вязком битуме БНД и БН 60/90 марки 1Е ГОСТ 9128-2009 – 50 мм
Асфальтобетон крупнозернистый пористый на вязком битуме БНД и БН 60/90марки 1по ГОСТ 9128-2009- 70 мм
Щебень гранитный М 1200-1000 фр. 40-70мм ГОСТ 8267-93 с расклинкой – 350 мм
Песок среднезернистый с Кф>5 м/сут по ГОСТ 8736-2014 – 550 мм
Геотекстиль Тайпар SF 40
Уплотненный грунт
Бортовой камень БР 100.30.15 по ГОСТ 6665-91
Бетон класса В15 по ГОСТ 26633-91
Щебень гранитный М 800 фр. 20-40мм ГОСТ 8267-93 – 80 мм
Тротуар с возможностью проезда пожарной техники тип 3
Двухслойная вибропрессованная брусчатка ГОСТ 17608-2017 – 80 мм
Сухая песчано-цементная смесь ТУ -400-24-114-78 – 50 мм
Щебень гранитный М 1200-1000 фр.40-70мм ГОСТ 8267-93 с расклинкой – 350 мм
Песок среднезернистый с Кф>5 м/сут по ГОСТ 8736-2014 – 550 мм
Геотекстиль Тайпар SF 40
Уплотненный грунт

Сечение 6-6

Плодородный грунт с двойным посевом трав-200 мм
Уплотненный грунт
Бордюр БС-80.56.7.120-L-ОС с анкерами
Бетонная обойма В15 по ГОСТ 225820-150 мм
Щебень гранитный М 800 фр. 20-40мм ГОСТ 8267-93 – 8 см
Песок среднезернистый с Кф>5 м/сут по ГОСТ 8736-2014
Геотекстиль Тайпар SF 27

Отмостка тип 4
Двухслойная вибропрессованная брусчатка ГОСТ 17608-2017 – 60 мм
Сухая песчано-цементная смесь ТУ -400-24-114-78 – 50 мм
Щебень гранитный М 800 фр. 20-40мм ГОСТ 8267-93 с расклинкой – 100 мм
Песок среднезернистый с Кф>5 м/сут по ГОСТ 8736-2014 – 150 мм
Геотекстиль Тайпар SF 27
Уплотненный грунт

Сечение 4-4

Тротуар тип 2
Двухслойная вибропрессованная брусчатка ГОСТ 17608-2017 – 60 мм
Сухая песчано-цементная смесь ТУ -400-24-114-78 – 50 мм
Щебень гранитный М 800 фр. 20-40мм ГОСТ 8267-93 с расклинкой – 150 мм
Песок среднезернистый с Кф>5 м/сут по ГОСТ 8736-2014 – 300 мм
Геотекстиль Тайпар SF 27
Уплотненный грунт
Плодородный грунт – 200 мм
Уплотненный грунт
Бортовой камень БР 100.20.8 по ГОСТ 6665-91
Бетон класса В15 по ГОСТ 26633-91
Щебень гранитный М 800 фр. 20-40мм ГОСТ 8267-93 – 80 мм

Сечение 8-8

Двойной посев трав (спортивный газон с преобладанием разграиса и обсеянцы луговой)
Верхний почвенный слой (плодородный грунт) – 100 мм
Подпочвенный слой – 100 мм
Промежуточный благоприятный слой (торф, мох, хвоя) –50 мм
Противоэрозионный геогат КМа1 L
Растительный грунт– 380- 900 мм
Щебень гранитный М 800 фр. 20-40мм ГОСТ 8267-93 с расклинкой – 100 мм
Защитная дренажная мембрана – 10 мм
2 слоя гидроизоляции – 10 мм
Распределительная ж/б плита В20 –100 мм
Разделительный слой – пленка ПЭ
Теплоизоляционный слой из пенопластика ЩП 140/30-60 ТУ 5712-002-37275967-2014 – 160-235 мм
Геосинтетический материал иглопробивной нетканый сырье 100% первичный полипропилен 250 гр/м²
Пароизоляционный слой
Ж/б плита покрытия
Бордюр БС-80.56.7.120-L-ОС с анкерами
Бетонная обойма В15 по ГОСТ 225820-150 мм
Щебень гранитный М 800 фр. 20-40мм ГОСТ 8267-93 – 8 см
Кладка из полнотельного кирпича

Отмостка тип 4.1
Галька или мраморная крошка – 50 мм
Геосинтетический материал иглопробивной нетканый сырье 100% первичный полипропилен 250 гр/м²
Щебень гранитный М 800 фр. 20-40мм ГОСТ 8267-93 с расклинкой – 100-682 мм
Защитная дренажная мембрана – 10 мм
2 слоя гидроизоляции – 10 мм
Распределительная ж/б плита В20 –100 мм
Разделительный слой – пленка ПЭ
Теплоизоляционный слой из пенопластика ЩП 140/30-60 ТУ 5712-002-37275967-2014 – 235-248 мм
Геосинтетический материал иглопробивной нетканый сырье 100% первичный полипропилен 250 гр/м²
Пароизоляционный слой
Ж/б плита покрытия

Сечение по пандусу

Гранитная плита h=30 мм
Клеевая смесь h=8 мм
Монолитная лестница
Экструзионный пенополистирол ТЕХНИНИКОЛЬ CARBON PROF – 100 мм
Песок среднезернистый с Кф>5 м/сут по ГОСТ 8736-2014 – 200 мм
Лоток водоотводный
Бетонная обойма В15
Полиэтиленовая пленка
Щебень гранитный М 800 фр. 20-40мм ГОСТ 8267-93 – 8 см

Сечение 9-9

Тротуар с возможностью проезда пожарной техники тип 3.1
Двухслойная вибропрессованная брусчатка ГОСТ 17608-2017 – 80мм
Сухая песчано-цементная смесь ТУ -400-24-114-78 – 50 мм
Щебень гранитный М 800 фр. 20-40мм ГОСТ 8267-93 с расклинкой – 350 мм
Песок среднезернистый с Кф>5 м/сут по ГОСТ 8736-2014 – 285 мм
Защитная дренажная мембрана – 10 мм
2 слоя гидроизоляции –10 мм
Распределительная ж/б плита В20 –100 мм
Разделительный слой – пленка ПЭ
Теплоизоляционный слой из пенопластика ЩП 140/30-60 ТУ 5712-002-37275967-2014 – 140-160 мм
Геосинтетический материал иглопробивной нетканый сырье 100% первичный полипропилен 250 гр/м²
Пароизоляционный слой
Ж/б плита покрытия

Площадки с резиновым покрытием тип 6.1
Травмобезопасное покрытие из каучуковой EPDM крошки фр 0.5-3мм – 10 мм
Резиновая крошка черная по технологии производителя фр 15-5 мм – 15 мм
Асфальтобетон крупнозернистый пористый по ГОСТ 9128-2009- 50 мм
Щебень гранитный М 800 фр. 20-40мм ГОСТ 8267-93 с расклинкой – 620мм
Защитная дренажная мембрана – 10 мм
2 слоя гидроизоляции – 10 мм
Распределительная ж/б плита В20 –100 мм
Разделительный слой – пленка ПЭ
Теплоизоляционный слой из пенопластика ЩП 140/30-60 ТУ 5712-002-37275967-2014 – 140-191 мм
Геосинтетический материал иглопробивной нетканый сырье 100% первичный полипропилен 250 гр/м²
Пароизоляционный слой
Ж/б плита покрытия
Гранитный бортовой камень ГП-3
Бетон класса В15 по ГОСТ 26633-91
Щебень гранитный М 800 фр. 20-40мм ГОСТ 8267-93 – 80 мм

Двойной посев трав (спортивный газон с преобладанием разграиса и обсеянцы луговой)
Верхний почвенный слой (плодородный грунт) – 100 мм
Подпочвенный слой – 100 мм
Промежуточный благоприятный слой (торф, мох, хвоя) –50 мм
Противоэрозионный геогат КМа1 L
Растительный грунт– 787-1460 мм
Щебень гранитный М 800 фр. 20-40мм ГОСТ 8267-93 с расклинкой – 100 мм
Защитная дренажная мембрана – 10 мм
2 слоя гидроизоляции – 10 мм
Распределительная ж/б плита В20 –100 мм
Разделительный слой – пленка ПЭ
Теплоизоляционный слой из пенопластика ЩП 140/30-60 ТУ 5712-002-37275967-2014 – 207-323 мм
Геосинтетический материал иглопробивной нетканый сырье 100% первичный полипропилен 250 гр/м²
Пароизоляционный слой
Ж/б плита покрытия
Лоток водоотводный
Бетонная обойма В15
Полиэтиленовая пленка
Щебень гранитный М 800 фр. 20-40мм ГОСТ 8267-93 – 8 см

Тротуар с возможностью проезда пожарной техники тип 3.1
Двухслойная вибропрессованная брусчатка ГОСТ 17608-2017 – 80мм
Сухая песчано-цементная смесь ТУ -400-24-114-78 – 50 мм
Щебень гранитный М 800 фр. 20-40мм ГОСТ 8267-93 с расклинкой – 550-565 мм
Защитная дренажная мембрана – 10 мм
2 слоя гидроизоляции –10 мм
Распределительная ж/б плита В20 –100 мм
Разделительный слой – пленка ПЭ
Теплоизоляционный слой из пенопластика ЩП 140/30-60 ТУ 5712-002-37275967-2014 – 191-258 мм
Геосинтетический материал иглопробивной нетканый сырье 100% первичный полипропилен 250 гр/м²
Пароизоляционный слой
Ж/б плита покрытия

Техико-экономические показатели

| Тип | Вид | Наименование | Ед.изм | Площадь, м² 1 этап | Площадь, м² 2 этап |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | Площадь проезда | м² | 1434,5200 | 67,9100 |
| 1.1 | | Площадь проезда под аркой | м² | | 120,5900 |
| 1.2 | | Площадь проезда на эксплуатируемой кровле подземного паркинга | м² | | 205,7500 |
| 2 | | Площадь тротуара | м² | 339,0500 | 164,8000 |
| 2.1 | | Площадь тротуара по плите возле ОКН | м² | 443,9700 | 498,6500 |
| 2.2 | | Площадь тротуара на эксплуатируемой кровле подземного паркинга | м² | 237,3300 | 165,2500 |
| 3 | | Площадь тротуара с возможностью проезда пожарной техники | м² | 2327,9700 | 1181,1600 |
| 3.1 | | Площадь тротуара с возможностью проезда пожарной техники на эксплуатируемой кровле подземного паркинга | м² | 459,1800 | 2250,6600 |
| 4 | | Площадь отмостки ОКН | м² | 17,6500 | 29,7400 |
| 4.1 | | Площадь отмостки | м² | 7,4500 | 35,2200 |
| 4.2 | | Площадь отмостки на эксплуатируемой кровле подземного паркинга | м² | 71,4000 | 112,9300 |
| 5 | | Площадь крупного-гравийного покрытия с возможностью проезда пожарной техники | м² | 235,0700 | |
| 6 | | Площадь резинового покрытия площадок | м² | 487,5300 | |
| 7 | | Площадь крупного-гравийного покрытия площадок | м² | 428,9700 | |
| 8 | | Площадь крупного-гравийного покрытия дорожек | м² | 349,1000 | |
| | | БР 30.15.100 | пог.м | | |
| | | БР 20.15.100/ металлический БР | пог.м | | |
| | | Водоотводные лотки | пог.м | | |

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 асфальтируемый проезд
- Проектируемый тротуар с возможностью проезда пожарной техники
- Проектируемый тротуар
- Проектируемый газон
- Проектируемая отмостка ОКН
- Проектируемая отмостка
- Проектируемые площадки различного назначения
- Проектируемые площадки различного назначения на эксплуатируемой кровле подземного паркинга
- Территория под котельную
- Проектируемый асфальтируемый проезд по плите для выезда в гараж в ОКН
- Проектируемое крупного-гравийное покрытие с возможностью проезда пожарной техники
- 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
- Веломеста с указанием количества
- Контейнерная площадка
- Проектируемые уличные лестницы (лестницы на рельефе)
- Проектируемые уличные лестницы с ограждениями и пандусом
- Проектируемый асфальтируемый 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
- Граница 1го этапа проектирования
- Граница 2го этапа проектирования
- Проектируемые столбы освещения
- Проектируемое фасадное освещение

Примечание:
Проектом благоустройства, согласно заданию на проектирование, предусмотрено озеленение территории, посевом выполняется посевом газонов трав на подготовленную почву.

Ведомость озеленения

| Поз. | Обозначение | Наименование | Количество 1 этап | Количество 2 этап | Примечание |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Газон | 3779,2300 | 528,6000 | рекомендуемая смесь семян Robustica Trifolium Ornamental, либо другая без цветоёмких растений, в том числе без клевера. В дальнейшем на посевё использовать метлы, если газон на солнце, и обогащ, если в тени |
| | | Газон на эксплуатируемой кровле подземного паркинга | 523,0900 | 1120,7000 | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | Зам | 03-23 | | | | 10.23 |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подпись | Дата | | |
| Разраб. | | Козлинец | | | | 09.23 | |
| ГИП | | Белькова | | | | 09.23 | |
| Н.Контр. | | Кузнецов | | | | 09.23 | |

КМ-103_21-1-3-ПЗУ

г.Санкт-Петербург, ул.Пионерская, 8.53
Кадастровый номер земельного участка 78:07:0003357:2349

"Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным паркингом"

| Стадия | Лист | Листов |
|---|---|---|
| П | 5 | |

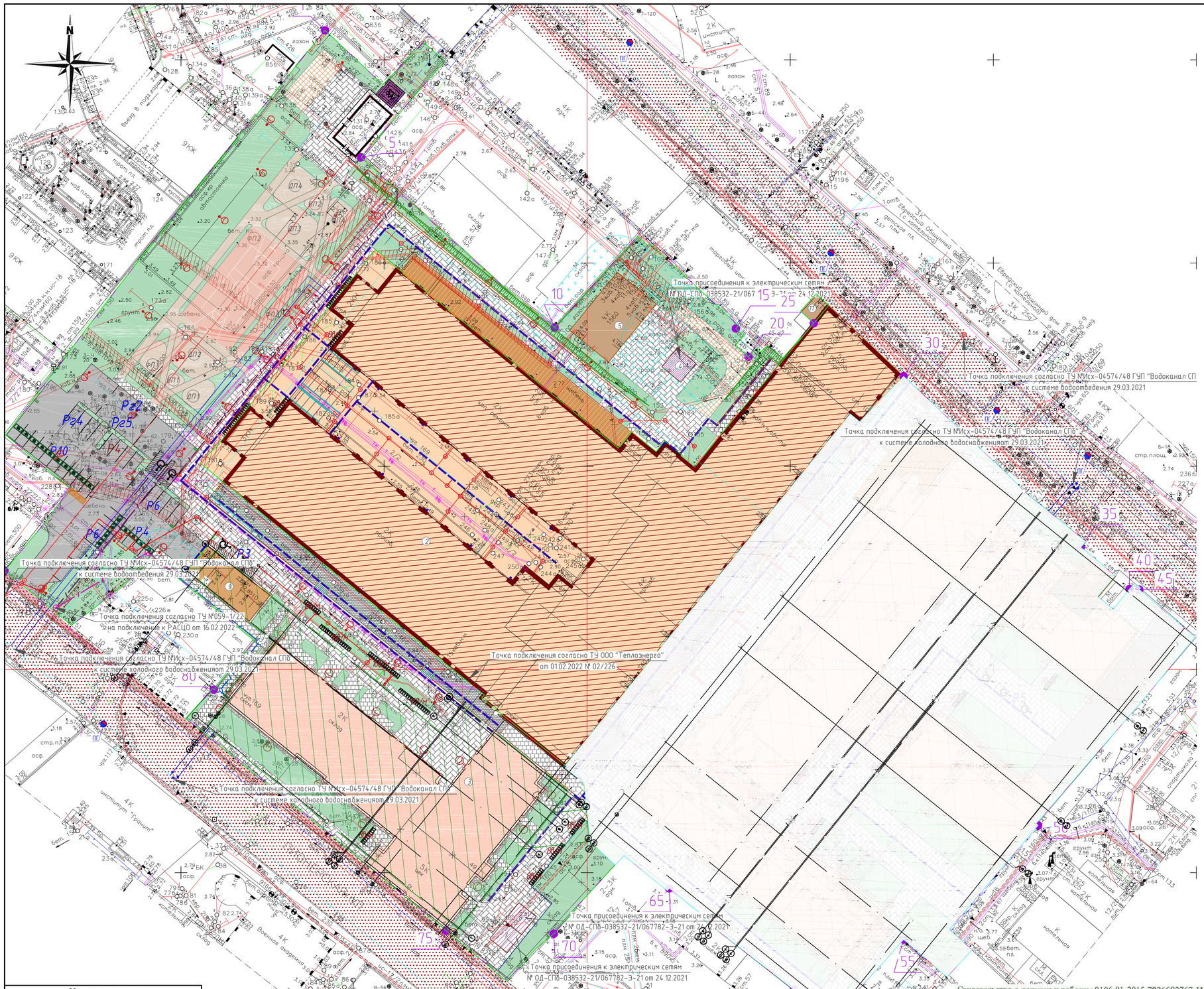
План благоустройства территории. М 1:500

ООО "ГЭМ Инжиниринг"

GLOBAL EM GROUP OF COMPANIES

Копировал

А2х3




## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Красные линии
- Граница земельного участка
- Граница ОКН
- Объект культурного наследия
- Проектируемые здания и сооружения
- Существующие здания и ссоружения
- 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
- Проектируемые уличные лестницы (лестницы на рельефе)
- Проектируемые уличные лестницы с ограждениями и пандусом
- Проектируемый асфальтируемый 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
- Охранная зона существующих кабельных линий электропередачи по ГПЗУ
- Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений
- Территория под котельную
- Проектируемый асфальтируемый 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
- Переустраиваемая существующая телефонная канализация
- Проектируемые кабели 0,4 кВ
- Пожарные гидранты
- Проектируемые столбы освещения
- Проектируемое фасадное освещение
- Граница 1го этапа проектирования
- Граница 2го этапа проектирования

| 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 | Рампа 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 М 1:500 пригоден для проектирования строительства
Начальник Геолого-геодезического отдела /Ершов А.С./
Работу принял /Денисов Ф.Ф./ /Худнев А.Н./ /Парфенова В.В./
"25" марта 2021г.
Рег. № 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 нивелирной 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.
Заказчик: ООО "Комендантский 9"

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

Масштаб 1:500 | Дата: декабрь 2020г.

Приложение: экспликация колодцев
Изготовлено 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 |

Примечание:
в соответствии с письмом ООО "ПИОН" от 01.09.2021г. все электрические сети (за исключением питающих кабельных линий 6 кВ) расположенные в границах земельного участка с кадастровым номером 78:07:0003157:2349 выведены из эксплуатации.

| Изм. | Кол.уч | Лист | №док. | Подпись | Дата |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | Зам | 03-23 | | 10.23 |

КМ-103_21-1-3-ПЗУ

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

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Разраб. | Козинец | | 09.22 | Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом | Стадия: П; Лист: 6.1; Листов: |
| ГИП | Белькова | | 09.22 | | |
| Н.Контр. | Кузнецов | | 09.22 | Сводный план инженерных сетей. 1 этап М 1:500 | GLOBAL EM GROUP OF COMPANIES ООО "ГЭМ Инжиниринг" |

Копировал | A1

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Красные линии
- Граница земельного участка
- Граница ОКН
- Объект культурного наследия
- Проектируемые здания и сооружения
- Существующие здания и ссоружения
- 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
- Проектируемые уличные лестницы (лестницы на рельефе)
- Проектируемые уличные лестницы с ограждениями и пандусом
- Проектируемый асфальтируемый 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
- Охранная зона существующих кабельных линий электропередачи по ГПЗУ
- Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений
- Территория под котельную
- Проектируемый асфальтируемый проезд по плите для въезда в гараж в ОКН
- Проектируемое грунтово-гравийное покрытие с возможностью проезда пожарной техники
- 126/м — Веломеста с указанием количества
- Контейнерная площадка
- Демонтируемые здания, сооружения
- Демонтируемые инженерные сети
- Р.811 — Проектируемые гостевые открытые парковки для ОКН с указанием количества м/мест
- Проектируемые м/места для стоянки инвалидов
- Р.10 — Проектируемые открытые парковки с указанием количества м/мест
- Проектируемый водопровод
- Проектируемая канализация общесплавная
- Проектируемая телефонная канализация
- Переустраиваемая существующая телефонная канализация
- Проектируемые кабели 0,4 кВ
- ПГ — Пожарные гидранты
- Проектируемые столбы освещения
- Проектируемое фасадное освещение
- Граница 1го этапа проектирования
- Граница 2го этапа проектирования

| 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 | Рампа 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 М. 1:500 пригоден для проектирования строительства
Начальник Геолого-геодезического отдела /Ершов А.С./
Работу принял /Денисов Ф.Ф./ /Худнев А.Н./ /Парфенова В.В./
"25" марта 2021г.
Рег. № 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 нивелирной 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.

Заказчик: ООО "Комендантский 9"

Уведомление №5723-20 от 17.11.20г. ГГО КГА СПб
Шифр: 324-20
Арх.№:14472
Координат-местная 1964г.
Высот-Балтийская
Масштаб 1:500
Дата: декабрь 2020г.
Приложение: экспликация колодцев
Изготовлено 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 |

Примечание:
в соответствии с письмом ООО "ПИОН" от 01.09.2021г. все электрические сети (за исключением питающих кабельных линий 6 кВ) расположенные в границах земельного участка с кадастровым номером 78:07:0003157:2349 выведены из эксплуатации.

| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подпись | Дата |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | Зам | 03-23 | | 10.23 |

КМ-103_21-1-3-ПЗУ

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Разраб. | Козинец | 09.22 | Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом" |
| ГИП | Белькова | 09.22 | Стадия: П; Лист: 6.2; Листов: |
| Н.Контр. | Кузнецов | 09.22 | Сводный план инженерных сетей. 1 и 2 этапы М 1:500 |

GLOBAL EM GROUP OF COMPANIES
ООО "ГЭМ Инжиниринг"

Копировал
А1

**Таблица регистрации изменений**

| Таблица регистрации изменений КМ-103_21-ПЗУ | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Изм. | Номера листов (страниц) | | | | Всего листов (страниц) в док. | Номер док. | Подп. | Дата |
| | изменен-ных | заменен-ных | новых | аннулиро-ванных | | | | |
| 1 | - | ТЧ<br>5, 9-10, 12-18<br>ГЧ<br>3,5 | ГЧ<br>2.1, 2.2, 4.1, 4.2,6.1, 6.2 | - | 29 | 03-23 | | 10.23 |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |