



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

Санкт-Петербург
Комитет по градостроительству и архитектуре
ГЕОЛОГО-ГЕОДЕЗИЧЕСКИЙ ОТДЕЛ
Работа выполнена по уведомлению Комитета от № 0591-22
проверена и включена в изыскательский фонд Санкт-Петербурга
Составленный по данным материалам план М 1:500 пригоден для проектирования

Начальник Геолого-геодезического отд. /Ершов А.С./
Работу принял /Худнев А.Н./
/Денисов Ф.Ф./
/Парфенова В.В./

" " 2021г.
Рег. № 0591-22/1

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПОИНТ"		ДСП
ТОПОГРАФИЧЕСКИЙ ПЛАН		Уб. 0591-22 от 2022г. от Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга
Объект: для проектирования		Адрес: г. Санкт-Петербурга, муниципальное образование Волковское, Лиговский проспект, кад. №78:13:0007319:3876, №78:13:0007319:3877
Заказчик: ООО "ПИК-УК"		Масштаб 1:500
Составлен по материалам съемки	Плановой части Высотной части Подземных сооруж.	на январь 2022 г.
Исготовлено экз. 1		Количество листов 3
лист 1		Координат-местная 1964г. Высот-Балтийская 1977г.
Ген. директор	Борисов П.Л.	Топограф
Нач. отдела	Винченко С.А.	Картограф
		Ложкин С.П.
		Матушкина А.М.

Расчет минимального количества мест для стоянки индивидуального транспорта

Функциональное назначение объекта	Количество мест	Норматив по табл. 2 прил. 7 ПЗЗ утв. ПП № 524 от 21.06.2016 г.	Кол-во м/м по нормам	Итого м/м	Размещено в границах проектирования
Жилая часть	2,6 26685,5	1 место на 80 кв. м общей площади квартир	334	26685,5 / 1600 = 17 м/м	376, в т.ч.: в подземной автостоянке 323, в т.ч.: 53 (14,1%), в т.ч.: 33 м/м для МН в т.ч.: М2 М3 М4
Встроенные помещения (Деловое управление)	4,1 1890,8	1 место на 70 кв. м общей площади (за исключением площади машино-мест)	27	369	5 м/м для МН в т.ч.: М4
Встроенный детский сад на 120 мест	3,5,1 120 чел.	1 м/м на 5 работников	6	23	10 5

Проектном предусмотрено устройство подземного паркинга на 323 машиноместо и устройство 53 машиномест на открытых автостоянках, итого 376 м/м, что обеспечивает размещение более 100% расчетного количества на период эксплуатации. На открытых парковках размещается 14,1 % парка. Проектном предусмотрено 17 м/м для стоянки электромобилей, из них 10 в подземном паркинге в соответствии с п.п. 1.10.9 Правил и 7 на открытых парковках

Расчет минимального количества мест для хранения велосипедного транспорта

Функциональное назначение объекта	Общая площадь, м²	Норматив по табл. 3 прил. 7 ПЗЗ утв. ПП № 524 от 21.06.2016 г.	Кол-во в/м по нормам	Итого в/м	Размещено в границах проектирования
Жилая часть	2,6 26685,5	1 место на 280 кв. м общей площади квартир	96	115	123
Встроенные помещения (Деловое управление)	4,1 1890,8	1 место на 100 кв. м общей площади	19		
Встроенный детский сад на 120 мест	3,5,1 30 чел.	1 в/м на 50 работников	1	1	5

Расчет минимального необходимого размера площадок детского сада

Обозначение на плане	Наименование группы	Количество детей в группе	Норма площади по СП 252.132.580.0.2016 п. 6.1.8, 6.1.13, м²	Площадь площадки, м²	Количество площадок	Размещено на участке
6	Группа для детей от 3 до 7 лет	20	9	180	6	6 площадок по 180 м²
7	Физкультурная площадка		физкультурная площадка площадью 1200 м² для 100 детей	200	1	1 площадка на 200 м²

Расчет коэффициента использования территории

В соответствии с п. 1.5.3 приложения 7 ПЗЗ утв. ПП № 524 от 21.06.2016 г. (в редакции, введенной в действие с 27 февраля 2021 года постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26 февраля 2021 года N 85) - Для земельных участков многоэтажной (высотной) жилой застройки устанавливается максимальное значение коэффициента использования территории - 1,7.

В соотв с п. 1.5.6 - В случае, если для встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений объекта капитального строительства (детские ясли и детские сады, относящиеся к виду разрешенного использования "дошкольное, начальное и среднее общее образование" (код 3.5.1) предусматривается организация прогулочных и детских (игровых) площадок, расчет коэффициента использования территории производится при условии исключения из общей площади земельного участка площади прогулочных и детских (игровых) площадок, а также озеленения и необходимых в соответствии с действующим законодательством элементов инженерного обеспечения и благоустройства данных помещений.

В соотв с п. 1.2.3 - Площадь детских (игровых) и хозяйственной площадок для объектов обслуживания жилой застройки с кодом 3.5.1 (детских садов), размещаемых во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, определяется исходя из вместимости: не менее 24 кв.м на 1 место.

3480 м² - площадь для размещения детских (игровых) и хозяйственной площадок для обслуживания встроенного детского сада.

Коэффициент использования территории определяется как отношение общей площади квартир, которые можно разместить на земельном участке, к площади земельного участка.

26685,5/(19200-3480)=1,7, где

26685,5 м² - общая площадь квартир, без учета балкона,

15720 м² - площадь участка проектирования корпуса 2, за вычетом расчетной площади части 34 под встроенный детский сад на 120 детей (19200 м²-3480 м²)=15720 м².

Условные обозначения:

- Граница участка 78:13:0007319:5817
- Проектируемое здание
- Проектируемая подземная часть здания
- Проектируемый навес
- Въезд / выезд на территорию участка
- Въезд / выезд в подземную автостоянку
- Подход к встроенным мусоросборным камерам
- Основные входы в жилую часть
- Разборка существующих сооружений и коммуникаций
- Проектируемое ограждение с воротами для спецтехники, калитка
- Проектируемые тротуары с а / в покрытием на незастроенной части участка
- Проектируемые тротуары с а / в покрытием на незастроенной части участка
- Проектируемые газоны на незастроенной части участка
- Проектируемые тротуары с а / в покрытием на эксплуатируемой кровле
- Проектируемые проезды с а / в покрытием на эксплуатируемой кровле
- Проектируемые проезды с плиточным покрытием на эксплуатируемой кровле
- Проектируемое озеленение на эксплуатируемой кровле с толщиной грунтового слоя менее 1,5 м
- Проектируемое озеленение на эксплуатируемой кровле с толщиной грунтового слоя не менее 1,5 м
- Проектируемое покрытие с георешеткой
- Проектируемые площадки на эксплуатируемой кровле
- Проектируемые площадки встроенного детского сада
- Поребрик бетонный втопленный, h=0,5 см
- Места для специализированных автотранспортных средств инвалидов на кресле-коляске, размером 6,2 х 3,6 м
- Проектируемое место для стоянки автотранспорта, размером 3,5 х 2,5 м
- Проектируемые велослота, размером не менее 1 м² на велосипед
- Геологические скважины, выполненные на территории земельного участка, в соответствии с отчетом по ИГИ
- Проектируемая автостоянка для электромобилей

Щитозащитный экран протяженностью 132 метра высотой 3,0 метра по восточной и южной границам прогулочной зоны ДОУ.

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений									
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²		Строительный объем, м³		
			Здания	Квартир	Здания	Всего	Здания	Всего	
1	Корпус 2 со встроенными и пристроенными помещениями, встроенным детским садом на 120 мест и подземной автостоянкой	2,3,13,14	1	584	584	11684,3	11684,3	26685,5	2830,9
								216098,6	216098,6

Технико-экономические показатели по генплану

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество	
				%
-	Площадь участка 78:13:0007319:3875, в т.ч.:	м²	19200	
1	Площадь участка проектирования, в т.ч.:	м²	19200	100
1.1	Площадь застройки, в т.ч.:	м²	11684,3	62,9
1.1.1	Площадь эксплуатируемой кровли подземной автостоянки, в т.ч.:	м²	7300,3	
а)	-Площадь твердых покрытий на эксплуатируемой кровле	м²	3171,3	
б)	-Площадь озеленения на эксплуатируемой кровле, в т.ч.:	м²	3763	
б.1)	Площадь покрытий площадок и дорожек на эксплуатируемой кровле	м²	1120	
б.2)	Площадь газона на эксплуатируемой кровле, в т.ч.:	м²	264,3	
	- Площадь газона с толщиной грунтового слоя не менее 1,5 м	м²	1363	
	- Площадь газона с толщиной грунтового слоя менее 1,5 м	м²	1280	
в)	-Площадь георешетки на эксплуатируемой кровле	м²	366	
1.2	Площадь твердых покрытий на незастроенной части	м²	1761,7	9,5
1.3	Площадь озеленения на незастроенной части, в т.ч.:	м²	5754	27,6
1.3.1	- Площадь газона	м²	4486	
1.3.2	- Площадь покрытий площадок	м²	1268	
2	Коэффициент использования территории		1,7	

Экспликация зданий, сооружений и площадок

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Площадь, м²	Примечание
1	5 застройки Корпус 2 со встроенными и пристроенными помещениями, встроенным детским садом на 120 мест и подземной автостоянкой	м²	11684,3	
2.1	Хозяйственная площадка	м²	20	
2.1.1	Хозяйственная площадка с раздельным сбором мусора	м²	20	
2.2	Хозяйственная площадка для нужд ДОУ с разворотной площадкой	м²	270	
3	Площадка для игр детей	м²	520	
4	Площадка для занятий физкультурой	м²	316	
5	Площадка отдыха взрослого населения	м²	135	
6	Игровая площадка для ДОУ	м²	1080	
7	Спортивная площадка для ДОУ	м²	188	
8	Автостоянки	м²	820	
9	Велостоянки	м²	128	

Расчет минимально допустимой площади озеленения

Функциональное назначение объекта	Количество мест	Норматив по табл. 1 прил. 7 ПЗЗ утв. ПП № 524 от 21.06.2016 г.	Кол-во по нормам, м²	Итого м²	Размещено в границах проектирования
Жилая часть	2,6 26685,5	23 кв. м на 100 кв. м общей площади квартир	6137,2	9517, в т.ч.:	на эксплуатируемой кровле подземной автостоянки 3763(42,3%), в т.ч.: 5754 (57,7%), в т.ч.: 1363 (15,3%), 1280 (14,4%), 1120 (12,6%), 4486 (43,4%), 1268 (14,3%)
Встроенные помещения (Деловое управление)	4,1 1890,8	15 кв. м на 100 кв. м общей площади встроенных помещений	283,7		
Встроенный детский сад на 120 мест	3,5,1 120 чел.	60% земельного участка (2830,9 х 19200/69803,6)=178,6 м²	467		

В соответствии с ПП № 524 от 21.06.2016 г. При использовании земельного участка и (или) объекта капитального строительства с несколькими видами разрешенного использования, включая вспомогательные виды разрешенного использования, в отношении которых Правила установлены преобладающие в озеленении, минимальная площадь озеленения земельного участка определяется как сумма требуемых площадей озеленения земельных участков для всех видов разрешенного использования.

Расчет части земельного участка для расчета площади озеленения для встроенного детского сада (код 3.5.1), рассчитывается по следующей формуле:

$Z = (C \times A) / B$, где:

Z - часть земельного участка, занимаемая видом разрешенного использования, для которой осуществляется расчет озеленения;

C - общая площадь объекта капитального строительства или его части, занимаемая видом разрешенного использования;

A - площадь земельного участка;

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

5 части 34 под детский сад (2830,9 х 19200/69803,6)=178,6 м²

В соответствии с п. 1.9.4. открытые спортивные и иные площадки, которыми может быть оборудована озелененная часть земельного участка, могут располагаться на застроенных частях земельного участка (в том числе на подземных частях зданий и сооружений), расположенных не выше отметки второго надземного этажа здания, строения, сооружения, в случае если их площадь не превышает 15% требуемой площади озеленения земельного участка. Требуемая площадь озеленения составляет 6873,7 м², соответственно 15% от требуемой площади - 1031 м² площадок на эксплуатируемой кровле является озеленением. Т.е. х озеленение составляет 1363+1280+1031+4486+1268=9517 м², что обеспечивает более 100% минимальной площади озеленения.

2022-260- ЛИГ_2_П-ПЗУ									
2	-	Зам.	02-23	06.2023	Многосекционный жилой дом с подземными автостоянками, со встроенными или пристроенными помещениями, встроенным детским садом на 120 мест и подземной автостоянкой, со встроенными или пристроенными помещениями, подземной автостоянкой, со встроенными или пристроенными помещениями, и встроенным детским садом на 120 мест.				
1	-	Зам.	01-23	05.2023					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Статус	Лист	Листов	
ГИП	Киселев А.С.				01.02.23	Стадия	3	Листов	
Разработ	Дресвинкина				01.02.23	П	3	Листов	
Н. контр.	Перминова				01.02.23	000 "Менеджмент Проекты Инвестиции Дом"			