

ООО «ЛЕГЕНДА ДОМ»

Член саморегулируемой организации Ассоциация «Объединение проектировщиков»,
дата регистрации в реестре членов СРО 24.10.2019, регистрационный номер № 897

Заказчик: «ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕГЕНДА ВАСИЛЬЕВСКОГО»

**МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ СО ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННЫМИ
ПОМЕЩЕНИЯМИ, ГАРАЖ (АВТОСТОЯНКА)
КОРПУС 6
(1.1 ЭТАП СТРОИТЕЛЬСТВА)**

ПО АДРЕСУ:

Санкт-Петербург, Кожевенная линия, дом 39, корпус 5,
кадастровый номер 78:06:0002114:21

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

РАЗДЕЛ 2

**Схема планировочной организации земельного участка
Корпус 6, гараж 7Б
К39-1.1-ПД-ПЗУ**

Изм.	№ док.	Подпись	Дата
Изм. 2 (Нов.)	03/24		05.24

ООО «ЛЕГЕНДА ДОМ»

Член саморегулируемой организации Ассоциация «Объединение проектировщиков»,
дата регистрации в реестре членов СРО 24.10.2019, регистрационный номер № 897

Заказчик: «ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕГЕНДА ВАСИЛЬЕВСКОГО»

**МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ СО ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННЫМИ
ПОМЕЩЕНИЯМИ, ГАРАЖ (АВТОСТОЯНКА)
КОРПУС 6
(1.1 ЭТАП СТРОИТЕЛЬСТВА)**

ПО АДРЕСУ:

Санкт-Петербург, Кожевенная линия, дом 39, корпус 5,
кадастровый номер 78:06:0002114:21

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

РАЗДЕЛ 2

**Схема планировочной организации земельного участка
Корпус 6, гараж 7Б
К39-1.1-ПД-ПЗУ**

Главный инженер проекта

Жаркова Е.Ю.

Изм.	№ док.	Подпись	Дата
Изм.2 (Нов.)	03/24		05.24



ООО «Евгений Герасимов и партнеры»

Свидетельство ГАИП № 0039/4-2014/624-7825127258-П-73

(решение Коллегии СРО НП ГАИП от 20.05.2014 г.)

Заказчик - ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕГЕНДА
ВАСИЛЬЕВСКОГО»

**Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными
помещениями, гараж (автостоянка)**

Корпус 6

(1.1 этап строительства)

по адресу: Санкт-Петербург, Кожевенная линия, дом 39, корпус 5,
кадастровый номер 78:06:0002114:21

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2

**Схема планировочной организации земельного участка
Корпус 6, гараж 7Б**

К39-1.1-ПД-ПЗУ



Изм.	№ док.	Подпись	Дата
Изм.2 (Нов.)	03/24		05.24

Санкт-Петербург
2024



ООО «Евгений Герасимов и партнеры»

Свидетельство ГАИП № 0039/4-2014/624-7825127258-П-73

(решение Коллегии СРО НП ГАИП от 20.05.2014 г.)

Заказчик - ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕГЕНДА
ВАСИЛЬЕВСКОГО»

**Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными
помещениями, гараж (автостоянка)**

Корпус 6

(1.1 этап строительства)

**по адресу: Санкт-Петербург, Кожевенная линия, дом 39, корпус 5,
кадастровый номер 78:06:0002114:21**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2

Схема планировочной организации земельного участка

Корпус 6, гараж 7Б

К39-1.1-ПД-ПЗУ

Генеральный директор
ООО «Евгений Герасимов и партнеры»

Е.Л. Герасимов

Главный специалист ГП

Е.Н. Кузнецова

Изм.	№ док.	Подпись	Дата
Изм. 2 (Нов.)	03/24		05.24

**Санкт-Петербург
2024**

ООО «ЛЕГЕНДА ДОМ»

Член саморегулируемой организации Ассоциация «Объединение проектировщиков»,
дата регистрации в реестре членов СРО 24.10.2019, регистрационный номер № 897

Заказчик: «ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕГЕНДА ВАСИЛЬЕСКОГО»

**МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ СО ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННЫМИ
ПОМЕЩЕНИЯМИ, ГАРАЖ (АВТОСТОЯНКА). КОРПУС 6
(1.1 ЭТАП СТРОИТЕЛЬСТВА).
МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ СО ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННЫМИ
ПОМЕЩЕНИЯМИ, ГАРАЖ (АВТОСТОЯНКА). КОРПУС 5
(1.2 ЭТАП СТРОИТЕЛЬСТВА)**

ПО АДРЕСУ:

г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, 39, корпус 5, кадастровый номер 78:06:0002114:21

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

РАЗДЕЛ 2

1.1 ЭТАП СТРОИТЕЛЬСТВА.

1.2 ЭТАП СТРОИТЕЛЬСТВА

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

К39 – 1 – ПЗУ

Изм.	№ док.	Подпись	Дата
Изм.	02/24		03.24
Изм. 2 (Аннул.)	03/24		05.24

Согласовано		
Н	контр	

Разрешение		Обозначение	К39-1.1-ПД-ПЗУ	
03/24		Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями, гараж (автостоянка). Корпус 6 (1.1 этап строительства) по адресу: г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, дом 39, корпус 5, кадастровый номер: 78:06:0002114:21	РАЗДЕЛ 2 Схема планировочной организации земельного участка. Корпус 6, гараж 7Б	
Изм.	Лист	Содержание изменения	Код	Примечание
Нов.	Все	Внесены следующие изменения: - Изменение объемно-планировочных решений корпуса 6. - Исключение подземной автостоянки. Устройство отдельностоящего наземного четырехэтажного закрытого гаража. - Изменение внутренних планировочных решений корпуса 6. - Изменение схемы планировочной организации земельного участка.	3	

Изм. Внес.	Титова		05.24	К39-1.1-ПД-ПЗУ	Лист	Листов
Составил	Титова		05.24			
ГАП	Комалдинова		05.24			
Проверил	Хиврич		05.24			

Содержание тома

1.	Список проектировщиков раздела ПЗУ	3
2.	Пояснительная записка	
2.1	Исходные данные	3
2.2	Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	4
2.3	Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка	6
2.4	Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ землепользования	6
2.5	Обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительными и техническими регламентами либо документами об использовании земельного участка	6
2.6	Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	10
2.7	Обоснование и описание решений по инженерной подготовке территории, в том числе по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод	10
2.8	Описание организации рельефа вертикальной планировкой	11
2.9	Дорожное строительство	11
2.10	Описание решений по инженерному обеспечению объекта капитального строительства	11
2.11	Описание решений по благоустройству и освещению территории	12
2.12	Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	12
3.	Чертежи	
3.1	Перечень чертежей. М 1:1	13
3.2	Ситуационный план. М 1:2000	14
3.3	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500	15
3.4	Схема планировочной организации земельного участка. 1.1 этап строительства. М 1:500	16
3.5	Схема организации рельефа. М 1:500	17
3.6	План земляных масс. М 1:500	18
3.7	План благоустройства. М 1:500	19
3.8	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения. М 1:500	20
3.9	Схема движения автотранспорта. М 1:500	21

Взам. инв. №	3.5 Схема организации рельефа. М 1:500						17		
	3.6 План земляных масс. М 1:500						18		
	3.7 План благоустройства. М 1:500						19		
	3.8 Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения. М 1:500						20		
	3.9 Схема движения автотранспорта. М 1:500						21		
Подпись и дата							К39-1.1-ПД-ПЗУ		
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
Инв. № подл.	Рук. маст.		Герасимов			Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
	ГАП		Комалдинова				П	2	21
	Гл. спец.		Кузнецова				<div><div></div><div>ООО · ЕВГЕНИЙ ГЕРАСИМОВ И ПАРТНЕРЫ ·</div></div>		

Выпущен новый том К39-1.1-ПД-ПЗУ взамен тома К39-1-ПЗУ.

Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

Главный специалист ГП

Кузнецова Е. Н.

1 Список проектировщиков раздела ПЗУ

Руководитель проекта

Герасимов Е.Л.

Главный специалист по генплану

Кузнецова Е.Н.

Руководитель группы

Титова А.С.

2 Пояснительная записка

2.1 Исходные данные

Схема планировочной организации земельного участка жилых домов со встроенными помещениями, встроенным ОДО, встроенно-пристроенной подземной автостоянкой выполнена на основании следующих материалов:

- технического отчета шифр 78-ИТГИ-2098 по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной документации Многоквартирные дома со встроенно-пристроенными помещениями, гараж (автостоянка), объект дошкольного образования, объект начального и среднего образования (этапы строительства 1,2,3,4) по адресу: Санкт-Петербург, Кожевенная линия, дом 39, корпус 5;
- технического отчета по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной и рабочей документации для объекта «Многоквартирные дома со встроенно-пристроенными помещениями, гараж (автостоянка), объект дошкольного образования, объект начального и среднего образования на земельном участке с кадастровым номером 78:06:0002114:21» (I этап строительства) по адресу: Санкт-Петербург, Васильевский остров, Кожевенная линия, д. 39, корпус 5», выполненного ООО «ЛенСтройГеология» по договору № 10-07/21 от 20.08.2021 г. с ООО «СКВ СПб»;
- градостроительного плана земельного участка № РФ-78-1-16-000-2023-2151-0, подготовленного Комитетом по градостроительству и архитектуре и выданного 28.08.2023 года;
- заключения КГИОП № 01-43-18418/23-0-1 от 31.07.2023 о расположении участка в границах застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия ОЗРЗ-2(06);
- технического отчета по инженерно-экологическим изысканиям, выполненного АО «МегаМейд» в 2021 году, шифр И436-05/21-ИЭИ;
- задания на проектирование, согласованного Заказчиком;
- архитектурно-строительных чертежей, выполненных ООО «Евгений Герасимов и партнеры».

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	К39-1.1-ПД-ПЗУ	Лист
							3

городского значения: Кожевенной линии, Большого пр. В.О. и Косой линии, обеспеченных наземным пассажирским транспортом.

Также участок находится в зоне пешеходной доступности от планируемой к открытию в 2024 г. станции метро «Горный институт».

Подъезд к комплексу организован со стороны Кожевенной линии.

Под проектирование и строительство отведена территория бывшего кабельного завода «Севкабель».

Существующие на территории здания и сооружения разбираются. Из всех зданий сохраняются: здание РТП (Кожевенная линия, д. 39, корп.2, лит. А) и административное здание (Кожевенная линия, д. 39/9, лит. А). Административное здание в настоящее время находится на реконструкции. Оба здания не входят в объем проектирования. Также сохраняется здание центрального теплового пункта (ЦТП) по адресу: Кожевенная линия, д. 39/6, лит. И.

Существующие инженерные сети подлежат демонтажу или выносу. Переустройству подлежат две надземные теплотрассы Ду 500 и Ду 1000 на подземное исполнение.

Зеленые насаждения, произрастающие на территории проектирования, подлежат вырубке.

Рельеф участка ровный, местами изрыт. Абсолютные отметки поверхности земли колеблются от 2,20 м до 2,90 м с местными повышениями до 3,40 м.

В геологическом строении участка на глубину бурения до 45,00 м принимают участие современные техногенные образования, нерасчлененные морские и озерные верхнечетвертичные озерно-ледниковые, ледниковые, среднечетвертичные озерно-ледниковые, ледниковые и Верхневендские отложения. Местами с поверхности вскрыт почвенно-растительный слой мощностью до 0,20 м.

Техногенные образования представлены на участке работ слежавшимися насыпными грунтами: песками, супесями со щебнем, строительным мусором, слоями асфальта, бетона и почвенно-растительным грунтом. Срок отсыпки более 30 лет.

По степени морозной пучинистости, с учетом возможного сезонного переувлажнения, насыпные грунты относятся к сильнопучинистым грунтам.

Мощность техногенных образований составляет 1,50...3,20 м.

Современные морские и озерные отложения представлены заторфованными грунтами, пластичными супесями и пылеватыми и мелкими песками средней плотности и плотными. Грунты с примесью органики и с включениями растительных остатков, слоистые и неяснослоистые, глинистые грунты – тиксотропные.

Мощность отложений составляет 4,00...7,20 м.

В гидрологическом отношении рассматриваемый участок характеризуется наличием грунтовых вод со свободной поверхностью, приуроченных к техногенным насыпным грунтам, озерным и морским пескам, к прослоям песков в глинистых морских и озерных грунтах.

На период буровых работ с 05.2021 г. по 01.09.2021 г. и с 21.12.2021 г. по 23.12.2021 г. грунтовые воды со свободной поверхностью вскрыты всеми скважинами на глубинах 0,60...1,60 м, на абс. отметках 1,10...2,20 м.

Грунтовые воды безнапорные, питание атмосферное, область питания совпадает с областью распространения, область разгрузки – р. Большая Нева, Финский залив, дренажные системы.

Максимальное положение уровня грунтовых вод в разных частях территории

Взам. инв. №		Мощность отложений составляет 4,00...7,20 м.					
		В гидрологическом отношении рассматриваемый участок характеризуется наличием грунтовых вод со свободной поверхностью, приуроченных к техногенным насыпным грунтам, озерным и морским пескам, к прослоям песков в глинистых морских и озерных грунтах.					
Подпись и дата		На период буровых работ с 05.2021 г. по 01.09.2021 г. и с 21.12.2021 г. по 23.12.2021 г. грунтовые воды со свободной поверхностью вскрыты всеми скважинами на глубинах 0,60...1,60 м, на абс. отметках 1,10...2,20 м.					
		Грунтовые воды безнапорные, питание атмосферное, область питания совпадает с областью распространения, область разгрузки – р. Большая Нева, Финский залив, дренажные системы.					
Инв. № подл.		Максимальное положение уровня грунтовых вод в разных частях территории					
		К39-1.1-ПД-ПЗУ					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист	
						5	

следует ожидать на абс. отм. 3,00 м (без учета дренажных систем).

2.3 Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка

Земельный участок полностью расположен в границах объединенной зоны регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга, единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-2(6) Василеостровского района Санкт-Петербурга, приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково) (подзоны №3, 4, 5, 6), территории исторического поселения (средовая зона 17.1) с ограничением по абсолютной высоте 174,04 м. Максимальная высота проектируемых корпусов составляет 32,55 м.

Охранная зона кабельных линий составляет 30,00 м вдоль южной границы участка проектирования.

Наземные гаражи и открытые парковки размещены в охранной зоне в соответствии с письмом ПАО «Территориальная генерирующая компания №1» №346-01/20 от 30.08.2023г. «О согласовании размещения многоярусных паркингов вдоль границы участков».

Снос зданий: Кожевенная линия, дом 39, корпус 12, лит. А, Кожевенная линия, дом 39, корпус 10, лит. А, Кожевенная линия, дом 39, корпус 6, лит. И будет выполнен в соответствии с разделом К39-1-ПОС2, часть 2. «Проект по сносу (демонтажу) объектов капитального строительства».

Охранная зона ТП будет снята с кадастрового учета в установленном порядке.

2.4 Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ землепользования

Проектируемые жилые дома находятся в границах водоохранных зон реки Невы и Финского залива. Охранная зона реки Невы составляет 200,00 м, а Финского залива – 500,00 м.

На участок распространяется санитарно-защитная зона от Василеостровской теплоцентрали (ТЭЦ-7) филиала «Невский» ОАО «ТГК-1», расположенной по адресу: Кожевенная линия, дом 33. Санитарно-защитная зона составляет 50,00 м во всех направлениях от границ промплощадки. Проектируемые жилые дома в санитарно-защитную зону не попадают.

2.5 Обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительными и техническими регламентами либо документами об использовании земельного участка

Проектом предлагается на отведенном участке трапециевидной формы, вытянутом с запада на восток, разместить шесть жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями, подземными гаражами (автостоянками), встроенным объектом дошкольного образования.

Все здания и сооружения на участке размещены в соответствии с требованиями действующих СП и СТУ.

Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

						К39-1.1-ПД-ПЗУ	Лист
							6
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

ограничен проездом, отделяющим жилую застройку от объекта начального и среднего образования.

Проектом предполагается посадка всех корпусов с отступом от красной линии участка вдоль Кожевенной линии, где расположены сохраняемое здание РТП (1928 года постройки) и зона прокладки подземных инженерных сетей.

Строительство комплекса делится на 5 этапов.

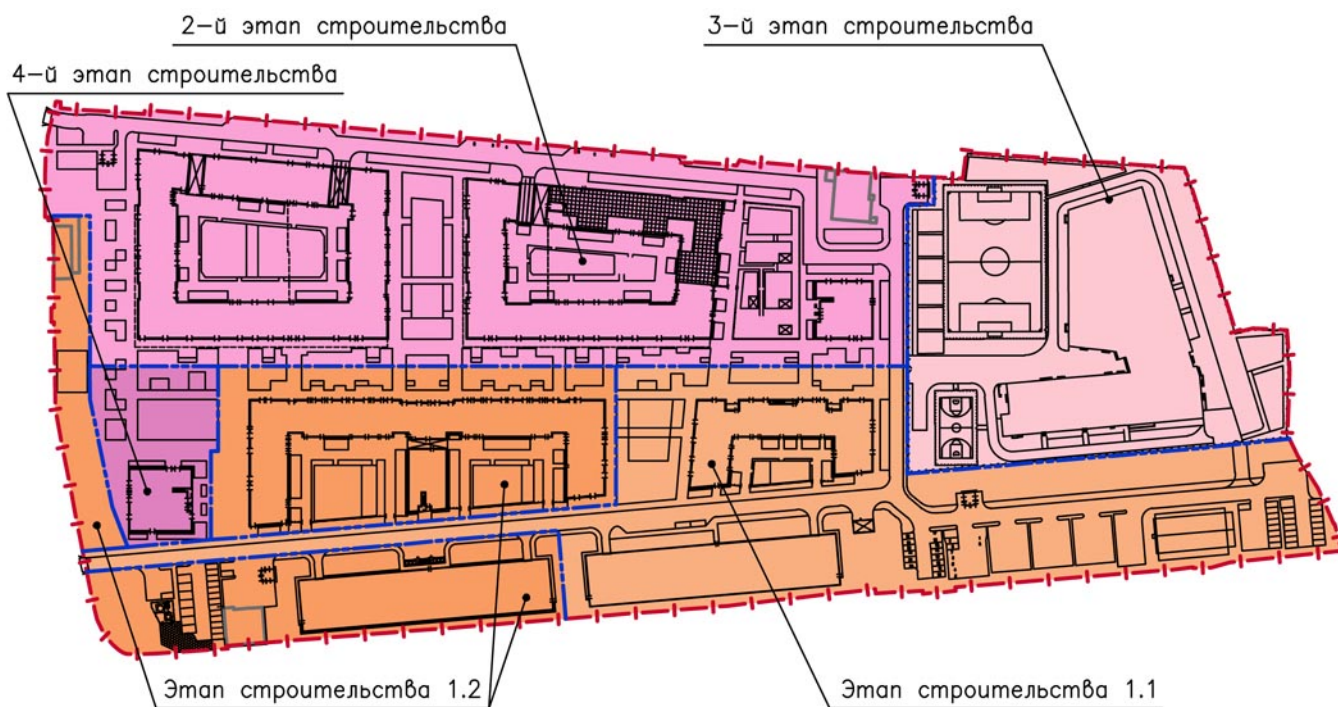
В этап 1.1 входит строительство жилого корпуса 6, наземного гаража 7Б, отдельно стоящей БКТП, открытых парковок вдоль южного проезда (напротив территории объекта начального и среднего образования на 690 мест).

В этап 1.2 входит строительство жилого корпуса 5, наземного гаража (корпус 7А), отдельно стоящей БКТП, канализационной насосной станции, открытых парковок вдоль южного проезда.

Во второй этап входит строительство жилых корпусов 1, 2, 3 и двух отдельно стоящих ТП.

Третий этап включает в себя строительство объекта начального и среднего образования на 690 мест (разрабатывается по отдельному проекту).

К четвертому этапу относится строительство корпуса 4.



На территорию комплекса запроектированы два въезда-выезда со стороны Кожевенной линии. Проезд организован вдоль всех жилых домов на расстоянии 7,00...8,00 метров. Ширина проезда составляет 6,00 м.

ЭТАП 1.1

Корпус 6 – П-образный 10-этажный корпус с внутренним двором, обращенным в сторону внутриквартального проезда. На первом этаже расположены встроенные помещения (код 4.1 «деловое управление») и вестибюльная группа жилой части.

В подземном этаже запроектированы технические помещения и внеквартирные хозяйственные кладовые для жильцов.

Входы в жилые помещения организованы с дворовой территории, во встроенные

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

К39-1.1-ПД-ПЗУ

Лист

8

помещения – с внешнего периметра корпуса.

Главным фасадом корпус обращен в сторону бульвара.

Во дворе дома организованы площадки для игр и отдыха детей и взрослого населения.

Дворовая территория корпуса отделена от транзитного тротуара вдоль внутриквартального проезда ограждением из металлических сетчатых панелей высотой 1,80 м. Ворота с калитками устанавливаются в местах организации пожарных проездов. Въезд легкового автотранспорта на территорию двора не предусмотрен. Напротив ворот, на границе проезда и тротуара, организованы бордюрные пандусы для МГН и спецтехники.

С западной стороны корпуса выделен участок для размещения детской площадки, площадок для взрослого населения и занятий физкультурой.

Места для хранения велосипедов размещаются только на земле в границах участка.

Гараж 7Б – четырехэтажный наземный неотапливаемый гараж закрытого типа на 299 машино-мест расположен напротив корпуса 6 между внутриквартальным проездом и южной границей землепользования (территория ТЭЦ). Въезды в гараж осуществляются с внутриквартального проезда. Расстояние от жилого дома до гаража составляет 24,00 м.

Вдоль южного внутриквартального проезда кроме гаража размещаются крытый мусоросборный павильон с размещением контейнеров и крупногабаритного мусора, отдельно стоящая трансформаторная подстанция и открытые парковки. Расстояние от границы объекта начального и среднего образования до парковок составляет 25,00 м. Проезд заканчивается разворотной площадкой.

Наземный гараж и открытые парковки запроектированы на расстоянии 3,00 м от границы ТЭЦ-7.

Для безопасного движения пешеходов вокруг домов, вдоль проездов и во дворах организованы тротуары с плиточным покрытием.

Для полива газонов и тротуаров из шлангов на фасадах зданий предусматриваются поливочные краны.

Для жилого корпуса организован круговой проезд пожарных машин по асфальтобетонному проезду, укрепленному плиточному покрытию и по укрепленному газону. Для гаража проезд пожарных машин предусмотрен вдоль одной длинной стороны по асфальтобетонному проезду. Отклонения по пожарным проездам в части гаражей подтверждается планом пожаротушения.

Расстояние от границы участка проектирования до ближайшей пожарной части СПСЧ 9 (Косая линия, д. 16, корп. 4) составляет 2,00...2,50 км по городским улицам. Ожидаемое время прибытия пожарной техники составляет 5...6 минут.

Инт. № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	К39-1.1-ПД-ПЗУ	Лист
							9

В квадратных метрах

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

По санитарно-химическим показателям грунты на участке соответствуют категории «чистая» и «допустимая». Излишки грунта, образующиеся при проведении земляных

Формат А4

работ на объекте, могут быть использованы Заказчиком на других объектах, находящихся в его собственности.

2.8 Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Вертикальная планировка участка решена с учетом существующих отметок проезжей части Кожевенной линии и прилегающих территорий.

Относительная отметка 0,00 корпусов равна абсолютной отметке 2,95.

От проектируемых зданий отвод атмосферных осадков решен продольными уклонами в сторону кругового проезда, где в пониженных местах устанавливаются дождеприемные колодцы. Вертикальная планировка на открытых парковках решена продольными и поперечными уклонами к дождеприемным колодцам, устанавливаемым в центральной части каждой парковки.

На бульваре и на участках между корпусами для сбора осадков устанавливаются водоотводные лотки. Также водоотводные лотки устанавливаются во внутренних дворах корпусов 5 и 6.

В районе мусоросборного павильона, для сбора загрязненных стоков, устанавливается дождеприемный колодец, подключаемый к бытовой канализации.

Подробные сведения по защите конструкций приведены в разделе «КЖ».

2.9 Дорожное строительство

Проектируемый внутриквартальный проезд вокруг жилых домов и открытые парковки запроектированы с двухслойным асфальтобетонным покрытием. Вдоль проезда устанавливается бетонный дорожный бортовой камень типа БР100.30.15.

Пониженный бортовой камень тип КбртГПб устанавливается на въездах на участок со стороны Кожевенной линии. Места организации съездов для инвалидов на кресле-коляске обозначены в разделе «ОДИ» настоящего проекта.

Тротуары и проезды для пожарных машин запроектированы с усиленным покрытием из бетонной плитки.

Газоны отделяются от тротуаров бетонным тротуарным бортовым камнем типа БР100.20.8.

При примыкании плиточного покрытия к стенам здания швы между плитками необходимо затереть цементным раствором на ширину 0,70 м.

Покрытия спортивных площадок и площадок отдыха для детей и взрослого населения приняты с щебеночно-набивным и полимерным покрытиями.

Конструкции дорожных одежд приведены на листе 6 раздела ПЗУ.

2.10 Описание решений по инженерному обеспечению объекта капитального строительства

Обеспечение проектируемого объекта энергоносителями осуществляется в соответствии с техническими условиями, выданными ведомствами города.

2.11 Описание решений по благоустройству и освещение территории

По окончании строительства жилых домов и прокладки инженерных коммуникаций к ним, территория проектирования подлежит благоустройству в границах землепользования.

В соответствии с требованиями ПЗЗ в зоне ОЗРЗ-2 для вида использования 2.6 – многоэтажная жилая застройка – площадь озеленения должна составлять 20% от площади участка. По расчету площадь озеленения должна составлять: 4897,80 м².

По проекту площадь озеленения составляет 9319,00 м² (38%).

Взам. инв. №	<p align="center">2.10 Описание решений по инженерному обеспечению объекта капитального строительства</p> <p>Обеспечение проектируемого объекта энергоносителями осуществляется в соответствии с техническими условиями, выданными ведомствами города.</p> <p align="center">2.11 Описание решений по благоустройству и освещению территории</p> <p>По окончании строительства жилых домов и прокладки инженерных коммуникаций к ним, территория проектирования подлежит благоустройству в границах землепользования.</p> <p>В соответствии с требованиями ПЗЗ в зоне ОЗРЗ-2 для вида использования 2.6 – многоэтажная жилая застройка – площадь озеленения должна составлять 20% от площади участка. По расчету площадь озеленения должна составлять: 4897,80 м².</p> <p>По проекту площадь озеленения составляет 9319,00 м² (38%).</p>						Лист
	Подпись и дата	<p align="center">КЗ9-1.1-ПД-ПЗУ</p>					
Инв. № подл.		Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Сводный расчет площади озеленения участка см. лист 3 графической части (СПОЗУ).

Благоустройство территории включает в себя устройство мощения из плитки, площадок отдыха с щебеночно-набивным покрытием и газонов.

Главным элементом благоустройства является бульвар, объединяющий первый и второй этапы строительства. Заканчивается бульвар аванзоной, раскрытой в сторону Кожевенной линии.

На газонах организуются цветники, посадки деревьев и кустарников. Использование деревьев и кустарников с ядовитыми плодами и колючками не допускается.

Вдоль автомобильных проездов и на парковках устанавливаются светильники на опорах. Светильники располагаются на противоположных от домов сторонах внутриквартального проезда и не мешают пожарной технике при тушении пожара. Вдоль прогулочных дорожек во дворах и на бульваре устанавливаются декоративные светильники. Фасады зданий оформляются художественно-архитектурной подсветкой. Над входами в корпуса устанавливаются светильники.

На площадках для занятий физкультурой устанавливаются спортивные снаряды и организуются спортивные площадки (настольный теннис, бадминтон, волейбол и др.). На площадках отдыха устанавливаются скамьи, вазоны, игровое детское оборудование. Вокруг всех площадок также устанавливаются светильники.

В темное время суток вся территория проектируемого комплекса освещена.

2.12 Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства

На территорию комплекса запроектированы два въезда-выезда со стороны Кожевенной линии. Круговой проезд организован вдоль всех жилых домов и гаражей на расстоянии 7,00...8,00 метров. Проезд запроектирован с двухслойным асфальтобетонным покрытием. Ширина проезда составляет 6,00. Южная часть проезда заканчивается разворотной площадкой.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	К39-1.1-ПД-ПЗУ			12

Ведомость чертежей основного комплекта

13

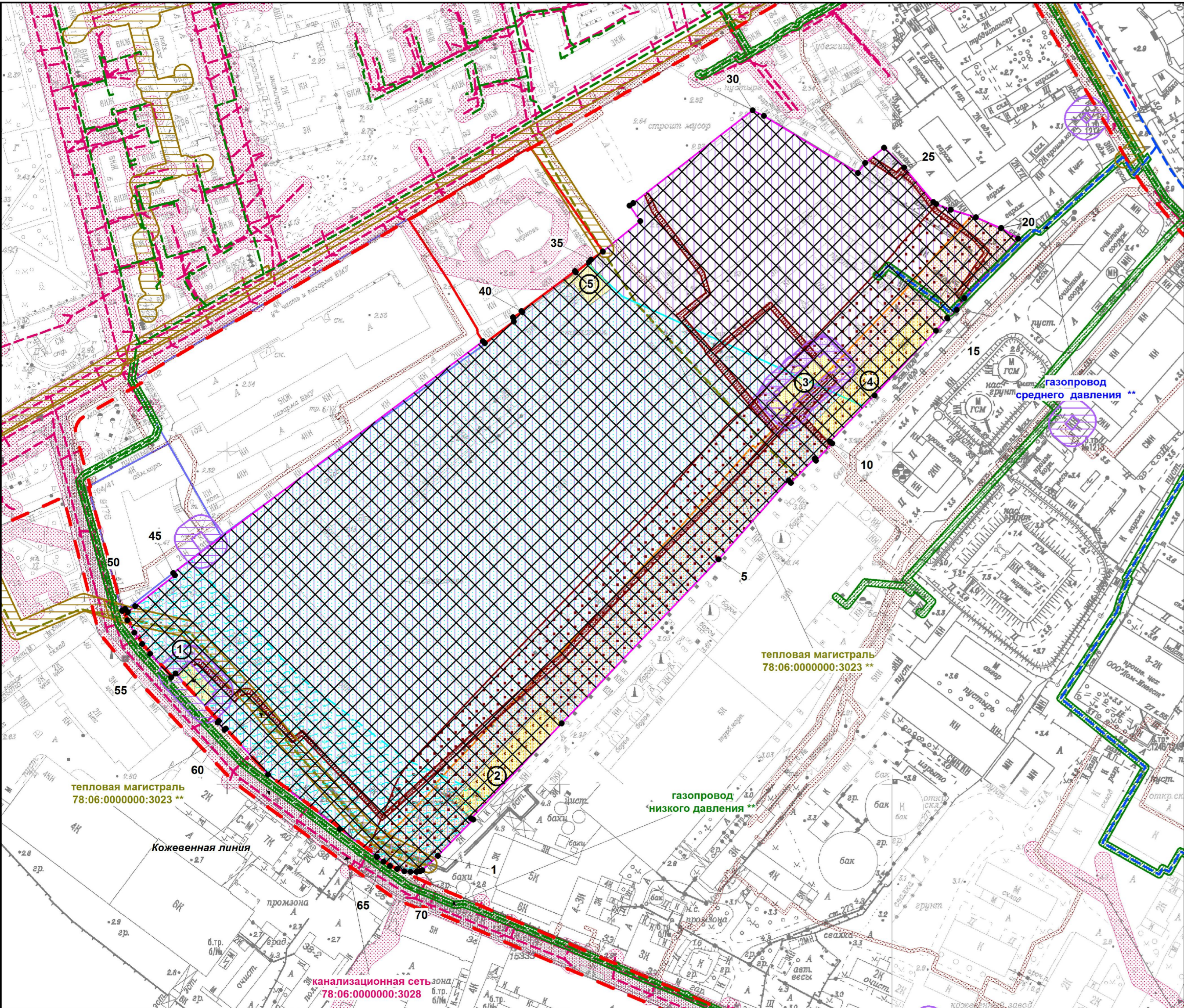
Лист	Наименование	Примечание
1	Перечень чертежей. М 1:1	
2	Ситуационный план. М 1:2000	
3	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500	
3а	Схема планировочной организации земельного участка. 1.1 этап	
	строительства. М 1:500	
4	Схема организации рельефа. М 1:500	
5	План земляных масс. М 1:500	
6	План благоустройства. М 1:500	
7	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения. М 1:500	
8	Схема движения автотранспорта. М 1:500	

Общие указания

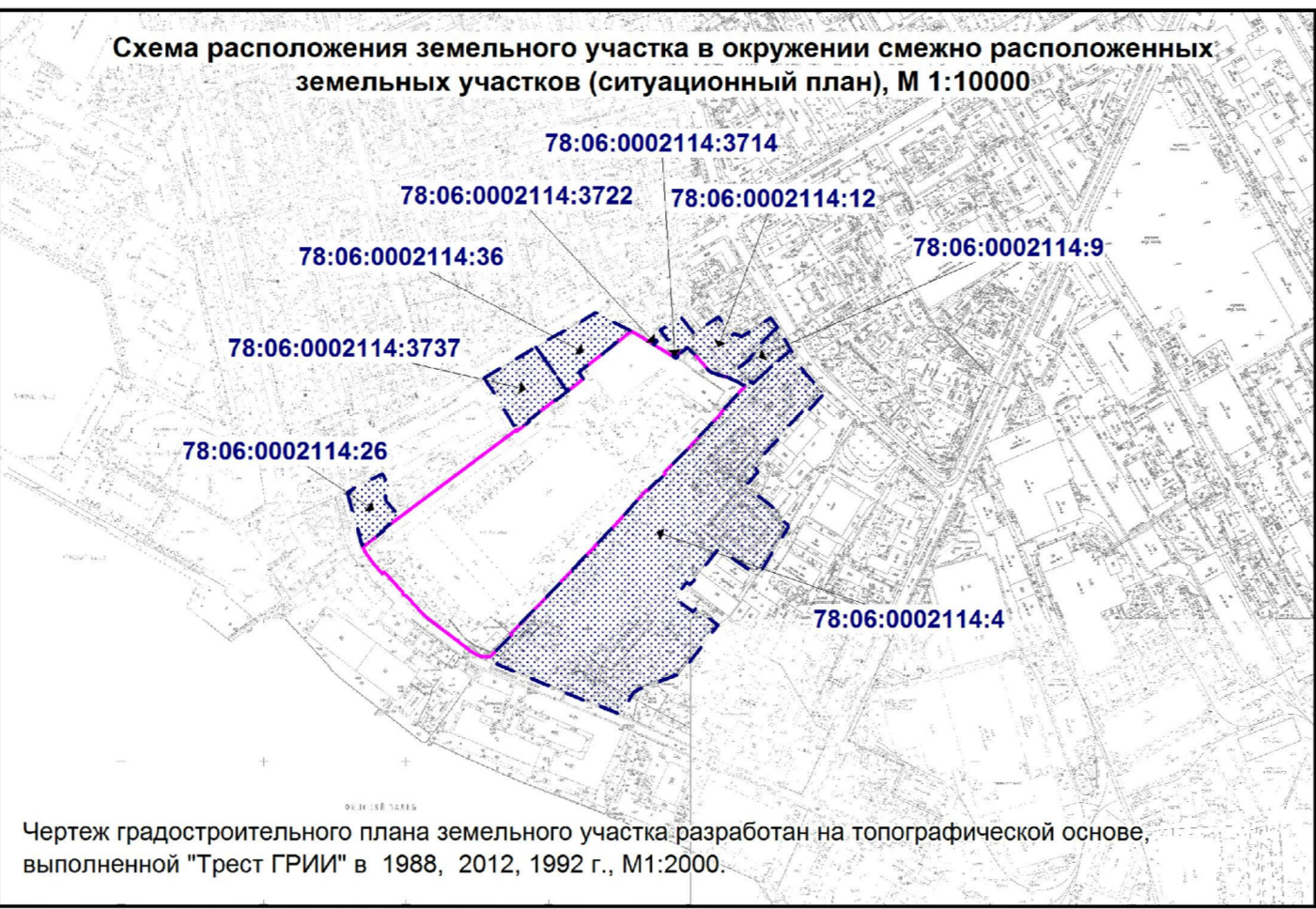
- Чертежи планировочной организации земельного участка разработаны на основании:
 - топографического плана М 1:500, выполненного ООО «ЛенСтройГеология» в сентябре 2023 года по уведомлению 4863–23 от 05.09.2023 г.
 - Система координат – местная 1964 г.
 - Система высот – Балтийская 1977 г.
 - геологические выработки нанесены с технического отчета об инженерно-геологических изысканиях на объекте «Многоквартирные дома со встроенно-пристроенными помещениями, гараж (автостоянка), объект дошкольного образования, объект начального и среднего образования на земельном участке с кадастровым номером 78:06:0002114:21» (I этап строительства) по адресу: Санкт-Петербург, Васильевский остров, Кожевенная линия, д. 39, корпус 5, выполненного ООО «ЛенСтройГеология» по договору №10–07/21 от 20.08.2021 г. с ООО «СКВ СПб».
 - архитектурно-строительных чертежей, выполненных ООО «Евгений Герасимов и партнеры».
- Чертежи разработаны в соответствии с действующими нормами, правилами и стандартами.

Инв. N подл.	Взам. инв. N	Подпись и дата	стандартами.								
									К39–1.1–ПД–ПЗУ		
									Многоквартирный дом со встроенно–пристроенными помещениями, гараж (автостоянка). Корпус 6 (1.1 этап строительства) по адресу: Санкт–Петербург, Кожевенная линия, дом 39, корпус 5, кадастровый номер 78:06:0002114:21		
			Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата			
			Рук. маст.		Герасимов			05.24	1.1 этап строительства		Стадия

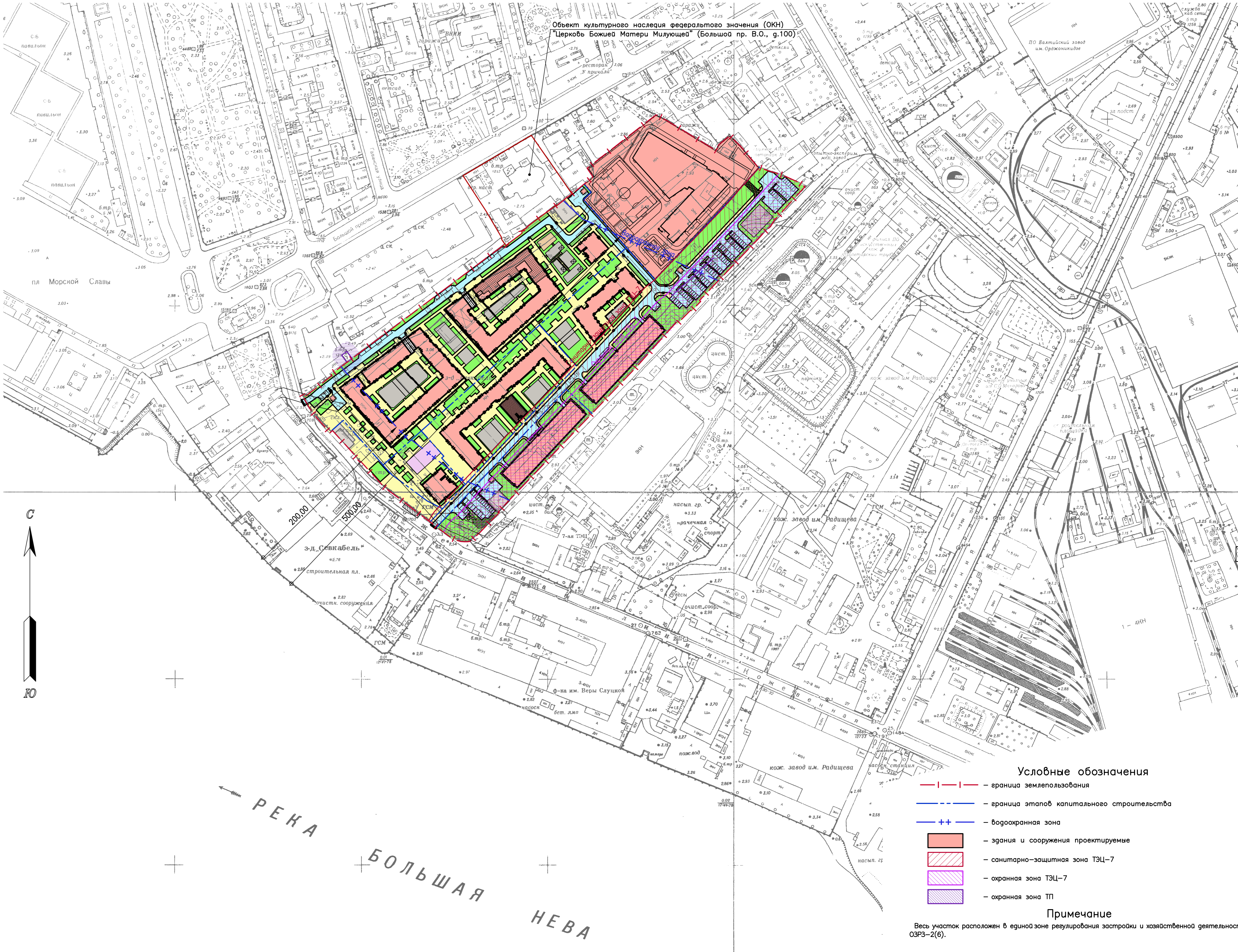
1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



- Условные обозначения:**
- границы земельного участка с кадастровым номером 78:06:0002114:21
 - объекты капитального строительства в границах участка **
 - границы, в пределах которых разрешается строительство (реконструкция) объектов капитального строительства при условии выполнения требований к отступам стен зданий, строений, сооружений от границ земельного участка, приведенных в разделе 2 (****), градостроительного плана земельного участка, и ограничений к размещению объектов (при их наличии), указанных в разделе 5
 - (****) минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков не устанавливаются в отношении зданий, строений, сооружений, формирующих уличных фронтов, а также при реконструкции и восстановлении исторических зданий
 - красные линии, определенные в составе проекта детальной планировки западной части Васильевского острова, утвержденного решением Исполнительного комитета Ленинградского городского Совета депутатов трудящихся от 17.12.1965 №1135
 - охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений *
 - охранная зона кабельных линий электропередачи *
 - реестровый номер границы: 78.00.2.41 *
 - часть водоохранной зоны Балтийского моря *
 - водоохранная зона реки Невы (ИД 1241) *
 - охранная зона объекта по производству электрической энергии Василеостровская ТЭЦ-7 *
 - санитарно-защитная зона -Василеостровской теплоэлектростанции (ТЭЦ-7) Филиала «Невский» ПАО «Территориальная генерирующая компания №1» (ПАО «ТГК-1»), расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, В.О. Кожовенная линия, дом 33 *
- (*) указано в соответствии с выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости от 14.08.2023г. № КУВИ-001/2023-185216395

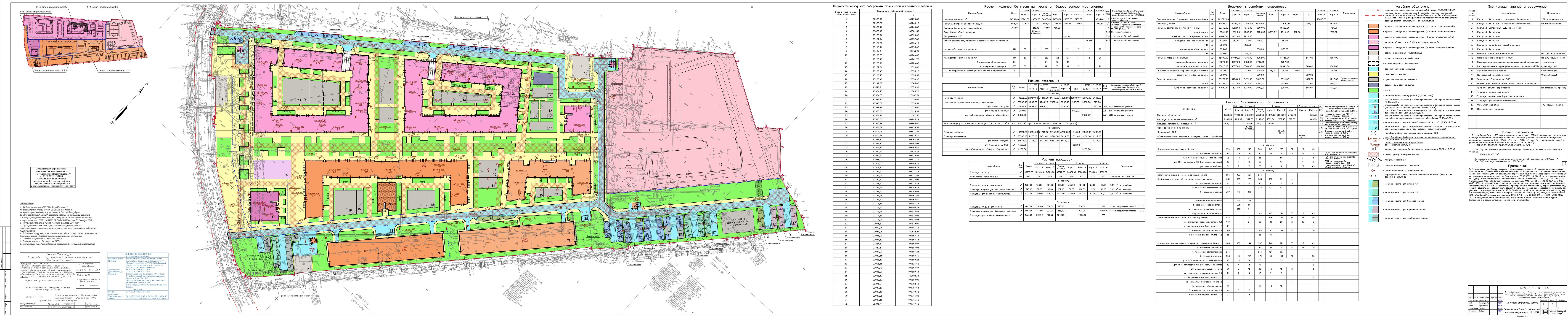


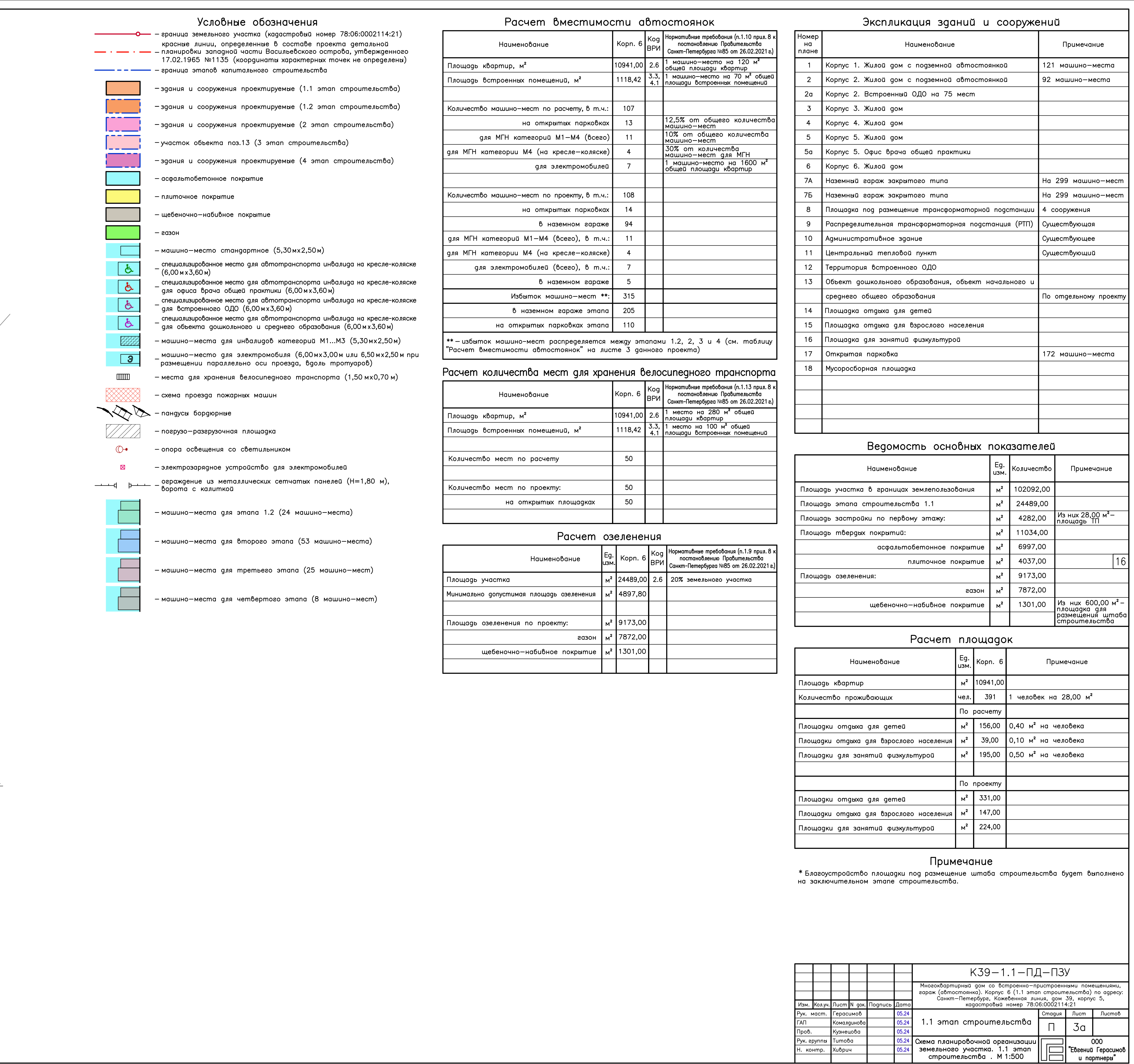
- Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной Трест ГРИИ в 1988, 2012, 1992 г., М1:2000.
- смежные земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет
 - 78:06:0002114:3714 — кадастровый номер смежного земельного участка
- В границах земельного участка могут находиться зарегистрированные в государственном кадастре недвижимости объекты капитального строительства без описания границ и объекты капитального строительства, не учтенные (или сведения о которых не получены в установленный срок) в государственном кадастре недвижимости на дату подготовки градостроительного плана земельного участка.
- В границах земельного участка могут находиться зоны с особыми условиями использования, не учтенные в государственном кадастре недвижимости на дату подготовки градостроительного плана земельного участка.
- Земельный участок полностью расположен в границах:
- объединенной зоны регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга *
 - единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗР3-2(06) Василеостровского района Санкт-Петербурга
 - приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербург (Пулково) (подзоны №3, 4, 5, 6) ***
 - территории исторического поселения (средовая зона 17.1)
 - охранная зона тепловых сетей **
 - охранная зона газораспределительной сети **
 - охранная зона подземных кабельных линий электропередачи **
 - охранная зона канализационных сетей **
 - охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений **
 - территория объекта культурного наследия федерального значения "Церковь Божией Матери Милующей" **
- Ценные элементы планировочной структуры:
- историческое межевание
 - улицы: Кожовенная линия (Василеостровский район)
- (**) указано в соответствии со сведениями автоматизированной информационной системы управления градостроительной деятельности
- (***) в соответствии с приказом Федерального агентства воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) Министерства транспорта Российской Федерации от 23.12.2021 № 985-П "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербург (Пулково)"

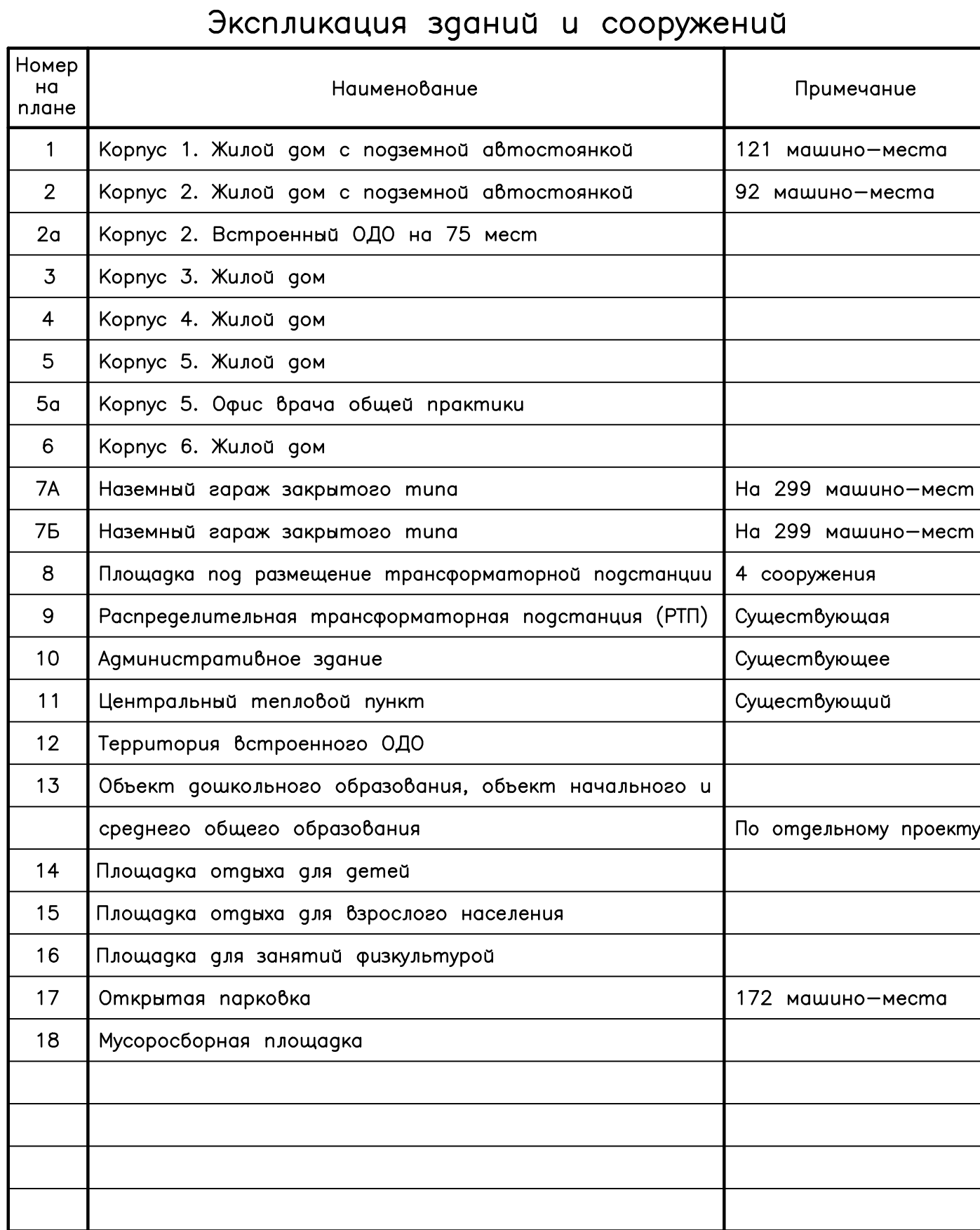


- Условные обозначения**
- граница землепользования
 - граница этапов капитального строительства
 - водоохранная зона
 - здания и сооружения проектируемые
 - санитарно-защитная зона ТЭЦ-7
 - охранная зона ТЭЦ-7
 - охранная зона ТП
- Примечание**
- Весь участок расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗР3-2(6).

					К39-1.1-ПД-ПЗУ			
					Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями, гараж (автостоянка), Корпус 6 (1.1 этап строительства) по адресу: Санкт-Петербург, Кожовенная линия, дом 39, корпус 5, кадастровый номер 78:06:0002114:21			
Изм.	Кол.чл.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Лист
Рук. маст.		Гарасимов			05.24	1.1 этап строительства	П	2
ГЛП		Канадзинова			05.24			
Проб.		Кузнецова			05.24			
Рук. группа		Тимова			05.24			
Н. контр.		Хибрич			05.24	Ситуационный план М 1:2000		
					000 "Евгений Гарасимов и партнеры"			
					Формат А2х3			







— граница земельного участка (кадастровый номер 78:06:0002114:2)

— — — — — - вранша згаров карпцальнаго строітэльнасця

— здания и сооружения проектируемые

☐ – здания и сооружения существующие

 – водоотводной лоток

- – водопримная воронка

III – дождеприемный колодец

2,80
▼ – проектные отметки поверхности

250 — размер внешнего диаметра, мм

– существующие отметки высоты

--	--	--	--	--	--	--

[illegible]

						Многоквартирный гараж (автостоянка)
--	--	--	--	--	--	-------------------------------------

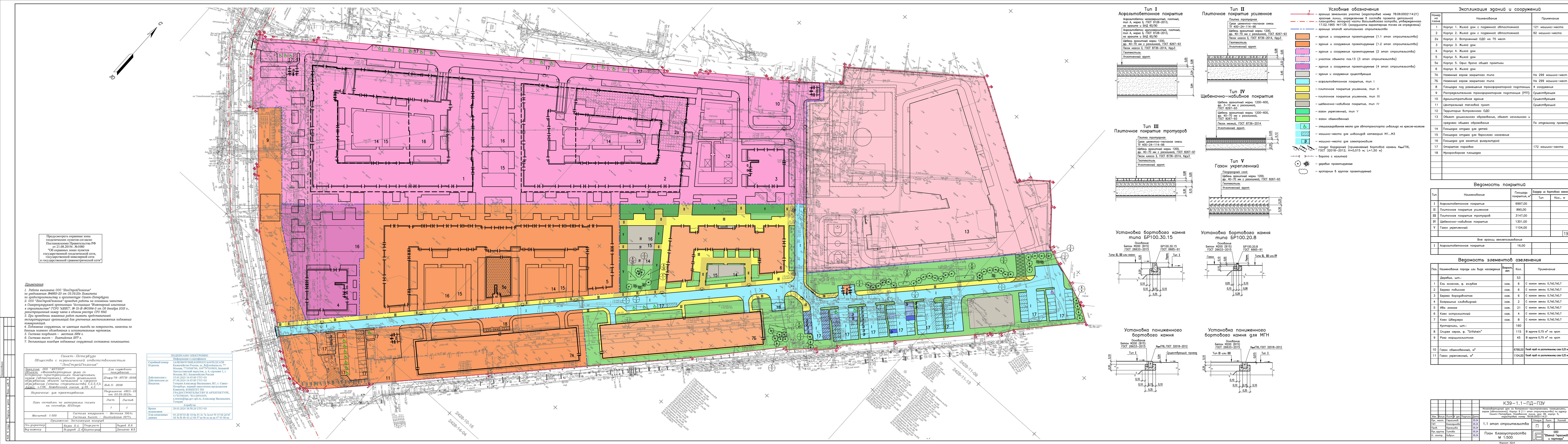
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Санкт-Петербург код

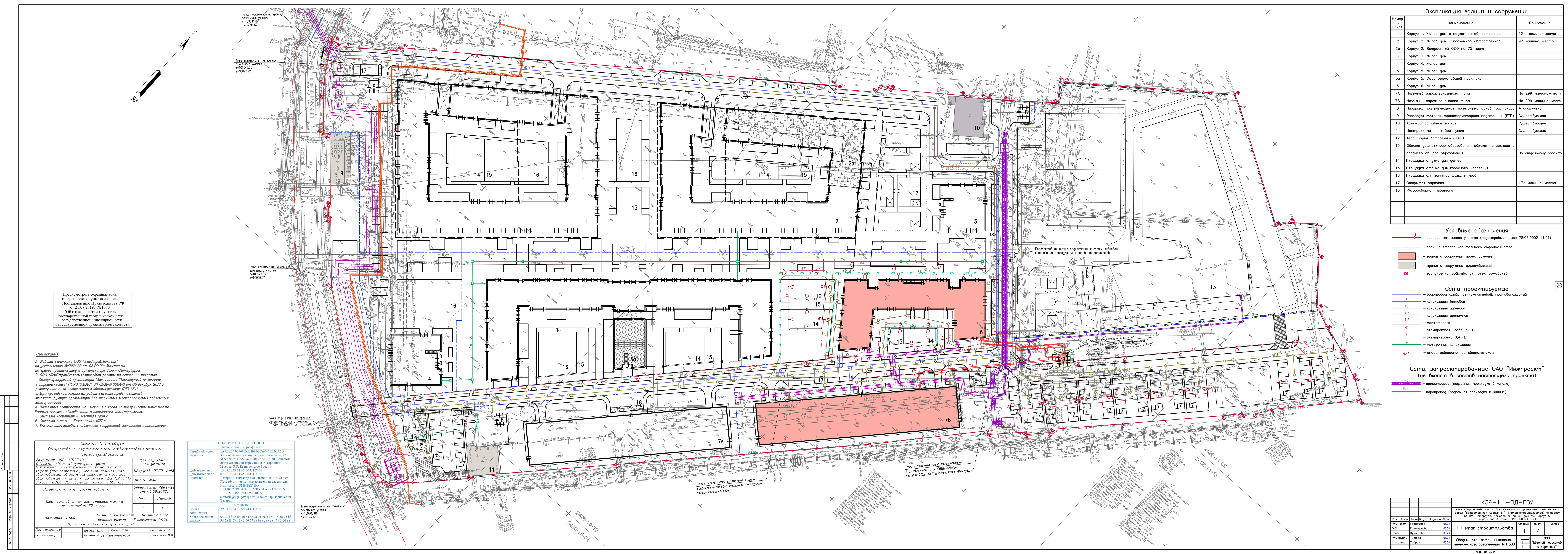
Рук. маст.	Герасимов	05.24	1.1 этап см
[АП]	Комаронова	05.24	

Преб.	Кузнецова	05.24
-------	-----------	-------

Рук. группы	Тимова	05.24	Схема органи
Н. контр.	Хиџрич	05.24	

				M
--	--	--	--	---





Презюмируем охраняемые зоны геодезических пунктов согласно Постановлению Правительства РФ от 21.08.2019г. №1080 "Об охраняемых зонах пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной триангуляционной сети"

- Примечания:
1. Работа выполнена ООО "ЛенСтройГеодезия" по заказу ООО "МЕТРО" по адресу: 194063-23 от 05.09.2023г. Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга.
 2. ООО "ЛенСтройГеодезия" проводит работы на основании членства в Саморегулируемой организации "Ассоциация "Инженерная компания в строительстве" (СРО "АИИСТ", № 01-82-100384-5 от 05 декабря 2019 г., регистрационный номер члена в едином реестре СРО 654).
 3. При проведении земляных работ вызвать представителей эксплуатирующих организаций для уточнения местоположения подземных коммуникаций.
 4. Подземные сооружения, не имеющие выходов на поверхность, нанесены по данным полевого обследования и исполнительным чертежам.
 5. Система координат - местная 1964 г.
 6. Система высот - Балтийская 1977 г.
 7. Экспликация колодезь подземных сооружений составлена по актуальному плану.

Санкт-Петербург		Общество с ограниченной ответственностью "ЛенСтройГеодезия"	
Заказчик: ООО "МЕТРО"	Объект: «Многоквартирный дом с встроенно-пристроенными помещениями, гараж (автостоянка), объект дошкольного образования (группы строительства 1,2,3,4)»	Адрес: г.СПб, Кожевинская линия, д.39, к.5	Назначение: для проектирования
Для служебного пользования	Шифр: 78-ИТИ-2098	Идентификатор: № 2098	Утверждение: 1863-23 от 05.09.2023г.
Масштаб: 1:500	Система координат: Местная 1964г.	Система высот: Балтийская 1977г.	Лист: 1
Проектировщик: И.В. Водопольский	Контроль: И.А. Водопольский	Проверка: И.В. Водопольский	Дополнительно: И.В. Водопольский

ПОДПИСАНО ЭЛЕКТРОННО	
Серийный номер	Информация о сертификате
Идентификатор	1A1933BA05068A4E99055A645E22CA5B
Действителен с	Качество России, не. 06.04.2018 г.г. 77
Действителен до	Москва, 7710568760, 1047797019830, Большая Загородная улица, д. 6, строение 1, г. Москва, RU, Калининградская область
Время	15.03.2023 14:45:00 UTC+03
Подпись	07.06.2024 14:45:00 UTC+03
Хэш	Тетерин Александр Васильевич, RU, г. Санкт-Петербург, первый заместитель председателя Комитета, КОМПЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ, 1171150034, 781120910184, a.tetarin@kpa.gov.spb.ru, Александр Васильевич, Тетерин
Атрибуты	
Время	29.01.2024 18:58:24 UTC+03
Хэш	04 20 b7 03 6b 10 6a 43 3c 7a 3a a4 50 15 b8 2d b7 3d 5a 6b 6b 43 c2 06 57 ae 9e ee aa 47 43 06 ea

Экспликация зданий и сооружений		
Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Корпус 1. Жилой дом с подземной автостоянкой	121 машина-места
2	Корпус 2. Жилой дом с подземной автостоянкой	92 машина-места
2а	Корпус 2. Встроенный ОДО на 75 мест	
3	Корпус 3. Жилой дом	
4	Корпус 4. Жилой дом	
5	Корпус 5. Жилой дом	
5а	Корпус 5. Офис врача общей практики	
6	Корпус 6. Жилой дом	
7А	Наземный гараж закрытого типа	На 299 машино-мест
7Б	Наземный гараж закрытого типа	На 299 машино-мест
8	Площадка под размещение трансформаторной подстанции	4 сооружения
9	Распределительная трансформаторная подстанция (РТП)	Существующая
10	Административное здание	Существующее
11	Центральный тепловой пункт	Существующий
12	Территория встроенного ОДО	
13	Объект дошкольного образования, объект начального и среднего общего образования	По отдельному проекту
14	Площадка отдыха для детей	
15	Площадка отдыха для взрослого населения	
16	Площадка для занятий физкультурой	
17	Открытая парковка	172 машина-места
18	Мусороборная площадка	

- Условные обозначения
- граница земельного участка (кадастровый номер 78:06:0002114:21)
 - граница этажей капитального строительства
 - здания и сооружения проектируемые
 - здания и сооружения существующие
 - зарядное устройство для электромобиля

- Сети проектируемые
- В1 — водопровод хозяйственно-питьевой, противопожарный
 - К1 — канализация бытовая
 - К2 — канализация ливневая
 - К13 — канализация дренажная
 - Т12 — теплотрасса
 - Н0 — электрокабели освещения
 - Н1 — электрокабели 0,4 кВ
 - Тел — телефонная канализация
 - О — опора освещения со светильником

- Сети, запроектированные ОАО "Инжпроект" (не входят в состав настоящего проекта)
- Т12-1 — теплотрасса (подземная прокладка в канале)
 - Пар — паропровод (подземная прокладка в канале)

К39-1.1-ПД-ПЗУ	
Многоквартирный дом с встроенно-пристроенными помещениями, гараж (автостоянка), корпус 6 (1.1 этап строительства) по адресу: Санкт-Петербург, Кожевинская линия, дом 39, корпус 5; кадастровый номер 78:06:0002114:21	
Имя, Код, Лист, Р. год, Подпись, Дата	Листов
Рук. проект: Гарасимов	05.24
Рук. вост.: Коваленко	05.24
Рук. вост.: Кузнецова	05.24
Рук. вост.: Титова	05.24
Рук. вост.: Айбур	05.24
1.1 этап строительства	Листов
Лист	7
Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения. М 1:500	000
Итого: 7 листов	000

Таблица регистрации изменений								
Изм.	Номера листов (страниц)				Всего листов (страниц) в док.	Номер док.	Подп.	Дата
	изменен- ных	заменен- ных	новых	аннулиро- ванных				
Взамен	-	Все	-	-	-	К39-1-ПЗУ		03.24
Нов.	-	-	Все	-		К39-1.1-ПД-ПЗУ		05.24