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 5 (1.2 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 5, гараж 7А

К39-1.2-ПД-ПЗУ

Изм.	№ док.	Подпись	Дата
Изм.3(Нов.)	04/24		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 ВАСИЛЬЕВСКОГО»

МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ СО ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ, ГАРАЖ (АВТОСТОЯНКА) КОРПУС 5 (1.2 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 5, гараж 7А

К39-1.2-ПД-ПЗУ

Главный инженер проекта Жаркова Е.Ю.

Изм.	№ док.	Подпись	Дата
Изм.3(Нов.)	04/24		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.1 (Взм.)	02/24		03.24
Изм.3 (Аннул.)	05/24		05.24

Санкт-Петербург
2024 г.

Разрешение		Обозначение	К39-1.2-ПД-ПЗУ	
04/24		Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями, гараж (автостоянка). Корпус 5 (1.2 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 5, гараж 7А	
Изм.	Лист	Содержание изменения	Код	Примечание
Нов.	Все	- Изменение объемно-планировочных решений корпуса 5. - Исключение подземной автостоянки. Устройство отдельностоящего наземного четырехэтажного закрытого гаража. - Изменение внутренних планировочных решений корпуса 5. - Изменение схемы планировочной организации земельного участка.	3	

Согласовано

Н. контр.

Изм. Внес.	Клишина		05.24		Лист	Листов
Составил	Клишина		05.24			
ГИП	Жаркова		05.24			
Проверил	Горшков		05.24			

Содержание тома

1. Пояснительная записка

1.1 Исходные данные 3

1.2 Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства 3

1.3 Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка 5

1.4 Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ землепользования 6

1.5 Обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительными и техническими регламентами либо документами об использовании земельного участка 6

1.6 Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства 11

1.7 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 11

1.8 Описание организации рельефа вертикальной планировкой 12

1.9 Дорожное строительство 12

1.10 Описание решений по инженерному обеспечению объекта капитального строительства 11

1.11 Описание решений по благоустройству и освещению территории 12

1.12 Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства 13

2. Чертежи

2.1 Перечень чертежей. М 1:1 14

2.2 Ситуационный план. М 1:2000 15

2.3 Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500 16

2.4 Схема планировочной организации земельного участка. 1.1 этап строительства. М 1:500 17

2.5 Схема организации рельефа. М 1:500 18

2.6 План земляных масс. М 1:500 19

2.7 План благоустройства. М 1:500 20

2.8 Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения. М 1:500 21

2.9 Схема движения автотранспорта. М 1:500 22

Выпущен новый том К39-1.2-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 инженер проекта Жаркова Е. Ю.

1 Пояснительная записка

1.1 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».

1.2 Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Территория проектирования жилых домов со встроенными помещениями, гаражами (автостоянками), объектом дошкольного образования и объектом начального и среднего образования площадью 10,2092 га с кадастровым номером 78:06:0002114:21

расположена в Василеостровском районе Санкт-Петербурга в сформировавшейся среде города по адресу: Василеостровский район, Кожевенная линия, д. 39, корпус 5, и ограничена:

- с запада – Кожевенной линией;
- с юга – территорией ТЭЦ-7 и далее Косой линией;
- севера – существующей застройкой и далее Большим проспектом В.О.;
- с востока – существующей застройкой и далее Детской ул.

В соответствии с Законом № 728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» от 21.12.2005, в редакции от 19.12.2018, с изменениями от 06.03.2019, участок находится в зоне Д – «Зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны».

В соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» в редакции Постановления Правительства Санкт-Петербурга № 85 от 26.02.2021 (далее ПЗЗ) участок расположен в зоне ТД1-1 – «Общественно-деловая зона многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов и исторической застройки пригородов с включением инженерной инфраструктуры», в подзоне ТД1-1_1

Согласно Закону Санкт-Петербурга №820-7 от 19.01.2009 в редакции, вступившей в силу 16.04.2023, «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» участок расположен в пределах Единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (ОЗРЗ-2). Объекты, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия, а также исторические зеленые насаждения на участке проектирования отсутствуют.

В окружающей застройке имеются объекты культурного наследия (ОКН):

- особняк Г.К. Мессонье (Кожевенная линия, д. 38, лит. А);

- комплекс построек акционерного общества «Соединительные кабельные заводы» (Сименс-Гальске) (Кожевенная линия, д. 40, лит. Д);

- «Церковь Божией Матери Милующей» (Большой пр. В.О., дом 100).

В соответствии с п. 5 п/п 9 ГПЗУ земельный участок частично расположен в границах территории объекта культурного наследия. В соответствии с письмом КГИОП №01-43-18418/23-0-1 от 31.07.2023 земельный участок расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(06)) объектов культурного наследия.

К границам участка примыкает объект культурного наследия федерального значения «Церковь Божией Матери Милующей» (Большой пр. В.О., дом 100).

Участок расположен в непосредственной близости к транспортным магистралям 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 пучиностости, 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 следует ожидать на абс. отм. 3,00 м (без учета дренажных систем).

1.3 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.

1.4 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.

1.5 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 ПТП.

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

а) от границ участков, примыкающих к улицам и проездам, до зданий с окнами – 0 метров;

б) от границ смежных земельных участков до всех стен с окнами – не менее 10 метров;

в) от границ смежных участков до стен без окон и проемов – менее 10 метров.

Максимальная высота зданий на территории участка:

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.

Таким образом – проектируемая жилая застройка является внутриквартальной в том числе для этапа 1 (корпусов 5,6) и в соответствии с регламентом ОЗРЗ-2 и Приложением 2 к Режимам ПЗЗ (Картой высотного регулирования на территории объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах) имеет высотные параметры 33 /36 м,

где 33 м - высота проектируемого здания от поверхности земли до карниза,

36 м - высота здания от поверхности земли до наивысшей точки (с учетом акцента).

По проекту основная высота корпусов от планировочной отметки земли до парапета 32,55 м.

Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения: - не устанавливается

Коэффициент использования территории: - не устанавливается.

Минимальная площадь озеленения территории:

Для вида разрешенного использования среднеэтажная и многоэтажная жилая застройка (2.5 и 2.6) минимальный процент озеленения земельного участка должен составлять не менее 20% от площади участка, но не менее 15 квадратных метров на участок.

Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта:

В соответствии с требованиями ПЗЗ для вида разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (2.6)» с учетом расположения в зоне ОЗРЗ-2, минимальное количество машино-мест в границах участка должно составлять 1 машино-место на 120 м^2 общей площади квартир и 1 машино-место 70 м^2 встроенных помещений (код 4.1).

Минимальное количество мест для хранения велосипедного транспорта:

В соответствии с требованиями ПЗЗ для вида разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (2.6)» минимальное количество веломест в границах участка должно составлять 1 место на 280 м^2 общей площади квартир и 1 веломесто 100 м^2 встроенных помещений (код 4.1).

Проектные решения обеспечивают соблюдение всех нормируемых параметров в соответствии с действующим ПЗЗ.

Проектируемый комплекс представляет собой два ряда жилых домов со встроенными помещениями, объединенных пространством бульвара, запроектированного по оси квартала. С западной стороны бульвар заканчивается благоустроенной аванзоной вдоль Кожевенной линии, с восточной стороны бульвар 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.

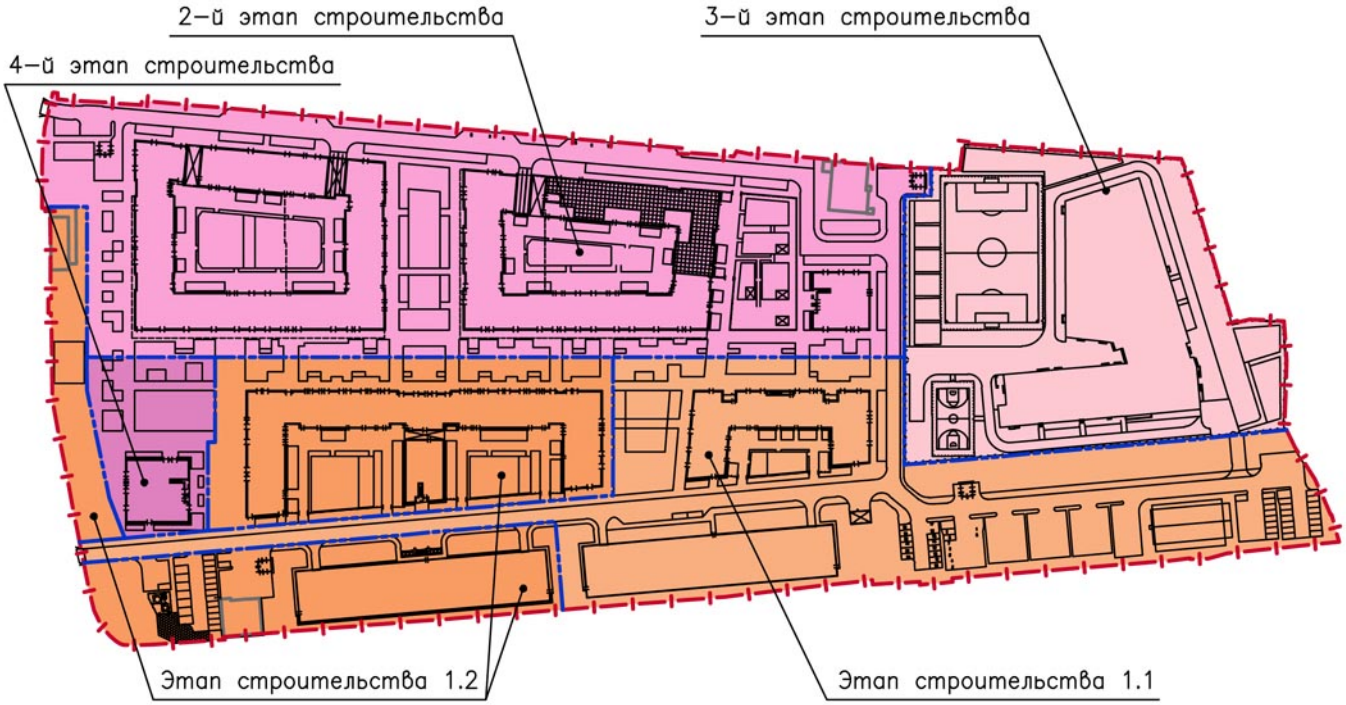
В этап 1.1 входит строительство жилого корпуса 6, наземного гаража 7Б, отдельно стоящей БКТП, открытых парковок вдоль южного проезда (напротив территории объекта начального и среднего образования на 690 мест).

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 1.2

В общей композиции застройки участка корпус 5 и гараж 7А, относящиеся к 1.2 этапу строительства, располагаются на территории, ограниченной центральным общественным пешеходным пространством, территорией ТЭЦ-7, корпусом 6 и гаражом 7Б 1.2 этапа строительства и 4 корпусом 4 этапа строительства.

Корпус 5 – 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.

Корпус 5 – сложной формы 10-этажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения на первом этаже. Два этажа центральной части дома занимает офис врача общей практики для приема взрослого и детского населения. Входы в офис врача запроектированы с торца секции, обращенной в сторону проезда. Входы в жилую часть дома организованы со стороны дворов, во встроенные помещения

– со стороны бульвара.

Три секции, перпендикулярные к основной части дома, образуют два полузамкнутых двора. Во дворах, вдоль секций, организован проезд для пожарных машин. В центральных частях дворов запроектированы две площадки для взрослого населения, площадка для отдыха и игр детей и площадка для занятий физкультурой. От автомобильного проезда площадки отделены газоном.

Входы во встроенные помещения 1 этажа организованы с аванплощади и бульвара, в жилые секции – со стороны дворов, входы/выходы из подземного этажа с внеквартирными хозяйственными кладовыми жильцов – со стороны дворовой части.

В составе корпуса:

- жилая часть – квартиры;
- жилая часть – МОП, вестибюльные группы, колясочные, ЛЛУ;
- встроенные помещения (код 4.1 «деловое управление»);
- встроенные помещения (код 3.4.1 «амбулаторно-поликлиническое обслуживание») -ОВОП;
- Встроенные помещения (код 4.4 «магазины»)

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

Входы в жилые помещения организованы с дворовой территории, во встроенные помещения – с внешнего периметра корпуса.

Главным фасадом корпус обращен в сторону бульвара.

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 7А – 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 подтверждаются 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**.**

1.6 Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Таблица 1

В квадратных метрах

Наименование	Количество	Примечания
Площадь участка в границах землепользования	102092,00	
Площадь участка в границах этапа 1.2	21216,00	
Площадь застройки по первому этажу:	7030,00	
жилой корпус	4038,00	
наземный гараж закрытого типа	2422,00	
площадка под размещение ТП	28,00	
РТП (существующая)	286,00	
ЦТП (существующая)	256,00	
Площадь твердых покрытий:	7789,00	
асфальтобетонное покрытие	1480,00	
плиточное покрытие, в т.ч.:	6309,00	
плиточное покрытие под нависающими	74,00	
Площадь озеленения:	6471,00	
газон	5426,00	
щебеночно-набивное покрытие	1045,00	

1.7 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

Планировка территории решена с учетом существующих отметок проезжей части Кожевенной линии, отметок рельефа окружающей застройки и планировочных отметок этапа 1.1.

В связи с размещением проектируемого жилого комплекса в окружении сложившейся застройки изменений инженерно-геологических условий не ожидается.

Существующие здания и сооружения, попадающие под пятно застройки, разбираются. Инженерные коммуникации демонтируются и частично выносятся. Существующие тепловые сети на опорах перекладываются в землю в пределах участка проектирования.

На основании технического отчета по результатам инженерно-экологических изысканий, выполненного АО «МегаМейд», по токсилогическим показателям грунты относятся к V классу опасности – практически неопасные грунты в соответствии с

критериями, утвержденными приказом МПР РФ № 536 от 04.12.2014 года.

По санитарно-бактериологическим и санитарно-паразитологическим показателям, согласно СанПиН 1.2.3685-21, почвы относятся к категории «чистая».

По санитарно-химическим показателям грунты на участке соответствуют категории «чистая» и «допустимая». Излишки грунта, образующиеся при проведении земляных работ на объекте, могут быть использованы Заказчиком на других объектах, находящихся в его собственности.

1.8 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 корпуса 5.

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

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

1.9 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 КбртГП6 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.

1.10 Описание решений по инженерному обеспечению объекта капитального строительства

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

1.11 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: 4243,20 м^2.

По проекту площадь озеленения составляет 6471,00 м^2 (30,50%).

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.

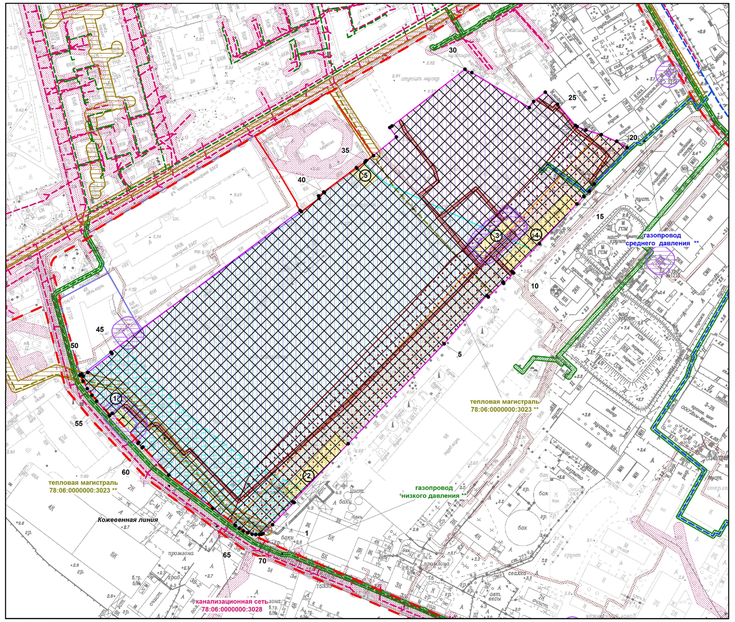
На площадках для занятий физкультурой устанавливаются спортивные снаряды и организуются спортивные площадки (настольный теннис, бадминтон, волейбол и др.). На площадках отдыха устанавливаются скамьи, вазоны, игровое детское оборудование. Вокруг всех площадок также устанавливаются светильники.

В темное время суток вся территория проектируемого комплекса освещена.

1.12 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.

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



Условные обозначения:

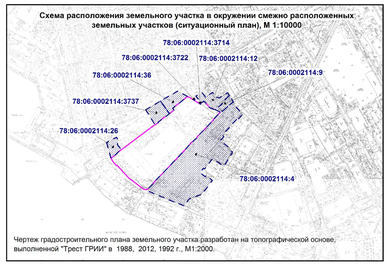
- границы земельного участка с кадастровым номером 78:06:0002114:21
- 1-5 - объекты капитального строительства в границах участка **
- границы, в пределах которых разрешается строительство (реконструкция) объектов капитального строительства при условии выполнения требований к отступам стен зданий, строений, 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 фронт, 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 теплоэлектроцентрали (ТЭЦ-7) филиала «Невский» ПАО «Территориальная генерирующая компания №1» (ПАО "ТГК-1"), расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, В.О. Кожевенная линия, дом 33 *

(*) *указано в соответствии с выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости от 14.08.2023г. № КУВИ-001/2023-185216395*

Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план), М 1:10000



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)

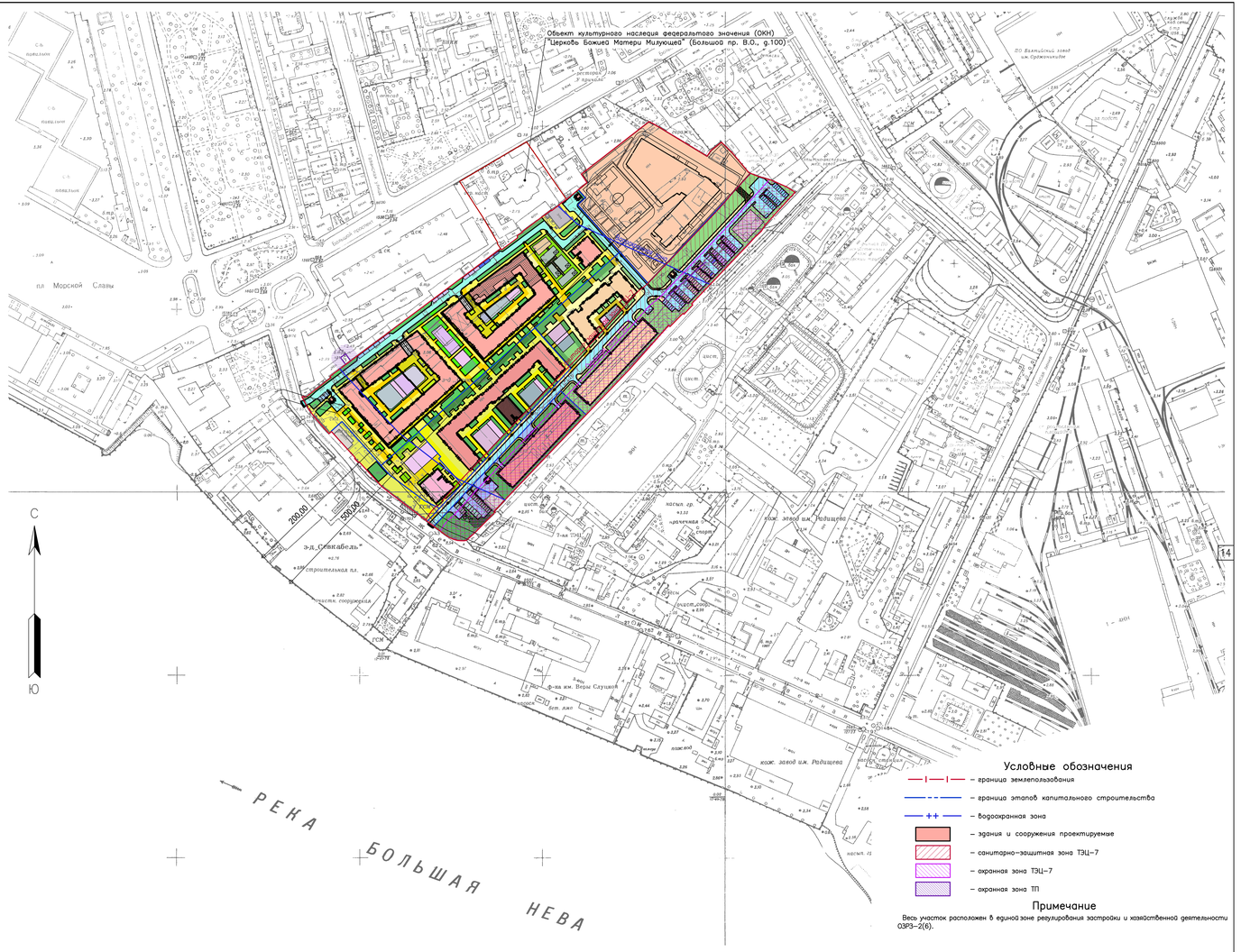
- охранная зона тепловых сетей **
- охранная зона газораспределительной сети **
- охранная зона подземных кабельных линий электропередачи **
- охранная зона канализационных сетей **
- охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений **
- территория объекта культурного наследия федерального значения "Церковь Божией Матери Милующей" **

Ценные элементы планировочной структуры:

- историческое межевание
- улицы: Кожевенная 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).

						К39-1.2-ПД-ПЗУ
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями, гараж (автостоянка). Корпус 5 (1.2 этап строительства) по адресу: Санкт-Петербург, Кожевенная линия, дом 39, корпус 5, кадастровый номер 78:06:0002114:21
Разработал		Клишина			05.24	1.2 этап строительства — Стадия: П; Лист: 2; Листов:
Проверил		Гершиов			05.24	
ГИП		Жарова			05.24	
						Ситуационный план М 1:2000 — ООО «ЛЕГЕНДА ДОМ»

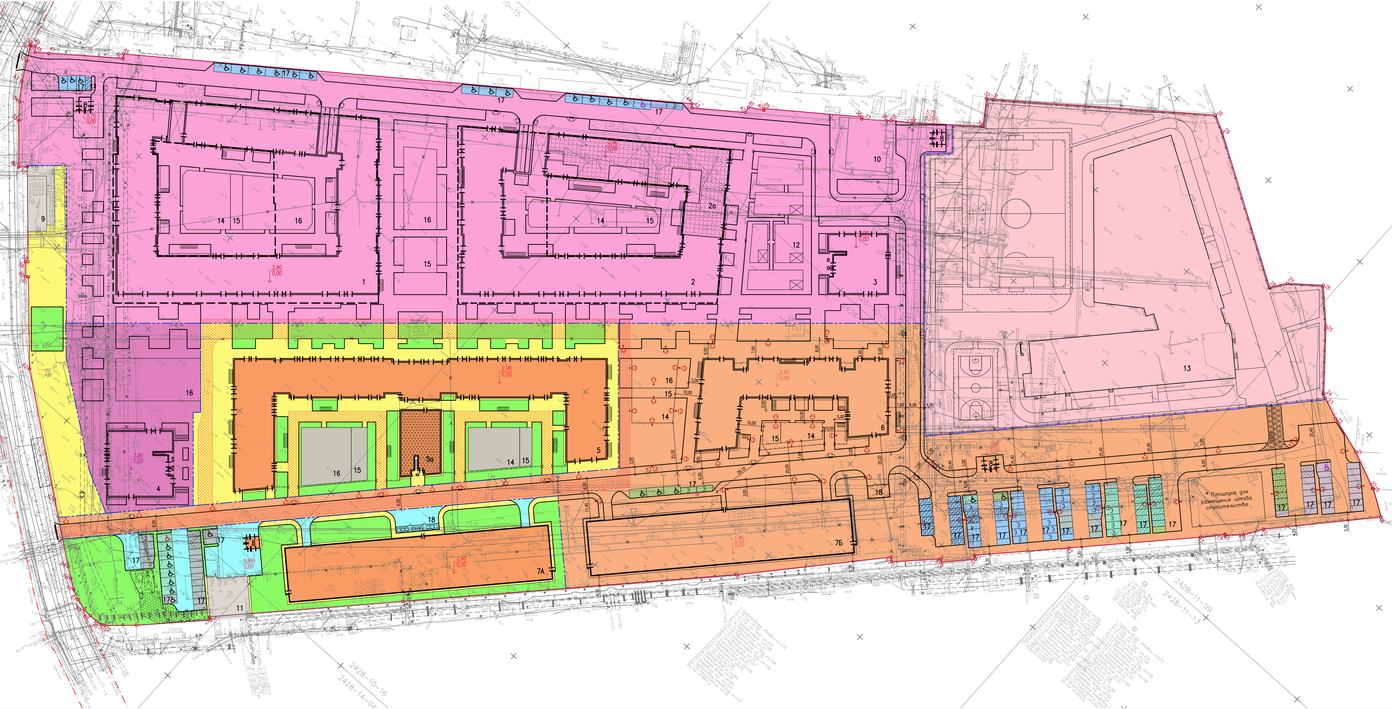
Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Мешки-мешки для бытовых отходов
1 мешок-мешок
2 мешок-мешок
3 мешок-мешок
4 мешок-мешок
5 мешок-мешок
6 мешок-мешок
7 мешок-мешок
8 мешок-мешок
9 мешок-мешок
10 мешок-мешок
11 мешок-мешок
12 мешок-мешок
13 мешок-мешок
14 мешок-мешок
15 мешок-мешок
16 мешок-мешок
17 мешок-мешок
18 мешок-мешок
19 мешок-мешок
20 мешок-мешок
21 мешок-мешок
22 мешок-мешок
23 мешок-мешок
24 мешок-мешок
25 мешок-мешок
26 мешок-мешок
27 мешок-мешок
28 мешок-мешок
29 мешок-мешок
30 мешок-мешок
31 мешок-мешок
32 мешок-мешок
33 мешок-мешок
34 мешок-мешок
35 мешок-мешок
36 мешок-мешок
37 мешок-мешок
38 мешок-мешок
39 мешок-мешок
40 мешок-мешок
41 мешок-мешок
42 мешок-мешок
43 мешок-мешок
44 мешок-мешок
45 мешок-мешок
46 мешок-мешок
47 мешок-мешок
48 мешок-мешок
49 мешок-мешок
50 мешок-мешок
51 мешок-мешок
52 мешок-мешок
53 мешок-мешок
54 мешок-мешок
55 мешок-мешок
56 мешок-мешок
57 мешок-мешок
58 мешок-мешок
59 мешок-мешок
60 мешок-мешок
61 мешок-мешок
62 мешок-мешок
63 мешок-мешок
64 мешок-мешок
65 мешок-мешок
66 мешок-мешок
67 мешок-мешок
68 мешок-мешок
69 мешок-мешок
70 мешок-мешок
71 мешок-мешок
72 мешок-мешок
Контейнер для крупногабаритных отходов
Контейнер для крупногабаритных отходов
Контейнер для крупногабаритных отходов



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"

Примечания:

1. Работы выполнены ООО "ЛенСтройГеология" по уведомлению 14863-23 от 05.09.23г. Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга.
2. ООО "ЛенСтройГеология" проводит работы на основных участках
3. Геодезическая организация: Ассоциация "Инженерный изыскания в строительстве" СРО "АИИС", № 01-И-ГС064-3 от 06 декабря 2013 г., Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выданное Российским союзом инженеров-изыскателей.
4. При проведении земляных работ выявлены предсуществующие инженерные коммуникации.
5. Подземные сооружения, не имеющие выхода на поверхность, нанесены по данным полевого обследования и исполнительным чертежам.
6. Система координат — местная 1964 г.
7. Система высот — Балтийская 1977 г.
8. Экспликация находится подземных сооружений составлена полуинвентарно.

Санкт-Петербург Общество с ограниченной ответственностью "ЛенСтройГеология"			
Заказчик: ООО "АРТПОР" Объект: Многоэтажные дома со встроенно-пристроенными помещениями, гаражи (автостоянки), объекты социально-культурного и коммунального назначения, объекты образования (детсады, спецдетсады) 1.1, 1.2, 1.3 Адрес: г.СПб, Адмиралтейский, ул.Ф. К. Салова			Для служебного пользования Шифр 78-ИГДИ-2026 Инв.№ 2026
Перечень: для проектирования			Предварительное 08.23-25 от 05.09.2023г.
План составлен по материалам съемки на сентябрь 2023года		Лист	Листов
		1	1
Масштаб: 1:500	Система координат — Местная 1964г. Система высот — Балтийская 1977г.		
Гл.инженер	Мурзин И.А.	Подпись	Дата
Нач.партии	Погорелов Д.Ю.		
Инж.геолог	Погорелов Д.Ю.		Декабрь 2023

ПОДПИСАНО ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат номер Издатель: 1A0B0BA5C9000A0B0C5A0400220CA3B, Казначейство России, ул. Якубовича,д.16, Москва, 7710568760, 1047707010030, Большой Черкасский переулок, дом 9, строение 1,г. Москва, RU, Казначейство России
Действителен с 17.03.2023 14:49:00 UTC+03 до 09.06.2024 14:49:00 UTC+03
Владелец: Гетерия Александр Васильевич, RU, г. Санкт-Петербург, первый заместитель председателя комитета по строительству
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ, 1178158043, 7811269180001, a.hetereia@spb.gov.ru,fn, Александр Васильевич, Гетерия, Первый заместитель
Время подписания: 20.01.2024 11:39:24 UTC+03
Хэш подписанных данных: 00 2B 3E 03 d8 C0 6a 43 5c 7a 3e 4 50 13 58 2d 5d 5d 5a 0b 00 42 12 00 77 ae 9c ce ae 47 47 90 ae

Условные обозначения

- граница земельного участка (кадастровый номер 78:06:0002114:21)
- красные линии, определенные в составе проекта детальной планировки территории в квартале Адмиралтейского района, утвержденного 17.02.1965 №1135 (координаты характерных точек не определены)
- граница этапов капитального строительства
- 1.1 этап строительства
- здания и сооружения проектируемые (1.2 этап строительства)
- 2 этап строительства
- участок объекта п.п.1.3 (3 этап строительства)
- 4 этап строительства
- водопроницаемое покрытие
- плиточное покрытие
- щебенчато-набивное покрытие
- газон
- машино-места стандартные (5,30м×2,50м)
- специализированное место для автотранспорта инвалида на кресле-коляске (6,00м×3,60м)
- специализированное место для автотранспорта инвалида на кресле-коляске для скорой бесплатной помощи (6,00м×3,60м)
- специализированное место для автотранспорта инвалида на кресле-коляске для беременных МОД (6,00м×3,60м)
- специализированное место для автотранспорта инвалида на кресле-коляске для объекта социального и бытового обслуживания (6,00м×3,60м)
- машино-места для инвалидов категории М1...М3 (5,30м×2,50м)
- машино-места для электромобилей (6,00м×3,00м или 6,50м×2,50м при размещении параллельно их проезду, брать максимум)
- места для хранения велосипедного транспорта (1,50м×0,70м)
- место проезда пожарных машин
- пандус барьерный
- газон-укрепленная площадка
- опора освещения со светильником
- электрозарядное устройство для электромобилей
- ограждение из металлических сетчатых панелей (H=1,80 м), борта с козырьком
- машино-места для этапа 1.1
- машино-места для этапа 1.2
- машино-места для второго этапа
- машино-места для третьего этапа
- машино-места для четвертого этапа

Расчет вместимости автостоянок

Наименование	Корп. 5	Код цвета	Нормативные требования (п.11б) прил.8 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга №5 от 28.02.2013 г.
Площадь квартир, м²	24584,00	2.6	1 машино-место на 70 м² общей площади квартиры
Площадь встроенных помещений, м²	2112,53	2.5, 4.1	1 машино-место на 70 м² общей площади помещения
Площадь встроенных магазинов, м²	240,00	4.4	для магазинов от 100 м² общей площади 1 машино-место на каждые 5 рабочих мест
Офис: бронь общего пользования	32 раб., 35 места	2.4.1	1 машино-место на 10 рабочих мест
По проекту			
Количество машино-мест, б. м.ч.:	243		
на открытых парковках	30		12,5% от общего количества машино-мест
для МГН категорий М1-М4 (Ковез)	24		10% от общего количества машино-мест
для МГН категории М4 (на кресле-коляске)	8		30% от количества машино-мест для МГН
для электромобилей	15		1 машино-место на 100 м² общей площади стоянки
По проекту			
Количество машино-мест в границах этапа	327		
Необходимое количество машино-мест:	220		
на открытых парковках	7		
5 наземных парках	213		
Избыток машино-мест:	107		
5 наземном парке этапа	86		
на открытых парковках этапа	21		
Количество машино-мест вне границ этапа:	24		
на открытых парковках этапа 1.1	24		
Количество машино-мест для этапа:	244		
на открытых парковках	31		
5 наземных парках	213		
для МГН категорий М1-М4 (Ковез)	24		
для МГН категории М4 (на кресле-коляске)	8		
для электромобилей, б. м.ч.:	15		
на открытых парковках этапа 1.1	4		
5 наземном парке этапа 1.1	3		
5 наземном парке этапа 1.2	8		

Расчет количества мест для хранения велосипедного транспорта

Наименование	Корп. 5	Код цвета	Нормативные требования (п.11.1) прил.8 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга №5 от 28.02.2013 г.
Площадь квартир, м²	19841,00	2.6	1 место на 280 м² общей площади квартиры
Площадь встроенных помещений, м²	2112,53	2.5, 4.1	1 место на 100 м² общей площади встроенных помещений
Количество мест по расчету	111		
Количество мест по проекту:	111		
на открытых площадках	111		

Расчет озеленения

Наименование	Ед. изм.	Корп. 5	Код цвета	Нормативные требования (п.13 прил.8 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга №5 от 28.02.2013 г.
Площадь участка	м²	21216,00	2.6	20% земельного участка
Минимально допустимая площадь озеленения	м²	4243,20		
По проекту				
Площадь озеленения по проекту:	м²	6471,00		
газон	м²	5426,00		
щебенчато-набивное покрытие	м²	1045,00		

Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Корпус 1. Жилой дом с подземной автостоянкой	121 машино-места
2	Корпус 2. Жилой дом с подземной автостоянкой	92 машино-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 брони общего пользования	
6	Корпус 6. Жилой дом	
7А	Наземный паркинг закрытого типа	На 299 машино-мест
7Б	Наземный паркинг закрытого типа	На 299 машино-мест
8	Площадка под размещение трансформаторной подстанции	4 сооружения
9	Распределительная трансформаторная подстанция (РТП)	Существующее
10	Административное здание	Существующее
11	Центральный тепловой пункт	Существующий
12	Территория встроенных 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 машино-места
18	Мусоросборная площадка	

Ведомость основных показателей

Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
Площадь участка в границах землеизлазания	м²	102092,00	
Площадь этапа строительства 1.2	м²	21216,00	
Площадь застройки по первому этажу:	м²	7030,00	
жилой корпус	м²	4038,00	
наземного паркинга закрытого типа	м²	2422,00	
площадка под размещение ТП	м²	28,00	
РТП	м²	286,00	
ЦТП	м²	256,00	
Площадь твердых покрытий:	м²	7789,00	
водопроницаемое покрытие	м²	1480,00	
плиточное покрытие	м²	6309,00	
плиточное покрытие под набивающимся частями	м²	74,00	
Площадь озеленения :	м²	6471,00	
газон	м²	5426,00	
щебенчато-набивное покрытие	м²	1045,00	

Расчет площадок

Наименование	Ед. изм.	Корп. 5	Примечание
Площадь квартир	м²	24584,00	
Количество проживающих	чел.	878	1 человек на 28,00 м²
По проекту			
Площадка отдыха для детей	м²	351,00	0,40 м² на человека
Площадка отдыха для взрослого населения	м²	88,00	0,10 м² на человека
Площадка для занятий физкультурой	м²	438,00	0,50 м² на человека
			По проекту
Площадка отдыха для детей	м²	1 306,00	
Площадка отдыха для взрослого населения	м²	221,00	
Площадка для занятий физкультурой	м²	469,00	

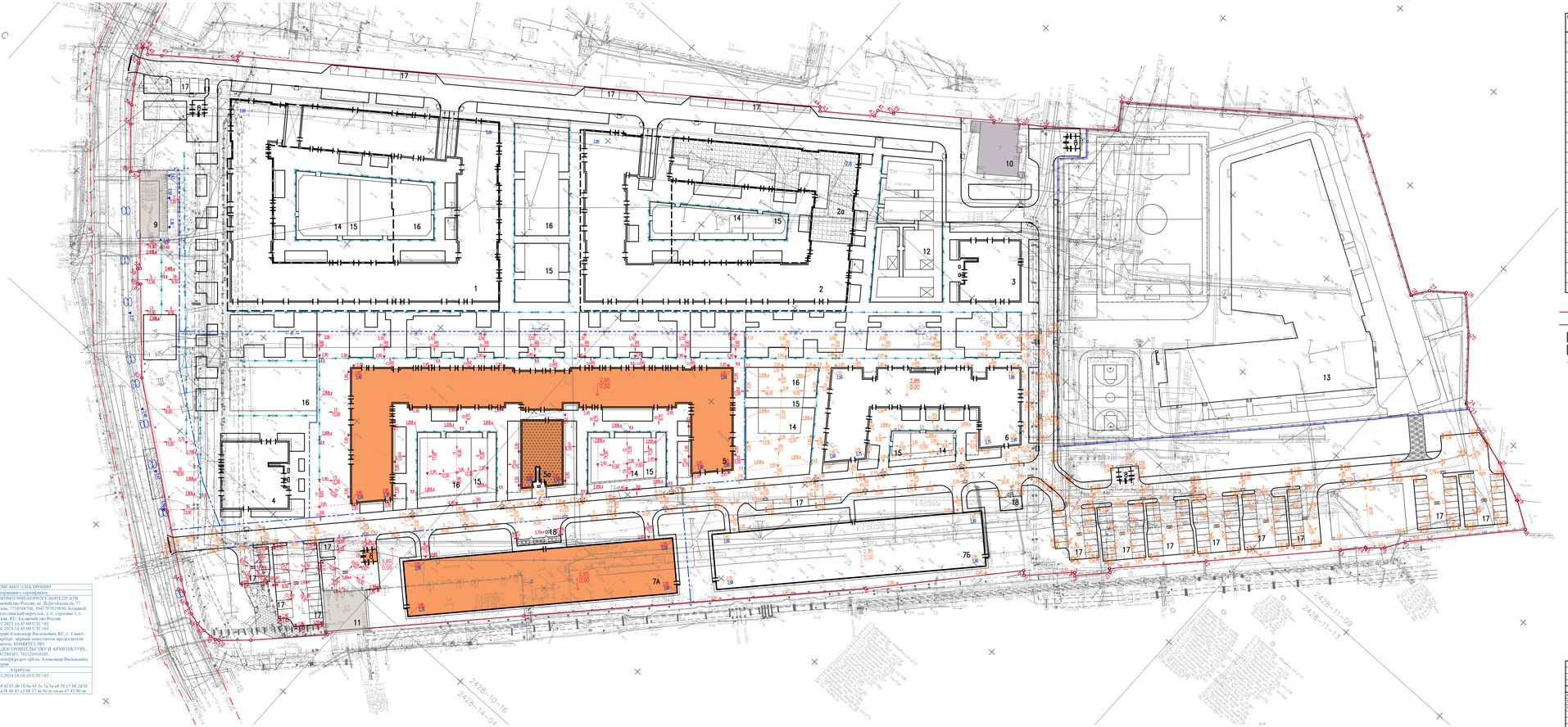
						КЗФ—1.2—ПД—ПЗУ	
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата	Жилой многоэтажный дом со встроенно-пристроенными помещениями, гараж (автостоянка), Корпус 5 (1.2 этап строительства) по адресу: Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, квартал 14-17, кадастровый номер 78:06:0002114:21	
Разработал	Кашкина				05.24	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Ларионов				05.24	1.2 этап строительства	П	3-6
Гип	Мурзин				05.24			
Нач.	Жданова				05.24	Схема планировочной организации земельного участка. 1.2 этап строительства. М 1:500	ООО «ЛЕГЕНДА ДОМА»

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.



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"

Примечание

1. Работа выполнена ООО "ЛенСтройГеология" по уведомлению 74563-23 от 05.09.23г Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга.
2. ООО "ЛенСтройГеология" проводит работы на основании членства в Саморегулируемой организации "Ассоциация "Инженерные изыскания в строительстве" ("СРО "АИИС", "Г-01-И-10364-3 от 06 декабря 2013 г., регистрационный номер члена в едином реестре СРО 654)
3. При проведении земляных работ выдать представителей эксплуатирующих организаций для уточнения местоположения подземных коммуникаций.
4. Подземные сооружения, не имеющие выхода на поверхность, нанесены по данным полевого обследования и исполнительным чертежам.
5. Система координат – местная 1964 г.
6. Система высот – Балтийская 1977 г.
7. Экспликация каталогов подземных сооружений составлена попланшетно.

Санкт-Петербург Общество с ограниченной ответственностью "ЛенСтройГеология"		
Заказчик: ООО "МЕГАПОЛИС" Объект: «Многоквартирные дома со встроенно-пристроенными помещениями, гараж (автостоянка), объект дошкольного образования, объекты начального и среднего образования (этапы строительства 1.2,3,4)» Адрес: г.СПб, Жеребёнок аллея, д.89, к.5		Для служебного пользования Шифр 78-ИГИ-2098 Инв. № 2098
Изучены: для проектирования		Утверждаемые 4863-23 от: 05.09.2023г.
План составлен по материалам съемки на сентябрь 2023года	Лист 1	Листов 1
Масштаб: 1:500	Система координат – Местная 1964г.	
	Система высот – Балтийская 1977г.	
Приложение: Экспликация каталогов		
Гл. инженер	Куцев И.А.	Подгурский И.В.
Ведущий инженер	Ведуров Д.Д.	Дементьев М.В.

ПОДПИСАНО ЭЛЕКТРОННО

Информация о сертификате

Серийный номер	1A0B0B4C9000A0B0000C5A6A5E22CA3B
Издатель	Казначейство России, ул. Якубовича пл, 77 Москва, 7710568760, 1047797019830, Большой Тяпуговский переулок, д. 8, строение 1, г. Москва, RU, Казначейство России
Действителен с Действителен до Владелец	15.01.2023 14:45:00 UTC+03 07.06.2024 14:45:00 UTC+03 Ведуров Александр Васильевич, RU, г. Санкт-Петербург, ГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБЩЕСТВО ПРЕДСЕДАТЕЛЯ Комитета, КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ, 1178158065, 7812009010, a.letov@kga.gov.spb.ru, Александр Васильевич, Ведуров
	Атрибуты
Время подписания	29.01.2024 18:58:24 UTC+03
Хэш подписанных данных	04 20 bf 03 d0 10 6a 43 3c 7a 3a a4 50 15 b8 2d bf 3d 5a f8 8b 43 c2 06 57 ac 8e ec ea a4 47 43 06 ea

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Корпус 1. Жилой дом с подземной автостоянкой	121 машино-места
2	Корпус 2. Жилой дом с подземной автостоянкой	92 машино-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 брана общей практики	
6	Корпус 6. Жилой дом	
7А	Наземный паркинг закрытого типа	На 299 машино-мест
7Б	Наземный паркинг закрытого типа	На 299 машино-мест
8	Площадка под размещение трансформаторной подстанции	4 сооружения
9	Распределительная трансформаторная подстанция (РТП)	Существующие
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 машино-места
18	Мусороборная площадка	

Условные обозначения

- граница земельного участка (кадастровый номер 78:06:0002114:21)
- граница этапов капитального строительства
- здания и сооружения проектируемые (1.2 этап строительства)
- здания и сооружения существующие
- водоотводная лоток
- водоприемная воронка
- дождеприемный колодец
- 2,00 — проектные отметки поверхности земли этапа 1.1
- 2,00 — проектные отметки поверхности земли этапа 1.2
- 2,00 — существующие отметки высоты поверхности

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата	К39-1.2-ПД-ПЗУ		
						Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями, гараж (автостоянка), корпус 5 (1-2 этап строительства) по адресу: Санкт-Петербург, Жеребёнок аллея, дом 89, корпус 5, кадастровый номер 78:06:0002114:21		
Разработал	Клишина				05.24	1.2 этап строительства	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Гаршин				05.24		П	4	
ГИП	Жарова				05.24				
						Схема организации рельефа М 1:500	ООО «ЛЕГЕНДА ДОМ»	

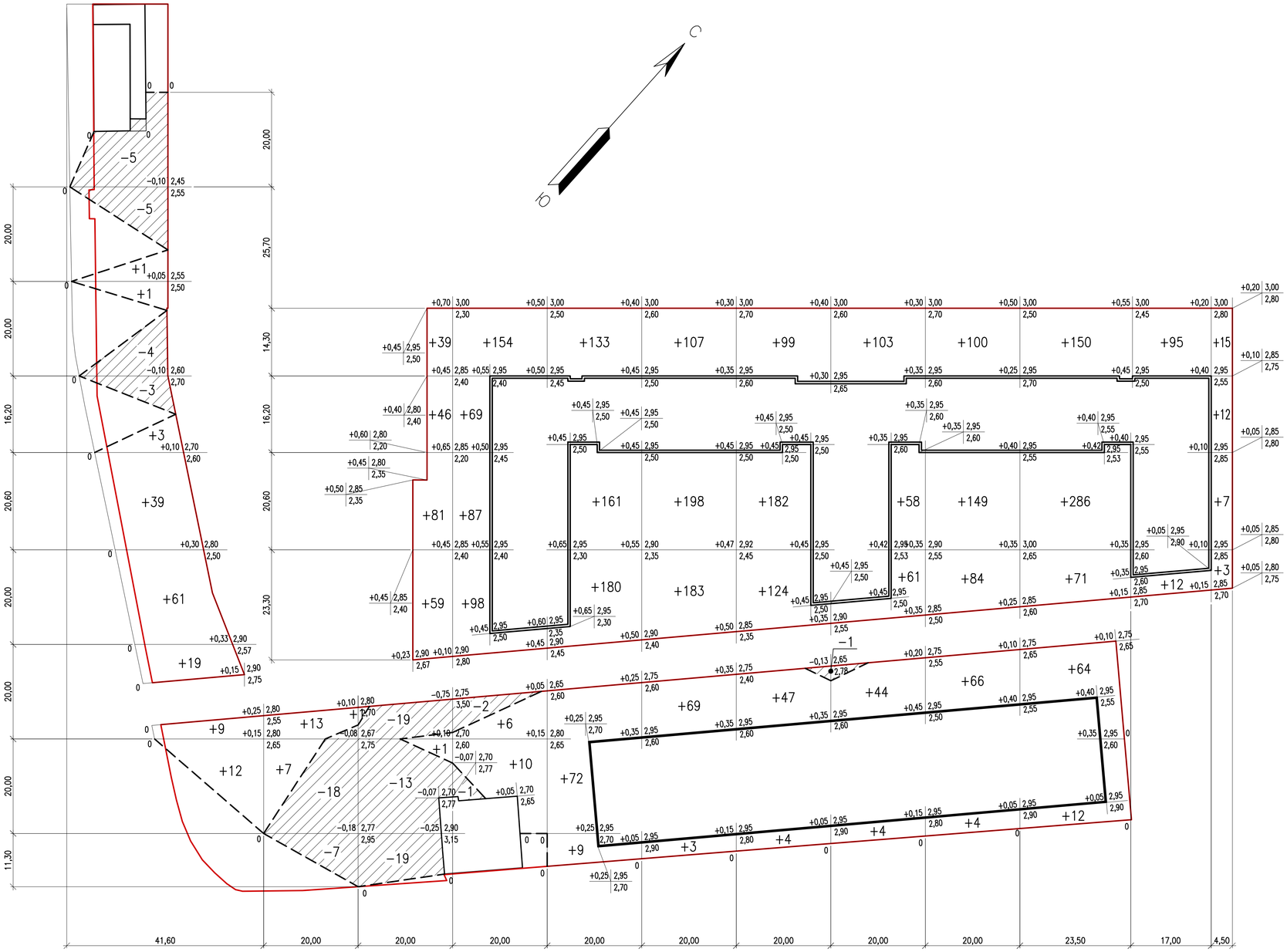
Формат А2х4

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.



Итого, м³	Насыпь (+)	+145	+20	+226	+424	+555	+560	+456	+270	+403	+583	+107	+37	Всего, м³ +3785
	Выемка (–)	–17	–25	–51	–3				–1					–97

Согласовано:

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата
Разработал	Клишина				05.24
Проверил	Горшков				05.24
ГИП	Жаркова				05.24

К39–1.2–ПД–ПЗУ

Многоквартирный дом со встроенно–пристроенными помещениями, гараж (автостоянка). Корпус 5 (1.2 этап строительства) по адресу: Санкт–Петербург, Кожевенная линия, дом 39, корпус 5, кадастровый номер 78:06:0002114:21

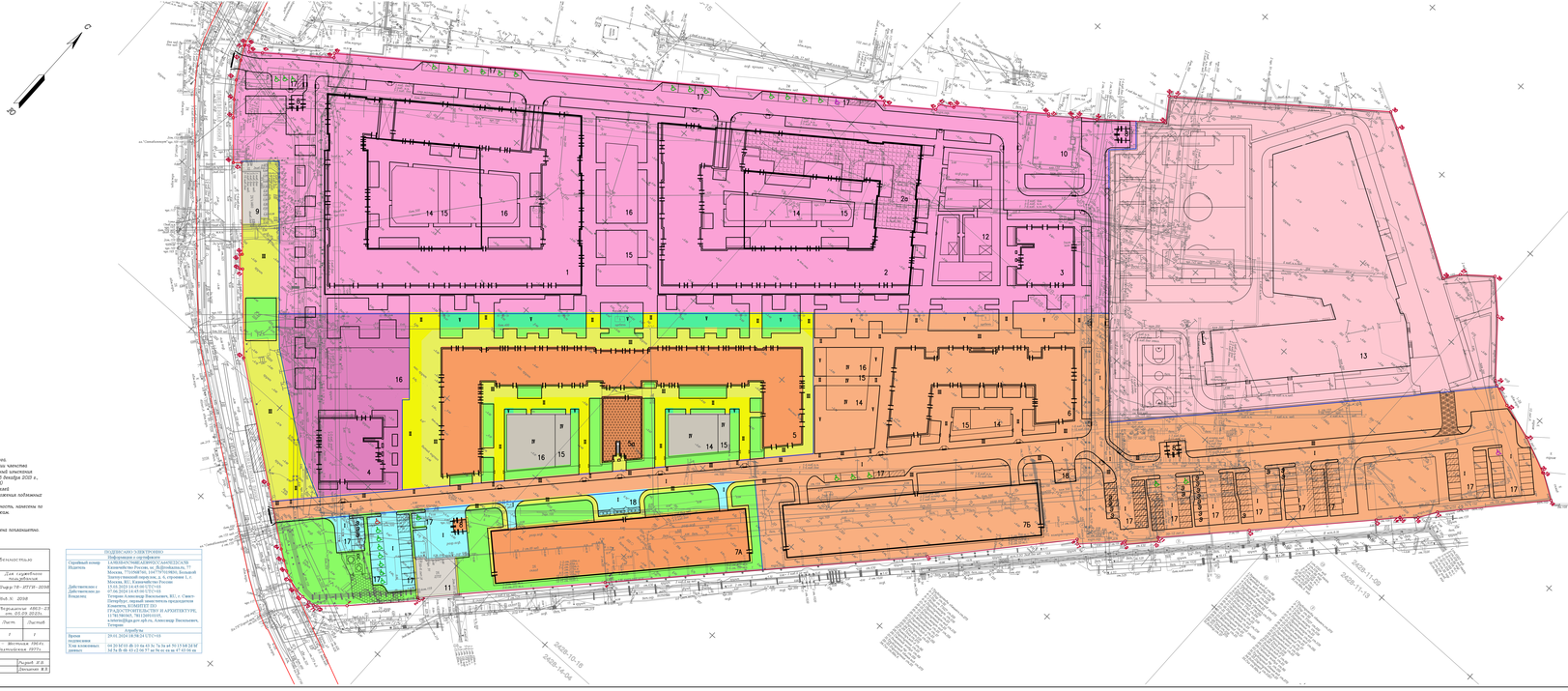
1.2 этап строительства

Стадия	Лист	Листов
П	5	

План земляных масс
М 1:500

ООО «ЛЕГЕНДА ДОМ»

Формат А1



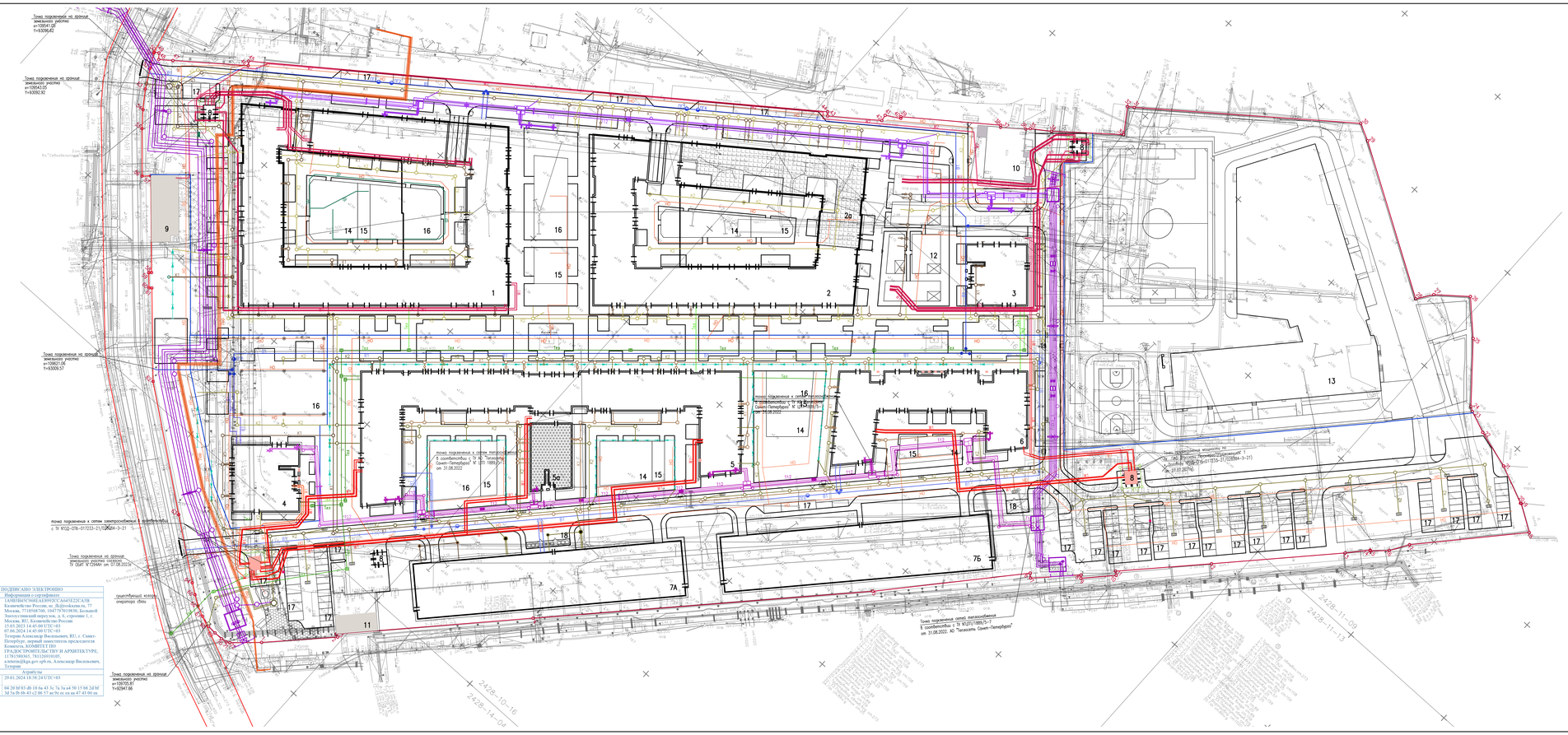
Предусмотреть охранные зоны геодезических пунктов согласно Постановлению Правительства РФ от 21.08.2019г. №1080 "Об охранных зонах пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети"

Примечание:

1. Работы выполнены ООО "ЛенСтройГеология" по требованиям №480-ЗП от 05.08.20г. Заказчика по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга.
2. ООО "ЛенСтройГеология" проводит работы на основании свидетельства о Саморегулируемой организации "Ассоциация "Инженерный комплекс в строительстве" СРО "ЗЕФЕС" № СЗ-ЗП-ИК0064-3 от 06 декабря 2019 г., Свидетельство номер члена саморегулируемого организации СРО-Строителей 0.3. При проектных изменениях работ заказчик, проектировщик, эксплуатирующие организации для уточнения местоположения подземных коммуникаций.
4. Подземные сооружения, не имеющие выхода на поверхность, показаны по данным полевого обследования и исполнительным чертежам.
5. Система координат - местная 1964 г.
6. Система высот - Балтийская 1977 г.
7. Экспликация всех подземных сооружений согласовано полномочно.

Санкт-Петербург Общество с ограниченной ответственностью "ЛенСтройГеология"			
Заказчик: ООО "АГПЗПР"		Для судебного использования	
Объект: Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями, парковкой (автостоянкой), объектами розничной торговли, общественного питания, спортивными объектами, объектами социального (д.2,2а) Адрес: г.СПб, Приморский район, д.95, к.1		Шифр:78-ИГДИ-2020	
		Изд.№ 2020	
Перечень: для проектирования		Изменение №03-ДО от 05.09.2022г.	
		Лист	Листов
План составлен по материалам съемки на октябрь 2020года		1	1
Масштаб: 1:500	Система координат - Местная 1964г. Система высот - Балтийская 1977г.		
Примечание: Экспликация зданий			
Гл.инженер	Мирзоев И.Х.	Подпись	Андрей И.В.
Гл.инженер	Погорелов Д.Ю.	Подпись	Дильдин В.В.

ПОДПИСАНО ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 1A5B0A9C9A8EA3B9B5C5A6AD22CA3D
Владелец: Кожемякин Роман Анатольевич, 77
Действителен с: 15.03.2021 14:45:00 UTC+03
Действителен до: 15.03.2022 14:45:00 UTC+03
Кадастровый инженер
Тетерин Александр Васильевич, ВГ, г. Санкт-Петербург, первый заместитель председателя правления ООО "ЛенСтройГеология"
СНИЛС 17038156363, 7811249101005,
a.teterin@lga.gov-spb.ru, Александр Васильевич, Тетерин
Алгоритм: ГОСТ Р 34.10-2012 256 бит
Срок подписания: 20.01.2023 08:38:24 UTC+03
Зона плановых данных: 60 20 30 103 68 110 64 63 76 76 84 50 115 88 28 87 102 74 78 48 83 42 12 66 97 ... 94 76 86 48 83 42 12 66 97 ... 94 76 86 48 83 42 12 66 97 ... 94 76 86



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"

Примечание:

1. Работа выполнена ООО "ЛенСтройГеология" по уведомлению 74863-23 от 05.09.23г. Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга.
2. ООО "ЛенСтройГеология" проводит работы на основании членства в Саморегулируемой организации "Ассоциация "Инженерные изыскания в строительстве" ("СРО "АИИС", Т-01-и-Л-10364-3 от 06 декабря 2013 г., регистрационный номер члена в едином реестре СРО 654)
3. При проведении земляных работ заказать представителей эксплуатирующих организаций для уточнения местоположения подземных коммуникаций.
4. Подземные сооружения, не имеющие выхода на поверхность, нанесены по данным полевого обследования и исполнительным чертежам.
5. Система координат – местная 1964 г.
6. Система высот – Балтийская 1977 г.
7. Экспликация колодцев подземных сооружений составлена полазметча.

Санкт-Петербург Общество с ограниченной ответственностью "ЛенСтройГеология"			
Заказчик: ООО "КОТТОН" Объект: «Многоквартирные дома со встроено-пристроенными помещениями, корпус (автостоянка), объект дошкольного образования, объект начального и среднего общего образования (этапы строительства 1,2,3,4)» Адрес: г.СПб, Жилобелкина улица, д.39, к.5		Для служебного пользования	
		Шифр 78-ИГДИ-2098	
		Инв.№ 2098	
Направлено: для проектирования		Уведомление 74863-23 от 05.09.2023г.	
План составлен по материалам съемки на сентябрь 2023года		Лист	Листов
		1	1
Масштаб: 1:500	Система координат – Местная 1964г.		
	Система высот – Балтийская 1977г.		
Приложение: Экспликация колодцев			
Гл.инженер	Ильин И.А.	Генеральный директор	Рыжий И.В.
Ведущий инженер	Петрова Д.А.	Главный геолог	Данилов Ю.В.

ПОДПИСАНО ЭЛЕКТРОННО	
Информация о сертификате	
Серийный номер Издателя	1A0B1B4A5C9001AB9B9CCA4A7E22CA3B Российская Федерация, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, Сургут, Энергостроитель переулок, д. 8, строение 1, г. Москва, ВО, Российская Федерация
Действителен с	15.03.2023 14:45:00 UTC+03
Действителен до	07.06.2024 14:45:00 UTC+03
Владелец	Тетерин Александр Васильевич, RU, г. Санкт-Петербург, Российская Федерация, Председатель Комитета, КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ, 1178190065, 7812160010, a.teterin@lga.gov.spb.ru, Александр Васильевич, Тетерин
Алгоритмы	
Время подписания	29.01.2024 18:58:24 UTC+03
Хэш исходных данных	04 20 b0 93 db 10 6a 43 3c 7a 3a a8 50 15 b6 2d bf 5d 5a 0b 6b 43 c2 06 57 ae 8e ec ea ae 47 43 06 ea

Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Применение
1	Корпус 1. Жилой дом с подземной автостоянкой	121 машино–места
2	Корпус 2. Жилой дом с подземной автостоянкой	92 машино–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 машино–места
18	Мусороосборная площадка	

Условные обозначения

- 1 – граница земельного участка (кадастровый номер 78:06:0002114:21)
- граница этапов капитального строительства
- здания и сооружения проектируемые
- здания и сооружения существующие
- зарядное устройство для электромобилей

Сети проектируемые

- В1 – водопровод хозяйственно–питьевой, противопожарный
- К1 – канализация бытовая
- К2 – канализация ливневая
- К13 – канализация дренажная
- Т12 – теплотрасса
- НО – электроприборы освещения
- W1 – электроприборы 0,4 кВ
- Тел – телефонная канализация
- – 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)

20

						К39–1.2–ПД–ПЗУ		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Многоквартирный дом со встроено–пристроенными помещениями, корпус (автостоянка), Корпус 1.2 этап строительства) по адресу: Санкт–Петербург, Жилобелкина улица, дом 39, корпус 5, кадастровый номер 78:06:0002114:21		
Разработал	Клишина				05.24	1.2 этап строительства	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Шушкой				05.24		П	7	
ГИП	Жарова				05.24				
						Общий план сетей инженерно–технического обеспечения. М1:500	ООО «ЛЕГЕНДА ДОМ»		

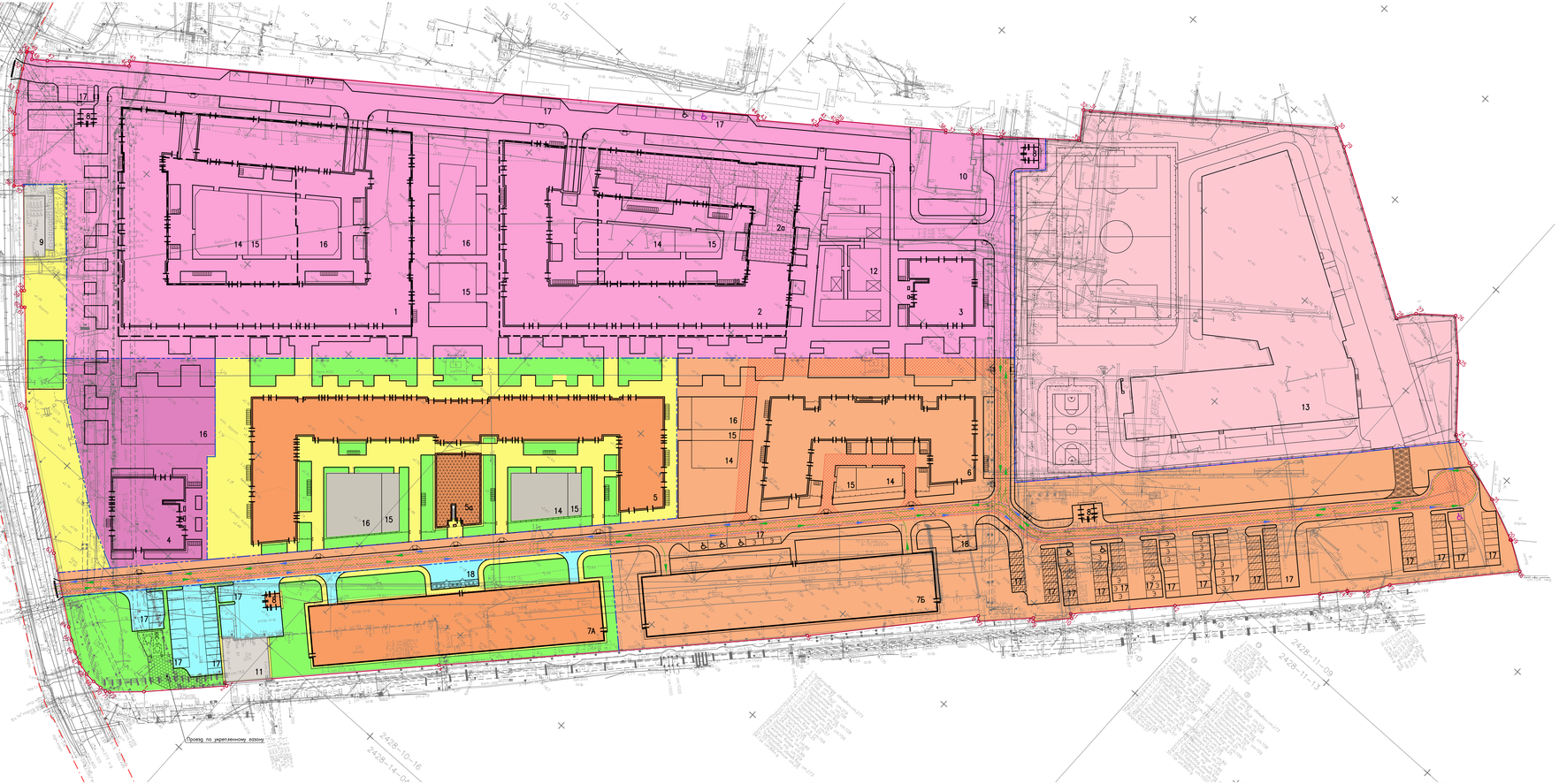
Формат А2х4

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.



Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Корпус 1. Жилой дом с подземной автостоянкой	121 машино–место
2	Корпус 2. Жилой дом с подземной автостоянкой	92 машино–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 паркинг закрытого типа	На 299 машино–мест
7Б	Наземный паркинг 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 машино–места
18	Мусороборная площадка	

Условные обозначения

- граница земельного участка (кадастровый номер 78:06:0002114:21)
- красные линии, определенные в составе проекта детальной планировки западной части Васильевского острова, утвержденного 17.02.1965 №1135 (координаты характерных точек не определены)
- граница этапов капитального строительства
- 1.1 этап строительства
- здания и сооружения проектируемые (1.2 этап строительства)
- 2 этап строительства
- участок объекта поз.13 (3 этап строительства)
- 4 этап строительства
- асфальтобетонное покрытие
- плитное покрытие
- щебенно–мебельное покрытие
- газон
- машино–места стандартные (5,30м×2,50м)
- специализированные места для автотранспорта инвалидов на кресле–коляске (6,00м×3,60м)
- специализированные места для автотранспорта инвалидов на кресле–коляске для объекта дошкольного и среднего образования (6,00м×3,60м)
- машино–места для инвалидов категорий М1...М3 (5,30м×2,50м)
- машино–места для электромобилей (6,00м×3,00м или 6,50м×2,50м при размещении параллельно оси проезда, брать тротуаром)
- места для хранения велосипедного транспорта (1,50м×0,70м)
- схема проезда пожарных машин
- газон–разгруженная площадка
- направление движения легкового автотранспорта
- направление движения грузового автотранспорта

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"

Примечание:

1. Работа выполнена ООО "ЛенСтройГеоизыск" по уведомлению 74863–23 от 05.09.23г. Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт–Петербурга.
2. ООО "ЛенСтройГеоизыск" приобрел работы на основании членства в Саморегулируемой организации "Ассоциация "Инженерные изыскания в строительстве" ("СРО "АИИС", т. 01–И–90364–3 от 06 декабря 2013 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 выхода на поверхность, нанесены по данным полевого обследования и исполнительным чертежам.
5. Система координат – местная 1964 г.
6. Система высот – Балтийская 1977 г.
7. Экспликация каждой подземной сооружения составлена поплощадно.

Санкт–Петербург Общество с ограниченной ответственностью "ЛенСтройГеоизыск"			
Заказчик: ООО "МЕТЛОР" Объект: «Многоквартирные дома со встроенно–пристроенными помещениями, зоны (автостоянки), объект начального и среднего общеобразовательного (этапы строительства 1.2,3,4)» Адрес: г.СПб, Жилейная линия, д.35, к.3		Для служебного пользования Шифр 78–ИГДИ–2098 Инв.№ 2098	
Назначение: для проектирования		Уведомление 4863–23 от 05.09.2023г.	
План составлен по материалам съемки на сентябрь 2023года		Лист	Листов
		1	1
Масштаб: 1:500	Система координат – Местная 1964г. Система высот – Балтийская 1977г.		
Приложение: Экспликация каждой			
Гл.инженер проекта	Кулик И.А.	Подпись	Дата
Ведущий инженер	Бондарь Д.А.	Подпись	Дата
Гл.инженер	Рыдаев И.В.		
	Данилова Ю.В.		

ПОДПИСАНО ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Информация о сертификате:

Серийный номер Издатель	1A00B4A5C90EA3B9D2CA4A9222CA3B Казначейство России, ac_Rdjvtoskatm.ru, 77 Москва, 7710568760, 1047707030030, Большой Знаменский переулок, д. 6, строение 1, г. Москва, RU, Казначейство России
Действителен с Действителен до Владелец	15.03.2023 14:45:00 UTC+03 07.06.2024 14:45:00 UTC+03 Тетерин Александр Васильевич, RU, г. Санкт-Петербург, Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников Комитет, КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ, 1178130065, 7811293018100, alatetin@kga.gov.spb.ru, Александр Васильевич, Тетерин
Время подписания	Аутентичны 29.01.2024 18:56:24 UTC+03
Хэш исходных данных	04 20 bf 03 db 10 6a 43 3c 7a 3a a4 50 15 bb 2d bf 3d 5a fb 00 43 c2 06 57 ae 9c ec ea a9 47 43 06 ea

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата		
Разработал	Клыкина				05.24	К39–1.2–ПД–ПЗУ	
Проверил	Горшков				05.24	1.2 этап строительства	Стадия П / Лист 8 / Листов
ГИП	Жарова				05.24		
						Схема движения автотранспорта. М1:500	ООО «ЛЕГКАЯ ДОМ»

Формат А2х4

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

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	-		К39-1.2-ПД-ПЗУ		05.24