

# ООО «Проектное бюро «Петроград»

192007, Санкт-Петербург, ул. Прилукская, д.22, Литер А, помещение 3Н

Заказчик – ООО «СтройАльянс»

**Реконструкция объекта незавершенного строительства под центр  
культурного развития с временным проживанием**

**По адресу:**

**Г. Санкт-Петербург, 2-й Муринский проспект, д.36, литера А**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

## **СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

**417-2018-ПЗУ**

**Том 2**

Изм	№	Подп.	Дата
1	-	<i>Лосева</i>	12.19

Санкт-Петербург

2019 г.

# ООО «Проектное бюро «Петроград»

192007, Санкт-Петербург, ул. Прилукская, д.22, Литер А, помещение 3Н

Заказчик – ООО «СтройАльянс»

**Реконструкция объекта незавершенного строительства под центр культурного развития с временным проживанием**

**По адресу:**

**Г. Санкт-Петербург, 2-й Муринский проспект, д.36, литера А**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

## **СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

**417-2018-ПЗУ**

**Том 2**

Директор



**П.В. ЛАКТИОНОВ**

Главный инженер проекта



**М.К. Масловская**




Изм	№	Подп.	Дата
1	-	<i>Маслов</i>	12.19

Санкт-Петербург

2019 г.

## СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	417-2018-ПЗ	<b>Раздел 1.</b> Пояснительная записка	
2	417-2018-ПЗУ	<b>Раздел 2.</b> Схема планировочной организации земельного участка	
3		<b>Раздел 3.</b> Архитектурные решения	
	417-2018-АР	Архитектурные решения	
4	417-2018-КР	<b>Раздел 4.</b> Конструктивные и объемно-планировочные решения	
5		<b>Раздел 5.</b> Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений.	
5.1	417-2018-ИОС1	<b>Подраздел 1.</b> Сети и системы электроснабжения.	
5.2		<b>Подраздел 2.</b> Системы водоснабжения и водоотведения.	
5.2.1	417-2018-ИОС2.1	Системы водоснабжения и водоотведения.	
5.2.2	417-2018-ИОС2.2	Наружные сети водоснабжения и водоотведения	
5.4		<b>Подраздел 4.</b> Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети.	
5.4.1	417-2018-ИОС4.1	Система отопления.	
5.4.2	417-2018-ИОС4.2	Система вентиляции и кондиционирования	
5.4.3	417-2018-ИОС4.3	Тепловые сети	
5.4.4	417-2018-ИОС4.4	Индивидуальные тепловые пункты	

						417-2018-СП			
						г. Санкт-Петербург, 2-й Муринский проспект, дом 36, литера А			
Изм.	К. Уч.	Лист	№ Док.	Подпись	Дата				
Нач.отд.	Иванова					Реконструкция объекта незавершенного строительства под центр Культурного развития с временным проживанием	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Масловская						П	1	
ГАП	Кармов								
						ООО «Проектное бюро «Петроград»			
СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ									
Н. Контр.									



## Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объектов капитального строительства

Реконструируемый объект капитального строительства под центр культурного развития и временного проживания находится по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский р-н, 2-ой Муринский пр., 36, литера А и размещается в территориальной зоне ТЗЖ2 в северной части Санкт-Петербурга, вблизи от площади Мужества.

С юга от участка расположен непосредственно 2-ой Муринский проспект, на противоположной стороне – жилая застройка преимущественно 9-12 этажей, с севера – также жилая застройка 7-12 этажей, с востока – двухэтажное здание торгового центра «Клондайк» и 16-этажное жилое здание, с запада – сквер Академика Лихачева. Ближайшая жилая застройка представлена домом №18 по пр. Тореза и находится на расстоянии 38,5 м от проектируемого объекта.

На участок выдан градостроительный план №RU8113000-16293, утвержденный Распоряжением КГА №57 от 23.01.2013.

Площадь участка составляет 3180 кв. м. В настоящий момент на земельном участке расположено недостроенное здание.

Генеральный план разработан на топографическом плане М 1:500, выполненный ООО «SkyLine». Согласно топографической съемке, абсолютная отметка существующей поверхности земли в среднем составляет 25,03 мБс.

### Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (с изменениями на 25 апреля 2014 года) проектируемые объекты не предусматривают выделение санитарно-защитных зон.

### Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка

Проектом предусматривается размещение центра культурного развития общей площадью 12351.8 кв.м. в т.ч. подземный паркинг площадью 971.1 кв.м и встроенной гостиницы общей площадью 5080.2 кв.м. В центре культурного развития предусматривается 314 посетителей и 99 работников. В гостинице предусматривается 8 работников обслуживающего персонала и 108 мест.

						417-2018-ПЗУ.ПЗ			
						Санкт-Петербург, 2-ой Муринский проспект, дом 36, литера А			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
ГИП		Масловская		<i>Масловская</i>		Реконструкция объекта незавершенного строительства под центр культурного развития с временным проживанием	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Калюжный		<i>Калюжный</i>			П	1	4
						Пояснительная записка	ООО «Проектное бюро «Петроград»		













## Общие указания

1. Настоящие чертежи разработаны на основании Градостроительного плана земельного участка и задания на проектирование
2. Чертежи марки ПЗУ разработаны на основании топографического плана М 1:500.
3. Система координат местная.
4. Система высот балтийская.

## Ведомость чертежей основного комплекта

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные	
2	Ситуационный план	М 1:2000
3	Схема планировочной организации земельного участка	М 1:500
4	План организации рельефа	М 1:500
5	План земляных масс	М 1:500
6	Сводный план инженерных сетей	М 1:500

## Технико-экономические показатели по генплану

№ п/п	Наименование показателей	Един. измер.	Количество
1	Площадь участка в т.ч.:	м <sup>2</sup>	3180
1.1	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1634,8
1.2	Площадь твердого покрытия (проезды, тротуары, отмостка)	м <sup>2</sup>	890,2
1.3	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	655
2	Процент озеленения	%	21

## Ведомость ссылочных и прилагаемых документов

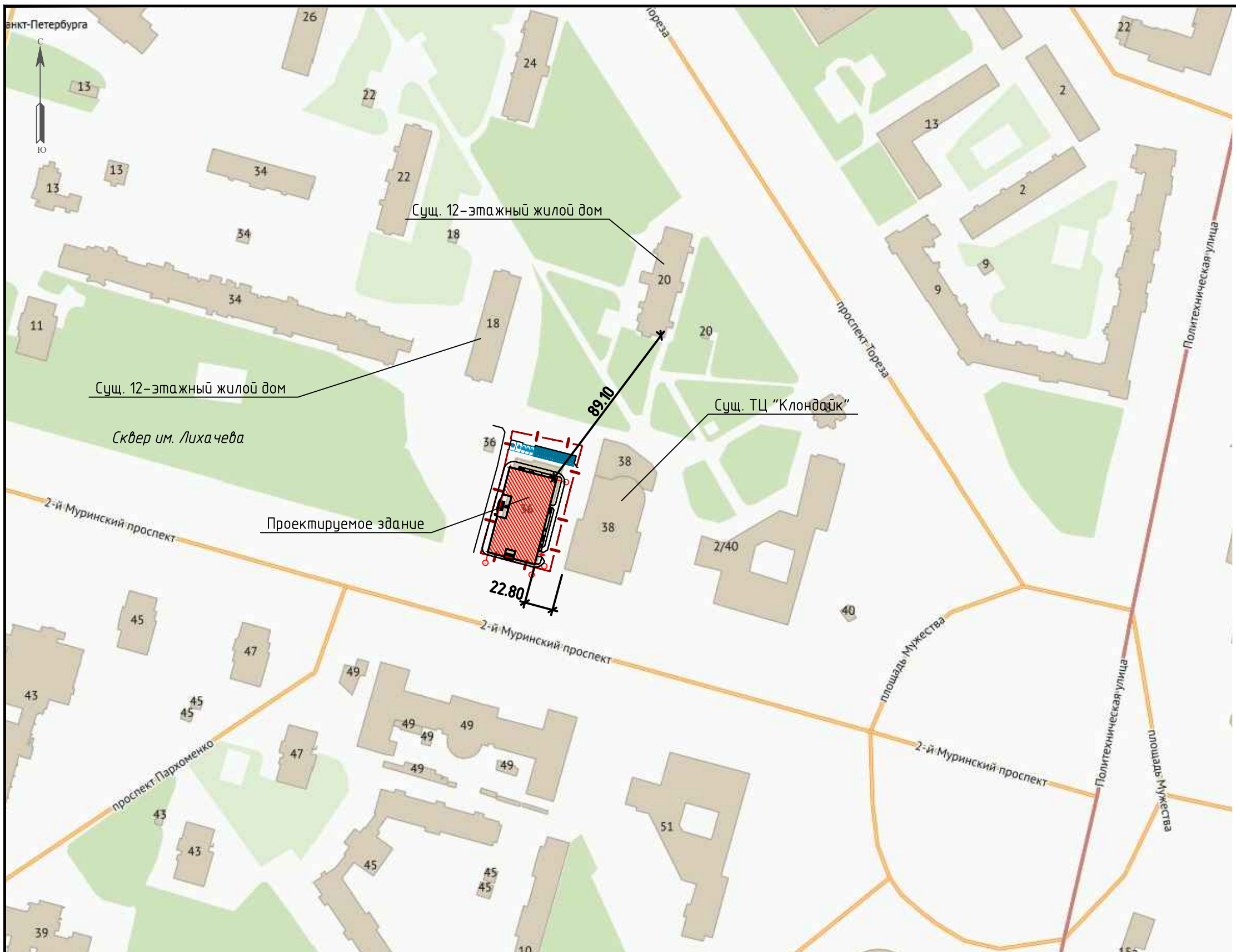
Обозначение	Наименование	Примечание
СП 42.13330.2016	Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений	
ГОСТ 21.508-93	Правила выполнения рабочей документации генеральных планов	
СП 118.13330.2012	Общественные здания и сооружения	
ТСН 30-306-2002	Реконструкция и застройка исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга	
СП 18.13330.2011	Генеральные планы промышленных предприятий	
СП 113.13330.2012	Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99*	
СП 59.13330.2012	Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения	
ГОСТ Р 21.101-2013	СПДС. Основные требования к проектной и рабочей документации	
ГОСТ Р 52766- 2007	Дороги автомобильные общего пользования	
СП 78.13330.2012	Автомобильные дороги	
МОДН 2-2001	Проектирование нежестких дорожных одежд	

Технические решения, принятые в проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных чертежами мероприятий.

ГИП



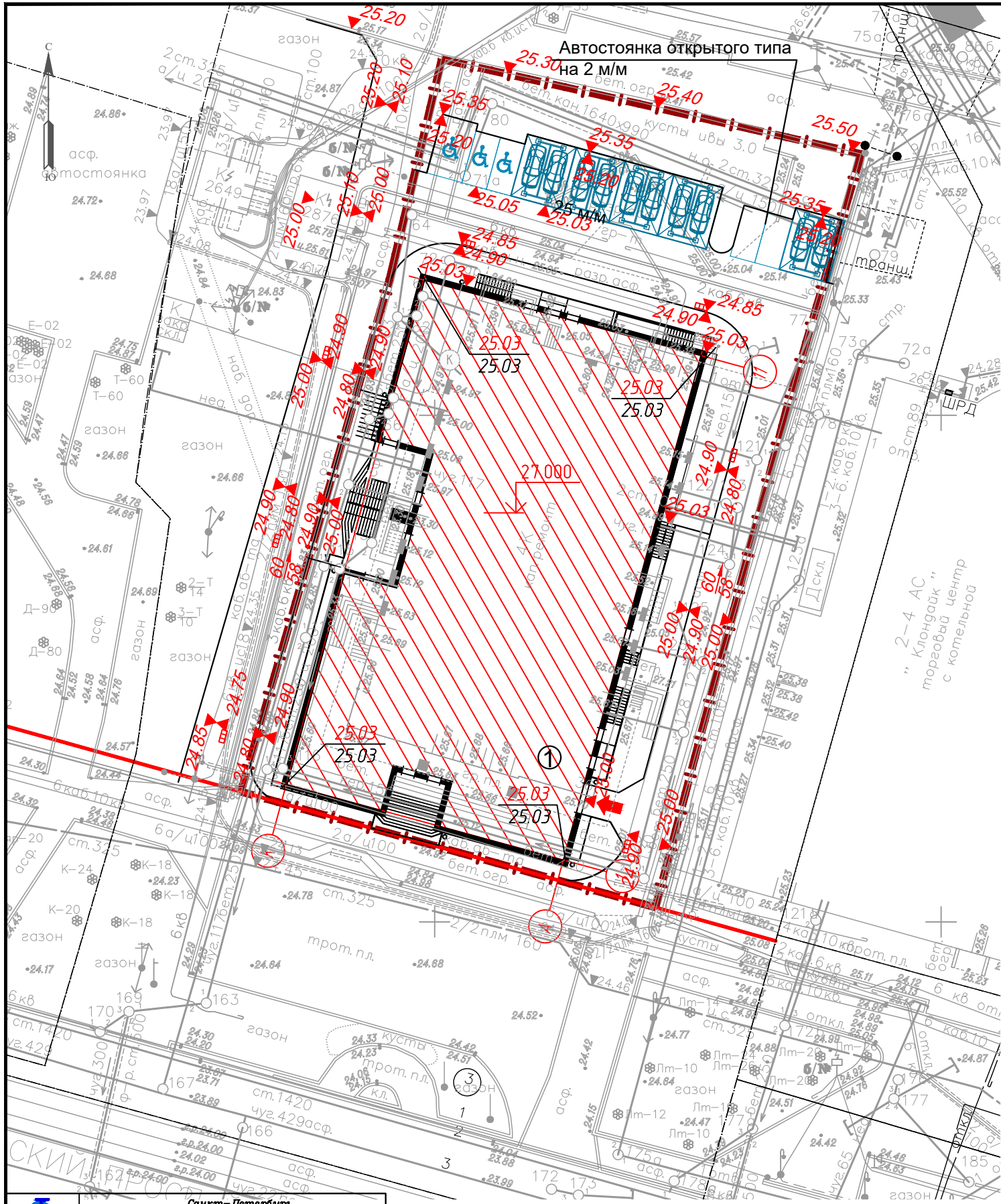
						417-2018-ПЗУ			
						Санкт-Петербург, 2-ой Муринский проспект, дом 36, литера А			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
ГИП		Масловская				Реконструкция объекта незавершенного строительства под центр культурного развития с временным проживанием	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Кармов					П	1	6
Разраб.		Калюжный							
Н.контр.		Иванова				Общие данные	ООО "Проектное бюро "Петроград"		



- ### Условные обозначения
- Граница участка землепользования
  - Реконструируемое здание

						<b>417-2018-ПЗУ</b>			
						Санкт-Петербург, 2-ой Муринский проспект, дом 36, литера А			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Реконструкция объекта незавершенного строительства под центр культурного развития с временным проживанием	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Масловская		<i>Масловская</i>			П	2	6
ГАП		Кармов		<i>Кармов</i>					
Разраб.		Калюжный		<i>Калюжный</i>					
Н.контр.		Иванова		<i>Иванова</i>		Ситуационный план М 1:2000	ООО "Проектное бюро "Петроград"		





### Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность зданий	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>				Строительный объем, м <sup>3</sup>	
			квартир	зданий	застройки		общая нормируемая		здания	всего
					здания	всего	квартир	всего		
1	Центр культурного развития с временным проживанием	12	1	-	1635	1635	-	-	66 530,5	66 530,5

### Технико-экономические показатели по генплану

N п/п	Наименование показателей	Един. измер.	Количество
1	Площадь участка в т.ч.:	м <sup>2</sup>	3180
1.1	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1634,8
1.2	Площадь твердого покрытия (проезды, тротуары, отмостка)	м <sup>2</sup>	890,2
1.3	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	655
2	Процент озеленения	%	21

### Условные обозначения

- Граница участка
- Разборка существующих сооружений и коммуникаций
- Реконструируемое здание
- Проектируемый дождеприемный колодезь
- Абсолютная отметка пола первого этажа здания, мБс
- Проектируемая абсолютная поверхность земли, мБс
- Абсолютная отметка поверхности грунта до начала работ, мБс
- Красная линия

**Санкт-Петербург**  
Общество с ограниченной ответственностью  
"СкайЛайн"

Заказчик: ООО «ИнвестСтройСервис»  
Увеличение 1522-13 от 10.04.2013г.

Адрес: г. Санкт-Петербург, Выборгский р-н,  
2-й Муринский пр., д. 36  
Назначение: для проектирования  
Площадь участка: 1,4 га.

Составлен по материалам: Плановой части } на апрель 2013г.  
Высотной части }  
Координат - 1964 года  
Высоты - Валтышская

Масштаб: 1:500  
Изготовлено 1 экз.  
Количество листов 1

ген. директор: Маркоб А.А. архитектор: Постникова А.А.  
в.и. инженер: Крылов Д.В. геодезист: Конов Д.С.  
рук. карт. пр.: Латина Е.А. корректор: Сук О.В.

Санкт-Петербург  
Комитет по градостроительству и архитектуре  
ГЕОЛОГО-ГЕОДЕЗИЧЕСКАЯ СЛУЖБА  
Работа выполнена по разрешению Комитета от 10.04.2013 № 1522-13  
проверена и включена в изыскательский фонд Санкт-Петербурга  
Составленный по этим материалам план М. 1:500 пригоден для проектирования

Предусмотреть охранные зоны геодезических пунктов согласно "Положения об охранных зонах и охране геодезических пунктов на территории Российской Федерации", утвержденного постановлением Правительства РФ от 07.10.1996 №1170

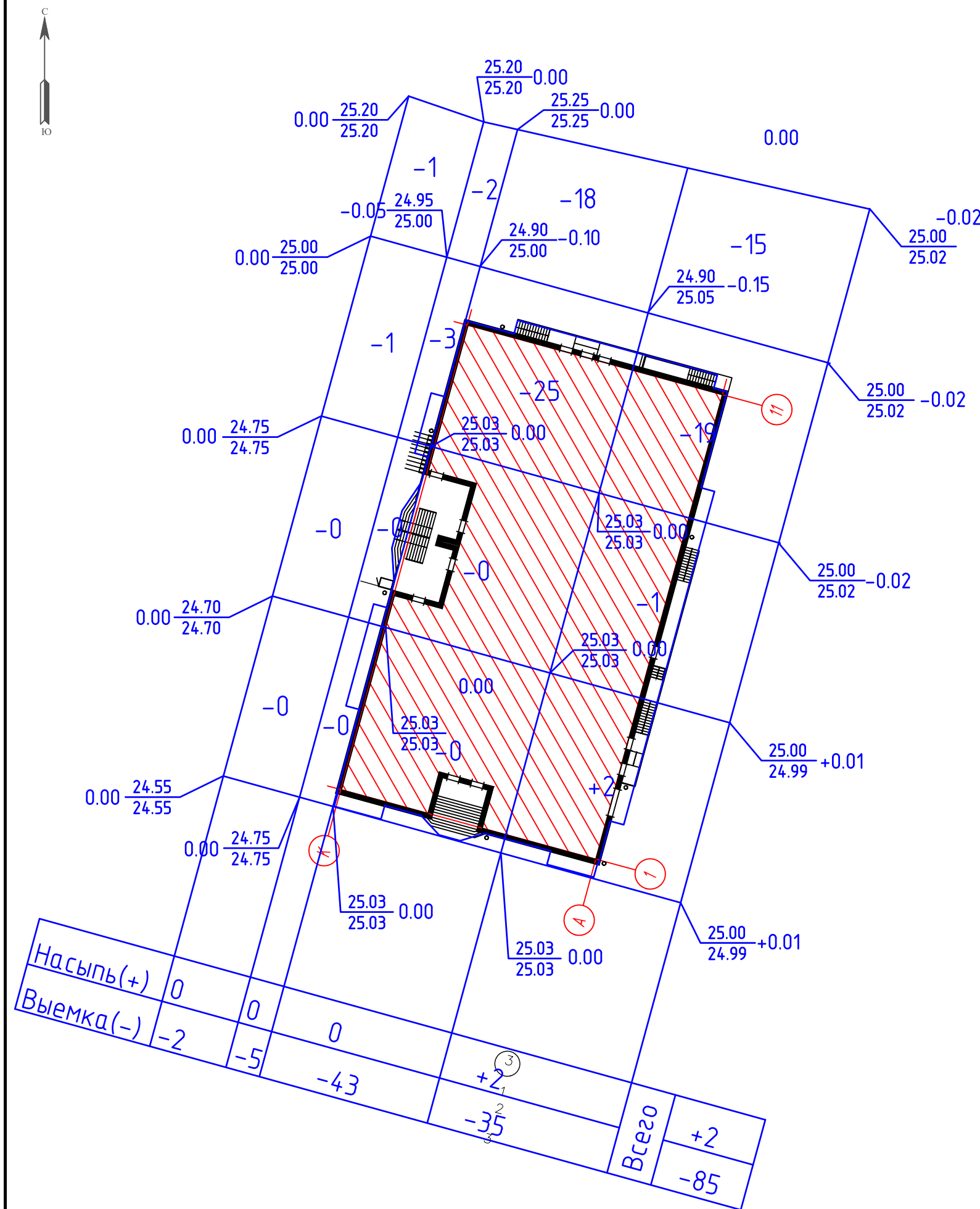
Начальник Геослужбы /Богданов А.С./  
Работу принял /Денисов Ф.Ф./  
" " " 2013 г.  
Рег. № 1522-13/1

417-2018-ПЗУ

Санкт-Петербург, 2-ой Муринский проспект, дом 36, литера А

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Реконструкция объекта незавершенного строительства под центр культурного развития с временным проживанием	Стадия	Лист	Листов	
ГИП		Масловская		<i>Масловская</i>			План организации рельефа М 1:500	П	4	6
ГАП		Кармов		<i>Кармов</i>		ООО "Проектное бюро "Петроград"				
Разраб.		Калужный		<i>Калужный</i>						
Н.контр.		Иванова		<i>Иванова</i>						

## Ведомость объемов земляных масс

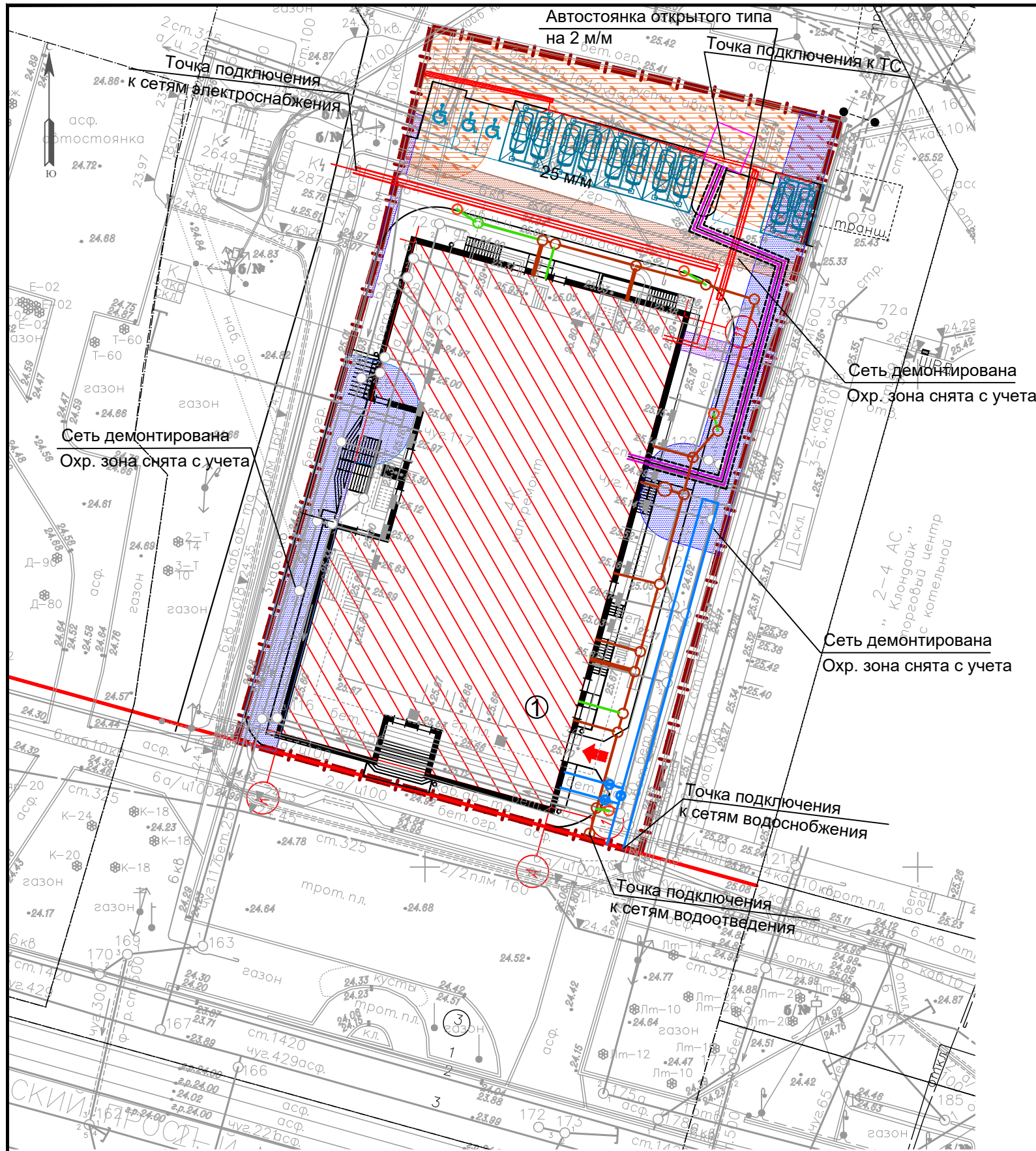


Наименование грунта	Количество, м3		Примеч.
	насыпь (+)	выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	2	85	
2. Вытесненный грунт,		3075 (64)	
в т.ч. при устройстве:			
а) подземных частей здания		2288	
б) дорожных покрытий		670	
в) подземных сетей		58	
г) плодородной почвы на участках озел-я		59	
3. Поправка на уплотнение	0		
4. Всего пригодного грунта	2	3075	
6. Избыток пригодного грунта	3073		
8. Плодородный грунт, всего,		140	
В т.ч.:			
а) используемый для озеленения территории	59 (64)	63(77)	
б) избыток плодородного грунта	17		
10. Итого перерабатываемого грунта	3215	3215	

### Условные обозначения

- Граница участка
- Реконструируемое здание

417-2018-ПЗУ					
Санкт-Петербург, 2-ой Муринский поспект, дом 36, литера А					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
ГИП		Масловская		<i>Масловская</i>	
ГАП		Кармов		<i>Кармов</i>	
Разраб.		Калюжный		<i>Калюжный</i>	
Н.контр.		Иванова		<i>Иванова</i>	
Реконструкция объекта незавершенного строительства под центр культурного развития с временным проживанием				Стадия	Лист
				П	5
План земляных масс М 1:500				ООО "Проектное бюро "Петроград"	



### Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность зданий	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>				Строительный объем, м <sup>3</sup>	
			квартир	зданий	застройки		общая нормируемая		здания	всего
					здания	всего	квартир	всего		
1	Центр культурного развития с временным проживанием	12	1	-	1635	1635	-	-	66 530,5	66 530,5

### Технико-экономические показатели по генплану

N п/п	Наименование показателей	Един. измер.	Количество
1	Площадь участка в т.ч.:	м <sup>2</sup>	3180
1.1	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1634,8
1.2	Площадь твердого покрытия (проезды, тротуары, отмостка)	м <sup>2</sup>	890,2
1.3	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	655
2	Процент озеленения	%	21

### Условные обозначения

- Граница участка
- Красная линия
- Разборка существующих сооружений и коммуникаций
- Реконструируемое здание
- Тепловые сети проектируемые
- Тепловые сети существующие
- Тепловые сети демонтируемые
- Сети наружного освещения
- Светильник наружного освещения
- Сети наружного водопровода
- Сети наружной канализации
- Охранная зона тепловых сетей
- Охранная зона водопровода
- Охранная зона сетей связи
- Охранная зона кабельных сетей
- Охранная зона подстанций

**Санкт-Петербург**  
Общество с ограниченной ответственностью  
"СкайЛайн"

Заказчик: ООО «ИнвестстройСервис»  
Уведомление 1522-13 от 10.04.2013г.

Адрес: г. Санкт-Петербург, Выборгский р-н,  
2-й Муринский пр., д. 36  
Назначение: для проектирования  
Площадь участка: 1,4 га.

Составлен по материалам: Плановой части } на апрель 2013г.  
Высотной части }  
сметная часть }  
Координат - 1964 года  
Высот - Балтийская

Масштаб: 1:500  
Изготовлено 1 экз.  
Количество листов 1

ген. директор: Марков А.А. автор разраб.  
в. инженер: Крылов Д.В. геодезист  
рук. карт. гр.: Латина Е.А. корректор

Постникова Е.А.  
Конюх Д.С.  
Сук О.В.

Санкт-Петербург  
Комитет по градостроительству и архитектуре  
ГЕОЛОГО-ГЕОДЕЗИЧЕСКАЯ СЛУЖБА  
Работа выполнена по разрешению Комитета от 10.04.2013 № 1522-13  
проверена и включена в изыскательский фонд Санкт-Петербурга  
Составленный по этим материалам план М. 1:500 пригоден для проектирования

Начальник Геослужбы /Богданов А.С./  
Работу принял /Денисов Ф.Ф./  
" " " 2013 г.  
Рег. № 1522-13/1

Предусмотреть охранные зоны геодезических пунктов согласно "Положения об охранных зонах и охране геодезических пунктов на территории Российской Федерации", утвержденного постановлением Правительства РФ от 07.10.1996 №1170

417-2018-ПЗУ

Санкт-Петербург, 2-ой Муринский проспект, дом 36, литера А

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
ГИП		Масловская		<i>Масловская</i>		Реконструкция объекта незавершенного строительства под центр культурного развития с временным проживанием	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Кармов		<i>Кармов</i>			П	6	6
Разраб.		Калужный		<i>Калужный</i>					
Н.контр.		Иванова		<i>Иванова</i>		Сводный план инженерных сетей М 1:500			ООО "Проектное бюро "Петроград"