

Заказчик: ООО "ЕВРОСТРОЙ".
Разработчик: ООО "Архитектурная мастерская Юсупова".

Архитектурно-градостроительный облик объекта в сфере
жилищного строительства, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, Заставская улица, дом 30, литера А,
78:14:0007532:2006



Генеральный директор:
Главный архитектор проекта:

Юсупов И.А.
Смирнов В.В.

Санкт-Петербург
2020

Технико-экономические показатели здания капитального строительства.

№	Наименование	Единица измерения	Количество	Примечания
1	Площадь земельного участка	кв.м	2907	
1.1	Площадь застройки здания капитального строительства	кв.м	1005,69	
2	Строительный объем	куб.м	39929,05	
2.1	- надземной части (выше отм. 0.000)	куб.м	29196,45	
2.2	- подземной части (ниже отм. 0.000)	куб.м	10732,60	
3	Кол-во этажей, из которых:	ед.	11	
3.1	Подземных этажей	ед.	1	
3.2	Наземных этажей	ед.	10	
4	Длина здания капитального строительства	м	53,77	
5	Ширина здания капитального строительства	м	31,66	
6	Высота здания капитального строительства	м	33,85	
7	Общая площадь квартир	м	5857,94	
8	Общая площадь встроенных помещений	м	583,84	

Участок, под размещение многоквартирного жилого дома, расположен по адресу:

г.Санкт-Петербург, Заставская улица, дом 30, литера А.

В настоящее время на участке расположено двухэтажное кирпичное здание нежилого назначения и торговый павильон, которые в будущем будут демонтированы.

На прилегающем участке по адресу: Заставская ул., 28; Коли Томчака ул., 13 расположен жилой дом К.В.Степанова с административными помещениями. Объект датирован 1905 годом и является выявленным объектом культурного наследия. Наружные стены здания выполнены из кирпича с использованием штукатурки и элементами декора в стиле модерн. Фасады здания выполнены с использованием жёлтого, терракотового и коричневого цветов.

На прилегающем участке по адресу: Заставская ул., 34 расположено не жилое двухэтажное здание. Фасады здания выполнены с использованием штукатурки покрытой краской светло-серого цвета. Второй этаж выделен вертикальными линиями.

На участке по адресу: Заставская ул., 21 к1., расположенном напротив, находится нежилое четырёхэтажное здание. Первые этажи здания заняты коммерческими помещениями с наружной рекламой. Фасады здания окрашены в жёлтый цвет, цоколь выделен тёмно серым цветом. Главный фасад здания по вертикале разделён карнизами белого цвета.

На участке по адресу: Заставская ул., 17 г., расположенном напротив, находится торговый павильон высотой в один этаж. В оформлении витрин использованы такие цвета как красный, малиновый, белый. Основной цвет здания тёмно-серый. За павильоном расположена детская площадка.

На участке по адресу: Заставская ул., 17; Коли Томчака, 11/17а., расположенном напротив, находится жилое шестизэтажное здание с коммерческими помещениями на первом этаже. Фасады выполнены в терракотовом и коричневом цветах с применением керамической плитки, штукатурки и декоративных элементов.

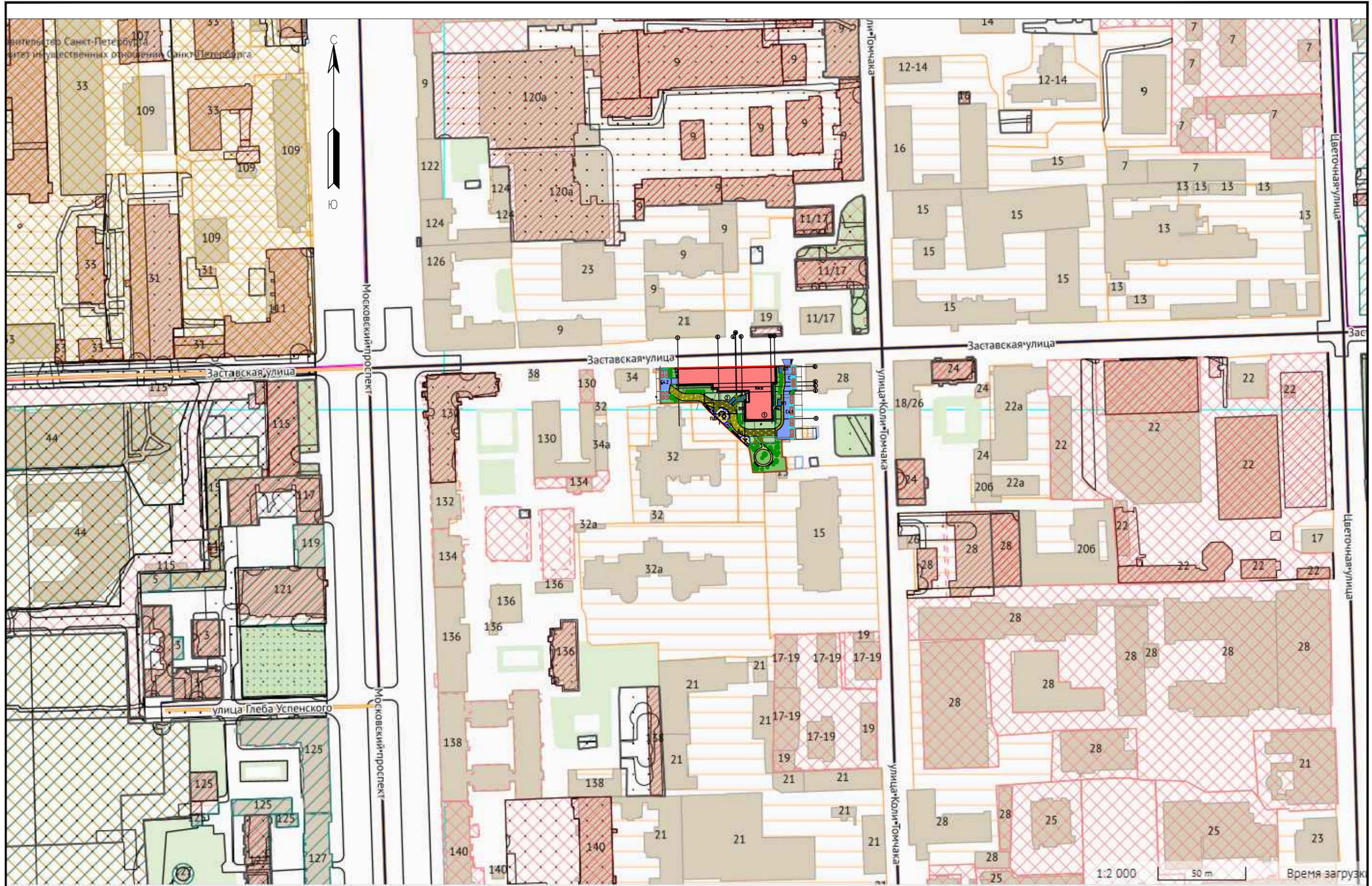
При формировании цвето-композиционных решений фасадов были использованы цвета: бежевый, светлые и тёмные тона, направленные на обеспечение гармоничного соотношения выбранного решения с решениями окружающей застройки и сохранения сложившихся особенностей организации и функционального назначения городской среды. Последний этаж выполнен практически полностью остеклённым с парапетом за которым скрыто инженерное оборудование. Вертикальные направляющие балконов выделены темно-серым цветом. Тем же цветом выделены межэтажные заполнения первого и второго этажей, а также профили оконных блоков, витражных конструкций и входных групп.

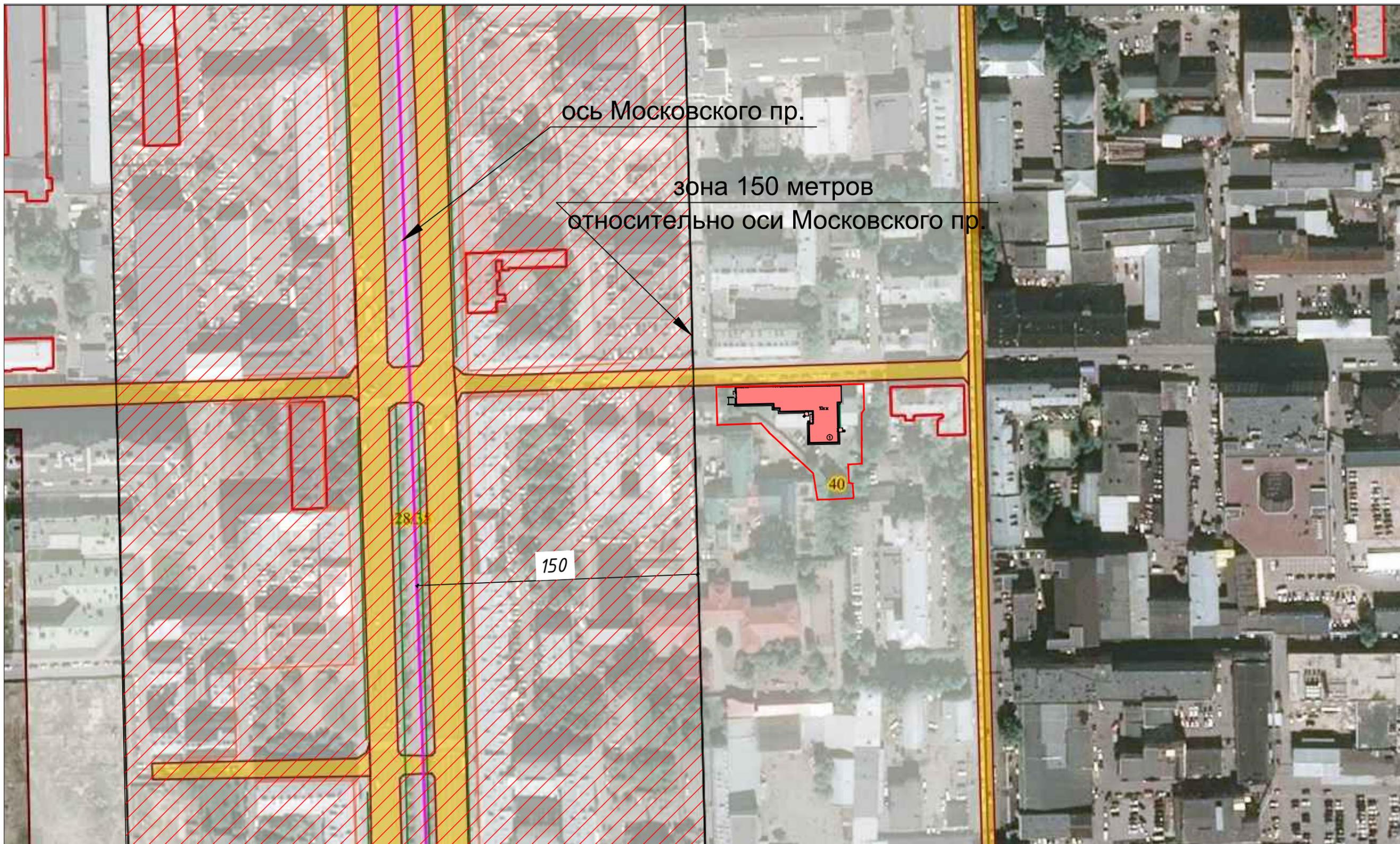
Фасады выполнены из кирпича разных расцветок с различными видами кладки (горизонтальная и вертикальная). На главном фасаде, выходящем на Заставскую улицу выделен объём лестнично-лифтового узла, выполненный из более тёмных оттенков кирпича. Основное же "тело" стены выполнено из светлых оттенков кирпича.

Объект капитального строительства представляет собой 10-этажное, двухсекционное жилое здание с подвалом. В подвале располагается парковка автотранспорта и инженерные помещения. На первом этаже располагаются встроенные помещения и входные группы в жилую часть здания. Всего в здании две входные группы, каждая из которых оборудована помещениями консьержа/охранника, помещением уборочного инвентаря и местом временного хранения колясок.

На проектируемом участке располагается:

- Площадка для отдыха;
- Площадка для детских игр;
- Стоянка индивидуального транспорта;
- Велопарковка;
- Прогулочные дорожки со скамейками.





Ситуационный план.
Границы ограничения по высоте
для внутриквартальной застройки в зоне
шириной 150 метров от оси
Московского проспекта.

М 1:2000

YUSUPOV ARCHITECTS
ОБЪЕКТНО-ОГРАНИЧЕННАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ
АРХИТЕКТУРНАЯ
МАСТЕРСКАЯ
ЮСИПОВА
АРХИТЕКТУРНОЕ И ГРАФИЧЕСКОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ



3.1

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений									
Поз. на плане	Наименование и обозначение	Этажность здания	Количество		Площадь, кв.м			Примечание	
			зданий	квартир	застройки	общая квартир	общая встроив.		общая здания
1	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями	10	1	103	989	5857,94	588,05	7964,93	проектируемый
2	Встроенно-пристроенный подземный гараж на 73 машино места	1	1	-	1490	-	-	1433,84	проектируемый

Ведомость площадок				
№	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
ПО	Площадка для отдыха взрослого населения изонятий физкультуры	кв.м	45	набивное покрытие
ПДИ	Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	кв.м	81	набивное покрытие
КП	Контейнерная площадка	-	-	существующая вне границ участка на прилегающей территории
С2	Станция индивидуального транспорта на 2 места в том числе 1 место для МГН	кв.м	35	асфальтобетонное покрытие
С4.1	Станция индивидуального транспорта на 4 места	кв.м	65	асфальтобетонное покрытие
С4.2	Станция индивидуального транспорта на 4 места	кв.м	87	асфальтобетонное покрытие
ВП	Велопарковка (3 шт на 8 мест)	мест / кв.м	24 / 24	набивное покрытие

Расчет минимальной обеспеченности объектами благоустройства придомовой территории					
№ на плане	Нормативный документ	Наименование объекта благоустройства	Норматив кв.м на чел.	Требуется	По проекту
ПДИ		Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	-		81
ПО	ТСН 30-306-2002 п.6.8	Площадки для отдыха взрослого населения	-	Не более 30% озелененной территории	45
		Площадки для занятий физкультурой	-		
		Пешеходные дорожки	-		
ИТОГО				30% от 560 = 168	168
	ТСН 30-306-2002 табл.В.1	Озелененные территории	2,5	224x2,5=560 кв.м	1437

Расчет численности населения			
№	Нормативный документ	Норматив	Расчетное количество
1	ТСН 30-306-2002 п.6.7	уровень жилищной обеспеченности общей площади квартир на 1 жителя 24 кв.м	5857,94:24=244 чел.

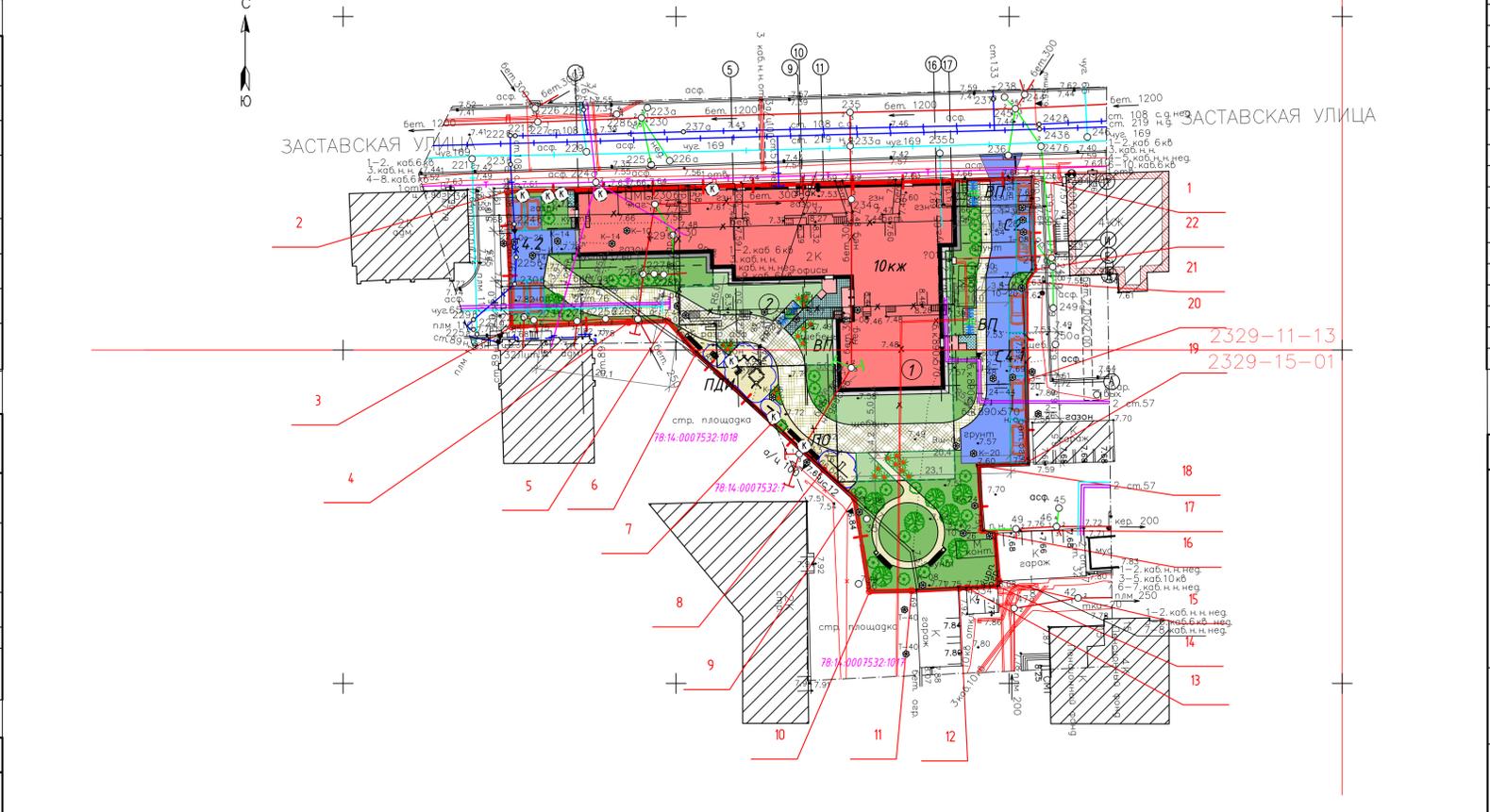
Предусмотреть охранные зоны геодезических пунктов согласно Постановлению Правительства РФ от 21.08.2019г. №1080 "Об охранных зонах пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети"

Примечания:
 1. Плановая съемка произведена от пунктов полигонометрии п.п. N.N.12752Б, 10449.
 2. Высотная съемка произведена от реперов Рп. N.N.394, 1504.
 3. Подземные сооружения, не имеющие выходов на поверхность нанесены по исполнительным чертежам и материалам полевого обследования.
 4. Полнота и местоположение подземных сооружений согласованы.
 5. Свидетельство о допуске на выполнение инженерно-геодезических изысканий СРО: № 0131.01-2017-7806530133-И-030 от 29 июня 2017г.

Санкт-Петербург
 Комитет по градостроительству и архитектуре
 ГЕОЛОГО-ГЕОДЕЗИЧЕСКИЙ ОТДЕЛ
 Работа выполнена по уведомлению Комитета от 17.04.2020 №1581-20
 проверена и включена в изыскательский фонд Санкт-Петербурга
 Составленный по этим материалам план М. 1:500 пригоден для проектирования

Начальник геолого-геодезического отдела /Ершов А.С./
 Работу принял /Худнев А.Н./
 /Парфенова В.В./

2020г.
 Пер. № 1581-20/



ООО "Промакс"			
Заказчик: ООО "Еврострой"		Уведомление №1581-20 от 17.04.2020г.	
Адрес: г. Санкт-Петербург, Московский район, ул. Заставская, д.30.		Комитет по градостроительству и архитектуре г. Санкт-Петербурга	
Назначение: для проектирования Площадки участка: 0,63 га		Масштаб: 1:500	
Составлен по материалам съемки		Исполнено 1 экз. Лист 1 из 1	
Рук.отд.изысканий	Ланарина Н.Д.	Геодезист	Ведарников Д.В.
Нач. отдела ИИ	Ворожцова Е.Б.	Картограф	Орлова Л.А.

Перечень координат поворотных точек участка		
№	X	Y
1	89025.68	114203.46
2	89023.79	114124.64
3	89003.47	114125.28
4	89004.12	114142.8
5	89004.34	114148.76
6	88999.57	114152.99
7	88989.09	114164.4
8	88982.02	114172.16
9	88977.77	114176.77
10	88963.77	114179.02
11	88963.89	114185.33
12	88964.24	114192.48
13	88964.32	114193.67
14	88964.59	114198.18
15	88965.35	114198.43
16	88972.44	114197.85
17	88972.89	114195.86
18	88982.64	114195.47
19	88983.09	114202.7
20	88985.42	114202.62
21	89010.16	114202.52
22	89012	114203.46

Условные обозначения	
	граница земельного участка с кадастровым номером 78:14:0007532:2006
	граница смежного земельного участка
	здание проектируемое
	границы застроенной части территории
	здание существующее
	объект культурного наследия
	проезды с асфальтовым покрытием
	проезды с асфальтовым покрытием на застроенной части земельного участка
	мошение тротуаров плиткой
	мошение тротуаров плиткой на застроенной части земельного участка
	отсыпка с асфальтовым покрытием
	отсыпка с асфальтовым покрытием на застроенной части земельного участка
	пожарный проезд с усиленным набивным покрытием
	пожарный проезд с усиленным набивным покрытием на застроенной части земельного участка
	площадки и пешеходные дорожки с набивным покрытием
	площадки и пешеходные дорожки с набивным покрытием на застроенной части земельного участка
	газон на незастроенной части территории
	газон на застроенной части территории с внесением плодородного слоя толщиной менее 1,5 м
	станция индивидуального автотранспорта
	станция индивидуального автотранспорта МГН
	места для хранения велосипедного транспорта
	израбовое и спортивное оборудование с зоной безопасности
	переносные изделия
	деревья, кустарники
	цветники

Ведомость основных показателей				
№	Наименование	Единица измерения	Количество	Примечания
1	Площадь в границах проектирования	кв.м	2907	
1.1	Площадь застройки, всего	кв.м	1520	
1.1.1	в том числе надземная часть	кв.м	989	
	- многоквартирный жилой дом	кв.м	989	
1.2	Площадь твердого покрытия, всего	кв.м	493	
1.2.1	Площадь твердого покрытия на незастроенной части участка	кв.м	417	+ 19 кв.м вне границ участка
	- асфальтобетонные проезды	кв.м	389	+ 19 кв.м вне границ участка
	- мошение тротуаров плиткой	кв.м	5	
	- асфальтобетонная отсыпка	кв.м	23	
1.2.2	Площадь твердого покрытия на застроенной части участка	кв.м	64	
	- мошение тротуаров плиткой	кв.м	26	
	- асфальтобетонная отсыпка	кв.м	38	
1.3	Площадь озелененной территории, всего	кв.м	1437	
1.3.1	Площадь озелененной территории на незастроенной части участка	кв.м	971	
	- газон	кв.м	612	
	- набивное покрытие площадок и дорожек	кв.м	124	
	- усиленное набивное покрытие пожарного проезда	кв.м	235	
1.3.2	Площадь озелененной территории на застроенной части участка	кв.м	466	
	- газон с внесением плодородного слоя менее 1,5 м	кв.м	265	
	- набивное покрытие площадок и дорожек	кв.м	42	
	- усиленное набивное покрытие пожарного проезда	кв.м	157	
2	Процент застройки	%	34,0	
3	Процент озеленения	%	49,5	
4	Коэффициент использования		2,0	

Расчет минимального количества машино мест				
№	Нормативный документ	Норматив	Требуется	По проекту
1	п.1.10.1-1.10.7 раздела 1 Приложения №8 к Постановлению правительства Санкт-Петербурга № 464 от 23.07.2019	1 машино место на 80 кв. м общей площади квартир	на 5857,94 кв.м общей площади квартир 5857,94:80=73 мест	Требуется 81 машино место из которых размещаются на земельном участке на открытой парковке 10 машино мест и в подземном гараже
		1 машино место на 70 кв.м общей площади встроенных помещений	на 588,05 кв.м общей площади встроенных помещений 588,05:70=8 машино места	
		не менее 12,5% от требуемого количества должны быть размещены на открытых парковках на земельном участке	12,5 % от 81 составляет 10 машино мест	
2	ФЗ-181	10% от размещаемых на открытых парковках машино мест должны быть предоставлены для автотранспорта МГН	10% от 10 составляет 1 машино место	1 машино мест для автотранспорта МГН
3	СП 59.13330.2016	5% от размещаемых на открытых парковках машино мест но не менее 1 место должны быть предоставлены для транспорта инвалидов, передвижающегося при помощи кресла-каталки	5% от 10 составляет 0,5 машино мест	1 место для транспорта инвалидов, передвижающегося при помощи кресла-каталки размером 2,5x1,5 м в соответствии с ГОСТ Р 522-89-2004(*)

Расчет минимально допустимой площади озеленения				
№	Нормативный документ	Норматив	Требуется	По проекту
1	п.1.9 Приложения №8 к Постановлению правительства Санкт-Петербурга № 464 от 23.07.2019	23 кв.м на 100 кв.м общей площади квартир	5857,94:100x23=1347,33 кв.м	1437 кв. м
		15 кв.м на 100 кв. м площади встроенных помещений	588,05:100x15=88,21 кв.м	
		не менее 30% озеленения должно располагаться на незастроенной части земельного участка	30% от 1435,54 составляет 430,66 кв.м	
		не менее 20% озеленения на застроенной части земельного участка при толщине плодородного слоя менее 1,5 м	20% от 1435,54 составляет 287,11 кв.м	площадь газона на застроенной части 265 кв.м
2	п.1.9.3 Приложения №8 к Постановлению правительства Санкт-Петербурга № 464 от 23.07.2019	территория за вычетом площади, занимаемой объектами, которыми оборудована озеленяемая территория, должна превышать 50% площади озелененной части земельного участка	50 % от 1435,54 составляет 717,77 кв.м	площадь газона - 877 кв.м (61,1%)

Расчет минимального количества мест для хранения велосипедного транспорта				
№	Нормативный документ	Норматив	Требуется	По проекту
1	п.1.13 раздела 1 Приложения №8 к Постановлению правительства Санкт-Петербурга № 464 от 23.07.2019	1 место на 280 кв. м общей площади квартир	5857,94:280=21 место	Требуется 23 места размещено 24 места
		1 место на 250 кв.м общей площади встроенных помещений	588,05:250=2 места	

Схема планируемого местоположения объекта на земельном участке. М 1:500

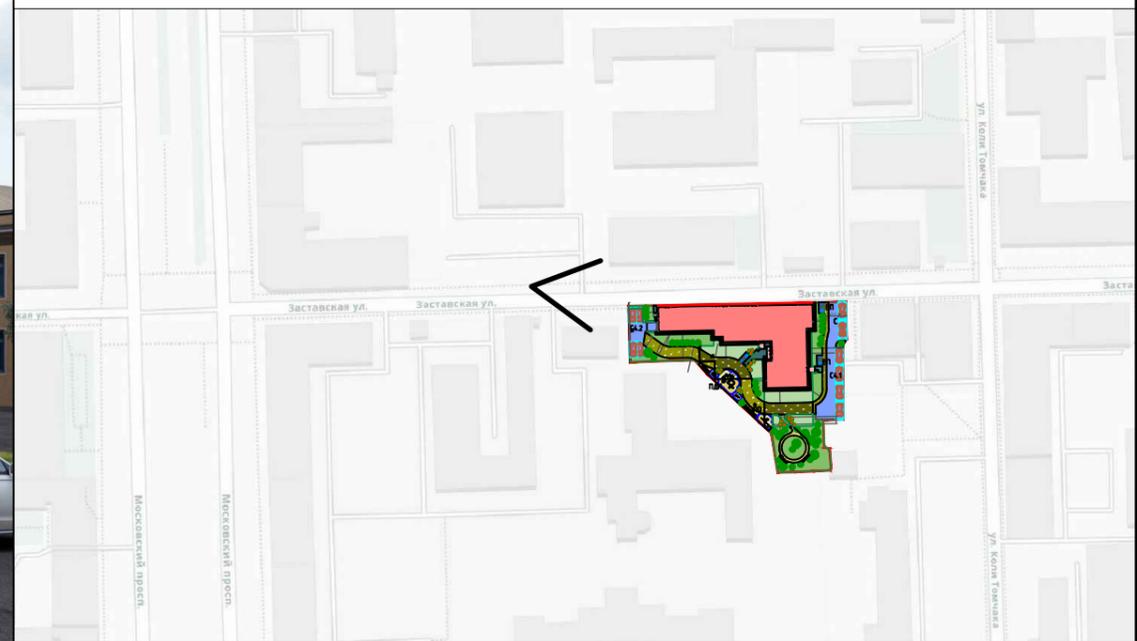
YUSUPOV ARCHITECTS
 Юсупов Архитектура
 ООО "Юсупов Архитектура" (ИНН 78-07-0000000000)
 Юсупов Архитектура - это команда профессионалов, которая занимается проектированием и реализацией архитектурных проектов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области.

4

Лист № 01 из 01. Подпись и дата. Взам. инв. №



Схема расположения видовой точки.



Перспективный вид с Заставской ул.
в сторону ул. Коли томчака.



Схема расположения видовой точки.



Перспективный вид с Заставской ул.
в сторону Московского пр-та.



Схема расположения видовой точки.



Перспективный вид со стороны двора
дома № 28 по Заставской ул.



Схема расположения видовой точки.



Фотофиксация.
Фасадные решения объекта относительно
окружающих его архитектурных объектов.



Схема расположения видовой точки.



Фотофиксация.
Фасадные решения объекта относительно
окружающих его архитектурных объектов.



Схема расположения видовой точки.



Фотофиксация.
Фасадные решения объекта относительно
окружающих его архитектурных объектов.

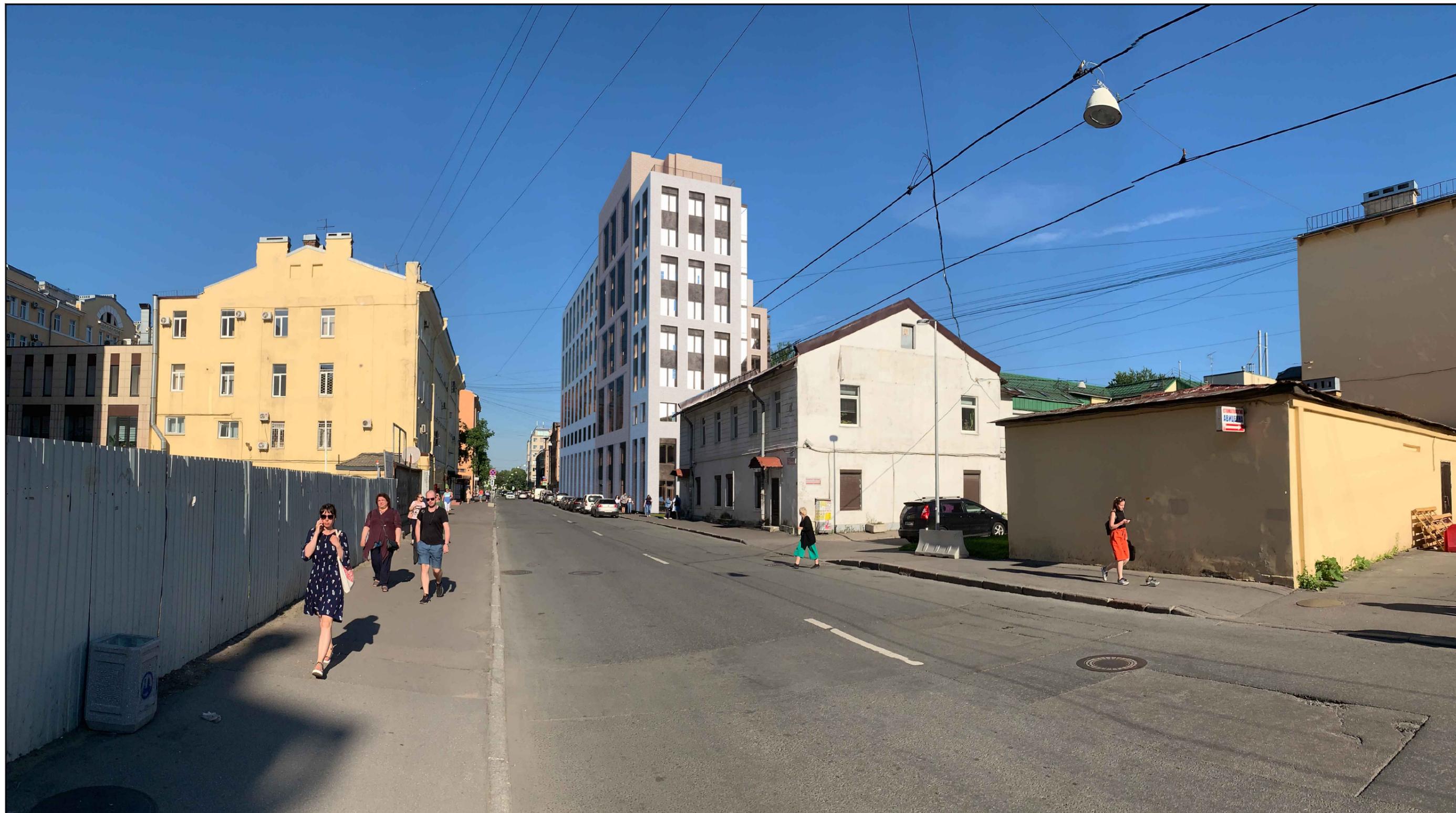


Схема расположения видовой точки.



Фотофиксация.
Фасадные решения объекта относительно
окружающих его архитектурных объектов.

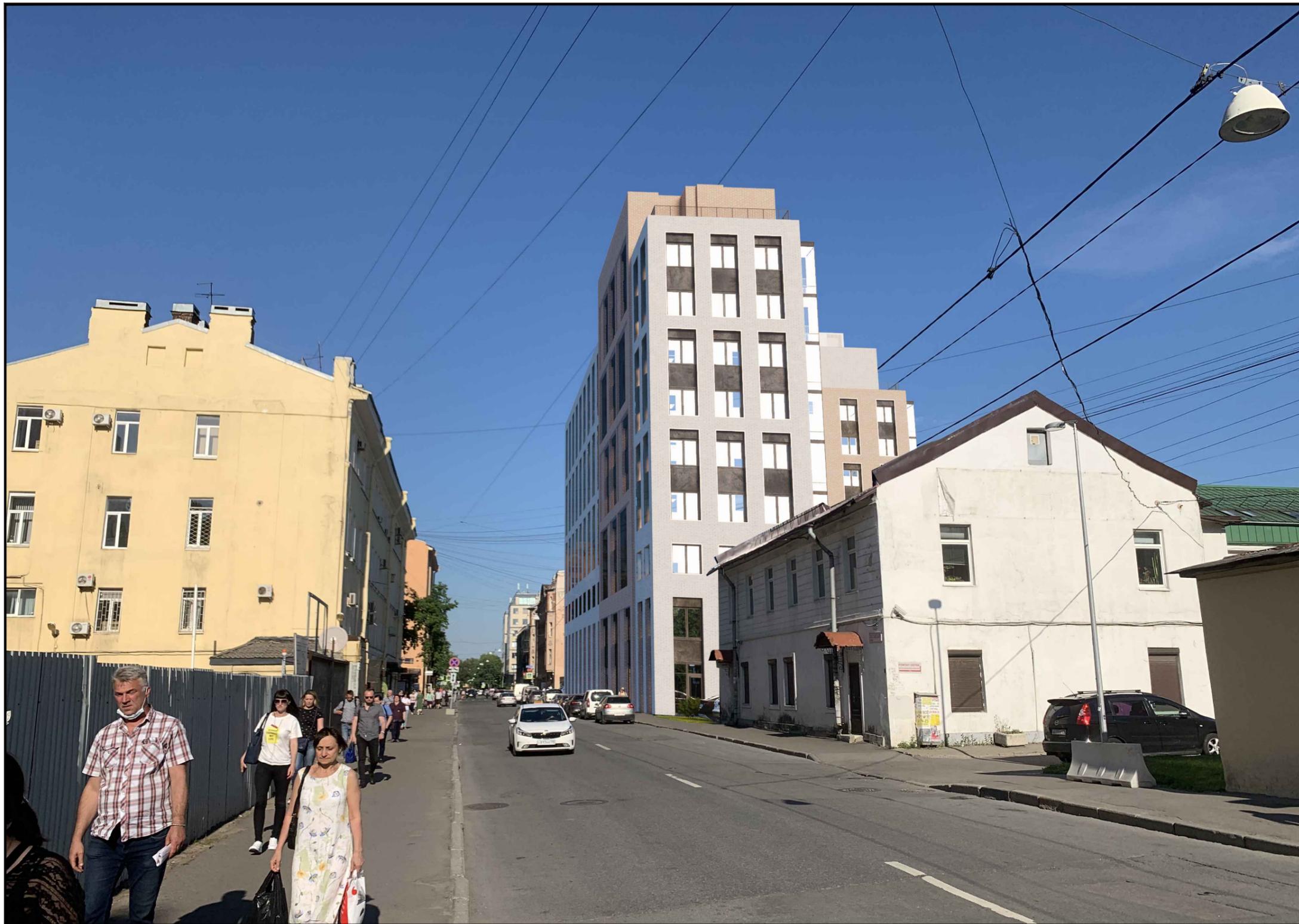


Схема расположения видовой точки.



Фотофиксация.
Фасадные решения объекта относительно
окружающих его архитектурных объектов.



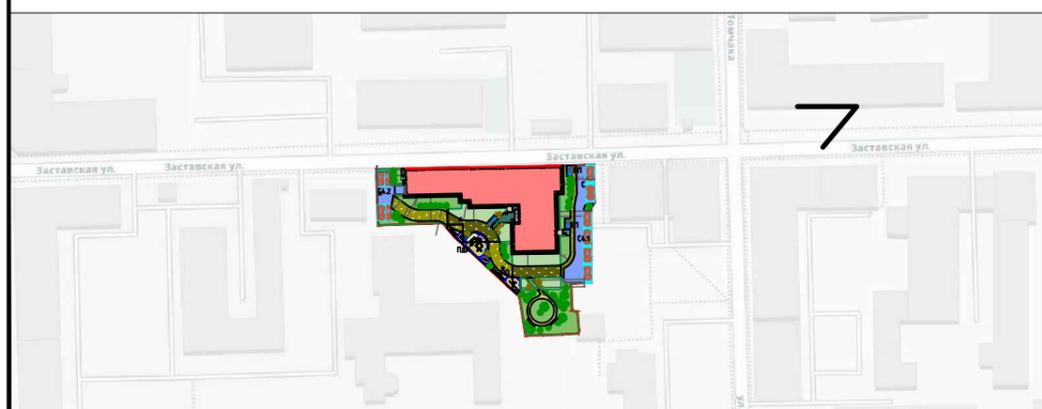
Схема расположения видовой точки.



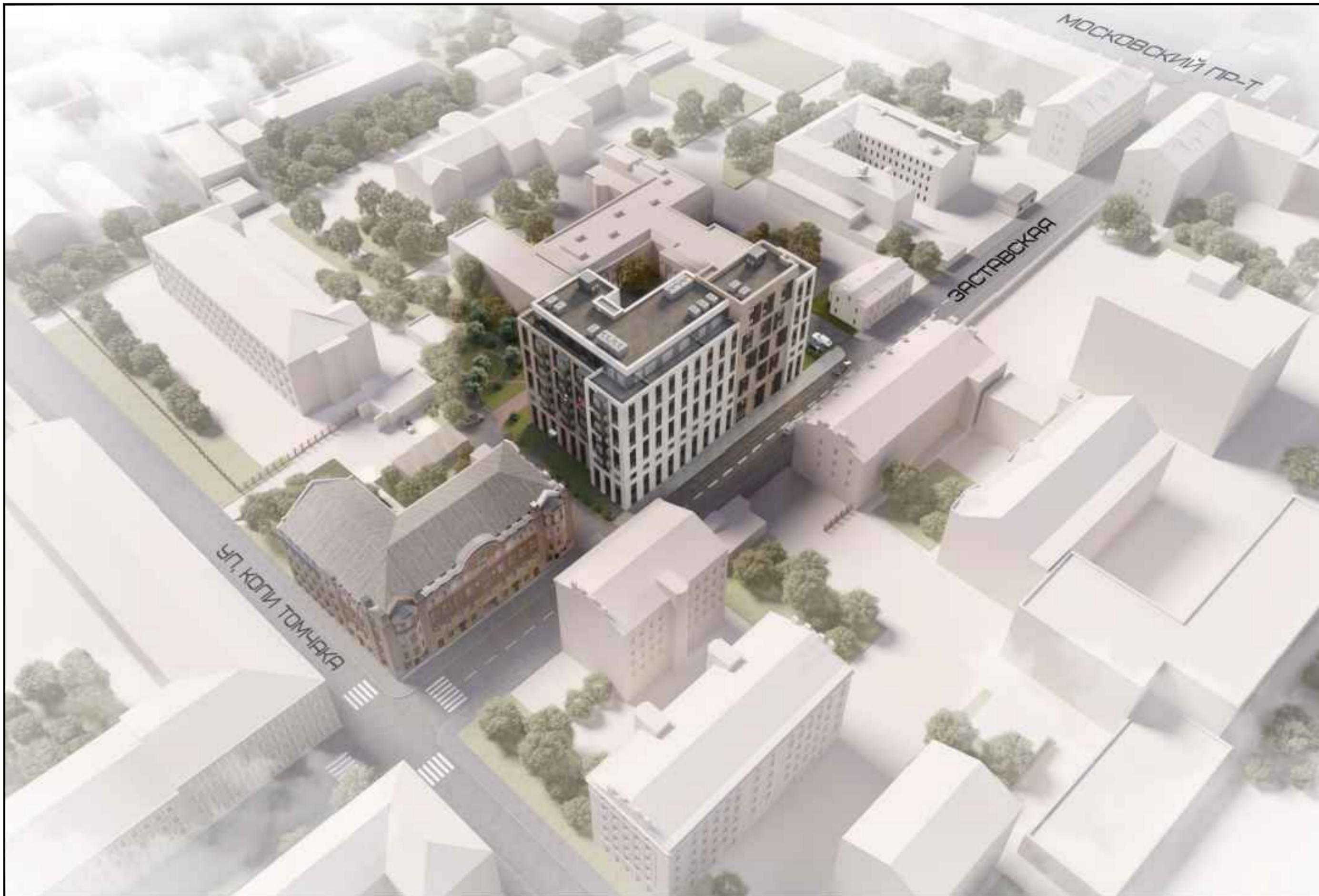
Фотофиксация.
Фасадные решения объекта относительно
окружающих его архитектурных объектов.



Схема расположения видовой точки.



Фотофиксация.
Фасадные решения объекта относительно
окружающих его архитектурных объектов.



Панорамный вид сверху.



Панорамный вид сверху.



Развертка фасадов по Заставской ул. М 1:1000



Развертка фасадов по Заставской ул. М 1:500

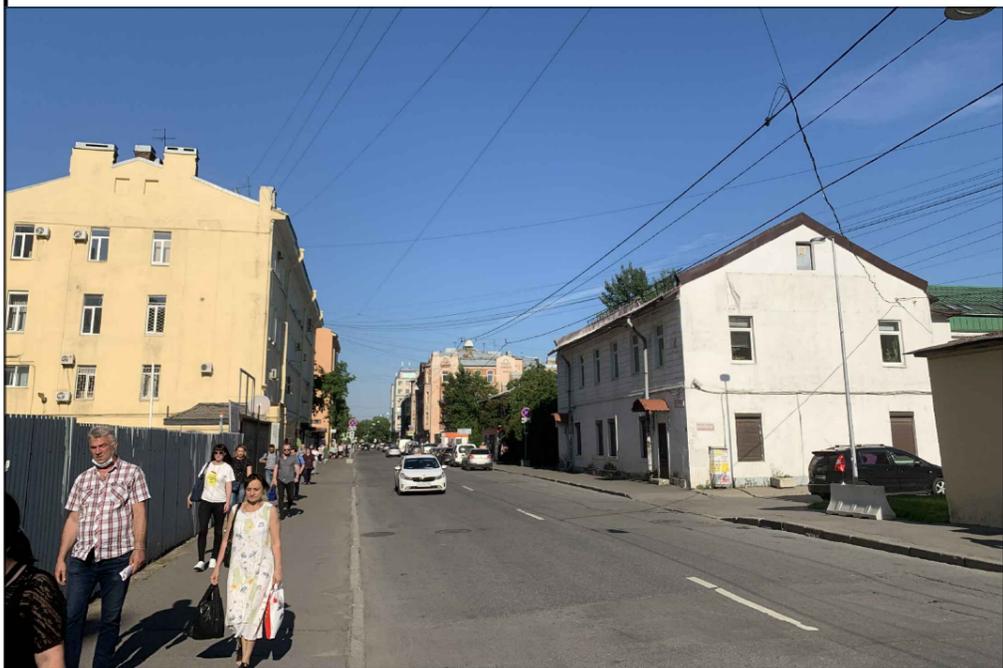


Развертка фасадов по ул. Коли Томчака М 1:500

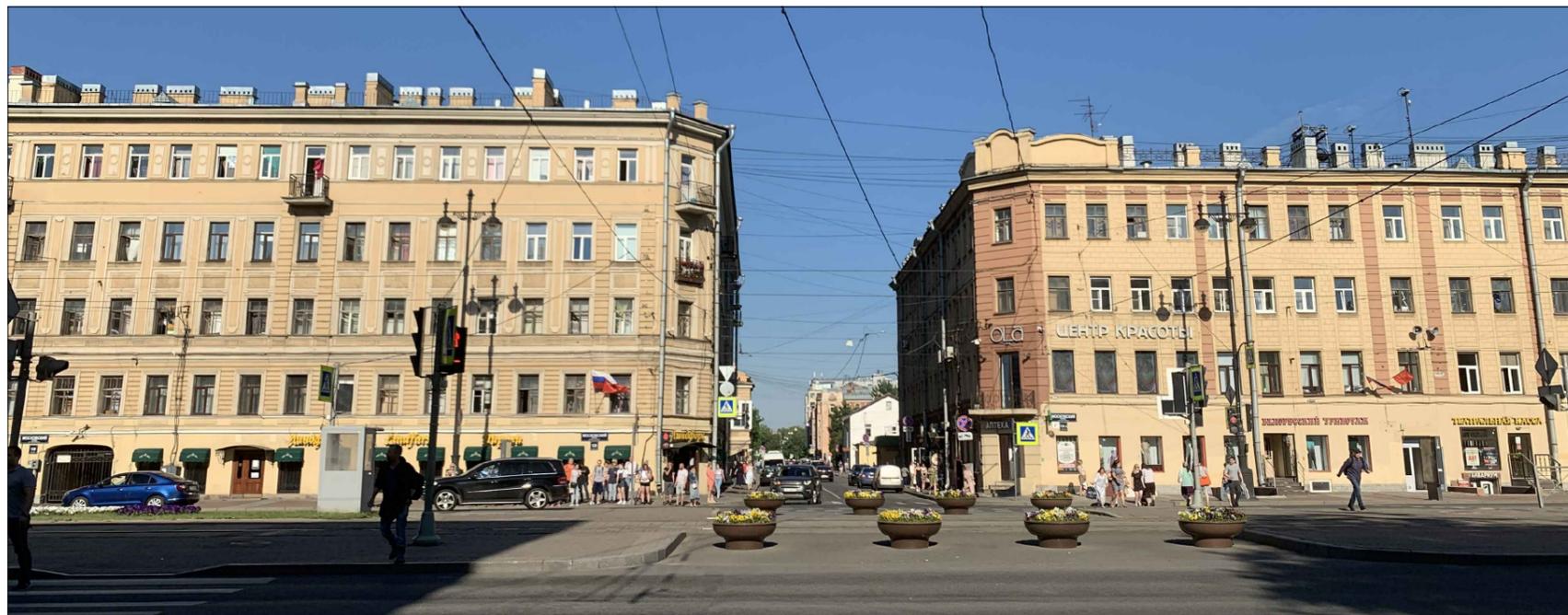


Развертка фасадов по Московскому пр-ту М 1:500

Ф1.



Ф2.



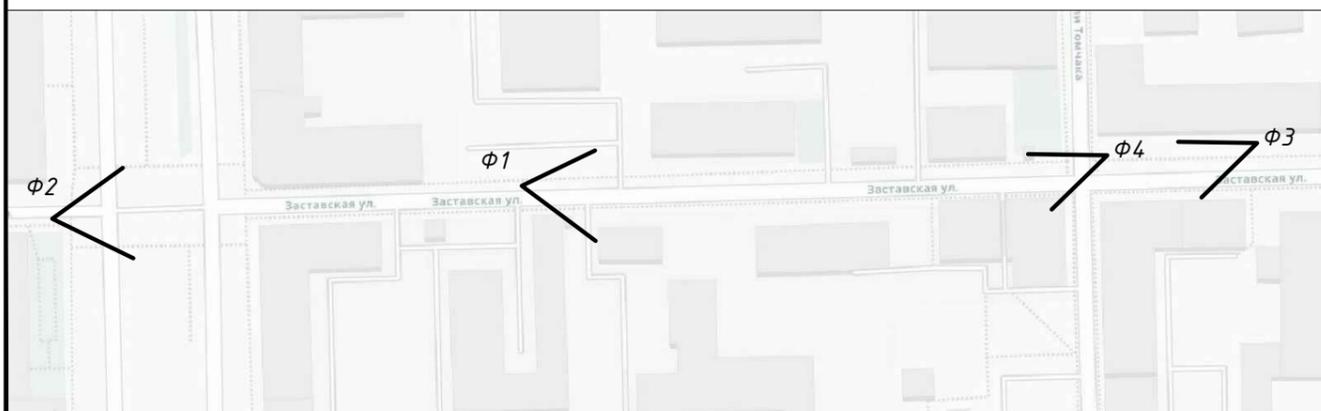
Ф3.



Ф4.



Схема расположения видовых точек.





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- кирпич RAL 9010
- стекло RAL 820-1
- кирпич RAL 780-4 (Л-5А)
- эмалит RAL 820-2
- керамогранит RAL 790-1 (Л-19)

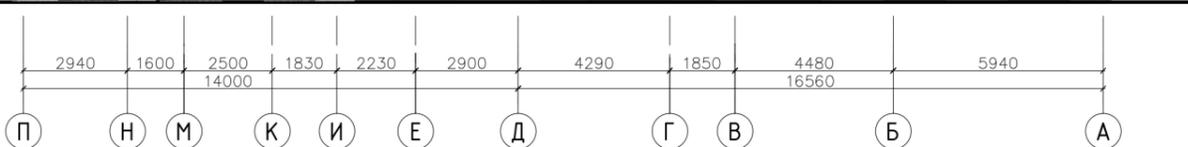
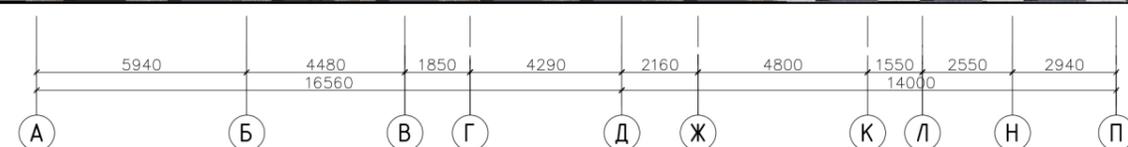
Фасад в осях 17-1

М 1:200

YUSUPOV ARCHITECTS
 ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
 АРХИТЕКТУРНАЯ
 МАСТЕРСКАЯ
 ЮСУПОВА



19



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- кирпич RAL 9010
- стекло RAL 820-1
- кирпич RAL 780-4 (Л-5А)
- эмалит RAL 820-2
- керамогранит RAL 790-1 (Л-19)

Фасад в осях А-П, Фасад в осях П-А	М 1:200	YUSUPOV ARCHITECTS <small>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ</small> АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ ЮСУПОВА <small>АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ</small>		20
---------------------------------------	---------	---	--	----



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- кирпич RAL 9010
- стекло RAL 820-1
- кирпич RAL 780-4 (Л-5А)
- эмалит RAL 820-2
- керамогранит RAL 790-1 (Л-19)

Фасад в осях 1-17

М 1:200

YUSUPOV ARCHITECTS
 ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
 АРХИТЕКТУРНАЯ
 МАСТЕРСКАЯ
 ЮСУПОВА



21

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

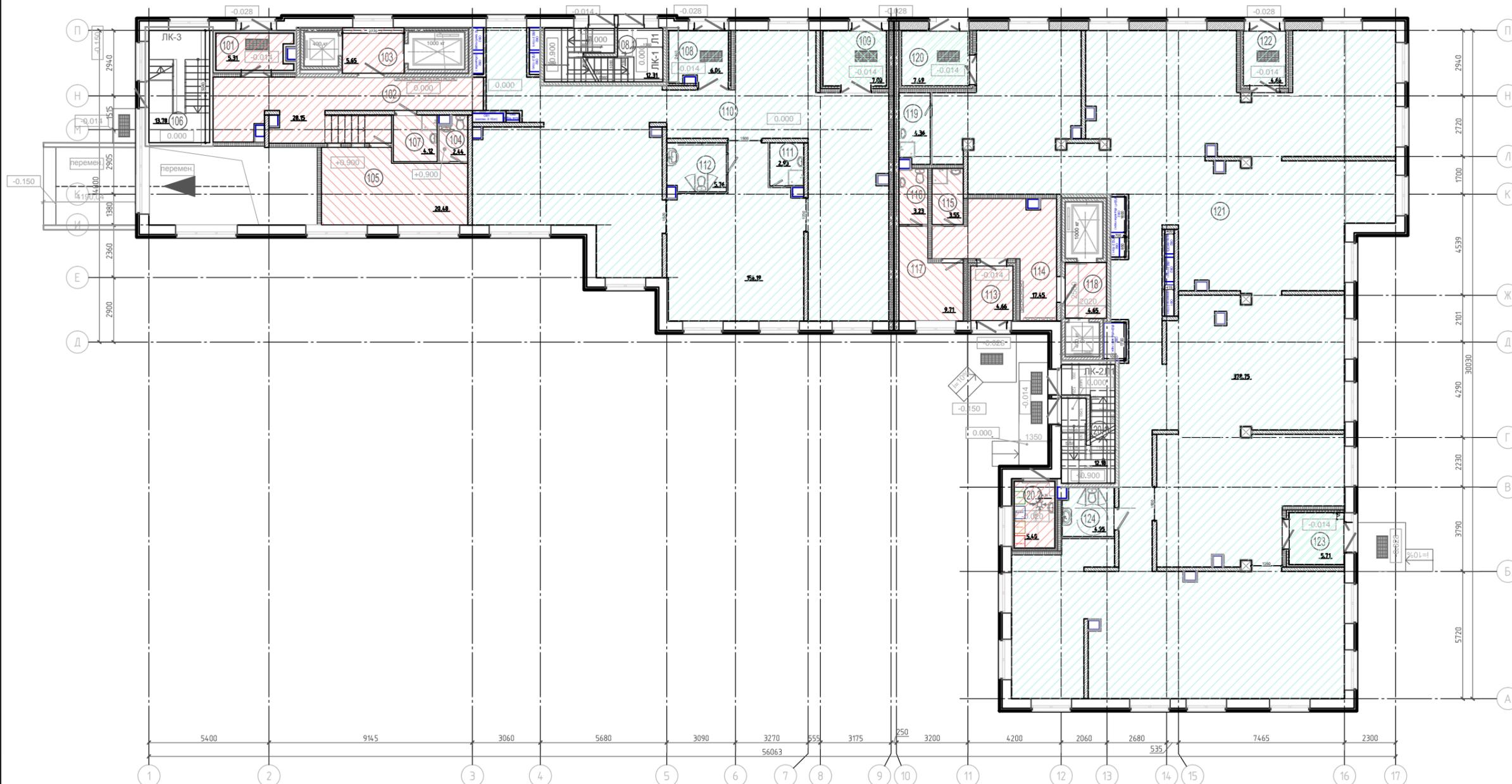
-  - Инженерные помещения
-  - Механизированные записные машиноместа на 2 автомобиля
-  - Машинместо



План подвала

М 1:200





Экспликация помещений 1 этажа

Номер пом.	Наименование	Площадь, м ²	Кат. пом.
1	2	3	4
101	Тамбур	5,31	
102	Вестибюль-холл	28,15	
103	Лифтовой холл с подпором воздуха	5,65	
104	Санузел для консержа	2,44	
105	Помещение консержа/пост охраны паркинга	20,48	
106	Лестничная клетка ЛК-3	13,78	
107	Помещение уборочного инвентаря	4,12	
108	Тамбур	6,04	
108.1	Лестничная клетка ЛК-1 типа П1	12,31	
109	Тамбур	7,00	
110	Коммерческие помещения	156,19	
111	Помещение уборочного инвентаря	2,93	
112	Санузел	5,76	
113	Тамбур	4,66	
114	Вестибюль-холл	17,45	
115	Помещение уборочного инвентаря	3,55	
116	Санузел для консержа	3,23	

117	Помещение консержа	9,71	
118	Лифтовой холл с подпором воздуха	4,65	
119	Помещение уборочного инвентаря	4,36	
120	Тамбур	7,49	
120.1	Лестничная клетка ЛК-2 типа П1	12,18	
120.2	Мусоросборная камера	5,48	
121	Помещения для кабинетов врача общей практики	378,75	
122	Тамбур	4,66	
123	Тамбур	5,71	
124	Санузел	4,95	
Всего:		736,99	
в том числе:			
коммерческие помещения:		583,84	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Места общего пользования
- Коммерческие помещения
- Помещения обслуживающего персонала МОП

План 1-го этажа

М 1:200

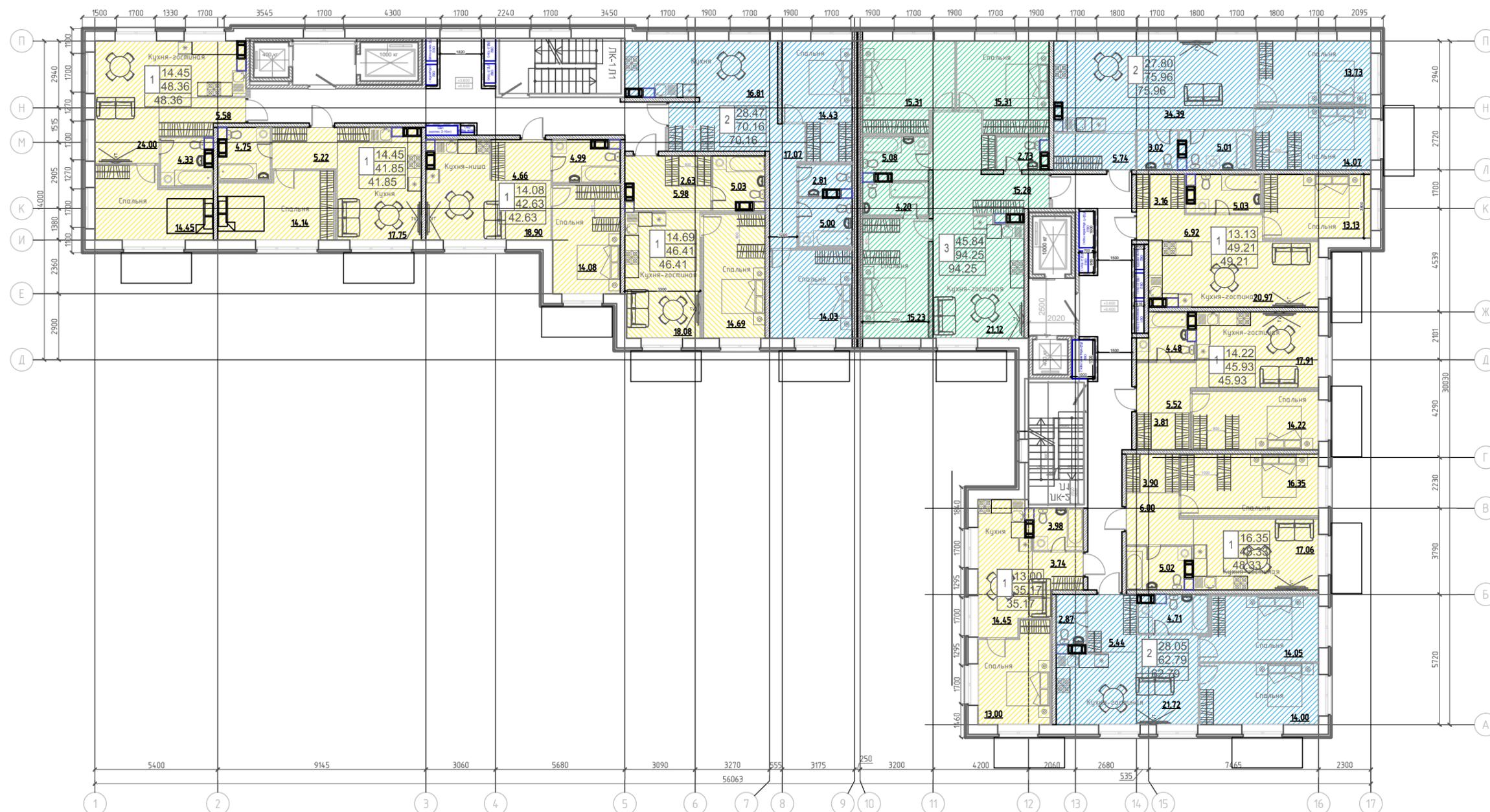
YUSUPOV ARCHITECTS
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
АРХИТЕКТУРНАЯ
МАСТЕРСКАЯ
ЮСУПОВА
АРХИТЕКТУРНОЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ



23

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- 1 комнатные квартиры
- 2 комнатные квартиры
- 3 комнатные квартиры



План 2-3 этажей.

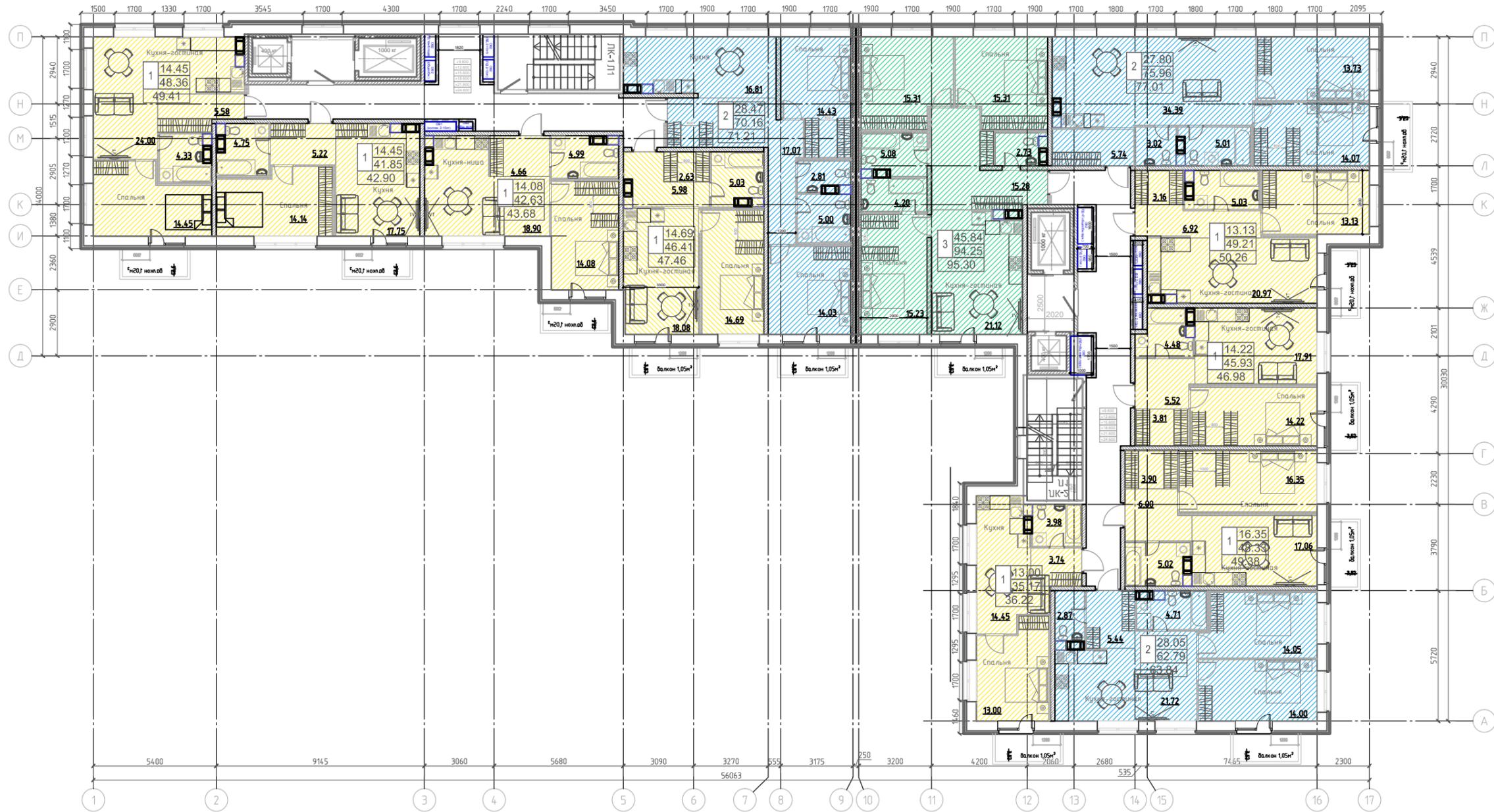
М 1:200

YUSUPOV ARCHITECTS
 ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
 АРХИТЕКТУРНАЯ
 МАСТЕРСКАЯ
 ЮСУПОВА
 АРХИТЕКТУРНО-И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- 1 комнатные квартиры
- 2 комнатные квартиры
- 3 комнатные квартиры



План 4-9 этажей.

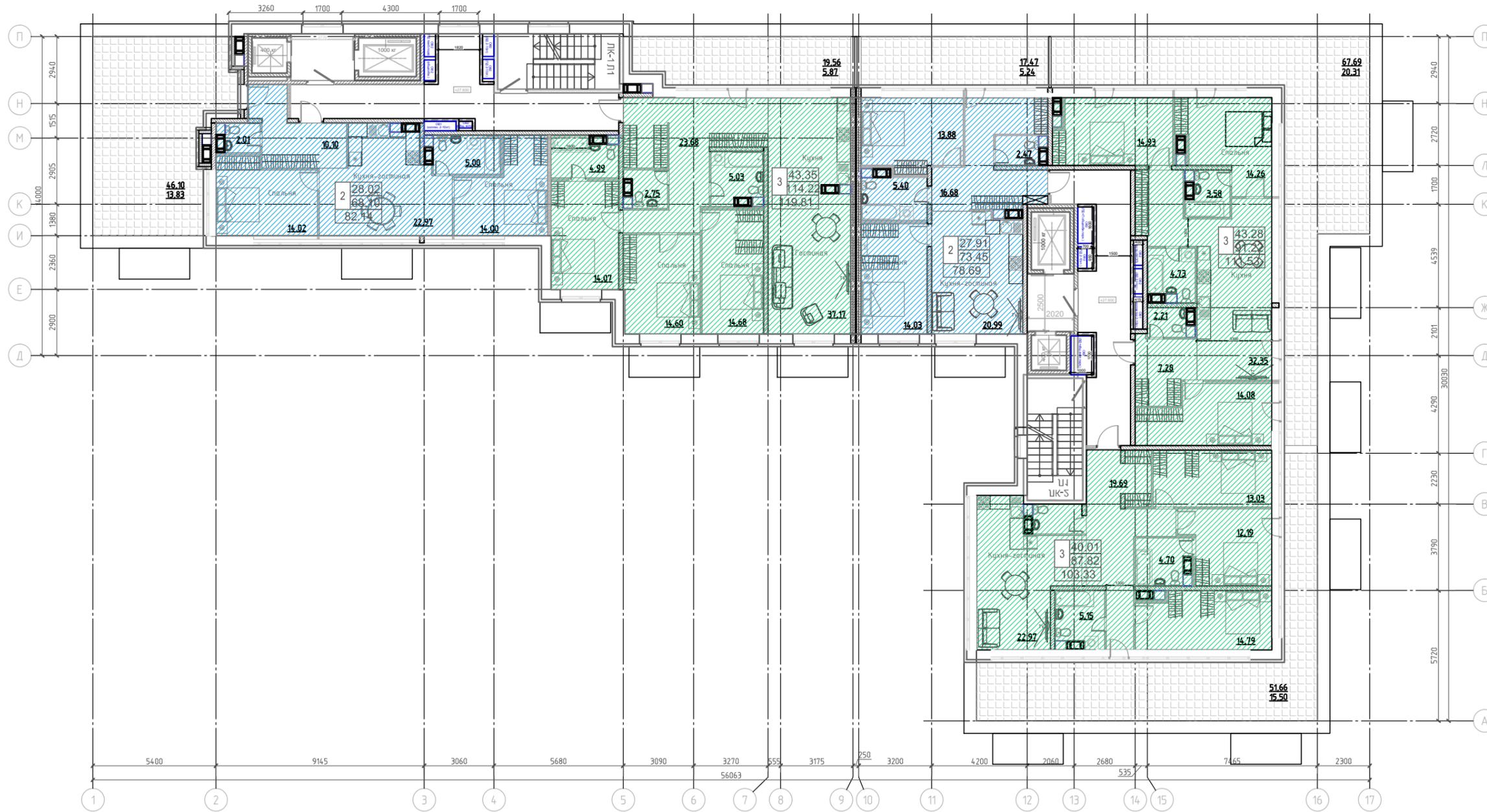
М 1:200

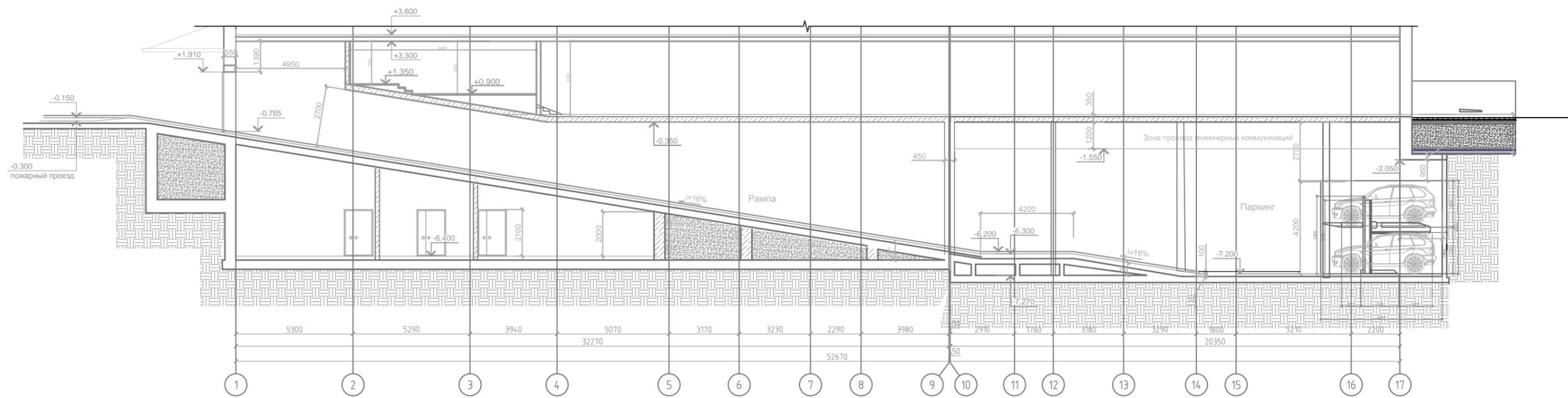
YUSUPOV ARCHITECTS
 ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
 АРХИТЕКТУРНАЯ
 МАСТЕРСКАЯ
 ЮСУПОВА
 АРХИТЕКТУРНО-И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - 2 комнатные квартиры
-  - 3 комнатные квартиры





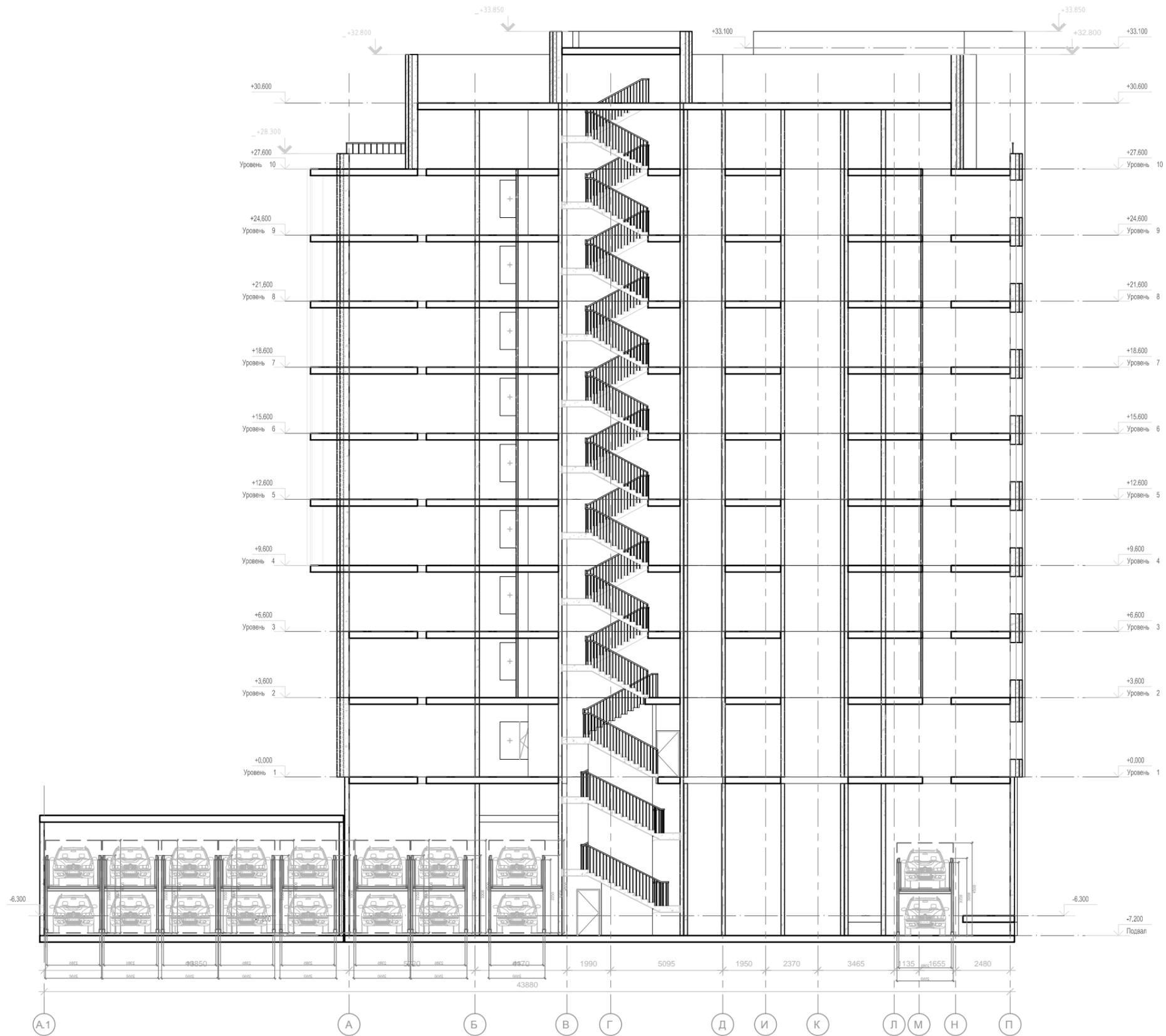
Сечение 3-3

M 1:200

YUSUPOV ARCHITECTS
 ОБЪЕКТНО-ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
 АРХИТЕКТУРНАЯ
 МАСТЕРСКАЯ
 ЮСУПОВА
 АРХИТЕКТУРНО-И ГРАФИЧЕСКОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ



28



Разрез 2-2

М 1:200

YUSUPOV ARCHITECTS
 ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
 АРХИТЕКТУРНАЯ
 МАСТЕРСКАЯ
 ЮСУПОВА
 АРХИТЕКТУРНОЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ

