|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Обозначение | Наименование | Стр. |
| 57/1013-17-АРУ | Содержание тома | 1 |
|  | **Аннотация Пояснительная записка** | 2-6 | |
|  | **Графическая часть:** |  | |
|  | Схема планировочной организации земельного участка М1:500 | 7 | |
|  | План подвального этажа | 8 | |
|  | План 1-го этажа | 9 | |
|  | План цокольного этажа | 10 | |
|  | План типового этажа | 11 | |
|  | План кровли | 12 | |
|  | Разрез 1-1 | 13 | |
|  | Разрез 2-2; | 14 | |
|  | Фасад 1-8 | 15 | |
|  | Фасад 8-1 | 16 | |
|  | Фасад Ж-А А-Ж внешний-запад-восток | 17 | |
|  | Фасад А-Ж Ж-А | 18 | |
|  | **Обосновывающая документация согласно требованиям режимов использования земельного участка согласно Закона СПБ №820-7 в ред 07.07.2016 г**  Историческая справка  Опорный план  Фотофиксация местоположения-схема -фотографии на апрель 2017 года  Анализ эскизного проекта на предмет негативного воздействия на обьекты культурного наследия и элементы планировочной структуры |  | |
|  | Историческая справка | 19-20 | |
|  | Опорный план | 21 | |
|  | Фотофиксация местоположения схема и фото (апрель 2017 года) | 22-31 | |
|  | Анализ эскизного проекта на предмет возможного негативного влияния на обьекты  культурного наследия | 31-35 | |
|  | **ПРИЛОЖЕНИЯ** |  | |
|  | Допуск ООО ПКЦ СТРОЙПРОЕКТ | 36-39 | |
|  | Задание на проектирование | 40-41 | |
|  | Кадастровая выписка на земельный участок | 42-47 | |
|  | Свидетельство о собственности на земельный участок | 48 | |
|  | Свидетельство о собственности на строение 70 г постройки-50 | 49 | |
|  | Свидетельство о собственности на строение 70 г постройки-46 | 50 | |
|  | Кадастровый паспорт на строение 50 | 51-52 | |
|  | Кадастровый паспорт на строение 46 | 53-54 | |

Проектная эскизная документация соответствует требования пост ПР СПБ№1264

Главный инженер проекта БУКРЕЕВА О

***Общая часть***

Проект выполнен на основании следующих нормативных документов:

* + СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения»;
  + Правила землепользования и застройки СПБ Пост правительства СПБ №524 от20 06 2016 года
* Федеральный закон Российской Федерации от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
* Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
* СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
* СП 1.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы»;
* СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
* [СНиП 23-01-99\*](consultantplus://offline/ref=99522DB93FBA5C5C1C8B8CF2CB3C3D014DAE9D22AB595C92691B2Ce9d9I) «Строительная климатология»;
* СП 50.13330.2010 «Тепловая защита зданий»;
* [СП 51.13330.2011](consultantplus://offline/ref=99522DB93FBA5C5C1C8B8CF2CB3C3D014BAB9820A904569A30172E9EeEdBI) «Защита от шума»;
* [СП 52.13330.2011](consultantplus://offline/ref=99522DB93FBA5C5C1C8B8CF2CB3C3D014BAB9828A004569A30172E9EeEdBI) «Естественное и искусственное освещение»;
* СНиП 21-01-97\* « Противопожарная безопасность зданий и сооружений».

- СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания»

***Описание и обоснование принятых объемно-пространственных и архитектурно-художественных решений***

Степень огнестойкости здания - II

Уровень ответственности здания - II – нормальный (п. 9.1 ГОСТ Р 54257-2010 «Надежность строительных конструкций и оснований»).

Долговечность здания - 50-100 лет (п. 3.2, таблица 1, СТО 36554501-014-2008 «Надежность строительных конструкций и оснований», здания и сооружения массового строительства.)

Фундаменты – свайные типа КСП монолитные железобетонные;

Несущие стены - монолитные железобетонные;

Перегородки – пазогребневые из силикатных блоков;

Перекрытия - монолитные железобетонные;

Лестницы - сборные железобетонные;

Лоджии, козырьки – металлические и железобетонные;

Крыша – скатная мансардная;

Кровля – МЕТАЛЛОПЛАСТИК;

Окна – металлопластик, двухкамерный стеклопакет;

Наружная отделка – облицовочный кирпич;

Проектируемое здание в плане двухкорпусной формы, что позволяет рационально и функционально расположить помещения на этаже. Проектируемое здание разделено 2 секции (2 подъезда). В каждую секцию предусмотрен отдельный вход с выделенной лестничной клеткой и лифтом. Входы здания ориентированы на восток и запад с внутридворовой территориии запроектированы отдельно от вьезда автостоянки. Вход в парадную осуществляется с отметки уровня земли -0,45 .без пандуса

Вертикальная связь помещений осуществляется посредством лестничных маршей и лифтов. Горизонтальная связь – посредством коридоров.

Архитектурно - планировочное решение фасадов проектируемого здания основано на варьировании различных по размерам остекленных лоджий.

Проектируемое здание гостиницы дома – шестиэтажное с подземной автостоянкой и цокольным этажом (высота жилых этажей Н=2.70 м, высота помещений 2.50м; высота подвала Н=2.6м, помещения – 2,4м; высота цокольного этажа Н=3,2м, помещения – 3,0м).

В цокольном этаже запроектированы помещения бытового (код 3.3 по ПЗЗ СПБ) назначения и кафе.(общественное питание)-осн вид использования для зоны ТД1-2

На типовых этажах запроектированы гостинничные номера

***Номерной фонд:***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Этаж | 1-комнатные номера | 2-х комнатные  номера |  |
| 1этаж | 14 | 2 |  |
| 2-ий -6 этажи | 90 | 20 |  |
|  | 104 | 22 |  |
| ИТОГО: 126 номеров | | | |

В проектируемой подземной автостоянке предполагается хранение автомобилей малого (раб.объем двиг.1,2-1,8л) и среднего (1,8-3,5л) класса. Хранящийся в подземной автостоянке легковой автотранспорт относится к I категории, что соответствует прил.2, табл.1 ОНТП-01-91. Подземная автостоянка рассчитана на 55 м/мест, в том числе 6 м/места для инвалидов на кресле-коляске.

Для данной категории автомобилей проектом предусмотрены машино-места глубиной 6,0 м и шириной не меньше 2,1 м. Проектом предусматриваются размеры машино-мест соответствующие параметрам данных автотранспортных средств (согласно СНиП 21-02-99 и ОНТП-01-91): 2.5х6.0м,

Парковочные места в подземной автостоянке разделены на обособленные открытые боксы.

Внутренний проезд для автомашин в подземной автостоянке запроектирован шириной 6,1м при размещении машино-мест под ∠90˚ к проезду и обеспечивает беспрепятственное маневрирование легкового автотранспорта, что соответствует табл.5, прил. 2, ОНТП-01-91. Радиусы поворота и заезда на машино-места приняты нормативными, позволяющими свободно двигаться в пространстве. Съезд в помещение автостоянки производится по однопутной рампе, имеющей на криволинейных и прямолинейных участках, ширину не менее 3,9 м, что соответствует п. 5.1.31 г) СП 113.13330.2012.

В соответствии с п. 5.32 СНиП 21-02-99\* (СП 154.13130.2013), проектом не предусматривается хранение газобаллонных автомобилей.

**Отделка наружных стен.**

Для облицовки фасадов используется кирпич «песочного» и красно-коричневого цветов, соответственно рисунку фасадов.

**Кровля скатная с устройством на фасаде мансардного этажа**

**Отделка помещений.**

Стены внутри номеров оштукатуриваются под оклейку обоями, стены помещений сан.узлов оштукатуриваются под облицовку керамической плиткой.

Стены лестничных клеток, холлов и подсобных помещений подвального этажа затираются и окрашиваются водно-дисперсными красками по монолитной штукатурке.

Стены ИТП, водомерного узла, электрощитовой оштукатуриваются на высоту вертикальной части. Отделка стен помещения АТС улучшенная водоэмульсионная краска по штукатурке.

**СУЩЕСТВУЮЩИЕ СТРОЕНИЯ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ ПОДЛЕЖАЩИЕ СНОСУ**

**1 Нежилое сооружение (здание) по адресу Фронтовая 3 литЦ –теплица ОАО 55 МОЗ 1971 г постройки площадью 321.4 мкв кад № 78:40:19164Б:32:50 фото №6 -ветхое –подлежит сносу**

**2** **Нежилое здание по адресу Фронтовая 3 литП –производственное ОАО 55 МОЗ 1963 г постройки площадью 72.2мкв кад № 78:40:19164Б:32:46 фото № 7 -ветхое –подлежит сносу**



**АННОТАЦИЯ**

Проектирование здания велось на основании задания Застройщика от 16 01 2017г с учетом Градостроительного плана земельного участка № RU78100000-17270 в зоне ТД1-2 ЗРЗ (21)14

**Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительства обеспечены проектными решениями в следующем составе:**

-минимальные отступы от границ земельного участка:

Проектом предусмотрены отступы не менее установленных ПЗЗ от 20 06 2016 года:

от северной границы земельного участка до проектируемого здания – 0-м в связи с отсутствием окон и иных проемов

от восточной границы земельного участка – 10м ;

от южной границы земельного участка – 0 м отсутствуют окна и иные проемы;

от западной границы земельного участка – 10,0м

максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений-отсутствуют

максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков- 6 по ПЗЗ не устанавливается

максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков-18.00м согласно требований ЗРЗ-(21)14-условие выполнено

максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков. - в соответствии ПЗЗ- не устанавливается

максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков-условие выполняется

минимальная доля озелененной территории земельных участков-при норме озеленения 15% П1.9.5 Т1 П10 ПЗЗ –проектом предусмотрено значительно больше –условие выполняется

минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков-соответствует ПЗЗ 8 ммест на 100 номеров гостиниц п1.10.1 т2п5 ПЗЗ 10ммест проектом предусмотрено - 55 мм в подземной автостоянке

минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков-не требуется

минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков-не требуется

максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки-ограждение проектом не предусмотрено

максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков жилой застройки- ограждение проектом не предусмотрено

**Специальные требования режима в зоне ЗРЗ (21)14 по изменениям к закону 820-7от 29 06 2016 года -ВЫПОЛНЕНЫ И ОБЕСПЕЧЕНЫ СЛЕДУЮЩИМИ ПРОЕКТНЫМИ РЕШЕНИЯМИ :**

-ПРИМЕНЕНЫ СКАТНЫЕ КРЫШИ –МАНСАРДНЫЙ ЭТАЖ №6

- ВЫСОТА КАЖДОЙ СЕКЦИИ ( ОТ ЗЕМНОЙ ПОВЕРХНОСТИ ДО КОНЬКА КРЫШИ - ДО НАЧАЛА ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКИ) РАВНА 18м согласно СХЕМЕ ВЫСОТНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ В ЗОНАХ ОХРАНЫ СОГЛАСНО ЗАКОНУ ОТ 29 06 2016 ГОДА

**ГЛАВНЫЙ АРХИТЕКТОР ПРОЕКТА МИРЯСОВА ЮР**