

Многоквартирный дом (дома) со встроенными помещениями, гаражи (автостоянки)

по адресу: г. Санкт-Петербург, Октябрьская набережная Кадастровый номер земельного участка: 78:12:0635101:3959

Санкт-Петербург 2020г.

АННОТАЦИЯ

Объект: Многоквартирный дом (дома) со встроенными помещениями, гаражи (автостоянки) по адресу: г. Санкт-Петербург, Октябрьская набережная
Кадастровый номер земельного участка: 78:12:0635101:3959

Заказчик: ООО «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад»

Проектная организация: ООО «ПАРИТЕТ ГРУПП»

Автор проекта: Шаров А.Г.

Описание объекта относительно окружающих его архитектурных объектов

Земельный участок с кадастровым номером 78:12:0635101:3959, предназначенный под размещение многоквартирного жилого дома с многоэтажными гаражами, расположен в Невском районе г. Санкт-Петербурга в границе территории, ограниченной с западной стороны проспектом Большевиков, с южной - Октябрьской набережной, земельным участком с кадастровым номером 78:12:0635101:41, предназначенным для размещения многоквартирного жилого дома с многоэтажным гаражом, с севера - КАС № 29, а также застроенными земельными участками с восточной стороны.

В настоящее время на участке осуществляется производственная деятельность. Застройка участка представлена мастерскими, цехом, нежилыми зданиями, а также базой разгрузки-погрузки (щебень-песок).

В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 21 декабря 2005 года №728-99 «О генеральном плане Санкт-Петербурга» с учетом текущих изменений, в том числе 2018 года, земельный участок расположен в границах функциональной зоны ЗЖД.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга, утвержденными Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 23.07.2019 № 464 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга», земельный участок расположен в границах территориальной зоны ТЗЖ2.

Предельные высотные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для рассматриваемой территории: 40/43/75 метров. При этом, значение максимальной высоты зданий, строений и сооружений - 75 метров, в соответствии с Распоряжением о предоставлении разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Земельный участок расположен вне зон охраны объектов культурного наследия

Современное использование земельного участка не соответствует градостроительным регламентам установленной ПЗЗ территориальной зоны.

Планируется ликвидация промышленного производства, полная рекультивация территории участка и дальнейшее развитие земельного участка в соответствии с действующей градостроительной документацией.

Описание функционального назначения объекта

В границах земельного участка 78:12:0635101:3959 эскизом предусмотрено размещение многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) – многоквартирного жилого дома, состоящего из нескольких корпусов со встроенными помещениями и пристроенных гаражей.

В границах участка 78:12:0635101:3959 предусмотрено образование 1-го земельного участка под размещение многоквартирных домов со встроенными помещениями и пристроенными гаражами, а также земельного участка под размещение ДОО на 300 мест и земельного участка под размещение школы на 610 мест.

Согласно градостроительному плану земельного участка максимальный класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами) объектов капитального строительства, размещаемых на земельном участке, – V.

Подъезд к зданиям осуществляется по внутриквартальному проезду, соединяющему участок с проектируемыми объектами и Октябрьскую набережную, а также со стороны пр. Большевиков. Проектом предусмотрено создание нескольких групп жилых корпусов, комплексное благоустройство земельного участка, размещение детских, спортивных площадок, площадки для отдыха взрослых, организация тротуаров, высадка зеленых насаждений, установка малых архитектурных форм.

С целью формирования комфортной среды проживания и улучшения в перспективе транспортного сообщения между Октябрьской набережной, проспектом Большевиков и Дальневосточным проспектом планируется формирование внутриквартального проезда с выходом на Октябрьскую набережную и на перспективную пробивку продолжения Паткановской улицы.

Описание функционального назначения объекта

Настоящим проектом предусматривается строительство многоквартирного жилого дома с многоэтажными гаражами. Объемно-пространственное решения принято с учетом местоположения участка и в соответствии с установленными для данного участка ограничениями. Конфигурация и высота зданий приняты с учетом формы участка при максимальной плотности застройки, максимального количества квартир с видовыми характеристиками и с учетом санитарно-гигиенических, строительных и противопожарных требований.

ОСНОВНЫЕ ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ		
№ п/п	Наименование	Количество
1	Общая площадь объекта капитального строительства	195 706 кв.м.
2	Общая площадь квартир	107 921,25 кв.м.
3	Общая площадь встроенных помещений	4 960 кв.м.
4	Коэффициент использования территории (КИТ)	1,2
5	Максимальная этажность	25 этажей
6	Максимальная высота	75 м
7	Количество жителей	3 854 чел

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ГЕНПЛАНУ		
№ п/п	Наименование	Абсолютные показатели, кв.м.
1	Площадь земельного участка под строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и пристроенными помещениями гаражного назначения - в том числе:	90 474
1.1	Площадь застройки (жилого дома)	10 700
1.2	Площадь твердых покрытий	37 051
1.3	Площадь озеленения	28 070
<i>Примечания: Баланс территории земельного участка будет уточняться на дальнейших стадиях проектирования</i>		

Баланс территории земельного участка (площадь застройки, покрытий, газонов, площадок различного назначения, а также расчеты озеленения, мест для хранения индивидуального авто- и вело-транспорта представлены в графической части, на схеме планируемого местоположения объекта на земельном участке. Баланс территории земельного участка будет уточнен на дальнейших стадиях проектирования.

Описание композиционных приемов и фасадных решений объекта и окружающих его архитектурных объектов.

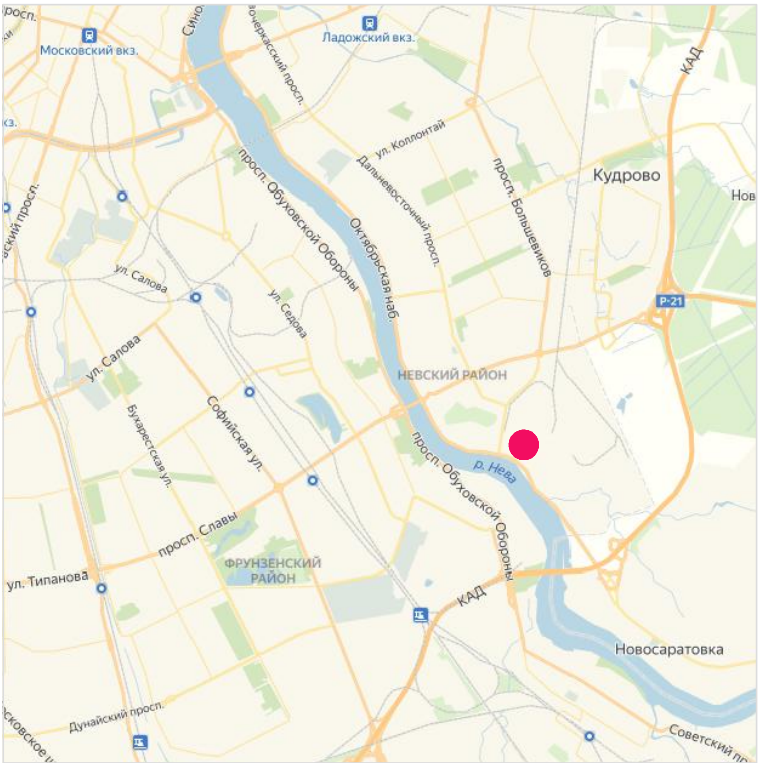
Внешний облик здания обусловлен функциональным назначением здания, и композиционно решен с использованием цветового сочетания в оформлении фасадов. В материале фасадов применена штукатурная отделка с окраской.

Конфигурация и высота зданий приняты с учетом формы участка при невысокой плотности застройки, с максимальным количеством квартир с видовыми характеристиками при соблюдении санитарно-гигиенических, градостроительных и противопожарных требований.

Застройка участка учитывает приемы и композиционные решений прилегающей с северной части территории.

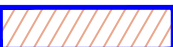


Схема расположения территории проектирования



● - Местоположение территории проектирования

Условные обозначения :

-  - Территория проектирования
-  - Границы земельных участков, прошедших ГКН

Проектируемые объекты:

-  - Многоэтажная жилая застройка
-  - Встроенные помещения
-  - Многоэтажный гараж

78:12:0633602:2 - Кадастровый номер земельного участка

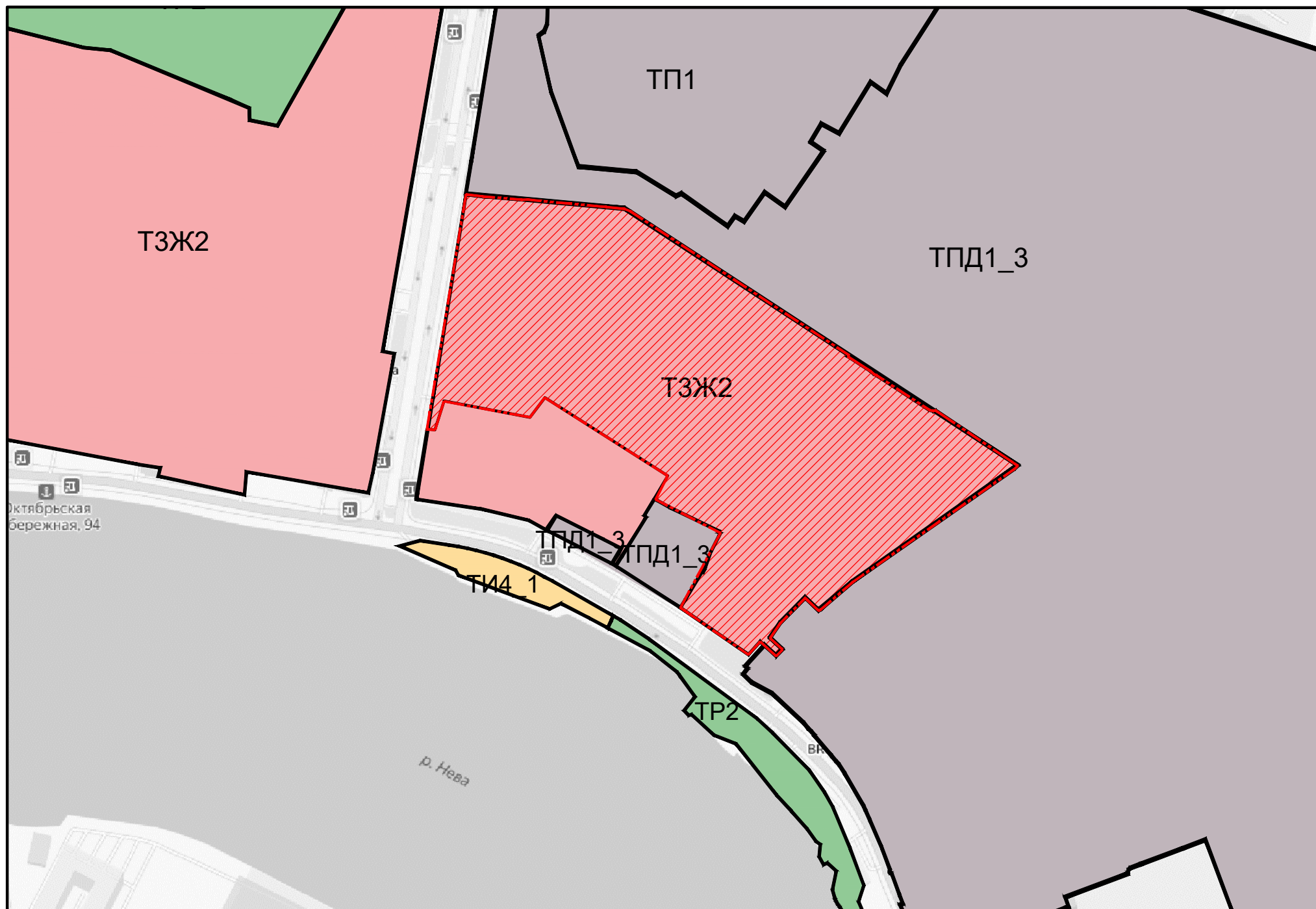


СХЕМА ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

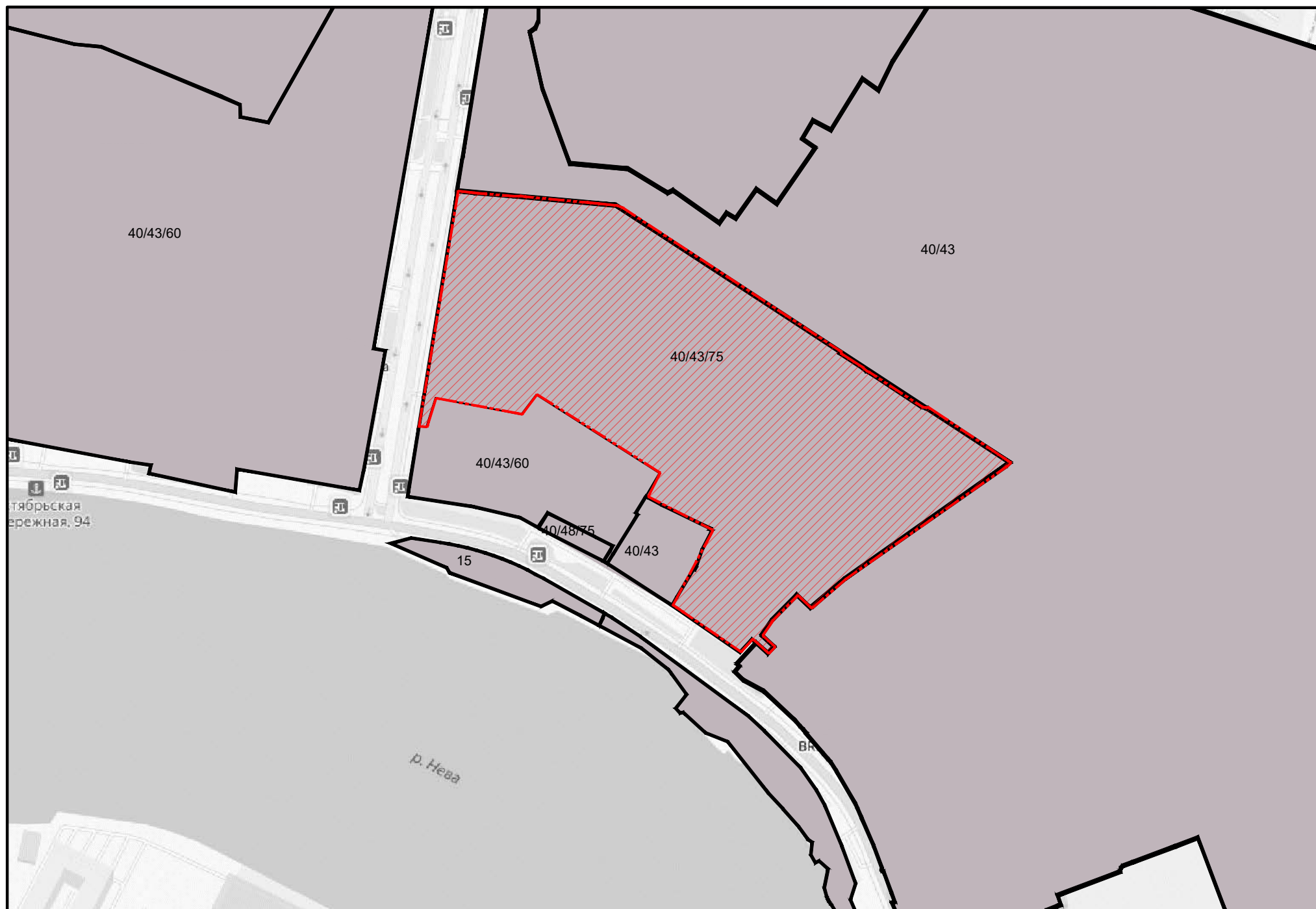


СХЕМА ВЫСОТНЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ

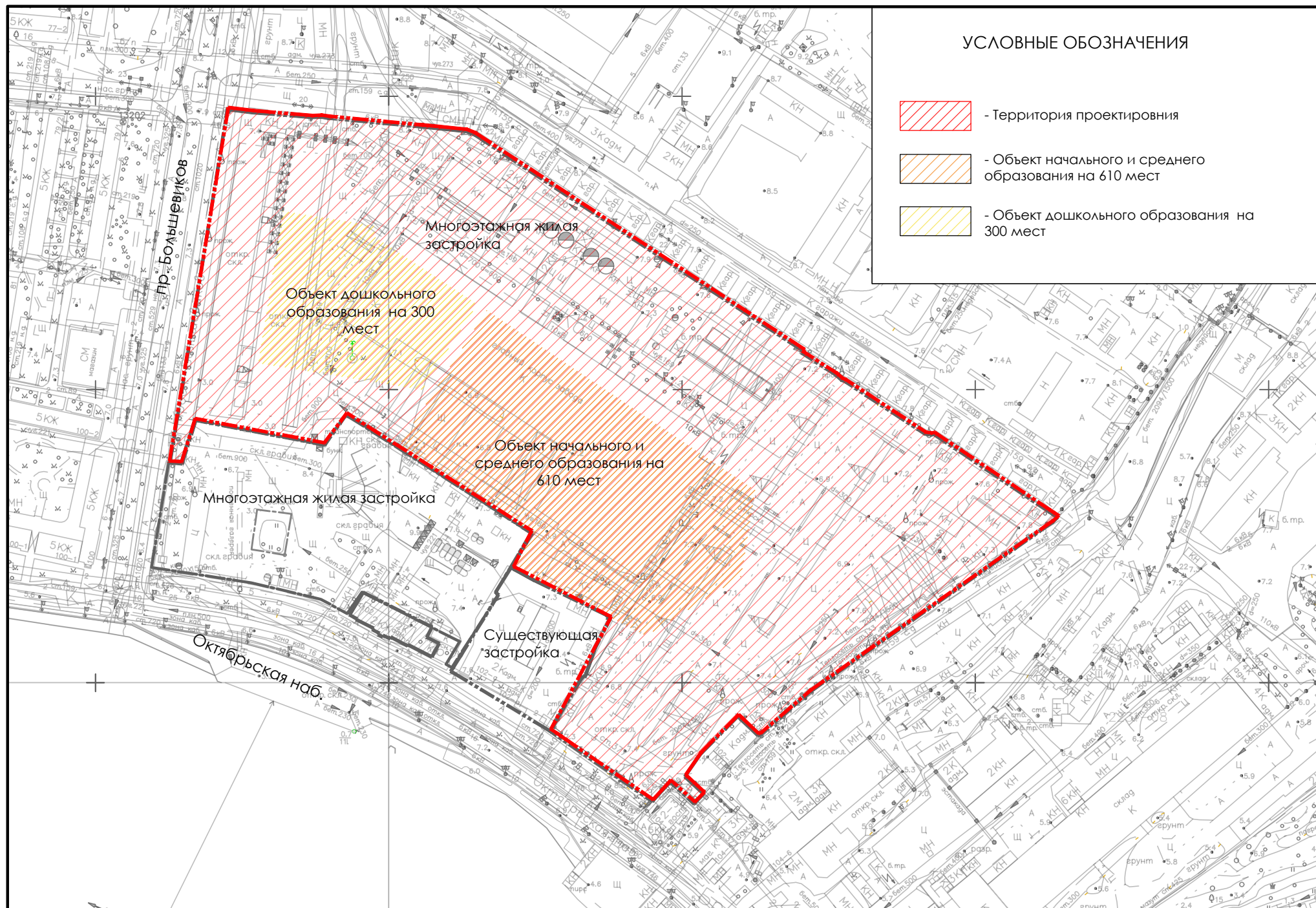


СХЕМА ЗОНИРОВАНИЯ УЧАСТКОВ В КВАРТАЛЕ

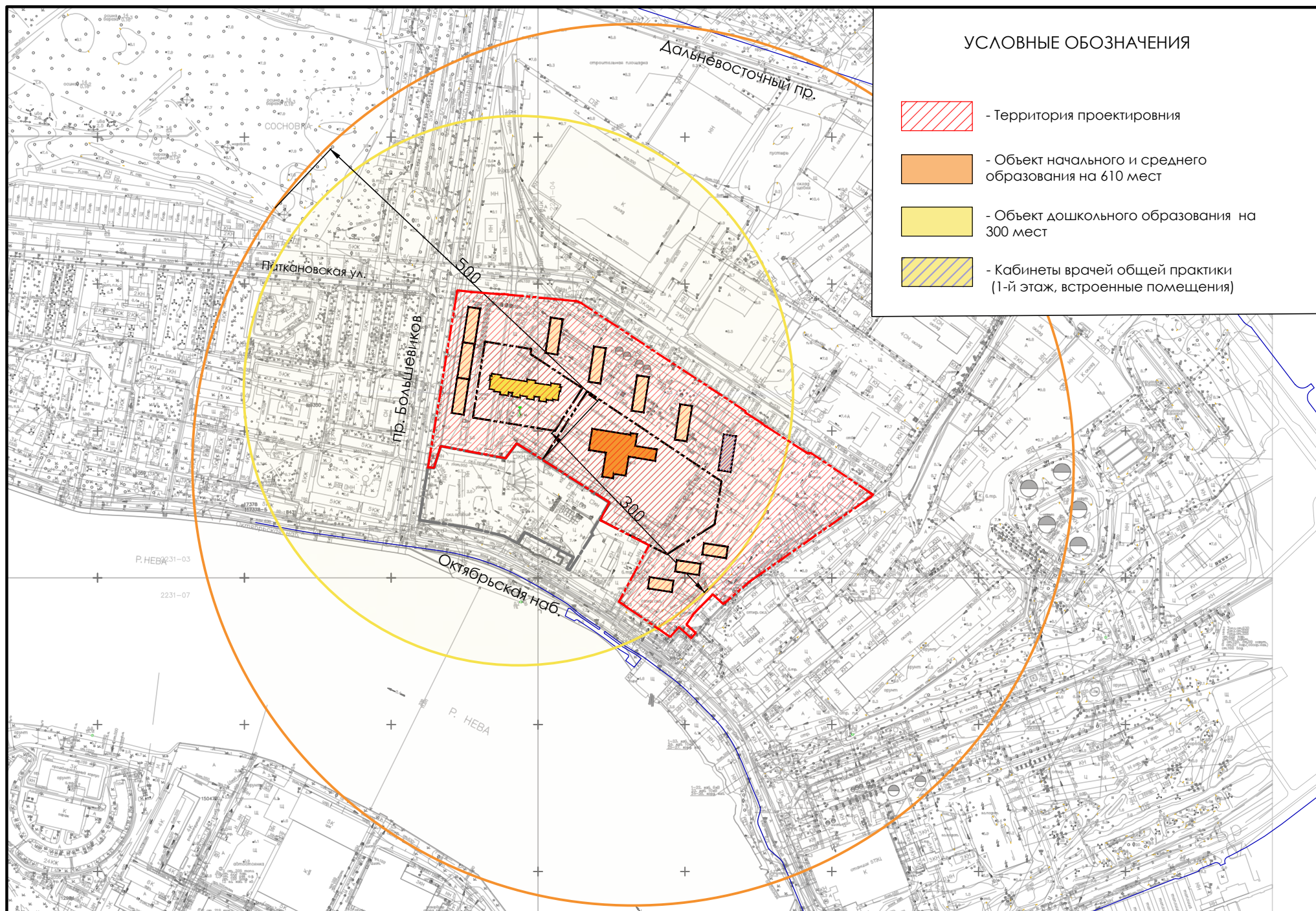
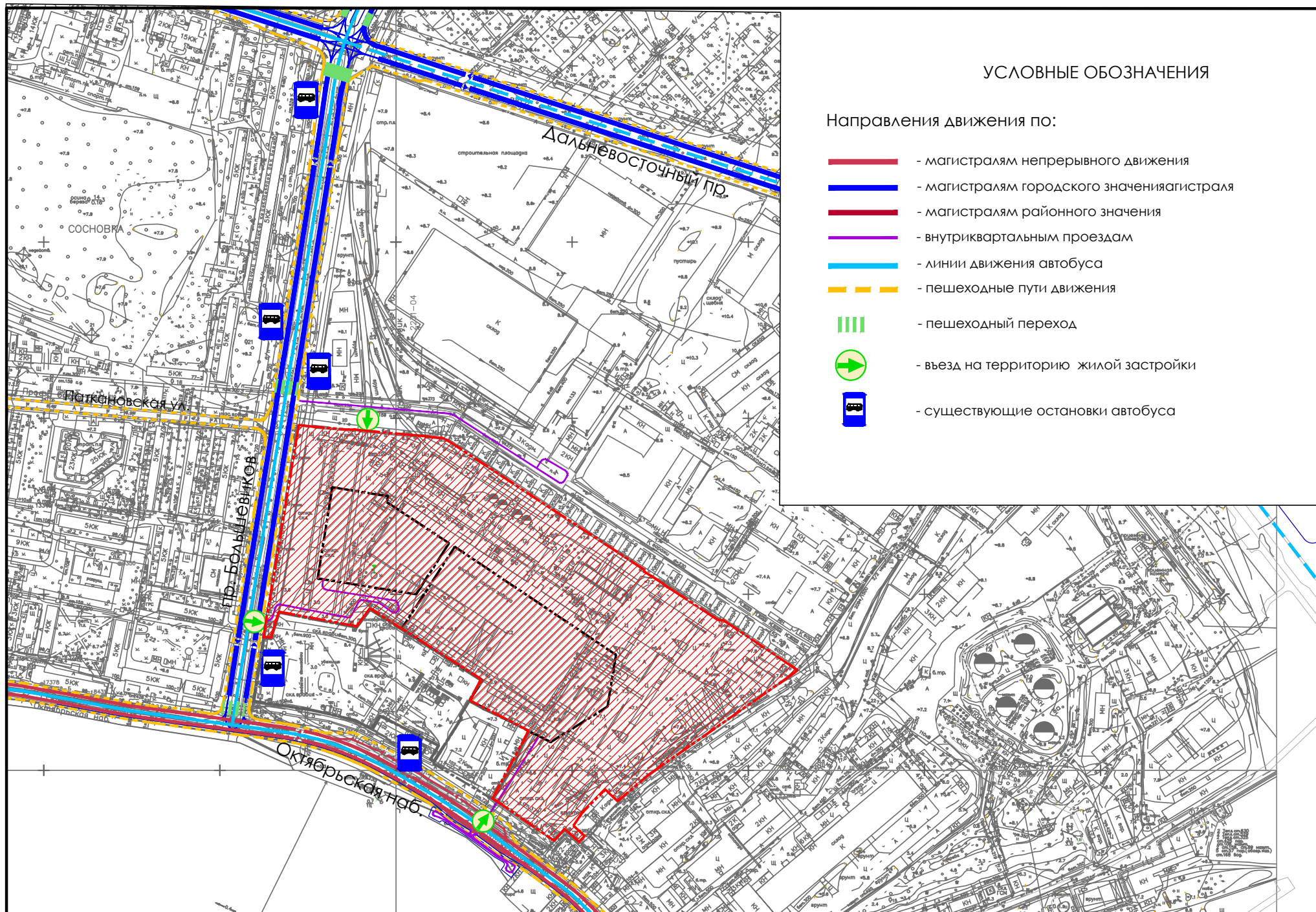
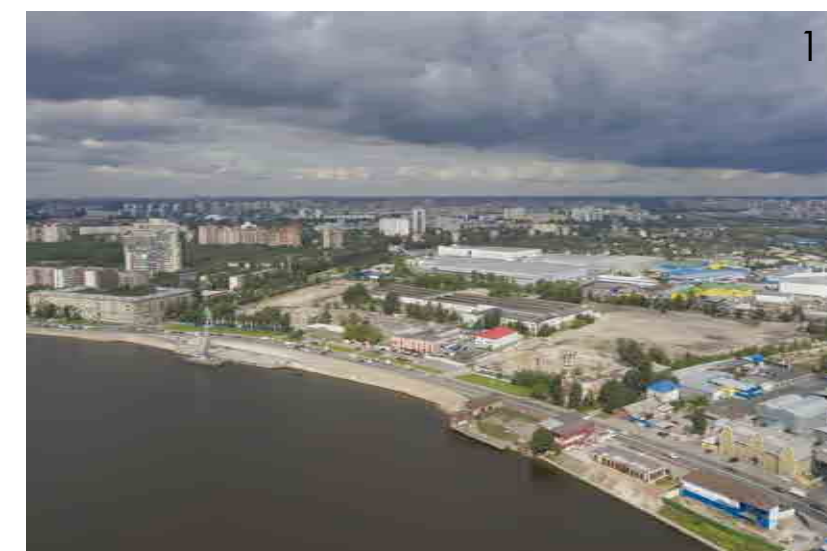


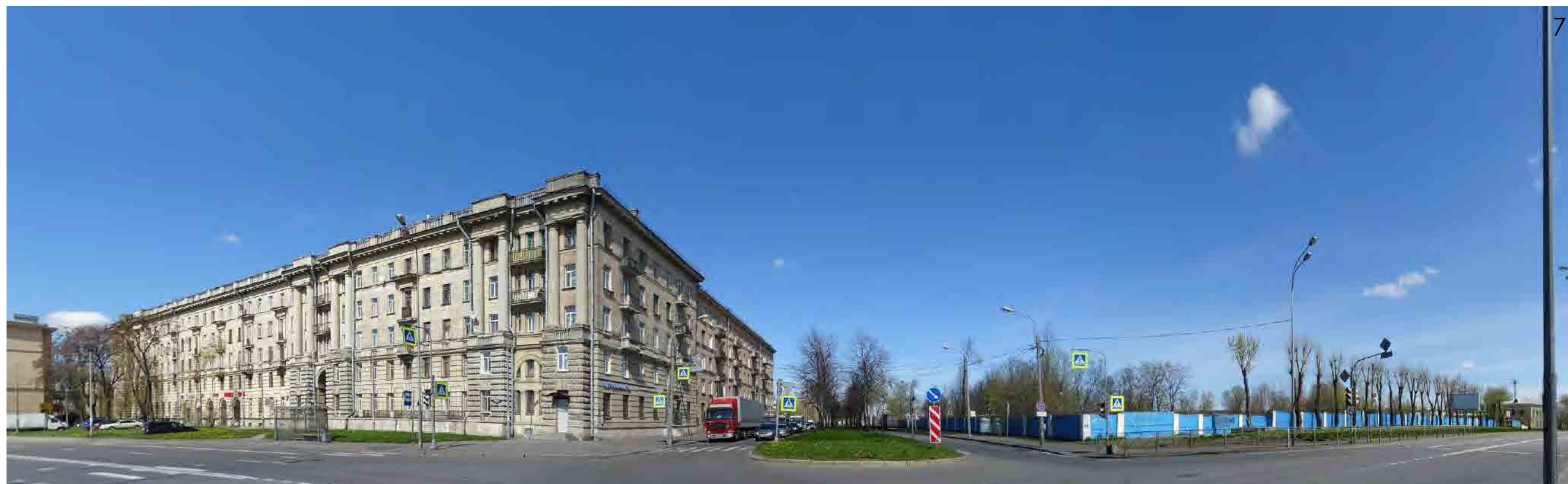
СХЕМА ОБСЛУЖИВАНИЯ ШКОЛ И ДЕТСКИХ САДОВ



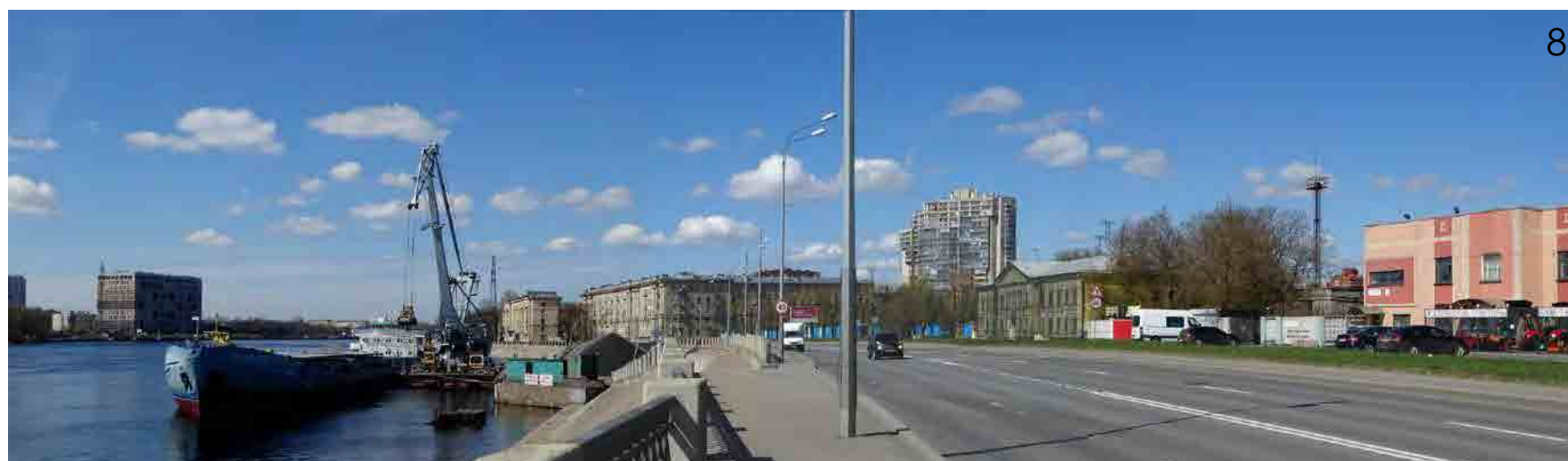




6



7

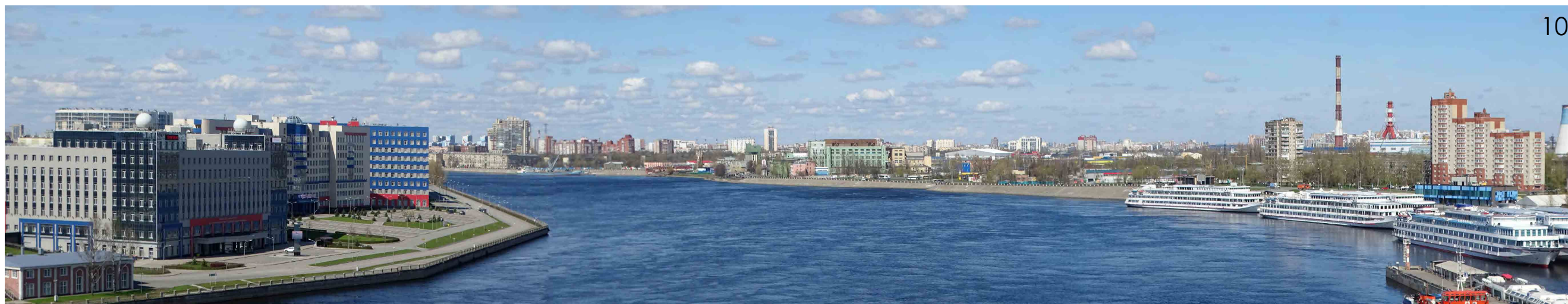


8



9

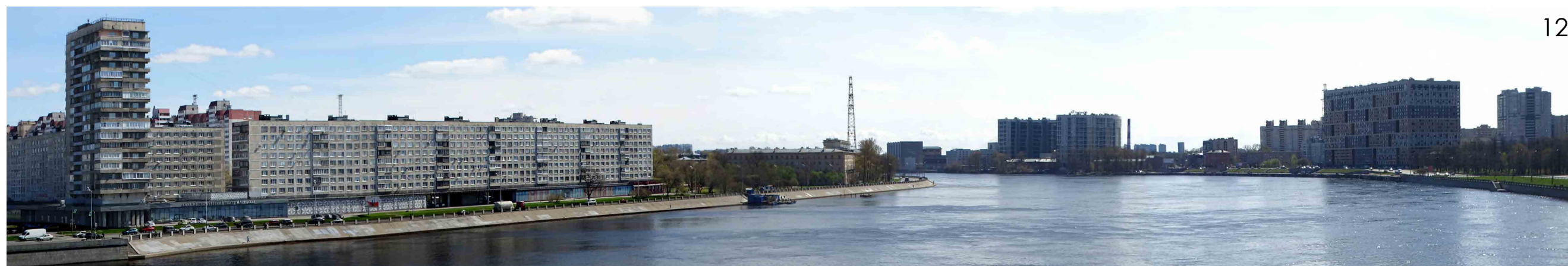
10



11



12



13

