

Экспликация зданий и сооружений

Обоз.	Наименование	Количество этажей	Примечание
1	Административно-деловой центр с паркингом	16	проектир.
2	Открытая автостоянка (6 м/мест, S=105 кв. м.)	-	проектир.
3	Открытая автостоянка с применением трехъярусной системы парковки (8 установок, 24 м/мест, S=105 м кв.)	-	проектир.

Показатели по генплану

№ Поз.	Площади	ед. изм.	Количество в границе отвода
1	Площадь участка в границах землепользования	м ²	2852
2	Площадь застройки	м ²	1243,8
3	Площадь твердых покрытий	м ²	1180,2
4	Площадь озеленения	м ²	428
5	Процент озеленения	%	15

Условные обозначения

	Красные линии в соответствии с ППТ и ПМ
	Граница земельного участка
	Проектируемое плиточное покрытие тротуара / отмостки
	Проектируемое асфальтобетонное покрытие проезда
	Проектируемый газон

Аннотация

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

Участок планируемого размещения административно-делового центра с паркингом расположен в Московском районе и имеет прямоугольную форму. С севера участок граничит с территорией административного здания (4 этажа), с запада ограничен внутриквартальной проезжей частью, с юга территорией жилого дома (14-этажной), с востока территорией на Пулковском шоссе (бюджетное здание 30, корпус 4, литера А).

Окружающая застройка в целом крайне неоднородна по стилистике, высотности и в основном представляет собой новые и относительно новые жилые массивы. Кадастровый номер земельного участка: 78:14:0007691:15503

Центр является вторым высотным зданием административно-делового комплекса Пулковско Стар (Pulkovo Star). Отличительной чертой первого является навесной элементный фасад (Shako USC 65 SG), имитирующий структурное остекление с использованием межэтажных поях эмалита черного цвета, а также декоративный рисунок фасада, вызывающий ассоциации с перфорацией.

Во втором (проектируемом) здании принят также полностью «стеклянный» углубленный фасад, поддержанный консольными выступами в уровне 3 этажа, мотив чередования черного и белого. Система навесного фасада принята имитирующей структурное остекление, но с ритмичной диагональной сеткой шпоров в соответствии с выразительным шагом колонн. Также решетчатая подшивка поддерживает межэтажные пояса. Для опалубочных поясов, черные и белые придают зданию выразительный и динамичный характер и в то же время за счет строгой монотонности стилистически объединяют оба здания.

Главный (западный) фасад здания ориентирован на Пулковское шоссе, от которого впрямую участок отделяет стл сорока метровая зеленая зона и внутренний проезд внутриквартальной застройки.

Проект предусматривает 2 встроенные «башни» механизированного паркинга, занимающие более двухсот квадратных метров каждого этажа здания. Конструкция наружных стен паркинга – монолитная стена с эффективным утеплителем и облицовкой керамогранитом (в системе навесного вентилируемого фасада) белого цвета с использованием мотива хаотически расположенных черных пятен. Используемый формат – 1200x600мм – горизонтально. Наконечник лестнично-лифтовой узел, расположенный между «башнями» паркинга и выходящий на восточный фасад балконами для эвакуации с незадымляемой лестницы, а также «интегрированный» балкончик для доступа и соответственно возможной эвакуации технического персонала с уровня паркинга, запроектированы также в системе навесного вентилируемого фасада с облицовкой керамогранитом черного цвета формата 1200x600мм – вертикально с вставками керамогранита белого цвета. Црет всех металлических конструкций на фасаде, а также конструкций заполнения оконных и дверных проемов – темно-серый (графит). Стекло в системе навесных фасадов принято с высокой степенью отражения. Для придания масштабу здания большей соразмерности с окружающей застройкой (с так или иначе отбрасываемой высотой этажа) и в соответствии с диагональной схемой композиции фасадов, определенные ячейки витражного остекления предлагается выполнить с заполнением стеклом с меньшей степенью отражения.

2. Описание функционального назначения объекта

Здание имеет каркасную схему (ж/б колонны – лестнично-лифтовой узел в качестве ядра жесткости) с шагом 6,5x6,25м. Вертикальные коммуникации реализованы с помощью 4 лифтов, расположенных в центре здания, а также служебно-грузового лифта. Запроектированы две незадымляемые лестницы для эвакуации со всех этажей, а также две лестницы с первого на второй этаж, одна для персонала ресторана, другая для его посетителей, открытая прямо из входного холла с репешей.

В подвальной этаж размещены 10 машиномест, а также технические помещения. На первом этаже расположены вестибюль, рестораны-пиццерия со входом с улицы, дотовочная и прочие служебные помещения пиццерии, грузозона, блок торговых помещений, две встроенные ТП, рампа в подвал. С восточной стороны здания в уровне 1 этажа размещены выезда (4) в механизированный паркинг, входы для запаркованных автомобилей и выходы с эвакуационных лестниц (в том числе из подвального этажа).

На втором этаже здания запроектированы рестораны со всеми сопутствующими ему помещениями.

Третий-пятнадцатый этажи – этажи для офисных помещений со свободной планировкой.

Шестнадцатый этаж – технический, лестнично-лифтовой узел запроектированы еще выше с непосредственным выходом из лестничных клеток на плоскую кровлю.

3. Технико-экономические показатели:

Параметры проектируемого здания административно-делового центра с паркингом составят:

Площадь застройки – 1243,8 м²
 Общая площадь здания – 19 140 м², в том числе:
 - паркинги – 3494 м²;
 - рестораны – 1226 м²;
 - офисы – 1420 м².

Общая площадь открытых неотапливаемых планировочных элементов здания – 344 м²
 Количество этажей – 17 (включая технический)
 Максимальная высота (отметка паркета здания) – 54,82 м
 В соответствии с пунктом 1.8 Градостроительного регламента (Приложение №6 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524) максимальная высота здания – 55 м
 Высота этажа (от пола до потолка)
 1 этаж – 3,87 м
 2-16 этажи – 3,41 м
 Строительный объем:
 Надземная часть – 73400 куб.мтр.
 Подземная часть – 3700 куб.мтр.

4. Расчет количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта.

Расчет минимального количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка выполнен на основании таблицы 2 Проекта 2017 года Закона Санкт-Петербурга О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О Правлах землепользования и застройки Санкт-Петербурга». Исходные данные для расчета:

Общая площадь офисов (без учета паркинга и ресторана) – 1420 м²;
 Количество одновременно посетителей – 40 чел.;
 Количество работников в ресторане – 10 чел.;
 Количество посетителей ресторана при их максимальном количестве – 60 чел.

Расчет:
 - для офисов п. 7 табл. 12 ПЗЗ: 1420/70 + 40/20 = 208 машино-мест;
 - для ресторана п. 6 табл. 12 ПЗЗ: 105 + 60/10 = 8 машино-мест;
 Итого: 216 машино-мест.
 Проектом предусматривается 216 машино-мест.

1. в здании 186 машино-мест: подвальный этаж – 10 машино-мест, механизированный паркинг – 2x52=176 машино-мест;
 2. на открытых парковках 30 машино-мест (13,9%); 3 машино-места для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске, 27 машино-мест в виде трехъярусной парковки с подземником.

" А ДМИНИСТРАТИВНО-ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР С ПАРКИНГОМ "



Расчет количества машино-мест для хранения автотранспорта

П/л	Наименование	Норматив. кол-во
1	Кол-во м/мест для административно-делового центра: 14420 кв м / 70 кв м	206 м/мест
2	Кол-во м/мест для посетителей офисов: 40 чел. x 1 м/место / 20 чел.	2 м/мест
3	Кол-во м/мест для работников ресторана в такс смену: 10 чел. x 1 м/место / 5 чел.	2 м/мест
4	Кол-во м/мест для посетителей ресторана: 60 чел. x 1 м/место / 10 чел.	6 м/мест
5	Всего, в том числе:	216 м/мест
5.1	- для инвалидов, в том числе:	22 м/мест
5.1.1	- для инвалидов-колясочников	3 м/мест


№ п/п	Наименование	Способ размещения	Количество мест	№ п/п	Примечание
1	Кол-во м/мест для административно-делового центра: 14420 кв м / 70 кв м	Подземный	206	1	
2	Кол-во м/мест для посетителей офисов: 40 чел. x 1 м/место / 20 чел.	Подземный	2	2	
3	Кол-во м/мест для работников ресторана в такс смену: 10 чел. x 1 м/место / 5 чел.	Подземный	2	3	
4	Кол-во м/мест для посетителей ресторана: 60 чел. x 1 м/место / 10 чел.	Подземный	6	4	
5	Всего, в том числе:		216	5	
5.1	- для инвалидов, в том числе:		22	5.1	
5.1.1	- для инвалидов-колясочников		3	5.1.1	


Расчет выполнен на основании табл. 2, п.6 и 7 Проекта 2017 года Закона Санкт-Петербурга О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О Правлах землепользования и застройки Санкт-Петербурга». Проектом предусмотрено м/мест 216.







"Административно-деловой центр с паркингом"

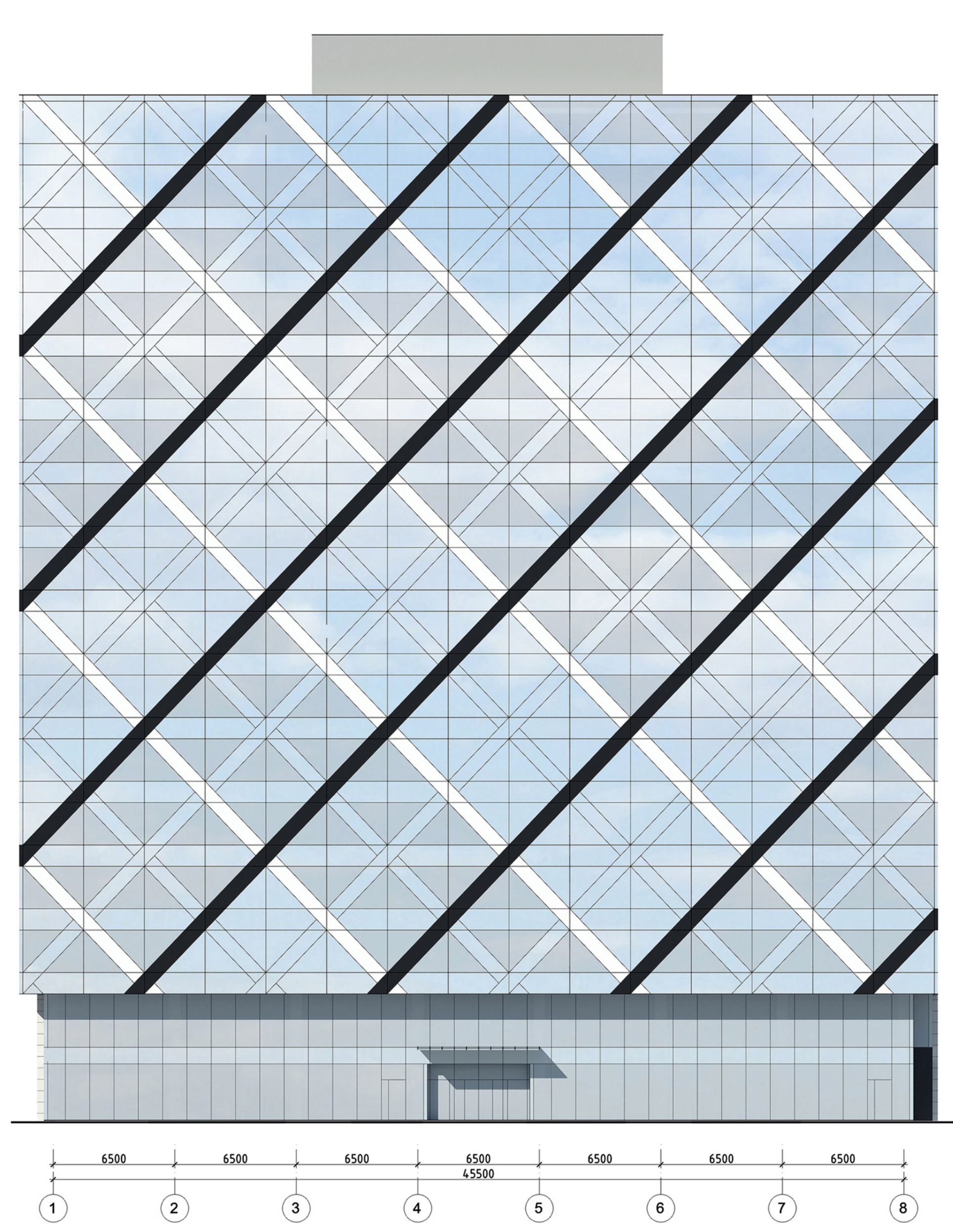

 Навесной фасад, имитирующий структурное остекление с использованием полированного стекла с высокой степенью отражения, "черные полосы" - RAL 9011 (черный графит), "белые полосы" - RAL 9003 (белый сигнальный)


 Навесной вентилируемый фасад, с использованием полированного керамогранита форматом 1200x600мм "черный" - UF0191R (насыщенный черный), "белый" - UF001PR (белый) - Уральский гранит (или аналог)

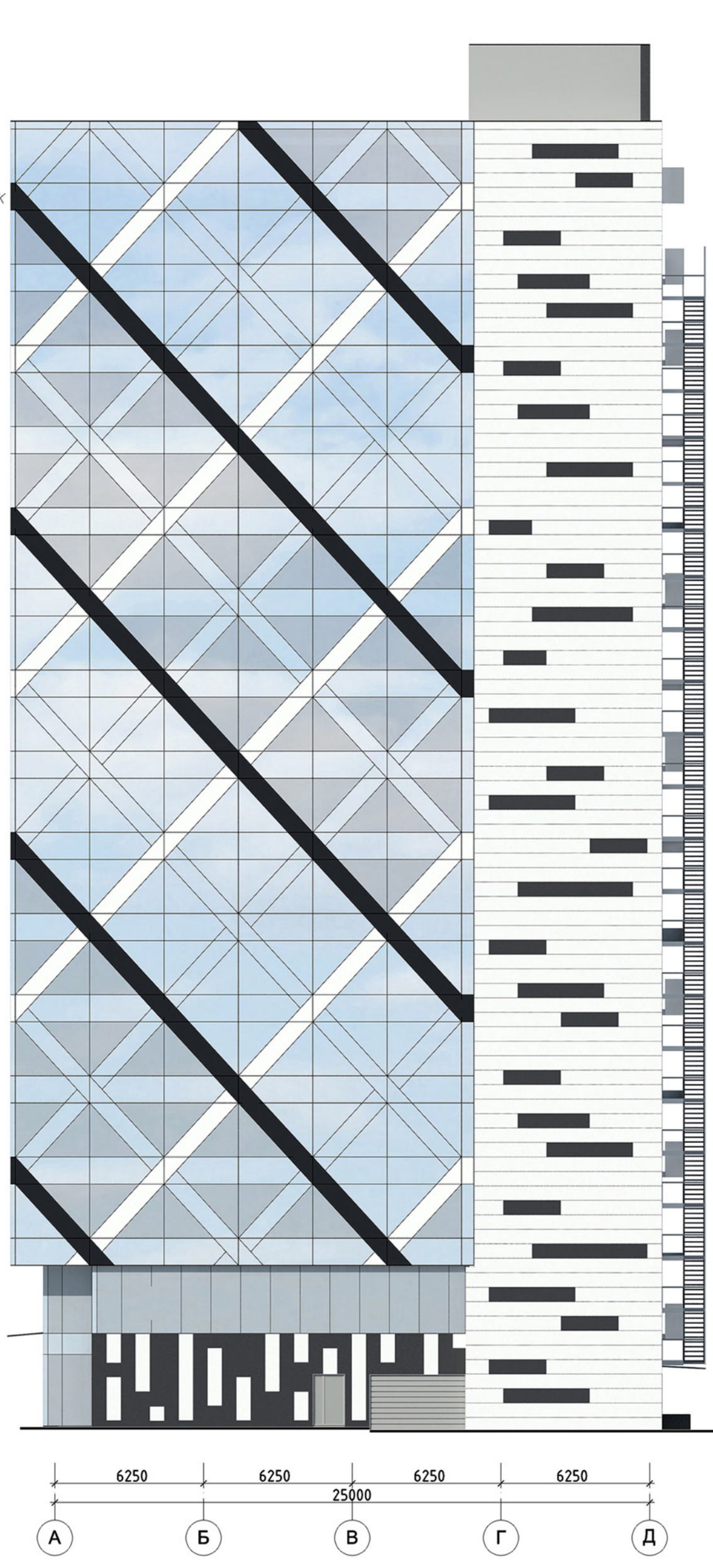

 Навесной вентилируемый фасад, с использованием полированного керамогранита форматом 1200x600мм: "черный" - UF0191R (насыщенный черный), "белый" - UF001PR (белый) - Уральский гранит (или аналог)


 Цвет всех металлических конструкций на фасаде, а также конструкций заполнения оконных и дверных проемов темно-серый - RAL 7024 (серый графит)

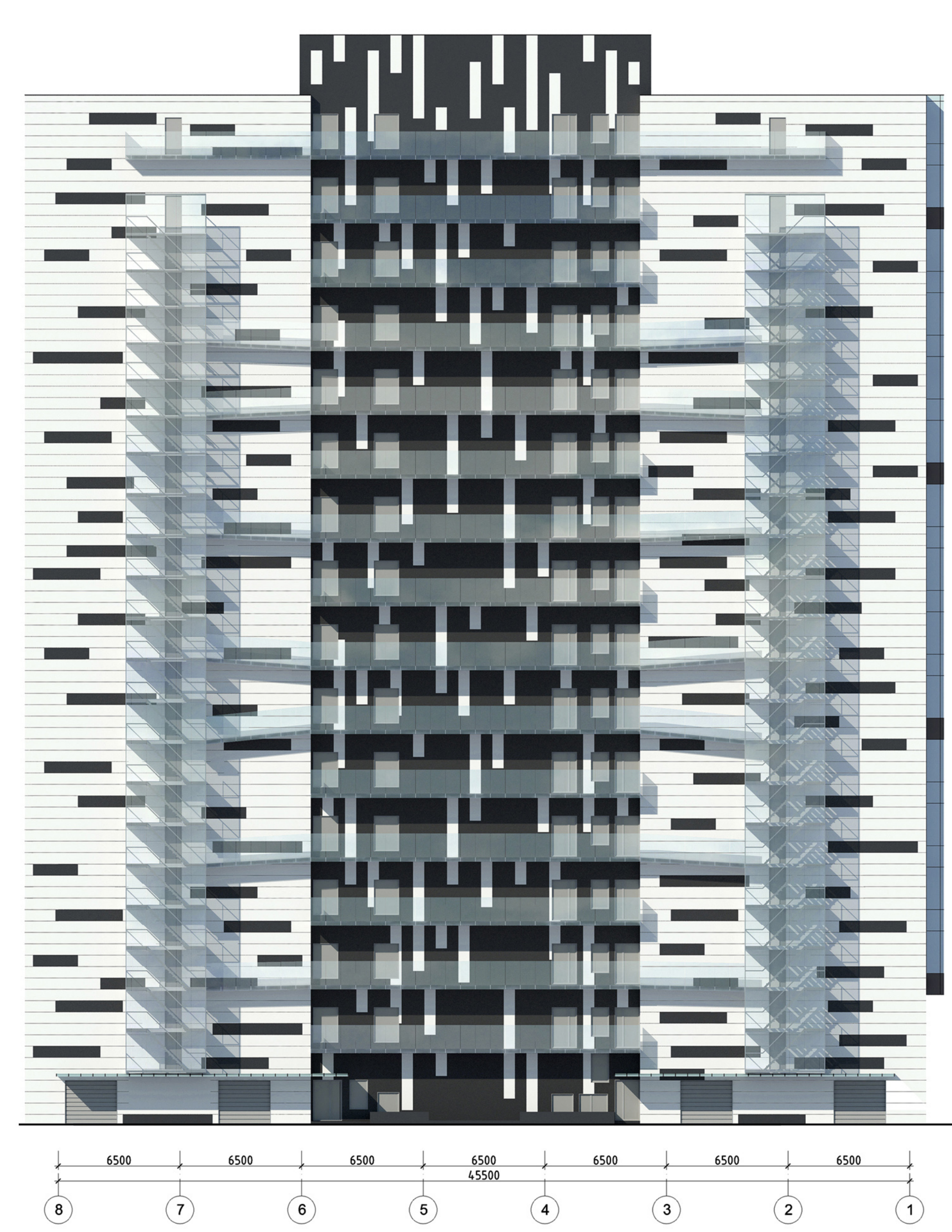
Фасад в осях 1-8



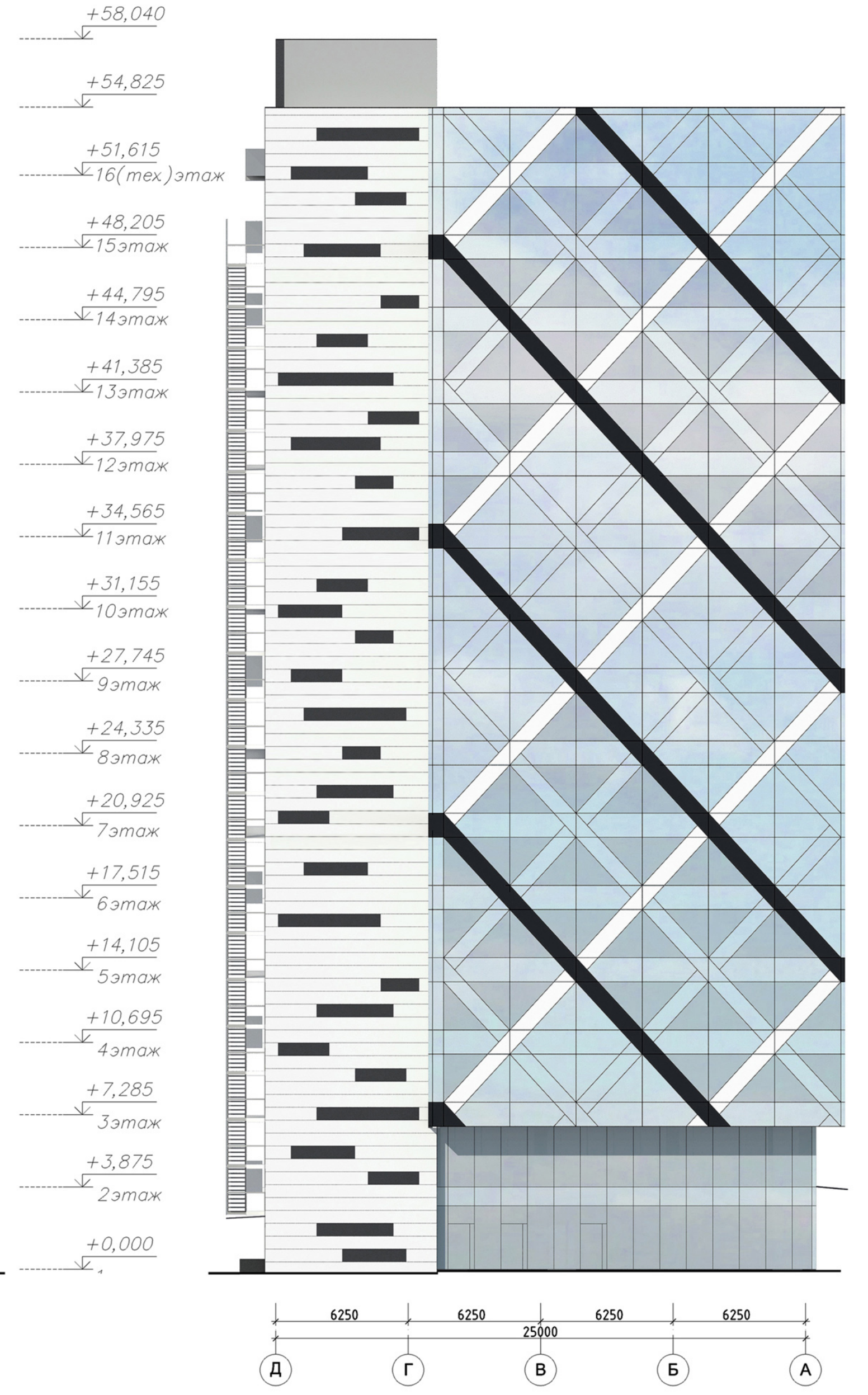
Фасад в осях А-Д



Фасад в осях 8-1



Фасад в осях Д-А

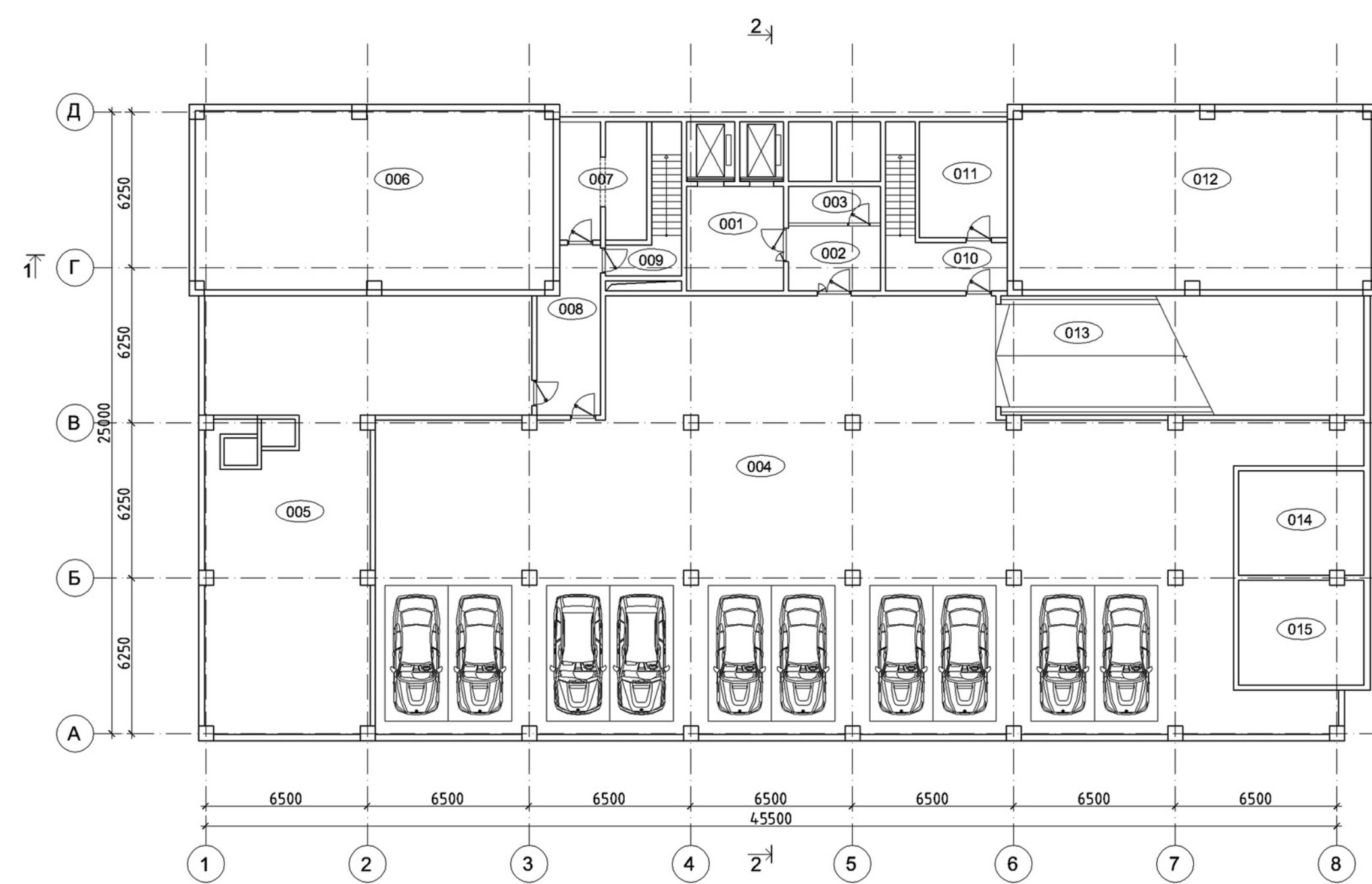




"Административно-деловой центр с паркингом"



План подвального этажа

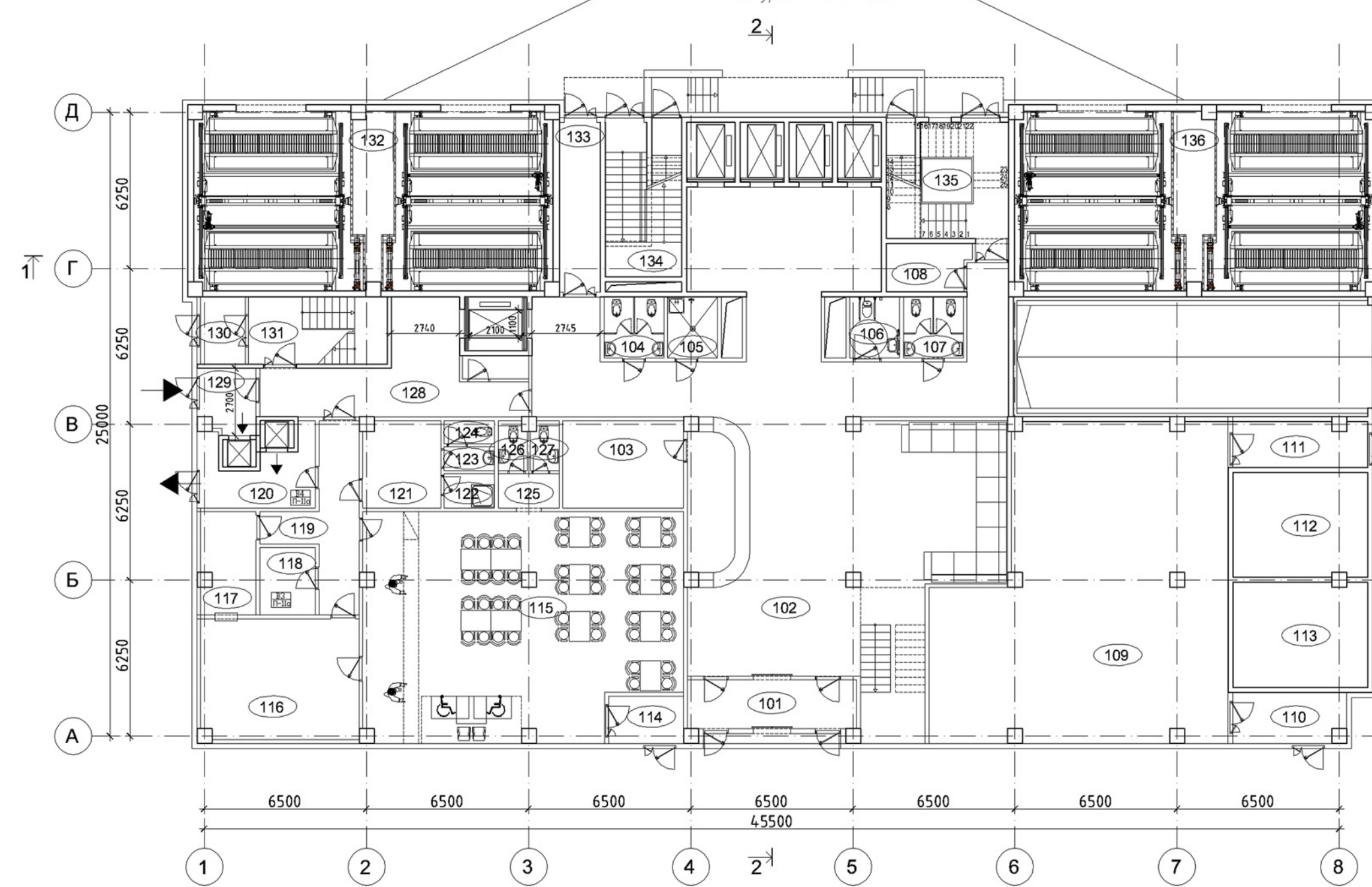


Экспликация помещений подвального этажа

Номер	Название помещения	Площадь кв.м.
001	Лифтовой холл	16.38
002	Тамбур	9.71
003	Кладовая уборочного инвентаря	5.38
004	Паркинг на 10 машиномест	536.65
005	Техническое помещение*	141.46
006	Резервуар	102.77
007	Техническое помещение	16.38
008	Тамбур	7.61
009	Лестничная клетка 1	9.78
010	Лестничная клетка 2	15.42
011	Водомерный узел	16.41
012	Резервуар	102.77
013	Рампа (уклон 18 процентов)	72.10
014	Кабельная	21.09
015	Кабельная	21.09
Итого (Подвальный этаж)		1095.00

Техническое помещение*: ИТП, АУПТ, Венткамеры.
Расположение и метраж уточняются в процессе проектирования

План первого этажа

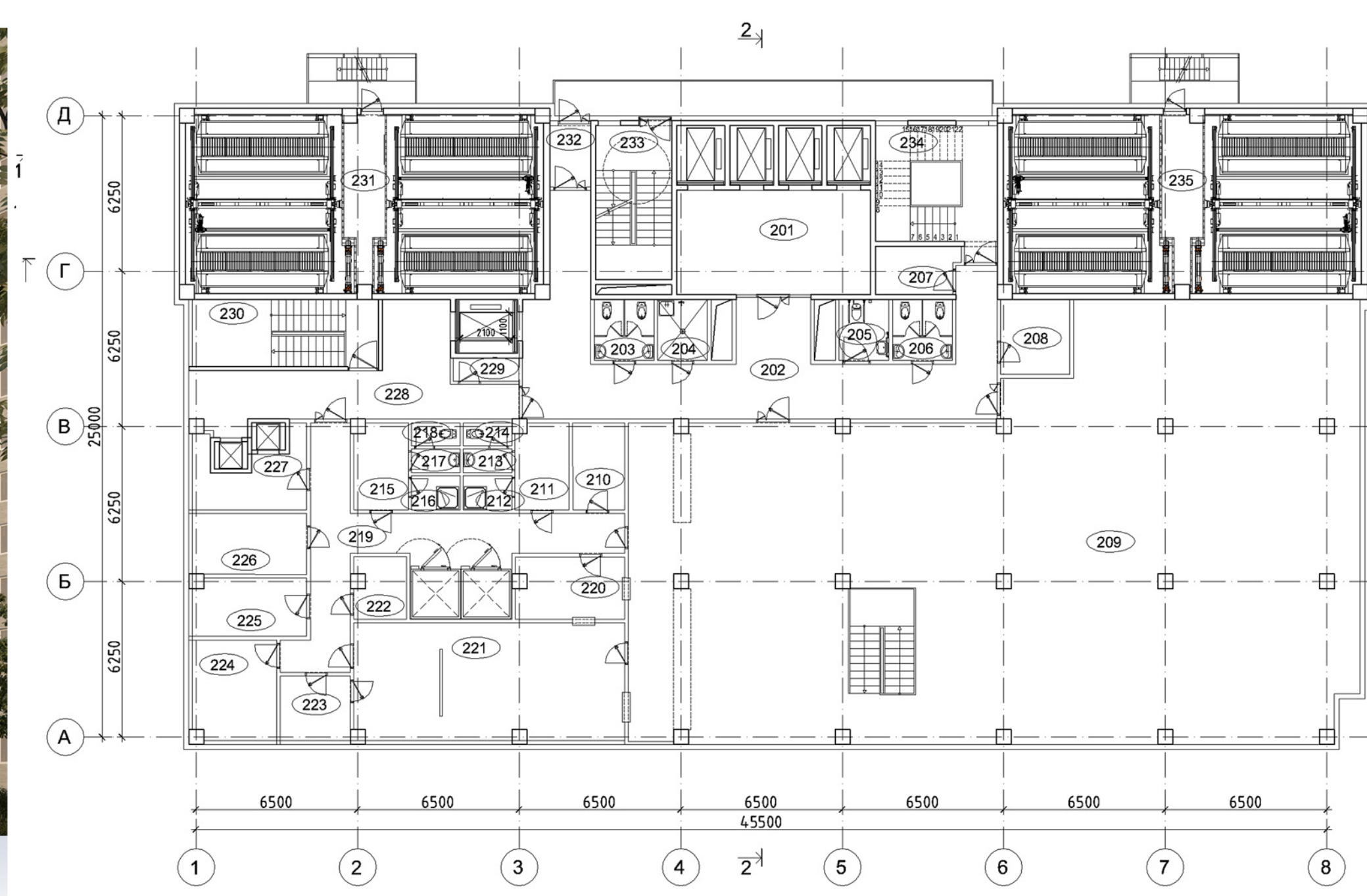


Экспликация помещений первого этажа

Номер	Название помещения	Площадь кв.м.
101	Тамбур	13.24
102	Вестибиль	223.10
103	Комната отдыха охраны	16.90
104	Сан-узел	5.88
105	Кладовая уборочного инвентаря	4.90
106	Сан-узел МГН	4.90
107	Сан-узел	5.88
108	Серверная	6.32
109	Торговые помещения	130.64
110	Тамбур	9.01
111	Тамбур	9.75
112	ТП	22.56
113	ТП	22.56
114	Тамбур	5.70
115	Зал ресторана-пиццерии	111.78
116	Договочная	30.59
117	Моечная столовой посуды	8.94
118	Кладовая сухих продуктов	6.02
119	Коридор	15.57
120	Помещение мойки банок и хранения пищевых отходов	10.47
121	Помещение персонала	10.75
122	Душевая	2.80
123	Тамбур	1.92
124	Сан-узел	1.88
125	Тамбур	3.36
126	Сан-узел	2.02
127	Сан-узел	2.02
128	Коридор	27.29
129	Тамбур - загрузочная	5.52
130	Тамбур	4.86
131	Лестничная клетка 3	14.98
132	Механизированный паркинг 1 (въезд)	102.77
133	Тамбур	11.21
134	Лестничная клетка 4	18.91
135	Лестничная клетка 5	23.89
136	Механизированный паркинг 2 (въезд)	102.77
Итого (1 этаж)		1001.66



План второго этажа

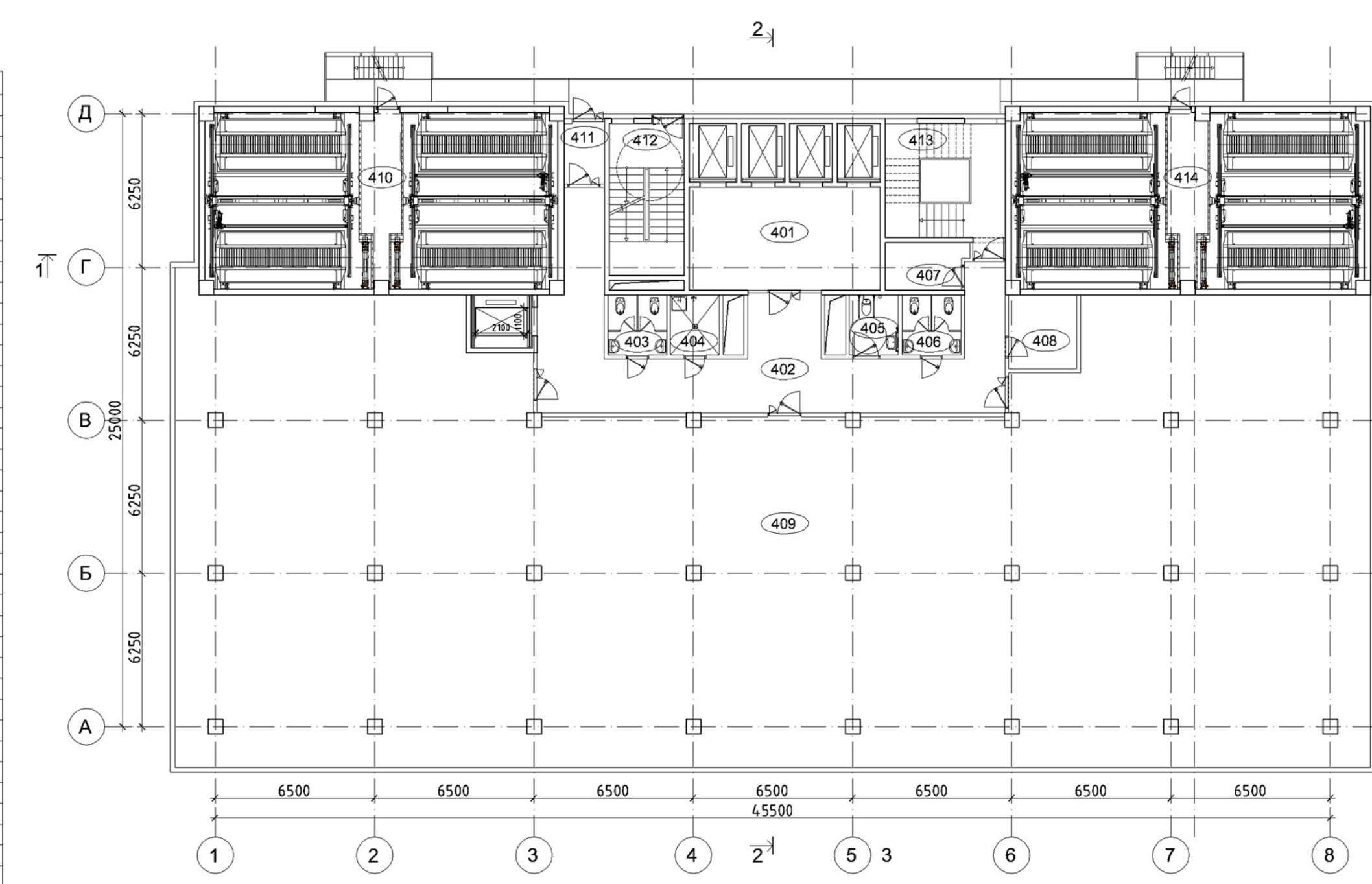


Экспликация помещений второго этажа

Номер	Название помещения	Площадь кв.м.
201	Лифтовой холл	32.75
202	Коридор	71.08
203	Сан-узел	5.88
204	Кладовая уборочного инвентаря	4.90
205	Сан-узел МГН	4.90
206	Сан-узел	5.88
207	Серверная	6.32
208	Техническое помещение	8.35
209	Зал ресторана	425.03
210	Кладовая напитков	7.28
211	Гардероб персонала (женский)	7.44
212	Душевая	2.70
213	Тамбур	1.86
214	Сан-узел	1.82
215	Гардероб персонала (мужской)	7.46
216	Душевая	2.70
217	Тамбур	1.86
218	Сан-узел	1.82
219	Коридор	46.19
220	Моечная столовой посуды	51.14
221	Горячий/холодный цех	51.14
222	Кладовая сухих продуктов	5.02
223	Моечная кухонной посуды	7.30
224	Мясорубный цех	13.52
225	Овощной цех	10.60
226	Помещение персонала	11.27
227	Помещение мойки банок и хранения пищевых отходов	10.47
228	Коридор	33.06
229	Кладовая уборочного инвентаря	2.42
230	Лестничная клетка 3	20.16
231	Механизированный паркинг 1	102.77
232	Тамбур	4.04
233	Лестничная клетка 4	18.91
234	Лестничная клетка 5	23.89
235	Механизированный паркинг 2	102.77
Итого (2 этаж)		868.76

* - без учета механизированного паркинга

План четвертого (4-15) этажа



Экспликация помещений четвертого этажа

Номер	Название помещения	Площадь кв.м.
401	Лифтовой холл	32.75
402	Коридор	71.08
403	Сан-узел	5.88
404	Кладовая уборочного инвентаря	4.90
405	Сан-узел МГН	4.90
406	Сан-узел	5.88
407	Серверная	6.32
408	Техническое помещение	8.35
409	Офисные помещения	815.14
410	Механизированный паркинг 1	102.77
411	Тамбур	4.04
412	Лестничная клетка 4	18.91
413	Лестничная клетка 5	23.89
414	Механизированный паркинг 2	102.77
Итого (4 этаж)		1002.04



"Административно-деловой центр с паркингом"

