РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ООО «БалтСитиСервис»

Заказчик: ООО «Раушен»

Среднеэтажная застройка. Многоквартирные жилые дома по ул. Ольховая,3 в г. Светлогорске Калининградской области.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

РАЗДЕЛ 2. СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

198-2017-ПЗУ

ТОМ 2

2018г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ООО «БалтСитиСервис»

Заказчик: ООО «Раушен»

Среднеэтажная застройка. Многоквартирные жилые дома по ул. Ольховая,3 в г. Светлогорске Калининградской области.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

РАЗДЕЛ 2. СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

198-2017-ПЗУ

ТОМ

Главный инженер проекта — Калугина Н.А.

2018г.

Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание
	Содержание тома	
	Состав проектной документации	
	Текстовая часть	
а)	Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	
б)	Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка	
в)	Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка	
г)	Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	
д)	Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод	
е)	Описание организации рельефа вертикальной планировкой	
ж)	Описание по благоустройству территории	
з)	Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений объектов капитального строительства – для объектов производственного назначения	
и)	Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние грузоперевозки, - для объектов производственного назначения	
к)	Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций – для объектов производственного назначения	
л)	Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения	
	Графическая часть	
м)	Ситуационная схема	
н)	Схема планировочной организации земельного участка	

Взам.инв.№

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата
Разработал		Бойко			
ГИП		Калугина			
Н.контроль		Леденева			

180-2016-ПЗУ.С

Содержание тома

Стадия	Лист	Листов
П	1	2

ООО «БалиСитиСервис»

Формат А4

o)	План организации рельефа	
n)	Картограмма земляных работ	
p)	Пристенный дренаж	
c)	План сетей инженерно-технического обеспечения	
m)	Благоустройство и озеленение участка	
y)	Схема движения транспортных средств на строительной площадке	

Взам.инв.№

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата

180-2016-ПЗУ.С

Лис

2

Формат А4

Состав проектной документации

Обозначение	Наименование	Примечание
ПЗ	**Раздел 1.** Пояснительная записка	
ПЗУ	**Раздел 2.** Схема планировочной организации земельного участка	
АР	**Раздел 3.** Архитектурные решения	
КР1	**Раздел 4.** Конструктивные и объемно-планировочные решения **Часть 1.** Объемно-планировочные решения ниже 0.000	
КР2	**Раздел 4.** Конструктивные и объемно-планировочные решения **Часть 2.** Объемно-планировочные решения выше 0.000	
	Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений	
ИОС 1.1	**Подраздел 1.** Электрическая система. **Часть 1.** Электроснабжение	
ИОС 1.2	**Подраздел 1.** Электрическая система. **Часть 2.** Наружное освещение	
ИОС 2,3	**Подраздел 2,3.** Система водоснабжения и водоотведения	
ИОС 4	**Подраздел 4.** Отопление и вентиляция	
ИОС 5	**Подраздел 5.** Сети связи	
ИОС 6	**Подраздел 6.** Система газоснабжения	
ПОС	**Раздел 6.** Проект организации строительства	
ООС	**Раздел 8.** Перечень мероприятий по охране окружающей среды	
ПБ	**Раздел 9.** Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	
ОДИ	**Раздел 10.** Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	
ЭЭ	**Раздел 10.1.** Мероприятия по обеспечению соблюдений требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета энергетических ресурсов	
БЭ	**Раздел 10.2.** Мероприятия по обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства	

Взам.инв.№

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата
Разработал		Бойко			
ГИП		Калугина			
Н.контроль		Леденева			

189-2017-СП

Состав проектной документации

Стадия	Лист	Листов
П	1	1

ООО «АрхпроектГрупп»

Формат А4

а) Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Участок расположен по ул. Ольховой в г. Светлогорске Калининградской

Области в соответствии с

1. Градостроительным планом земельного участка №RU 39518000-003 от 09.01.2017г., задания заказчика ООО «Раушен» и ранее утвержденным Генеральным планом городского поселения «Город Светлогорск» (Решение №55 от 27.09 2011г. Городского совета депутатов муниципального образования «город Светлогорск».

2. Договор 04/02-2007 аренды земельного участка от 06.02.2007г.

2.1 Соглашение от 27.03.2007г. О передаче прав и обязанностей по договору №04/02-2007 аренды земельного участка от 06.02.2007г.

2.2 Дополнительное соглашение №ДАЗ№04/02-2007/Д1-80/10-2008 от 29.10.2008г о внесении изменений в договор аренды земельного участка №04/02-2007 аренды земельного участка от 06.02.2007г.

2.3 Соглашение от 11.03.2013г. о передаче прав и обязанностей к договору №04/02-2007 аренды земельного участка от 06 февраля 2007 года, Соглашению о передаче прав и обязанностей от 27.03.2007 года, Дополнительному Соглашению №ДАЗ №04/02-2007/Д1-80/10-2008 о несении изменений в договор аренды земельного участка №№04/02-2007 от 06.02.2007г.

2.4 Дополнительное Соглашение № 1 от 15.04.2013г. к Соглашению о передаче прав и обязанностей от 11.03.2013 года к договору №04/02-2007 аренды земельного участка от 06 февраля 2007 года».

Т.к. проектирование ведётся в соответствии утверждённым Генеральным планом городского поселения «Город Светлогорск», то экологические изыскания на данный проект не выполнялись.

Земельный участок с кадастровым номером 39:17:010007:207 расположен по ул. Ольховой в г. Светлогорске Калининградской области.

Участок граничит:

- с севера - с проездом от ул. Ольховой к морю
- запада - откос к реке Светлогорка
- с юга - Строящийся многоквартирный жилой дом
- с востока- ул. Ольховая

Взам.инв.№

Подп. и дата

Инв. № подл.

14.06.						189-2017-ПЗУ
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	
Разработ		Бойко				Текстовая часть
Калугина		Калугина				
Леденева		Леденева				

Стадия	Лист	Листов
П	1	3

ООО «БалтСитиСервис»

Формат А4

Зеленых насаждении, а также существующих зданий и сооружений на участке нет согласно предоставленной съёмке, выполненной ООО «Геоид зем» заявка №16_02353 от 13.09.2016г. .

. Земельный участок расположен в зоне Ж3.2 – зона застройки среднеэтажными жилыми домами код2.5. Зона предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций городского, районного и местного значения. Назначение объекта выполнено в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка многоквартирные жилые дома 5-6 этажей.

Предельное количество этажей по данному участку – 6, максимальный процент застройки – 60. Запроектированное здание – 6 надземных этажей, процент застройки -31,8.

По геоморфологическому строению участок приурочен к зоне развития флювиог

ляциальных полей, осложненной техногенными образованиями.

Участок изысканий расположен на свободной от построек территории, частично

спланирован ной, с травянистой растительностью.

Поверхность ровная с уклоном в северном направлении. Абсолютные отметки в

местах бурения скважин на участке проектируемого строительства жилых домов –

20,0-25,4 м в Балтийской системе высот.

В ~20,0 м к западу от участка проектируемого строительства расположен склон к

р. Светлогорке.

В ГПЗУ есть сведения о зонах действия публичных сервитутов площадью 4074м2 охранной зоне ЛЭП и площадью 4025м2 охранной зоне ВЛ15-176 согласно данных таблицы п.2.2.1 ГПЗУ;

Согласно п. 2.2.1 ГПЗУ нанесена зонах действия публичных сервитутов площадью 4074м2 охранной зоне ЛЭП и площадью 4025м2 охранной зоне ВЛ15-176.

Согласно представленным документам:

- Постановление №1147 от 04.12.2014г. Администрации муниципального образования «Светлогорский район Калининградской области О снятии обременения с земельного участка с кадастровым номером 39:17:010007:2017;

- Федеральная служба по эклологическому, технологическому и атомному надзору Центральное управление Решение №38 от 15.08.2016г о согласовании границ охранной зоны объектов электросетевого хозяйства
- Письмо Филиала ФГБУ»Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии №07330

Размещение застройки на участке строительства велось без учета охранной зоны ВЛ15-176,но с учетом других указанных в ГПЗУ параметров

б) обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка.

Правилами землепользования и застройки установлены:

- Охранная зона инженерных коммуникаций площадью

Расположение многоквартирных жилых домов на участке выполнено за пределами данных зон. Согласно письму АО «Янтарьэнерго» №ЯЭ/29/16 от 18.01.2017г. вынос высоковольтной сети произведен за пределы участка. Существующая сеть ливневой канализации Ø300мм не действующая и будет демонтирована.

- Площадка находится в охранной зоне реки Светлогорка.
- Город Светлогорск размещен во II зоне горно- санитарной охраны.

Строительство в этой зоне ведется для санаторно-курортного пребывания и обслуживания населения. В соответствии с Федеральным законом от 23 февраля 1995 г. N 26-ФЗ "О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах" (с изменениями и дополнениями) Глава V. Санитарная (горно-санитарная) охрана природных лечебных ресурсов, лечебно-оздоровительных местностей и курортов Статья 16 п. 3 на территории второй зоны запрещаются размещение объектов и сооружений, не связанных непосредственно с созданием и развитием сферы курортного лечения и отдыха, а также проведение работ, загрязняющих окружающую среду, природные лечебные ресурсы и приводящих к их истощению. Объект строительства находится в пределах границ мест допустимого размещения.

Согласно карте зон с особыми условиями использования территорий МО городское поселение «Город Светлогорск» объекты культурного наследия местного и регионального назначения отсутствуют.

Проектом предусмотрены мероприятия по охране окружающей среды:

- Сброс бытовых стоков от многоквартирных жилых домов предусмотрен согласно техническим условиям в городской коллектор бытовой канализации;
- Сброс ливневых стоков предусмотрен согласно техническим условиям в коллектор ливневой канализации после местных очистных сооружений;
- При устройстве благоустройства участка в проекте заложена высадка зелёных насаждений, а также устройство тротуаров, дорожек. Для проезда машин предусмотрены проезды с покрытием из плитки с возможностью проезда автомобилей.
- Запроектированы площадки для сбора твёрдых бытовых отходов, с по-

следующим вывозом на специальный полигон.

- предусмотрены очистные сооружения для очистки ливневых стоков от стоянки автотранспорта См. раздел 5.3 ВО – Система водоотведения.

В проекте не предусматривается размещение на территории проектируемого объекта источников возможного загрязнения почвы и поверхностных вод. Все площадки, дорожки и проезды имеют твердое покрытие и ограничены бортовыми камнями, что препятствует растеканию поверхностного стока, загрязнению почв и просачиванию неочищенных стоков в подземные водные горизонты.

Мероприятия, заложенные в проекте, - организованная система сбора сточных вод, устройство тротуаров, площадок, проездов и автостоянок из твердых покрытий, оформление края проездов и тротуаров бетонным бортовым камнем, устройство травяного газона, а также способы удаления отходов и условия их хранения исключают влияние загрязняющих веществ на окружающую природную среду.

Технические решения, принятые проектом, 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 проектом мероприятий.

Введение в эксплуатацию и функционирование проектируемых многоквартирных жилых домов по ул. Ольховая в г. Светлогорске значительного отрицательного воздействия на состояние окружающей среды не окажет.

Проектируемые многоквартирные жилые дома не требует санитарно-защитной зоны.

На участке строительства размещены 3 места для сбора мусора. Санитарно-защитная зона от контейнеров до окон жилых домов составляет 20м на основании требования п.8.2.5 СанПиН 2.1.2.2645-10 . Кроме того, размещенные локальные очистные сооружения для очистки ливневых стоков и дренажная насосная имеют санитарно - защитные зоны 15м до окон жилых домов в соответствии с требования табл.7.1.2 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Санитарно-защитные зоны размещены внутри участка строительства и частично выходят за границы участка, попадая на территории общего пользования - автомобильные дороги.

в) обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка.

При выборе участка для размещения многоквартирного жилого дома ориентировались на результаты проведенных инженерных изысканий и иных исследований территории и на их основании установлено:

- перспективное направление развития застройки;
- возможные преобразования рельефа, путей стока ливневых вод;
- состав грунтов и направление сброса грунтовых вод;
- отсутствие геологических разломов, иных неоднородностей;
- зоны распространения электромагнитных, энергоинформационных и других видов опасных для жизни и здоровья воздействий.

Строительство домов планируется в 3 этап.

I этап. Площадь участка I этапа составляет 5013 м2.

На участке расположены:

Дома № 1, 2, 3, детские площадки, площадки для занятий физической культурой, площадки отдыха взрослых,велодорожка.

Кроме того, размещены площадки контейнеров для сбора мусора, очистные сооружения ливневых стоков, дренажная насосная, гостевые автостоянки.

II этап. Площадь участка IIэтапа составляет 5453.7 м2.

На участке расположены:

Дома № 4, 5, 6, детские площадки, площадки для занятий физической культурой, площадки отдыха взрослых, велодорожка.

Кроме того, размещены площадки контейнеров для сбора мусора, очистные сооружения ливневых стоков, стоянки для автомобилей жителей домов и гостевые автостоянки.

III этап. Площадь участка IIэтапа составляет 4733.3 м2.

На участке расположены:

Дома № 7, 8, детские площадки, площадки для занятий физической культурой, площадки отдыха взрослых, велодорожка.

Кроме того, размещены площадки контейнеров для сбора мусора, очистные сооружения ливневых стоков, стоянки для автомобилей жителей домов и гостевые автостоянки.

Въезд на площадку домов Iэтапа планируется с улицы Ольховая.

К домам II этапа и III этапа подъезд транспорта намечается с дорог, расположенных в соответствии с ранее утвержденным генпланом города Светлогорск.

На участке размещены требуемые площадки и парковочные места для жилых домов.

Численность населения рассчитана на основании средней жилищной обеспеченности по данным Росстата из расчета 27,8 м2 жилой площади на человека по Калининградской области на 2016г (выложенные на официальном сайте Росстата).

I строительства общая площадь квартир 1403,0+1400,6+1403,0=4206,6 м2
4206,6 площади квартир / 27,8 м2 = 151 жителей.
Нормативная площадь Детских площадок (0,7 кв. м. на человека)

Взам.инв.№ | Подп. и дата | Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата	189-2017-ПЗУ	Лист 3

Формат А4

151 х0.7= 105,7 м^2 В проекте площадь детских площадок 105,7 м^2

Нормативная площадь площадок для отдыха взрослых (0,1 кв.м. на человека)
151 х 0,1=15,1 м^2 В проекте площадок для отдыха взрослых 15,1 м^2

Нормативная площадь Физкультурных площадок (1,0 кв.м. на человека)
151 х1,0= 151 м^2 В проекте 267,5 м^2 (включая велодорожку

II строительства общая площадь квартир 4209 м2
4209 площади квартир / 27,8 м2 = 151 жителей.
Нормативная площадь Детских площадок (0,7 кв. м. на человека)
151 х0.7= 105,7 м^2 В проекте площадь детских площадок 114,6 м^2

Нормативная площадь площадок для отдыха взрослых (0,1 кв.м. на человека)
151 х 0,1 =15,1 м^2 В проекте площадок для отдыха взрослых 15,1 м^2

Нормативная площадь Физкультурных площадок (1,0 кв.м. на человека)
151 х1,0= 151 м^2 В проекте 237 м^2 включая велодорожку

III строительства общая площадь квартир 2509.6+2509,6= 50018,2м2
площади квартир / 27,8 м2 =181 жителей.
Нормативная площадь Детских площадок (0,7 кв. м. на человека)
181 х0.7= 126 м^2 В проекте площадь детских площадок 126,0 м^2

Нормативная площадь площадок для отдыха взрослых (0,1 кв.м. на человека)
181 х 0,1=18,10 м^2 В проекте площадок для отдыха взрослых 18,10 м^2

Нормативная площадь Физкультурных площадок (1,0 кв.м. на человека)
181 х1,0= 181,0 м^2 В проекте 181,3 м^2

Так как детские и площадки для занятий физкультурой расположены с отступлением от требований норм до окон жилых домов п.7.5 СП 42.13330.2011 выполнены компенсирующие мероприятия:

- Шумозащитные экраны высотой не менее3.0мм
- Посадка зелёных насаждений (типа зелёной изгороди) из туй.

Автостоянки

- Требуемое количество стояночных мест для жильцов дома (расчет выполнен на основании градостроительных норм СП24.13330.2016

Нормы расчета потребности в автостоянках.) составит из расчёта 100 жителей -12 м/мест

I строительства на 151 человек

151×12/ 100= 18 м/мест — по проекту 24 м/мест

II строительства на 151 человек

151×12/ 100= 18 м/мест — по проекту 39 м/мест

III строительства на 181 человек

181 ×12/ 100= 22 м/мест — по проекту 26 м/мест

Расчетное общее количество парковочных мест 58 машиномест (по расчёту) из них 6 м/мест для автомобилей маломобильных групп. По проекту общее количество парковочных мест 89 машиномест.

- Требуемое количество стояночных мест для жильцов дома (расчет выполнен на основании градостроительных норм СП24.13330.2016 Нормы расчета потребности в автостоянках.) составит из расчёта 100 жителей -12 м/мест на 482 человек - 58 м/мест Проектное общее количество парковочных мест 90 машиномест из них 6 м/мест для автомобилей маломобильных групп.

Места для автомобилей инвалидов МГН размещены на территории участка в количестве 6 шт.

Гостевые автостоянки расположены не ближе 10м от зданий жилых домов согласно требований не менее 10м п.6.11.2 СП 4.13130.2013.

Так как парковочные места расположены с отступление от требования табл. 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 выполнены компенсирующие мероприятия:

- Подпорные стенки высотой не менее1.2м
- Посадка зелёных насаждений (типа зелёной изгороди) из туй.

Наименования объекта	Ед. изм.	Кол-во	Удельные нормы образования		Сред. Плотность	Нормы образования	
			т/год.	м³/год	Кг/м³	т/год	м³/ год
Жилые помещения	1 чел.	482	0,225	1	225	108,45	482
I этап	1 чел.	151	0,225	1	225	33,98	151
II этап	1 чел.	151	0,225	1	225	33,98	151
III этап	1 чел.	180	0,225	1	225	40,49	190

г) технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Наименование	Ед.изм.	I Этап	III Этап	III Этап	Примечание
Площадь участка	Кв.м		15200		
Площадь этапов	Кв.м	5013.0	5453.7	4733.3	
Площадь застройки	Кв.м	1481.1	1545.5	1816.0	
Площадь покрытий	Кв.м	801.2	1106.85	1565.75	
Площадь озеленения	Кв.м	2730.5	2801.35	1351.55	
Процент застройки	%	29.54	28.33	38.36	
Процент озеленения	%	54.46	51.36	28.55	

д) обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод.

Инженерная подготовка территории предусматривает:

Пристенный дренаж подземных частей зданий

Отвод атмосферных вод в систему ливневой канализации.

Трассировка инженерных коммуникаций с учетом зеленых насаждений.

Организованный отвод поверхностных вод за счет вертикальной планировки, обеспечивающий сброс этих вод через приемные ливневые решетки в проектируемые локальные очистные сооружения закрытой ливневой канализации и на грунт.

Устройство газонов, посадка кустарников, деревьев.

Для защиты подземных частей зданий предусмотрен пристенный дренаж из пластиковых гофрированных дренажных труб в кокосовой обмотке. Отвод дренажных вод намечен в I этапе в коллектор ливневых вод, а во II и III в существующий колодец закрытой ливневой канализации, расположенный на дороге с северо - восточнее участка строительства.

е) описание организации рельефа вертикальной планировкой.

С помощью плана организации рельефа решены задачи по преобразованию существующего рельефа участка, выделенного для расположения проектируемого жилого дома, благоустройству, озеленению и инженерно-транспортным нуждам.

План организации рельефа обеспечивает:

- проектное высотное решение проездов и площадок с твердым покрытием;

-размещение подземных инженерных коммуникаций;

- возможность поверхностного стока ливневых вод в закрытую систему ливневой канализации через проектируемые ливнеприемные решетки .

Продольные уклоны на проектируемых проездах и дорожках нормативные.

Работа ведется по «красным» горизонталям, которые в проекте даны через 10 см.

В местах примыкания основных пешеходных путей запроектировано понижение бортового камня для удобства передвижения маломобильных групп населения.

ж) описание решений по благоустройству территории.

Благоустройство территории предусматривает создание наиболее удобных условий для создания беспрепятственного доступа посетителей гостиничного комплекса, в том числе с учетом требований по доступности для маломобильных групп населения.

Благоустройством предусмотрено:

- устройство плиточного покрытия дорожек, проездов, автостоянки для личного транспорта;
- уличное освещение территории;
- озеленение участка с устройством, газонов, высадкой деревьев и многолетних растений.

Пешеходная часть отделяется от проезжей укладкой бордюрного камня. Высота составляет 0.15 см. В местах пересечения тротуаров и проезжей части устанавливается бордюр пониженный.

На территории размещаются скамейки и урны.

Устанавливаются малые архитектурные формы.

Свободные от застройки и покрытий участки – озеленяются.

Озеленение территории создается за счет посева газонных трав , высадки древесно-кустарниковой растительности..

Посадочные работы производить после выполнения организации рельефа, прокладки инженерных сетей, проездов и площадок.

Участок, подлежащий озеленению засыпать плодородным грунтом, перештыковать на глубину 0,15-0,20м. Расстояние между деревьями принимать 5.0 м.

Площадь между деревьями засевать газонными травами устойчивыми к вытаптыванию. Для устройства газонов рекомендуется следующая травосмесь на 1га. площади:

Райграс пастбищный	-	50 кг,
Полевица белая	-	30 кг,
Мятлик луговой	-	20 кг.
Итого	-	100 кг.

з) зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения.

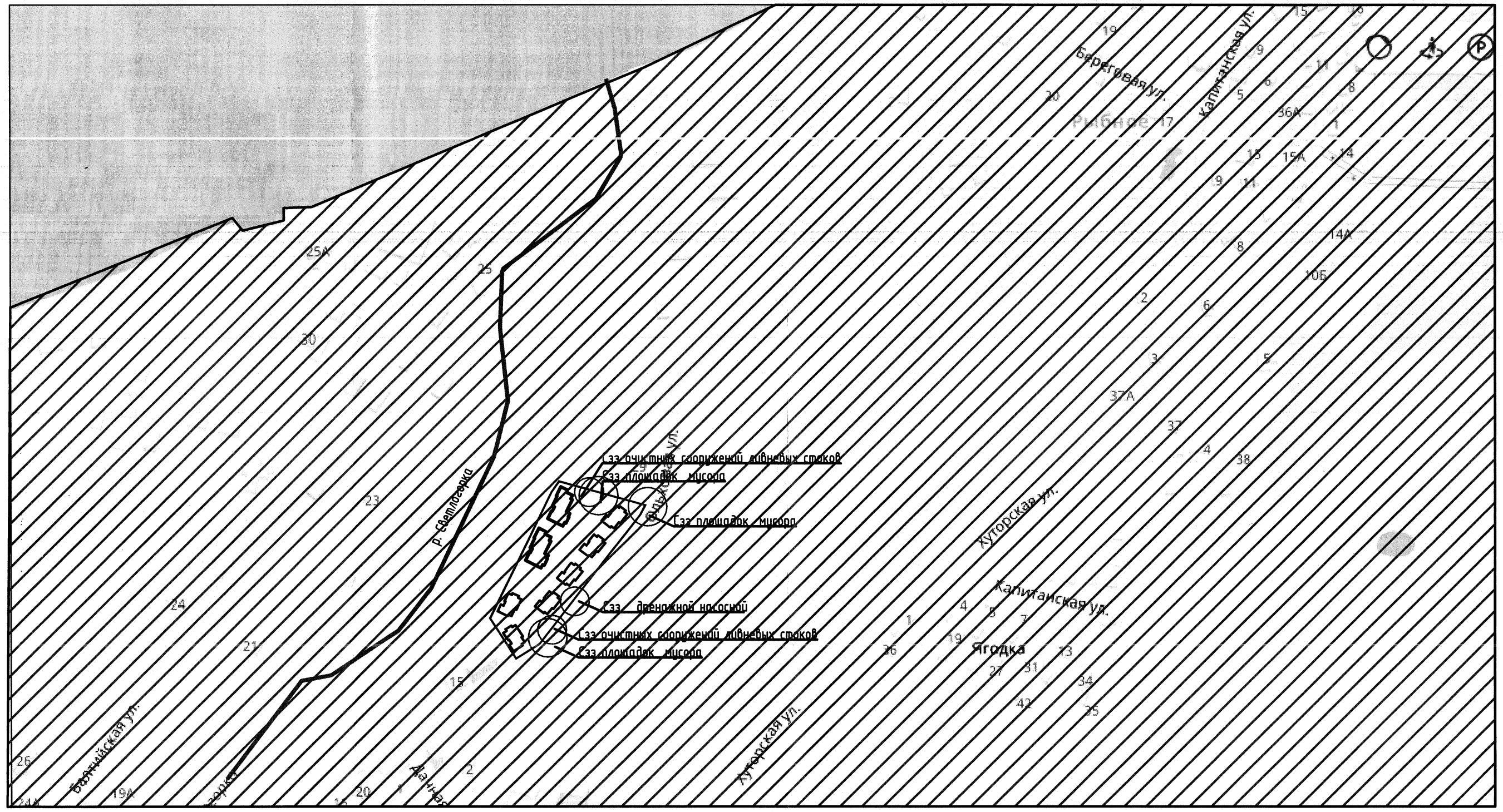
Проектируемый многоквартирный жилой дом не относится к объектам производственного назначения.

и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки.

Проектируемый многоквартирный жилой дом не относится к объектам производственного назначения.

к) характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций.

Проектируемый жилой дом находится на участке, примыкающем к улице Ольховая. Заезд на участок I этапа строительства организован с южной стороны участка с улицы Ольховая. На участки строительства II и III этапов въезд организован с дорог, ранее утвержденных генпланом города Светлогорск и расположенных с северо-западной и северо-восточной сторон участка. На территории строительства многоквартирных домов предусмотрены стоянки для личных автомобилей и гостевые стоянки. На каждой выделены места для парковки маломобильных граждан.

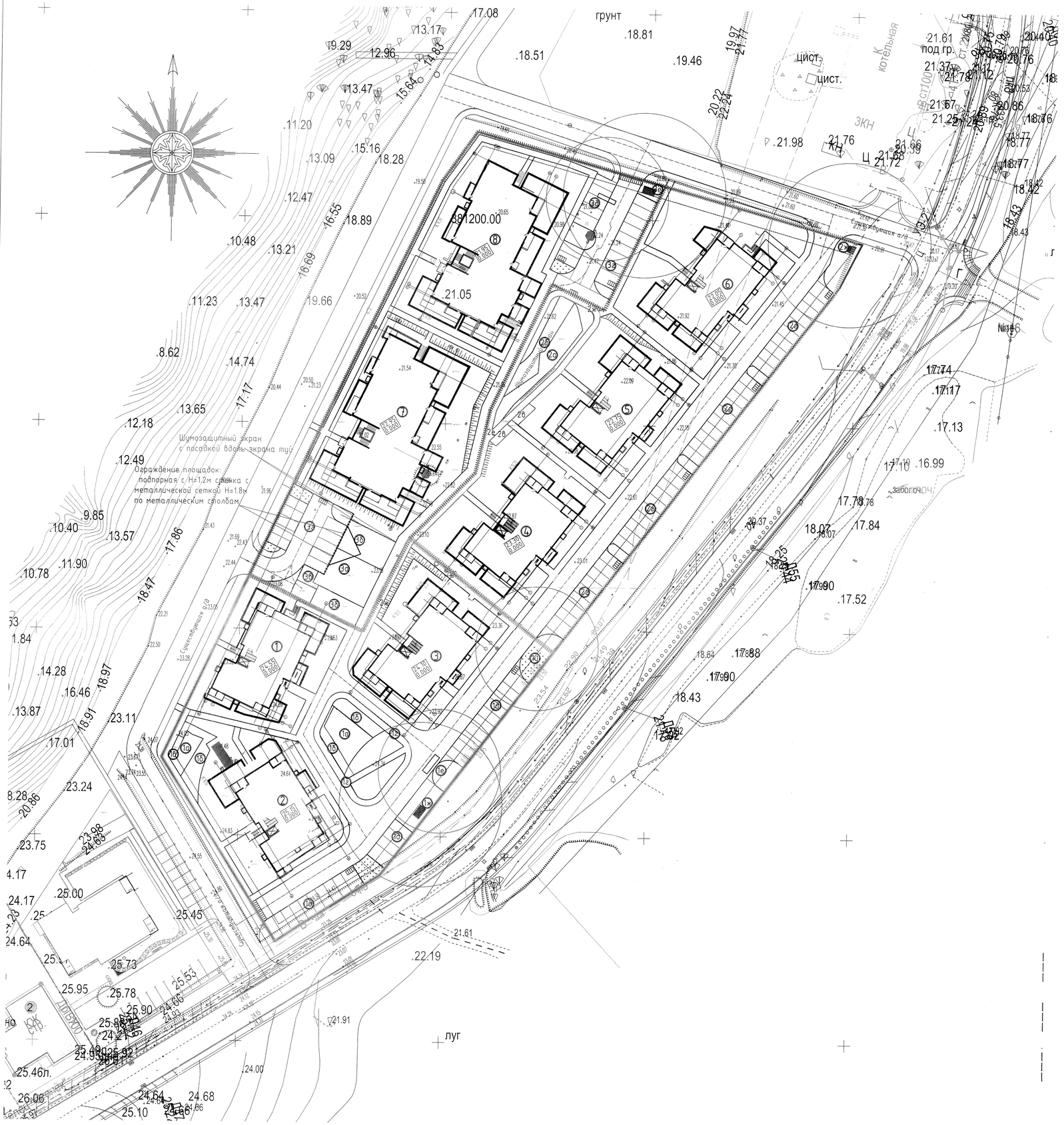


II горно-санитарная зона, водоохранная зоны водных объектов реки Светлогорка

Санитарно-защитные зоны ЛОК и площадок ТБО

						198-2017-ПЗУ
						Среднеэтажная застройка. Многоквартирные жилые дома по ул. Ольховой, 3 в Светлогорске Калининградской области.
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	
Разраб.		Бойко				Стадия: П; Лист: 7; Листов: 9
ГИП		Калугина				Ситуационная схема
Н.контр		Леденева				ООО" БалтСитиСервис"

Взамен инв№ | Подпись и дата | Инв.№подл



Ведомость жилых и общественных зданий и сооруженй

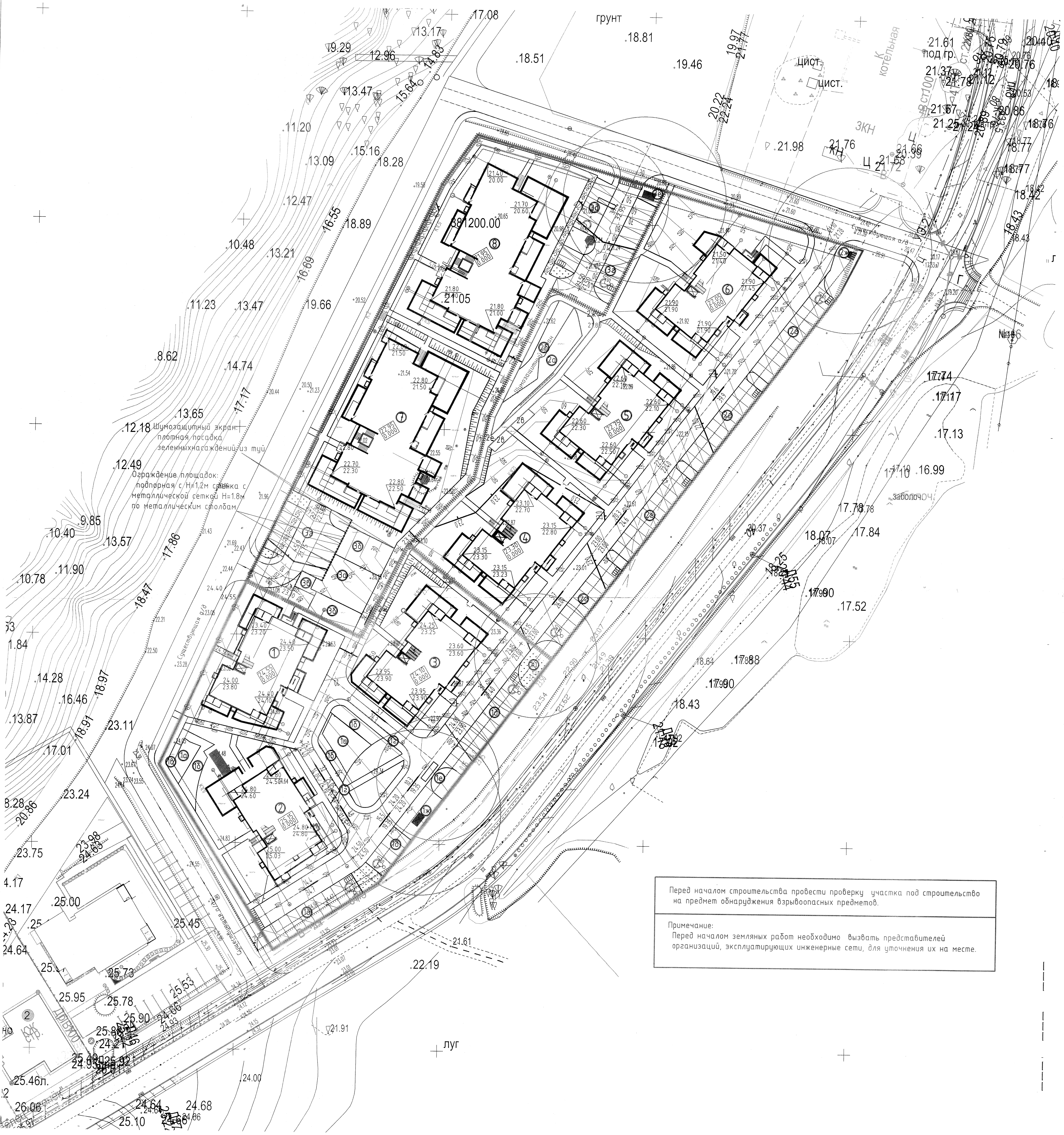
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м²				Строительный объем, м³	
			зданий	Квартир		Застройки		Общая нормируемая		здания	всего
				Здания	Всего	Здания	Всего	Здания	Всего		
	1 этап строительства										
1	Многоквартирный жилой дом №1 по ГП	6	1	30	30	506.4	506.4	1403.0		7227.2	7227.2
2	Многоквартирный жилой дом №2 по ГП	6	1	30	30	459.1	459.1	1400.6		7227.2	7227.2
3	Многоквартирный жилой дом №3 по ГП	6	1	30	30	515.6	515.6	1403.0		7227.2	7227.2
1а	Площадка для игр детей							105.7	105.7		
1б	Площадка для занятий физкультурой							151.0	128.8		
1в	Площадка для отдыха взрослых							15.1	15.1		
1г	Велодорожка								138.7		
1д	Гостевая парковка м/мест							18.0	24.0		
1е	Модульная установка по очистке ливневых стоков										
1ж	Площадка контейнеров ТБО										
1и	Насосная дренажная станция										
	2 этап строительства										
4	Многоквартирный жилой дом №4 по ГП	6	1	30	30	515.6	515.6	1403.0		7227.2	7227.2
5	Многоквартирный жилой дом №5 по ГП	6	1	30	30	515.6	515.6	1403.0		7227.2	7227.2
6	Многоквартирный жилой дом №6 по ГП	6	1	30	30	484.5	484.5	1403.0		7227.2	7227.2
2а	Площадка для игр детей							105.7	114.6		
2б	Площадка для занятий физкультурой							151.0	93.1		
2в	Площадка для отдыха взрослых							15.1	15.1		
2г	Гостевая парковка м/мест							18.0	39.0		
2д	Модульная установка по очистке ливневых стоков										
2е	Велосипедная дорожка										
2ж	Площадка контейнеров ТБО										
	3 этап строительства										
7	Многоквартирный жилой дом №7 по ГП	6	1	39	39	874.3	874.3	2509.5		13771.0	13771.0
8	Многоквартирный жилой дом №8 по ГП	6	1	39	39	919.5	919.5	2509.5		13771.0	13771.0
3а	Площадка для игр детей							126.0	126.0		
3б	Площадка для занятии физкультурой							180.0	180.3		
3в	Площадка для отдыха взрослых							18.0	18.7		
3г	Гостевая парковка м/мест							22.0	26.0		
3д	Модульная установка по очистке ливневых стоков										
3е	Площадка контейнеров ТБО										

Условные обозначения:

- Граница отведенного участка
- Первый этап строительства
- Второй этап строительства
- Третий этап строительства
- Шумозащитный экран
- Ограждение площадок: подпрная стенка с металлической
- Санитарно-защитная зона от мусорных контейнеров, очистных сооружений и дренажной насосной станции.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	198-2017-ПЗУ		
						Среднеэтажная застройка. Многоквартирные жилые дома по ул. Ольховой, 3 в Светлогорске Калининградской области.		
Разраб.		Бойко					Стадия	Лист	Листов
							П	2	
Г.И.П		Калугина				Схема планировочной организации земельного участка м 1:500	ООО" БалтСитиСервис"	
Н.контр		Леденева						

Взамен инв.№ | Подпись и дата | Инв.№подл.



Перед началом строительства провести проверку участка под строительство на предмет обнаружения взрывоопасных предметов.

Примечание:
Перед началом земляных работ необходимо вызвать представителей организаций, эксплуатирующих инженерные сети, для уточнения их на месте.

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, $м^2$				Строительный объем, $м^3$	
			зданий	Квартир		Застройки		Общая нормируемая		здания	всего
				Здания	Всего	Здания	Всего	Здания	Всего		
1 этап строительства											
1	Многоквартирный жилой дом №1 по ГП	6	1	30	30	506.4	506.4	1403.0		7227.2	7227.2
2	Многоквартирный жилой дом №2 по ГП	6	1	30	30	459.1	459.1	1400.6		7227.2	7227.2
3	Многоквартирный жилой дом №3 по ГП	6	1	30	30	515.6	515.6	1403.0		7227.2	7227.2
1а	Площадка для игр детей							105.7	105.7		
1б	Площадка для занятий физкультурой							151.0	128.8		
1в	Площадка для отдыха взрослых							15.1	15.1		
1г	Велодорожка								138.7		
1д	Гостевая парковка м/мест							18.0	24.0		
1е	Модульная установка по очистке ливневых стоков										
1ж	Площадка контейнеров ТБО										
1и	Насосная дренажная станция										
2 этап строительства											
4	Многоквартирный жилой дом №4 по ГП	6	1	30	30	515.6	515.6	1403.0		7227.2	7227.2
5	Многоквартирный жилой дом №5 по ГП	6	1	30	30	515.6	515.6	1403.0		7227.2	7227.2
6	Многоквартирный жилой дом №6 по ГП	6	1	30	30	484.5	484.5	1403.0		7227.2	7227.2
2а	Площадка для игр детей							105.7	114.6		
2б	Площадка для занятий физкультурой							151.0	93.1		
2в	Площадка для отдыха взрослых							15.1	15.1		
2г	Гостевая парковка м/мест							18.0	39.0		
2д	Модульная установка по очистке ливневых стоков										
2е	Велосипедная дорожка										
2ж	Площадка контейнеров ТБО										
3 этап строительства											
7	Многоквартирный жилой дом №7 по ГП	6	1	39	39	874.3	874.3	2509.5		13771.0	13771.0
8	Многоквартирный жилой дом №8 по ГП	6	1	39	39	919.5	919.5	2509.5		13771.0	13771.0
3а	Площадка для игр детей							126.0	126.0		
3б	Площадка для занятии физкультурой							180.0	180.3		
3в	Площадка для отдыха взрослых							18.0	18.7		
3г	Гостевая парковка м/мест							22.0	26.0		
3д	Модульная установка по очистке ливневых стоков										
3е	Площадка контейнеров ТБО										

Условные обозначения:

15.1 / 52.80 Уклоноуказатель — Уклон, промилле / Расстояние, м

21.60 / 20.20 Точка перелома уклона — Проектная отметка / Натурная отметка земли

Проектные горизонтали

Ливнеприемные решетки

						198-2017-ПЗУ
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	Среднеэтажная застройка. Многоквартирные жилые дома по ул. Ольховой, 3 в Светлогорске Калининградской области.
Разраб.		Бойко				Стадия: П; Лист: 3; Листов:
ГИП		Калугина				Вертикальная планировка территории М 1:500
Н.контр		Леденева				ООО" БалтСитиСервис"

Ф 740х594

ПЕРЕД НАЧАЛОМ СТРОИТЕЛЬСТВА ПРОВЕСТИ ПРОВЕРКУ УЧАСТКА ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО НА ПРЕДМЕТ ОБНАРУЖЕНИЯ ВЗРЫВООПАСНЫХ ПРЕДМЕТОВ.

Примечание

ВНИМАНИЕ: Перед началом земляных работ необходимо вызвать представителей организаций, эксплуатирующих инженерные сети, для уточнения расположения их на месте.

Ведомость объемов земляных масс

Наименование грунта	Количество, м³						Примечание
	I Этап		II Этап		III Этап		
	Насыпь, (+)	Выемка, (-)	Насыпь, (+)	Выемка, (-)	Насыпь, (+)	Выемка, (-)	
1. Грунт планировки территории	803.0	58.0	747.0	100.0	1371.0	110.0	
2. Плодородный грунт	886.0	-579.0	949.5	-141.2	861.0	-85.6	
3. Вытесненный грунт при устройстве:							
а) фундаметов		2853.6		2853.6		3350.0	
б) покрытии дорог, тротуаров и площадо, велодорожек		471.1		465.45		345.25	
4. Поправка на уплотнение (10%)	168.9		169.6		223.2		
5. Итого пригодного грунта	1857.9	3845.7	1866.1	3360.25	2455.2	3719.65	
6. Избыток пригодного грунта	1987.8		1494.15		1264.45		
7. Плодородный грунт		(1002.6)		(1090.7)		(946.7)	
Грунт используемый для озеленения	541.6		560.3		270.3		
Избыток плодородного грунта	461.0		530.4		676.4		
8. Итого перерабатываемого грунта	4848.3	4848.3	4450.95	4450.95	4666.35	4666.35	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата
Разраб.		Бойко			
ГИП		Калугина			
Н.контр		Леденева			

198-2017-ПЗУ

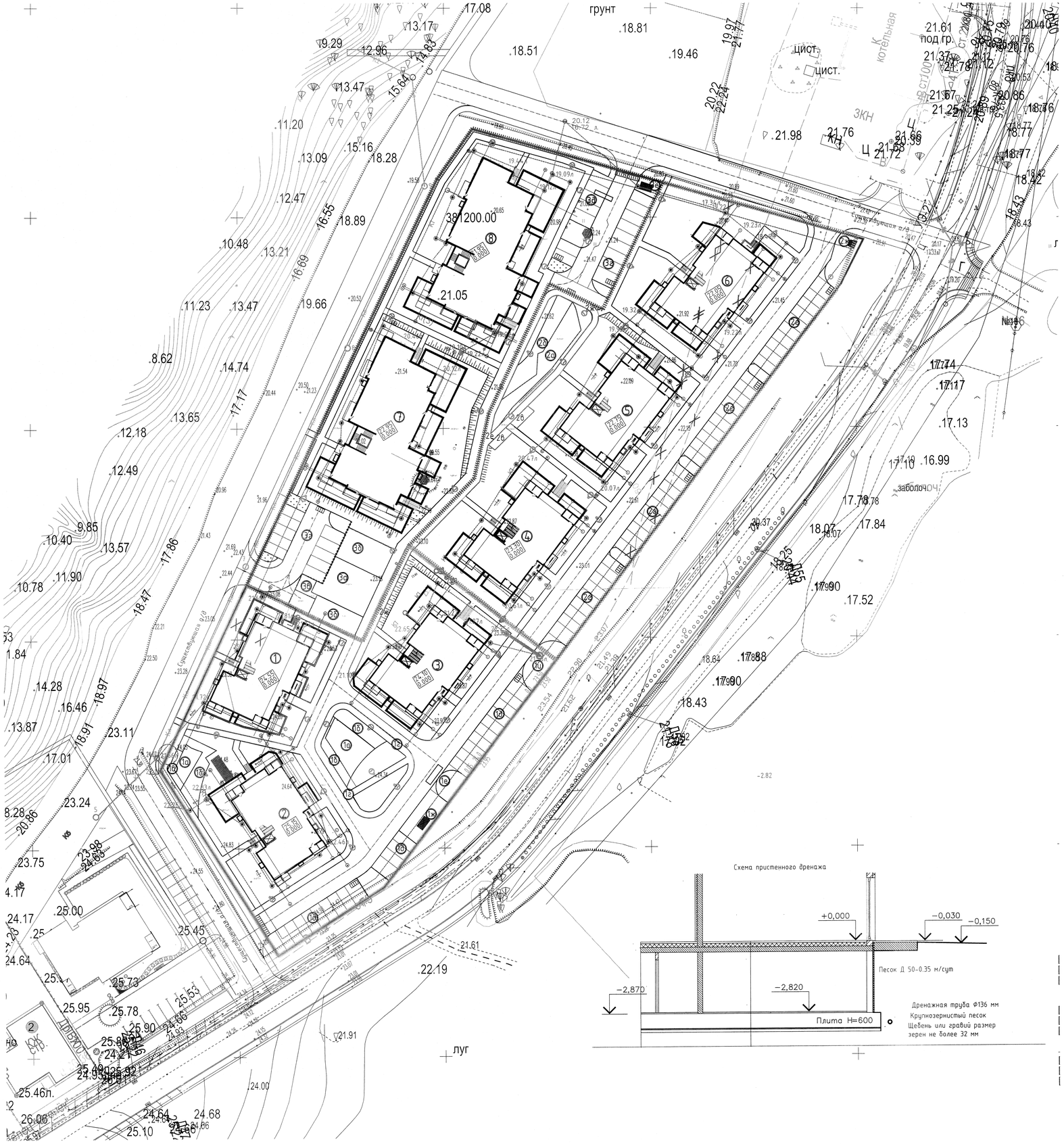
Среднеэтажная застройка. Многоквартирные жилые дома по ул. Ольховой, 3 в Светлогорске Калининградской области.

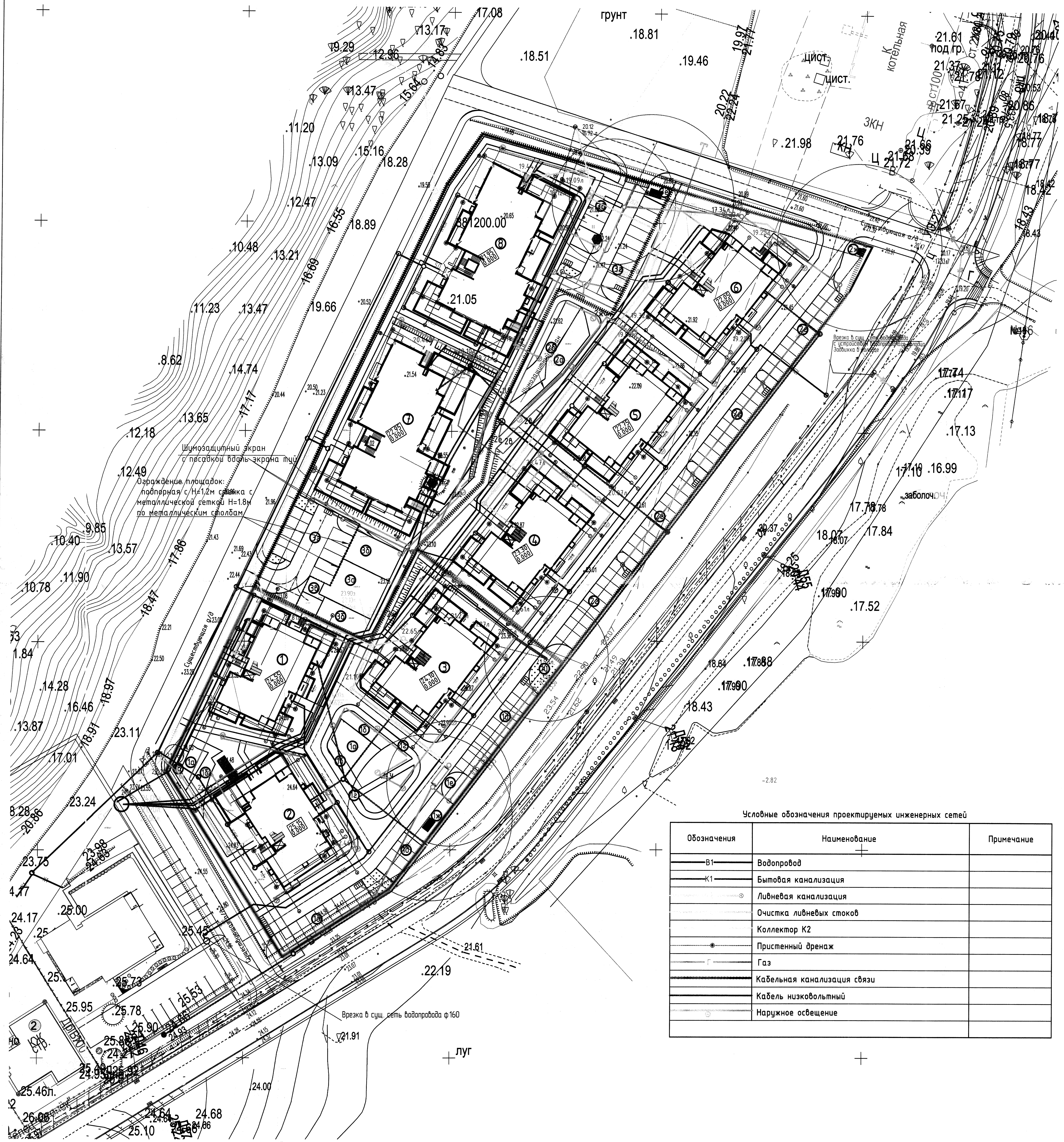
Стадия	Лист	Листов
П	4	

План земляных масс

ООО" БалтСитиСервис"

Инв.№подл. | Подпись и дата | Взамен инв.№


грунт
ул. Сиреневая
ул. Сиреневая д.1/3
ул. Сиреневая д.2/3
ул. Сиреневая д.4/3
ул. Сиреневая д.5/3
ул. Сиреневая д.6/3
ул. Сиреневая д.7/3
ул. Сиреневая д.8/3
ул. Сиреневая д.9/3
ул. Сиреневая д.10/3
ул. Сиреневая д.11/3
ул. Сиреневая д.12/3
ул. Сиреневая д.13/3
ул. Сиреневая д.14/3
ул. Сиреневая д.15/3
ул. Сиреневая д.16/3
ул. Сиреневая



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

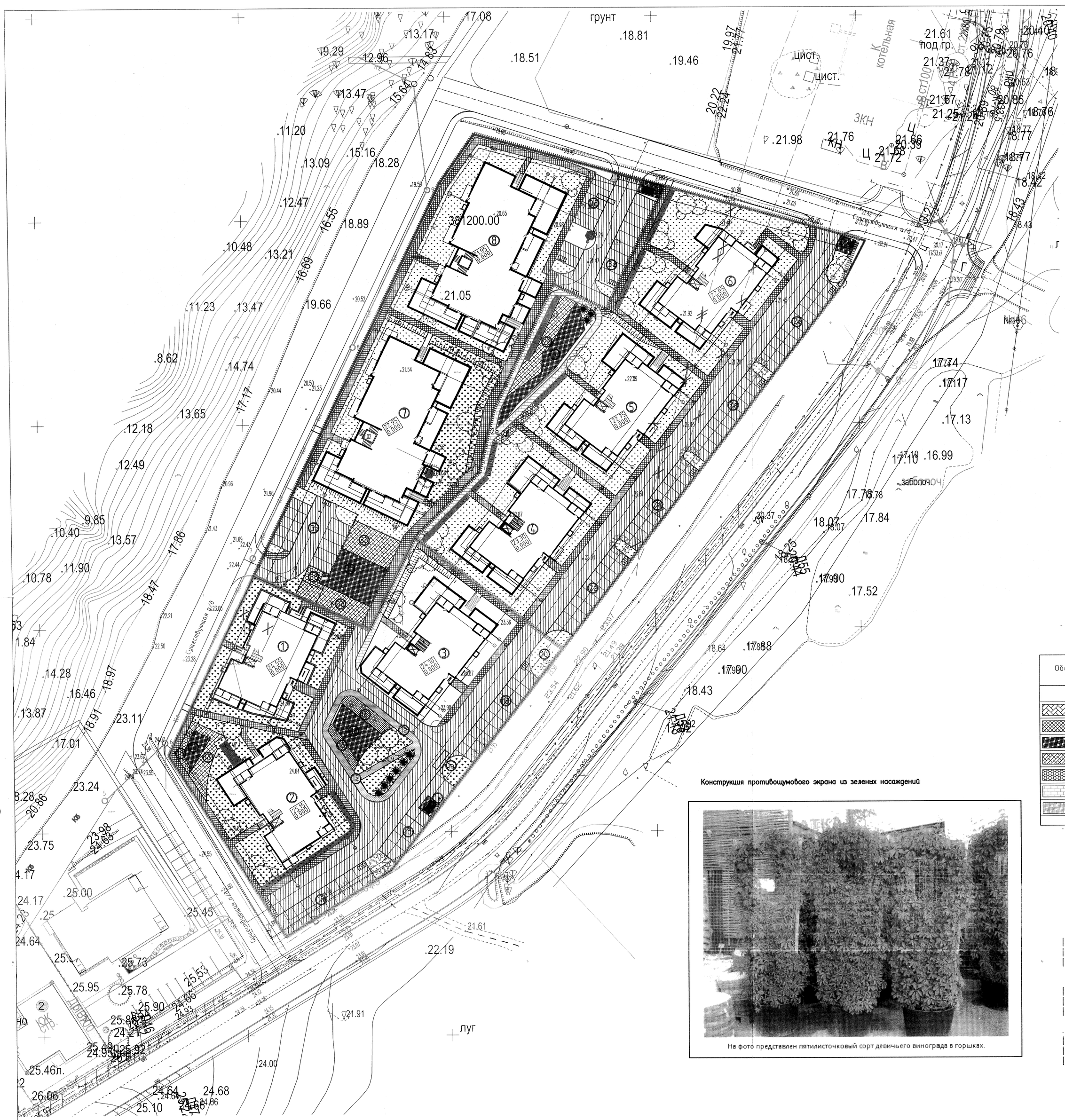
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м²				Строительный объем, м³	
			зданий	Квартир		Застройки		Общая нормируемая		здания	всего
				Здания	Всего	Здания	Всего	Здания	Всего		
	1 этап строительства										
1	Многоквартирный жилой дом №1 по ГП	6	1	30	30	506.4	506.4	1403.0		7227.2	7227.2
2	Многоквартирный жилой дом №2 по ГП	6	1	30	30	459.1	459.1	1400.6		7227.2	7227.2
3	Многоквартирный жилой дом №3 по ГП	6	1	30	30	515.6	515.6	1403.0		7227.2	7227.2
1а	Площадка для игр детей							105.7	105.7		
1б	Площадка для занятий физкультурой							151.0	128.8		
1в	Площадка для отдыха взрослых							15.1	15.1		
1г	Велодорожка								138.7		
1д	Гостевая парковка на 24 м/мест							18.0	24.0		
1е	Модульная установка по очистке ливневых стоков										
1ж	Площадка контейнеров ТБО										
1и	Насосная дренажная станция										
	2 этап строительства										
4	Многоквартирный жилой дом №4 по ГП	6	1	30	30	515.6	515.6	1403.0		7227.2	7227.2
5	Многоквартирный жилой дом №5 по ГП	6	1	30	30	515.6	515.6	1403.0		7227.2	7227.2
6	Многоквартирный жилой дом №6 по ГП	6	1	30	30	484.5	484.5	1403.0		7227.2	7227.2
2а	Площадка для игр детей							105.7	114.6		
2б	Площадка для занятий физкультурой							151.0	93.1		
2в	Площадка для отдыха взрослых							15.1	15.1		
2г	Гостевая парковка на 39 м/мест							18.0	39.0		
2д	Модульная установка по очистке ливневых стоков										
2е	Велосипедная дорожка										
2ж	Площадка контейнеров ТБО										
	3 этап строительства										
7	Многоквартирный жилой дом №7 по ГП	6	1	39	39	874.3	874.3	2509.5		13771.0	13771.0
8	Многоквартирный жилой дом №8 по ГП	6	1	39	39	919.5	919.5	2509.5		13771.0	13771.0
3а	Площадка для игр детей							126.0	126.0		
3б	Площадка для занятий физкультурой							180.0	180.3		
3в	Площадка для отдыха взрослых							18.0	18.7		
3г	Гостевая парковка на 26 м/мест										
3д	Модульная установка по очистке ливневых стоков										
3е	Площадка контейнеров ТБО										

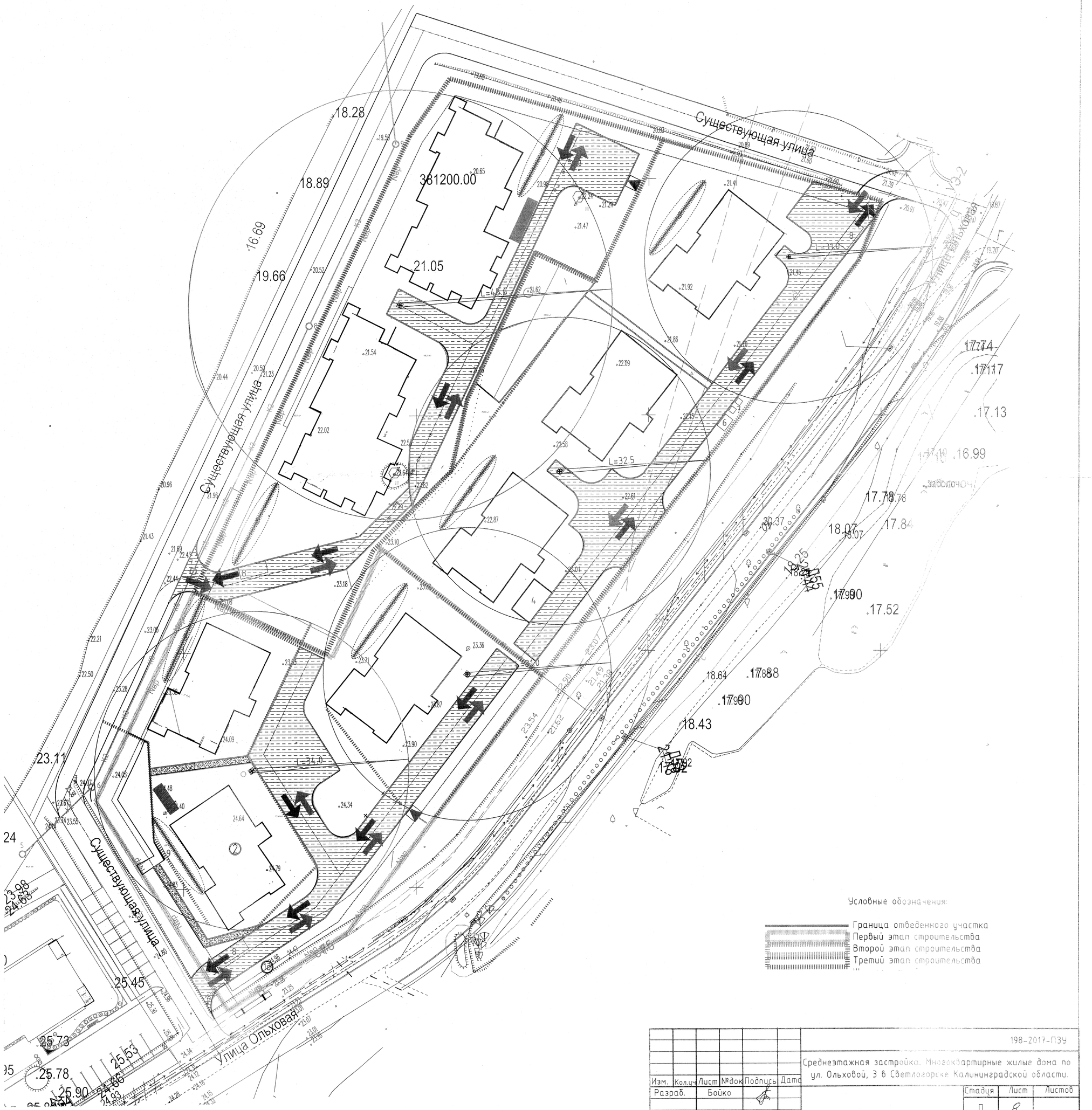
Условные обозначения проектируемых инженерных сетей

Обозначения	Наименование	Примечание
—В1—	Водопровод	
—К1—	Бытовая канализация	
	Ливневая канализация	
	Очистка ливневых стоков	
	Коллектор К2	
	Пристенный дренаж	
—Г—	Газ	
	Кабельная канализация связи	
	Кабель низковольтный	
	Наружное освещение	

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	198-2017-ПЗУ		
						Среднеэтажная застройка. Многоквартирные жилые дома по ул. Ольховой, 3 в Светлогорске Калининградской области.		
Разраб.	Бойко						Стадия	Лист	Листов
							П	75	
ГИП	Калугина					Сводный план сетей инженерного обеспечения М1:500	ООО" БалтСитиСервис"	
Н.контр	Леденева							

Взамен инв.№
Подпись и дата
Инв.№подл


грунт
ул. Сиреневая
ул. Ольховая
ул. Рябиновая
ул. Дорожная
ул. Цветочная
ул. Садовая
ул. Котельная
ЭКН
ЦИСТ.
ЦИСТ.
ТП
К
К5
К6
К7
К8
К9
К10
К11
К12
К13
К14
К15
К16
К17
К18
К19
К20
К21
К22
К23
К24
К25
К26
К27
К28
К29
К30
К31
К32
К33
К34
К35
К36
К37
К38
К39
К40
К41
К42
К43
К44



Условные обозначения:

Граница отведенного участка
Первый этап строительства
Второй этап строительства
Третий этап строительства

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	198-2017-ПЗУ		
						Среднеэтажная застройка. Многоквартирные жилые дома по ул. Ольховой, 3 в Светлогорске Калининградской области.		
Разраб.		Бойко					Стадия	Лист	Листов
							П	8	
ГИП		Калугина				Транспортная схема движения по строительной площадке	ООО" БалтСитиСервис"		
Н.контр		Леденева							

Взамен инв№

Подпись и дата

Инв.№подл