

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

**«РС ГРУПП»**

236000 Калининградская область, г. Калининград,  
ул.Фрунзе, 105  
Тел. 522 – 139 / 522139@list.ru / www.522139.ru

ИНН 3906304331 / КПП 391701001  
СРО-П170-16032012 №1307  
от 13 ноября 2013г.

**Заказчик: ООО "Специализированный застройщик ТрампХаус"**

## **Проектная документация**

**Многоквартирные жилые дома по адресу:  
Калининградская обл., г. Зеленоградск, п. Вишневое**

**I этап строительства**

**Раздел 2  
Схема планировочной организации земельного участка**

**21 – 003 – ПД – ПЗУ 1**

**Том 2.1**

Калининград 2021

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

**«РС ГРУПП»**

236000 Калининградская область, г. Калининград,  
ул. Фрунзе, 105  
Тел. 522 – 139 / 522139@list.ru / www.522139.ru

ИНН 3906304331 / КПП 391701001  
СРО-П170-16032012 №1307  
от 13 ноября 2013г.

**Заказчик: ООО "Специализированный застройщик ТрампХаус"**

## **Проектная документация**

**Многоквартирные жилые дома по адресу:  
Калининградская обл., г. Зеленоградск, п. Вишневое**

**I этап строительства**

**Раздел 2**

**Схема планировочной организации земельного участка**

**21 – 003 – ПД – ПЗУ 1**

**Том 2.1**



**Директор ООО «РС ГРУПП»**

**С. Г. Зацепилин**

**М.п.**

Калининград 2021

## СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
<b>I этап строительства</b>			
Том 1.1	21 – 003– ПД – ПЗ 1	Раздел 1 "Пояснительная записка"	ООО «РС ГРУПП»
Том 2.1	21 – 003– ПД – ПЗУ 1	Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка"	ООО «РС ГРУПП»
Том 3.1	21 – 003– ПД – АР 1	Раздел 3 "Архитектурные решения". <b>Дом № 1 по ГП</b>	ООО «РС ГРУПП»
Том 3.2	21 – 003– ПД – АР 2	Раздел 3 "Архитектурные решения". <b>Дом № 2 по ГП</b>	ООО «РС ГРУПП»
Том 3.3	21 – 003– ПД – АР 3	Раздел 3 "Архитектурные решения". <b>Дом № 3 по ГП</b>	ООО «РС ГРУПП»
Том 4.1	21 – 003– ПД – КР 1	Раздел 4 "Конструктивные и объемно-планировочные решения". <b>Дом № 1 по ГП</b>	ООО «РС ГРУПП»
Том 4.2	21 – 003– ПД – КР 2	Раздел 4 "Конструктивные и объемно-планировочные решения". <b>Дом № 2 по ГП</b>	ООО «РС ГРУПП»
Том 4.3	21 – 003– ПД – КР 3	Раздел 4 "Конструктивные и объемно-планировочные решения". <b>Дом № 3 по ГП</b>	ООО «РС ГРУПП»
		Раздел 5 "Сведения об инженерном оборудовании о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений"	
		<b>Подраздел 5.1 "Система электроснабжения"</b>	
Том 5.1.1	21 – 003– ПД – ИОС 1.1	Подраздел 5.1.1 "Система электроснабжения". <b>Дом № 1 по ГП</b>	ООО «РС ГРУПП»
Том 5.1.2	21 – 003– ПД – ИОС 1.2	Подраздел 5.1.2 "Система электроснабжения". <b>Дом № 2 по ГП</b>	ООО «РС ГРУПП»
Том 5.1.3	21 – 003– ПД – ИОС 1.3	Подраздел 5.1.3 "Система электроснабжения". <b>Дом № 3 по ГП</b>	ООО «РС ГРУПП»
		<b>Подраздел 5.2 "Система водоснабжения"</b>	
Том 5.2.1	21 – 003– ПД – ИОС 2.1	Подраздел 5.2.1 "Система водоснабжения". <b>Дом № 1 по ГП</b>	ООО «РС ГРУПП»
Том 5.2.2	21 – 003– ПД – ИОС 2.2	Подраздел 5.2.2 "Система водоснабжения". <b>Дом № 2 по ГП</b>	ООО «РС ГРУПП»
Том 5.2.3	21 – 003– ПД – ИОС 2.3	Подраздел 5.2.3 "Система водоснабжения". <b>Дом № 3 по ГП</b>	ООО «РС ГРУПП»
		<b>Подраздел 5.3 "Система водоотведения"</b>	
Том 5.3.1	21 – 003– ПД – ИОС 3.1	Подраздел 5.3.1 "Система водоотведения". <b>Дом № 1 по ГП</b>	ООО «РС ГРУПП»
Том 5.3.2	21 – 003– ПД – ИОС 3.2	Подраздел 5.3.2 "Система водоотведения". <b>Дом № 2 по ГП</b>	ООО «РС ГРУПП»
Том 5.3.3	21 – 003– ПД – ИОС 3.3	Подраздел 5.3.3 "Система водоотведения". <b>Дом № 3 по ГП</b>	ООО «РС ГРУПП»
		<b>Подраздел 5.4 "Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети"</b>	
Том 5.4.1	21 – 003– ПД - ИОС 4.1	Подраздел 5.4.1 "Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети". <b>Дом № 1 по ГП</b>	ООО «РС ГРУПП»
Том 5.4.2	21 – 003– ПД - ИОС 4.2	Подраздел 5.4.2 "Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети". <b>Дом № 2 по ГП</b>	ООО «РС ГРУПП»

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

<b>21 – 003 – ПД    СР</b>				
<b>Многоквартирные жилые дома по адресу:</b>				
<b>Калининградская обл., г. Зеленоградск, п. Вишневое</b>				
Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
Состав проекта			Лит	Лист
ГИП    Шонгина Н.Ю.			П	1
ООО «РС ГРУПП»			Листов	
www.522139.ru			3	



Том 4.4	21 – 003– ПД –КР 4	Раздел 4 "Конструктивные и объемно-планировочные решения". <b>Дом № 4 по ГП</b>	ООО «РС ГРУПП»
		Раздел 5 "Сведения об инженерном оборудовании о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений"	
Том 5.1.4	21 – 003– ПД –ИОС 1.4	Подраздел 5.1.4 "Система электроснабжения". <b>Дом № 4 по ГП</b>	ООО «РС ГРУПП»
Том 5.2.4	21 – 003– ПД –ИОС 2.4	Подраздел 5.2.4 "Система водоснабжения". <b>Дом № 4 по ГП</b>	ООО «РС ГРУПП»
Том 5.3.4	21 – 003– ПД –ИОС 3.4	Подраздел 5.3.4 "Система водоотведения". <b>Дом № 4 по ГП</b>	ООО «РС ГРУПП»
Том 5.4.4	21 – 003– ПД –ИОС 4.4	Подраздел 5.4.4 "Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети". <b>Дом № 4 по ГП</b>	ООО «РС ГРУПП»
Том 5.5.4	21 – 003– ПД –ИОС 5.4	Подраздел 5.5.4 "Сети связи". <b>Дом № 4 по ГП</b>	ООО «РС ГРУПП»
Том 5.6.5	21 – 003– ПД –ИОС 6.5	Подраздел 5.6.5 "Система газоснабжения". <b>Дом № 4 по ГП</b>	ООО «ЦКП»
Том 6.2	21 – 003– ПД –ПОС 2	Раздел 6 "Проект организации строительства"	ООО «РС ГРУПП»
Том 8.2	21 – 003– ПД –ООС2	Раздел 8 "Перечень мероприятий по охране окружающей среды"	ООО «РС ГРУПП»
Том 9.4	21 – 003– ПД –ПБ 4	Раздел 9 "Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности". <b>Дом № 4 по ГП</b>	ООО «РС ГРУПП»
Том 10.4	21 – 003– ПД –ОДИ 4	Раздел 10 "Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов". <b>Дом № 4 по ГП</b>	ООО «РС ГРУПП»
Том 10(1).4	21 – 003– ПД – ЭЭФ 4	Раздел 10(1) "Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов". <b>Дом № 4 по ГП</b>	ООО «РС ГРУПП»
Том 10(2).4	21 – 003– ПД – БЭ 4	Раздел 10(2) "Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства". <b>Дом № 4 по ГП</b>	ООО «РС ГРУПП»

Ине. № подл	Подп. и дата	Ине. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата

Лит	Изм.	№ докв.	Подп.	Дата	21 – 003 – ПД    СП	Лист
						3

## Содержание раздела

<b>21 – 003– ПД –ПЗУ ТЧ С</b>	<b>Содержание раздела</b>
<b>21 – 003– ПД СП</b>	<b>Состав проектной документации</b>
<b>21 – 003– ПД –ПЗУ ТЧ</b>	<b>Текстовая часть:</b>
Лист 1	а) характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;
Лист 2	б) обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ зем. участка;
Лист 3	в) обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка;
Лист 4	г) технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта кап. строительства;
Лист 5	д) обоснование решений по инж. подготовке территории, в том числе решений по защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод.
Лист 6	е) описание организации рельефа вертикальной планировкой;
Лист 7	ж) описание решений по благоустройству территории;
Лист 7	з) зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта кап. строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения;
Лист 7	и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние грузоперевозки - для объектов производственного назначения;
Лист 7	к) характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций - для объектов производственного назначения;
Лист 8	л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства - для объектов не производственного назначения;
<b>21 – 003– ПД –ПЗУ ГЧ</b>	<b>Графическая часть:</b>
Лист 1	Ситуационный план М 1:500
Лист 2	Схема планировочной организации земельного участка М 1:500
Лист 3	Разбивочный план М 1:500
Лист 4	План организации рельефа М 1:500
Лист 5	План земляных масс. Ведомость объёмов земляных масс
Лист 6	Сводный план инженерных сетей М 1:500
Лист 7	Схема движения транспортных средств на строительной площадке М 1:500
Лист 8	Конструкции дорожных одежд

Инь. № подл.	Подп. и дата
	Взам. инв. №
Инь. № дубл.	Подп. и дата
	Инь. № инв.
Инь. № подл.	Подп. и дата
	Инь. № инв.

21 – 003 – ПД – ПЗУ 1 ТЧ				
Многоквартирные жилые дома по адресу:				
Калининградская обл., г. Зеленоградск, п. Вишневое				
Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
Разраб.		Тихонова Е.Ю.		
ГИП		Шонгина Н.Ю.		
Н.контроль		Зацепилин С.Г.		
Пояснительная записка			П	1 12
ООО «РС ГРУПП»			www.522139.ru	

## ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

### а) характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;

Участок, отведенный под строительство Многоквартирных жилых домов, расположен по почтовому адресу ориентира: Калининградская область, р-он Зеленоградский, г. Зеленоградск, п. Вишневое на земельном участке с КН 39:05:010901:142.

Общая площадь участка составляет 19 452 м<sup>2</sup>.

Земельный участок, выделенный под застройку, граничит:

- с севера - земли населенных пунктов, отведенные для индивидуальной жилой застройки;
- с юга – земли населенных пунктов, отведенные для строительства комплекса жилых домов с объектами соцкультбыта;
- с востока - земли населенных пунктов, отведенные для строительства комплекса жилых домов с объектами соцкультбыта;
- с запада - земли населенных пунктов кадастрового квартала 39:05:010703 неразграниченной собственности.

Инженерно-геологические изыскания для проектирования и строительства Многоквартирных жилых домов по адресу: Калининградская обл., Зеленоградский р-н, п. Вишневое на участке КН 39:05:010901:142 выполнены ООО «ЦИИ» на основании договора № 170-2021 от 28 апреля 2021 года, в соответствии с заданием заказчика ООО "Специализированный застройщик «Строительная Компания» СТРОЙИНВЕСТИЦИЯ".

Система координат - МСК 39. Система высот - Балтийская.

Климат переходной – от морского к умеренно-континентальному.

Сейсмичность района работ оценивается в 6 баллов, согласно СП 14.13330.2018 и карте А ОСР-2015. Грунты по сейсмическим свойствам относятся к III категории (СП 14.13330.2018).

Район изысканий согласно СП 131.13330.2012 относится ко II Б климатическому подрайону в переходной зоне между западноевропейским морским климатом и континентальным.

Согласно СП 34.13330.2012 район относится к II дорожно-климатической зоне.

Согласно СП 20.13330.2016 район изысканий относится:

- по давлению ветра к III району;
- по толщине стенки гололеда к I району;
- по весу снегового покрова ко II району.

Участок можно отнести к подтопленным территориям, категории 1-А, в соответствии с СП 22.13330.2011, СП 11-105-97.

Поверхность участка ровная. Абсолютные отметки поверхности в районе пробуренных скважин изменяются от 3,3 до 4,5 м в Балтийской системе высот.

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

Земельный участок под строительство Многоквартирных жилых домов №№ 1-4 по ГП, расположен по почтовому адресу ориентира: Калининградская область,

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	21 – 003 – ПД – ПЗУ 1 ТЧ	Лист
											2

Зеленоградский р-н, г. Зеленоградск, пос. Вишневое на земельном участке с КН 39:05:010901:142 передан в аренду ООО «Специализированный застройщик ТрампХаус» в лице генерального директора Яковлева А.В., согласно соглашению об уступке прав и обязанностей от 14.10.2020г по договору аренды №460-КЗО/216 от 19.09.2016г, выписка из ЕГРН на земельный участок № КУВИ-999/2021-795432 от 30 августа 2021г.

Участок имеет следующие характеристики:

- кадастровый номер - 39:05:010901:142
- категория земель - земли населенных пунктов;
- земельный участок расположен в территориальной зоне: "Ж-2 – зона застройки среднеэтажными жилыми домами";
- общая площадь участка - 19 452 кв. м, в том числе:
  - Охранная зона инженерных коммуникаций (согласно сведениям ЕГРН) – частично 85 кв.м;
  - Зона польдерных земель – весь участок 19 452 кв.м.;
  - Граница участков недр федерального значения - Вишневое - весь участок - 19 452 кв.м;
  - Зона развития карстующихся пород – весь участок – 19 452 кв.м.;
  - Вторая зона округа горно-санитарной охраны курорта федерального значения Зеленоградск (согласно сведениям ЕГРН) - весь участок - 19 452 кв.м;
  - Зона округа горно-санитарной охраны курорта федерального значения Зеленоградск (согласно сведениям ЕГРН) – весь участок – 19452 кв.м.;
  - Лечебно-оздоровительная местность, курорт – весь участок – 19 452 кв.м;
  - Территория, подверженная опасным геологическим процессам – весь участок – 19 452 кв.м.;
  - Внешняя граница полосы воздушных подходов международного аэропорта Калининград «Храброво» (радиус 15 км) курорт - весь участок – 19 452 кв.м;

Участок свободен от зеленых насаждений согласно Справки от 20.08.2021, выданной ООО «ЦИИ».

Участок свободен от капитальной застройки, согласно ГПЗУ №РФ-39-2-20-0-00-2021-3314/П от 14.10.2021 г.

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

Проектирование на данном земельном участке осуществлялось согласно градостроительного плана земельного участка ГПЗУ №РФ-39-2-20-0-00-2021-3314/П от 14.10.2021 г и задания на проектирование.

Планировочная организация земельного участка выполнена на топографическом плане территории М 1:500, с нанесением инженерных сетей.

Решения, принятые схемой планировочной организации земельного участка, соответствуют требованиям: СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", Местным нормативам градостроительного проектирования муниципального образования "Зеленоградский городской округ", Правилам землепользования и застройки муниципального образования "Зеленоградское городское поселение".

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

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	21 – 003 – ПД – ПЗУ 1 ТЧ



Земельный участок под строительство Многоквартирных жилых домов №№1-3 по ГП (I этап строительства) расположен на территориальной зоне (Ж-2) - зона застройки среднеэтажными жилыми домами.

Классификационный номер вида использования – 142.1.2.2.

В соответствии с параметрами, обозначенными в ГПЗУ, проект предусматривает:

- здания Многоквартирных жилых домов №№1-3 по ГП (I этап строительства) размещены в пределах мест допустимого размещения зданий и сооружений в соответствии с чертежом ГПЗУ;

- минимальный отступ здания от красной линии для вновь проектируемых зданий более 5 м;

- минимальный отступ жилых зданий от границы соседнего участка – 3 м;

- максимальная высота здания (до конька крыши) при использовании участка по основному виду до 30 м, и составляет 17,65 м;

- общий процент застройки в границах земельного участка составляет 24,29%, что меньше максимально разрешенного процента застройки по ГПЗУ в 40%.

- процент застройки Многоквартирных жилых домов №№1-3 по ГП (I этап строительства) в границах I этапа строительства составляет 21,82%, что меньше максимально разрешенного процента застройки по ГПЗУ в 40%.

- временные автостоянки, в том числе стоянка для МГН, размерами 3,6х6м, согласно требований п.5.2.1 СП 59.13330.2020 размещены в пределах отведённого участка;

- ограничение по условиям строительства в охранной зоне инженерных коммуникаций удовлетворяется посадкой многоквартирных жилых домов – объекты за границами зоны ограничений;

- ограничений по условиям размещения зданий Многоквартирных жилых домов в зоне польдерных земель и карстующихся пород снимается, ввиду предоставления справки от 20.08.2021г, выданной ООО «ЦИИ» об отсутствии польдерных земель и карстовых форм;

- ограничений по условиям размещения зданий Многоквартирных жилых домов в зоне границ участков недр федерального значения – Вишневое снимается, ввиду предоставления уведомления №01-08-31/4887 от 27.08.2021г выданное департаментом Севзапнедра;

-ограничения по условиям размещения зданий Многоквартирных жилых домов во второй зоне округа горно-санитарной охраны Курорта Федерального значения Зеленоградск удовлетворяются присоединением проектируемых зданий к централизованным системам водоснабжения и канализации, обустройством твердых покрытий на проездах и стоянках, обеспеченных системой очистки отработанных масел и сточных вод, а так же фактом отсутствия распашки земель; размещения отвалов грунтов; размещения складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов; выпаса сельскохозяйственных животных;

- ограничения по условиям размещения зданий Многоквартирных жилых домов на территории подверженной опасным геологическим процессам удовлетворяются ввиду наличия технического отчета по результатам инженерно-геологических изысканий № 1464-ИГИ, все рекомендации учтены в проекте.

- суммарная площадь озеленения участка строительства составляет 3759,50 м<sup>2</sup> на 445 жителей по 8,45 м<sup>2</sup>/чел, что более нормативного значения 6 м<sup>2</sup>/чел, согласно СНиП 2.07.01-89\*.

Инв. № подл	Подп. и дата				Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	21 – 003 – ПД – ПЗУ 1 ТЧ	Лист
	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл							4

- инсоляция проектируемых жилых домов составляет не менее 2,5 ч в день с 22 апреля по 22 августа, что удовлетворяет требованиям СанПиН 2.1.3684-21.

- инсоляция проектируемых площадок для игр дошкольного и школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой составляет не менее 2,5 ч в день с 22 апреля по 22 августа, что удовлетворяет требованиям СанПиН 2.1.3684-21.

- расстояние от окон дома до границ площадок отдыха и игр более 10 м;

- расстояние от контейнерной площадки раздельного сбора мусора до окон жилых домов и площадок отдыха более 8 м, что удовлетворяет требованиям СанПиН 2.1.3684-21.

Схема планировочной организации земельного участка предусматривает строительство в границах отведенного земельного участка следующих зданий и сооружений:

- проектируемые Многоквартирные жилые дома №№1-3 по ГП;
- детская площадка (х1) (№5 по ГП);
- спортивная площадка (х3) (№7, 8 по ГП);
- площадка для отдыха взрослого населения (х2) (№12, 13 по ГП);
- площадка для контейнеров раздельного сбора мусора рассчитанная на МЖД №№ 1-3 по ГП (х2) (№9, 10 по ГП);
- автостоянка временного хранения на 10 машин (х10) (№16-19, 22 26, 27, 28, 30 по ГП);
- автостоянка временного хранения на 9 машин (х 2) (№24, 25 по ГП);
- автостоянка временного хранения на 8 машин (х 1) (№32 по ГП);
- автостоянка временного хранения на 6 машин (х 2) (№20, 23 по ГП);
- автостоянка временного хранения для МГН на 5 машин (х 1) (№31 по ГП);
- автостоянка временного хранения на 4 машины (х 1) (№29 по ГП);
- автостоянка временного хранения на 1 машину (х 1) (№32 по ГП);
- автостоянка временного хранения для МГН групп М4 рассчитанная на жителей МЖД №1-3 по ГП на 5 и 2 м/мест (х2) (№15, 21, 34 по ГП);

### **ОБЩИЙ РАСЧЁТ потребности объектов благоустройства (необходимых площадок) и автостоянок для жителей Многоквартирных жилых домов №№1-4 по ГП**

Общая жилая площадь в Многоквартирных жилых домах №№1-4 по ГП (без учета лоджий и балконов) – 12834,68 м<sup>2</sup>

Количество жителей в доме в Многоквартирных жилых домах №№1-4 по ГП

$$12834,68 : 28,9 = 445 \text{ чел.},$$

где 28,9 м<sup>2</sup> - расчетный показатель жилищной обеспеченности, согласно данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Калининградской области.

Согласно ПЗЗ МО «Зеленоградский городской округ» расчёт размеров придомовых площадок производится исходя из площади квартир многоквартирных домов. На каждую тысячу квадратных метров суммарной площади всех квартир, располагаемых в многоквартирном доме, необходимо предусматривать:

1) площадок отдыха - 35 м<sup>2</sup>

Инв. № подл.	Подп. и дата	Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	21 – 003 – ПД – ПЗУ 1 ТЧ	Лист
	Взам. инв. №							5
Инв. № дубл.								





- Для занятий физкультурой и спортом

$$7418,07 \cdot 32 / 1000 = 237,38 \text{ м}^2$$

- Хозяйственные площадки

$$7418,07 \cdot 5 / 1000 = 37,09 \text{ м}^2$$

- Озеленение участка

$$7418,07 \cdot 87 / 1000 = 645,37 \text{ м}^2$$

257 x 6 = 1542,00 м<sup>2</sup>, где 6 м<sup>2</sup> площадь озеленения территории микрорайона (квартала) на человека в соответствии с СНиП 2.07.01-89\*.

- Для временного хранения автотранспорта на 194 квартиры в Многоквартирных жилых домах №№1-3 по ГП необходимо 97 парковочных мест, исходя из расчета 5 машино-мест на 10 квартир, согласно п.11 раздела III ПЗЗ «Зеленоградское городское поселение».

- количество машиномест для МГН согласно требованиям п.5.2.1 СП 59.13330.2020 10% машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, в том числе количество специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске при числе машино-мест до 100 на парковке предусматривается 5%, но не менее одного места для группы мобильности М 4.

$$97 \times 0,1 = 10 \text{ машино-мест для МГН, из них}$$

$$97 \times 0,05 = 5 \text{ машино-мест для группы мобильности М 4.}$$

На проектируемой территории для жителей Многоквартирных жилых домов №№1-3 по ГП предусмотрены все перечисленные выше площадки и автопарковки в необходимом количестве для Многоквартирных жилых домов №№1-3 по ГП:

- 147 м/м для жителей в Многоквартирных жилых домах №№1-3 по ГП, в том числе 9 м/мест для МГН группы мобильности М4.

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

№	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели				Всего
			I этап МЖД №1	I этап МЖД №2	I этап МЖД №3	II этап МЖД №4	
<b>ОБЩИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ПЛОЩАДКЕ СТРОИТЕЛЬСТВА</b>							
1	Площадь участка (по ГПЗУ)	м <sup>2</sup>	19 452				
2	Количество зданий на участке проектирования	шт.	3			1	4
3	Площадь застройки на участке проектирования	м <sup>2</sup>	923,70	1269,00	537,40	1994,40	4724,50
4	Процент застройки участка проектирования	%	4,75	6,53	2,76	10,25	24,29
5	Площадь озеленения участка проектирования	м <sup>2</sup>	2477,15			1282,35	3759,50
6	Процент озеленения участка проектирования	%	12,74			6,59	19,33

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

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	21 – 003 – ПД – ПЗУ 1 ТЧ	Лист 8
-----	------	----------	-------	------	--------------------------	-----------

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Численное значение
<b>Показатели по площадке строительства</b>			
1	Площадь земельного участка (по ГПЗУ)	м <sup>2</sup>	19 452,00
2	Площадь земельного участка I этапа строительства	м <sup>2</sup>	12 513,00 (100%)
3	Площадь застройки надземной части здания МЖД №1	м <sup>2</sup>	923,70
4	Площадь застройки надземной части здания МЖД №2	м <sup>2</sup>	1269,00
5	Площадь застройки надземной части здания МЖД №3	м <sup>2</sup>	537,40
6	Процент застройки надземной части зданий на участке проектирования МЖД №1-3	%	21,82
7	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	2477,15 (19,80%)
9	Площадь плиточного покрытия проездов	м <sup>2</sup>	2050,15 (16,39%)
10	Площадь плиточного покрытия парковок	м <sup>2</sup>	2034,75 (16,26%)
11	Площадь резинового покрытия площадок	м <sup>2</sup>	1474,40 (11,78%)
12	Площадь плиточного покрытия площадки ТБО	м <sup>2</sup>	20,35 (0,16%)
13	Площадь плиточного покрытия тротуаров	м <sup>2</sup>	1301,80 (10,40%)
14	Площадь плиточного покрытия отмостки	м <sup>2</sup>	424,30 (3,39%)
15	Количество квартир в МЖД №1	шт.	65
16	Количество квартир в МЖД №2	шт.	85
17	Количество квартир в МЖД №3	шт.	44
18	Площадь квартир в МЖД №1 (без учета лоджий, балконов, террас)	м <sup>2</sup>	2479,19
19	Площадь квартир в МЖД №2 (без учета лоджий, балконов, террас)	м <sup>2</sup>	3484,76
20	Площадь квартир в МЖД №3 (без учета лоджий, балконов, террас)	м <sup>2</sup>	1454,12
21	Расчетное количество жителей в МЖД №1	чел	86
22	Расчетное количество жителей в МЖД №2	чел	121
23	Расчетное количество жителей в МЖД №3	чел	50
24	Количество парковочных мест для жителей МЖД №№1-3	м/мест	147

Инва. № подл.	Подп. и дата
Инва. № дубл.	Подп. и дата
Взам. инв. №	Подп. и дата

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	21 – 003 – ПД – ПЗУ 1 ТЧ	Лист 9
-----	------	----------	-------	------	--------------------------	-----------

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

В период изысканий (апрель 2021) уровень грунтовых вод вскрыт на глубинах 1,5-4,7 м, установился на глубинах 1,5-4,0 м. Воды безнапорные, приурочены к линзам песка и пескам водно-ледниковых отложений. Питание водоносного горизонта осуществляется за счет инфильтрации атмосферных осадков. Разгрузка водоносного горизонта происходит в местную гидрографическую сеть. Максимальный прогнозируемый подъем уровня грунтовых вод следует ожидать на 0,5-1,0 м выше установившегося. В сезоны обильных осадков и интенсивного снеготаяния, возможно образование грунтовых вод типа «верховодка» на глинистом и суглинистом водоупоре.

Грунтовые воды на исследуемом участке, в соответствии с РД 34.20.508, обладают средней коррозионной агрессивностью к свинцу и высокой к алюминию.

Грунтовые воды на участке, в соответствии с СП 28.13330.2017, слабоагрессивны к бетону марки W4, и неагрессивны к бетону W6-12, по водонепроницаемости и к арматуре железобетонных конструкций.

Проектное решение по инженерной подготовке территории предопределено границами земельного участка, отведенного под строительство Многоквартирных жилых домов, а также градостроительной ситуацией, сложившейся на территории прилегающей территории.

Инженерная подготовка территории включает в себя следующие мероприятия:

- организация рельефа проектируемой территории;
- учтены распространение на участке песков пылеватых водонасыщенных, проявляющих плавунные свойства;
- мероприятия по регулированию поверхностного стока для уменьшения увлажнения грунтов дождевыми и талыми водами в сезоны обильного выпадения осадков в границах территории проектируемого объекта;
- выполнена гидроизоляция фундамента и заглубленной части сооружений;
- учтена возможность разжижения песков при динамических нагрузках.

Использование рельефа местности участка, а также конструктивных решений проектируемого здания исключают последствия опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных грунтовых вод.

**е) описание организации рельефа вертикальной планировкой;**

Вертикальная планировка решена методом проектных горизонталей.

Организация рельефа осуществлялась согласно топографической съемке, с отводом воды от здания в юго-восточную сторону участка.

Проектные отметки назначались с учетом сохранения существующих отметок проезжей дороги и соседнего участка.

Абсолютная отметка нуля проектируемого МЖД №1 по ГП (I этап строительства) равна 5,65.

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

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	21 – 003 – ПД – ПЗУ 1 ТЧ	Лист 10
-----	------	----------	-------	------	--------------------------	------------

Абсолютная отметка нуля проектируемого МЖД №2 по ГП (I этап строительства) равна 5,35.

Абсолютная отметка нуля проектируемого МЖД №3 по ГП (I этап строительства) равна 5,45.

Планировочные отметки зданий, сооружений и рельефа назначены с учетом окружающей планировки, уклона местности, организации водоотвода. Объем земляных масс посчитан по сетке со стороной квадрата 10 м. Баланс земляных масс посчитан с учетом грунта из котлована.

Вертикальная планировка рельефа проектируемой территории позволяет обеспечить удобное и безопасное движение транспорта и пешеходов путем придания проездам, тротуарам, дорожкам и площадкам допустимых продольных и поперечных уклонов.

Уклоны парковки и тротуаров приняты согласно нормативных документов, обеспечивающие поверхностный сток с целью исключения условий для переувлажнения почвы, возможности повышения горизонта подземных вод и заболачивания отдельных участков. С учетом этого уклоны на территориях зеленых насаждений приняты не менее 5%.

Бортовые камни по периметру проезда устанавливаются на высоту 15 см относительно покрытия и способствуют сбору неочищенных стоков, препятствуя их растеканию. Сбор поверхностных вод с проектируемой дороги в границе благоустройства решен вертикальной планировкой в проектируемые дождеприемные лотки и колодцы.

Отвод воды от здания (для защиты помещений многоквартирного жилого дома от проникновения дождевой и талой воды) решен:

- вертикальной планировкой и отмосткой шириной 1м с уклоном 1% по периметру зданий многоквартирных жилых домов.

#### **ж) описание решений по благоустройству территории;**

Проектом предусматривается высокая степень благоустройства территории. Планировочная организация участка выполнена с соблюдением всех требований СП 42.13330.2016 и учетом основных положений СП 59.13330.2020.

Для обеспечения нормальных санитарно-гигиенических условий и создания благоприятной среды на территории проектируемого многоквартирного жилого дома, проектной документацией предусматриваются следующие мероприятия по благоустройству территории и ее озеленению:

- оборудование детских и спортивных площадок необходимым инвентарем;
- посадка декоративных групп деревьев, кустарника, а также устройство газонов плиточное бетонирование проездов, автостоянок и пешеходных путей;
- устройство дорожек на территории застройки из плиточного покрытия;
- устройство гостевых стоянок с плиточным покрытием, согласно требований п.5.2.1 СП 59.13330.2020 также предусмотрены места для хранения транспортного средства для МГН, размерами 3,6х6м;
- устройство детских игровых площадок с покрытием из резиновой крошки;
- устройство спортивных площадок с покрытием из резиновой крошки;
- устройство площадок для отдыха взрослого населения с покрытием из резиновой крошки;

Ив. № подл.	Подп. и дата	Ив. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	21 – 003 – ПД – ПЗУ 1 ТЧ	Лист
											11





В соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»:

- Проектируемый проезд обеспечивает возможность доступа к входам проектируемого жилого дома. Ширина проезда для пожарной техники составляет 4,2 - 5,5 метров с учётом примыкающего к проезду тротуара.

- Проектом предусмотрен доступ машин пожаротушения с одной продольной стороны к жилому дому по проектируемому проезду шириной 5,5 м выполненному из бетонной плитки.

Конструкция дорожной одежды проездов для пожарной техники рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей. Конструкция покрытия встроено-пристроенной автостоянки – эксплуатируемая и рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей не менее 16 тонн на ось.

Площадка для разворота пожарной техники не требуется ввиду отсутствия тупиковых проездов. Расстояние от внутреннего края проезда до стены здания с учетом пешеходной дорожки и озеленения составляет 5 м.

Противопожарное расстояние от открытой площадки временного хранения автомобилей до жилого дома принято 10 м.

При разработке проекта созданы условия для полноценной жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения. В местах перепада уровней между горизонтальными участками пешеходных путей проектом предусмотрено понижение бордюрного камня, высота 1,5 см, а также предусмотрены места для хранения транспортного средства для МГН, размерами 3,6х6м, в количестве 14 м/мест, согласно требований п.5.2.1 СП 59.13330.2020.

Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	21 – 003 – ПД – ПЗУ 1 ТЧ	Лист
											13

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

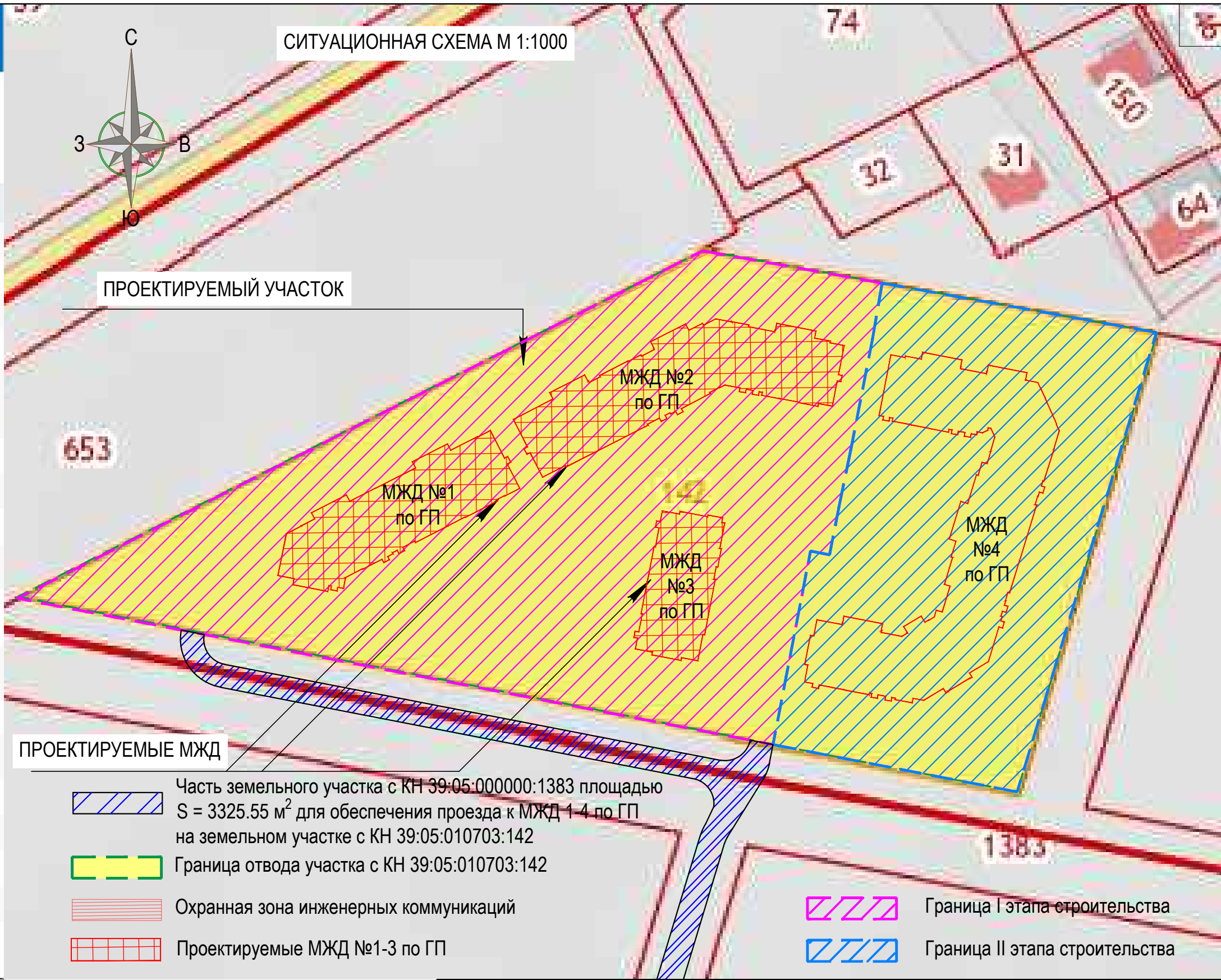
Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	21 – 003 – ПД – ПЗУ 1 ТЧ	Лист
						14
Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата		

Участки 54.941621 20.463674

**Земельный участок 39:05:010703:142**  
 Калининградская область, р-н Зеленоградский, г Зеленоградск, п Вишневое  
 под строительство комплекса жилых домов с объектами соцкультбыта

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	39:05:010703:142
Кадастровый квартал:	39:05:010703
Адрес:	Калининградская область, р-н Зеленоградский, г Зеленоградск, п Вишневое
Площадь уточненная:	19 452 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для иных видов жилой застройки
по документу:	под строительство комплекса жилых домов с объектами соцкультбыта
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Дата внесения в ЕГРН:	-
дата внесения изменений:	31.01.2020
Кадастровая стоимость:	42 502 620 руб.
дата определения:	01.01.2019
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	28.01.2020
дата применения:	01.01.2020



Взам. инв. No

Подпись и дата

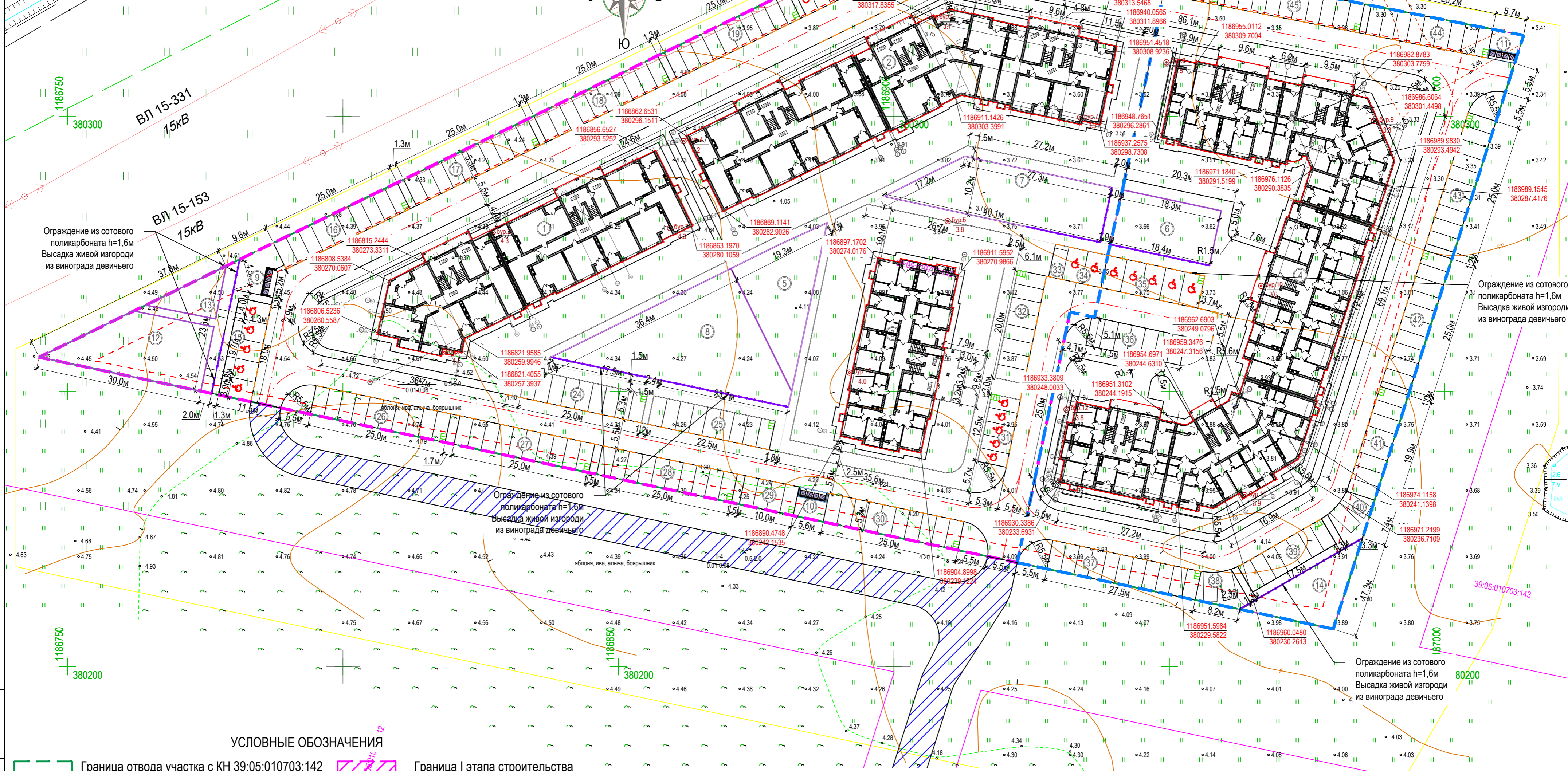
Инв. No подл.

**Примечание:**

1. Границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера не имеется.
2. Отображение проектируемых транспортных и инженерных коммуникаций с обозначением мест их присоединения к существующим транспортным и инженерным коммуникациям не требуется
3. Границы населенных пунктов, непосредственно примыкающих к границе указанного земельного участка отсутствуют, т.к. объект строительства расположен в Зеленоградском районе, г. Зеленоградска, п. Вишневое

						21-003-ПД - ПЗУ 1 ГЧ			
						Многоквартирные жилые дома по адресу: Калининградская обл., г. Зеленоградск, п. Вишневое			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	I этап строительства МЖД № 1-3 по ГП	Стадия	Лист	Листов
ГИП				Шонгина Н.Ю.			П	1	7
Разработал				Тихонова Е.Ю.		Ситуационная схема М1:1000	ООО "РС ГРУПП" www.522139.ru		
Н.контр.				Зацепилин С.Г.					

№ на плане	Наименование	Этажность	Количество		Площадь, м.кв.		Строительный объем, м³		
			Здания	Всего	Застройки		Здания		
					Здания	Всего	Здания	Всего	
1	МЖД №1 по ГП. I этап строительства	5	1	65	923,7	923,7		15462,36	15462,36
2	МЖД №2 по ГП. I этап строительства	5	1	85	1269,00	1269,00		21178,52	21178,52
3	МЖД №3 по ГП. I этап строительства	5	1	44	537,40	537,40		8965,04	8965,04
4	МЖД №4 по ГП. II этап строительства	5	1	140	1994,40	1994,40		33328,69	33328,69



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница отвода участка с КН 39:05:010703:142
- Охранная зона инженерных коммуникаций
- Проектируемые многоквартирные жилые дома
- Граница зоны допустимого размещения зданий и сооружений
- Часть земельного участка с КН 39:05:000000:1383 площадью S = 3325.55 м² для обеспечения проезда к МЖД 1-4 по ГП на земельном участке с КН 39:05:010703:142
- Граница I этапа строительства
- Граница II этапа строительства
- Координаты относительно геодезической сетки

ПРИМЕЧАНИЕ

- Чертеж выполнен в соответствии с действующими нормами, правилами и стандартами на инженерно-топографическом плане М1:500, предоставленной ООО "ЦИИ".
- Система высот - Балтийская. Система координат - местная.
- Размеры в плане даны в метрах.
- Разбивочный план выполнен с координатной привязкой осей проектируемых зданий многоквартирных жилых домов от инженерной геодезической сетки.
- Горизонтальная разбивка элементов благоустройства выполнена с размерной привязкой к стенам, осям проектируемых жилых домов и границам землеотвода.
- Для выноса границ участка на местность пригласить топографа.
- За исходную точку для вертикальной планировки принять ближайший репер, данные по которому получить в городской архитектуре.

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

21-003-ПД - ПЗУ 1 ГЧ

Многоквартирные жилые дома по адресу:  
Калининградская обл., г. Зеленоградск, п. Вишневое

I этап строительства  
МЖД №1-3 по ГП

Разбивочный план М1:500

Стадия	Лист	Листов
П	2	7

ООО "РС ГРУПП"  
www.522139.ru

Ивл. № подл. Подпись и дата. Взам. инв. №

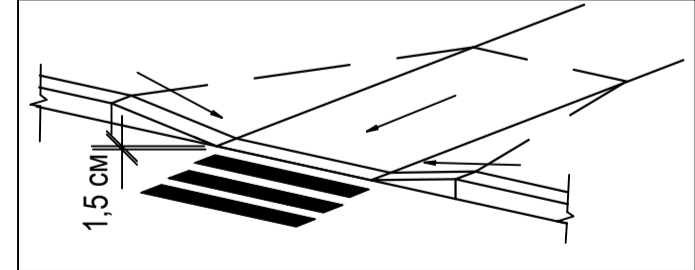
ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ на плане	Наименование	Этажность	Количество		Площадь, м.кв.		Строительный объем, м³	
			Здания	Квартир	Застройки		Здания	Всего
					Здания	Всего		
1	МЖД №1 по ГП I этап строительства	5	1	65	923,7	923,7	15462,36	15462,36
2	МЖД №2 по ГП I этап строительства	5	1	85	1269,00	1269,00	21178,52	21178,52
3	МЖД №3 по ГП I этап строительства	5	1	44	537,40	537,40	8965,04	8965,04
4	МЖД №4 по ГП II этап строительства	5	1	140	1994,40	1994,40	33328,69	33328,69

ОБЩАЯ ВЕДОМОСТЬ БЛАГОУСТРОЙСТВА

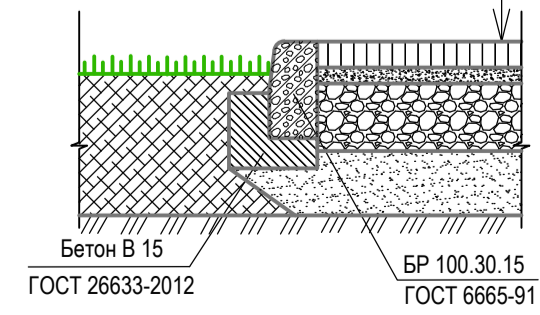
Номер на плане	Наименование	Нормативная		Фактическая		Примечание		
		I этап стр-ва	II этап стр-ва	I этап стр-ва	II этап стр-ва			
5	Детская площадка, м² (0,7)			241,50	-	проектируемая		
6	Детская площадка, м² (0,7)	103,86	75,83	179,69	-	проектируемая		
7	Площадка для занятия физкультурой, м² (2,0)	237,38	173,33	410,71	-	проектируемая		
8	Площадка для занятия физкультурой, м² (2,0)			383,10	-	проектируемая		
9	Хозяйственная площадка контейнеры ТБО, м²(0,3)			11,60	-	проектируемая		
10	Хозяйственная площадка контейнеры ТБО, м²(0,3)	37,09	27,09	64,18	-	проектируемая		
11	Хозяйственная площадка контейнеры ТБО, м²(0,3)			9,10	-	проектируемая		
12	Площадка для отдыха взрослого населен., м²(0,1)			269,15	-	проектируемая		
13	Площадка для отдыха взрослого населен., м²(0,1)	259,64	189,58	449,22	-	проектируемая		
14	Площадка для отдыха взрослого населен., м²(0,1)			149,90	-	проектируемая		
15	Автостоянка временного хранения для МГН групп М4, м/мест			5	-	проектируемая		
16	Автостоянка временного хранения, м/мест			10	-	проектируемая		
17	Автостоянка временного хранения, м/мест			10	-	проектируемая		
18	Автостоянка временного хранения, м/мест			10	-	проектируемая		
19	Автостоянка временного хранения, м/мест			10	-	проектируемая		
20	Автостоянка временного хранения для МГН, м/мест			6	-	проектируемая		
21	Автостоянка временного хранения для МГН групп М4, м/мест			2	-	проектируемая		
22	Автостоянка временного хранения, м/мест			10	-	проектируемая		
23	Автостоянка временного хранения, м/мест			6	-	проектируемая		
24	Автостоянка временного хранения, м/мест			9	-	проектируемая		
25	Автостоянка временного хранения, м/мест			9	-	проектируемая		
26	Автостоянка временного хранения, м/мест			10	-	проектируемая		
27	Автостоянка временного хранения, м/мест			10	-	проектируемая		
28	Автостоянка временного хранения, м/мест	97/5	70/4	167/9	-	проектируемая		
29	Автостоянка временного хранения, м/мест			4	-	проектируемая		
30	Автостоянка временного хранения, м/мест			10	-	проектируемая		
31	Автостоянка временного хранения для МГН, м/мест			5	-	проектируемая		
32	Автостоянка временного хранения, м/мест			8	-	проектируемая		
33	Автостоянка временного хранения, м/мест			1	-	проектируемая		
34	Автостоянка временного хранения для МГН групп М4, м/мест	5	4	9	-	проектируемая		
35	Автостоянка временного хранения для МГН групп М4, м/мест			-	5	проектируемая		
36	Автостоянка временного хранения, м/мест			-	7	проектируемая		
37	Автостоянка временного хранения, м/мест			-	11	проектируемая		
38	Автостоянка временного хранения, м/мест			-	2	проектируемая		
39	Автостоянка временного хранения, м/мест			-	7	проектируемая		
40	Автостоянка временного хранения, м/мест			-	2	проектируемая		
41	Автостоянка временного хранения, м/мест			-	8	проектируемая		
42	Автостоянка временного хранения, м/мест			-	10	проектируемая		
43	Автостоянка временного хранения, м/мест			-	10	проектируемая		
44	Автостоянка временного хранения, м/мест			-	9	проектируемая		
45	Автостоянка временного хранения, м/мест			-	10	проектируемая		
46	Автостоянка временного хранения, м/мест			-	4	проектируемая		
47	Озеленение (Газон обыкновенный) (6,0)	1542	1128	2670	1364,89	793,50	2158,39	проектируемая
48	Озеленение (Газон усиленный решетчатый «ГЕО Газон») (6,0)				1112,30	488,85	1601,15	проектируемая

ФРАГМЕНТ УСТРОЙСТВА ПЕРЕХОДОВ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ПОНИЖЕННОГО БОРТОВОГО КАМНЯ



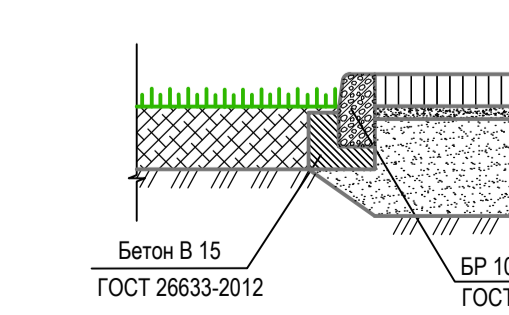
ПРОЕЗД, АВТОСТОЯНОК

Покрывтие Тип IV;  
 Бетонная плита ГОСТ 17608-91 h=0,08 м  
 Цементно-песчаная смесь (или цементный раствор) М-150 h=0,05 м  
 Щебень марки 1000 по способу укладки ГОСТ 8267-93 h=0,15 м  
 Песок 1 класса средней крупности ГОСТ 8736-2014 h=0,25 м  
 Уплотненный грунт основания



ТРотуАРы, ПЛОщАДКИ, ДОРожКИ

Покрывтие Тип 8  
 ТротуАРная бетонная плита ГОСТ 17608-91 h=0,08 м  
 Цементно-песчаная смесь (или цементный раствор) М150 h=0,04 м  
 Песок 1 класса средней крупности ГОСТ 8736-93 h=0,20 м  
 Уплотненный грунт основа

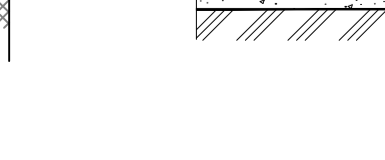


ОЗЕЛЕНЕНИЕ

Плодородный слой, Газон h=0,150 м  
 Уплотненный грунт основания

ОТМОСТКА

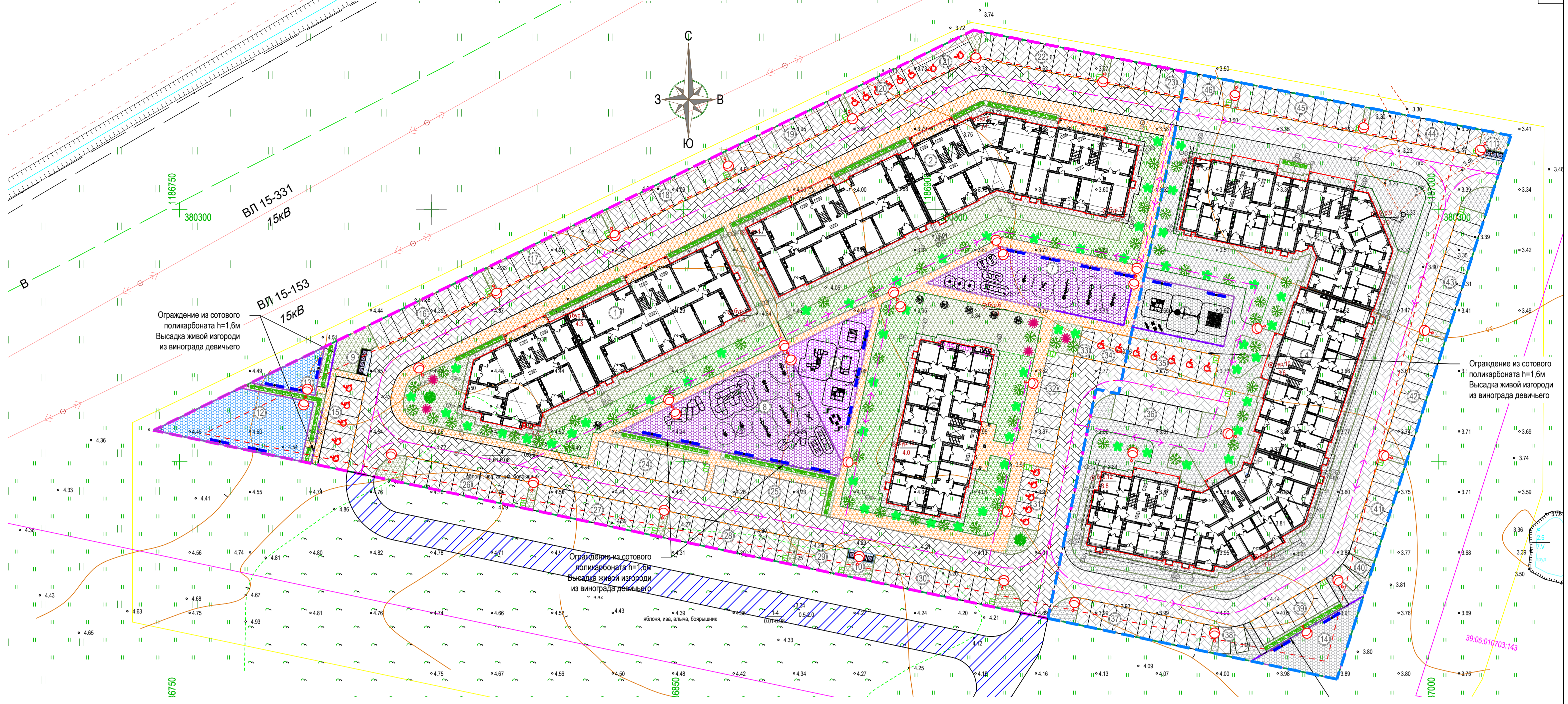
Бетонная плита ГОСТ 17608-91 h=0,08 м  
 Цементно-песчаная смесь / цементный раствор h=0,04 м  
 Щебеночная подготовка h=0,30-0,150 м  
 Уплотненный грунт основания



- Граница отвода участка с КН 39:05:010703:142
- Граница I этапа строительства
- Граница II этапа строительства
- Граница зоны допустимого размещения зданий и сооружений
- Охранная зона инженерных коммуникаций
- Проектируемые многоквартирные жилые дома
- Место транспортного средства инвалида
- Пониженный бортовой камень h=0,015 м
- Проектир. сетч. ограждения спорт. площадки h=3м, L=64 п.м. для I этапа строительства
- Проектир. сетч. ограждения спорт. площадки h=3м, L=26 п.м. для II этапа строительства
- Направление движения транспортных средств
- Направление входов в здание
- Светильники уличные

Бортовой бетонный камень БР 100.20.8 ГОСТ 6665-91  
 Бетон КВ15 ГОСТ 26633-2012

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА М1:500



ВЕДОМОСТЬ МАЛЫХ АРХИТЕКТУРНЫХ ФОРМ И ПЕРЕНОСНЫХ ИЗДЕЛИЙ I ЭТАПА СТРОИТЕЛЬСТВА

Условное изображение	Наименование	Кол-во, шт.	Примечание
●	Урна с навесом	17	ООО "Микромир"
■	Скамья на металл.ножках, 1600x375x810 мм	34	ООО "Микромир"
☎	Комбинация тренажерного оборудования	1	ООО "КОМПА"
☎	Комбинация тренажерного оборудования	1	ООО "КОМПА"
☎	Комбинация тренажерного оборудования	1	ООО "КОМПА"
☎	Бегунок	3	ООО "КОМПА"
☎	Ходули-бегунок, со знаком безопасности	3	ООО "КОМПА"
☎	Ходули-бегунок-велосипед, со знаком безопасн.	4	ООО "КОМПА"
☎	Грудной тренажер двойной	3	ООО "КОМПА"
☎	Подъем и спуск	2	ООО "КОМПА"
☎	Двойная лестница	2	ООО "КОМПА"
☎	Скамья для пресса	2	ООО "КОМПА"
☎	Стеллеры 20/40/60 см	3	ООО "КОМПА"
☎	Спорт. комплекс Balance 2400x2400x2650	1	ООО "Микромир"
☎	Спорт. комплекс Balance 2430x1650x255	1	ООО "Микромир"
☎	Детский игровой комплекс 2850x2700x3560	1	ООО "Микромир"
☎	Домик с песочницей	1	ООО "Микромир"
☎	Качалка на пружине	2	ООО "Микромир"
☎	Качалка двухсекционная	2	ООО "Микромир"
☎	Игровая панель трёхсекционная	2	ООО "Микромир"

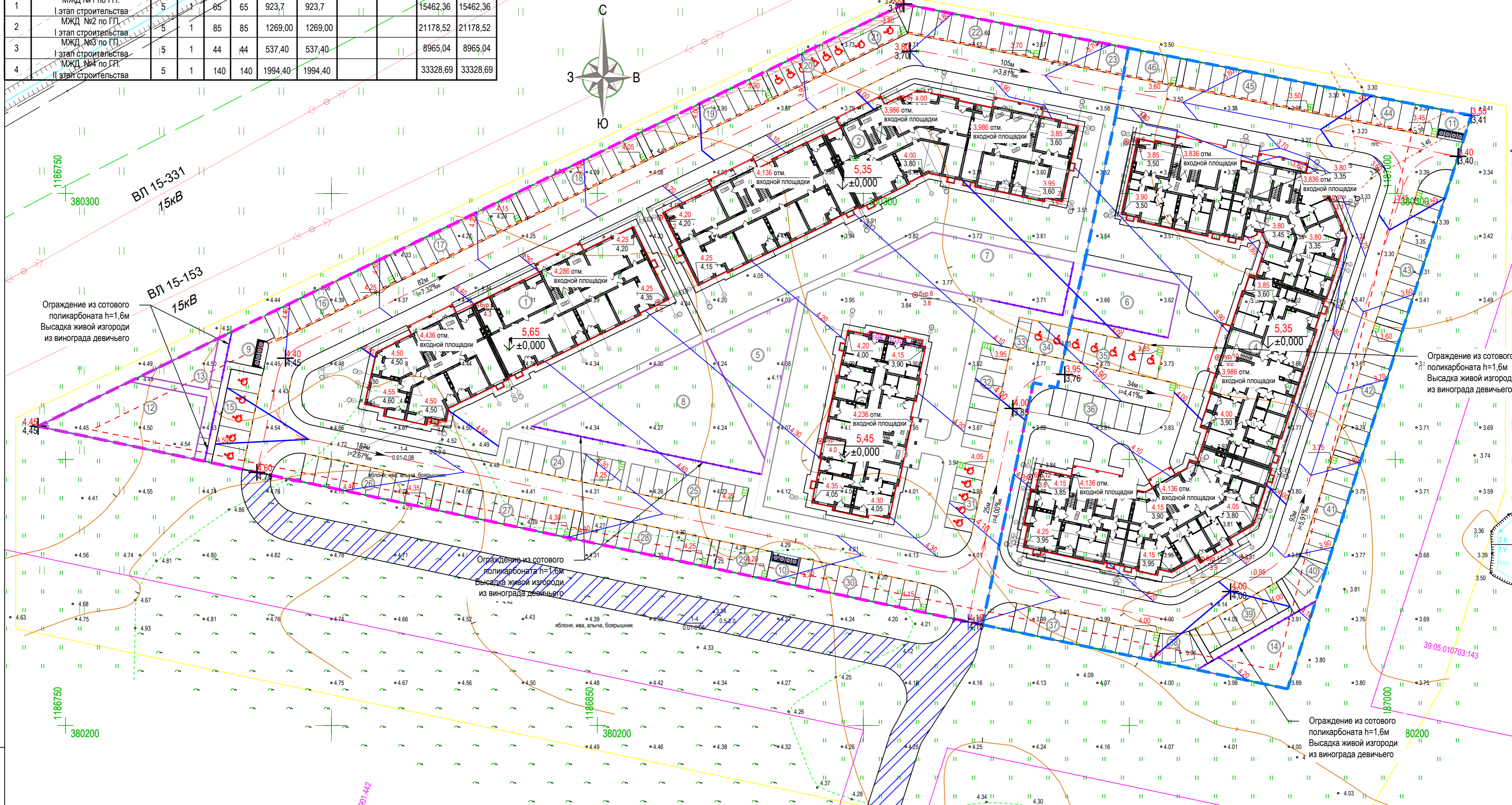
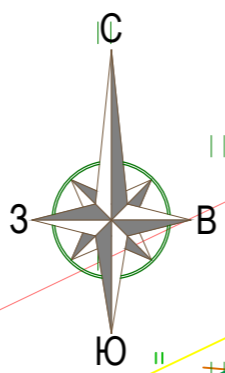
ТЕХНИКО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА I ЭТАПА СТРОИТЕЛЬСТВА

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Численное значение
1	Площадь земельного участка в границах отвода	м²	19 452,00
2	Площадь земельного участка I этапа строительства	м²	12 513,00 (100 %)
3	Количество квартир в МЖД №1	шт.	65
4	Количество квартир в МЖД №2	шт.	85
5	Количество квартир в МЖД №3	шт.	44
6	Площадь кв. МЖД №1 без учета балконов и лоджий	м²	2479,19
7	Площадь кв. МЖД №2 без учета балконов и лоджий	м²	3484,76
8	Площадь кв. МЖД №3 без учета балконов и лоджий	м²	1454,12
9	Количество проживающих людей в МЖД №1	чел.	86
10	Количество проживающих людей в МЖД №2	чел.	121
11	Количество проживающих людей в МЖД №3	чел.	50
12	Количество автостоянок временного хранения	м/мест	147
13	Площадь застройки МЖД №1	м²	923,70
14	Площадь застройки МЖД №2	м²	1269,00
15	Площадь застройки МЖД №3	м²	537,40
16	Общая площадь застройки МЖД №1-3	м²	2730,10 (21,82 %)
17	Площадь плиточного покрытия отмостки	м²	424,30 (3,39 %)
18	Площадь озеленения	м²	247,15 (19,80 %)
19	Площадь плиточного покрытия проездов	м²	2050,15 (16,39 %)
20	Площадь плиточного покрытия парковок	м²	2034,75 (16,26 %)
21	Площадь асфальтобетонного покрытия хоз.площадки	м²	20,35 (0,16 %)
22	Площадь плиточного покрытия тротуаров, площадок	м²	1301,80 (10,40 %)
23	Площадь резинового покрытия площадок	м²	1474,40 (11,78 %)

Часть земельного участка с КН 39:05:000000:1383 площадью S = 3325,55 м² для обеспечения проезда к МЖД 1-4 по ГП на земельном участке с КН 39:05:010703:142

Изм.				Лист				21-003-ПД - ПЗУ 1 ГЧ			
И.О. Подпись				Дата				Многоквартирные жилые дома по адресу: Калининградская обл., г. Зеленоградск, п. Вишневое			
И.О. Подпись				Дата				I этап строительства МЖД № 1-3 по ГП			
И.О. Подпись				Дата				Схема планировочной организации земельного участка			
И.О. Подпись				Дата				Стация Лист Листов			
И.О. Подпись				Дата				П 3 7			
И.О. Подпись				Дата				ООО "РС ГРУПП" www.522139.ru			

№ на плане	Наименование	Этажность	Количество		Площадь, м.кв.		Строительный объем, м³	
			Здания	Квартир	Застройки		Общая нормируемая	
					Здания	Всего	Здания	Всего
1	МЖД №1 по ГП. I этап строительства	5	65	65	923,7	923,7	15462,36	15462,36
2	МЖД №2 по ГП. I этап строительства	5	1	85	1269,00	1269,00	21178,52	21178,52
3	МЖД №3 по ГП. I этап строительства	5	1	44	537,40	537,40	8965,04	8965,04
4	МЖД №4 по ГП. II этап строительства	5	1	140	1994,40	1994,40	33328,69	33328,69



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Обозначение	Наименование объекта	Примечание
	Проектные горизонталы	
	Расстояние / Уклон в промиллях	
	Проектная отметка пола 1-го этажа жилого дома	
	Проектная отметка дождеприёмника	
	Дождеприёмный лоток	

**ВНИМАНИЕ!**  
Перед началом земляных работ необходимо вызвать представителей организаций, эксплуатирующих инженерные сети, для уточнения расположения сетей на месте.

**ВНИМАНИЕ!**  
На пересечениях тротуаров с проезжей частью улиц и дорог, для перемещения маломобильных групп населения, бортовой камень не должен превышать 1 см.

ПРИМЕЧАНИЕ

1. За исходную точку для вертикальной планировки принять ближайший репер, данные по которому получить в городской архитектуре.

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП		Шонгина Н.Ю.			
Разработал		Тихонова Е.Ю.			
Н.контр.		Зацепилин С.Г.			

21-003-ПД - ПЗУ 1 ГЧ

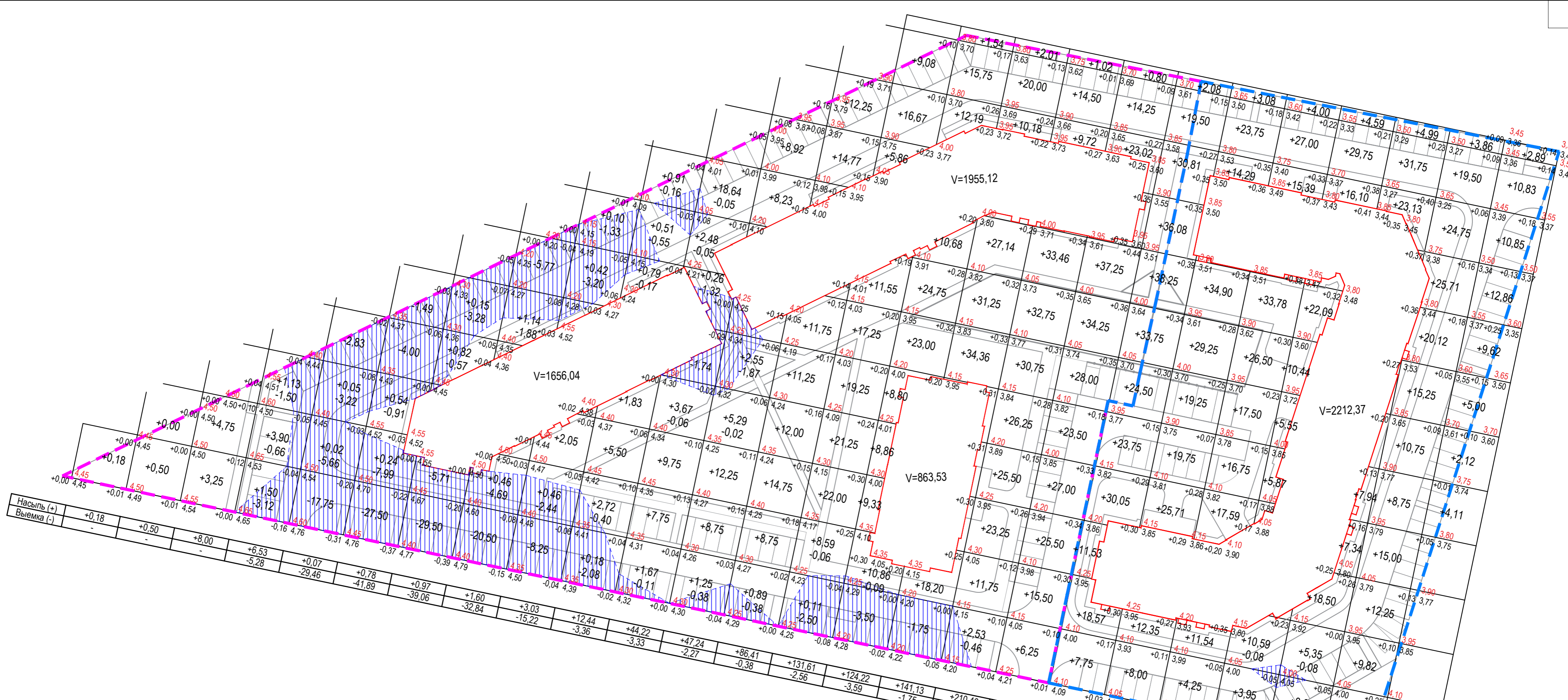
Многоквартирные жилые дома по адресу:  
Калининградская обл., г. Зеленоградск, п. Вишневое

I этап строительства  
МЖД № 1-3 по ГП

План организации рельефа. М 1:500

Стадия	Лист	Листов
П	4	7

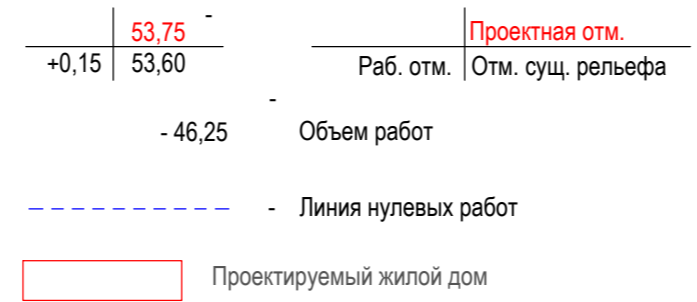
ООО "РС ГРУПП"  
www.522139.ru



ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС

Наименование грунта	Количество, м³		Прим.
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	2154,89	181,81	
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:		12049,848	
а) подземных частей зданий (сооружений) (3,4)		6687,06	КР
б) автодорожных покрытий (0,53)		3522,513	ПЗУ-1
в) площадки и дорожки благоустройства (0,30)		819,60	ПЗУ-1
г) резиновых покрытий (0,261)		456,75	ПЗУ-1
д) плодородной почвы на участках озеленения (0,15)		563,925	ПЗУ-1
3. Поправка на уплотнение 10%	215,489		
Всего пригодного грунта	2370,379	12231,658	
4. Недостаток пригодного грунта	9861,279		
5. Грунт, непригодный для устройства насыпи, подлежащий удалению			
6. Плодородный грунт, всего в т.ч.:			
а) используемый для озеленения территории	563,925	2917,80	
б) избыток плодородного грунта (рекультивация земель)	2353,875		вывозити
8. Итого перерабатываемого грунта	15149,458	15149,458	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



ПРИМЕЧАНИЕ

- До начала работ плодородный слой снять, передвинуть за пределы площадки и складировать в борты для последующего использования.
- Для выполнения плана земляных масс разбита сетка квадратов с размерами, указанными на чертеже.
- Объемы работ подсчитаны в границах благоустройства участка.
- При устройстве корыта под одежду дорог, площадок, тротуаров и замене грунта плодородной почвой на участках озеленения рабочие отметки корректируются с учетом толщины соответствующего покрытия и толщины плодородного слоя.
- Все объемы даны в плотном теле.

21-003-ПД - ПЗУ 1 ГЧ					
Многоквартирные жилые дома по адресу: Калининградская обл., г. Зеленоградск, п. Вишневое					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП		Шонгина Н.Ю.			
Разработал		Тихонова Е.Ю.			
Н.контр.		Зацепилин С.Г.			
I этап строительства МЖД № 1-3 по ГП				Стадия	Лист
План земляных масс. М 1:500. Ведомость объемов земляных масс				П	5
ООО "РС ГРУПП" www.522139.ru				Листов	7

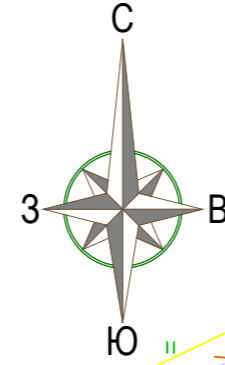
Ивл. № подл. Подпись и дата. Взам. инв. №



ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

СВОДНЫЙ ПЛАН ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ. М 1:500

№ на плане	Наименование	Этажность	Количество		Площадь, м.кв.		Строительный объем, м³		
			Здания	Квартир	Застройки		Общая нормируемая		
					Здания	Всего	Здания	Всего	
1	МЖД №1 по ГП. I этап строительства	5	1	65	65	923,7	923,7	15462,36	15462,36
2	МЖД №2 по ГП. I этап строительства	5	1	85	85	1269,00	1269,00	21178,52	21178,52
3	МЖД №3 по ГП. I этап строительства	5	1	44	44	537,40	537,40	8965,04	8965,04
4	МЖД №4 по ГП. II этап строительства	5	1	140	140	1994,40	1994,40	33328,69	33328,69



подключено согласно ТУ  
Исх.№17/05-03 от 17.05.2021г  
ООО "ТИС-Диалог"

подключено согласно ТУ  
№ Z-7786/20 от 24.12.2020г АО  
"Янтарьэнерго"

подключено согласно ТУ  
Исх.№17/05-02 от 17.05.2021г  
ООО "ТИС-Диалог"

подключено согласно ТУ  
от 18.05.2021г  
ООО "Зеленоградский  
водсервис"

Локальные очистные  
сооружения "БИОГРАД"  
произв. 10л/с

подключено согласно ТУ  
Исх.№352 от 29.06.2021г  
АО "ОКОС"

подключено согласно ТУ  
№08\_СПГ от 12.05.2021г  
ООО "ТРАНСГАЗ"

подключено согласно ТУ  
Исх.№353 от 29.06.2021г  
АО "ОКОС"

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- N1 — N1 Проектируемые сети электроосвещения наружного
- N Проектируемые сети электроосвещения внутреннего
- B1 Проектируемые сети водопровода хозяйственно-питьевого
- K1 Проектируемые сети канализации бытовой
- K2 Проектируемые сети канализации дождевой (условно чистой)
- K2.1 Проектируемые сети канализации дождевой (с автостоянки)
- D1 Проектируемые сети дренажа
- Проектируемые сети газоснабжения I этап строительства
- Проектируемые сети газоснабжения II этап строительства
- Проектируемая кабельная канализация связи

21-003-ПД - ПЗУ 1 ГЧ

Многоквартирные жилые дома по адресу:  
Калининградская обл., г. Зеленоградск, п. Вишневое

I этап строительства  
МЖД № 1-3 по ГП

Сводный план инженерных сетей.  
М 1:500

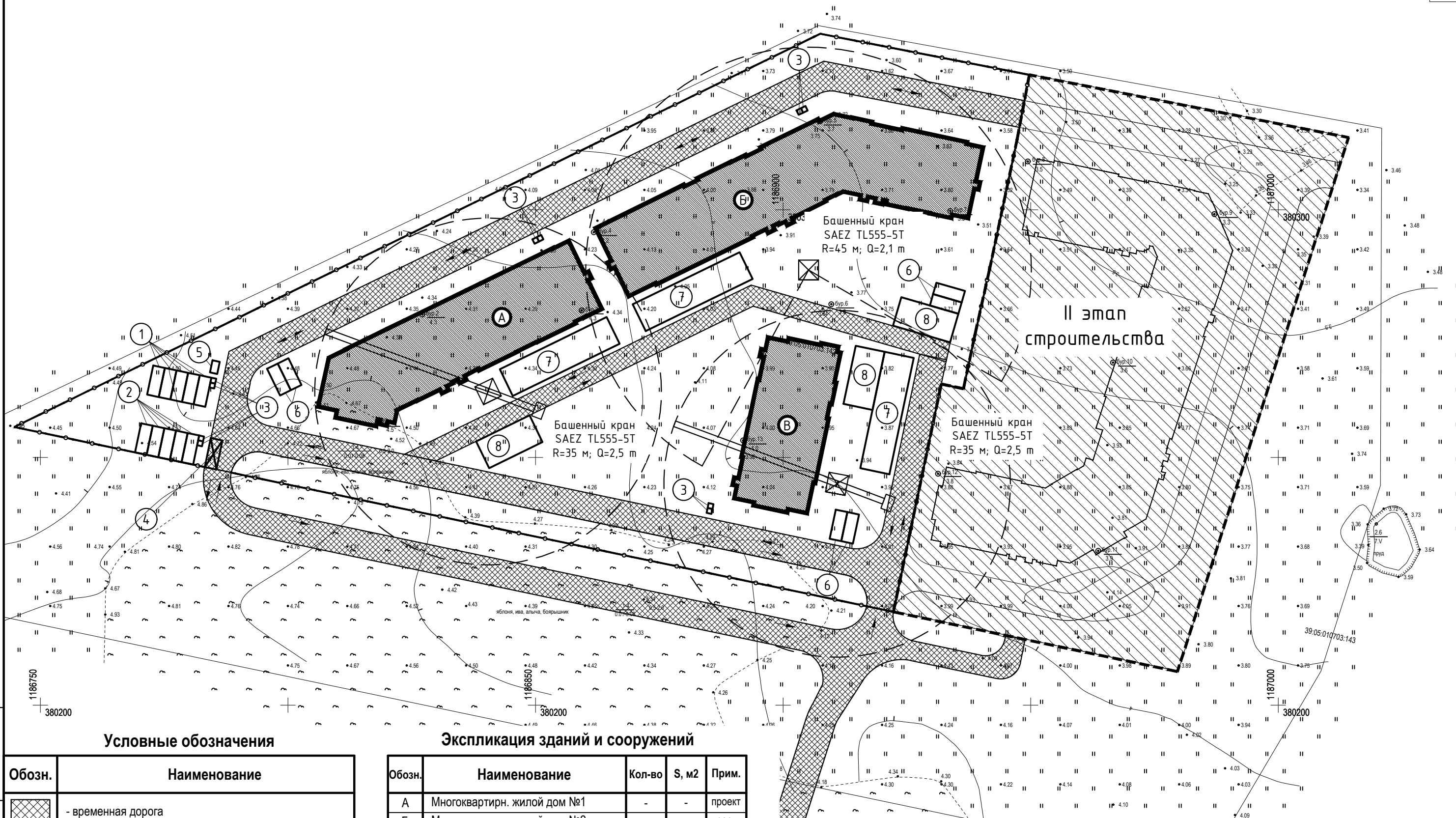
ООО "РС ГРУПП"  
www.522139.ru

Формат А2

Инд. № подл. Подпись и дата. Ваим. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП		Шонгина Н.Ю.			
Разработал		Тихонова Е.Ю.			
Н.контр.		Зацепилин С.Г.			

Стадия	Лист	Листов
П	6	7



Условные обозначения

Обозн.	Наименование
	- временная дорога
	- проектируемое здание
	- радиус работы крана - вылет стрелы (R), м - максимальная г/п крана - (Q), т
	- ограждение строительной площадки
	- II этап строительства
	- схема движения транспорта

Экспликация зданий и сооружений

Обозн.	Наименование	Кол-во	S, м2	Прим.
А	Многоквартирн. жилой дом №1	-	-	проект
Б	Многоквартирн. жилой дом №2	-	-	проект
В	Многоквартирн. жилой дом №3	-	-	проект
1	Инв. здания админ. назначения	5	14,4	врем
2	Гардеробн., помещ. для обогрева рабочих	5	14,4	врем
3	Туалет	10	1	врем
4	Площадка для мойки колес	1	-	врем
5	Контейнер ТБО	1	-	врем
6	Закрытый склад	6	14,4	врем
7	Открытый склад	3	144	врем
8	Арматурный цех (навес)	3	72	врем

						21-003-ПД - ПЗУ 1 ГЧ			
						Многоквартирные жилые дома по адресу: Калининградская обл., г. Зеленоградск, п. Вишневое			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	I этап строительства МЖД № 1-3 по ГП	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Шонгина Н.Ю.					П	7	7
Разработал		Тихонова Е.Ю.				Схема движения транспортных средств на строительной площадке М1:500	ООО "РС ГРУПП" www.522139.ru		
Н.контр.		Зацепилин С.Г.							

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



**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ  
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ  
СЫРОМАХО ДАНИИЛ ВИКТОРОВИЧ**

ИНН 390707114907, ОКПО 0188068163,  
ОГРНИП 313392611900074  
238324, Гурьевский район, п. Дорожный, ул. Кутузовская, д.  
3Б/2  
тел. +7 (981) 453-29-75  
E-mail: [Daniil.Syromakho@gmail.com](mailto:Daniil.Syromakho@gmail.com)

№ 21-10/3 от «15» октября 2021г.

на № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ г.

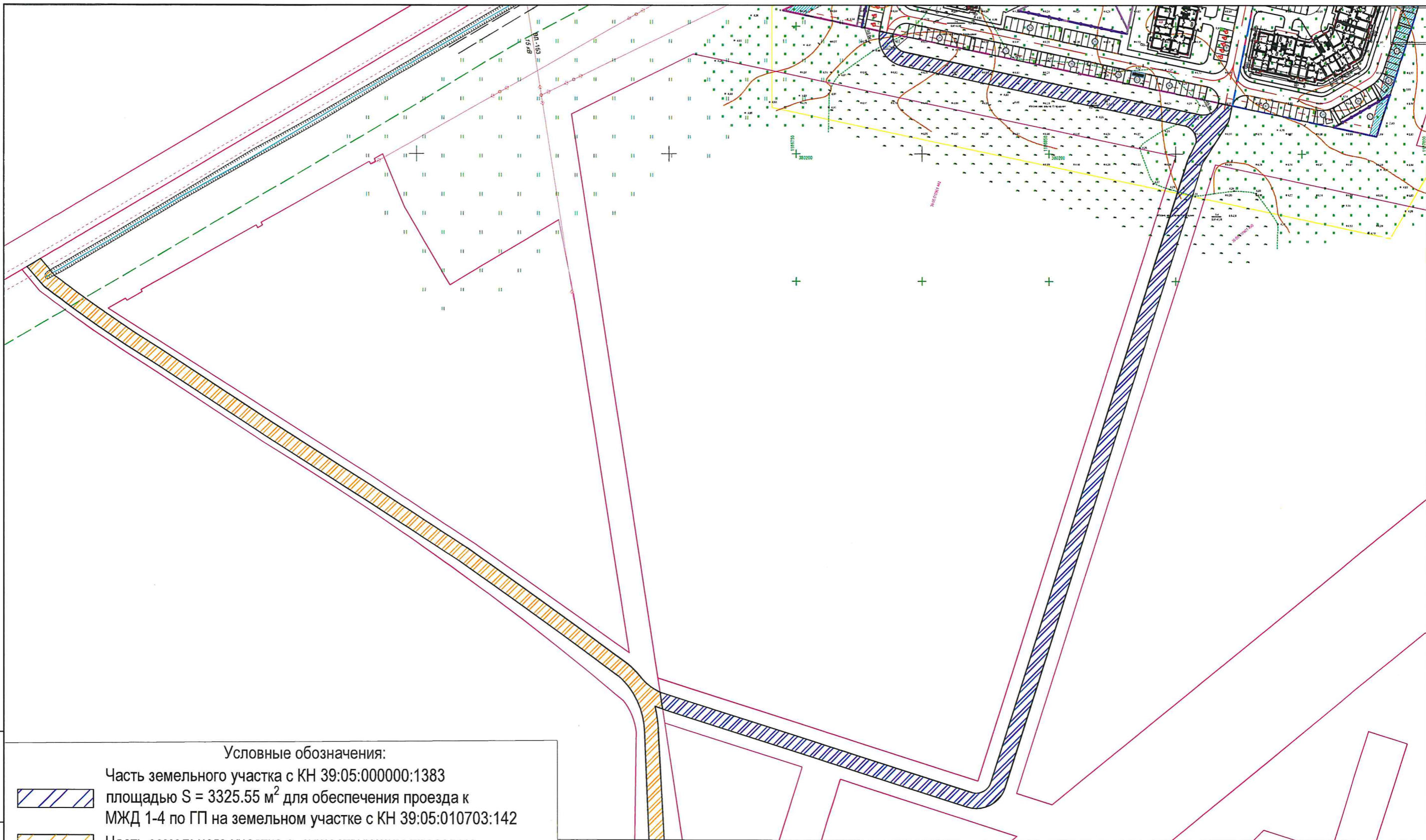
**Заключение**

В соответствии с выпиской из ЕГРН №КУВИ-999/2021-950206 от 08.10.2021 о земельном участке с кадастровым номером 39:05:000000:1383 сформирован путем раздела земельного участка с кадастровым номером 39:05:000000:230 с видом разрешенного использования «под строительство комплекса жилых домов с объектами соцкультбыта». В соответствии со статьей 11.2 Земельного кодекса РФ вид разрешенного использования образуемых земельных участков должен соответствовать виду разрешенного использования земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, в том числе в случае, если образуемые земельные участки располагаются в границах территории, для которой установлен градостроительный регламент. Соответственно образованным земельным участкам путем раздела земельного участка с кадастровым номером 39:05:000000:230 установлен вид разрешенного использования «под строительство комплекса жилых домов с объектами соцкультбыта». В соответствии с материалами межевания земельного участка с кадастровым номером 39:05:000000:230, образованный земельный участок с кадастровым номером 39:05:000000:1383 был указан как территории общего пользования и способ организации доступа к образованным в результате раздела земельным участкам с кадастровыми номерами: **39:05:010703:142**, 39:05:010703:143, 39:05:010901:442, 39:05:010901:460, 39:05:010901:420, 39:05:010901:420, 39:05:010901:421, 39:05:010901:440, 39:05:010901:441, 39:05:010901:453, 39:05:010901:473, 39:05:010901:474, 39:05:010901:475, 39:05:010901:478, 39:05:010901:479, 39:05:010901:535, 39:05:010901:416, 39:05:010901:418, 39:05:010901:425, 39:05:010901:426, 39:05:010901:417, 39:05:010901:438, 39:05:010901:427, 39:05:010901:428, 39:05:010901:472, 39:05:010901:439, 39:05:010901:452, 39:05:010901:477, 39:05:010901:419, 39:05:010901:459, 39:05:010901:429, 39:05:010901:430, 39:05:010901:468, 39:05:010901:467, 39:05:010901:455, 39:05:010901:466, 39:05:010901:446, 39:05:010901:445, 39:05:010901:434, 39:05:010901:412, 39:05:010901:433, 39:05:010901:432, 39:05:010901:444, 39:05:010901:431, 39:05:010901:411, 39:05:010901:454, 39:05:010901:443, 39:05:010901:476, 39:05:010901:461, 39:05:010901:465, 39:05:010901:462, 39:05:010901:469, 39:05:010901:414, 39:05:010901:449, 39:05:010901:435, 39:05:010901:423, 39:05:010901:450, 39:05:010901:470, 39:05:010901:464, 39:05:010901:422, 39:05:010901:448, 39:05:010901:463, 39:05:010901:413, 39:05:010901:447, 39:05:010901:415, 39:05:010901:456, 39:05:010901:471, 39:05:010901:457, 39:05:010901:458, 39:05:010901:436, 39:05:010901:437, 39:05:010901:424, 39:05:010901:451, к самому участку доступ организован через места общего пользования. Кроме того, сам земельный участок 39:05:000000:1383 находится в муниципальной собственности рег. запись номер №39-39-03/053/2013-481 от 26.07.2013г., и на текущую дату не предоставлен, соответственно является общим имуществом и в соответствии с правилами землепользования и застройки принятыми Решением окружного совета депутатов муниципального образования «Зеленоградский городской округ» Калининградской области №99 от 31.08.2021, участок входит в границы территориальных зон «Ж-2» и «Ж-4», в основных видах разрешенного использования которых присутствует «Улично-дорожная сеть (12.0.1)». Также на фактическое использование земельного участка с кадастровыми номером 39:05:000000:1383 как места общего пользования косвенно указывает и конфигурация земельного участка.








г. Калининград, 15 октября 2021 г.  
Кадастровый инженер Сыромахо Д.В.

Приложение:

- Выписки их ЕГРН на 36 листах в 1. экз.



Условные обозначения:

-  Часть земельного участка с КН 39:05:000000:1383 площадью  $S = 3325.55 \text{ м}^2$  для обеспечения проезда к МЖД 1-4 по ГП на земельном участке с КН 39:05:010703:142
-  Часть земельного участка с существующим проездом
-  Граница отвода участка с КН 39:05:010703:142
-  Граница I этапа строительства
-  Граница II этапа строительства
-  Проектируемые многоквартирные жилые дома
-  Граница зоны допустимого размещения зданий и сооружений

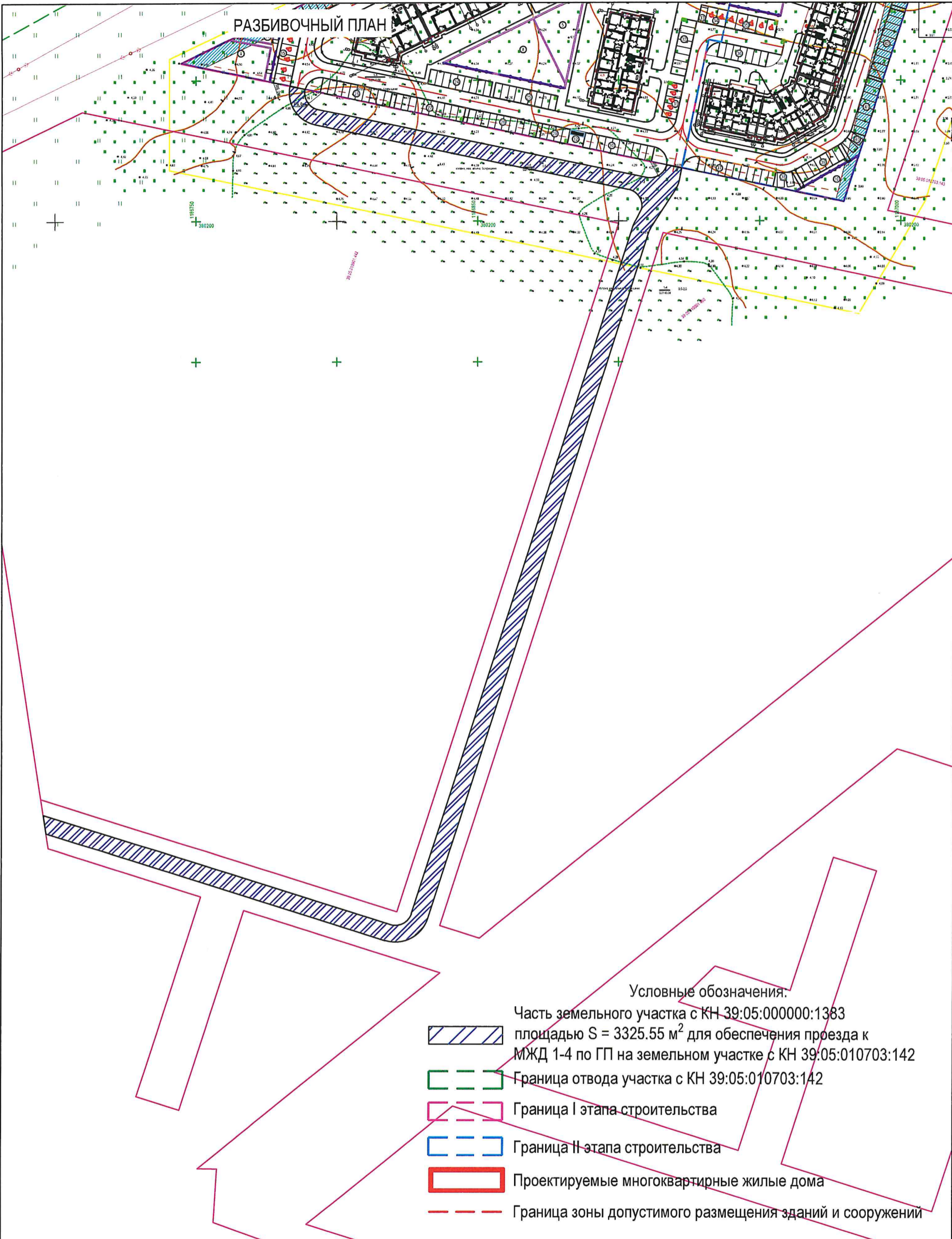
Начальник управления  
и градостроительный архитектор  
Администрации Зеленоградского городского округа  
Калининградская область, Российская Федерация  
29.10.2021 г.  
подпись: *С.Г. Зацепин*

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







Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП		Шонгина Н.Ю.			
Разработал		Тихонова Е.Ю.		<i>Тихонова</i>	
Н.контр.		Зацепин С.Г.		<i>Зацепин</i>	

21-003-ПД - ПЗУ ГЧ			
Многоквартирные жилые дома по адресу: Калининградская обл., г. Зеленоградск, п. Вишневое			
I, II этапы строительства МЖД № 1-4 по ГП		Стадия	Лист
		П	
Схема проезда к участку с КН 39:05:010703:142		ООО "РС ГРУПП" www.522139.ru	

РАЗБИВОЧНЫЙ ПЛАН



Условные обозначения:

-  Часть земельного участка с КН 39:05:000000:1383 площадью S = 3325.55 м<sup>2</sup> для обеспечения проезда к МЖД 1-4 по ГП на земельном участке с КН 39:05:010703:142
-  Граница отвода участка с КН 39:05:010703:142
-  Граница I этапа строительства
-  Граница II этапа строительства
-  Проектируемые многоквартирные жилые дома
-  Граница зоны допустимого размещения зданий и сооружений

Инов. No подл. Подпись и дата. Взам. инв. No

Начальник управления архитектуры и градостроительства - главный архитектор  
 Администрации муниципального образования «Городской округ Калининград» Калининградской области Российской Федерации  
 «29» 10 2010 г.  
 Подпись: *[Signature]*

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП				Шонгина Н.Ю.	
Разработал				Тихонова Е.Ю.	
Н.контр.				Зацепилин С.Г.	

21-003-ПД - ПЗУ ГЧ		
Многоквартирные жилые дома по адресу: Калининградская обл., г. Зеленоградск, п. Вишневое		
I, II этапы строительства МЖД № 1-4 по ГП	Стадия П	Лист Листов
Схема проезда к участку с КН 39:05:010703:142	ООО "РС ГРУПП" www.522139.ru	