



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УНДИНА ПРОЕКТ»

Свидетельство № 0311-02/П-176 от 24 октября 2014г.

Гостиничный комплекс по адресу: г. Зеленоградск, ул. Пугачева

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. "Схема организации земельного участка".

05-02/21-ПЗУ



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УНДИНА ПРОЕКТ»

Свидетельство № 0311-02/П-176 от 24 октября 2014г.

Гостиничный комплекс по адресу: г. Зеленоградск, ул. Пугачева

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. "Схема организации земельного участка".

05-02/21-ПЗУ

Директор

Главный инженер проекта



Черняева Т.Н.

Черняев Д.В.

| Обозначение     | Наименование  | Примечание |
|-----------------|---|------------|
| 05/02-21.ПЗУ-С  | Содержание тома   | л.2-3      |
| 05/02-21.ПЗУ-СП | Состав проектной документации   | л.4        |
| 05/02-21.ПЗУ-ТЧ | Пояснительная записка (Текстовая часть)   | л.5-7      |
|                 | а) характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;   | л.5        |
|                 | б) обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка;  | л.5        |
|                 | в) обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентом либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении него не устанавливается градостроительный регламент);   | л.5        |
|                 | г) технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;   | л.6        |
|                 | 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;  | л.6        |
|                 | е) описание организации рельефа вертикальной планировкой;   | л.6        |
|                 | ж) описание решений по благоустройству территории;  | л.6        |
|                 | 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; | л.7        |
|                 | и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние ( в том числе межцеховые) грузоперевозки – для объектов производственного назначения;  | л.7        |
|                 | к) характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (наличии таких коммуникаций)– для объектов производственного назначения;   | л.7        |
|                 | л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства – для объектов непроизводственного назначения;  | л.7        |
|                 | м) Описание решений, обеспечивающих естественное освещение помещений при посадке жилого здания  | л.7        |
|                 | н) Зоны ограничения строительства   | л.7        |

|            |              |      |       |         |      |  |      |        |
|------------|--------------|------|-------|---------|------|--|------|--------|
|            |              |      |       |         |      | <b>05/02-21.ПЗУ-С</b>                    |      |        |
| Изм.       | Кол.уч.      | Лист | № док | Подпись | Дата |  |      |        |
| Разработал | Шмотина И.С. |      |       |         |      | Стадия                                   | Лист | Листов |
|            |              |      |       |         |      | П  | 1    | 2      |
| ГИП        |              |      |       |         |      | СОДЕРЖАНИЕ ТОМА                          |      |        |
|            |              |      |       |         |      | ООО "УНДИНА-ПРОЕКТ"<br>Калининград, 2022 |      |        |

## Содержание раздела (окончание)

|                 |  |    |
|-----------------|--|----|
| 05/02-21.ПЗУ-ГЧ | Основные чертежи и схемы (Графическая часть)                         |    |
|                 | Ситуационный план  | 8  |
|                 | Схема планировочной организации земельного участка М 1:500           | 9  |
|                 | План организации рельефа М1:500                                      | 10 |
|                 | План земляных масс М 1:500   | 11 |
|                 | Конструкции дорожных одежд   | 12 |
|                 | Сводный план инженерных сетей М 1:500                                | 13 |
|                 | Схема движения транспортных средств на строительной площадке М 1:500 | 14 |
|                 |  |    |
|                 |  |    |

|      |         |      |       |         |      |                |      |
|------|---------|------|-------|---------|------|----------------|------|
|      |         |      |       |         |      | 05/02-21.ПЗУ-С | Лист |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док | Подпись | Дата |                | 2    |

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

Земельный участок площадью 6510,0 м<sup>2</sup> (кадастровый номер 39:05:000000:88, ГПЗУ РФ 39-2-20-0-00-2021-4219/П от 08.12.2021г., расположен по ул. Пугачева в городе Зеленоградске Калининградской области.

Функциональное назначение объекта капитального строительства – гостиничный комплекс.

Участок граничит:

- с севера – променад
- с запада – пешеходная зона
- с юга и востока здания.

Инженерно-геологические изыскания для проектирования и строительства апарт-отеля выполнены ООО «ГЕОИД» согласно договору № 00597-21 от 12.04.2021г., и в соответствии с заданием заказчика. Заказчик: ООО "ЕвроСтрой".

Система координат-МСК-39. Система высот – Балтийская.

В период изысканий (октябрь 2018 года) грунтовые воды на участке были вскрыты на глубине 1,2-1,8 м. Питание горизонта осуществляется за счёт инфильтрации атмосферных осадков. Разгрузка водоносного горизонта происходит в местную гидрографическую сеть.

В период снеготаяния и продолжительных дождей возможно образование «верховодки» на глубине до 0,5-1,0 м. Участок находится в зоне городской курортной застройки и нарушенного гидрогеологического режима.

Проектирование на участке ведется на основании следующих правоустанавливающих документов:

- Градостроительный план земельного участка 39-2-20-0-00-2021-4219/П;
- Выписка из ЕГРН.

б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка – в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации

Проектирование на земельном участке с кадастровым номером 39:05:000000:88 (единое землепользование: 39:05:010110:6, 39:05:010111:1) осуществлялось в соответствии с градостроительным планом земельного участка РФ 39-2-20-0-00-2021-4219/П от 08.12.2021г.

При выполнении данного проекта были выполнены все нормируемые расстояния, установленные в СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

Охранная зона инженерных коммуникаций определена в соответствии с ГПЗУ.

На участке присутствует не действующие сети – сеть водопровода, сеть кабеля низкого напряжения, кабель связи и подземной канализации. Существующие сети выносятся из пятна застройки.

На участке присутствует нежилое здание (строение) (согласно ГПЗУ). Проектом организации работ по сносу или демонтажу предусмотрен демонтаж существующего здания.

в) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении него не устанавливается градостроительный регламент)

Проектирование на данном земельном участке осуществлялось согласно градостроительного плана земельного участка РФ 39-2-20-0-00-2021-4219/П от 08.12.2021г..

Земельный участок расположен в зоне О-2/ГР2 – зона делового, общественного и коммерческого назначения.

Согласно п.5 ГПЗУ РФ 39-2-20-0-00-2021-4219/П от 08.12.2021г. земельный участок находится в границах зон с особыми условиями использования территорий:

- весь земельный участок расположен в водоохранной зоне Балтийского моря;
- весь земельный участок расположен во второй зоне округа горно-санитарной охраны курорта федерального значения Зеленоградск;
- весь земельный участок расположен в границах исторического центра города Зеленоградск;
- весь земельный участок расположен во внешней границе полосы воздушных подходов международного аэропорта Калининград "Храброво" (радиус 15км);
- весь земельный участок расположен в лечебно-оздоровительной местности, курорт (Согласно Генеральному плану муниципального образования "Зеленоградский городской округ" от 24 июня 2019г. №320);
- весь земельный участок расположен в зоне развития карстовых пород (Согласно Генеральному плану муниципального образования "Зеленоградский городской округ" от 24 июня 2019г. №320).

|            |        |              |       |         |      |  |      |        |
|------------|--------|--------------|-------|---------|------|--|------|--------|
|            |        |              |       |         |      | 05/02-21.ПЗУ-ТЧ                          |      |        |
| Изм.       | Кол.уч | Лист         | № док | Подпись | Дата |  |      |        |
| Разработал |        | Шмотина И.С. |       |         |      | Стадия                                   | Лист | Листов |
|            |        |              |       |         |      | П  | 1    | 3      |
| ГИП        |        | Рощин А.М.   |       |         |      | Пояснительная записка                    |      |        |
|            |        |              |       |         |      | ООО "УНДИНА-ПРОЕКТ"<br>Калининград, 2022 |      |        |

2) Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

| п/п | Наименование       | Ед.изм.        | Кол.    | %     |
|-----|--------------------|----------------|---------|-------|
| 1   | Площадь участка    | м <sup>2</sup> | 6510,0  | 100,0 |
| 2   | Площадь застройки  | м <sup>2</sup> | 3570,47 | 54,84 |
| 3   | Площадь покрытия   | м <sup>2</sup> | 1924,9  | 29,56 |
| 4   | Площадь озеленения | м <sup>2</sup> | 1014,63 | 15,6  |
|     |                    |                |         |       |

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

При проектировании необходимо предусмотреть следующие мероприятия:

- гидроизоляцию фундаментов;
  - меры по предотвращению попадания поверхностных вод в котлованы;
  - меры по защите от коррозионной активности грунтов по отношению к углеродистой стали;
  - меры по защите от коррозионной активности грунтов по отношению к алюминиевым и свинцовым оболочкам кабелей;
  - меры по защите бетонных конструкций от агрессивного воздействия грунтовых вод;
- меры по защите от электрокоррозии.

е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой

За исходную точку для вертикальной планировки проектируемого здания принята абсолютная отметка пешеходной зоны вокруг участка, имеющей твердое покрытие.

Вертикальной планировкой решается сбор и организованное водоотведение всего поверхностного стока.

ж) Описание решений по благоустройству территории

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

На участке предусмотрен основной подъезд с организацией гостевых стоянок транспорта.

Вся проезжая часть территории имеет твердое покрытие, по кромке которого устраивается бетонный бортовой камень БР 100.20.8. В качестве верхнего слоя проезжей части запроектировано покрытие из дорожной бетонной плитки.

Тротуар запроектирован из фигурной бетонной плитки, ограниченной со стороны газона бетонными бортовыми камнями БР 100x20x8 (поребриками).

Территория озеленяется. Озеленение проектируемой территории выполняется на свободной от застройки территории, обеспечивает экологическую защиту посетителей и сотрудников от вредных воздействий внешней среды и создаёт эстетический вид всей территории здания в целом. На озеленяемой территории предусматривается устройство газона.

С северной и западной стороны участка предусмотрена подпорная стенка со ступеньками по границе участка.

|                 |      |         |      |       |         |      |      |
|-----------------|------|---------|------|-------|---------|------|------|
| Взам.инв.№      |      |         |      |       |         |      | Лист |
|                 |      |         |      |       |         |      |      |
| Инв.№ подл.     |      |         |      |       |         |      | 2    |
|                 |      |         |      |       |         |      |      |
|                 | Изм. | Кол.уч. | Лист | № док | Подпись | Дата |      |
| 05/02-21.ПЗУ-ТЧ |      |         |      |       |         |      |      |

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 объект – здание N1, не является объектом производственного назначения.

и) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки – для объектов производственного назначения

Проектируемый объект – здание N1, не является объектом производственного назначения.

к) Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) – для объектов производственного назначения

Проектируемый объект – здание N1, не является объектом производственного назначения.

л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства – для объектов непроизводственного назначения

Въезд и выезд в паркинг и на территорию проектируемого здания, происходит с ул. Пугачева. При проектировании гостиничного комплекса предусмотрены парковки в паркинге 89 м/мест. Предусмотрен подъезд автотранспорта к зданию.

Организация вывоза ТБО предусматривается на площадку в пределах границ отведенного участка.

Принятые проектом решения транспортной схемы обеспечивают технологическую целесообразность, противопожарные разрывы, удобство и безопасность движения автомобилей и пешеходов.

м) Описание решений, обеспечивающих естественное освещение помещений при посадке жилого здания

Посадка гостиничного комплекса на участке выполнена с учетом постановления Правительства Российской Федерации от 8 октября 2020 года N 1631(с изменениями, внесенными постановлением Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2020 года N 2403), постановления Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28 января 2021 года N 2, СП 52.13330.2016 “Естественное и искусственное освещение”, СП 160.1325800.2014 “Здания и комплексы многофункциональные” п.6.2.2.

При проектировании световой среды естественное освещение помещений складывается из трех взаимосвязанных компонентов:

- потоков света, проникающих в пространство через наружные ограждающие конструкции;
- отражения света от внутренних плоскостей или поверхностей помещения;
- уровня освещенности в помещениях.

|             |              |             |       |         |      |                 |  |  |      |
|-------------|--------------|-------------|-------|---------|------|-----------------|--|--|------|
| Инв.№ подл. | Подп. и дата | Взам. инв.№ |       |         |      |                 |  |  | Лист |
|             |              |             |       |         |      |                 |  |  | 3    |
| Изм.        | Кол.уч.      | Лист        | № док | Подпись | Дата | 05/02-21.ПЗУ-ТЧ |  |  |      |

*РЕГИОНАЛЬНЫЕ НОРМАТИВЫ*

*градостроительного проектирования Калининградской области*

*Список изменяющих документов*

*(в ред. Постановления Правительства Калининградской области от 23.03.2016 N 140)*

*Таблица 22.12.1*

*Туристские и курортные гостиницы – На 100 отдыхающих и обслуживающего персонала:*

*2030 год – 12м/м.*

*223 двухместных номера \*2= 446 человек.*

*12 \* 446 : 100 = 53,5м/м*

*Объекты общественного питания, торговли и бытового обслуживания в зонах отдыха – На 100 мест или одновременных посетителей и персонала:*

*2030 год – 17м/м*

*17 \* 83 : 100 = 14 м/м*

*Плавательные бассейны, аквапарки На 100 мест: 2030 год – 8м/м*

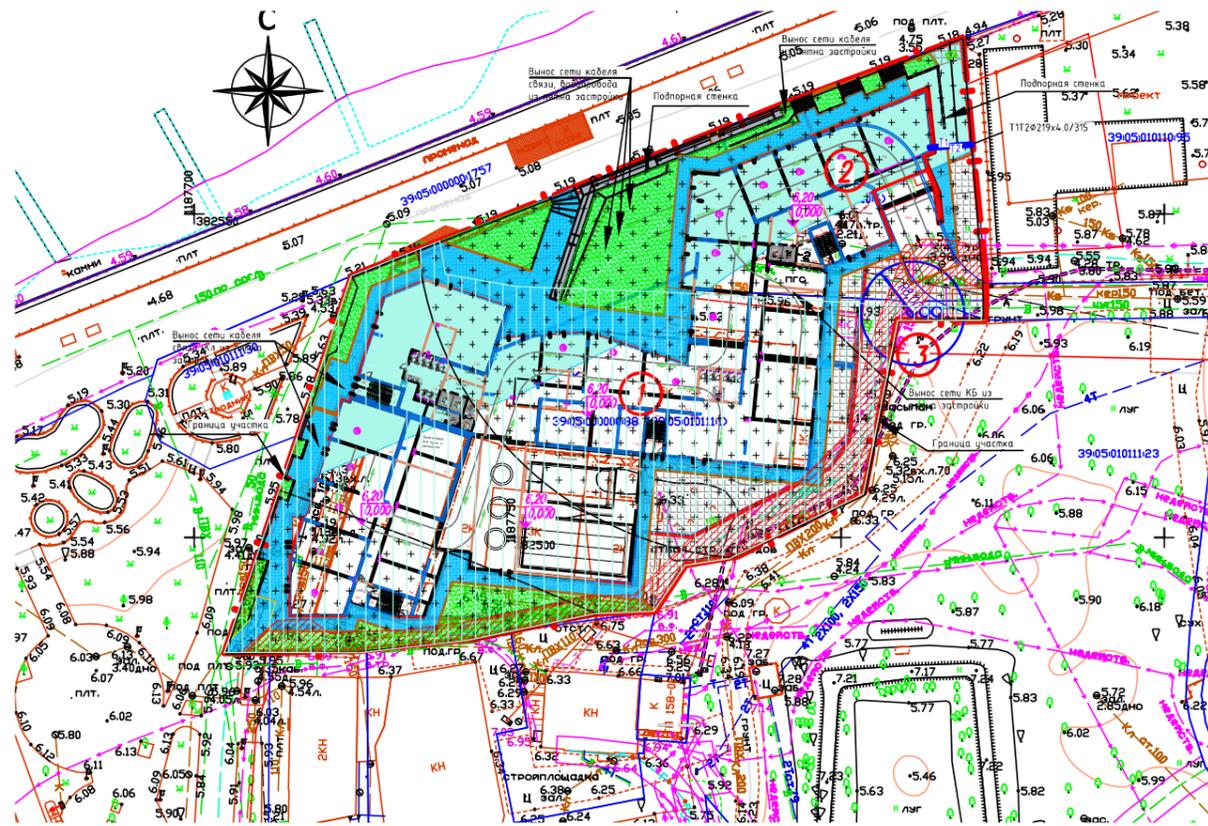
*8 \* 62 : 100 = 5 м/м*

*Общее требуемое количество машиномест 73м/м.*

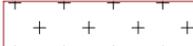
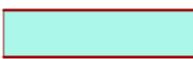
|             |              |              |      |         |      |       |                 |         |
|-------------|--------------|--------------|------|---------|------|-------|-----------------|---------|
| Инв.№ подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № |      |         |      |       | 05/02-21.ПЗУ-ТЧ | Лист    |
|             |              |              | Изм. | Кол.уч. | Лист | № док |                 | Подпись |



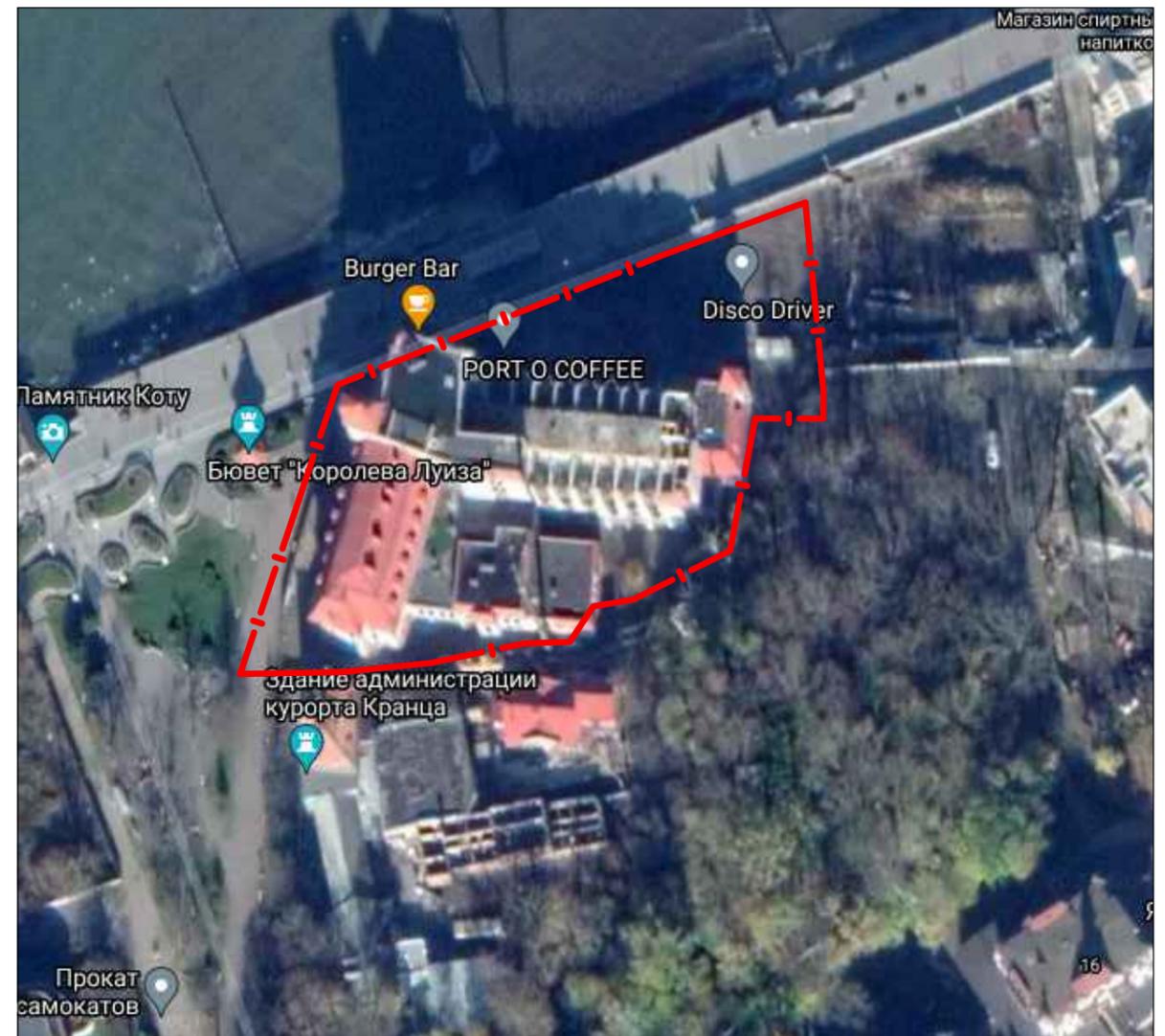
### СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



#### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - зона ограничения строительства от объектов связи;
-  - прибрежная защитная полоса Балтийского моря (согласно сведениям ЕГРН);  
-прибрежная защитная полоса (согласно Генеральному плану МО " Зеленоградский городской округ")
-  - охранная зона инженерных коммуникаций;
-  - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия местного (муниципального) значения "Здание администрации курорта", начало XX века;

### СИТУАЦИОННАЯ СХЕМА

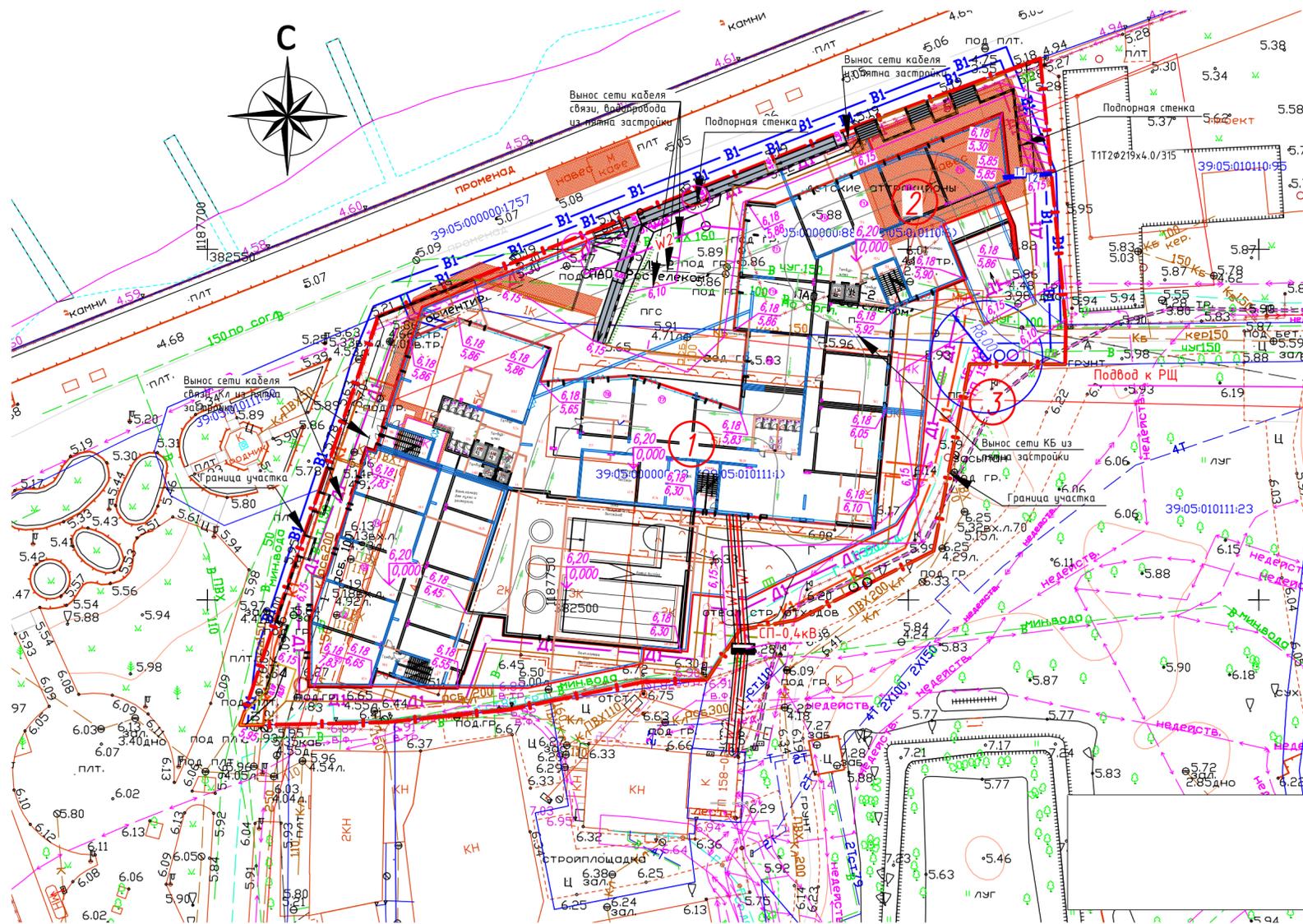


#### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  - Граница участка S=6510.0 м<sup>2</sup>

|            |         |      |        |       |      |   |  |      |        |
|------------|---------|------|--------|-------|------|---|--|------|--------|
|            |         |      |        |       |      | 05/02-21-ПЗУ  |  |      |        |
|            |         |      |        |       |      | "Гостиничный комплекс по адресу: г. Зеленоградск, ул. Пугачева" |  |      |        |
| Изм.       | Кол.уч. | Лист | N док. | Подп. | Дата |   |  |      |        |
|            |         |      |        |       |      | Гостиничный комплекс  | Стадия                                   | Лист | Листов |
|            |         |      |        |       |      |   | п  | 1    | 7      |
| ГИП        | Черняев |      |        |       |      | Ситуационный план   | ООО "УНДИНА-ПРОЕКТ"<br>Калининград, 2022 |      |        |
| Разработал | Шмотина |      |        |       |      |   |  |      |        |
| Проверил   | Черняев |      |        |       |      |   |  |      |        |
| Н. контр.  | Черняев |      |        |       |      |   |  |      |        |

ПЛАН ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФАМ 1 : 5 0 0



ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ.

| номер на плане   | Наименование и обозначение              | Этажность | Количество |         | Площадь, м <sup>2</sup> |         |                   |       | Строительный объем, м <sup>3</sup> |       |
|------------------|---|-----------|------------|---------|-------------------------|---------|-------------------|-------|------------------------------------|-------|
|                  |   |           | зданий     | квартир | застройки               |         | общая нормируемая |       | здания                             | всего |
|                  |   |           |            |         | здания                  | всего   | здания            | всего |                                    |       |
| Здание гостиницы |   |           |            |         |                         |         |                   |       |                                    |       |
| 1                | Гостиничный комплекс                    | 8         | 1          | -       | -                       | 3570,47 | -                 | -     | -                                  | -     |
| 2                | Паркинг на 89 парковочных мест          | 1         | 1          | -       | -                       | -       | -                 | -     | -                                  | -     |
| 3                | Площадка для мусоросборников и хозяйств | -         | 1          | -       | -                       | -       | -                 | -     | -                                  | -     |

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- - Граница участка
- X X - Демонтируемое здание
- X X - Сохраняемое дерево -2шт.

ВНИМАНИЕ !

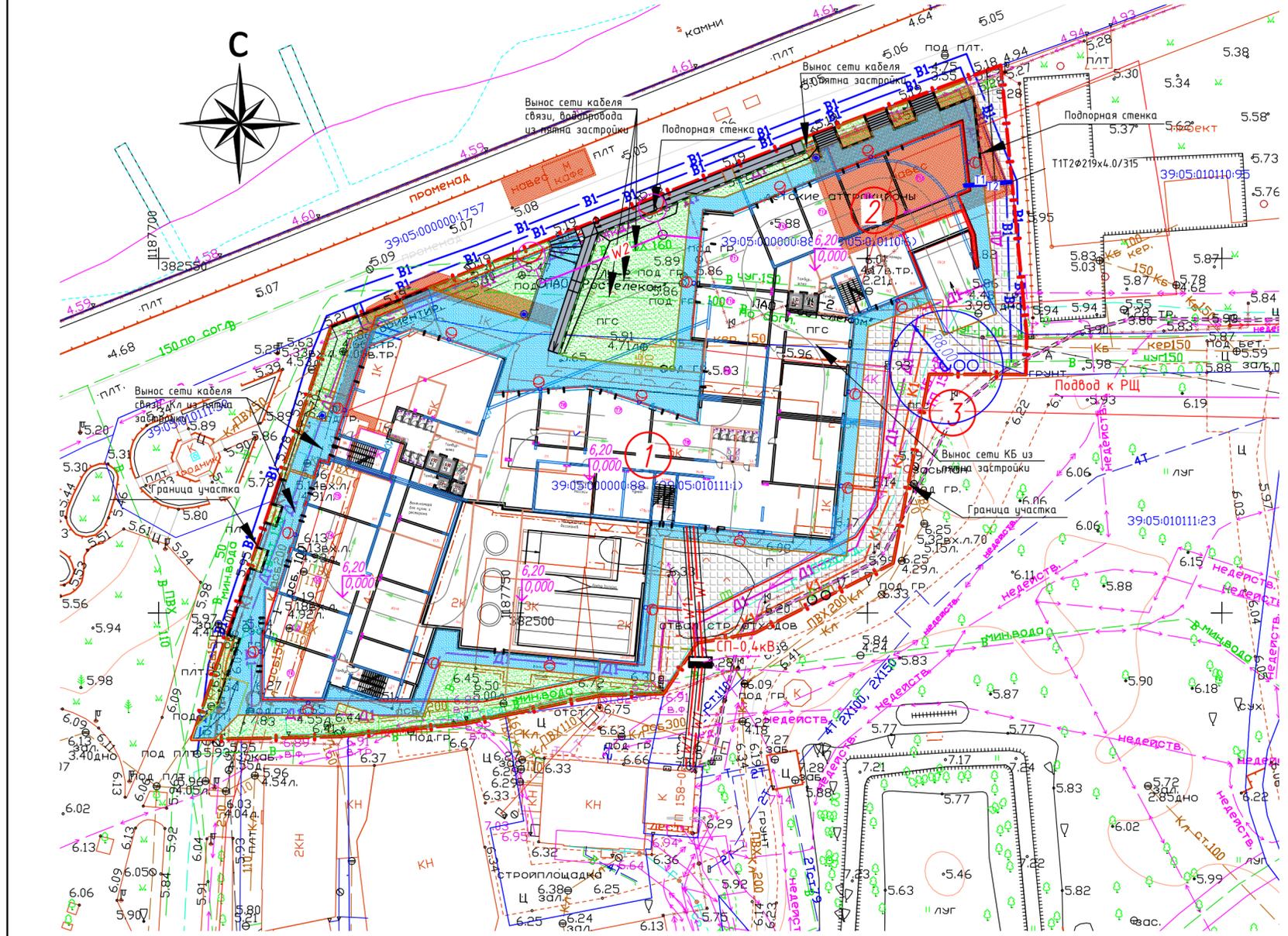
На пересечениях тротуаров с проезжей частью улиц и дорог, для перемещения малоподвижных групп населения, бортовой камень не должен превышать 1 см.

ПРИМЕЧАНИЯ

- За исходную точку для вертикальной планировки проектируемого здания принять ближайший репер, данные по которому получить в городской архитектуре.
- Конструкции дорожных одежд даны на листе ПЗУ-5.

|      |            |             |       |   |  |      |        |
|------|------------|-------------|-------|---|--|------|--------|
|      |            |             |       | 05/02-21-ПЗУ  |  |      |        |
|      |            |             |       | "Гостиничный комплекс по адресу: г. Зеленоградск, ул. Пузачева" |  |      |        |
| Изм. | Кол.уч.    | Лист N док. | Подп. | Дата  | Стадия                                   | Лист | Листов |
|      | ГИП        | Черняев     |       |   | П  | 3    |        |
|      | Разработал | Шмотина     |       |   | ПЛАН ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА<br>М 1:500      |      |        |
|      | Проверил   | Черняев     |       |   |  |      |        |
|      | Н. контр.  | Черняев     |       |   | ООО "УНДИНА-ПРОЕКТ"<br>Калининград, 2022 |      |        |

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА М 1:500



ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

| п/п | Наименование       | Ед.изм.        | Кол.    | %     |
|-----|--------------------|----------------|---------|-------|
| 1   | Площадь участка    | м <sup>2</sup> | 6510,0  | 100,0 |
| 2   | Площадь застройки  | м <sup>2</sup> | 3570,47 | 54,84 |
| 3   | Площадь покрытия   | м <sup>2</sup> | 1924,9  | 29,56 |
| 4   | Площадь озеленения | м <sup>2</sup> | 1014,63 | 15,6  |

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- - - - - Граница участка
- ✕ СМН ✕ - Демонтируемое здание
- ♾ - Сохраняемое дерево -2шт.

ВЕДОМОСТЬ МАЛЫХ АРХИТЕКТУРНЫХ ФОРМ И ПЕРЕНЕСНЫХ ИЗДЕЛИЙ

| Услов. обозн. | Обозначение          | Наименование                  | Кол. | Примечание |
|---------------|----------------------|-------------------------------|------|------------|
|               | "РМЗ", ул.Леонова,55 |                               |      |            |
| 1             | ●                    | Черна "Стандарт" стационарная | 2    | V-18л      |
| 2             | ○                    | Настенное освещение           | 18   |            |

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

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ.

| номер на плане   | Наименование и обозначение              | Этажность | Количество |         | Площадь, м <sup>2</sup> |                   | Строительный объем, м <sup>3</sup> |       |
|------------------|---|-----------|------------|---------|-------------------------|-------------------|------------------------------------|-------|
|                  |   |           | зданий     | квартир | застройки               | общая нормируемая | здания                             | всего |
| Здание гостиницы |   |           |            |         |                         |                   |                                    |       |
| 1                | Гостиничный комплекс                    | 8         | 1          | -       | -                       | 3570,47           | -                                  | -     |
| 2                | Паркинг на 89 парковочных мест          | 1         | 1          | -       | -                       | -                 | -                                  | -     |
| 3                | Площадка для мусоросборников и хозяйств | -         | 1          | -       | -                       | -                 | -                                  | -     |

ВЕДОМОСТЬ ПРОЕЗДОВ, ТРОТУАРОВ И ПЛОЩАДОК

| Условное обозначение | Наименование                                    | Тип | Площадь покрытия, м <sup>2</sup> | Тип бортового камня, м. |
|----------------------|---|-----|----------------------------------|-------------------------|
|                      | Покрытие проезда из дорожной плитки, h=0,08 м   | 1   | 846,0                            | БР 100.20.8 243         |
|                      | Тротуар и площадки из бетонной плитки, h=0,06 м | 2   | 983,9                            | БР 100.20.8 124,0       |
|                      | Покрытие из бетона                              | 3   | 95                               |                         |
|                      | Газон   |     | 472,2                            |                         |

Состав трав для посева травяного газона :  
 Овсяница красная - 40 %  
 Мятлик луговой - 30 %  
 Райграс пастбищный - 30 %

05/02-21-ПЗУ

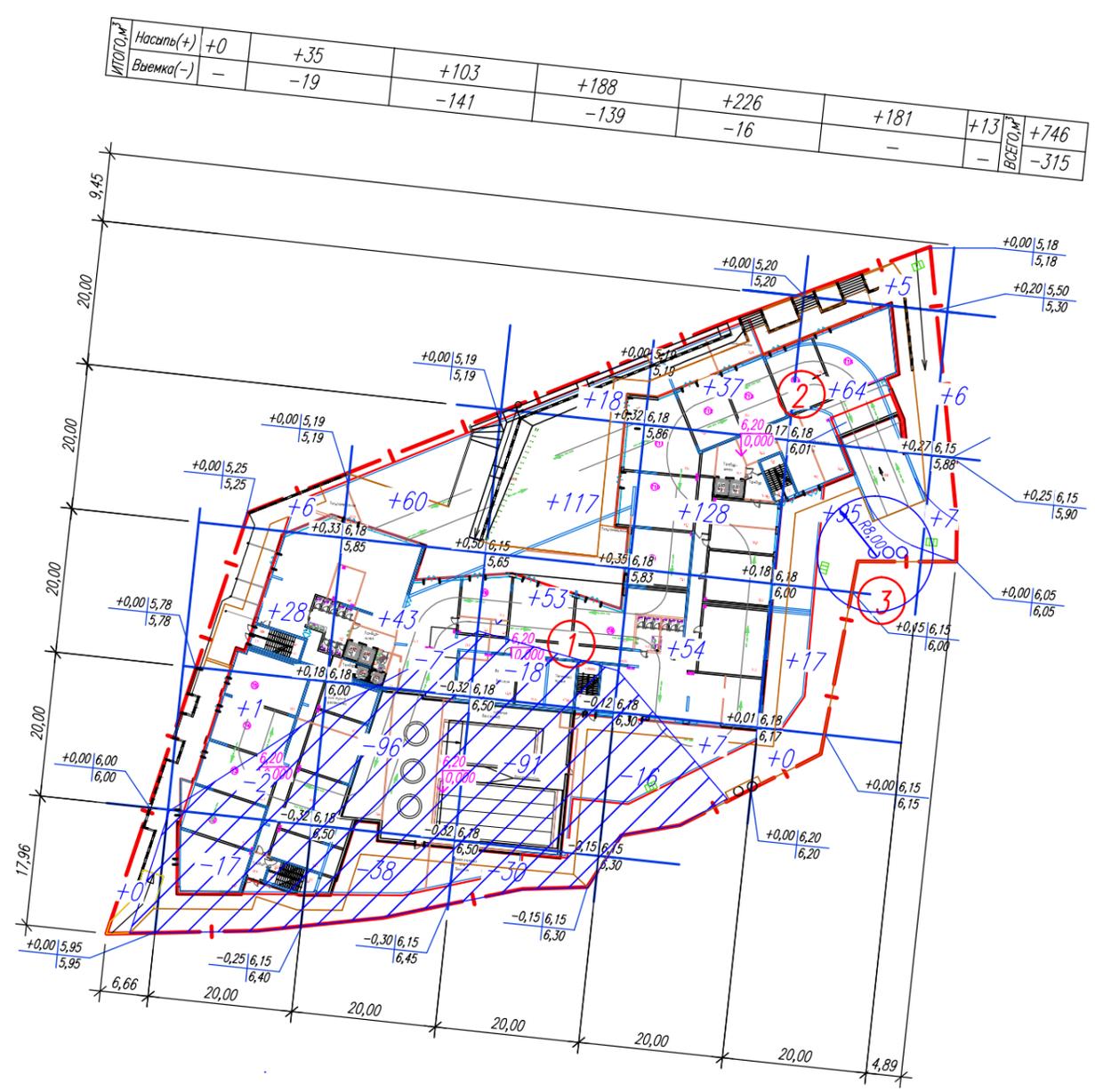
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | "Гостиничный комплекс по адресу: г. Зеленоградск, ул. Пугачева" |      |        |
|------|---------|------|--------|-------|------|---|------|--------|
|      |         |      |        |       |      | Гостиничный комплекс  |      |        |
|      |         |      |        |       |      | Стадия  | Лист | Листов |
|      |         |      |        |       |      | П   | 2    |        |
|      |         |      |        |       |      | СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА М 1:500      |      |        |
|      |         |      |        |       |      | ООО "УНДИНА-ПРОЕКТ" Калининград, 2022                           |      |        |

Исполнил: ГИП Черняев  
 Разработал: Шмотина  
 Проверил: Черняев  
 Н. контр.: Черняев

ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС

| Наименование грунта  | Количество   |              | Примечание |
|--|--------------|--------------|------------|
|  | Насыпь ( + ) | Выемка ( - ) |            |
| 1. Грунт планировки территории                                       | 746          | 315          |            |
| 2. Срезка растительного грунта                                       | -            | -            |            |
| 3. Вытесненный грунт, в том числе при устройстве :                   | -            | 17365,59     |            |
| а). подземных частей зданий  | -            | (16689,09)   |            |
| б). автомобильных покрытий и тротуаров                               | -            | (676,5)      |            |
| в). плодородной почвы на участках озеленения                         | -            | (101,88)     |            |
| г). водоотводных сооружений  | -            | -            |            |
| 4. Грунт от устройства высоких полов зданий и обвалования сооружений | -            | -            |            |
| 5. Поправка на уплотнение 10 %                                       | 74,6         |              |            |
| 6. Всего пригодного грунта   | 820,6        | 17782,47     |            |
| 7. Избыток пригодного грунта   | 16961,87     |              | вывозу     |
| 8. Плодородный грунт, всего, в т.ч.:                                 |              |              |            |
| а). используемый для озеленения территории                           | 101,88       | -            |            |
| б). недостаток плодородного грунта                                   | -            | 101,88       | привезти   |
| 9. Итого перерабатываемого грунта                                    | 17884,35     | 17884,35     |            |

ПЛАН ЗЕМЛЯНЫХ МАСС



ПРИМЕЧАНИЯ

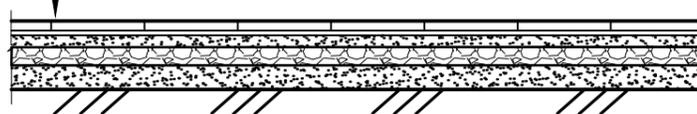
- Разбивка сетки картограммы по площадке производится от проектируемого здания N 1 (по ПЗУ) по осям I-I и II-II.
- В объемы насыпи в квадрате включены:
  - объемы конструкций проектируемых дорожных одежд
  - объем подсыпаемого растительного грунта под проектируемое озеленение
  - объем подземной части зданий и сооружений
- Все объемы даны в плотном теле.

|                               |         |      |        |       |   |  |      |
|-------------------------------|---------|------|--------|-------|---|--|------|
|                               |         |      |        |       | 05/02-21-ПЗУ  |  |      |
|                               |         |      |        |       | "Гостиничный комплекс по адресу: г. Зеленоградск, ул. Пугачева" |  |      |
| Изм.                          | Кол.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата  |  |      |
|                               |         |      |        |       |   |  |      |
| ГИП                           | Черняев |      |        |       |   | Гостиничный комплекс                     |      |
| Разработал                    | Шмотина |      |        |       |   | Стадия                                   | Лист |
| Проверил                      | Черняев |      |        |       |   | П  | 4    |
| Н. контр.                     | Черняев |      |        |       |   |  |      |
| ПЛАН ЗЕМЛЯНЫХ МАСС<br>М 1:500 |         |      |        |       |   | ООО "УНДИНА-ПРОЕКТ"<br>Калининград, 2022 |      |

**ТИП 1**

**ПРОЕЗДЫ ИЗ БЕТОННОЙ ПЛИТКИ**

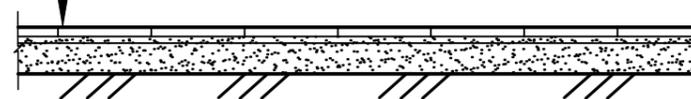
|  |          |
|--|----------|
| Тротуарная бетонная плитка, ГОСТ 17608-91                          | - 0,10 м |
| Цементно-песчаная смесь или цементный раствор М-150, ГОСТ 23558-93 | - 0,04 м |
| Песок I класса средней крупности, ГОСТ 8736-93                     | - 0,10 м |
| Щебень марки не менее 1000 по способу заклинки ГОСТ 8267-93        | - 0,15 м |
| Песок I класса средней крупности, ГОСТ 8736-2014                   | - 0,20 м |
| Уплотненный грунт основания  |          |



**ТИП 2**

**ТРОТУАРЫ И ПЛОЩАДКИ ИЗ БЕТОННОЙ ПЛИТКИ**

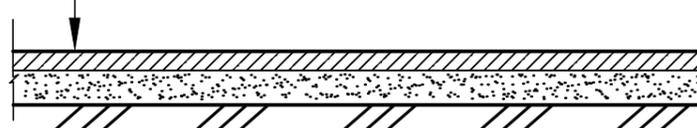
|   |          |
|---|----------|
| Тротуарная бетонная плитка, ГОСТ 17608-2017         | - 0,06 м |
| Цементно-песчаная смесь или цементный раствор М 150 | - 0,04 м |
| Песок I класса средней крупности, ГОСТ 8736-2014    | - 0,20 м |
| Уплотненный грунт основания                         |          |



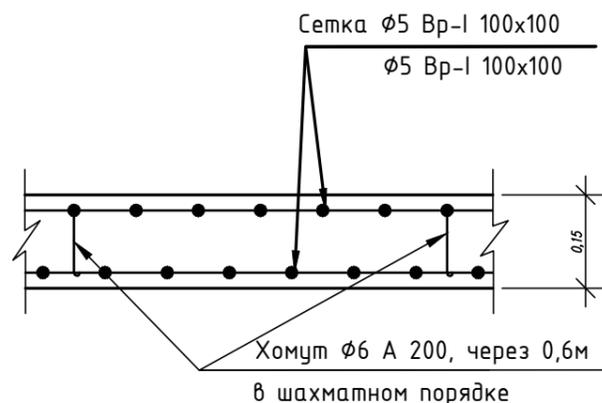
**ТИП 3**

**ПЛОЩАДКА ИЗ МОНОЛИТНОГО БЕТОНА**

|  |         |
|--|---------|
| Монолитный армированный бетон кл.В 15, ГОСТ 26633-91 | -0,15 м |
| Песок средней крупности, ГОСТ 8736-93                | -0,30 м |
| Уплотненный грунт основания                          |         |

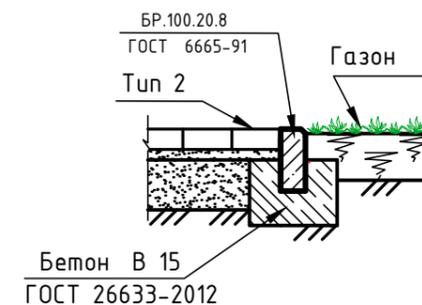


**ДЕТАЛЬ АРМИРОВАНИЯ ПЛИТЫ (см Тип2,4)**



**УЗЕЛ "А"**

М 1:20

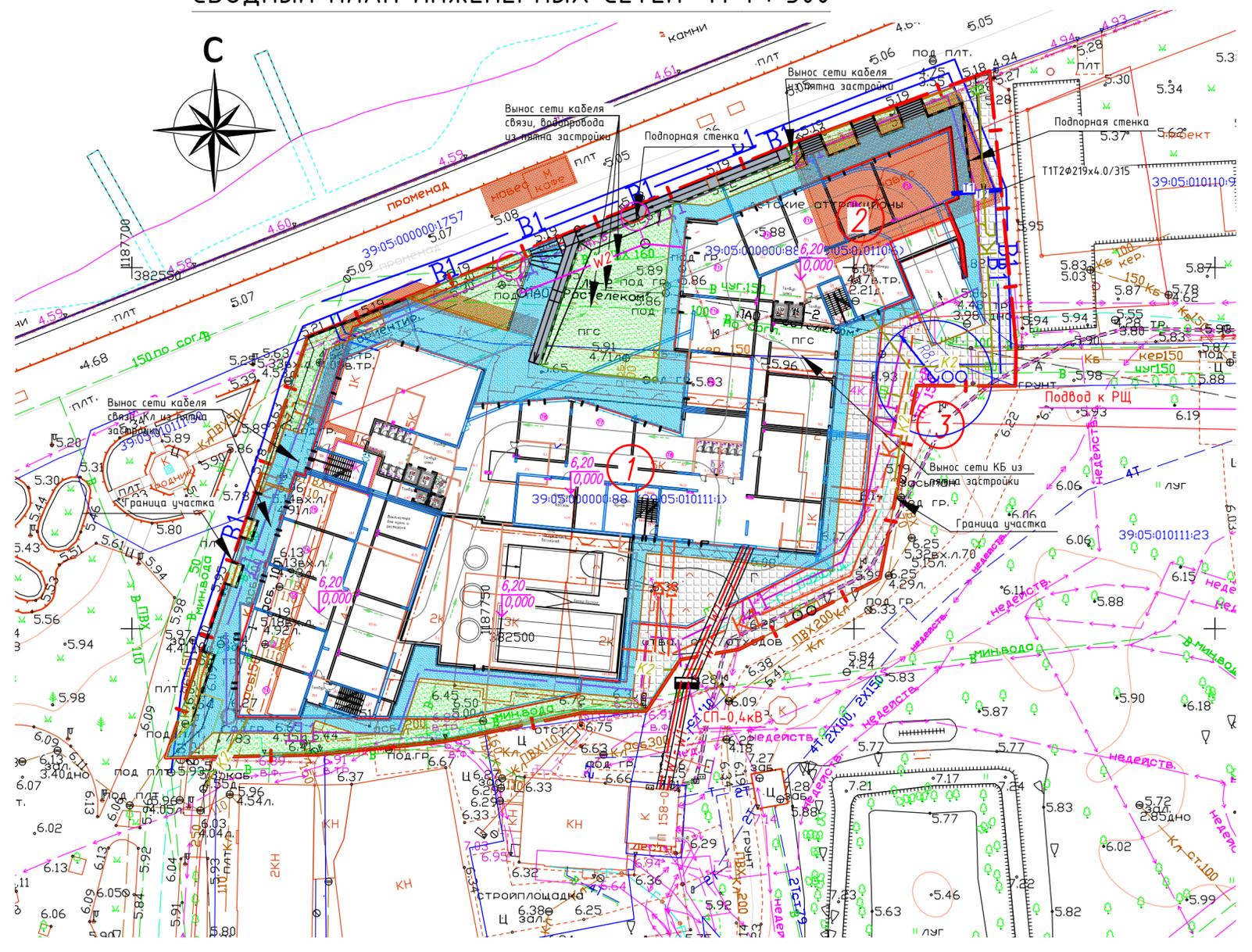
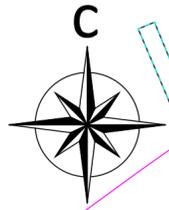


**ПРИМЕЧАНИЯ**

1. Данный лист рассматривать совместно с листами ПЗУ-2 и ПЗУ-3.

|            |         |         |        |       |      |   |  |      |        |
|------------|---------|---------|--------|-------|------|---|--|------|--------|
|            |         |         |        |       |      | 05/02-21-ПЗУ  |  |      |        |
|            |         |         |        |       |      | "Гостиничный комплекс по адресу: г. Зеленоградск, ул. Пугачева" |  |      |        |
| Изм.       | Кол.уч. | Лист    | № док. | Подп. | Дата | Гостиничный комплекс  | Стадия                                   | Лист | Листов |
|            |         |         |        |       |      |   | П  | 5    |        |
| ГИП        |         | Черняев |        |       |      | КОНСТРУКЦИИ ДОРОЖНЫХ ОДЕЖД<br>М 1:500                           | ООО "УНДИНА-ПРОЕКТ"<br>Калининград, 2022 |      |        |
| Разработал |         | Шмотина |        |       |      |   |  |      |        |
| Проверил   |         | Черняев |        |       |      |   |  |      |        |
| Н. контр.  |         | Черняев |        |       |      |   |  |      |        |

# СВОДНЫЙ ПЛАН ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ М 1 : 500



## УСЛОВНЫЕ ГРАФИЧЕСКИЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

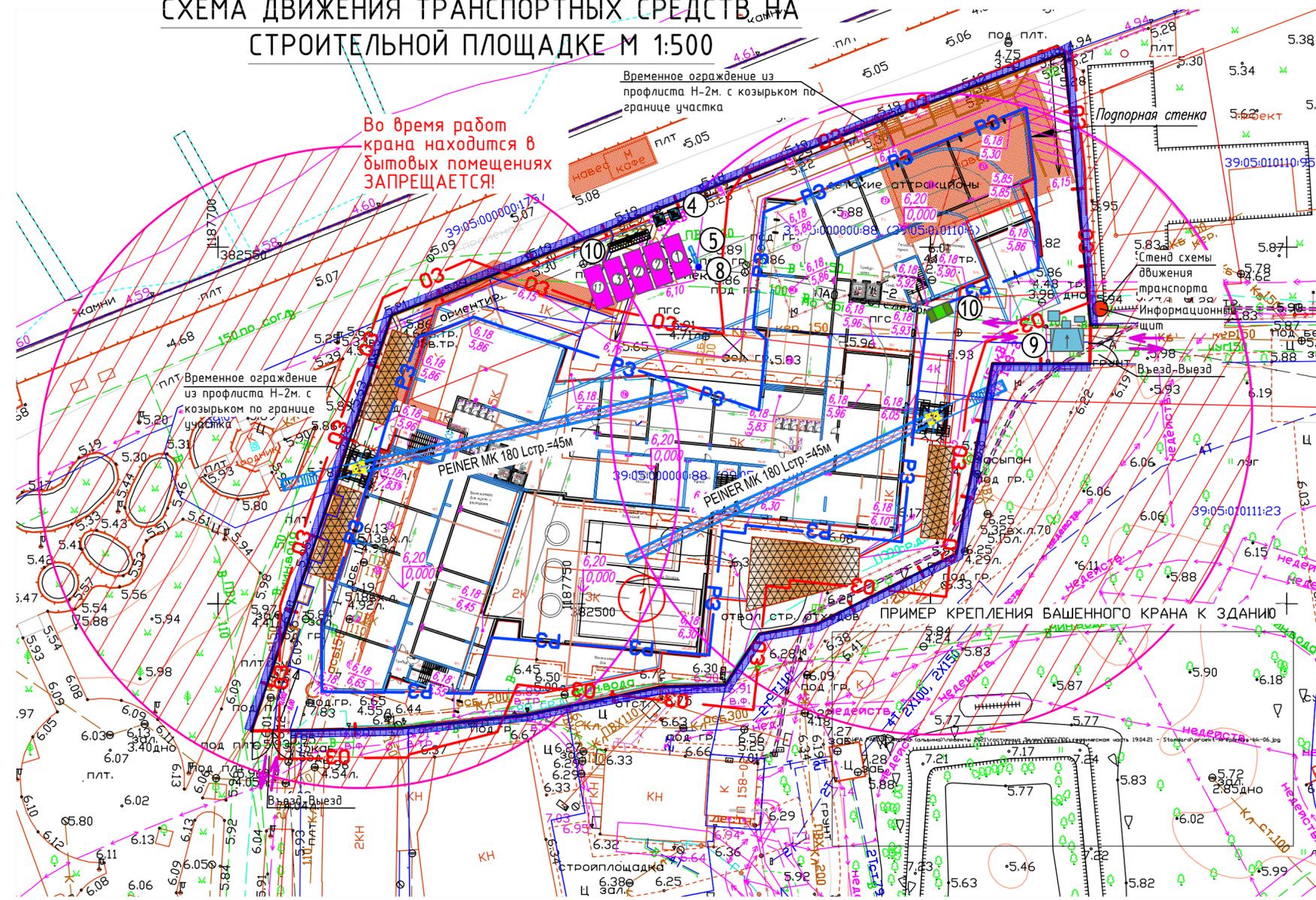
| Обозначение | Наименование                                | Примечание         |
|-------------|---|--------------------|
| — K1 —      | Сеть бытовой канализации                    | Проектируемые сети |
| — K2 —      | Сеть канализации                            |                    |
| — B1 —      | Водопровод хозяйственно-питьевой            |                    |
| — T1, T2 —  | Трубопровод тепловой                        |                    |
| ⊙           | Светильник наружного освещения на опоре     | Существующие сети  |
| — W1 —      | Кабель низковольтный в траншее              |                    |
| — W2 —      | Кабель освещения, низковольтный в траншее   |                    |
| — Д —       | Дренаж                                      |                    |
| — Кл —      | Существующая сеть дождевой канализации      |                    |
| — В —       | Существующая сеть хоз-питьевого водопровода |                    |
| ↔           | Существующий низковольтный кабель           | Существующие сети  |
| ↔           | Существующий высоковольтный кабель          |                    |
| —           | Кабель связи                                |                    |
| — Г —       | Существующая сеть газопровода               |                    |

## ПРИМЕЧАНИЯ

1. Данный чертеж разработан в соответствии с листами разделов ПЗУ, НВК, ЭО.

|            |          |      |        |   |      |  |
|------------|----------|------|--------|---|------|--|
|            |          |      |        | 05/02-21-ПЗУ  |      |  |
|            |          |      |        | "Гостиничный комплекс по адресу: г. Зеленоградск, ул. Пугачева" |      |  |
| Изм.       | Кол. чл. | Лист | № док. | Подп.   | Дата |  |
| ГИП        | Черняев  |      |        |   |      | Гостиничный комплекс                     |
| Разработал | Шмотина  |      |        |   |      | Стадия                                   |
| Проверил   | Черняев  |      |        |   |      | Лист                                     |
| Н. контр.  | Черняев  |      |        |   |      | Листов                                   |
|            |          |      |        | СВОДНЫЙ ПЛАН ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ М 1 : 500                         |      | ООО "УНДИНА-ПРОЕКТ"<br>Калининград, 2022 |

# СХЕМА ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ НА СТРОИТЕЛЬНОЙ ПЛОЩАДКЕ М 1:500



| Номер на плане   | Наименование и обозначение     | Этажность | Количество |         | Площадь, м² |                   | Строительный объем, м³ |       |
|------------------|--------------------------------|-----------|------------|---------|-------------|-------------------|------------------------|-------|
|                  |                                |           | зданий     | квартир | застройки   | общая нормируемая | зданий                 | всего |
| Здание гостиницы |                                |           |            |         |             |                   |                        |       |
| 1                | Многофункциональный комплекс   | 18        | 1          | -       | -           | -                 | -                      | -     |
| 2                | Паркинг на 89 парковочных мест | 1         | 1          | -       | -           | -                 | -                      | -     |

### ЭКСПЛИКАЦИЯ ВРЕМЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

| Номер по плану | Наименование                           | Ед. изм. | Кол. | Примечание     |
|----------------|--|----------|------|----------------|
| 1              | Контора прораба                        | шт.      | 1    | 6,0*2,5*2,6(н) |
| 2              | Бытовка                                | шт.      | 2    | 6,0*2,5*2,6(н) |
| 3              | Бытовка для приема пищи                | шт.      | 1    | 6,0*2,5*2,6(н) |
| 4              | Биотуалет                              | шт.      | 3    | -/-            |
| 5              | Пожарный щит                           | шт.      | 1    | В комплекте    |
| 6              | Проходная                              | шт.      | 1    | 3,0*2,5*2,6(н) |
| 7              | Контейнеры для строительных отходов    | шт.      | 1    |                |
| 8              | Контейнеры для бытовых отходов         | шт.      | 1    |                |
| 9              | Мойка колес на площадке "Мойдодыр-К-1" | шт.      | 1    |                |
| 10             | Площадка для курения                   | шт.      | 1    |                |
| 11             | Склад                                  | шт.      | 1    | 6,0*2,5*2,6(н) |

Учитывая, что в районе строительства проектируемого объекта нет необходимости подключения к сети хозяйственно-бытовой канализации, санитарно-бытовых помещений, предусматривается сбор хозяйственно-бытовых стоковых вод от умывальника в металлическую емкость, предусмотренную в конструкции устанавливаемой типовой бытовки.

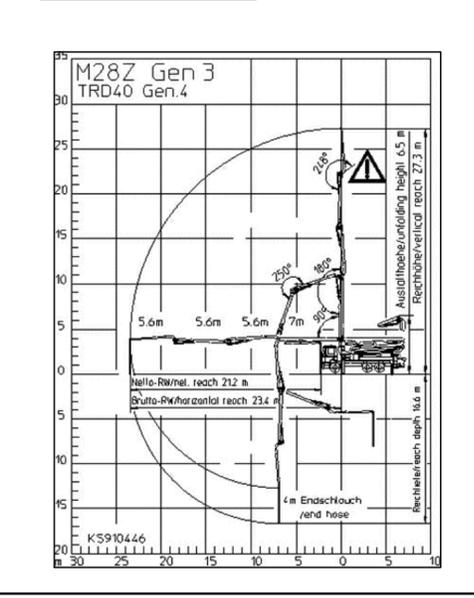


**РАБОТЫ НА ВЫСОТЕ ЗАПРЕЩАЮТСЯ:**  
 - во время грозы;  
 - при температуре наружного воздуха ниже нормы, установленной местными органами самоуправления;  
 - при силе ветра 10-12 м/сек и более;  
 - при сильном снегопаде или тумане;  
 - при гололеде.

**ЗНАКИ ПО ТЕХНИКЕ БЕЗОПАСНОСТИ**  
 P-21 - ЗАПРЕЩЕНИЕ ОПАСНОГО ДЕЙСТВИЯ  
 W 09 - СТОИТ ОПАСНАЯ ЗОНА!  
 W 06 - СТОИТ ИДЕТ МОНТАЖ!  
 W 06 - ПАДЕНИЕ ПРЕДМЕТОВ!  
 E 01-01 - ВЪЕЗД НА ПЛОЩАДКУ!  
 E 01-01 - ВЪЕЗД С ПЛОЩАДКИ!  
 W07 - ОСТОРОЖНО РАБОТАЕТ КРАН!  
 D03 - МЕСТО ДЛЯ КУРЕНИЯ!

|  |          |       |        |
|--|----------|-------|--------|
| 05/02-21-ПЗУ   |          |       |        |
| Гостиничный комплекс по адресу: г. Зеленоградск, ул. Лу... |          |       |        |
| Изм.   | Кол. уч. | Лист  | Листов |
| Разработал   | Шмотина  | 04.21 |        |
| Проверил   | Черняев  |       |        |
| ГИП  | Черняев  | 04.21 |        |
| Схема движения транспортных средств площадке М 1:500       |          |       |        |

### ХАРАКТЕРИСТИКИ ДВИЖЕНИЯ СТРЕЛЫ БЕТОНОПОСОСА 28 МЕТРОВ PUTZMEISTER M 28:



**ОБЩИЕ УКАЗАНИЯ К СТРОЙГЕНПЛАНУ**

Стройгенплан разработан в составе проекта организации строительства объекта "Многофункциональный комплекс по ул. Пугачева в городе Зеленоградске Калининградской области".

До начала строительства, необходимо выполнить работы подготовительного периода

1. Выполнить демонтаж существующего здания;
2. Выполнить обноску котлована, закрепить места расположения знаков разбивочных осей здания; Работы по отрывке котлована и скрепления стен котлована разработать отдельным проектом.
3. Временные дороги и площадку для мойки колес выполнить из дорожных плит, установить табличку "Пост мойки колес СТРОИТЕЛЬНЫХ АВТОМАШИН."
5. Завести на площадку башенный кран PEINER MK 180 Lстр.=45м - 2шт. согласно стройгенплана;
6. Оградить строительную площадку временным инвентарным забором с козырьком высотой не менее 2,0 м.
7. Завести временные бытовые помещения согласно стройгенплана в соответствии с СанПин 2.2.3.1384-03 и расставить вне зоны работы башенного крана.
8. Согласно временных, технических условий выполнить подключение электроэнергии, воды;
9. Площадку обеспечить охранным освещением согласно ГОСТ 12.1.046-14 ССБТ "Нормы освещенности строительных площадок", прожекторами типа ПЗС-45 в количестве - 11 шт., на мачтах согласно проекта временного электроснабжения стройплощадки;
9. Пожарную безопасность на строительной площадке следует соблюдать с требованиями ФНП №533 "Правила безопасности опасных производственных объектов, на которых используются подъемные сооружения" от 12.11.13. "Правила противопожарного режима РФ" - ППР - от 25 апреля 2012 года N 390, площадку оборудовать средствами пожаротушения согласно ГОСТ 12.1.114-82\*.
10. Электробезопасность на площадке и участках работ на местах обеспечить с требованиями СНиП 12-03-01; При работе башенного крана необходимо ограничивать вылет стрелы и обозначить на местности линии ограничения переноса грузов знаками по ГОСТ Р 12.4.026-2001 по условной линии KLMN (если такая имеется).
12. Крановщик должен быть ознакомлен, под роспись со всеми линиями ограничения переноса грузов кранами
13. Запрещается переносить конструкции над участками, где работают люди!!!
14. Машинисту крана выдается на руки ксерокопия из стройгенплана с отражением опасных зон при работе крана.

Внимание!!! Стрелу башенного крана PEINER MK 180 ориентировать по ветру, каретку переместить на минимальный вылет 2,0м.

P.S. Поднимаемую конструкцию необходимо поднимать с площадки складирования на 500 мм выше встречающихся предметов. Крюк крана должен быть подан вертикально над поднимаемым грузом. До подъема груза проверить исправность строповки, затем стропальщик выходит из опасной зоны в противоположную сторону подачи (на расстоянии 7-10 м от места приема). Поднятый груз вести краном до здания не доводя на расстоянии 2м + 1,2 габарита груза, а затем выполнять подъем на монтируемый этаж. Разрешается подходить к опускаемому грузу, когда он опущен на высоту 0,5-1 метр над местом установки.

Согласовано  
 Взам. инв. ?  
 Подп. и дата  
 Инв. ? подл.