Российская Федерация
Калининградская область
Проектная мастерская "Гринберг" (ООО "Гринберг")
Свидетельство СРО №370-01/П-176

Многоквартирные жилые дома
по адресу: Калининградская область,
г.Калининград, ул.Левитана по ГП №7, №8

Заказчик: ООО "ЮГО-ВОСТОК-1"

Проектная документация

Раздел 2. ПЗУ

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

02-2021-ПЗУ

Изм. №2 02-2022

г.Калининград
2022г.

Российская Федерация
Калининградская область
Проектная мастерская "Гринберг" (ООО "Гринберг")
Свидетельство СРО №370-01/П-176

Гринберг

Многоквартирные жилые дома
по адресу: Калининградская область,
г.Калининград, ул.Левитана по ГП №7, №8

Заказчик: ООО "ЮГО-ВОСТОК-1"

Проектная документация

Раздел 2. ПЗУ
СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
02-2021-ПЗУ
Изм. №2 02-2022

Генеральный директор Турубара С.А.

Главный инженер проекта Иванов С.О.

г.Калининград
2022г.

Разрешение	Обозначение	01-2021
01-01	ПЗУ	Многоквартирные жилые дома по адресу: Калининграсдкая область, г. Калининград, ул. Левитана по ГП №7, №8

Изм.	Лист	Содержание изменения	Код	Примечание
1		Изменения вызваны в связи с заданием Заказчика на корректировку проектной документации		
	14-18 Г.Ч.	Въезд на земельный участок с улично-дорожной Сети в южной части предусмотрен с закруглением радиусом 6м для дальнейшего примыкание к дороге.		

Согласованно		
Н.контр	Поляков	06.20

Изм. внёс	Поляков		09.22	ООО «Гринберг»	Лист / Листов
Составил	Поляков		09.22		1 / 1
ГИП	Иванов		09.22		
Утвердил	Турубара		09.22		

Разрешение	Обозначение	02-2021
596-2022	Схема планировочной организации земельного участка	Многоквартирные жилые дома по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Левитана по ГП №7,8

Изм.	Лист	Содержание изменения	Код	Примечание
2		Изменения внесены согласно заданию на корректировку от Заказчика		
	14,15	Увеличены входные группы в подъезд жилого дома №8 по ГП		
	10-12	Скорректированы технико-экономические показатели		

Согласованно			
	06.20		
	Поляков		
Н.контр			

Изм. внёс	Поляков		12.22	ООО «Гринберг»	Лист	Листов
Составил	Поляков		12.22		1	1
ГИП	Иванов		12.22			
Утвердил	Турубара		12.22			

СОДЕРЖАНИЕ РАЗДЕЛА

Номер разд.	Обозначение	Наименование	№ п/п
1		Титульный лист	
2		Состав проектной документации	
3		Состав раздела	1
4		Текстовая часть	стр. 2-12
5		Ситуационный план. М 1:2000	13
6		Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500	14
7		Разбивочный план. М 1:500	15
8		План организации рельефа. М 1:500	16
9		План земляных масс. М 1:500	17
10		Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения. М 1:500	18
11		Схема движения транспортных средств на строительной площадке. М 1:500	19

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП		Иванов			04.2021
Разработал		Иванов			04.2021

01-2021 ПЗУ

Многоквартирные жилые дома по адресу: Калининградская область, г.Калининград, ул.Левитана по ГП №7, №8

Схема планировочной организации земельного участка

Стадия	Лист	Листов
П	1	19

Содержание раздела

Проектная мастерская ООО "Гри
Калининград, Липовая аллея 2
тел./факс: 8 (4012) 50-4[redacted]0
gbergpro@gmail.com
www.gberg.pro
Гринберг

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

Проектная документация объекта «Многоквартирные жилые дома по адресу:

Калининградская область, г. Калининград, ул. Левитана по ГП №7, №8» разработана на основании технического задания Заказчика на проектирование.

Исходными данными для подготовки проектной документации являются:

- градостроительный план земельного участка № РФ-39-2-01-0-00-2022-2753/П от 16.08.2022г.
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 39:15:141717:2900;
- технический отчёт по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки документации на строительство, выполненный ООО «ЛенТИСИз-Калининград», 11690-ИГИ, шифр К-34-21 от 14.04.2022 г;
- технический отчёт по результатам инженерно-геодезических изысканий выполненный МП «Городской центр геодезии», шифр 04485-21-ИГДИ от 27.01.2022 г.

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

Предоставленный для размещения многоэтажного многоквартирного дома земельный участок с кадастровым номером 39:15:141717:2900 расположен в юго-восточной части города Калининграда, по адресу: ул. Поленова. Участок работ находится в зоне застройки многоэтажными жилыми домами города Калининграда.

В соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости земельный участок с кадастровым номером 39:15:141717:2900 имеет вид разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)».

Согласно сведениям ГПЗУ:

- информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства: 39:15:000000:6583 – сооружение (магистральные дренажные сети), 39:15:000000:8875 – сооружение (объект незавершенного строительства).
- информация об объектах, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации - отсутствует.

Согласно инженерно-топографическому плану земельного участка, выполненного МП «Городской центр геодезии» 10 января 2022 года, в составе технического отчёта по результатам инженерно-геодезических изысканий (выполнен МП «Городской центр геодезии» 27.01.2022г.), а также сведениям из ЕГРН в границах земельного участка с кадастровым номером 39:15:141717:2900 отсутствуют объекты капитального строительства.

Согласно сведениям инженерно-геологических изысканий, поверхность участка не ровная, осложнена канавами и навалами грунта. Абсолютные отметки поверхности в местах бурения скважин изменяются от 10,8 м до 13,5 м в Балтийской системе высот.

Земельный участок граничит:

- с Севера – земельный участок с КН 39:15:141717:2899 под многоэтажную жилую застройку;
- с Востока – территория общего пользования;
- с Юга – бульвар Борисовский;
- с Запада – земельный участок с КН 39:15:141717:1667 с многоэтажным многоквартирным домом.

Подъезд к земельному участку предусматривается с проезда между ул. Поленова и бульваром Борисовским, а также через земельные участки с КН 39:15:141717:2764 и 39:15:141717:2899 по сервитутам под проезды.

В соответствии с градостроительным планом земельного участка № РФ-39-2-01-0-00-2022-2753/П от 16.08.2022г. (далее – ГПЗУ) земельный участок КН 39:15:141717:2900 площадью 8’949 м^2 расположен в границах территориальной зоны «Ж1 – Зона застройки многоэтажными жилыми домами».

Согласно правилам землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», зона Ж1 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации преимущественно многоэтажных многоквартирных домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

Проектируемое здание (многоэтажный многоквартирный дом) размещается в пределах границ проектируемого земельного участка с соблюдением параметров, указанных в ГПЗУ:

- минимальный отступ зданий, строений, сооружений от красной линии – 5 м;
- минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ смежных земельных участков - 3 м;
- максимальная этажность – в пределах установленного значения высоты объекта капитального строительства;
- максимальная высота зданий и сооружений – многоэтажная жилая застройка – 56 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - многоэтажная жилая застройка – 60%.
- минимальный процент озеленения земельного участка - многоэтажная жилая застройка – 25%.

В границах проектируемого земельного участка предусмотрены следующие элементы нормативного благоустройства: зоны (территории) для размещения зеленых насаждений, площадки для отдыха взрослых, игр детей, занятия физкультурой, хозяйственные площадки (для размещения контейнеров ТКО), парковки.

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

В соответствии с ГПЗУ на земельном участке присутствуют следующие ограничения в использовании:

- для прохода (проезда) (согласно сведениям ЕГРН) частично - 354 кв.м.;
- охранная зона нежилого здания (39:15-6.8440) частично - 247 кв.м.;
- приаэродромная территория, зона ограничения строительства по высоте аэродрома Калининград «Чкаловск» (проект) (весь).

Ограничения в части использования земельного участка по условиям охраны объектов культурного наследия отсутствуют.

В зоне обременения под проход (проезд) проектом предусмотрен проезд и тротуар с возможностью проезда.

В охранной зоне нежилого объекта (ТП-13) не предусматривается размещение объектов капитального строительства и прочих недопустимых элементов застройки и благоустройства.

Размещение проектируемых объектов капитального строительства на приаэродромной территории, зоне ограничения строительства по высоте аэродрома Калининград «Чкаловск» согласовано командиром в.ч. 32497 полковником А. Малафеевым (исх. б/н «11» мая 2022г.).

Нормируемые расстояния, предусмотренные проектом, приняты в соответствии с требованиями установленными Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СНиП 21-01-97* «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

Проектом предусматривается сбор дождевых вод с дорожных покрытий и их очистка от взвешенных веществ и нефтепродуктов в блоке очистки перед сбросом в городскую сеть.

Таким образом, ограничения по условиям зон с особыми условиями использования территорий удовлетворяются фактом отсутствия недопустимых элементов застройки и подключением проектируемого многоэтажного многоквартирного дома к городским инженерным сетям водоснабжения и водоотведения, располагающими системами мониторинга их технического состояния и блоком очистки дождевых стоков.

в) Обоснование планировочной организации земельного участка

Схема планировочной организации земельного участка разработана на основании эскизного проекта, в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», природно-климатическими условиями, положением участка, степенью благоустройства и инженерной подготовкой территории.

Настоящим проектом предусматривается строительство двух девятиэтажных многоквартирных домов: двухсекционного дома №7 (по ГП) на 81 квартиру и четырёхсекционного дома №8 (по ГП) на 146 квартир и семью встроенными офисными помещениями в первом этаже первой, второй и третьей секций. Также представлены

решения по размещению объектов инженерной инфраструктуры и элементов благоустройства на участке застройки:

- площадка для игр детей;
- площадки для занятия физкультурой;
- площадки для отдыха взрослых;
- площадка для размещения контейнеров ТКО;
- проезды;
- тротуары, в том числе с возможностью проезда пожарной техники;
- 9 открытых автостоянок для легковых автомобилей, общим числом 74 машиноместа, из них 8 машиноместа для маломобильной группы населения, имеющей инвалидность, в т.ч. 4 машиноместо для инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске.

В местах пересечения пешеходных и транспортных путей, имеющих перепад высот до 0,2 м, пешеходные пути обустраиваются пандусами бордюрными, которые располагаются с двух сторон от проезжей части на тротуаре и находиться на одной условной линии, перпендикулярной оси проезжей части. Сопряжение центральной наклонной поверхности пандуса бордюрного с поверхностями бортового камня выполняется на одном уровне, а относительно уровня проезжей части на 5 мм выше (в соответствии с п. 5.1.5, 5.4.6 СП 59.13330.2020).

Машиноместо для автомобилей инвалидов на кресле-коляске имеют габариты 6,0х3,6м. Данные машиноместа включают в себя непосредственно место для размещения автомобиля, а также зону безопасности на прилегающем тротуаре, пониженном до уровня 0,005м выше покрытия парковки.

Противопожарные расстояния от проектируемого жилого здания II степени огнестойкости класса С0 до границ открытых площадок для хранения легковых автомобилей предусмотрены не менее 10 м.

Детские игровые площадки, площадки для отдыха взрослых и занятий физкультурой, оборудованы малыми архитектурными формами фирмы «КСИЛ». Все оборудование может быть заменено на аналогичное при наличии гигиенических сертификатов и сертификатов качества.

Расстояния от площадок до жилого здания и сооружений соответствует требованиям действующих нормативно-правовых актов.

Инсоляция жилых помещений и дворовых площадок соответствует нормативным требованиям, установленным СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий».

В тёмное время суток предусмотрено искусственное освещение внутридворовых площадок и автостоянок.

Выходы из подъездов проектируемых домов предусмотрены к проездам с автостоянками и во двор к площадкам.

Покрытие проезжей части, тротуаров, площадок для отдыха взрослых – плиточное, покрытие детских площадок и площадок для занятий физкультурой – бесшовное синтетическое ударопоглащающее покрытие для игровых площадок.

Для создания благоприятного микроклимата и обеспечения технологической гигиены на свободной от застройки и мощения территории: высаживается партерный газон из трав в составе: мятлик луговой и рейграс пастбищный — по 50% каждый. Газоны следует устраивать на полностью подготовленном и спланированном растительном грунте, верхний слой которого перед посевом газонных смесей должен быть проборонован на 8÷10 см глубины.

В границах участка застройки на площадке для сбора твердых коммунальных отходов предусматривается установка 3 евроконтейнеров с крышкой в крышке на 1100 литров.

Контейнеры ТКО устанавливаются эксплуатирующей организацией после ввода объекта в эксплуатацию, объёмом по расчёту, выполненному в Приложении № 1.

Вывоз коммунальных отходов предусматривается 1 раз в сутки.

Покрытие площадки для мусорных контейнеров ТКО твёрдое водонепроницаемое из вибропрессованной бетонной плитки.

Расстояние от открытой контейнерной площадки для ТКО до подъездов жилого дома не превышает 100 м.

Расстояние от открытой контейнерной площадки для ТКО до жилого здания не менее 20 м.

Соответствие, размещаемых на земельном участке, объектов капитального строительства, установленным регламентам и предельным параметрам зоны Ж1:

Таблица 1

Наименование предельных параметров; ед. изм.	**Значение предельных параметров**	**Значение проектных параметров**
Максимальная этажность (количество надземных этажей)	-	9
Максимальная высота зданий, строений, сооружений; м.	56	менее 56
Минимальный отступ жилого здания от красной линии; м	5	более 5
Минимальный отступ здания от границ смежных земельных участков; м	3	более 3
Максимальный процент застройки; %	60	25,2

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

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Количество	
		застройки, м²	% ЗУ
	Участок застройки		
1	Площадь земельного участка	8949,0	
2	Площадь застройки	2261,0	25,2
3	Площадь под проездами, тротуарами, площадками, отмосткой	4451,0	49,8
4	Площадь зелёных насаждений (в т.ч. газонов с возможностью проезда) / процент озеленения	2237,0	25,0

д) Обоснование решений по инженерной подготовке территории

В соответствии с техническим отчётом по результатам инженерно-геологических изысканий подготовленным ООО «ЛенТИСИз-Калининград» 14 апреля 2021 года, участок имеет следующие параметры:

- поверхность участка не ровная, осложнена канавами и навалами грунта;
- абсолютные отметки поверхности в местах бурения скважин и точек статического зондирования – от 10,8 до 13,5 м Балтийской системы высот;
- гидрогеологические условия площадки характеризуются наличием постоянного водоносного горизонта, приуроченного к пескам и прослоям песков в глинистых грунтах озерно-ледниковых, моренных, водно-ледниковых отложений;

Установившийся уровень грунтовых вод на период изысканий (март-апрель 2021 г.) отмечен буровыми скважинами на глубине 1,4-3,3 м от поверхности земли или 9,2-10,8 м в абсолютных отметках.

Установившийся уровень грунтовых вод на период изысканий отмечен буровыми скважинами на глубине 0,5-2,5 м от поверхности земли по рельефу.

Водоносный горизонт безнапорный. Питание происходит за счет инфильтрации атмосферных осадков, разгрузка осуществляется в гидрографическую сеть района.

Отвод дождевых и талых вод с кровли здания организован, предусмотрен в проектируемую сеть внутриплощадочной дождевой канализации.

Для отвода дождевых стоков с проездов и прилегающей к зданию территории предусматривается установка дождеприёмных колодцев на сети дождевой канализации.

Внутриплощадочная сеть дождевой канализации запроектирована самотечной.

Проектом предусмотрено очищение поверхностных стоков в проектируемом блоке очистки дождевых стоков и сброс в городскую сеть, согласно ТУ.

е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Вертикальная планировка территории выполнена исходя из условий перспективного развития прилегающих территорий и улиц. Территория участка спланирована таким образом, чтобы обеспечить необходимый уклон для нормального отвода дождевых вод с проездов, тротуаров, площадок в дождеприёмные колодцы, в целях предотвращения подтопления участка застройки и смежных территорий.

Проектные отметки территории варьируются от 11,63 до 12,70 м.

Абсолютные отметки нулей проектируемых домов №7, №8 составляют 13,10м, 13,60м Балтийской системы высот, соответственно.

ж) Описание решений по благоустройству территории

Схемой планировочной организации земельного участка предусматривается благоустройство и озеленение территории в границах участка застройки в следующем составе:

- устройство отмостки вокруг здания с покрытием из тротуарной плитки;
- мощение тротуарной плиткой проездов, автостоянок и тротуаров;
- оформление краёв проездов бетонным бортовым камнем, тротуаров – поребриком;
- устройство пандуса бордюрного в местах примыкания основных пешеходных путей, для удобства передвижения маломобильных групп населения;

- устройство на детских площадках, площадках для отдыха взрослого населения, площадках для занятий физкультурой и беговых дорожках бесшовного синтетического ударопоглащающего покрытия для игровых площадок;
- установка оборудования детских и спортивных площадок;
- установка урн и скамеек на площадках для отдыха;
- озеленение площадок для отдыха, детских площадок и площадок для занятий физкультурой;
- посадка деревьев - клён остролистный - 32 шт.;
- посадка кустарника – спирея японская «голден карпет» - 150 шт.;
- устройство ограждения площадок для размещения контейнеров ТКО;
- устройство газонов с возможность проезда пожарной техники;
- наружное освещение территории проектируемого объекта.

Все зелёные насаждения могут быть заменены на аналогичные по своим декоративным свойствам, при необходимости с изменением количества и плотности посадки.

Для создания благоприятного микроклимата и обеспечения технологической гигиены на свободной от застройки и мощения территории: высаживается партерный газон из трав в составе: мятлик луговой и рейграс пастбищный — по 50% каждый. Для озеленения использовать грунт, подлежащий снятию с застраиваемой территории. Улучшение механического состава растительного грунта должно осуществляться введением добавок (песок, торф, известь и т.д.) при расстилке грунта путем двух-, трехкратного перемешивания грунта и добавок. Плодородие растительного грунта следует улучшить введением минеральных удобрений в верхний слой при его расстилке. Влажность грунта, используемого при благоустройстве территории, должна быть около 15% полной его влагоемкости.

з) зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон

Объект не производственного назначения. Обоснование не требуется.

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

Объект не производственного назначения. Обоснование не требуется.

к) характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций)

Объект не производственного назначения. Обоснование не требуется.

л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства

Схема планировочной организации земельного участка разработана в увязке с планировочной структурой улично-дорожной сети.

Въезд на земельный участок предусматривается с проезда между ул. Поленова и бульваром Борисовским, а также через земельные участки с КН 39:15:141717:2764 и 39:15:141717:2899 по сервитутам под проезды.

Проезды шириной 5,5 м предусмотрены к открытым автостоянкам, расположенным вдоль западной, южной границы, а также во дворе. Проектируемые проезды, твёрдые покрытия пешеходных путей, а также усиленные газоны обеспечивают подъезд пожарной техники к проектируемому зданию.

Для обеспечения возможности доступа личного состава подразделений пожарной охраны, доставки средств пожаротушения в любое помещение здания проектом предусматривается:

- подъезд пожарных автомобилей к дому №7 предусмотрен с двух продольных сторон – по проектируемому проезду, тротуарам и усиленному газону, подъезд к дому №8 предусмотрен со сторон, где возможен доступ в помещения для эвакуации и пожаротушения, - южной по проектируемому проезду и восточной с территории общего пользования.
- расстояние от внутреннего края подъезда до наружных стен здания предусмотрен в пределах 5-8 метров. (п.8.8 СП 4.13130.2013);
- подъезды обеспечивают беспрепятственное передвижение пожарных автомобилей, а также стоянку с возможностью приведения в рабочее состояние всех механизмов и выполнение действий по тушению пожара и проведению спасательных работ. (п. 8.1 СП 4.13130.2013);
- ширина проезда для пожарной техники предусмотрена не менее 4,2 метра, с учётом примыкающего к проезду тротуара. (п. 8.6, 8.7 СП 4.13130.2013);
- конструкция дорожной одежды проездов для пожарной техники рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей. (п. 8.9 СП 4.13130.2013).

Приложение 1

Согласно данным Федеральной службы государственной статистики за 2020 год, общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя в г. Калининграде, составляет 31,8 м^2.

Таблица 3

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Количество
1	Общая площадь квартир жилого дома №7 (без учёта балконов и лоджий):	м^2	4161,4
2	Общая площадь квартир жилого дома №8 (без учёта балконов и лоджий):	м^2	7764,0
3	Общая площадь квартир жилых домов (без учёта балконов и лоджий):	м^2	11925,4

Расчётное количество жителей (общая площадь квартир / 31,8 м^2/чел.) жилого дома составляет:

11925,4/ 31,8 = **375 человек**.

Расчёт размеров придомовых площадок:

Согласно действующим Правилам землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» расчёт размеров придомовых площадок производится исходя из площади квартир многоквартирных домов. На каждую тысячу квадратных метров суммарной площади всех квартир, располагаемых в многоквартирных домах, необходимо предусматривать:

1) площадки отдыха – 3 м^2
2) площадки для игр детей – 14 м^2
3) площадки для занятия физкультурой – 32 м^2
4) хозяйственные площадки – 3 м^2
5) процент озеленения – 25%
6) Обеспеченность машиноместами (м/м) предусматривается из расчета 30 м/м на 100 квартир.

Нормы расчёта приобъектных стоянок легковых автомобилей следует принимать в соответствии с действующими техническими регламентами и нормативами градостроительного проектирования. Норма обеспеченности машиномест предусматривается из расчёта 30 м/м на 100 работающих).

1. **Нормативная площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста** (на каждую 1000 м^2 суммарной площади квартир – 14 м^2 площадок для игр детей) составляет:

11925,4/1000*14 = 167,0 м^2

2. **Нормативная площадка для занятий физкультурой** (на каждую 1000 м^2 суммарной площади квартир – 32 м^2 спортивных площадок) составляет:

11925,4/1000*32 = 381,6 м^2

3. **Нормативная площадка для отдыха взрослого населения** (на каждую 1000 м^2 суммарной площади квартир – 3 м^2) составляет:

11925,4/1000*3 = 35,8 м^2

4. **Нормативная площадка для хозяйственных нужд** (на каждую 1000 м^2 суммарной площади квартир – 3 м^2) составляет:

11925,4/1000*3 = 35,8 м^2

5. Расчет процента озеленения:

Для многоэтажной жилой застройки нормативный процент озеленения составляет не менее 25%.

Проектный процент озеленения = 2237/89,49 = 25,0 % от площади земельного участка.

6. Расчёт обеспеченности машиноместами:

а. Для жильцов дома (обеспеченность машиноместами (м/м) предусматривается из расчета 30 м/м на 100 квартир).

Проектное количество квартир в домах – **227** квартир, в том числе:

Дом 7 – **81** квартир,

Дом 8 – **146** квартир.

Нормативное количество машиномест составляет: 227/100 х 30 = **68** м/м, в т.ч.:

б. Для офисов (согласно, ПЗиЗ ГО «Город Калининград» обеспеченность приобъектными стоянками для встроено-пристроенных помещений необходимо принимать в соответствии с действующими техническими регламентами и нормативами градостроительного проектирования. Норма обеспеченности машиномест предусматривается из расчёта 30 м/м на 100 работающих).

Расчётное количество работающих во встроенных офисных помещениях дома – 20 чел.

Количество машиномест для офисов составляет: 20/100 х 30 = 6 м/м

в. Для людей с инвалидностью в т.ч. с креслами колясками 10% и 5% от общего числа машиномест, соответственно, составляет:

10% для людей с инвалидностью – 8 м/м,

г. в т.ч. 5% для людей на кресле-коляске – 4 м/м.

Нормативные и проектные показатели элементов благоустройства

Таблица 4

№ п/п	Наименование показателей	Ед. Изм.	Норма	Проект
1	Площадка для игр детей	м^2	167,0	**375,0**
2	Площадка для занятий физкультурой, беговая дорожка	м^2	381,6	**405,0**
3	Площадка для отдыха взрослого населения	м^2	35,8	**71,0**
4	Площадка для хозяйственных нужд	м^2	35,8	**36,0**
5	Процент озеленения	%	25,0	**25,0**
6	Обеспеченность машиноместами, всего	м/м	74	**74**
6а	Для жильцов дома	м/м	68	**68**
6б	Для работников офисов	м/м	6	**6**
6в	из них для людей с инвалидностью	м/м	8	**8**
6г	в т.ч. на кресле-коляске	м/м	4	**4**

Расчёт накопления твёрдых коммунальных отходов

Расчёт объёмов накопления твёрдых коммунальных отходов выполнен с учётом требований Приказа Министерства природных ресурсов и экологии Калининградской области от 14.05.2018 № 218 «Об установлении нормативов накопления твердых коммунальных отходов на территории Калининградской области», для ГО «Город Калининград», составляет:

Из расчёта на 1 жителя - 2,0 м³/год

2,0 х 375 = 752 м³/год.

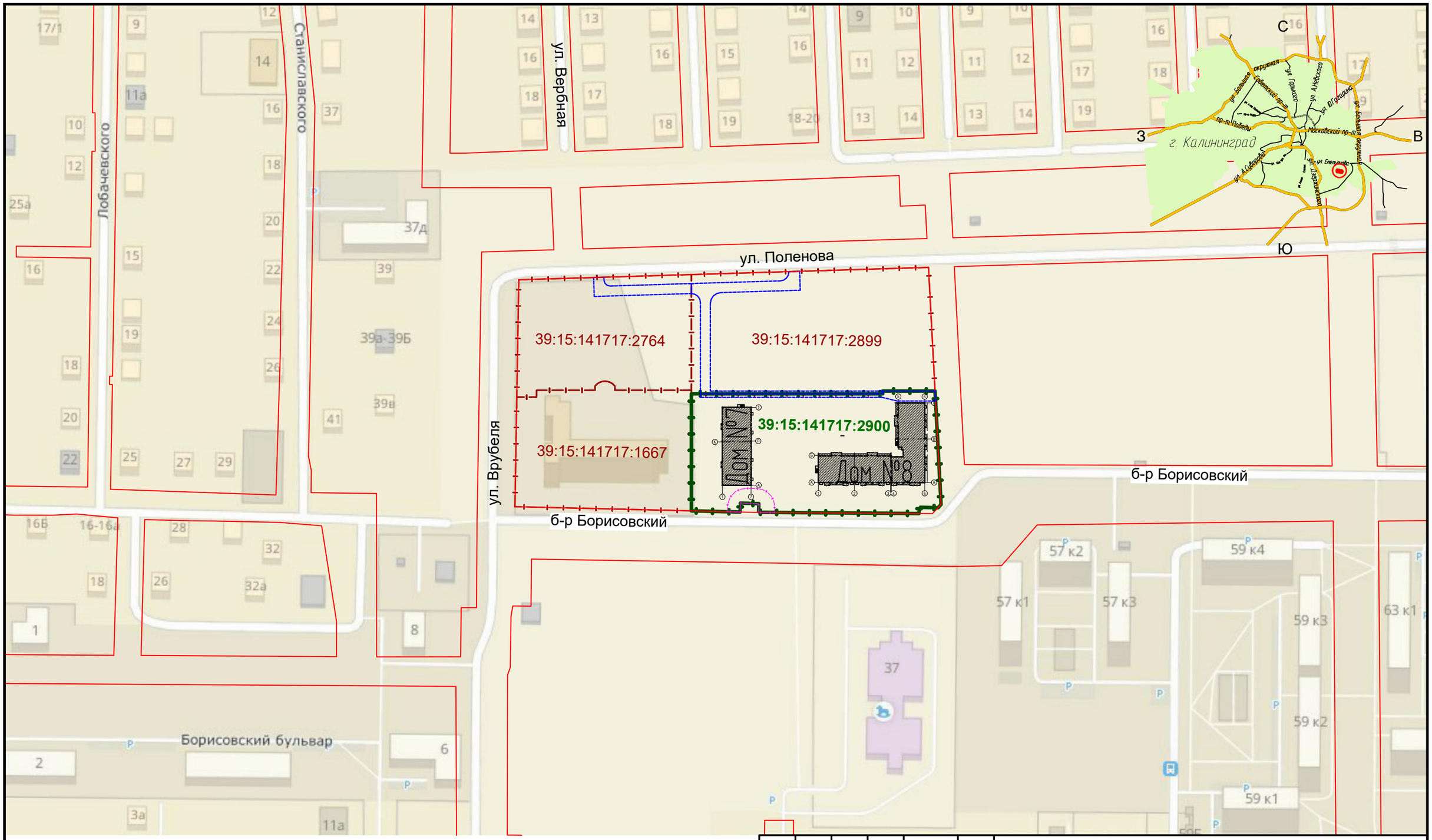
В день на 375 человек приходится: 750/365 = 2,1 м³/д.

Проектом предусматривается:

3 (три) евроконтейнера объёмом 1100 литров, (габаритные размеры 980х1370х1218) на площадке для контейнера ТКО.

Площадка для мусорного контейнера располагается не ближе 20 м от окон и входов в здание, а пешеходная доступность не превышает 100 м, что соответствует нормативным требованиям.

Контейнеры устанавливаются эксплуатирующей организацией после ввода объекта в эксплуатацию.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Красные линии

Граница участка застройки (земельный участок с кадастровым номером 39:15:142025:2900)

Границы смежных земельных участков

Проектируемый объект капитального строительства

Сервитуты под проезды на смежных земельных участках

Зоны с особими условиями использования территорий, согласно ГПЗУ:

Для прохода (проезда)

Охранная зона нежилого здания (39:15-6.8440)

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП		Иванов			08.2022
Разработал		Иванов			08.2022

02-2021 ПЗУ

Многоквартирные жилые дома по адресу:
Калининградская область, г.Калининград, ул.Левитана по ГП №7, №8

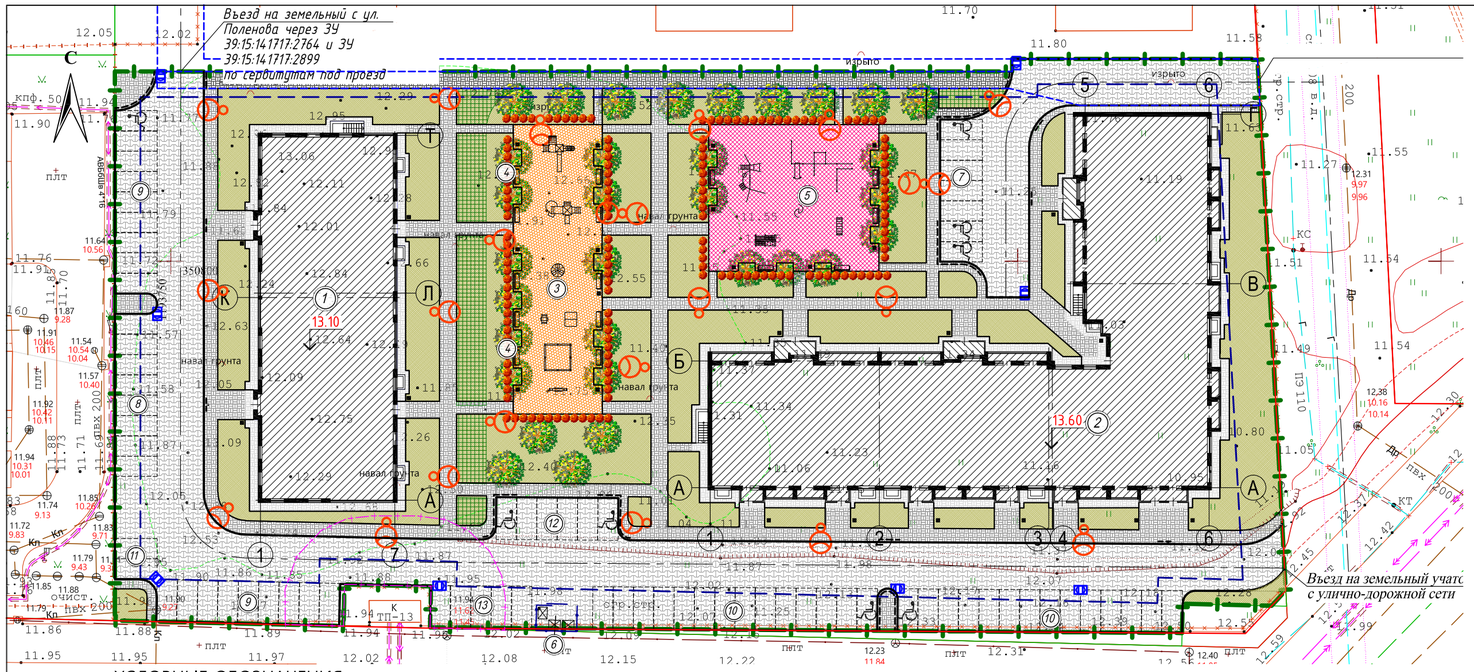
Схема планировочной организации земельного участка

Стадия	Лист	Листов
П	13	

Ситуационный план.
М 1:2000

Проектная мастерская ООО "Гринберг"
Калининград, Липовая аллея 2
тел./факс.: 8 (4012) 50-49-60
gbergpro@gmail.com
www.gberg.pro
Гринберг

Формат А3



ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество: зданий	Количество квартир: здания	Количество квартир: всего	Площадь, м²: застройки: здания	Площадь, м²: застройки: всего	Площадь, м²: общая нормируемая: здания	Площадь, м²: общая нормируемая: всего	Строительный объем, м³: здания	Строительный объем, м³: всего
1	Дом №7	9	1		81		734.0				
2	Дом №8	9	1		146		1527.0				
3	Детская площадка		1								
4	Площадка для отдыха взрослых		1								
5	Площадка для занятия физкультурой		1								
6	Хозплощадка (для контейнеров ТКО)		1								
7	Парковка на 7 м/м		1								
8	Парковка на 8 м/м		1								
9	Парковка на 9 м/м		2								
10	Парковка на 14 м/м		2								
11	Парковка на 2 м/м		1								
12	Парковка на 6 м/м		1								
13	Парковка на 5 м/м		1								

ВЕДОМОСТЬ МАЛЫХ АРХИТЕКТУРНЫХ ФОРМ И ПЕРЕНОСНЫХ ИЗДЕЛИЙ

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол.	Примечание
1		Урна	28	арт. 001311
2		Диван (скамья со спинкой)	15	арт. 002205
3		Качалка на пружине	1	арт. 004172
4		Качалка-балансир	1	арт. 004105
5		Домик-беседка	1	арт. 004302
6		Песочница	1	арт. 004241
7		Карусель	1	арт. 004192
8		Детский игровой комплекс	1	арт. 005438
9		Детский игровой комплекс	1	арт. 005302
10		Детский спортивный комплекс	1	арт. 006174
11		Спираль вертикальная	1	арт. 006723
12		Лиана (длина 2м)	1	арт. 006730
13		Детский спортивный комплекс	1	арт. 006401
14		Спортивный комплекс	1	арт. 006456
15		Мусорный евроконтейнер с крышкой на 1100 литров	3	

ВЕДОМОСТЬ ЭЛЕМЕНТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ

Обозначение	Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Возраст, лет	Кол.	Примечание
	С	Спирея японская "Голден карпет"	2-3	150	
	К	Клён остролистный "Глобозум"	10-12	32	общая высота – 3,0 м, высота штамба – 1,8 м, диаметр кроны – 0,7 м, диаметр ствола на высоте 1,3 м – 3,0 см, размеры земляного кома 0,6 – 0,6, диаметра, высота кома 0,5
		Газон партерный, в т.ч. с возможностью проезда пожарной техники	кв. м.	2237.0	мятлик луговой 50%, райграс пастбищный 50%

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Газон / Газон с возможностью проезда пожарной техники проектируемый

Зоны с особими условиями использования территорий, согласно ГПЗУ:

КОНСТРУКЦИИ ПОКРЫТИЙ

Тип 1
- 80 Вибропрессованная бетонная плитка — ГОСТ 17608-2017
- 60 Монтажный слой цементно-песчанной смеси 1:10 — ГОСТ 23558-94
- 240 Щебеночная смесь С5 из гранитных пород — ГОСТ 25607-2009
- 300 Песок средней крупности с Кф> 3м/сут. — ГОСТ 32824-2014
- Утрамбованный грунт планировки территории (насыпь по профилю)

Тип 2
- 80 Вибропрессованная бетонная плитка — ГОСТ 17608-2017
- 60 Цементно-песчанная смесь — ГОСТ 23558-94
- 150 Щебёночно-песчаная смесь С-5 ГОСТ 25607-2009 — ГОСТ 25607-2009
- 150 Песок средний по ГОСТ 8736-93 с Кф> 3м/сут — ГОСТ 8736-2014
- Уплотнённый грунт основания

Тип 3
- 60 Бетонная плитка — ГОСТ 17608-2017
- 50 Цементно-песчанная смесь — ГОСТ 23558-94
- 200 Песок средней крупности — ГОСТ 8736-2014
- Утрамбованный грунт планировки территории (насыпь по профилю)

Тип 4
- 60 Бетонная плитка с заполнением цементно-песчаной смесью — ГОСТ 17608-2017
- 40 Цементно-песчанная смесь — ГОСТ 23558-94
- 100-150 ПГС — ГОСТ 26633-2015
- 50 Песок крупный — ГОСТ 8736-2014
- Плёнка ПВХ — ГОСТ 25250-88
- Уплотнённый грунт обратной засыпки

Тип 5
- 40 Бесшовное синтетическое ударопоглащающее покрытие для игровых площадок — ГОСТ Р 70177-2013
- 50 Гранитный отсев фракции 5-10 мм — ГОСТ 8267-93
- 150 Щебень М600 фракции 20-40 с расклинцовкой — ГОСТ 8267-93
- 150 Песок средней крупности — ГОСТ 8736-2014
- Утрамбованный грунт планировки территории

Тип 6
- 100 Плодородный грунт — ГОСТ Р 53381-2009
- 300 Щебень М600 фракции 20-40 с расклинцовкой — ГОСТ 8267-93
- Утрамбованный грунт планировки территории (насыпь по профилю)

Примечание:
1. Условные границы площадок для отдыха, спортивных и детских площадок смотреть на жилом плане.
2. Расчёт размеров придомовых площадок, расчёт обеспеченности машино-местами, расчёт накопления коммунальных отходов смотреть в Приложении 1 текстовой части.
3. Топографическая съёмка выполнена в составе инженерно-геодезического отчёта, выполненного МП «Гороцкой центр геодезии» 10.01.2022 г.
4. В ведомости малых архитектурных форм артикул, в графе 'Примечание', соответствует каталогу фирмы "КСИЛ";
5. Все оборудование может быть заменено на аналогичное при наличии гигиенических сертификатов и сертификатов качества.
6. Все зелёные насаждения могут быть заменены на аналогичные по своим декоративным свойствам, при необходимости с изменением количества и плотности посадки.

ВЕДОМОСТЬ ТРОТУАРОВ, ДОРОЖЕК И ПЛОЩАДОК

Обозначение	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м²	Примечание
	Покрытие проездов, автостоянок из бетонной брусчатки	1	2298.0	
	Бортовой камень БР 100.30.15 (ГОСТ 6665-91)		546.0 пг.м.	
	Покрытие тротуаров с возможностью проезда из бетонной брусчатки	2	202.0	
	Покрытие тротуаров, площадок из тротуарной брусчатки	3	950.0	
	Покрытие отмостки из тротуарной брусчатки	4	332.0	
	Бортовой камень БР 100.20.8 (ГОСТ 6665-91)		1463.0 пг.м.	
	Покрытие игровых и спортивных площадок	5	669.0	
	Газон с возможностью проезда пожарной техники	6	184.0	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП		Иванов			.12.2022
Разработал		Иванов			.12.2022

02-2021 ПЗУ

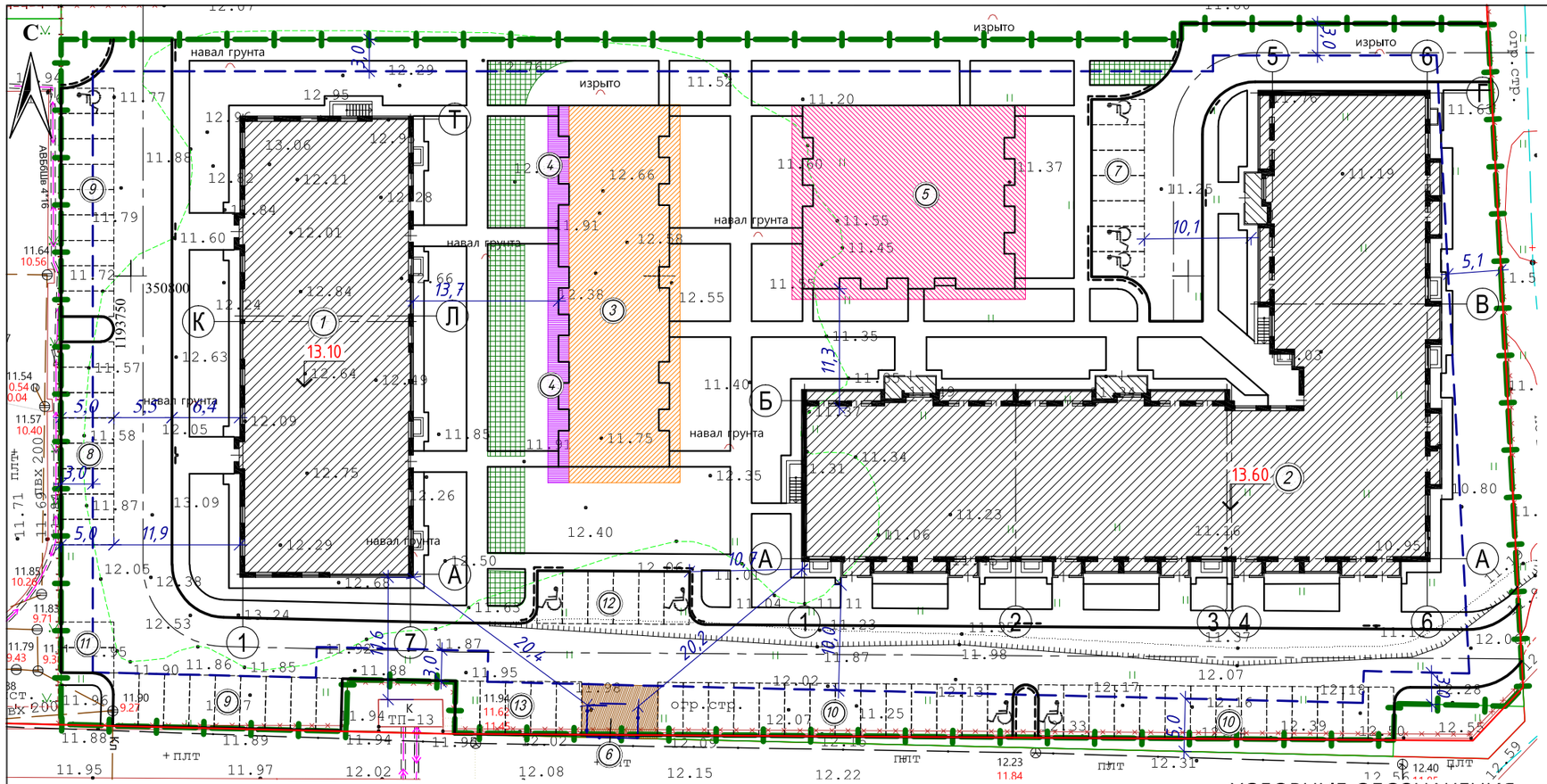
Многоквартирные жилые дома по адресу: Калининградская область, г.Калининград, ул.Левитана п ГП №7, №8

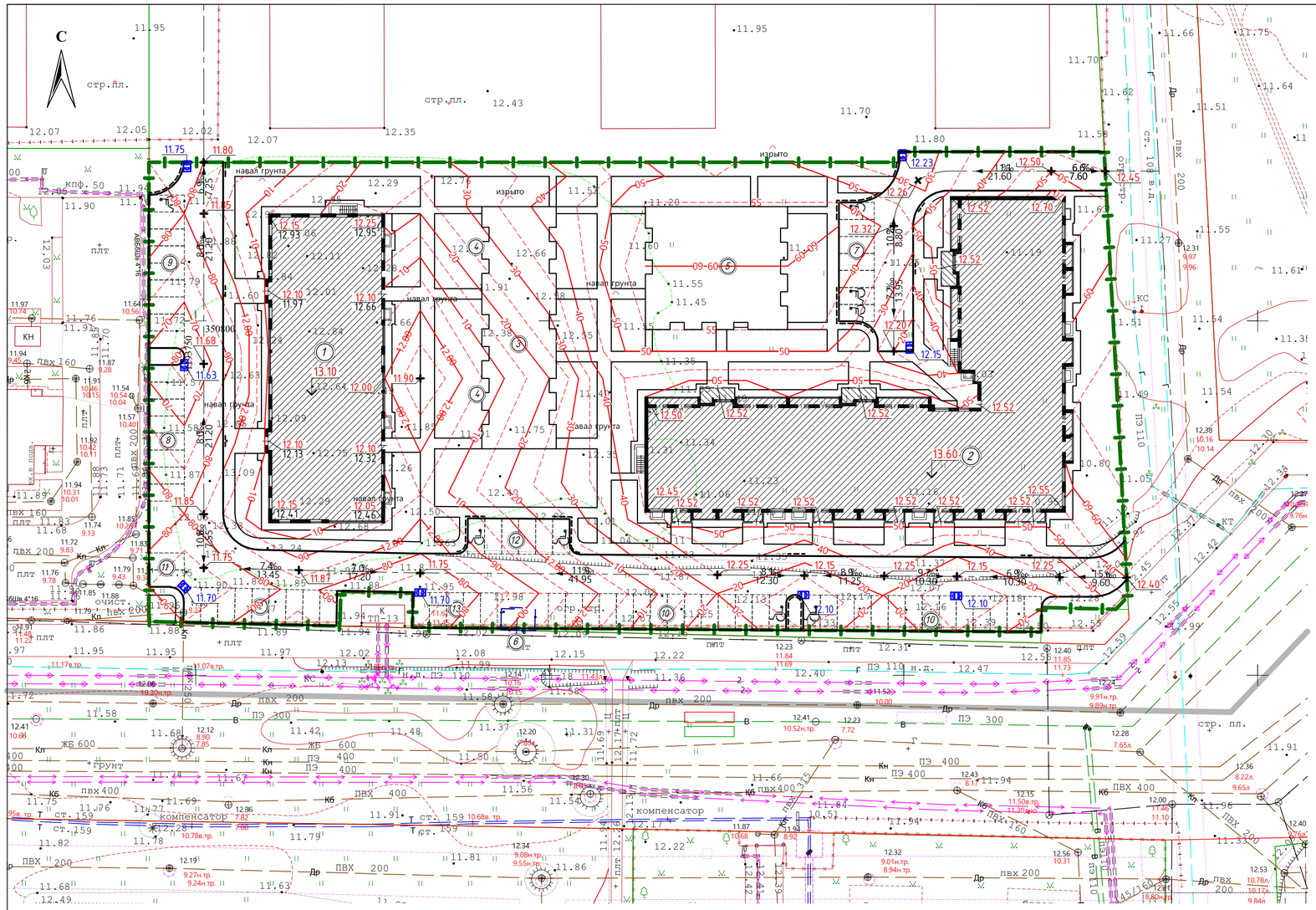
Схема планировочной организации земельного участка

Стадия	Лист	Листов
П	14	

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500

Проектная мастерская ООО "Гринберг"
Калининград, Липовая аллея 2
тел./факс.: 8 (4012) 50-49-60
gbergpro@gmail.com
www.gberg.pro
Гринберг


С
навал грунта
изрыто
13.10
13.60
ТП-13
+ПЛТ
ПЛТ
ПНТ
ПЛТ
ПЛТ
ПЛ

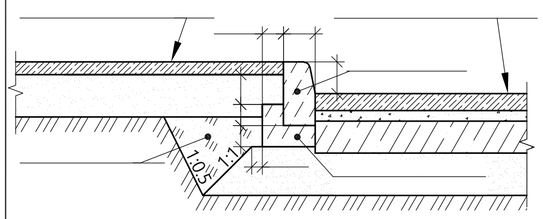


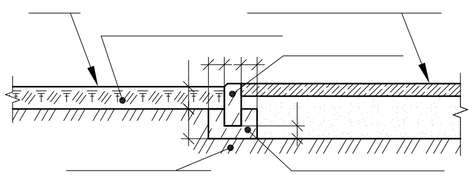
ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

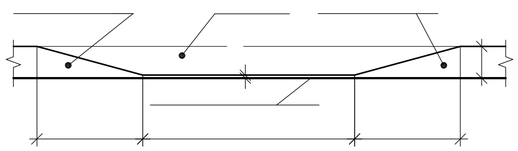
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество: зданий	Количество квартир: здания	Количество квартир: всего	Площадь, м²: застройки: здания	Площадь, м²: застройки: всего	Площадь, м²: общая нормируемая: здания	Площадь, м²: общая нормируемая: всего	Строительный объем, м³: здания	Строительный объем, м³: всего
1	Дом №7	9	1		81		734.0				
2	Дом №8	9	1		146		1527.0				
3	Детская площадка		1								
4	Площадка для отдыха взрослых		1								
5	Площадка для занятия физкультурой		1								
6	Хозплощадка (для контейнеров ТКО)		1								
7	Парковка на 7 м/м		1								
8	Парковка на 8 м/м		1								
9	Парковка на 9 м/м		2								
10	Парковка на 14 м/м		2								
11	Парковка на 2 м/м		1								
12	Парковка на 6 м/м		1								
13	Парковка на 5 м/м		1								

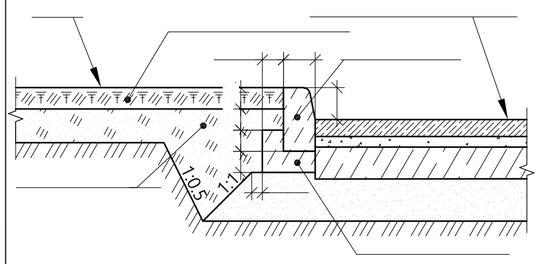
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

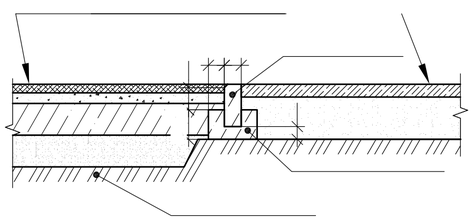
- Отметка нуля здания
- Отметки перелома продольного профиля ~~проезда~~
- Отметки
- Направление продольного уклона проектируемого проезда
- Горизонталь проектная, кратная 0.1 м
- Горизонталь проектная, кратная 0.05 м
- Проектная отметка дождеприёмной решётки
- Дождеприёмный колодец



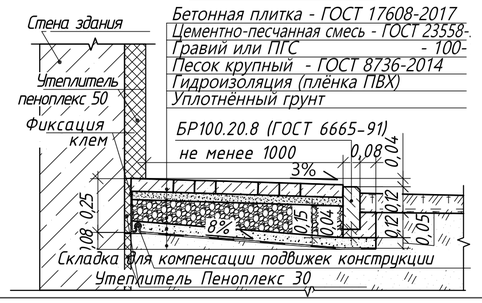






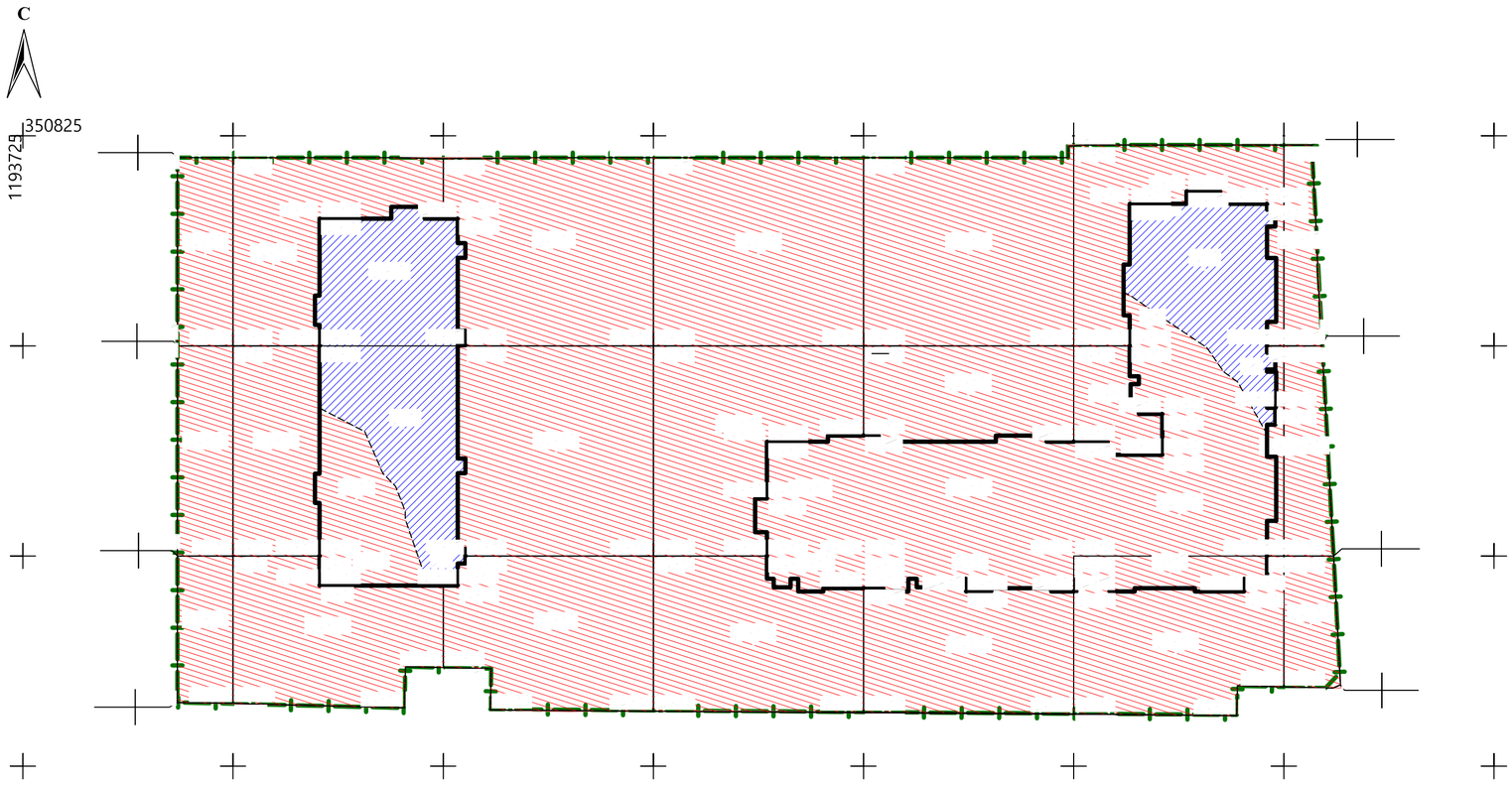


Конструкция отмостки



Примечание:
1. Система высот Балтийская;
2. Вертикальную разбивку здания и благоустраиваемой территории вести от ближайшего репера;
3. За относительную отметку 0.000 взята отметка пола жилого этажа проектируемых зданий, что соответствует абсолютным отметкам 13.10, 13.60;
4. Тротуары выполнить выше проектных отметок проезжей части на 0.15 м;
5. Пандус бордюрный выполнить согласно виду "А"

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	02-2021			ПЗУ
						Многоквартирные жилые дома по адресу: Калининградская область, г.Калининград, ул.Левитана по ГП №7, №8			
ГИП		Иванов			2.2022	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Иванов			2.2022		П	16	
						План организации рельефа. М 1:500	Проектная мастерская ООО "Гринберг" Калининград, Липовая аллея 2 тел./факс.: 8 (4012) 50-49-60 gbergpro@gmail.com www.gberg.pro		Гринберг



ВЕДОМОСТЬ ОБЪЁМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС

Наименование грунта	Количество, м³				Приме-чание
	В границах участка		В границах благоустройства		
	Насыпь (+)	Выемка (-)	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	12669.6	0.0			
а) Грунт планировки по картограмме	11034.0	0.0			
б) Плодородный грунт, срезаемый,					
по площадям насыпи и выемки	1635.6	0.0			
2. Вытесненный грунт,					
в т.ч. при устройстве:		2499.5			
а) подземных частей зданий (сооружений)		317.0*			
б) автодорожных покрытий		1956.2			
в) ж.д. путей		0.0			
г) подземных сетей		0.0			
д) водоотводных сооружений		0.0			
е) плодородной почвы на участках					
озеленения		226.3			
3. Грунт для устройства земляного					
полотна автодорог		0.0			
4. Грунт для устройства земляного					
полотна ж.д. путей		0.0			
5. Грунт для устройства высоких полов	549.0**				
зданий и обволований сооружений		0.0			
6. Поправка на уплотнение	1321.9				10.0%
Всего пригодного (неплодородного) грунта	14540.5	2499.5			
7. Недостаток пригодного грунта	0.0	12041.0			
8. Грунт, подлежащий удалению	9130.0	9130.0			
9. Плодородный грунт всего, в т.ч.:		1635.6			
а) необходимый для озеленения территории	226.3				
б) избыток плодородного грунта	1409.3	0.0			
10. Итого перерабатываемого грунта	25306.1	25306.1			

Площадь растительного грунта, в т.ч.:	5452 м²
насыпь	5452 м²
выемка	0 м²
Мощность плодородного слоя (согласно отчёту инженерно-геологических изысканий):	0,3 м

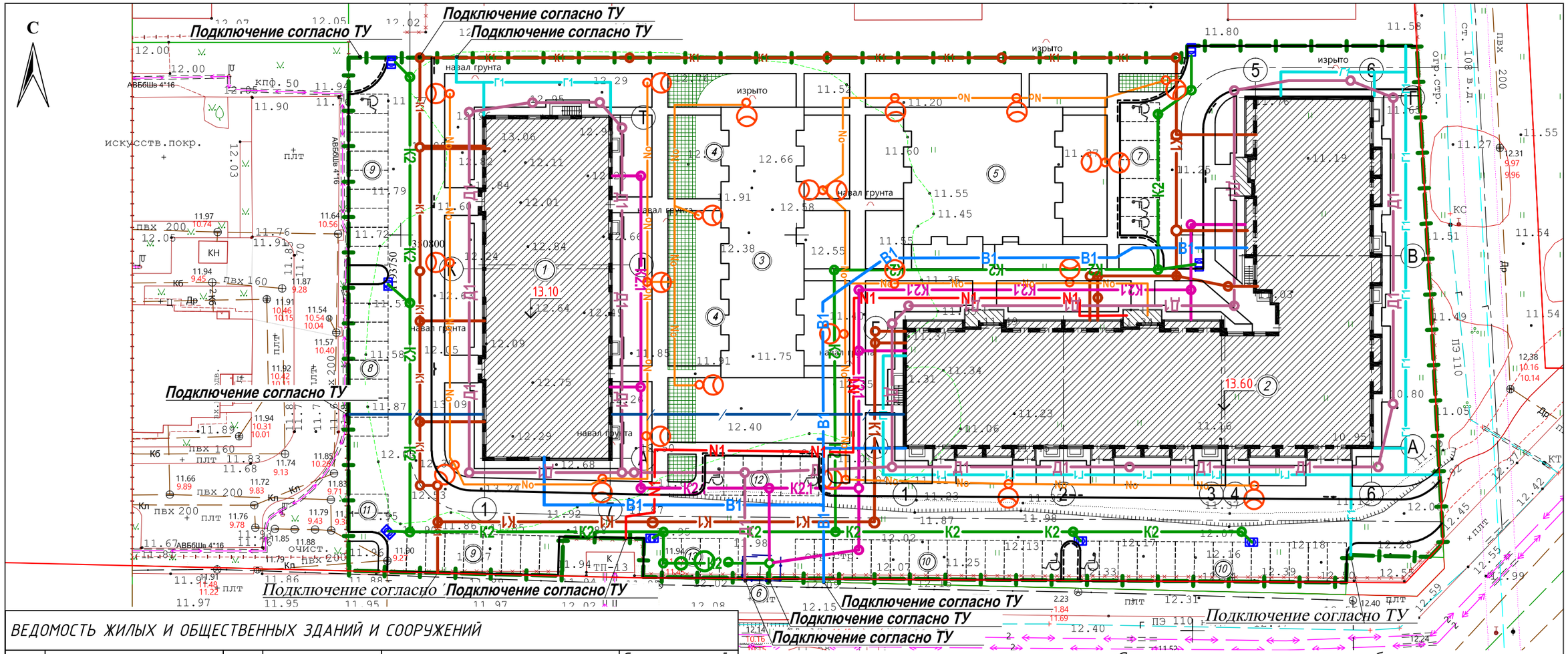
*Объема грунта подлежащего выемке из таблицы "Объём грунта под устройство подземных частей зданий";
** Объём грунта подсыпки под фундамент от отметок выемки непригодного грунта (из таблицы "Объём грунта под устройство подземных частей зданий").

Примечание:

1. Разбивку сетки картограммы производить в системе координат МСК-39 с размерами квадратов 25х25м;
2. В объем в квадрате включены:
а) объем конструкции проектируемых дорожных одежд;
б) объем подсыпаемого плодородного грунта под проектируемое озеленение;
в) объем существующего растительного грунта.
3. Расчет картограммы выполнен методом триангуляции;
4. Картограмма выполнена с учётом удаления насыпного грунта (непригодного для устройства оснований под фундаменты зданий и конструкций покрытий проездов, площадок). Исходными (чёрными) отметками приняты уровни земли после удаления непригодного грунта.
5. В картограмме рассчитаны объёмы выемки и насыпи до отметок низа основания под фундаменты зданий с учётом удаления, непригодного для их устройства, грунта.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Контуры проектируемых многоквартирных домов



ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м²				Строительный объем, м³	
			зданий	квартир		застройки		общая нормируемая			
				здания	всего	здания	всего	здания	всего	здания	всего
1	Дом №7	9	1		81		734.0				
2	Дом №8	9	1		146		1527.0				
3	Детская площадка		1								
4	Площадка для отдыха взрослых		1								
5	Площадка для занятия спортом		1								
6	Хозплощадка: (для контейнеров ТКО)		1								
7	Парковка на 7 м/м		1								
8	Парковка на 8 м/м		1								
9	Парковка на 9 м/м		2								
10	Парковка на 14 м/м		2								
11	Парковка на 2 м/м		1								
12	Парковка на 6 м/м		1								
13	Парковка на 5 м/м		1								

Сети инженерно-технического обеспечения:

- В1 — Проектируемый водопровод хозяйственно-питьевой, пр
- Проектируемый пожарный гидрант
- К1 — Проектируемые сети бытовой канализации
- К2 — Проектируемые сети дождевой канализации
- Проектируемая кабельная канализация сетей связи
- Д1 — Проектируемые сети дренажной сети
- Г1 — Проектируемый газопровод низкого давления
- N1 — Проектируемые электрокабели низкого напряжения
- No — Проектируемая сеть наружного освещения
- Проектируемые опоры наружного освещения

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП		Иванов			2.2022
Разработал		Иванов			2.2022

02-2021 ПЗУ

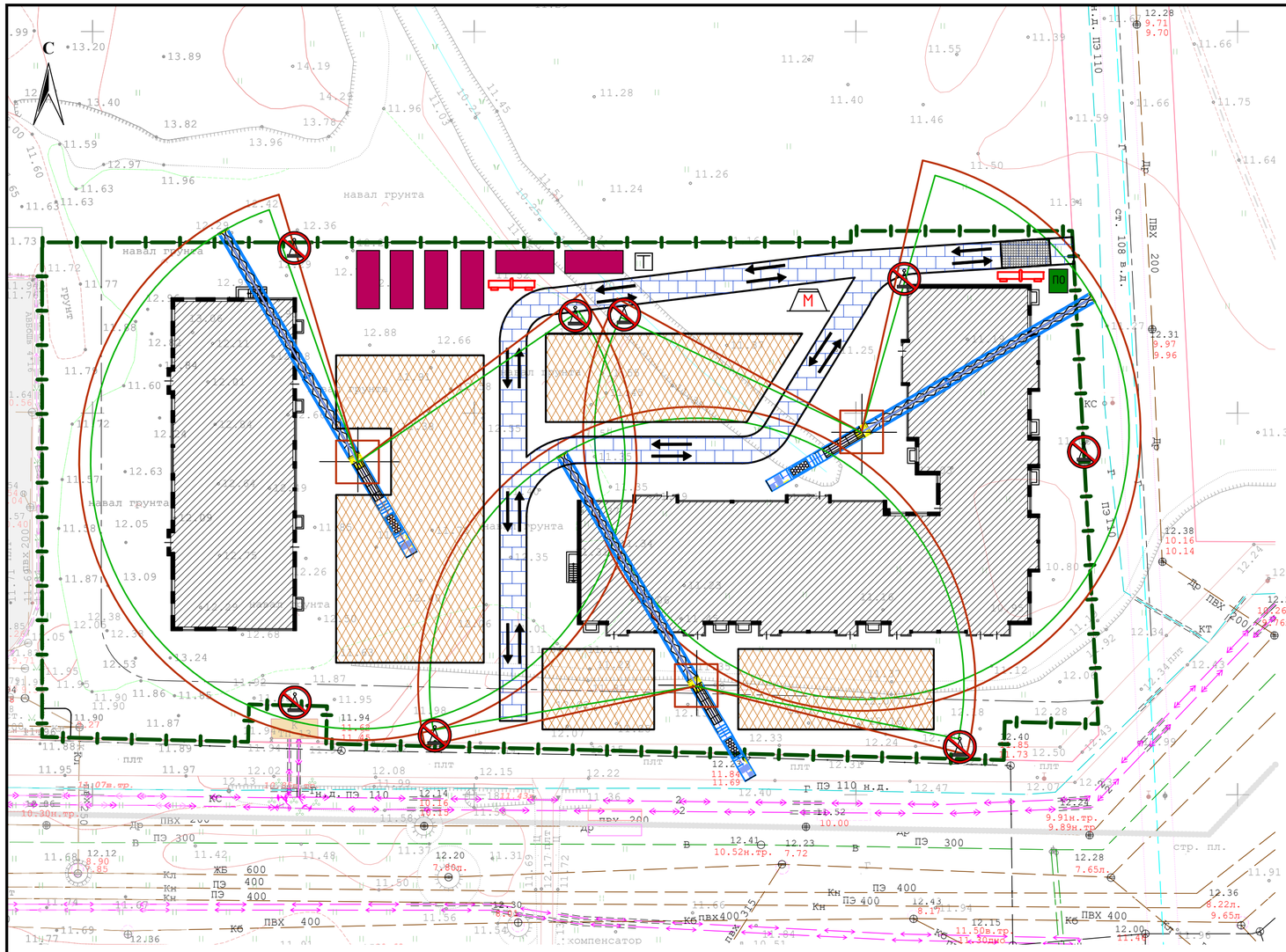
Многоквартирные жилые дома по адресу: Калининградская область, г.Калининград, ул.Левитана по ГП №7, №8

Схема планировочной организации земельного участка

Стадия	Лист	Листов
П	18	

Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения. М 1:500

Проектная мастерская ООО "Гринберг"
Калининград, Липовая аллея 2
тел./факс.: 8 (4012) 50-49-60
gbergpro@gmail.com
www.gberg.pro
Гринберг



Требования пожарной безопасности

1. Бытовые помещения должны устанавливаться в зоне не препятствующей строительству.
2. Расстояние между бытовыми помещениями не менее 1 метра.
3. Проезд для пожарных машин со стороны ул Поленова..
4. Забор устанавливать от дороги не ближе 1,5 метра.
5. У въезда на стройплощадку необходимо установить (вывесить) планы в соответствии с ГОСТ 12.1.114-82 с нанесенными строящимися и временными зданиями, местонахождением средств пожаротушения, знаками пожарной безопасности .
6. Бытовые помещения должны быть оснащены щитом пожаротушения. В бытовом городке установить указатель - места расположения пожарного щита.

Указания к производству работ

1. Нахождение людей и техники, не задействованных при производстве строительно-монтажных работ в опасной зоне от работы крана, ЗАПРЕЩЕНО.
2. Пронос грузов над бытовым городком ЗАПРЕЩЕН.
3. Перемещение длинномерных грузов необходимо производить параллельно границе опасной зоны, с удержанием от случайного разворота с помощью веревочных канатов-оттяжек. Во время перемещения грузов рабочие должны находиться за пределами опасной зоны.
4. Машинист крана должен иметь квалификационную группу по технике безопасности не ниже II.
5. Осмотр грузозахватных приспособлений крана должен производиться ежедневно.
6. Перед пуском крана, машинист должен подать сигнал предупреждения.
7. Перемещаемые краном строительные конструкции и изделия,стропить с применением грузозахватных приспособлений, указанных в данном ППРк.
8. Подход рабочих к грузам для заводки их на рабочее место разрешается после того, как груз будет располагаться на высоте 20 см над поверхностью места монтажа.
9. Работа на стройплощадке без защитной каски ЗАПРЕЩЕНА!
10. Монтаж и демонтаж крана выполнять в соответствии с его паспортом, технической документацией, рекомендациями завода-изготовителя крана.

ОПАСНАЯ ЗОНА

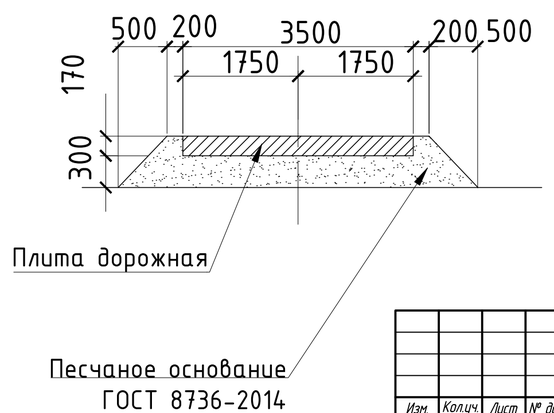
1. При работе башенного крана со стрелой 32 метра на строительной площадке образуется зона опасная для нахождения людей Rb+7м. Опасная зона от здания 5 метров. По линиям принудительного ограничения зоны обслуживания краном устанавливаются со стороны перемещения по линии принуждения устанавливаются предупреждающие знаки номер 1 W01. Знаки по технике безопасности изготавливаются согласно ГОСТ 12.4.026-2001 и устанавливаются лицевой стороной к крановщику. КРАНОВЩИК ОБЯЗАН: Не доведя груз на 1 м до предупреждающего знака номер 1 W09, снизить скорость перемещения груза до минимальной, и далее перемещать груз на этой скорости короткими, поворотными включениями до линии ограничения действия (до линии запрещающего знака номер 2 P21) смотри лист ППР-9. Знаки устанавливаются из расчета возможности крановщика видеть границы зон обслуживания, но не менее 2-х знаков каждого типа на один луч угла ограниченной зоны. Знаки устанавливаются в данном случае на перекрытии возводимого этажа. Знаки должны быть видны в темное время суток.

ОБОЗНАЧЕНИЕ	НАИМЕНОВАНИЕ	ОБОЗНАЧЕНИЕ	НАИМЕНОВАНИЕ
	Временное ограждение забором из профлиста h-2м (338.5м.п.)		Направление движения транспорта
	Граница участка		Фонарь освещения
	Бытовое помещение	М	Мусорный контейнер для бытовых отходов
ПО	Пост охраны		Временные дорожные покрытия
Т	Туалет/био		Площадка для складирования стройматериалов
	Пожарный щит		Тротуар
	Стоянка крана		Площадка для очистки колес автотранспорта

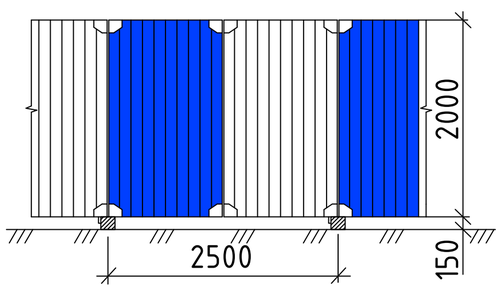
— Р.З.— Рабочая зона крана

— О.З.— Опасная зона работы крана

Схема устройства заезда



Ограждение строительной площадки без защитного козырька



Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП		Иванов			10.2021
Разработал		Иванов			10.2021

02-2021 ПЗУ

Многоквартирные жилые дома по адресу: Калининградская область, г.Калининград, ул.Левитана по ГП №7, №8

Схема планировочной организации земельного участка

Стадия	Лист	Листов
П	19	

Схема движения транспортных средств на строительной площадке. М 1:500

Проектная мастерская ООО "Гринберг"
Калининград, Липовая аллея 2
тел./факс.: 8 (4012) 50-49-60
gbergpro@gmail.com
www.gberg.pro
Гринберг