

ООО "ДИВЕК-Проект"

**СРО "МЕЖРЕГИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ОРГАНИЗАЦИЙ
АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ"**

Свидетельство № 112390253-02

**Многоквартирный дом с подземной автостоянкой по
Советскому проспекту,50 в г.Калининграде**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного
участка"**

242-2021-ПЗУ

Том 2

2021г.

ООО "ДИВЕК-Проект"

СРО "МЕЖРЕГИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ОРГАНИЗАЦИЙ
АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ"

Свидетельство № 112390253-02

**Многоквартирный дом с подземной автостоянкой по
Советскому проспекту, 50 в г.Калининграде**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного
участка"**

242-2021-ПЗУ

Том 2

Генеральный директор:
Главный инженер проекта:

/



/ Шуршина Н.В.
Малицкий

2021г.

Содержание раздела 2

Обозначение	Наименование	Примечание
242-2021-СП	Состав проекта	
242-2021-ПЗУ-С	Содержание раздела 2	2, 3
242-2021-ПЗУ-ПЗ	1. Текстовая часть	4
	а) Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.	5
	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.	6
	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 его не устанавливается градостроительный регламент)	6
	г) Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.	7
	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	7
	е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой.	7
	ж) Описание решений по благоустройству территории.	8
	з) Зонирование территории – для объектов производственного назначения	8
	и) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения;	

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подпись	Дата
	4				
Исполнитель	Ушакова				1221
Н/контроль	Иванов				1221
ГИП	Малицкий				1221

242-2021-ПЗУ-С

Содержание раздела 2	Стадия	Лист	Листов
	П	1	
ООО «ДИВЕК-Проект»			

Обозначение	Наименование	Примечание
	к) Характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения;	8
	л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства - для объектов непромышленного назначения.	8
242-2021-ПЗУ	2. Графическая часть.	9
	Ситуационная схема	10
	Схема планировочной организации земельного участка	11
	План организации рельефа	12
	План земляных масс	13
	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения	14
	План благоустройства	15
	Схема движения транспорта на строительной площадке. 1 этап строительства	16
	Схема движения транспорта на строительной площадке. 2 этап строительства	17
	Схема движения транспорта на строительной площадке. 3 этап строительства	18
	Схема движения транспорта на строительной площадке. 4 этап строительства	19

1. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

Взам. инв. №							242-2021-ПЗУ-ПЗ			
	Подпись и дата									
Инв. № подл.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
		ч						П	1	
	Исполнитель	Ушакова						ООО «ДИВЕК-Проект»		
	Н/контроль	Иванов								
	ГИП	Малицкий								

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

ОБЩИЕ ДАННЫЕ

Раздел «Схема планировочной организации земельного участка» выполнен на основании:

- технического задания;
 - градостроительного плана земельного участка № РФ 39-2-01-0-00-2022-1032/П от 29.03.2022г.
 - технического отчета по результатам инженерно-геодезических изысканий.
- Топографический план земельного участка М1:500;
- технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий
 - раздела «Архитектурные решения».

При разработке раздела учтены требования следующих нормативных документов:

1. Постановление о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию № 87 от 16 февраля 2008г.
- 2 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализованная редакция СНиП 2.07.01-89*;
3. СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения»
4. СП 59. 13130.2009 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»
5. ГОСТ 21.508-93 «Правила выполнения рабочей документации генеральных планов»;
6. НТД АД.01-01 «Проезжая часть и конструкции покрытий улиц и дорог в городах и сельских населенных пунктах Калининградской области»;

Изм.	Кол.у	Лист	№док.	Подпись	Дата

242-2021-ПЗУ-ПЗ

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

Проектная документация раздела «Схема планировочной организации земельного участка» выполнена в соответствии со СП 42.13330.2016 и Градостроительным планом земельного участка.

Проектной документацией предусматривается строительство многоквартирного дома, представляющего собой единое сооружение, состоящее из пяти надземных 8-9-10-ти этажных частей жилых корпусов № 1-5, объединенных подземной автостоянкой .

«Многоквартирный дом с подземной автостоянкой по Советскому проспекту, 50 в г. Калининграде.» - далее «объект», располагается в пределах допустимого размещения зданий, строений, сооружений, указанных на чертеже ГПЗУ.

Участок расположен в северо-западной части города Калининграда.

Земельный участок граничит:

- с севера – ул.Памяти павших в Афганистане, многоэтажные жилые дома;
- с востока – ул.Нарвская, многоэтажные жилые дома;
- с юга – территория школы №43;
- с запада – Советский проспект.

Проектируемый объект – размещается на участке под кадастровым номером 39:15:121605:369, принадлежащему застройщику АО СЗ «АКФЕН» на основании договора Аренды земельного участка от 19.04.2021г номер государственной регистрации №39:15:121605:369-39/021/2019-25.

На участок оформлен Градостроительный план земельного участка (далее ГПЗУ) РФ-39-2-01-0-00-2022-1032/П от 29.03.2022г.

Современное состояние участка – частично застроенная территория малоэтажными нежилыми конструкциями административного и производственного назначения. На участке присутствует травянистая растительность, кустарники и высокоствольные деревья.

В соответствии с утвержденным Генеральным планом Города Калининграда, земельный участок застройки расположен в территориальной зоне:

Ж1 – «Зона застройки многоэтажными жилыми домами» .

В связи с размещением участка в зоне – Ж1, решения проекта соответствует основным видам разрешенного использования земельного участка, (код 2.6 – Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)) – Многоэтажный многоквартирный дом.

В ходе подготовки строительной площадки в 2018-19 году выполнен снос одиннадцати нежилых зданий и строений производственного назначения (КН 39:15:121605:55, 39:15:121605:56, 39:15:121605:58, 39:15:121605:61, 39:15:121605:63, 39:15:121605:64, 39:15:121605:65, 39:15:121605:68, 39:15:121605:72, 39:15:121605:73, 39:15:121605:75), что подтверждается кадастровыми выписками о снятии с учета и Инженерно-геодезическими изысканиями.

В рамках осуществления подготовки строительной площадки к данному объекту предусмотрены следующие мероприятия:

- разработана проектная документация по организации работ по сносу или демонтажу зданий (4 объектов) и их инженерных коммуникаций, от сентября 2021 г шифр 242-2021-ПОД . Факт демонтажа подтвержден письмом АО СЗ «АКФЕН» № б/н от 23.08.16 г. (решением о сносе объектов недвижимости принадлежащих на праве собственности). Проект демонтажа предусматривает, снос четырех зданий и сооружений (КН 39:15:121605:60, 39:15:121605:67, 39:15:121605:71, 39:15:121605:74).

- перенос трансформаторной подстанции ТП-544 и КЛ 10кВ, с участка застройки, выполненный на основании ранее разработанной проектной документации Шифр: 24.1.2-2013-ЭС(Технические условия № 03/21 от 24.11.2021 г. на проектирование и перенос электрических сетей выданных ОАО «Янтарьэнерго»).

- перекладка надземного участка тепловой сети от ТК 6-14 до ТК 6-17 под землю предварительно изолированными трубами с сохранением всех врезок и переподключением Абонентов, выполненный на основании ранее разработанной проектной документации Шифр: 24.1-2013-ТС (Техническое

						242-2021-ПЗУ-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№док.	Подпись	Дата		

задание № 13/2020 от 03.03.20г. на перекладку тепловых сетей выданных МП «Калининградтеплосеть»).

Высадка деревьев и кустарников будет предусмотрена в Проекте компенсационного озеленения.

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;

В соответствии с ГПЗУ земельный участок расположен в зонах с особыми условиями использования территорий:

- Охранная зона инженерных коммуникаций;
- Охранная зона инженерных коммуникаций (согласно сведениям ЕГРН);
- Граница охранной зоны КЛ 72-544 (Инв. № 542880409, 542880501) (39:15-6.183) (согласно сведениям ЕГРН);
- Граница охранной зоны КЛ 177-544 (Инв. № 542879701) (39:15-6.1072) (согласно сведениям ЕГРН);
- Граница охранной зоны КЛ 544-545 (Инв. № 542880409) (39:15-6.3808) (согласно сведениям ЕГРН);
- Граница охранной зоны КЛ 544-822 (Инв. № 542880710) (39:15-6.2166) (согласно сведениям ЕГРН);
- Охранная зона газораспределительной сети: «Газопровод низкого давления. Протяженность: 4214 м» (39:15-6.6343) (согласно сведениям ЕГРН);
- Охранная зона стационарного пункта наблюдений за состоянием окружающей природной среды;
- Зона ограничения по высоте от станций сотовой связи;
- Санитарно-защитная зона МУП «Калининградтеплосеть (39:15-6.3263) (согласно сведениям ЕГРН);
- Санитарно-защитная зона;
- Охранная зона стационарного пункта наблюдений за состоянием окружающей природной среды на земельном участке с кадастровым номером 39:15:121515:2 (39:15-6.192) (согласно сведениям ЕГРН);
- Охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, её загрязнением;
- Зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального

242-2021-ПЗУ-ПЗ

Лист

Изм.	Кол.у	Лист	№док.	Подпись	Дата
------	-------	------	-------	---------	------

ч.

строительства;

- Зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта филиала РТРС Калининградского ОРТПЦ (РТРС «Нарвская») на высоте 27 м (39:15-6.5421) (согласно сведениям ЕГРН)

- Приаэродромная территория (граница четвертой подзоны);

- Приаэродромная территория зона ограничения строительства по высоте аэродрома Калининград «Чкаловск»(проект).

Процент застройки в границах земельного участка составляет – 34,2%, что не противоречит требованиям ГПЗУ.

Процент озеленения в границах земельного участка составляет 26,5%, что не противоречит требованиям ГПЗУ.

Количество этажей принятых проектом 8-10 эт, что менее предельной разрешенной этажности.

Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии улиц более 5м, что соответствует условиям ГПЗУ.

Многоквартирный дом имеет десять этажей, что не противоречит предельному количеству этажей по ГПЗУ.

Высота зданий (1-й корпус-32,5м, 2-й корпус-32,5м, 3-й корпус-32,5м. 4-й корпус-29,5м, 5-й корпус-29,5м.), что менее 56 м указанных по ГПЗУ

Размещение проектируемого объекта в границах санитарно-защитных зон и полос установленных по ГПЗУ, не противоречит санитарным нормам и правилам, в связи с расположением объекта в зонах с особыми условиями использования территорий проектом предусмотрены следующие мероприятия:

- Охранные зоны инженерных коммуникаций:

Перед началом строительства предусмотрен вынос инженерных сетей попадающих в пятно застройки. Часть инженерных сетей подлежит демонтажу в рамках подготовки строительной площадки, согласно ранее разработанного раздела ПОД;

- Участок частично расположен в зоне стационарного поста за наблюдения загрязнения атмосферного воздуха (ПНЗ), согласно Письма «Северо-Западное УГМС» № 11/1-14/4-2238 от 24.12.2021г., проектируемый объект не окажет существенного влияния на точность измерений ведущих к недостоверности сведений;

-Зона ограничения передающего радиотехнического объекта:

- Зона ограничения застройки по высоте от станций сотовой связи.;

Участок расположен в зоне ограничения строительства от объектов связи, проектируемый объект находится на расстоянии 156 метров от ТВ, мачты не попадает в зону данного ограничения, что подтверждается Письмом от Администрации ГО «Город Калининград» №И-КАиС 6607 от 22.06.2017г, указанная зона ограничивает высоту зданий до 30 метров на удалении 150 метров от ТВ мачты (основание Санитарно-эпидемиологическое заключение Управления Федеральной Службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Калининградской области от 30.01.2014г. №39.КС.14.000.Т.000019.01.14).

На основании экспертного заключения № Э.544.504.К.Д.14 от 09.06.2017г. о соответствии санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам размещения передающего радиотехнического объекта (ПРТО) ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Калининградской области» , выполнена диаграмма зон ограничения застройки в азимутах 300°-60° для проектируемого жилого дома (см. исх. данные)

Вышеуказанное заключение утверждено Главным врачом ФБУЗ Центра гигиены и эпидемиологии в Калининградской области от 09.06.2017 г (см. исх. данные) «О соответствии санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам размещения передающего радиотехнического объекта (радиотелевизионной передающей станции «Нарвская» Калининградского ОРТПЦ по адресу: г. Калининград, Советский проспект, 40а)». На основании диаграммы видно, что проектируемый жилой дом попадает в зоны с максимальной высотой жилой застройки 79-108 метров и 108-112 метров. Высота проектируемого жилого дома составляет 32,1 метра и соответствует размещению объекта в данных зонах.

- Приаэродромная территория (граница четвертой подзоны);

Согласно Утвержденной приаэродромной территории для аэродрома Калининград (Храброво) (утверждена приказом министерства транспорта РФ ФАВТ (Росавиация) 31899-П от 31.12.20г.) участок расположен в границах четвертой подзоны. Размещение проектируемого объекта не противоречит требованиям предъявляемым к данной зоне.

- Приаэродромная территория зона ограничения строительства по высоте аэродрома «Чкаловск».

Получена согласованная заявка на размещение проектируемого объекта в пределах приаэродромной территории военного аэродрома «Чкаловск» командиром в/ч 32497 от 25.01.22г.

Иных ограничений от объектов связи, на основании которых могут быть наложены обременения, по размещению на земельном участке жилых зданий на данный момент не имеется

- Северная часть земельного участка, предназначенного под строительство жилого дома, расположена в санитарно-защитной зоне (Н-8) существующей производственной службы механизации и транспорта МУП «Калининградтеплосеть», расположенной по ул. Памяти павших в Афганистане, 26 в г. Калининграде.

Санитарно-защитная зона данного предприятия в соответствии с Санитарно-Эпидемиологическим заключением № 39.КС.14.000.Т.000057.01.13 от 30.01.2013г. была установлена в следующих границах (касающихся рассматриваемого участка под жилой дом): в южном направлении - 20 метров от границы промплощадки МУП «Калининградтеплосеть».

Таким образом, проектируемый жилой дом расположен за пределами санитарно-защитной зоны на расстоянии 24 метров от границы предприятия МУП «Калининградтеплосеть». Режим санитарно-защитной зоны соблюден;

На основании рекомендаций полученных в ходе заседания архитектурно-градостроительного совета Калининградской области разработан и согласован с администрацией ГО «Город Калининград» и УГИБДД России по КО «Проект организации дорожного движения (шифры ПОДД-007-011-2021, ПОДД-008-011- 2021 от 09.12.21г)», а так же разработан «Проект благоустройства части городской территории общего пользования ГО «Город Калининград» (шифр 242-2021-ПБТОП от 02.12.21г».

При выполнении данного проекта были выполнены все нормируемые расстояния, установленные в Правилах землепользования и за-стройки ГО «Город Калининград», СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и

застройка городских и сельских поселений», СНиП 21-01-97* «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

Проектируемое здание не является объектом производственного назначения, в связи с этим санитарно-защитная зона для данного здания не устанавливается.

В административном отношении площадка строительства располагается в месте допустимого размещения и согласно градостроительному плану земельного участка (ГПЗУ) г. Калининграда.

При размещении проектируемого здания на площадке, учтены нормативные санитарные и пожарные разрывы между существующими зданиями и сооружениями, отступы от существующих охранных зон транзитных инженерных сетей, а также подъезд пожарных машин.

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);

Схема планировочной организации земельного участка предусматривает строительство на отведенной территории следующих зданий и сооружений:

- Проектируемый многоквартирный жилой дом. Корпус 1(1этап);
- Проектируемый многоквартирный жилой дом. Корпус 2(2 этап);
- Проектируемый многоквартирный жилой дом. Корпус 3(3 этап);
- Проектируемый многоквартирный жилой дом. Корпус 4(4 этап);
- Проектируемый многоквартирный жилой дом. Корпус 5(4этап);
- детская площадка(4этап) ;
- детская площадка(1этап) ;
- детская площадка(3этап) ;
- спортивная площадка (x2)(2 этап);
- спортивная площадка (1 этап);
- спортивная площадка (3 этап);
- спортивная площадка (4 этап);
- площадка для мусоросборников(x3) (1этап);

Изм.	Кол.у	Лист	№док.	Подпись	Дата

242-2021-ПЗУ-ПЗ

Лист

- площадка для мусоросборников(3этап);
- площадка для отдыха взрослого населения(х3);
- автостоянки общим кол-вом 75 машино-места (1 этап);
- автостоянки общим кол-вом 7 машино-мест (2 этап);
- автостоянки общим кол-вом 17 машино-мест (3 этап);
- автостоянки общим кол-вом 87 машино-места (4 этап).

Параметры и этажность здания выполнены согласно требованиям ГПЗУ, заданию на проектирование и нормам освещенности помещений . Конфигурация здания обусловлена границами, отведенными для разрешенного размещения объектов капитального строительства. Площадь застройки здания также не противоречит предельным параметрам разрешенного строительства объекта.

Проектирование объекта произведено с учетом размещения в границах отведенного земельного участка элементов нормативного благоустройства согласно СП 42.13330.2016.

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

Табл. 1

№ п/п	Наименование	Количество	
		м ²	%
1	Площадь земельного участка	42450,0	100,0
2	Площадь застройки (под зданиями , строениями)	14511,58	34,2
3	Площадь покрытий пешеходных дорожек, проездов, отмостки	16386,44	39,3
4	Площадь озеленения	11551,98	26,5

Техничко-экономические показатели земельного участка для 1 этапа строительства

№ п/п	Наименование	Количество	
		м ²	%
1	Площадь земельного участка	10099,5	100,0
2	Площадь застройки (под зданиями , строениями)	2534,97	25,1
3	Площадь покрытий пешеходных дорожек, проездов, отмостки	4605,37	45,6
4	Площадь озеленения	2959,15	29,3

Технико-экономические показатели земельного участка для 2 этапа строительства

№ п/п	Наименование	Количество	
		м ²	%
1	Площадь земельного участка	5506,4	100,0
2	Площадь застройки (под зданиями , строениями)	2345,73	42,6
3	Площадь покрытий пешеходных дорожек, проездов, отмостки	1635,40	29,7
4	Площадь озеленения	1525,27	27,7

Технико-экономические показатели земельного участка для 3 этапа строительства

№ п/п	Наименование	Количество	
		м ²	%
1	Площадь земельного участка	11884,2	100,0
2	Площадь застройки (под зданиями , строениями)	4290,20	36,1
3	Площадь покрытий пешеходных дорожек, проездов, отмостки	4266,43	35,9
4	Площадь озеленения	3327,58	28,0

Технико-экономические показатели земельного участка для 4 этапа строительства

№ п/п	Наименование	Количество	
		м ²	%
1	Площадь земельного участка	14959,9	100,0
2	Площадь застройки (под зданиями , строениями)	5340,68	35,7
3	Площадь покрытий пешеходных дорожек, проездов, отмостки	5879,24	39,3
4	Площадь озеленения	3739,98	25,0

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;

В соответствии с инженерно-геологическими изысканиями, выполненными геологической службой ООО «ЛенТИСИЗ-Калининград», участок имеет следующие параметры:

- поверхность участка ровная;
- абсолютные отметки поверхности изменяются от 24,05 до 25,37 м в Балтийской системе высот;
- в период изысканий уровень грунтовых вод зафиксирован на глубинах 0,5 м – 2,7 м от дневной поверхности земли.

Расчетный уровень грунтовых вод рекомендуется принять на 0,1 м выше замеренного при изысканиях.

Для предотвращения подтопления заглубленных помещений вокруг проектируемых домов предусмотрено устройство дренажа, с отведением грунтовых вод в проектируемые колодцы дождевой канализации с последующим подключением в существующую сеть.

Отвод атмосферных вод с крыши здания запроектирован в придомовую ливневую канализацию.

Атмосферные воды с проезжей части, а также с площадок для парковки автомобилей собираются через дождеприемные лотки в проектируемый сепаратор-нефтеуловитель с отстойной частью с последующим подключением в проектируемую сеть.

е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой



Изм.	Кол.у	Лист	№док.	Подпись	Дата

242-2021-ПЗУ-ПЗ

Лист

Существующий рельеф участка спокойный с уклоном к югу. Абсолютные отметки поверхности земли изменяются от 24,05 до 25,37 м в Балтийской системе высот.

Планировка участка разработана в увязке с прилегающей территорией, прилегающими улицами вдоль западной и северной границ участка.

Территория участка спланирована таким образом, что общий уклон направлен от проектируемых жилых домов с необходимым уклоном для нормального отвода дождевых вод, а также, предотвращения подтопления территории участка.

ж) Описание решений по благоустройству территории;

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

- Оборудование детских и спортивных площадок необходимым инвентарем;
- Устройство дорожек на территории застройки из плиточного покрытия;
- Покрытие проезда и автостоянки на территории застройки бетонной плиткой;
- Оформление краёв проездов бетонным бортовым камнем, тротуаров – поребриком;
- Оборудование площадки для мусоросборников;
- Устройство проезда для пожарной машины из газонной плитки.

Общая площадь квартир жилого дома – 88155,55 кв.м

з) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства

Лист

242-2021-ПЗУ-ПЗ

Изм.	Кол.у	Лист	№док.	Подпись	Дата
------	-------	------	-------	---------	------

Проектом предусмотрено два въезда на территорию многоквартирного дома с улиц, пролегающих вдоль западной и северной границ участка соответственно. Первый въезд организован с Советского проспекта. Второй заезд на территорию осуществляется с ул. Павших в Афганистане.

Вокруг дома организованы проезды. С юго-востока и северо-запада предусмотрены въезды в подземную автостоянку, а также, предусмотрены заезды на эксплуатируемую кровлю паркингов для организации подъезда пожарных автомобилей к зданиям.

Планировка участка разработана в увязке с прилегающей территорией, прилегающими улицами вдоль западной и северной границ участка.

Ширина дорожного полотна проектируемых проездов составляет 5,5-6м.

Хранение автомобилей осуществляется на открытых автостоянках общим количеством на 186 машино-мест.

Проект предусматривает устройство площадок для мусоросборников, подъезд к которым выполнен из твердого покрытия.

Система внутренней транспортной коммуникации обеспечивает удобное функционирование специальных служб.

**Расчёт потребности нормативного количества автостоянок для
многоквартирного жилого дома**

Табл. 3

Здания и сооружения	Расчетная	Число	Число машино-	Число
---------------------	-----------	-------	---------------	-------

						242-2021-ПЗУ-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№док.	Подпись	Дата		

	единица	машино- мест на расчетную единицу	мест по проекту	машино- мест на генплане
Многоквартирный жилой дом (согласно ПЗЗ ГО «Город Калининград»)	100 квартир	30	1464/100* 30 м/м = 440 м/м	186+433 (в подземной автостоянке)
Торговые помещения площадью менее 200 кв.м. (согласно Местным нормативам градостроительного проектирования ГО «Город Калининград» статья 24, п.1.2.2.2)	по заданию на проектирование		-	
Итого:			440 м/м	619 м/места

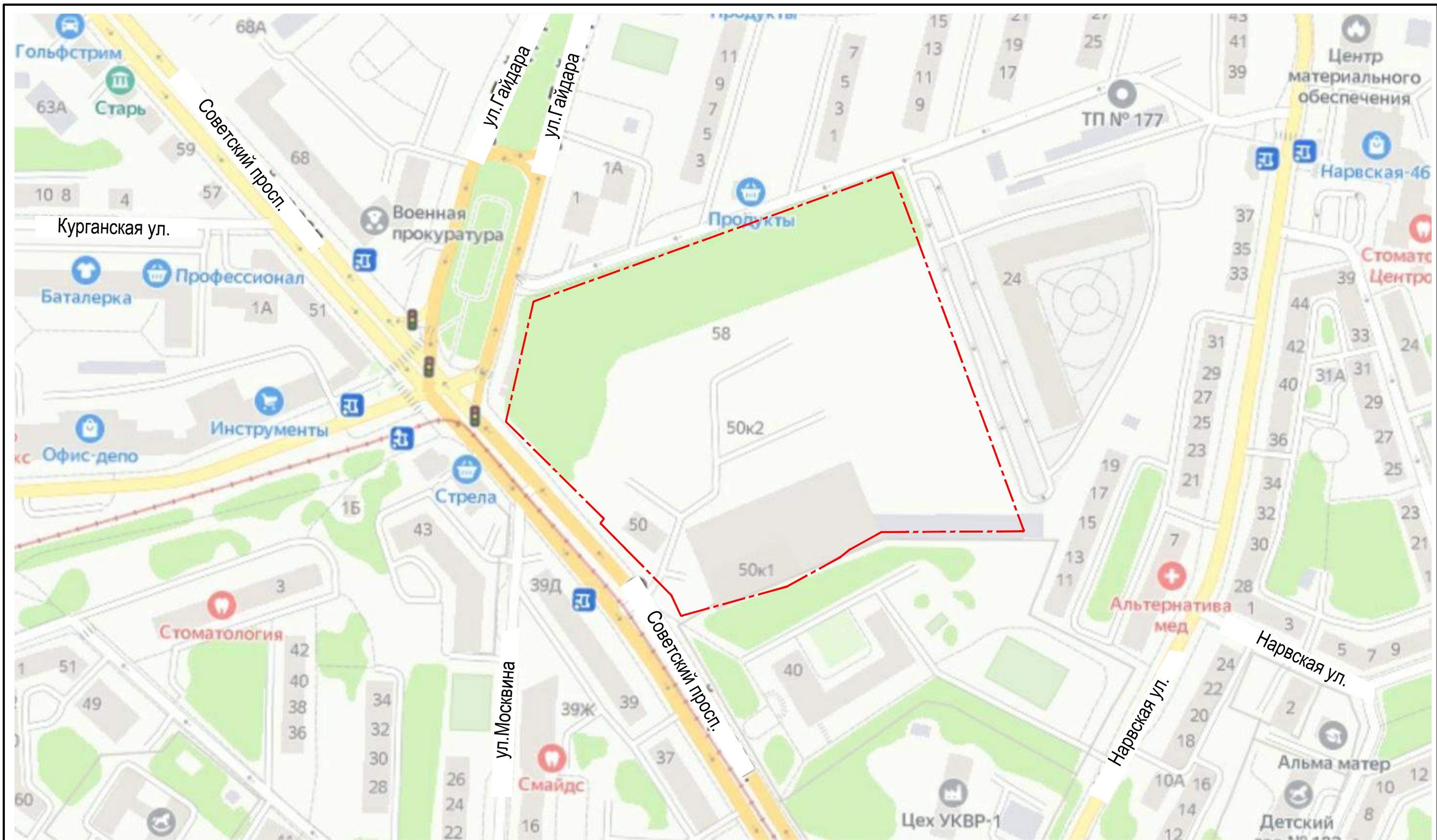
Изм.	Кол.у	Лист	№док.	Подпись	Дата

242-2021-ПЗУ-ПЗ


Лист

2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Взам. инв. №	Подпись и дата							205-2021-ПЗУ			
Инв. № подл.		Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Графическая часть	Стадия	Лист	Листов
									П	1	
		Исполнитель	Ушакова						ООО «ДИВЕК-Проект»		
		Н/контроль	Иванов								
	ГИП	Малицкий									



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

 - граница отвода участка с КН 39:15:121605:369

						242-2021-ПЗУ			
						Многоквартирный дом с подземной автостоянкой , по Советскому проспекту, 50 в г. Калининграде			
Изм.	Кол. уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата	Стадия		Лист	Листов
Разраб.	ГИП	Ушакова	Малицкий			П		1	
Н. контр.						Иванов		Ситуационный план М 1:2000	
						ООО"ДИВЕК-Проект"			

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			
1	Многоквартирный жилой дом. Корпус 1	10	1	-	249	-	2516,38	-	22327,17	-	92089,1
2	Многоквартирный жилой дом. Корпус 2	10	1	-	249	-	2345,72	-	22332,53	-	88175,55
3	Многоквартирный жилой дом. Корпус 3	8-10	1	-	403	-	4288,28	-	36077,12	-	149246,23
4	Многоквартирный жилой дом. Корпус 4	10	1	-	363	-	3263,43	-	31294,67	-	99361,31
5	Многоквартирный жилой дом. Корпус 5	9	1	-	200	-	2076,13	-	17612,32	-	58254,46
6.1	Автостоянка на 10 машин										
6.2	Автостоянка на 5 машин										
6.3	Автостоянка на 4 машины										
6.4	Автостоянка на 3 машины										
6.5	Автостоянка на 2 машины										
7.1	Баскетбольная площадка										
7.2	Спортивная площадка										
7.3	Спортивная площадка										
7.4	Спортивная площадка										
7.5	Волейбольная площадка										
8	Детская площадка										
9	Площадка для мусоросборников										
10.1	Площадка для отдыха взрослых										
10.2	Площадка для отдыха взрослых										
10.3	Площадка для отдыха взрослых										

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

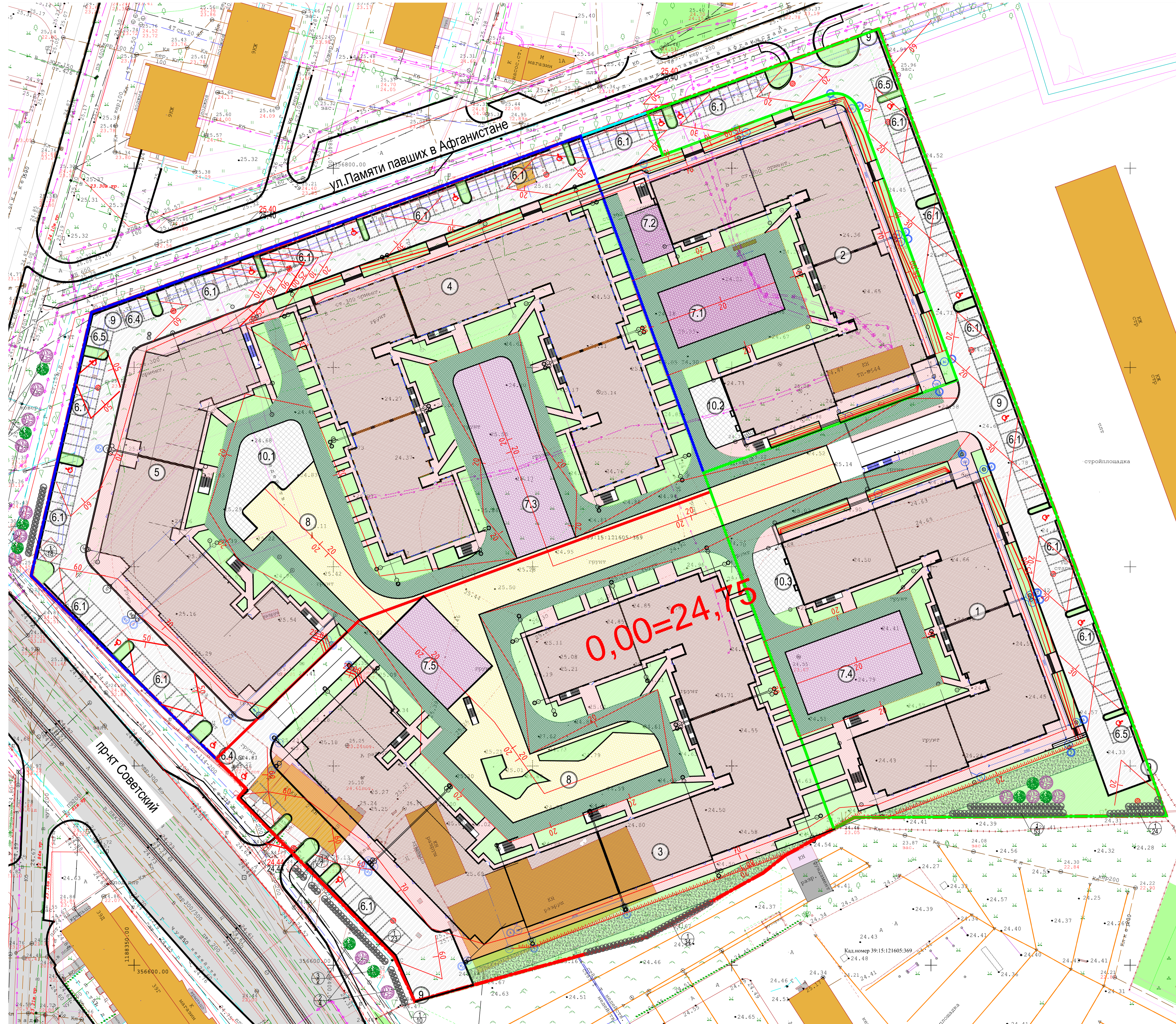
Поз.	Наименование	Ед. изм.	Количество	%
1	Площадь земельного участка	м²	42450,0	100,0
2	Площадь застройки	м²	14511,58	34,2
3	Площадь покрытий пешеходных дорожек, проездов, отмостки	м²	16386,44	39,3
4	Площадь озеленения	м²	11551,98	26,5
1 ЭТАП СТРОИТЕЛЬСТВА				
1	Площадь участка в условных границах проектирования	м²	10099,5	100,0
2	Площадь застройки	м²	2534,97	25,1
3	Площадь покрытий пешеходных дорожек, проездов, отмостки	м²	4605,37	45,6
4	Площадь озеленения	м²	2959,15	29,3
2 ЭТАП СТРОИТЕЛЬСТВА				
1	Площадь участка в условных границах проектирования	м²	5506,4	100,0
2	Площадь застройки	м²	2345,73	42,6
3	Площадь покрытий пешеходных дорожек, проездов, отмостки	м²	1635,40	29,7
4	Площадь озеленения	м²	1525,27	27,7
3 ЭТАП СТРОИТЕЛЬСТВА				
1	Площадь участка в условных границах проектирования	м²	11884,2	100,0
2	Площадь застройки	м²	4290,20	36,1
3	Площадь покрытий пешеходных дорожек, проездов, отмостки	м²	4266,43	35,9
4	Площадь озеленения	м²	3327,58	28,0
4 ЭТАП СТРОИТЕЛЬСТВА				
1	Площадь участка в условных границах проектирования	м²	14959,9	100,0
2	Площадь застройки	м²	5340,68	35,7
3	Площадь покрытий пешеходных дорожек, проездов, отмостки	м²	5879,24	39,3
4	Площадь озеленения	м²	3739,98	25,0

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- ▬▬▬▬▬ - граница отвода участка с КН 39:15:121605:369
- проезд из плиточного покрытия
- проезд пожарной машины из газонной плитки
- устройство газона
- детская площадка
- спортивная площадка
- площадка для отдыха взрослых
- пешеходные дорожки из плиточного покрытия
- укрепленный газон для проезда пожарной машины
- граница 1 этапа строительства
- граница 2 этапа строительства
- граница 3 этапа строительства
- граница 4 этапа строительства



				242-2021-ПЗУ		
				Многоквартирный дом с подземной автостоянкой, по Советскому проспекту, 50 в г. Калининграде		
Изм. Коп. уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Студия	Лист
Разраб.	ГИП	Ушакова	Малицкий		П	2
				Схема планировочной организации земельного участка		ООО "ДИВЕК-Проект"
				М 1:500		

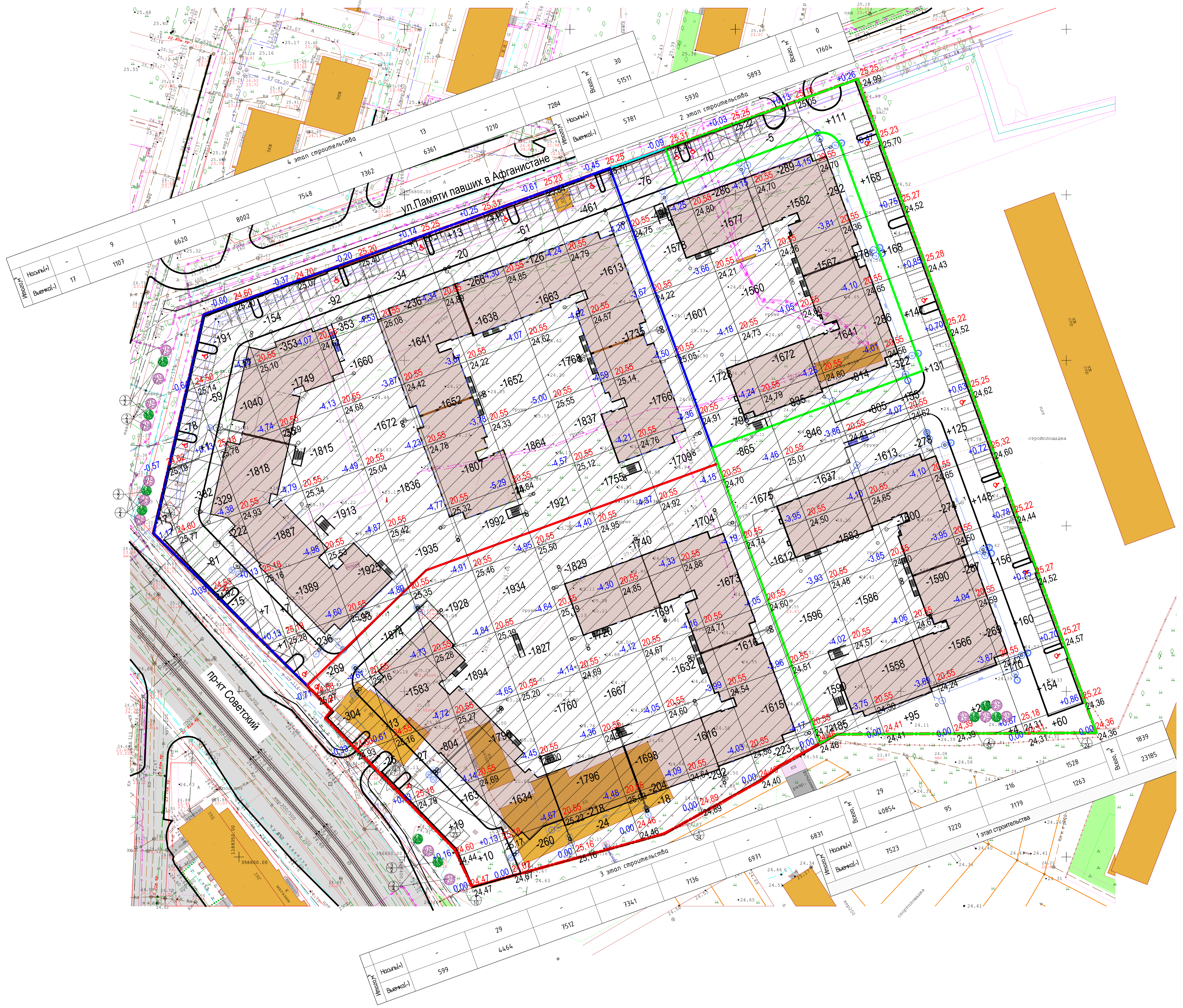


- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- - - - - - граница отвода участка
 - 24,75 - проектная отметка нуля здания, сооружения
 - 25,40 / 25,40 - точка перелома продольного профиля проезда
 - 50 - горизонталь проектная кратная 0.1 м
 - 12,85д - решётка дождеприёмного колодца с отметкой
- Проектная отметка
— Натуральная отметка земли

Примечание:

1. Вертикальную разбивку проектируемых зданий и благоустраиваемой территории вести от ближайшего репера. Данные репера находятся в городской архитектуре.
2. За относительную отметку 0,00 пола первого этажа проектируемого жилого дома принята абсолютная отметка земли 24,75м.

				242-2021-ПЗУ		
				Многоквартирный дом с подземной автостоянкой, по Советскому проспекту, 50 в г. Калининграде		
Изм.	Кол. уч.	Лист	Надоч.	Подп.	Дата	Стадия
		Разраб.	Ушакова			Лист
		ГИП	Малицкий			3
				План организации рельефа М 1:500		ООО "ДИВЕК-Проект"
Н. контр.	Иванов					



Ведомость объёмов земляных масс
1 этап строительства

Наименование грунта	Объем, м³		Примечание
	Насыль (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	1839,0	23185,0	
2. Замена растительного грунта минеральным	1506,0	-	
3. Вытесненный грунт		3256,7	
а) подземных частей зданий		(-)	
б) автодорожных покрытий и тротуаров		(3025,9)	
в) плодородной почвы на участках озеленения		(230,8)	
г) водосточных сооружений		(-)	
4. Поправка на уплотнение 10%	334,5		
5. Всего пригодного грунта	3679,5	26441,7	
6. Недостаток/избыток пригодного грунта	22762,2		
7. Плодородный грунт, всего, в т.ч.:		1506,0	
а) используемый для озеленения территории		230,8	
б) избыток плодородного грунта		1275,2	
8. Итого перерабатываемого грунта	27947,7	27947,7	

Ведомость объёмов земляных масс
3 этап строительства

Наименование грунта	Объем, м³		Примечание
	Насыль (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	29,0	40854,0	
2. Замена растительного грунта минеральным	1230,0	-	
3. Вытесненный грунт		1296,1	
а) подземных частей зданий		(-)	
б) автодорожных покрытий и тротуаров		(1128,8)	
в) плодородной почвы на участках озеленения		(167,3)	
г) водосточных сооружений		(-)	
4. Поправка на уплотнение 10%	125,9		
5. Всего пригодного грунта	1384,9	42150,1	
6. Недостаток/избыток пригодного грунта	40765,2		
7. Плодородный грунт, всего, в т.ч.:		1230,0	
а) используемый для озеленения территории		167,3	
б) избыток плодородного грунта		1062,7	
8. Итого перерабатываемого грунта	43380,1	43380,1	

Ведомость объёмов земляных масс
2 этап строительства

Наименование грунта	Объем, м³		Примечание
	Насыль (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	30,0	51511,0	
2. Замена растительного грунта минеральным	1506,0	-	
3. Вытесненный грунт		413,3	
а) подземных частей зданий		(-)	
б) автодорожных покрытий и тротуаров		(354,3)	
в) плодородной почвы на участках озеленения		(59,0)	
г) водосточных сооружений		(-)	
4. Поправка на уплотнение 10%	150,6		
5. Всего пригодного грунта	1656,6	18017,3	
6. Недостаток/избыток пригодного грунта	16360,7		
7. Плодородный грунт, всего, в т.ч.:		1506,0	
а) используемый для озеленения территории		59,0	
б) избыток плодородного грунта		1447,0	
8. Итого перерабатываемого грунта	19523,3	19523,3	

Ведомость объёмов земляных масс
4 этап строительства

Наименование грунта	Объем, м³		Примечание
	Насыль (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	30,0	51511,0	
2. Замена растительного грунта минеральным	752,0	-	
3. Вытесненный грунт		2487,3	
а) подземных частей зданий		(-)	
б) автодорожных покрытий и тротуаров		(2431,0)	
в) плодородной почвы на участках озеленения		(56,3)	
г) водосточных сооружений		(-)	
4. Поправка на уплотнение 10%	78,2		
5. Всего пригодного грунта	860,2	53998,3	
6. Недостаток/избыток пригодного грунта	53138,1		
7. Плодородный грунт, всего, в т.ч.:		752,0	
а) используемый для озеленения территории		56,3	
б) избыток плодородного грунта		695,7	
8. Итого перерабатываемого грунта	54750,3	54750,3	

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³		
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Многоквартирный жилой дом. Корпус 1	10	1	-	249	-	2516,38	-	22327,17	-	92089,1
2	Многоквартирный жилой дом. Корпус 2	10	1	-	249	-	2345,72	-	22332,53	-	88175,58
3	Многоквартирный жилой дом. Корпус 3	8-10	1	-	403	-	4288,28	-	36077,12	-	149246,23
4	Многоквартирный жилой дом. Корпус 4	10	1	-	363	-	3263,43	-	31294,67	-	99361,31
5	Многоквартирный жилой дом. Корпус 5	9	1	-	200	-	2076,13	-	17612,32	-	58254,46
6.1	Автостоянка на 10 машин										
6.2	Автостоянка на 5 машин										
6.3	Автостоянка на 4 машины										
6.4	Автостоянка на 3 машины										
6.5	Автостоянка на 2 машины										
7.1	Баскетбольная площадка										
7.2	Спортивная площадка										
7.3	Спортивная площадка										
7.4	Спортивная площадка										
7.5	Волейбольная площадка										
8	Детская площадка										
9	Площадка для мусоросборников										
10.1	Площадка для отдыха взрослых										
10.2	Площадка для отдыха взрослых										
10.3	Площадка для отдыха взрослых										



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- В1 — проектируемый водопровод
- В — существующий водопровод
- x- В-x — демонтаж существующего водопровода
- К1 — бытовая канализация от жилых помещений
- К1.1 — бытовая канализация от нежилых помещений на 1 этаже
- К6 — существующая бытовая канализация
- x- К6-x — демонтаж существующей бытовой канализации
- К2 — дождевая канализация (с кровли, внутренние водостоки) (корпуса №2, №3)
- К2.1 — дождевая канализация (с твердых покрытий и от воронок над паркингом)
- К13Н — отвод воды после пожаротушения паркинга
- Лоток с встроеным пескоуловителем на въезде в паркинг
- Д — Проектируемый дренаж
- Г — Проектируемый газ
- Проектируемая дренажная насосная станция
- — Сеть электроснабжения

ДНС

					242-2021-ПЗУ			
					Многоквартирный дом с подземной автостоянкой, по Советскому проспекту, 50 в г. Калининграде			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Ушакова				п	5	
ГИП		Малицкий						
Н. контр.		Иванов				Сводный план инженерно-технического обеспечения М 1:500		
						ООО "ДИВЕК-Проект"		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- - - - - - граница отвода участка с КН 39:15:121605:369
- проезд из плиточного покрытия
- проезд пожарной машины из газонной плитки
- устройство газона
- детская площадка
- спортивная площадка
- площадка для отдыха взрослых
- пешеходные дорожки из плиточного покрытия
- укрепленный газон для проезда пожарной машины

ВЕДОМОСТЬ ЭЛЕМЕНТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ ДЛЯ 1 ЭТАПА СТРОИТЕЛЬСТВА

Обозначение	Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Кол-во, шт	Высота саженца, м	Возраст, лет	Примечание
		Газон	2097,92 м ²			
		в том числе: укрепленный газон	219,9 м ²			

ВЕДОМОСТЬ ЭЛЕМЕНТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ ДЛЯ 2 ЭТАПА СТРОИТЕЛЬСТВА

Обозначение	Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Кол-во, шт	Высота саженца, м	Возраст, лет	Примечание
		Газон	780,08 м ²			

ВЕДОМОСТЬ ЭЛЕМЕНТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ ДЛЯ 3 ЭТАПА СТРОИТЕЛЬСТВА

Обозначение	Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Кол-во, шт	Высота саженца, м	Возраст, лет	Примечание
		Газон	2320,42 м ²			
		в том числе: укрепленный газон	361,58 м ²			

ВЕДОМОСТЬ ЭЛЕМЕНТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ ДЛЯ 4 ЭТАПА СТРОИТЕЛЬСТВА

Обозначение	Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Кол-во, шт	Высота саженца, м	Возраст, лет	Примечание
		Газон	2168,34 м ²			

ВЕДОМОСТЬ МАЛЫХ АРХИТЕКТУРНЫХ ФОРМ И ПЕРЕНОСНЫХ ИЗДЕЛИЙ

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол.	1 ЭТАП	2 ЭТАП	3 ЭТАП	4 ЭТАП
1		Спортивный комплекс		1			1
2		Гимнастическая сетка "конус"		1	1		1
3		Гимнастическая сетка «пирамида»					1
4		Гимнастическая сетка «днк»		1			2
5		Детский игровой комплекс		1	2		
6		Качель				2	1
7		Качели				2	1
8		Гимнастический комплекс из сетки с лестницей		1			1
9		Спортивный комплекс					
10		«Переправа»		1	1		2
11		Детский игровой комплекс				1	1
12		Детский игровой комплекс		1			1
13		Комплекс из двух домиков с балконами		1		2	1
14		Спортивный комплекс		1			1
15		Малая песочница квадратной формы		1		2	1
16		Спортивный комплекс					1
17		Карусель		1		1	1
18		Детский игровой комплекс «корабль»		1		1	1
19		Детский игровой комплекс «малый корабль»		1		2	
20		Детский комплекс		1			1
21		Детский игровой комплекс «лабиринт»				2	
22		Качалка на пружине				1	1
23		Детский игровой комплекс					1
24		Детский игровой комплекс					1
25		Скамья		3	3		6
26		Урна		3	3		6

					242-2021-ПЗУ		
					Многоквартирный дом с подземной автостоянкой, по Советскому проспекту, 50 в г. Калининграде		
Изм.	Кол. уч.	Лист	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Ушакова			П	6	
ГИП		Малицкий					
Н. контр.		Иванов			План благоустройства М 1:500		ООО"ДИВЕК-Проект"



ВЕДОМОСТЬ ТРОТУАРОВ, ДОРОЖЕК И ПЛОЩАДОК ДЛЯ 1 ЭТАПА СТРОИТЕЛЬСТВА

Условные обозначения	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м²	Примечание
[Symbol]	Основной проезд и парковки из плиточного покрытия	1	2637,8	
	с бортовым камнем БР100.30.15 (ГОСТ 6665-91)		520,0	п.м.
[Symbol]	Тротуар и дорожки из плиточного покрытия	2	1006,0	
	с бортовым камнем БР100.20.8 (ГОСТ 6665-91)		488,0	п.м.
[Symbol]	Площадка для отдыха взрослых из плиточного покрытия	2	136,2	
[Symbol]	Проезд пожарной машины из газонной плитки	5	864,5	
[Symbol]	Детская площадка с покрытием из наливной резины	3	314,4	
[Symbol]	Спортивная площадка с покрытием из наливной резины	4	511,3	

ВЕДОМОСТЬ ТРОТУАРОВ, ДОРОЖЕК И ПЛОЩАДОК ДЛЯ 2 ЭТАПА СТРОИТЕЛЬСТВА

Условные обозначения	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м²	Примечание
[Symbol]	Основной проезд и парковки из плиточного покрытия	1	193,4	
	с бортовым камнем БР100.30.15 (ГОСТ 6665-91)		35,0	п.м.
[Symbol]	Тротуар и дорожки из плиточного покрытия	2	775,6	
	с бортовым камнем БР100.20.8 (ГОСТ 6665-91)		400,0	п.м.
[Symbol]	Площадка для отдыха взрослых из плиточного покрытия	2	136,7	
[Symbol]	Проезд пожарной машины из газонной плитки	5	744,6	
[Symbol]	Спортивная площадка с покрытием из наливной резины	4	530,3	

ВЕДОМОСТЬ ТРОТУАРОВ, ДОРОЖЕК И ПЛОЩАДОК ДЛЯ 3 ЭТАПА СТРОИТЕЛЬСТВА

Условные обозначения	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м²	Примечание
[Symbol]	Основной проезд и парковки из плиточного покрытия	1	975,4	
	с бортовым камнем БР100.30.15 (ГОСТ 6665-91)		217,0	п.м.
[Symbol]	Тротуар и дорожки из плиточного покрытия	2	1339,5	
	с бортовым камнем БР100.20.8 (ГОСТ 6665-91)		1424,5	п.м.
[Symbol]	Проезд пожарной машины из газонной плитки	5	1009,0	
[Symbol]	Детская площадка с покрытием из наливной резины	3	1563,7	
[Symbol]	Спортивная площадка с покрытием из наливной резины	4	387,9	

ВЕДОМОСТЬ ТРОТУАРОВ, ДОРОЖЕК И ПЛОЩАДОК ДЛЯ 4 ЭТАПА СТРОИТЕЛЬСТВА

Условные обозначения	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м²	Примечание
[Symbol]	Основной проезд и парковки из плиточного покрытия	1	2691,0	
	с бортовым камнем БР100.30.15 (ГОСТ 6665-91)		494,0	п.м.
[Symbol]	Тротуар и дорожки из плиточного покрытия	2	1449,9	
	с бортовым камнем БР100.20.8 (ГОСТ 6665-91)		900,0	п.м.
[Symbol]	Площадка для отдыха взрослых из плиточного покрытия	2	326,9	
[Symbol]	Проезд пожарной машины из газонной плитки	5	1573,0	
[Symbol]	Детская площадка с покрытием из наливной резины	3	646,9	
[Symbol]	Спортивная площадка с покрытием из наливной резины	4	764,3	

- КОНСТРУКЦИЯ ДОРОЖНОЙ ОДЕЖДЫ**
- Тип 1**
 - 100 Бетонная плитка
 - 80 Цементно-песчаная стяжка
 - 100 Щебень марки менее 700 по способу закладки
 - 350 Песок средней крупности
 - Грунт
 - Тип 2**
 - 60 Бетонная плитка
 - 40 Цементно-песчаная стяжка
 - 200 Песок средней крупности
 - Грунт
 - Тип 3**
 - 10 Резиновая крошка "ЮНИЛЭНД-комфорт"
 - 70 Смягчающий слой покрытия "ЮНИЛЭНД-комфорт"
 - Геотекстиль нетканый 200 г/м²
 - Щебень марки менее 800, фр. 20-40
 - Уплотненный грунт основания
 - Тип 4**
 - 15 Покрытие "Крафлекс" из резиновой крошки
 - 100 Монолитный бетон В20, F150, W6 h=0,10м армированный сеткой 4С Ø5 ВР1 яч. 150x150, 1,9 кг/м²
 - Полиэтиленовая пленка 180 мкм
 - 150 Песок средней крупности
 - Геотекстиль нетканый 200 г/м²
 - Уплотненный грунт основания

				242-2021-ПЗУ		
				Многоквартирный дом с подземной автостоянкой, по Советскому проспекту, 50 в г. Калининграде		
Изм.	Коп. уч.	Лист	Надоч.	Подп.	Дата	
		Гип	Малицкий			
Н. контр.	Иванов				План покрытий М 1:500	
				Стадия	Лист	Листов
				П	7	
				ООО "ДИВЕК-Проект"		