



ООО «АМ Квадр»

Свидетельство № 0237.01-2014-3906323535-П-110 от 22.05.2014 г.

**Многоквартирные дома со встроенными  
нежилыми помещениями и подземной  
автостоянкой по ул. Старшины Дадаева  
в г. Калининграде**

*ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ*

**Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»**

**12/22–ПЗУ**

**Том 2**

**Директор**

**Главный инженер проекта**



**А. Н. Денисов**

**А. С. Шерстюк**

## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Примечание
12/22-ПЗУ-С	Содержание тома	2
12/22-ПЗУ-СП	Состав проектной документации	3
12/22-ПЗУ-Т	Текстовая часть	4-8
Приложение 1	Расчёт элементов благоустройства	9-10
	<b>Графическая часть</b>	
12/22-ПЗУ-Г(1)	Ситуационный план. М1:4000	
12/22-ПЗУ-Г(2)	Схема планировочной организации земельного участка. М1:500	
12/22-ПЗУ-Г(3)	Разбивочный план. М1:500	
12/22-ПЗУ-Г(4)	План организации рельефа. М1:500	
12/22-ПЗУ-Г(5)	План земляных масс. М1:500	
12/22-ПЗУ-Г(6)	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения. М1:500	
12/22-ПЗУ-Г(7)	План покрытий проездов, дорожек, площадок с планом размещения малых архитектурных форм. М1:500	

### Состав проектной документации

по объекту: «Многоквартирные жилые дома со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Старшины Дадаева в г. Калининграде»

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	12/22-ПЗ	Пояснительная записка	
2	12/22-ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка	
3.1	12/22-АР1	Архитектурные решения. Дом №1 и подземная автостоянка (I этап строительства)	
3.2	12/22-АР2	Архитектурные решения. Дом №2 и подземная автостоянка (II, III, IV этап строительства)	
4.1	12/22-КР1	Конструктивные и объемно-планировочные решения. Дом №1 (I этап строительства)	
4.2	12/22-КР2	Конструктивные и объемно-планировочные решения. Дом №2 (II, III, IV этап строительства)	
4.3	12/22-КР3	Конструктивные и объемно-планировочные решения. Подземная автостоянка (I, II, III этап строительства)	
<i>Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений</i>			
5.1.1	12/22-ИОС1.1	Система электроснабжения Часть 1. I этап строительства	
5.1.2	12/22-ИОС1.2	Система электроснабжения Часть 2. II этап строительства	
5.1.3	12/22-ИОС1.3	Система электроснабжения Часть 3. III этап строительства	
5.1.4	12/22-ИОС1.4	Система электроснабжения Часть 4. IV этап строительства	
5.1.5	12/22-ИОС1.5	Подраздел 1. Система электроснабжения Часть 5. Котельная. Дом №1 (ООО «Западстройпроект»)	
5.1.6	12/22-ИОС1.6	Подраздел 1. Система электроснабжения Часть 6. Теплогенераторная. Дом №2 (ООО «Западстройпроект»)	
5.2-5.2	12/22-ИОС2.3	Система водоснабжения и водоотведения	
5.4.1	12/22-ИОС4.1	Отопление и вентиляция. Дом №1 (I этап строительства)	
5.4.2	12/22-ИОС4.2	Отопление и вентиляция. Дом №2 (II, III, IV этап строительства)	
5.4.3	12/22-ИОС4.3	Отопление и вентиляция. Подземная автостоянка (I, II, III этап строительства)	
5.5	12/22-ИОС5	Сети связи (ИП Шерстюк А. С.)	
5.6	12/22-ИОС6	Система газоснабжения (ООО «Западстройпроект»)	
5.7.1	12/22-ИОС7.1	Технологические решения (ИП Шерстюк А. С.)	
5.7.2	12/22-ИОС7.2	Технологические решения. Котельная. Дом №1 (ООО «Западстройпроект»)	
5.7.3	12/22-ИОС7.3	Технологические решения. Теплогенераторная. Дом №2 (ООО «Западстройпроект»)	
6	12/22-ПОС	Проект организации строительства (ИП Шерстюк А. С.)	
8	12/22-ООС	Перечень мероприятий по охране окружающей среды (ИП Шерстюк А. С.)	
9	12/22-ПБ	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности (ООО «Пожарный эксперт»)	
10	12/22-ОДИ	Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов (ИП Шерстюк А. С.)	
10.1	12/22-ЭЭ	Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов (ИП Шерстюк А. С.)	
12	12/22-БЭ	Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства (ИП Шерстюк А. С.)	

### Текстовая часть

Проектная документация объекта «Множкквартирные жилые дома со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Старшины Дадаева в г. Калининграде» разработана на основании:

- задания на проектирование, утвержденного заказчиком;
- градостроительного плана земельного участка №РФ-39-2-01-0-00-2022-1852/П от 08.06.2022 г.;
- эскизного проекта;
- технических условий.

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

Предоставленный для размещения многоэтажных множкквартирных жилых домов земельный участок с кадастровым номером 39:15:131923:1982 расположен в северо-восточной части г. Калининграда по ул. Старшины Дадаева.

В соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости земельный участок с кадастровым номером 39:15:131923:1982 имеет вид разрешенного использования «Зона застройки многоэтажными жилыми домами».

В соответствии с градостроительным планом земельного участка №РФ-39-2-01-0-00-2022-1852/П от 08.06.2022 г. (далее – ГПЗУ) земельный участок с кадастровым номером 39:15:131923:1982 площадью 17630 м<sup>2</sup> расположен в границах территориальной зоны «Ж-1– Зона застройки многоэтажными жилыми домами».

Согласно правилам землепользования и застройки городского округа «город Калининград», зона «Ж-1 – Зона застройки многоэтажными жилыми домами» установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации преимущественно многоэтажных множкквартирных домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения».

Рельеф участка спланированный, с повышением от юго-восточной части к северо-западной. Абсолютные отметки поверхности – 23.69–25,23 м. Балтийской системы высот. Абсолютные отметки поверхности в местах бурения скважин изменяются от 23,0 до 24,8 м в Балтийской системе высот.

Согласно сведениям ГПЗУ:

- в границах земельного участка присутствуют объекты капитального строительства: Здание (жилой дом);

Нежилое здание;

Сооружение;

Сооружение (сети водопровода (участок 20)) с кадастровым номером 39:15:000000:9720;

На период разработки проектной документации, вышеперечисленные объекты капитального строительства полностью демонтированы (см. инженерно-топографический план выполненный ООО «ЛенТусиз» 23.08.2021г.

- информация об объектах, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации отсутствует.

Земельный участок граничит:

- с юга - территория общего пользования - ул. Старшины Дадаева и квартал многоквартирных домов;

- с востока - жилая застройка на ЗУ с кадастровым номером 39:15:131923:1978, а также земли населенных пунктов с ВРИ «Под военный городок» на земельном участке 39:15:131923:90 ;

- с запада - земли населенных пунктов с ВРИ «Обеспечение обороны и безопасности» на земельном участке 39:15:131923:71, а также с частной собственностью с ВРИ «предпринимательство» на ЗУ 39:15:131923:85;

- с севера - земли населенных пунктов с ВРИ «под здания и сооружения производственного участка по изготовлению столярных изделий» на земельном участке 39:15:131923:27

**Проектируемые здания размещаются в пределах отведенной границы участка с соблюдением параметров разрешенного строительства согласно ГПЗУ:**

- минимальный отступ зданий от красной линии - 5 м;
- минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ смежных земельных участков - не менее 3 м;
- Максимальная этажность - для зоны Ж-1 «Многоэтажная жилая застройка» - В пределах установленного значения высоты объекта капитального строительства;
- Максимальная высота зданий - 56,0 м
- Максимальный процент застройки в границах земельного участка - среднеэтажная жилая застройка - не более 60%;

Элементы нормативного благоустройства предусмотрены в границах отведенного участка - зелёные зоны, площадки для отдыха взрослых, детские игровые площадки, площадки для занятия физкультурой, хозяйственные площадки, автостоянки.

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

Информация об ограничениях использования земельного участка:

Согласно ГПЗУ, участок проектирования располагается в зоне с особыми условиями использования территорий:

- охранный зона инженерных коммуникаций, частично – 612 кв.м;
- граница охранной зоны КЛ 10 кВ ТП-228 – ТП-290 (инв.№ 542879514, 542879701)(39:15–6.5297) (согласно сведениям ЕГРН) , частично – 52 кв.м;
- граница охранной зоны ТП-984 (Инв. № 5402515) (39:15–6.3230) (согласно сведениям ЕГРН) , частично – 99 кв.м;
- санитарно-защитная зона производственной площадки ОАО "69 ремонтный завод ракетно-артиллерийского вооружения" (39:15–6.3278) (согласно сведениям ЕГРН) , весь – 17630 кв.м;
- санитарно-защитная зона, весь – 17630 кв.м;
- санитарно-защитная зона производственного объекта ОАО "69 ремонтный завод ракетно- артиллерийского вооружения" весь – 17630 кв.м;
- четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Калининград (Храдрово) (39:00–6.799) (согласно сведениям ЕГРН) весь – 17630 кв.м;
- приаэродромная территория аэродрома Калининград (Храдрово) (39:00–6.802) (согласно сведениям ЕГРН), весь – 17630 кв.м;
- приаэродромная территория (граница четвертой подзоны) , весь – 17630 кв.м;
- приаэродромная территория, зона ограничения строительства по высоте аэродрома Калининград «Чкаловск» (проект) , весь – 17630 кв.м;

Проектом не предусматривается размещение недопустимых элементов застройки в границах охранных зон инженерных коммуникаций. Инженерные коммуникации попадающие в пятно застройки, демонтируются и выносятся (перекладываются) согласно техническим условиям.

Согласно распоряжения Комитета городского развития и цифровизации № р-КГРиЦ-351 от 15.07.2022 года отменено распоряжение комитета архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград» № 50-193-р от 18.08.2015 года «Об утверждении границ санитарно-защитной производственной площадки ОАО «69 ремонтный артиллерийского вооружения» и установлении ограничений (обременений) на входящие в ее состав земельные участки».

Ограничения по условиям санитарно-защитной зоны удовлетворяются фактом отсутствия подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли, отсутствия складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шлакохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод, хозяйственно-бытовое водоотведение предусмотрено в городскую сеть хозяйственно-бытовой канализации, ливневые воды отводятся в городскую сеть дождевой канализации. Для очистки дождевых и талых вод с парковок

автотранспорта предусмотрены закрытые очистные сооружения. После очистки стоки поступают в городскую сеть дождевой канализации.

Размещение проектируемого объекта капитального строительства – многоквартирного жилого дома во внешней границе полосы воздушных подходов аэропорта Калининград «Храброво» согласовано с уполномоченным старшим авиационным начальником аэропорта «Храброво». Размещение проектируемого объекта капитального строительства на приаэродромной территории, зоне ограничения строительства по высоте аэродрома Калининград «Чкаловск» согласовано с уполномоченным старшим авиационным начальником аэродрома «Чкаловск».

Проектом не предусматривается размещение недопустимых элементов застройки в границах охранной зоны охранной зоны ТП. Вынос ТП выполняется в рамках отдельного рабочего проекта.

Согласно ГПЗУ, ограничения в части использования земельного участка по условиям охраны объектов культурного наследия отсутствуют.

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», СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты, ограничение распространения пожара на объектах защиты», СанПиН 2.1.3684–21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий»,

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200–03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (в части, не противоречащей СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200–03).

#### **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 жилых домов, а также объектов инженерной инфраструктуры и элементов благоустройства в границах участка застройки в семь этапов.

**I этап строительства** предусматривает строительство девятиэтажного 4-секционного 160-квартирного жилого дома № 1 по ГП прямоугольной формы в плане

и подземной автостоянки для легковых автомобилей в осях А-Ж/2-18, общим числом 42 машиноместа, а также объектов инженерной инфраструктуры и элементов благоустройства в границах участка застройки в составе:

Также предусматривается благоустройство территории в составе:

- 2 открытых автостоянки для легковых автомобилей, общим числом 13 машиномест, из них 5 для людей с инвалидностью, в т.ч. 1 на кресле-коляске.

- комплектная трансформаторная подстанция;
- площадка для отдыха взрослых;
- площадка для занятия физкультурой;
- площадка для игр детей;
- площадка для раздельного сбора ТКО;
- площадка для сушки белья;
- проезды;
- тротуары, в т.ч. с возможностью проезда автотранспорта.

**II этап строительства** предусматривает строительство девятиэтажного жилого дома № 2 по ГП, который состоит из 4-х секций, прямоугольной формы в плане с количеством квартир – 170, и подземной автостоянки для легковых автомобилей в осях Ж-Р/1-8, общим числом 36 машиномест.

Также предусматривается благоустройство территории в составе:

- 3 открытых автостоянки для легковых автомобилей, общим числом 24 машиномест, из них 14 для людей с инвалидностью, в т.ч. 2 на кресле-коляске.

- площадка для отдыха взрослых;
- площадка для занятия физкультурой;
- площадка для игр детей;
- проезды;
- тротуары.

**III этап строительства** предусматривает строительство девятиэтажного жилого дома № 2 по ГП, который состоит из 2-х секций, прямоугольной формы в плане с количеством квартир – 126, и подземной автостоянки для легковых автомобилей в осях Ж-Р/8-18, общим числом 42 машиноместа.

Также, 3 этапом предусматривается благоустройство территории в составе:

- площадка для отдыха взрослых;
- площадка для занятия физкультурой;
- площадка для игр детей;
- тротуары.



IV этап строительства предусматривает строительство девятиэтажного жилого дома № 2 по ГП, который состоит из 4-х секций, прямоугольной формы в плане с количеством квартир – 170.

Также, 4 этапом предусматривается благоустройство территории в составе:

- 7 открытые автостоянки для легковых автомобилей, общим числом 81 машиномест.

- проезды;
- тротуары.

В местах примыкания основных пешеходных путей, для удобства передвижения маломобильных групп населения, предусмотрено устройство понижения бортового камня в одном уровне с проезжей частью.

Машиноместа 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 с пониженным бортовым камнем в одном уровне с проезжей частью.

Расстояния от открытых автостоянок до окон жилых домов приняты в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», в т.ч. с учётом п. 12 к таблице 7.1.1, которым установлено, что разрывы, приведенные в таблице 7.1.1, могут приниматься с учетом интерполяции, но не менее 10 м.

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 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. На площадках для отдыха, игровых и спортивных площадках, расположенных на придомовой территории, продолжительность инсоляции составляет не менее 2,5 часов.

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

Покрытие проезжей части, тротуаров, площадок для отдыха взрослых и площадок для сушки белья — плиточное, покрытие детских площадок и площадок

для занятий физкультурой – бесшовное синтетическое ударопоглощающее 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 прородонован на 8–10 см глубины.

Согласно инженерно-топографическому плану с таксацией деревьев, выполненному ООО «ЛенТусиз» 23.08.2021г., и перечётной ведомости зеленых насаждений, на земельном участке КН 39:15:131923:1982 вырубке подлежат 57 деревьев с диаметром ствола более 8см (на высоте 1,3м) и 2 кустарника, под номерами №1–№59. Точное количество пород вырубаемых деревьев и кустарников представлены в таблице 1

Таблица 1

Вид	Количество
Береза	1
Береза повислая	13
Боярышник мягковатый	1
Бузина обыкновенная	1
Вишня обыкновенная	1
Груша обыкновенная	1
Ель	1
Ель обыкновенная	10
Жимолость	1
Ива извилистая	1
Ива козья	1
Клен белый	3
Клен остролистный	10
Клён ясенелистный	1
Рябина обыкновенная	2
Слива домашняя	5
Сосна	1
Яблоня	1
Яблоня домашняя	3
Ясень обыкновенный	1
<b>Общий итог</b>	<b>59</b>

В качестве компенсационного озеленения на участке предусмотрена посадка деревьев и кустарников:

- Ель «Обыкновенная» - 11 шт;
- Клен «Остролистный» - 18 шт;
- Пузыреплодник "Калинолистный" – 227 шт.

По согласованию с администрацией г. Калининграда на любом предложенном ими участке будет предусмотрена посадка деревьев в количестве 30 шт:

- Рябина «Обыкновенная» – 2шт;
- Клен «Остролистный» – 10 шт;
- Береза «Повислая» - 11 шт;
- Ель «Обыкновенная» - 7 шт.

Проектом предусматривается размещение на участке застройки одной площадки для сбора ТКО:

в 1 этапе – для домов №1,2;

Площадка имеет ограждение и предусматривает отдельный сбор ТКО в 3-х евроконтейнерах по 370 литров (для пластика, стекла и бумаги) и 1-го евроконтейнера объемом 1100 литров с технологией крышка в крышке (для пищевых отходов). Общий объем контейнеров на участке застройки составляет 8,84 куб.м., объем контейнеров каждой площадки составляет 2,21 куб.м.

Вывоз коммунальных отходов предусматривается 1 раз в сутки.

Покрытие временной площадки для мусорных контейнеров ТКО твердое из вибропресованной плитки.

Пешеходная доступность соответствует нормативной и не превышает 100 м.

Контейнеры устанавливаются эксплуатирующей организацией после ввода объекта в эксплуатацию.

Соответствие, размещаемых на земельном участке, объектов капитального строительства, установленным регламентам и предельным параметрам зоны Ж-2:

Таблица 2

Наименование предельных параметров; ед. изм.	Значение предельных параметров	Значение проектных параметров
Максимальная этажность (количество надземных этажей)	9	9
Максимальная высота зданий, строений, сооружений; м.	56	28,4
Минимальный отступ здания от красных линий улиц; м	5	более 5
Минимальный отступ здания от границ смежных земельных участков; м	3	более 3
Максимальный процент застройки; %	60	29,9

<b>ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ</b>				
	<i>Наименование показателей</i>	<i>Количество</i>		
		<i>застройки, м<sup>2</sup></i>	<i>% ЗУ</i>	<i>% этапа</i>
<b>Общая</b>				
1	<i>Площадь участка</i>	17630	100	
2	<i>Площадь застройки, всего</i>	5403,42	30,65	
3	<i>Площадь твёрдых покрытий (под проездами, тротуарами, площадками, отмосткой)</i>	7768,94	44,07	
4	<i>Площадь озеленения (газоны)</i>	4457,64	25,28	
<b>I этап</b>				
1	<i>Площадь территории I этапа строительства</i>	5757,42	32,66	100
2	<i>Площадь застройки</i>	1565,8	8,88	27,20
3	<i>Площадь твёрдых покрытий (под проездами, тротуарами, площадками, отмосткой)</i>	2942,75	16,69	51,11
4	<i>Площадь озеленения (в т.ч. газонов с возможностью проезда)</i>	1248,87	7,08	22,69
<b>II этап</b>				
1	<i>Площадь территории II этапа строительства</i>	5359,49	30,40	100
2	<i>Площадь застройки</i>	1482,83	8,41	27,70
3	<i>Площадь твёрдых покрытий (под проездами, тротуарами, площадками, отмосткой)</i>	2347,89	13,32	43,80
4	<i>Площадь озеленения (в т.ч. газонов с возможностью проезда)</i>	1526,28	8,65	28,50
<b>III этап</b>				
1	<i>Площадь территории III этапа строительства</i>	2226,78	12,63	100
2	<i>Площадь застройки</i>	890,73	5,05	40,00
3	<i>Площадь твёрдых покрытий (под проездами, тротуарами, площадками, отмосткой)</i>	796,13	4,52	35,75
4	<i>Площадь озеленения (в т.ч. газонов с возможностью проезда)</i>	539,92	3,06	24,25
<b>IV этап</b>				
1	<i>Площадь территории IV этапа строительства</i>	4288,8	24,33	100
2	<i>Площадь застройки</i>	1459,56	8,28	34,10
3	<i>Площадь твёрдых покрытий (под проездами, тротуарами, площадками, отмосткой)</i>	1682,17	9,54	39,20
4	<i>Площадь озеленения (в т.ч. газонов с возможностью проезда)</i>	1142,57	6,48	26,70

**д) Обоснование решений по инженерной подготовке территории**

В соответствии с техническим отчётом по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной документации, выполненным ООО «ЛенТИСИЗ-Калининград» в июне 2022 г., участок имеет следующие параметры:

- административно участок изысканий расположен по ул. Старшины Дадаева в г. Калининграде;
- участок изысканий расположен на пустыре, покрыт травянистой растительностью;
- абсолютные отметки поверхности в местах бурения скважин изменяются от 23,0 до 25,2 м в Балтийской системе высот.

Грунтовые воды на период изысканий (август 2022 г.) буровыми скважинами вскрыты на глубине 0,4–2,0. Максимальный (расчетный) уровень грунтовых вод прогнозируется на глубине 0,0–0,8 м от поверхности земли.

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

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

Внутриплощадочная сеть дождевой канализации запроектирована самотечной до конца очистки. Очищение поверхностных стоков предусматривается в проектируемом блоке очистки дождевых стоков. Для сброса дождевых стоков в городскую сеть предусматривается установка КНС и напорный коллектор.

**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 варьируются от 23,60 до 25,50.

Абсолютная отметка нуля в Балтийской системе высот составляет:

- проектируемое здание №1 (I этап)— 26,10 м;
- проектируемое здание №2 (II–IV этапы)— 26,10 м;

**ж) Описание решений по благоустройству территории**

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

- устройство отмостки вокруг зданий с покрытием из тротуарной плитки;
- мощение тротуарной плиткой проездов, автостоянок и тротуаров;
- оформление краёв проездов бетонным бортовым камнем, тротуаров - поребриком;
- устройство пониженного бортового камня в местах примыкания основных пешеходных путей, для удобства передвижения маломобильных групп населения;
- устройство на детских и спортивных площадках бесшовного синтетического ударопоглощающего покрытия для игровых площадок;
- установка оборудования детских и спортивных площадок;
- установка урн и скамеек на площадках для отдыха;
- устройство газонов и живой изгороди;
- устройство газонов с возможностью проезда пожарной техники;
- устройство ограждения с заполнением из сотового поликарбоната вдоль детской и спортивной площадки;
- наружное освещение территории проектируемого объекта.

**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 существующей структурой улиц.

На территорию земельного участка предусматривается 2 въезда: первый с северо-восточной части земельного участка - рядом с ТЦ «Виктория», второй с юго-западной части границы напротив дома №2, рядом с домом №1 - с проезжей части территории общего пользования (ул. Старшины Дадаева).

Подъезды шириной 5,5 м осуществляется к открытым автостоянкам, расположенным по вдоль северо-западной и западной границ земельного участка.

Внутри дворового пространства предусматриваются пешеходные тротуары и дворовые площадки.

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

- подъезд пожарных автомобилей к объекту защиты высотой до 28 м предусматривается: для домов №1,2 - по тротуару и усиленному газону с возможностью проезда пожарной техники вдоль внутренних фасадов, а также по проездам вдоль внешних фасадов;

- ширина проезда для пожарных автомобилей с твёрдым покрытием не менее 4,2 м (п. 8.6 СП 4.13130.2013);

- расстояние от внутреннего края проезда до стены здания – от 5 м до 8 м (п. 8.8 и п. 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

Расчёт размеров придомовых площадок производится исходя из площади квартир многоквартирных домов. На каждую тысячу квадратных метров суммарной площади всех квартир, располагаемых в многоквартирном доме, необходимо предусматривать:

- 1) площадок отдыха – 3 м<sup>2</sup>
- 2) игровых площадок (площадок отдыха детей) – 14 м<sup>2</sup>
- 3) спортивных площадок – 32 м<sup>2</sup>
- 4) хозяйственных площадок – 3 м<sup>2</sup>

Обеспеченность машиноместами (м/м) необходимо предусматривать из расчёта 30 м/м на 100 жителей.

Согласно данным Федеральной службы государственной статистики за 2020 год, общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, составляет 31,2 м<sup>2</sup>.

Таблица 3

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Кол-во
1	Общая площадь жилых помещений I – IV этапов (за исключением лоджий) домов	м <sup>2</sup>	30143,82
2	Общая площадь жилых помещений (за исключением лоджий) дома №1 (I этап)	м <sup>2</sup>	7385,36
3	Общая площадь жилых помещений (за исключением лоджий) дома №2 (II этап)	м <sup>2</sup>	8719,75
4	Общая площадь жилых помещений (за исключением лоджий) дома №2 (III этап)	м <sup>2</sup>	5180,41
5	Общая площадь жилых помещений (за исключением лоджий) дома №2 (IV этап)	м <sup>2</sup>	8858,30

Расчетное количество жителей:

- I этап –  $7385,36 / 31,2 = 237$  человека;  
 II этап –  $8719,75 / 31,2 = 279$  человека;  
 III этап –  $5180,41 / 31,2 = 166$  человека;  
 IV этап –  $8858,30 / 31,2 = 284$  человек;



1. Нормативная площадка для отдыха взрослого населения (на каждую 1000 м<sup>2</sup> суммарной площади квартир - 3 м<sup>2</sup>) составляет:

I-IV этапы:  $30143,82 / 1000 \times 3 = 90,43$  м<sup>2</sup>, в т.ч.:

I этап -  $7385,36 / 1000 \times 3 = 22,16$  м<sup>2</sup>;

II этап -  $8719,75 / 1000 \times 3 = 26,16$  м<sup>2</sup>;

III этап -  $5180,41 / 1000 \times 3 = 15,54$  м<sup>2</sup>;

IV этап -  $8858,30 / 1000 \times 3 = 26,57$  м<sup>2</sup>;

2. Нормативная площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста (на каждую 1000 м<sup>2</sup> суммарной площади квартир - 14 м<sup>2</sup> площадок для игр детей) составляет:

I-IV этапы:  $30143,82 / 1000 \times 14 = 422,01$  м<sup>2</sup>, в т.ч.:

I этап -  $7385,36 / 1000 \times 14 = 103,40$  м<sup>2</sup>;

II этап -  $8719,75 / 1000 \times 14 = 122,08$  м<sup>2</sup>;

III этап -  $5180,41 / 1000 \times 14 = 72,53$  м<sup>2</sup>;

IV этап -  $8858,30 / 1000 \times 14 = 124,02$  м<sup>2</sup>;

3. Нормативная площадка для занятий физкультурой (на каждую 1000 м<sup>2</sup> суммарной площади квартир - 32 м<sup>2</sup> спортивных площадок) составляет:

I-IV этапы:  $30143,82 / 1000 \times 32 = 964,60$  м<sup>2</sup>, в т.ч.:

I этап -  $7385,36 / 1000 \times 32 = 236,33$  м<sup>2</sup>;

II этап -  $8719,75 / 1000 \times 32 = 279,03$  м<sup>2</sup>;

III этап -  $5180,41 / 1000 \times 32 = 165,77$  м<sup>2</sup>;

IV этап -  $8858,30 / 1000 \times 32 = 283,47$  м<sup>2</sup>;

4. Нормативная площадка для хозяйственных нужд (на каждую 1000 м<sup>2</sup> суммарной площади квартир – 3 м<sup>2</sup>) составляет:

I-IV этапы:  $30143,82 / 1000 \times 3 = 90,43$  м<sup>2</sup>, в т.ч.:

I этап –  $7385,36 / 1000 \times 3 = 22,16$  м<sup>2</sup>;

II этап –  $8719,75 / 1000 \times 3 = 26,16$  м<sup>2</sup>;

III этап –  $5180,41 / 1000 \times 3 = 15,54$  м<sup>2</sup>;

IV этап –  $8858,30 / 1000 \times 3 = 26,57$  м<sup>2</sup>;

#### 5. Расчёт обеспеченности машиноместами:

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

##### I-IV этапы:

Расчётное количество квартир жилых домов – 626 квартир.

Количество машиномест составляет:  $626 : 100 \times 30 = 188$  м/м

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

10% для людей с инвалидностью – 19 м/м

в т.ч.: 5% для людей на кресле-коляске – 9 м/м, т.к.

##### I этап:

Расчётное количество квартир I этапа – 160.

Количество машиномест составляет:  $160 : 100 \times 30 = 48$  м/м

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

10% для людей с инвалидностью – 5 м/м

в т.ч.: 5% для людей на кресле-коляске – 2 м/м

##### II этап:

Расчётное количество квартир II этапа – 170.

Количество машиномест составляет:  $170 : 100 \times 30 = 51$  м/м

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

10% для людей с инвалидностью – 5 м/м

в т.ч.: 5% для людей на кресле-коляске – 2 м/м

##### III этап:

Расчётное количество квартир 3 этапа – 126.

Количество машиномест составляет:  $125 : 100 \times 30 = 38$  м/м

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

10% для людей с инвалидностью – 4 м/м

в т.ч.: 5% для людей на кресле-коляске – 2 м/м

#### IV этап:

Расчётное количество квартир 4 этажа – 170.

Количество машиномест составляет:  $170 : 100 \times 30 = 51$  м/м

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

10% для людей с инвалидностью – 5 м/м

в т.ч.: 5% для людей на кресле-коляске – 2 м/м

#### Офисы

В соответствии с табл.3 правилами землепользования и застройки городского округа «город Калининград» для 100 работающих необходимо предусматривать 30 м/м.

Количество работающих согласно разделу ТХ – 23 человека

Количество машиномест составляет:  $23 : 100 \times 30 = 7$  м/м

## Нормативные и проектные показатели элементов благоустройства I-IV этапов

Таблица 4

№	Наименование показателя	1 этап		2 этап		3 этап		4 этап	
		Кол-во		Кол-во		Кол-во		Кол-во	
		Проектное	Норматив.	Проектное	Норматив.	Проектное	Норматив.	Проектное	Норматив.
1	Площадки для отдыха, м <sup>2</sup>	<u>50,76</u>	22,16	<u>35,49</u>	26,16	<u>67,06</u>	15,54	_	26,57
2	Детские площадки, м <sup>2</sup>	<u>366,84</u>	103,40	<u>119,91</u>	122,08	_	72,53	_	124,02
3	Спортивные площадки, м <sup>2</sup>	<u>262,56**</u>	236,33	<u>297,00**</u>	279,03	<u>346,40**</u>	165,77	_	283,47**
4	Хозяйственные площадки, м <sup>2</sup>	<u>51,27</u>	22,16	<u>48,34</u>	26,16	_	15,54	_	26,57
5	Автостоянки для жильцов (машино-места), шт.	<u>55</u>	48	<u>60</u>	51	<u>42</u>	38	<u>81</u>	51

\*Обеспеченность хозяйственными площадками для 3,4 этапов обеспечивается площадками, ранее запроектированными, в 1, 2 этапах;

Обеспеченность спортивной площадкой для 4 этапа обеспечивается площадками, ранее запроектированными, в 1-3 этапах;

Обеспеченность детскими площадками для 3,4 этапа обеспечивается площадками, ранее запроектированными, в 1,2 этапах;

Обеспеченность площадкой отдыха для 4 этапа обеспечивается площадками, ранее запроектированными, в 1-3 этапах;

\*\* Согласно, действующей на момент проектирования, редакции ПЗиЗ ГО "Город Калининград", п. 170, расчётную площадь спортивных площадок можно уменьшать вдвое при застройке многоэтажными многоквартирными домами при нахождении в радиусе не более километра от дома физкультурно-оздоровительного комплекса, или бассейна, или фитнес-центра, или спортивного корпуса при условии, что такие объекты открыты для свободного посещения (в том числе за плату) составляет:

В радиусе до 1км располагаются спортивные объекты: 3 фитнес клуба, а также 1 секция боевых искусств.

### 9. Расчет накопления твердых бытовых 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 муниципального образования «Пионерский городской округ» составляет:

Из расчёта на 1 жителя – 2,0 м<sup>2</sup>/год, 208 кг/год. Количество жителей в проектируемом квартале – 966 человек.

Расчёт накопления твердых бытовых отходов

1 этап -	2,0	x	237 чел.	=	474,0	м <sup>3</sup> /год	/	365 дней	=	1,3	м <sup>3</sup> /день
2 этап	2,0	x	279 чел.	=	558,0	м <sup>3</sup> /год	/	365 дней	=	1,5	м <sup>3</sup> /день
3 этап	2,0	x	166 чел.	=	332,0	м <sup>3</sup> /год	/	365 дней	=	0,9	м <sup>3</sup> /день
4 этап	2,0	x	284 чел.	=	568,0	м <sup>3</sup> /год	/	365 дней	=	1,6	м <sup>3</sup> /день
<b>Всего</b>	<b>2,0</b>	<b>x</b>	<b>966 чел.</b>	<b>=</b>	<b>1932,0</b>	<b>м<sup>3</sup>/год</b>	<b>/</b>	<b>365 дней</b>	<b>=</b>	<b>5,3</b>	<b>м<sup>3</sup>/день</b>

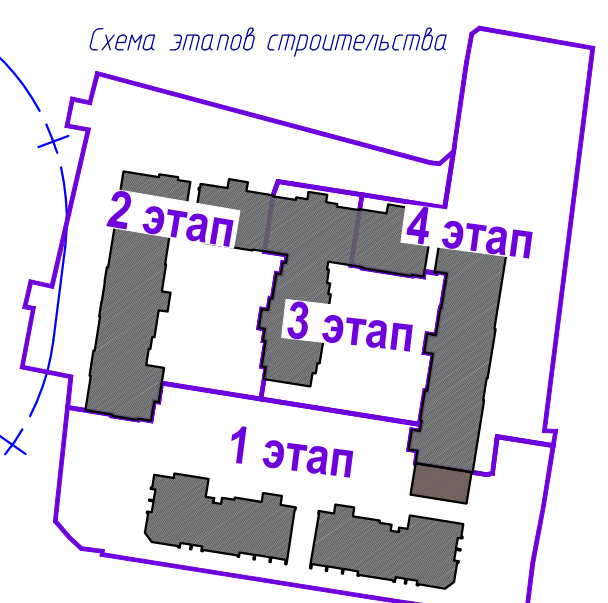
Проектом предусматривается размещения на участке застройки 1 площадки для сбора ТКО:

в 1 этапе – для домов №1-4;

Над всей площадкой предусмотрен навес, количестве контейнеров 5 шт., из которых 3 евроконтейнера по 1100 литров (для пластика, стекла и бумаги) и 2 евроконтейнера объёмом 1100 литров с технологией крышка в крышке (для пищевых отходов) и предусмотрено проведение профилактических мероприятий (дезинфекция, дератизация, дезинсекция) при эксплуатации мусоросборной площадки согласно приложению № 1 СанПиН 2.1.3684-21 с целью уменьшения на 25 % (до 15 метров) расстояния от места накопления ТКО до нормируемых объектов согласно п.3, п.4 СанПиН 2.1.3684-21. Пешеходная доступность соответствует нормативной и не превышает 100 м.

Контейнеры устанавливаются эксплуатирующей организацией после ввода каждого этапа объекта в эксплуатацию.





**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

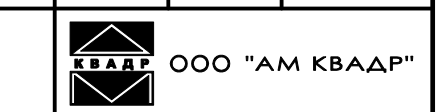
№	Наименование показателя	Количество		
		застройки, м²	% ЗУ	% этапа
<b>Общая</b>				
1	Площадь участка	17630	100	
2	Площадь застройки, всего	5403,42	30,65	
3	Площадь твердых покрытий (под проездами, тротуарами, площадками, отмосткой)	7768,94	44,07	
4	Площадь озеленения (газоны)	4457,64	25,28	
<b>I этап</b>				
1	Площадь территории I этапа строительства	5757,42	32,66	100
2	Площадь застройки	1565,8	8,88	27,20
3	Площадь твердых покрытий (под проездами, тротуарами, площадками, отмосткой)	2942,75	16,69	51,11
4	Площадь озеленения (в т.ч. газонов с возможностью проезда)	1248,87	7,08	22,69
<b>II этап</b>				
1	Площадь территории II этапа строительства	5359,49	30,40	100
2	Площадь застройки	1482,83	8,41	27,70
3	Площадь твердых покрытий (под проездами, тротуарами, площадками, отмосткой)	2347,89	13,32	43,80
4	Площадь озеленения (в т.ч. газонов с возможностью проезда)	1526,28	8,65	28,50
<b>III этап</b>				
1	Площадь территории III этапа строительства	2226,78	12,63	100
2	Площадь застройки	890,73	5,05	40,00
3	Площадь твердых покрытий (под проездами, тротуарами, площадками, отмосткой)	796,13	4,52	35,75
4	Площадь озеленения (в т.ч. газонов с возможностью проезда)	539,92	3,06	24,25
<b>IV этап</b>				
1	Площадь территории IV этапа строительства	4288,8	24,33	100
2	Площадь застройки	1459,56	8,28	34,10
3	Площадь твердых покрытий (под проездами, тротуарами, площадками, отмосткой)	1682,17	9,54	39,20
4	Площадь озеленения (в т.ч. газонов с возможностью проезда)	1142,57	6,48	26,70

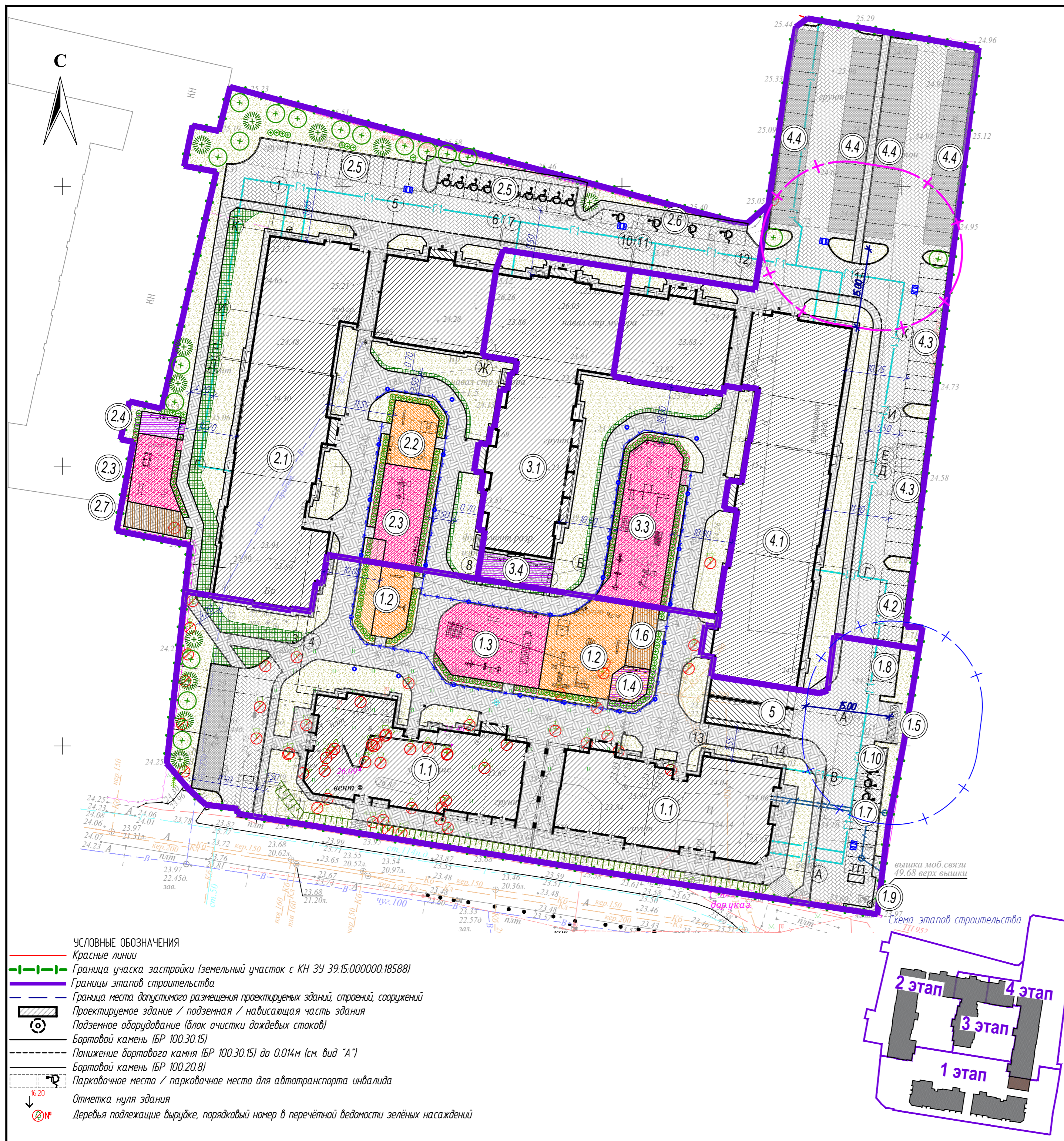
- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- Красные линии
  - Граница участка застройки (земельный участок с КН ЗУ 39.15.000000.18588)
  - Границы этапов строительства
  - Граница места допустимого размещения проектируемых зданий, строений, сооружений
  - Проектируемое здание / подземная / нависающая часть здания
  - Подземное оборудование (блок очистки дождевых стоков)
  - Бартовый камень (БР 100.30.15)
  - Понижение бартового камня (БР 100.30.15) до 0,014м (см. вид "А")
  - Бартовый камень (БР 100.20.8)
  - Парковочное место / парковочное место для автотранспорта инвалидов
  - Проезд проектируемый
  - Покрытие из решетчатой бетонной плитки и газона (площадь отверстий решетки не менее 50%)
  - Тротуары, отмостка, площадки проектируемые / тротуары с возможностью проезда пожарной техники
  - Детские площадки / Площадки для занятия физкультурой
  - Газон / Газон, усиленный, рассчитанный на проезд пожарной техники
  - Отметка нуля здания
  - Деревья подлежащие вырубке, порядковый номер в перечетной ведомости зелёных насаждений
  - Объекты, ранее демонтированные
  - Проектируемые опоры наружного освещения
  - Дождеприёмный колодец
  - Дождеприёмный поток
- Зоны с особыми условиями использования территорий, согласно ГПЗУ:**
- Сервитуты под проезды и парковочные места (граница зоны ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации)
  - Природоохранная территория, зона ограничения строительства по высоте аэродрома Калининград «Чкаловск» (проект) (высь 39), см. Приложение 2

**ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**

№	Наименование и обозначение	Этажность	Этажи	Квартир	Площадь, м²		Строительный объём, м³		
					застройки	общая нормируемая	здания	всего	
<b>1 этап строительства</b>									
11	Многоквартирный дом №1 (1 этап строительства)	9	1	160	1565,8	-	-	-	-
12	Детская площадка	-	1	-	-	-	-	-	-
13	Площадка для занятий физкультурой	-	1	-	-	-	-	-	-
14	Площадка для отдыха взрослых	-	1	-	-	-	-	-	-
15	Площадка для раздельного сбора ТКО	-	1	-	-	-	-	-	-
16	Площадка для сушки белья	-	1	-	-	-	-	-	-
17	Парковка для офисных работников на 7 м/м	-	1	-	-	-	-	-	-
18	Парковка на 4 м/м	-	1	-	-	-	-	-	-
19	Комплектная трансформаторная подстанция	-	1	-	4,50	-	-	-	-
1.10	Парковка на 2 м/м	-	1	-	-	-	-	-	-
<b>2 этап строительства</b>									
2.1	Многоквартирный дом №2 (2 этап строительства)	9	1	170	1482,83	-	-	-	-
2.2	Детская площадка	-	1	-	-	-	-	-	-
2.3	Площадка для занятий физкультурой	-	1	-	-	-	-	-	-
2.4	Площадка для отдыха взрослых	-	1	-	-	-	-	-	-
2.5	Парковка на 10 м/м	-	1	-	-	-	-	-	-
2.6	Парковка на 4 м/м	-	2	-	-	-	-	-	-
2.7	Площадка для сушки белья	-	1	-	-	-	-	-	-
<b>3 этап строительства</b>									
3.1	Многоквартирный дом №2 (3 этап строительства)	9	1	126	890,73	-	-	-	-
3.2	Детская площадка	-	1	-	-	-	-	-	-
3.3	Площадка для занятия физкультурой	-	1	-	-	-	-	-	-
3.4	Площадка для отдыха взрослых	-	1	-	-	-	-	-	-
<b>4 этап строительства</b>									
4.1	Многоквартирный дом №2 (4 этап строительства)	9	1	170	1459,56	-	-	-	-
4.2	Парковка на 5 м/м	-	1	-	-	-	-	-	-
4.3	Парковка на 10 м/м	-	2	-	-	-	-	-	-
4.4	Парковка на 14 м/м	-	4	-	-	-	-	-	-

						12/22-ПЗУ-ГЧ			
						Многоквартирные дома со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Старшины Дадаева в г. Калининграде			
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Статус	Лист	Листов
Разработал	Шерстак	Иванов	08.2022		08.2022		П	2	
ГИП	Иванов					Схема планировочной организации земельного участка			
Н. контр.	Иванов				08.2022	М 1:500			





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	здания	здания	всего
<b>1 этап строительства</b>										
1.1	Многоквартирный дом №1 (1 этап строительства)	9	1	160	1565.8	-	-	-	-	-
1.2	Детская площадка	-	1	-	-	-	-	-	-	-
1.3	Площадка для занятий физкультурой	-	1	-	-	-	-	-	-	-
1.4	Площадка для отдыха взрослых	-	1	-	-	-	-	-	-	-
1.5	Площадка для раздельного сбора ТКО	-	1	-	-	-	-	-	-	-
1.6	Площадка для сушки белья	-	1	-	-	-	-	-	-	-
1.7	Парковка для офисных работников на 7 м/м	-	1	-	-	-	-	-	-	-
1.8	Парковка на 4 м/м	-	1	-	-	-	-	-	-	-
1.9	Комплектная трансформаторная подстанция	-	1	-	4.50	-	-	-	-	-
1.10	Парковка на 2 м/м	-	1	-	-	-	-	-	-	-
<b>2 этап строительства</b>										
2.1	Многоквартирный дом №2 (2 этап строительства)	9	1	170	1482.83	-	-	-	-	-
2.2	Детская площадка	-	1	-	-	-	-	-	-	-
2.3	Площадка для занятий физкультурой	-	1	-	-	-	-	-	-	-
2.4	Площадка для отдыха взрослых	-	1	-	-	-	-	-	-	-
2.5	Парковка на 10 м/м	-	1	-	-	-	-	-	-	-
2.6	Парковка на 4 м/м	-	2	-	-	-	-	-	-	-
2.7	Площадка для сушки белья	-	1	-	-	-	-	-	-	-
<b>3 этап строительства</b>										
3.1	Многоквартирный дом №2 (3 этап строительства)	9	1	126	890.73	-	-	-	-	-
3.2	Детская площадка	-	1	-	-	-	-	-	-	-
3.3	Площадка для занятий физкультурой	-	1	-	-	-	-	-	-	-
3.4	Площадка для отдыха взрослых	-	1	-	-	-	-	-	-	-
<b>4 этап строительства</b>										
4.1	Многоквартирный дом №2 (4 этап строительства)	9	1	170	1459.56	-	-	-	-	-
4.2	Парковка на 5 м/м	-	1	-	-	-	-	-	-	-
4.3	Парковка на 10 м/м	-	2	-	-	-	-	-	-	-
4.4	Парковка на 14 м/м	-	4	-	-	-	-	-	-	-

- Площадки для занятия физкультурой
- Детские площадки
- Площадки для отдыха взрослых
- Хозяйственные площадки

**ПРИМЕЧАНИЕ:**  
 1. Размеры даны в метрах;  
 2. Все расстояния от площадок до жилых зданий и сооружений соответствует нормативным;  
 3. Система координат - МСК-39. Система высот - Балтийская;  
 4. Сечения, узел отмостки и понижение бордюра смотреть на листе 4;  
 5. Типы покрытий смотреть на листе 7.



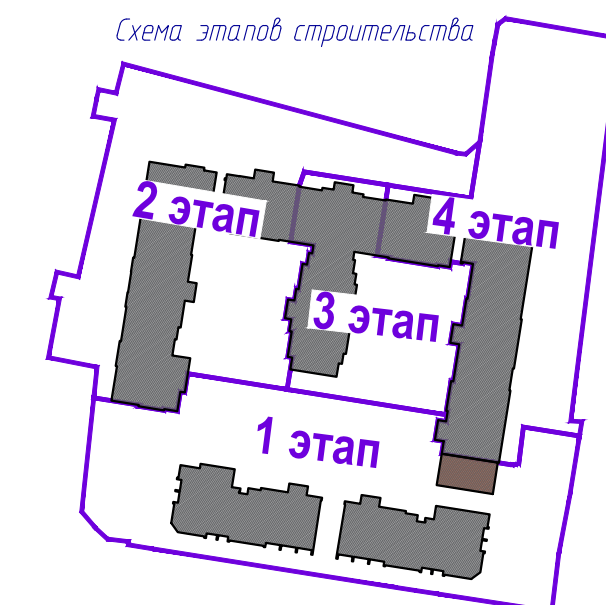
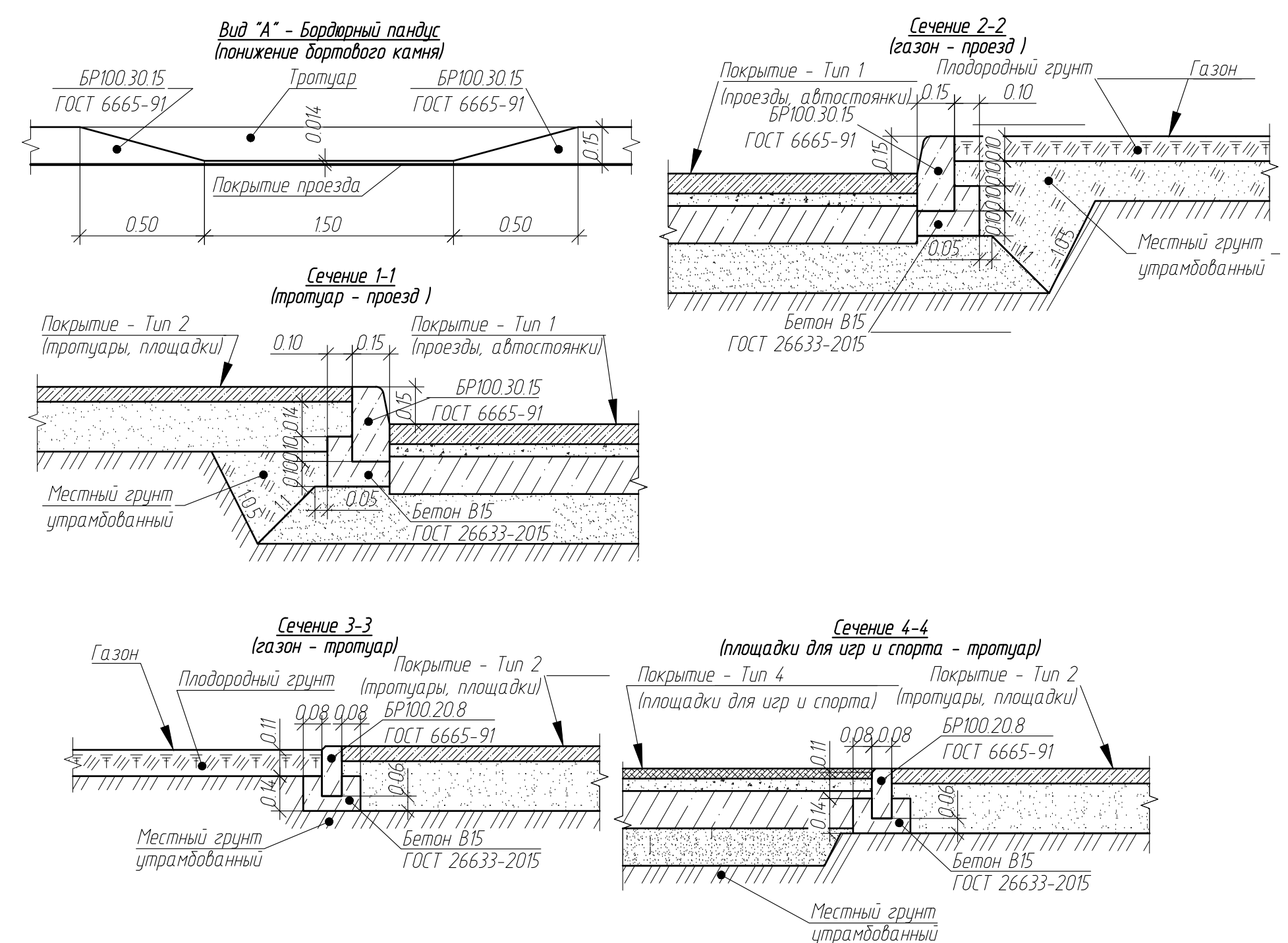
- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- Красные линии
  - Граница участка застройки (земельный участок с КН ЗУ 39:15:000000:18588)
  - Границы этапов строительства
  - Граница места допустимого размещения проектируемых зданий, строений, сооружений
  - Проектируемое здание / подземная / нависающая часть здания
  - Подземное оборудование (блок очистки дождевых стоков)
  - Бортовой камень (БР 100.30.15)
  - Понижение бортового камня (БР 100.30.15) до 0.014м (см. вид "А")
  - Бортовой камень (БР 100.20.8)
  - Парковочное место / парковочное место для автотранспорта инвалида
  - 0 Отметка нуля здания
  - ⊗ Деревья подлежащие вырубке, порядковый номер в перечётной ведомости зелёных насаждений

					12/22-ПЗУ-ГЧ						
					Многоквартирные дома со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Старшины Дадаева в г. Калининграде						
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка					
Разработал	Кочев				08.2022						
ГИП	Шерстюк				08.2022						
Н. контр.	Иванов				08.2022	Разбивочный план. М 1500					
						Лист	Лист	Листов			
						П	3				





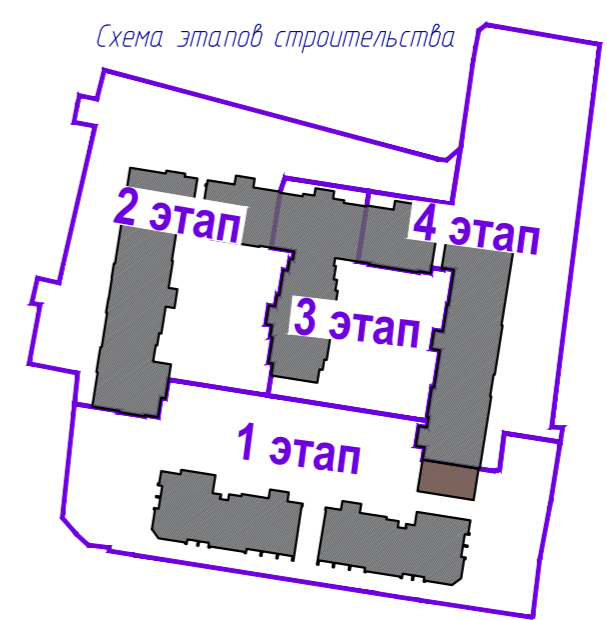
- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- Граница участка застройки (земельный участок с КН ЭУ 39.15.000000.18588)
  - Границы этапов строительства
  - Проектируемое здание / подземная / нависающая часть здания
  - Подземное оборудование (блок очистки дождевых стоков)
  - Бортовой камень (БР 100.30.15)
  - Понижение бортового камня (БР 100.30.15) до 0.014м (см. вид "А")
  - Бортовой камень (БР 100.20.8)
  - Парковочное место / парковочное место для автотранспорта инвалида
  - Деревья подлежащие вырубке, порядковый номер в перечневой ведомости зеленых насаждений
  - Отметка нуля здания
  - Ось проезда
  - Проектные отметки перелома продольного профиля проезда
  - Проектные отметки
  - Направление продольного уклона проектируемого проезда (уклон (в прамилле) расстояние (в метрах))
  - Проектная отметка дождеприёмной решётки
  - Дождеприёмный колодец
  - Дождеприёмный лоток



Номер на плане	Наименование и обозначение	Этапность	Количество		Площадь, м²		Строительный объем, м³	
			квартир	зданий	застройки	общая нормируемая	здания	всего
<b>1 этап строительства</b>								
11	Многоквартирный дом №1 (1 этап строительства)	9	1	160	1565.8	-	-	-
12	Детская площадка	-	1	-	-	-	-	-
13	Площадка для занятий физкультурой	-	1	-	-	-	-	-
14	Площадка для отдыха взрослых	-	1	-	-	-	-	-
15	Площадка для раздельного сбора ТКО	-	1	-	-	-	-	-
16	Площадка для сушки белья	-	1	-	-	-	-	-
17	Парковка для офисных работников на 7 м/м	-	1	-	-	-	-	-
18	Парковка на 4 м/м	-	1	-	-	-	-	-
19	Комплектная трансформаторная подстанция	-	1	-	4.50	-	-	-
110	Парковка на 2 м/м	-	1	-	-	-	-	-
<b>2 этап строительства</b>								
21	Многоквартирный дом №2 (2 этап строительства)	9	1	170	1482.83	-	-	-
22	Детская площадка	-	1	-	-	-	-	-
23	Площадка для занятий физкультурой	-	1	-	-	-	-	-
24	Площадка для отдыха взрослых	-	1	-	-	-	-	-
25	Парковка на 10 м/м	-	1	-	-	-	-	-
26	Парковка на 4 м/м	-	2	-	-	-	-	-
27	Площадка для сушки белья	-	1	-	-	-	-	-
<b>3 этап строительства</b>								
31	Многоквартирный дом №2 (3 этап строительства)	9	1	126	890.73	-	-	-
32	Детская площадка	-	1	-	-	-	-	-
33	Площадка для занятий физкультурой	-	1	-	-	-	-	-
34	Площадка для отдыха взрослых	-	1	-	-	-	-	-
<b>4 этап строительства</b>								
41	Многоквартирный дом №2 (4 этап строительства)	9	1	170	1459.56	-	-	-
42	Парковка на 5 м/м	-	1	-	-	-	-	-
43	Парковка на 10 м/м	-	2	-	-	-	-	-
44	Парковка на 14 м/м	-	4	-	-	-	-	-

**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 проектируемого здания, что соответствует абсолютной отметке 32.65;  
 4. Тротуары выполнить выше проектных отметок проезжей части на 0.15 м;  
 5. Понижение бортового камня выполнить согласно виду "А" - Бортовой пандус;  
 6. Типы покрытий смотреть на листе ПЗУ-Г-7.

						12/22-ПЗУ-Г4		
						Многоквартирные дома со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Старшины Дадаева в г. Калининграде		
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Лист	Листов
Разработал	Кочев	Шерстак			08.2022			
ГИП					08.2022	План организации рельефа. М 1:500		
Н. контр.	Иванов				08.2022			



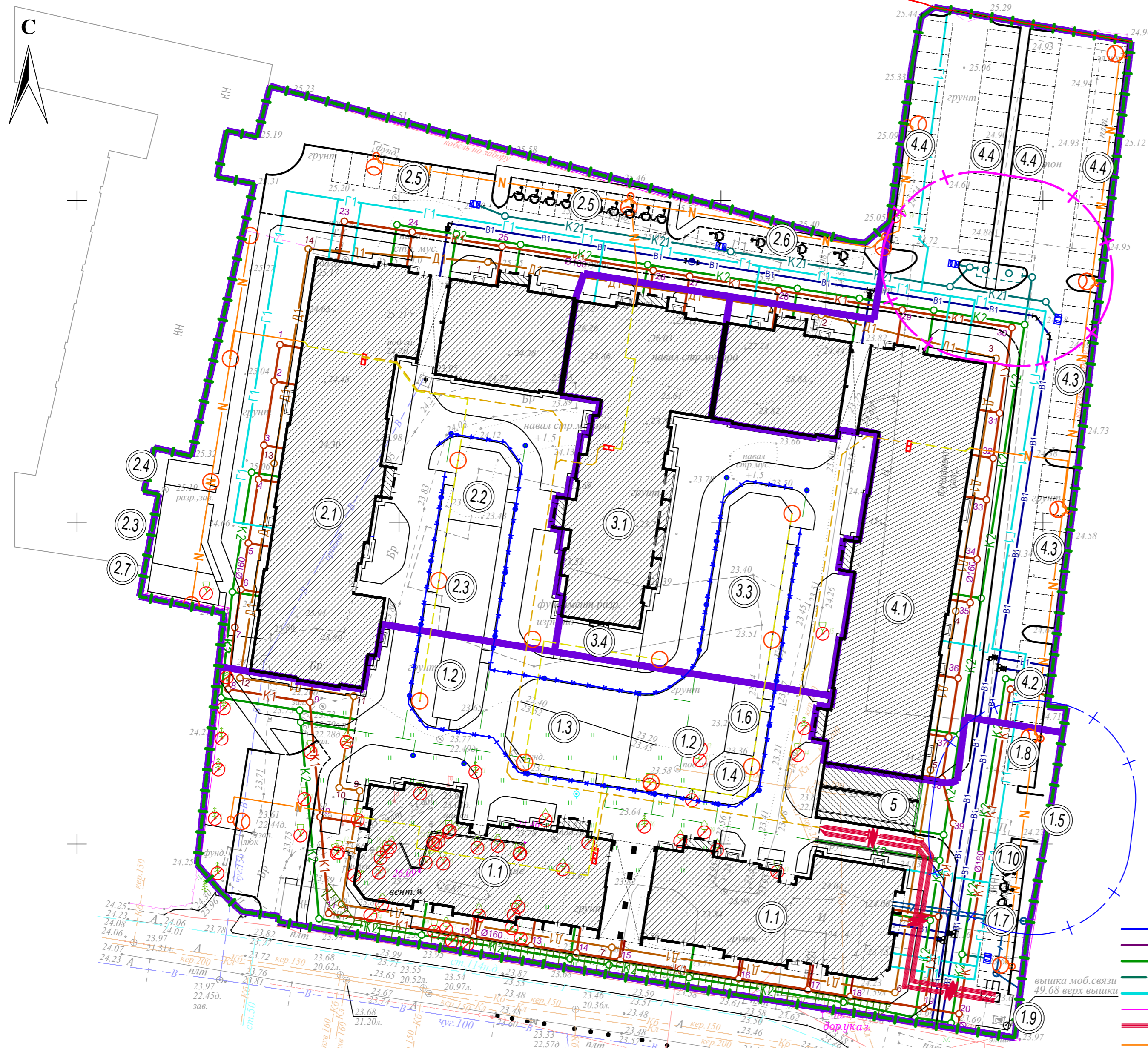
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ  
 - - - - - Граница участка застройки (земельный участок с КН ЗУ 39:15:000000.  
 \_\_\_\_\_ Границы этапов строительства

Наименование	Количество (куб.м.)		Примечание
	насыпь (+)	выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	9253	1179	
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:		42066	
а) подземных частей зданий (сооружений)		(37845)	
б) автомобильных покрытий		(1835)	
в) тротуаров и пешеходных дорожек		(929)	
г) покрытия детской/спортивной площадки		(575)	
д) плодородной почвы на участках озеленения		(882)	
3. Поправка на уплотнение 10%	925		
4. Всего природного грунта	10178	43245	
5. Недостаток (избыток) пригодного грунта	33067		вывозити
6. Грунт непригодный для устройства насыпи оснований зданий, сооружений и подлежащий удалению с территории			
7. Плодородный грунт всего, в т.ч.:	882		
а) используемый для озеленения территории		882	привезти
б) избыток плодородного грунта			
8. Итого перерабатываемого грунта	44127	44127	

Примечание:  
 1. Разбивку сетки картограммы производить по МСК-39 с размерами квадратов 20x20м;  
 2. В объем в квадрате включены:  
 а) объем конструкции проектируемых дорожных одежд;  
 б) объем подсыпываемого плодородного грунта под проектируемое озеленение;  
 в) объем существующего растительного грунта;  
 г) подземная часть здания  
 3. Расчет картограммы выполнен методом триангуляции.

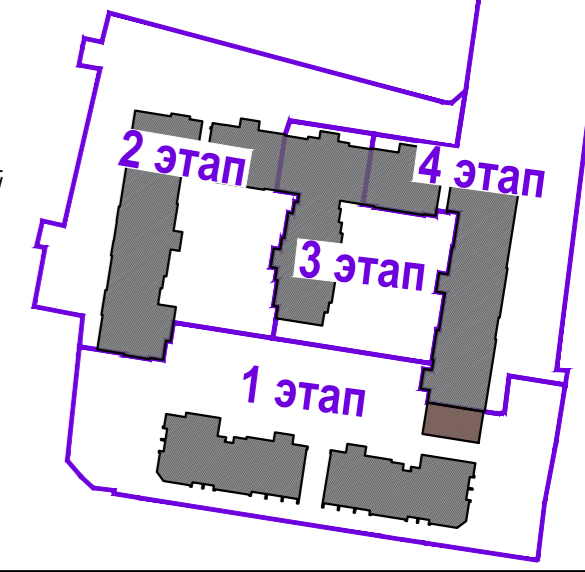
ВСЕГО, М <sup>3</sup>	насыпь (+)	+307	+1358	+1917	+2084	+1819	+1245	+523
	выемка (-)	-232	-243	-266	-255	-88	-41	-54
ИТОГО, М <sup>3</sup>	насыпь (+)	+9253						
	выемка (-)	-1179						

					12/22-ПЗУ-ГЧ				
					Многоквартирные дома со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Старшины Дадаева в г. Калининграде				
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Студия	Лист	Листов
Разработал	Кочев	08.2022			08.2022		П	5	
ГИП	Шерстюк				08.2022				
Н. контр.	Иванов				08.2022	План земельных масс. М 1500	ООО "АМ КВАДР"		



Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²		Строительный объем, м³		
			зданий	квартир	застройки	общая нормируемая	здания	всего	
<b>1 этап строительства</b>									
1.1	Многоквартирный дом №1 (1 этап строительства)	9	1	160	1565.8	-	-	-	-
1.2	Детская площадка	-	1	-	-	-	-	-	-
1.3	Площадка для занятий физкультурой	-	1	-	-	-	-	-	-
1.4	Площадка для отдыха взрослых	-	1	-	-	-	-	-	-
1.5	Площадка для раздельного сбора ТКО	-	1	-	-	-	-	-	-
1.6	Площадка для сушки белья	-	1	-	-	-	-	-	-
1.7	Парковка для офисных работников на 7 м/м	-	1	-	-	-	-	-	-
1.8	Парковка на 4 м/м	-	1	-	-	-	-	-	-
1.9	Комплектная трансформаторная подстанция	-	1	-	4.50	-	-	-	-
1.10	Парковка на 2 м/м	-	1	-	-	-	-	-	-
<b>2 этап строительства</b>									
2.1	Многоквартирный дом №2 (2 этап строительства)	9	1	170	1482.83	-	-	-	-
2.2	Детская площадка	-	1	-	-	-	-	-	-
2.3	Площадка для занятий физкультурой	-	1	-	-	-	-	-	-
2.4	Площадка для отдыха взрослых	-	1	-	-	-	-	-	-
2.5	Парковка на 10 м/м	-	1	-	-	-	-	-	-
2.6	Парковка на 4 м/м	-	2	-	-	-	-	-	-
2.7	Площадка для сушки белья	-	1	-	-	-	-	-	-
<b>3 этап строительства</b>									
3.1	Многоквартирный дом №2 (3 этап строительства)	9	1	126	890.73	-	-	-	-
3.2	Детская площадка	-	1	-	-	-	-	-	-
3.3	Площадка для занятий физкультурой	-	1	-	-	-	-	-	-
3.4	Площадка для отдыха взрослых	-	1	-	-	-	-	-	-
<b>4 этап строительства</b>									
4.1	Многоквартирный дом №2 (4 этап строительства)	9	1	170	1459.56	-	-	-	-
4.2	Парковка на 5 м/м	-	1	-	-	-	-	-	-
4.3	Парковка на 10 м/м	-	2	-	-	-	-	-	-
4.4	Парковка на 14 м/м	-	4	-	-	-	-	-	-

Схема этапов строительства



- Сети инженерно-технического обеспечения:
- В1 — Проектируемый водопровод хозяйственно-питьевой, противопожарный
  - К1 — Проектируемые сети бытовой канализации
  - К2 — Проектируемые сети дождевой канализации
  - К2.1 — Проектируемые сети дождевой канализации, условно чистые
  - Г1 — Проектируемый газопровод низкого давления
  - W — Проектируемые электрокабели высокого напряжения
  - N — Проектируемые электрокабели низкого напряжения
  - N — Проектируемая сеть наружного освещения
  - — Проектируемые опоры наружного освещения
  - / — Проектируемая кабельная канализация сетей связи

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ
- Красные линии
  - Граница участка застройки (земельный участок с КН ЗУ 39:15:000000:18588)
  - Границы этапов строительства
  - ▨ Проектируемое здание / подземная / нависающая часть здания
  - ⊙ Подземное оборудование (блок очистки дождевых стоков)
  - Бортовой камень (БР 100.30.15)
  - Понижение бортового камня (БР 100.30.15) до 0.014м (см. вид "А")
  - Бортовой камень (БР 100.20.8)
  - Парковочное место / парковочное место для автотранспорта инвалида
- 16.20 — Отметка нуля здания
- ⊗ № — Деревья подлежащие вырубке, порядковый номер в перечётной ведомости зелёных насаждений
- × × — Объекты, ранее демонтированные
- — Проектируемые опоры наружного освещения

					12/22-ПЗУ-ГЧ		
					Многоквартирные дома со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Старшины Дадаева в г. Калининграде		
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	
Разработал	Кочев				08.2022	Студия	Лист
ГИП	Шерстюк				08.2022	П	6
Н. контр.	Иванов				08.2022	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения. М 1500	
					ООО "АМ КВАДР"		



ВЕДОМОСТЬ ЭЛЕМЕНТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ

Обозначение	Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Возраст, лет	Кол.	Примечание
<b>1 этап строительства</b>					
●		Пузыреплодник "Калинолистный"	2-3	77	Компенсационное озеленение
■		Газон партерный / Газон с возможностью проезда пожарной техники	кв. м.	1199,03	мятлик луговой 50% райграс пастбищный 50%
■		Газон в решетчатой плитке с площадью отверстий решетки не менее 50%	кв. м.	112,50	мятлик луговой 50% райграс пастбищный 50%
⊗12		Существующие деревья и кустарники, подлежащие вырубке		56	Номер, согласно перечетной ведомости
●		Ель "Обыкновенная"	12	4	Компенсационное озеленение
●		Клен остролистный	12	3	Компенсационное озеленение
<b>2 этап строительства</b>					
●		Пузыреплодник "Калинолистный"	2-3	92	С комом
●		Ель "Обыкновенная"	12	7	Компенсационное озеленение
●		Клен остролистный	12	13	Компенсационное озеленение
■		Газон партерный / Газон с возможностью проезда пожарной техники	кв. м.	1529,2	мятлик луговой 50% райграс пастбищный 50%
⊗12		Существующие деревья, подлежащие вырубке		1	Номер, согласно перечетной ведомости
<b>3 этап строительства</b>					
●		Пузыреплодник "Калинолистный"	2-3	58	С комом
■		Газон партерный / Газон с возможностью проезда пожарной техники	кв. м.	540	мятлик луговой 50% райграс пастбищный 50%
⊗12		Существующие деревья, подлежащие вырубке		1	Номер, согласно перечетной ведомости
<b>4 этап строительства</b>					
●		Клен остролистный	12	2	Компенсационное озеленение
■		Газон партерный / Газон с возможностью проезда пожарной техники	кв. м.	446,5	мятлик луговой 50% райграс пастбищный 50%
⊗12		Существующие деревья, подлежащие вырубке		1	Номер, согласно перечетной ведомости
■		Газон в решетчатой плитке с площадью отверстий решетки не менее 50%	кв. м.	708,1	мятлик луговой 50% райграс пастбищный 50%

КОНСТРУКЦИИ ПОКРЫТИЙ

- Тип 1а**  
80 Вибропрессованная бетонная плитка  
50 Маточный слой цементно-песчаной смеси М10 по СП 82-101-98  
150 Бетонная стяжка из бетона В20 по ГОСТ 26633-2015, армированная сеткой Вр-1 В4 с ячейкой 100х100 по ГОСТ 23279-2012 - Полиэтиленовая пленка  
200 Песок средний по ГОСТ 8736-93 с Кф > 3м/сут  
Утрамбованный грунт планировки территории  
ГОСТ 17608-2017  
ГОСТ 23558-94  
ГОСТ 26633-2015  
ГОСТ 23279-2012  
ГОСТ 8736-2014
- Тип 2**  
80 Вибропрессованная бетонная плитка  
40 Гранитный отсев фракция 2-5  
Геотекстиль иглопробивной  
220-320 Щебень гранитный, фракция 5-40 мм  
40 Цементно-песчаная стяжка М 200, армированная  $\phi$  3 Вр/100/100 - 40 мм  
Гидроизоляция - 2 слоя гидрозола  
Железобетонная плита покрытия с разуклонкой  
ГОСТ 17608-2017  
ГОСТ 23558-94  
ГОСТ 26633-2015  
ГОСТ 23279-2012  
ГОСТ 8736-2014
- Тип 3а**  
60 Бетонная плитка  
40 Цементно-песчаная смесь  
200 Песок средней крупности  
Утрамбованный грунт планировки территории  
ГОСТ 17608-2017  
ГОСТ 23558-94  
ГОСТ 8736-2014
- Тип 4**  
40 Бесшовное синтетическое износостойкое покрытие для игровых площадок\*  
40 Гранитный отсев фракция 2-5  
Геотекстиль иглопробивной  
280-380 Щебень гранитный, фракция 5-40 мм  
40 Цементно-песчаная стяжка М 200, армированная  $\phi$  3 Вр/100/100 - 40 мм  
Гидроизоляция - 2 слоя гидрозола  
Железобетонная плита покрытия с разуклонкой  
ГОСТ Р ЕН 1177-2013  
ГОСТ 23558-94  
ГОСТ 26633-2015  
ГОСТ 23279-2012  
ГОСТ 8736-2014
- Тип 5а**  
100 Плодородный грунт  
300 Щебень М600 фракции 20-40 с расклинцовкой  
Утрамбованный грунт планировки территории

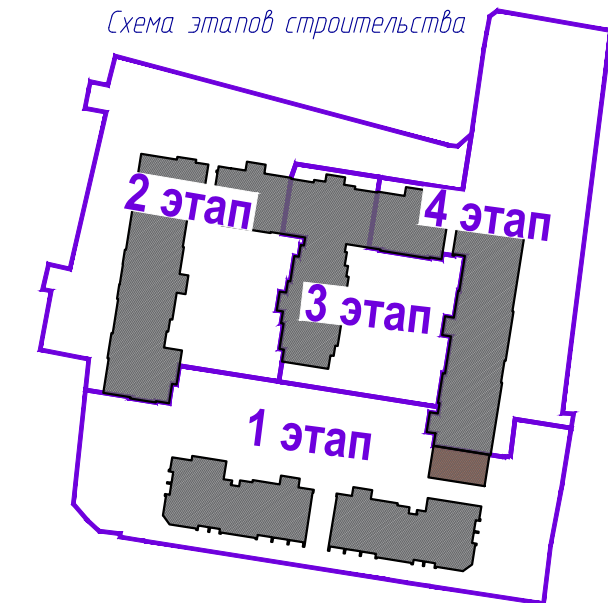
ВЕДОМОСТЬ ТРОТУАРОВ, ДОРОЖЕК И ПЛОЩАДОК

Обозначение	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м²	Примечание
<b>1 этап строительства</b>				
■	Покрытие проездов, автостоянок из бетонной дрочатки	1а	717,92	
■	Бортовой камень БР 100.30.15 (ГОСТ 6665-91)		186,49 п.м	
■	Покрытие тротуаров и площадок из бетонной плитки (паркинг)	2	939,9	
■	Покрытие тротуаров, площадок из тротуарной дрочатки	3а	689,39	95,49 в границах застройки
■	Бортовой камень БР 100.20.8 (ГОСТ 6665-91)		831,19 п.м	
■	Покрытие игровых и спортивных площадок (паркинг)	4	543,03	
■	Газон с возможностью проезда пожарной техники	5а	68,98	
■	Газон с возможностью проезда пожарной техники (паркинг)	5б	14,02	
■	Покрытие из решетчатой бетонной плитки h=60 и газона (площадь отверстий решетки не менее 50%)	6б	112,50	
<b>2 этап строительства</b>				
■	Покрытие проездов, автостоянок из бетонной дрочатки	1а	963,96	
■	Бортовой камень БР 100.30.15 (ГОСТ 6665-91)		217,55 п.м	
■	Покрытие тротуаров и площадок из бетонной плитки (паркинг)	2	458,63	
■	Покрытие тротуаров, площадок из тротуарной дрочатки	3а	602,52	385,7 в границах застройки
■	Бортовой камень БР 100.20.8 (ГОСТ 6665-91)		1994,18 п.м	
■	Покрытие игровых и спортивных площадок (паркинг)	4	229,34	
■	Покрытие спортивных площадок		93,41	
■	Газон с возможностью проезда пожарной техники	5а	212,28	
■	Газон с возможностью проезда пожарной техники (паркинг)	5б	32,30	
<b>3 этап строительства</b>				
■	Покрытие тротуаров и площадок из бетонной плитки (паркинг)	2	415,77	
■	Покрытие тротуаров, площадок из тротуарной дрочатки	3а	31,07	
■	Бортовой камень БР 100.20.8 (ГОСТ 6665-91)		4115,1 п.м	
■	Покрытие спортивных площадок (паркинг)	4	282,23	
■	Газон с возможностью проезда пожарной техники (паркинг)	5б	36,80	
<b>4 этап строительства</b>				
■	Покрытие проездов, автостоянок из бетонной дрочатки	1а	1347,26	
■	Бортовой камень БР 100.30.15 (ГОСТ 6665-91)		4315,0 п.м	
■	Покрытие тротуаров, площадок из тротуарной дрочатки	3а	334,91	385,7 в границах застройки
■	Бортовой камень БР 100.20.8 (ГОСТ 6665-91)		283,29 п.м	
■	Покрытие из решетчатой бетонной плитки h=60 и газона (площадь отверстий решетки не менее 50%)	6б	708,1	

- Тип 5б**  
100 Плодородный грунт  
240-340 Щебень М600 фракции 20-40 с расклинцовкой  
40 Цементно-песчаная стяжка М 200, армированная  $\phi$  3 Вр/100/100 - 40 мм  
Гидроизоляция - 2 слоя гидрозола  
Железобетонная плита покрытия с разуклонкой
- Тип 6б**  
60 Вибропрессованная бетонная плитка в форме сетки с заполнением плодородным грунтом с семенами многолетних трав  
40 Цементно-песчаная смесь  
200 Песок средней крупности  
Утрамбованный грунт планировки территории  
ГОСТ 17608-2017  
ГОСТ 23558-94  
ГОСТ 8736-2014

ВЕДОМОСТЬ МАЛЫХ АРХИТЕКТУРНЫХ ФОРМ И ПЕРЕНОСНЫХ ИЗДЕЛИЙ

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол.	Примечание
1	●	Урна	25	арт. 001311
2	■	Диван (скамья со спинкой)	18	арт. 002205
3	■	Песочница с крышкой (габариты 2х2м)	2	арт. 004236
4	⊗	Спираль вертикальная	2	арт. 006723
5	■	Теннисный стол	1	арт. 006712
6	■	Брусья классические	3	арт. 006442
7	■	Качалка-балансир (длина 2,5м)	3	арт. 004104
8	■	Карусель	1	арт. 004192
9	■	ДИК для малышей с горкой	1	арт. 005103
10	■	Детский спортивный комплекс	1	арт. 006174
11	■	Детский игровой комплекс	1	арт. 005525
12	■	Спортивный комплекс	1	арт. 006463
13	■	Спортивный комплекс	1	арт. 006456
14	■	Мусорный евроконтейнер с крышкой на 1100 литров	5	
15	■	ДСК «Каскад»	2	арт. 006401
16	■	Детский игровой комплекс	1	арт. 006300
17	■	Качели на деревянных стойках	1	арт. 004141
18	■	Детский спорт комплекс	2	арт. 006305
19	■	Игровая установка с баск. щитом	2	арт. 006301
20	■	Дорожка «Змейка»	1	арт. 006199



Примечание:  
1. В ведомости малых архитектурных форм артикулы, в графе Примечание, соответствует каталогу фирмы "КСИП". Все оборудование может быть заменено на аналогичное при наличии гигиенических сертификатов и сертификатов качества.  
2. В ЭП на ПЗУ-ГЧ-2 в показателе "Площадь под проезды, тротуарами, площадками, отмосткой" включены покрытия без газона.  
3. Ведомость зданий и сооружений смотреть на листе ПЗУ-ГЧ-2.

					12/22-ПЗУ-ГЧ			
					Многоквартирные дома со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Старшины Дадаева в г. Калининграде			
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Лист	Листов
Разработал	Кочев	Шерстак			08.2022			
ГИП	Иванов				08.2022	П	7	
Н. контр.	Иванов				08.2022	План покрытия проездов, дорожек, площадок с планом размещения малых архитектурных форм. М 1:500		