

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ООО "БАЛТИЙСКОЕ ПАРТНЁРСТВО"

Свидетельство № П-019-3904601635 от 15 марта 2019 г.

Жилой комплекс
«Балтийская гавань»

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

I этап строительства

Раздел 2.

Схема планировочной организации земельного участка

31-08-22-ПЗУ.1

Том 2

Директор

А.А. Гильдман

ГИП:

М.П. Парасотченко



г. Калининград, 2022 год

Обозначение	Наименование	Номер страницы
31-08-22-ПЗУ.1-С	Содержание раздела	2
31-08-22-СП	Состав проектной документации	5
31-08-22-ПЗУ.1-ТЧ	Текстовая часть	7
	а) Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;	8
	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;	9
	в) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами;	9
	г) Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;	10
	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;	11
	е) Описание организации рельефа вертикальной планировки;	11
	ж) Описание решений по благоустройству территории;	12
	л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения;	15
31-08-22-ПЗУ.1-ВГЧ	Ведомость графической части	17
31-08-22-ПЗУ.1-ГЧ.1	Ситуационный план	18
31-08-22-ПЗУ.1-ГЧ.2	Схема очередности строительства	19
31-08-22-ПЗУ.1-ГЧ.3	Схема планировочной организации участка	20
31-08-22-ПЗУ.1-ГЧ.4	План покрытий	21
31-08-22-ПЗУ.1-ГЧ.5	Конструкции дорожных одежд и покрытий	22
31-08-22-ПЗУ.1-ГЧ.6	План расстановки малых архитектурных форм. План озеленения	23
31-08-22-ПЗУ.1-ГЧ.7	Схема движения транспортных средств	24
31-08-22-ПЗУ.1-ГЧ.8	План организации рельефа	25

Взам. инв. №

Подл. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Кривоносова			<i>Smk</i>	12.2022
Проверил	Парасотченко			<i>М.Парасотченко</i>	12.2022
ГИП	Парасотченко			<i>М.Парасотченко</i>	12.2022
Н.контроль	Гильдман			<i>Дерягин</i>	12.2022

31-08-22-ПЗУ.1-С

Содержание

Стадия	Лист	Листов
П	1	2

000
«БАЛТИЙСКОЕ ПАРТНЕРСТВО»

31-08-22-ПЗУ.1-ГЧ.9	План земляных масс	26
31-08-22-ПЗУ.1-ГЧ.10	Сводный план инженерных сетей	27
31-08-22-ПЗУ.1-ГЧ.11	Расчет нормируемой продолжительности инсоляции в жилых комнатах квартир жилого дома №1, №2, №3	28

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

31-08-22-ПЗУ.1-С

Лист
2

I этап строительства

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	31-08-22-ПЗ.1	Раздел 1. Пояснительная записка	
2	31-08-22-ПЗУ.1	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка	
3	31-08-22-АР.1	Раздел 3. Архитектурные решения	
4	31-08-22-КР.1	Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения	
5		Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений	
5.1	31-08-22-ИОС.1.1	Подраздел 1. Система электроснабжения	
5.2	31-08-22-ИОС.2.1	Подраздел 2. Система водоснабжения	
5.3	31-08-22-ИОС.3.1	Подраздел 3. Система водоотведения	
5.4	31-08-22-ИОС.4.1	Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети, теплоснабжение	
5.5	31-08-22-ИОС.5.1	Подраздел 5. Сети связи	
5.6	31-08-22-ИОС.6.1	Подраздел 6. Система газоснабжения	
6	31-08-22-ПОС.1	Раздел 6. Проект организации строительства	
8	31-08-22-ООС.1	Раздел 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды	
9	31-08-22-ПБ.1	Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	
10	31-08-22-ОДИ.1	Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	
10.1	31-08-22-ЭЭ.1	Раздел 10.1 Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов	

Согласовано

Инв. № подл.

Взам. Инв. №

Подп. и дата

31-08-22-СП					
Жилой комплекс «Балтийская гавань»					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата
Разработал		Прутских А.		<i>Прутских</i>	13.12.22
Проверил		Гильдман А.		<i>Гильдман</i>	13.12.22
ГИП		Парасотченко		<i>Парасотченко</i>	13.12.22
Н. контр.		Гильдман А.		<i>Гильдман</i>	13.12.22
Состав проекта				Стадия	Лист
				П	1
				Листов	3
				ООО «Балтийское партнёрство»	

II этап строительства

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	31-08-22-ПЗ.2	Раздел 1. Пояснительная записка	
2	31-08-22-ПЗУ.2	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка	
3	31-08-22-АР.2	Раздел 3. Архитектурные решения	
4	31-08-22-КР.2	Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения	
5		Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений	
5.1	31-08-22-ИОС.1.2	Подраздел 1. Система электроснабжения	
5.2	31-08-22-ИОС.2.2	Подраздел 2. Система водоснабжения	
5.3	31-08-22-ИОС.3.2	Подраздел 3. Система водоотведения	
5.4	31-08-22-ИОС.4.2	Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети, теплоснабжение	
5.5	31-08-22-ИОС.5.2	Подраздел 5. Сети связи	
5.6	31-08-22-ИОС.6.2	Подраздел 6. Система газоснабжения	
6	31-08-22-ПОС.2	Раздел 6. Проект организации строительства	
8	31-08-22-ООС.2	Раздел 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды	
9	31-08-22-ПБ.2	Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	
10	31-08-22-ОДИ.2	Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	
10.1	31-08-22-ЭЭ.2	Раздел 10.1 Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов	

Согласовано

Взам. Инф. №

Подп. и дата

Инф. № подл.

Изм.	Кодиф.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

31-08-22-СП

Лист

2

III этап строительства

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	31-08-22-ПЗ.3	Раздел 1. Пояснительная записка	
2	31-08-22-ПЗУ.3	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка	
3	31-08-22-АР.3	Раздел 3. Архитектурные решения	
4	31-08-22-КР.3	Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения	
5		Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений	
5.1	31-08-22-ИОС.1.3	Подраздел 1. Система электроснабжения	
5.2	31-08-22-ИОС.2.3	Подраздел 2. Система водоснабжения	
5.3	31-08-22-ИОС.3.3	Подраздел 3. Система водоотведения	
5.4	31-08-22-ИОС.4.3	Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети, теплоснабжение	
5.5	31-08-22-ИОС.5.3	Подраздел 5. Сети связи	
5.6	31-08-22-ИОС.6.3	Подраздел 6. Система газоснабжения	
6	31-08-22-ПОС.3	Раздел 6. Проект организации строительства	
8	31-08-22-ООС.3	Раздел 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды	
9	31-08-22-ПБ.3	Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	
10	31-08-22-ОДИ.3	Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	
10.1	31-08-22-ЭЭ.3	Раздел 10.1 Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов	

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол-во	Лист	№ док.	Подп.	Дата

31-08-22-СП

Лист

3

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Проект Жилой комплекс «Балтийская гавань» г. Балтийске Калининградской области ООО «Балтийское партнёрство», осуществляющим свою деятельность на основании Свидетельства о допуске к определенному виду или видам работ СРО-П-019-26082009 от 15.03.2019 г.

Проектная документация разработана на основании:

- Задания на проектирование;
- Эскизного проекта;
- Градостроительного плана земельного участка ГПЗУ №РФ-39-2-13-0-00-2022-2304/П от 07.07.2022
- Технических условий на подключение к инженерным сетям, см. Раздел 1;
- Инженерных изысканий, см. Раздел 1.

Проект выполнен в соответствии с требованиями нормативных документов:

- СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003.
- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.
- СанПиН Санитарные правила и нормы СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий».
- ГОСТ 70346-2022 «Зеленые» стандарты. Здания многоквартирные жилые «зеленые»
- СП 82.13330 Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III10-75

Жилой комплекс состоит из трех многоквартирных жилых зданий, размещенном на участке с общей инфраструктурой. Строительство комплекса ведется в три этапа.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	31-08-22-ПЭУ.1-ТЧ			Стадия	Лист	Листов
			Изм.	Кол. уч.	Лист № докум.			
			Разработал	Кривоносова	<i>Кривоносова</i>	П	1	10
			Н.контр.	Гильдман	<i>Гильдман</i>	Текстовая часть ООО «БАЛТИЙСКОЕ ПАРТНЁРСТВО»		
			ГИП	Парасотченко	<i>Парасотченко</i>			

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

Земельный участок под строительство Жилого комплекса «Балтийская гавань» расположен в г. Балтийске Калининградской области.

Объект расположен на земельном участке с кадастровым номером 39:14:010627:171 площадью 1,0222 га.

Территория строительства ограничена с юга зеленой зоной вдоль ул. Московской, с запада – существующей жилой застройкой. С севера примыкает территория детского сада, с востока – территория пожарной части.

Калининградская область, в соответствии с СП 131.13330 «Строительная климатология» относится к II климатическому району, подрайон II Б. Климат является переходным от морского к умеренно-континентальному.

Площадка строительства характеризуется следующими условиями:

- Среднегодовая температура +7,6 °С
- Среднегодовая скорость ветра 2,2 м/с.
- Среднегодовая влажность воздуха 79 %.
- Наибольшая глубина промерзания по данным Калининградской гидрометеостанции составляет 0,72 метра.
- Максимальная высота снежного покрова составляет 20 см.

Участок представляет собой открытую территорию с густой растительностью. Рельеф спокойный, с углами наклона менее 2°. с абсолютными высотами 2,5 до 3,9 м.

Территория проектируемого жилого комплекса находится в центре города Балтийска, на берегу Балтийского моря. Расстояние до берега моря 950 м. В пешеходной доступности (500 м) расположены общеобразовательная школа № 6 и лицей № 1, а также детский сад № 1. Расстояние до медицинского учреждения – Балтийская районная больница – 545 м. Ближайшие остановки общественного транспорта находятся на расстоянии 250 м. В радиусе 500м (на ул. Ленина) имеются продуктовые магазины, банкоматы и аптеки.

Расстояние рассчитывалось по пути движения пешехода от наиболее удаленного входа в жилое здание с учетом СП 42.13330.

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;

Согласно ГПЗУ № РФ 39-213000-2022-2304/П, на участке застройки имеются следующие планировочные ограничения:

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					31-08-22-ПЗУ.1-ТЧ	Лист
			Изм	Кол. чч	Лист	№ док	Подпись	Дата

- Охранная зона инженерных коммуникаций;
- Водоохранная зона Балтийского моря;

Ограничения по условиям строительства во водоохранной зоне Балтийского моря удовлетворяются фактом отсутствия строительства объектов, запрещенных к размещению ст. 65 п. 15.2 Водного кодекса РФ. Проектируемые временные стоянки автотранспорта обеспечиваются системой очистки отработанных масел и сточных вод и имеют твердое покрытие. Проектируемые жилые дома присоединяются к централизованным системам водоснабжения и канализации.

Источник газоснабжения жилого комплекса - два резервуара СУГ (сжиженного углеводородного газа) подземного исполнения в составе резервуарной установки.

Устройство данных резервуаров предусматривается на I-м этапе строительства.

В соответствии со статьей 32 Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и п. 52 ГОСТ Р 53865-2019 «Системы газораспределительные. Термины и определения», резервуарная установка СУГ является технологическим устройством сети газопотребления СУГ многоквартирных жилых домов по классу функциональной пожарной опасности Ф1.3

В соответствии с п. 52 ГОСТ Р 53865-2019 резервуарная установка СУГ - технологическое устройство, включающее резервуар или группу резервуаров и другие технические устройства, предназначенное для хранения и подачи паровой фазы СУГ в сеть газораспределения и/или газопотребления СУГ.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей", для резервуарной установки СУГ и соответственно резервуаров размер охранной зоны не регламентируется.

Таким образом, данная установка может располагаться в водоохранной зоне Балтийского моря, не является складом горюче-смазочных материалов и не подпадает под действие ст.65 Водного кодекса РФ.

Посадка многоквартирных жилых домов выполнена с учетом охранных зон инженерных коммуникаций, показанных на чертеже ППЗУ. Существующие инженерные сети сохраняются, за исключением кабеля связи АО «Оборонэнерго», который переносится в границы участка, согласно ТУ.

Ограничения по условиям вероятной зоны объектов археологии отсутствуют, о чем Службой государственной охраны объектов культурного наследия предоставлено письмо № ОКН-1100 от 27.04.2018г, из которого следует, что в границах земельных участков с кадастровыми номерами 39:17:000000:358, 39:17:010042:167 объекты культурного наследия, включенные в реестр, выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия, границы территории объектов культурного наследия, зоны охраны объектов культурного наследия и защитные зоны объектов культурного наследия отсутствуют;

Иные зоны с особыми условиями использования в границах проектных работ отсутствуют.

в) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами;

Земельный участок под строительство жилого комплекса «Балтийская гавань» в г. Балтийске расположен на территориальной зоне (Ж 2) - зона застройки среднеэтажными

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №				31-08-22-ПЗУ.1-ТЧ	Лист
			1	-	зам		
Изм	Кол. уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

жилыми домами.

Зона предназначена для застройки многоквартирными жилыми домами (5-7 этажей), допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественного местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Зона Ж-2 допускает размещение объектов капитального строительства с видом разрешенного использования среднетажная жилая застройка (код разрешенного использования 2.5), согласно Классификатора видов разрешенного использования на основании Приказа Минэкономразвития РФ № 540 от 01.09.2014.

Зона Ж-2 имеет следующие предельно-допустимые параметры:

- Минимальный отступ от красной линии 5 м
- Минимальный отступ от границы участка 3 м
- Предельное количество надземных этажей 8
- Максимальный процент застройки 60%
- Минимальный процент озеленения 20%

Проектные решения соответствуют градостроительным регламентам в части соблюдения предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства.

Здания многоквартирных жилых домов размещены в пределах места допустимого размещения зданий и сооружений в соответствии с чертежом ГПЗУ.

В пределах отведенного участка размещены площадка ТБО, гостевые автостоянки площадки для занятия физкультурой, детские площадки, площадки для отдыха взрослого населения и площадки для хозяйственных целей.

Процент застройки в границах земельного участка I этапа строительства составляет 34%, что менее предельного значения в 60%. Процент озеленения участка составляет 34%, что не менее нормативного 20% согласно ГПЗУ; (общий процент озеленения по всем этапам строительства составляет 33,10%);

Количество надземных этажей, принятых проектом - 5 этажей, что соответствует Рекомендательному письму №13274 от 23.09.2020 года от Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области. Высота проектируемых жилых домов от площадки входа до конька кровли составляет 20,59 м.

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

Наименование	I этап		II этап		III этап		Итого по жилому комплексу	
	м ²	%	м ²	%	м ²	%	м ²	%
Площадь участка	4832	100	3010	100	2380	100	10222	100
Площадь застройки	856	18	860	29	860	36	2576	25
Площадь покрытий	1785	37	1610	53	770	32	4165	41
Площадь озеленения	2191	45	540	18	750	32	3481	34

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

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

31-08-22-ПЗУ.1-ТЧ

Лист

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;

Проектное решение по инженерной подготовке территории определено гидрогеологическими условиями земельного участка, отведенного под строительство жилого комплекса.

Гидрогеологические условия площадки проектируемого строительства характеризуются наличием единого водоносного горизонта, приуроченного к пескам и линзам песков в глинистых грунтах морских отложений.

Установившийся уровень грунтовых вод постоянного водоносного горизонта на период изысканий (октябрь 2022 г.) отмечен буровыми скважинами на глубине 2,0–3,2 м от поверхности земли или 0,5–0,9 м в абсолютных отметках. Максимальный (расчетный) уровень грунтовых вод прогнозируется на 1,0 м выше наблюдаемого.

Водоносный горизонт безнапорный. Питание горизонтов происходит за счет инфильтрации атмосферных осадков, разгрузка осуществляется в Калининградский залив. Исследуемая территория относится к сезонно подтапливаемым. Опасных инженерно-геологических процессов на исследуемом участке не обнаружено.

Мероприятия по инженерной подготовке территории включают в себя вертикальную планировку территории и устройство централизованной системы дождевой канализации.

На участке запроектирована система поверхностного водоотвода. Сбор поверхностных вод производится по системе закрытой сети дождевой канализации. Проектируемые временные стоянки автотранспорта обеспечиваются системой очистки отработанных масел и сточных вод и имеют твердое покрытие.

Иные мероприятия по инженерной подготовке не разрабатывались.

е) Описание организации рельефа вертикальной планировки;

Мероприятия вертикальной планировки назначены, исходя из условия максимального сохранения существующего рельефа.

Организация рельефа выполнена методом проектных горизонталей, проектные отметки увязаны с существующими по границе участка проектирования.

Организация рельефа осуществлялась согласно топографической съемке, с отводом воды от зданий в сторону понижения рельефа.

Планировочные отметки зданий, сооружений назначены с учетом окружающего рельефа, уклона местности, организации водоотвода. Объем земляных масс рассчитан по сетке со стороной квадрата 20 м.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
Изм	Кол. уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	31-08-22-ПЗУ.1-ТЧ	

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

Уклоны парковки и тротуаров приняты согласно действующим нормативам, обеспечивающие поверхностный сток с целью исключения условий для переувлажнения почвы и заболачивания отдельных участков. Уклоны на территориях зеленых насаждений приняты не менее 5%.

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

Для отвода воды от здания для защиты помещений жилого дома от проникновения дождевой и талой воды устраивается уклон в сторону дорожек с твердым покрытием и отмостка шириной 1 м с уклоном 3% по периметру здания, а также предусмотрены водоотводящие лотки на входах.

Отвод дождевых вод с кровли многоквартирных жилых домов через наружные водостоки предусмотрен по проектируемым внутриплощадочным самотечным сетям Ø200 мм – Ø110 мм.

Для защиты стен подвала проектируемых многоквартирных жилых домов от подземных вод выполнена гидроизоляция.

Прогнозируемый уровень подъема воды не достигает до отметок подвала жилого дома. В связи с этим проектом не предусмотрен пристенный кольцевой дренаж.

ж) Описание решений по благоустройству территории;

Проектом предусматривается высокая степень благоустройства территории.

Проектом предусматриваются следующие мероприятия по благоустройству территории:

- Устройство проездов и пешеходных дорожек;
- Устройство велосипедной дорожки и велопарковок;
- Устройство гостевых стоянок;
- Устройство детских и спортивных площадок;
- Устройство проезда для пожарной техники;
- Мероприятия по озеленению территории;
- Устройство площадки для ТБО;

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

- Многоквартирный жилой дом (№ 1 по ПЗУ);
- Трансформаторная подстанция (№ 4 по ПЗУ);
- Автостоянка временного хранения автомобилей на 9 м/место (№ 5 по ПЗУ);
- Детские площадки (№ 6 и № 6.1 по ПЗУ) для дома № 1 и № 2 по ПЗУ;
- Площадка отдыха (№ 7 по ПЗУ);
- Хозяйственная площадка (№ 8 по ПЗУ);

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

Изм	Кол. уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	31-08-22-ПЗУ.1-ТЧ	Лист
-----	---------	------	-------	---------	------	-------------------	------

- Спортивная площадка (№9 по ПЗУ) для домов № 1, № 2, № 3 по ПЗУ;
- Временная площадка для сбора ТБО (№ 10);
- Емкости для газа (№ 11 по ПЗУ);
- Магистральные инженерные сети.

В границах II этапа выполняется:

- Многоквартирный жилой дом (№ 2 по ПЗУ);
- Автостоянка временного хранения автомобилей на 18 м/мест (№ 20; 20.1 по ПЗУ);
- Площадка отдыха (№ 13 по ПЗУ);
- Хозяйственная площадка (№ 14 по ПЗУ);
- Площадка для сбора ТБО (№ 15);

В границах III этапа выполняется:

- Многоквартирный жилой дом (№ 3 по ПЗУ);
- Автостоянка временного хранения автомобилей на 12 м/мест (№ 19 по ПЗУ);
- Площадка отдыха (№ 16 по ПЗУ);
- Детская площадка (№ 17 по ПЗУ);
- Хозяйственная площадка (№ 18 по ПЗУ);

Площадь площадок для жителей запроектирована больше необходимого минимума, регламентированного действующими нормативами. Все расстояния от площадок до жилых зданий и сооружений соответствует нормативным. На детских и спортивных площадках продолжительность инсоляции составляет не менее 2,5 ч в день с 22 апреля по 22 августа, что соответствует требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 (с изм. на 10.04.2017г.).

На детских и спортивных площадках применяется резиновое покрытие, на площадках отдыха и пешеходных дорожках – покрытие из бетонной плитки. Оборудование детских площадок зонировается по возрасту. На спортивной площадке установлено оборудование для воркаута для взрослых, детский спортивный комплекс и выделена площадка для стритбола. Площадка оборудована в соответствии с ГОСТ Р 55529-2013 ОБЪЕКТЫ СПОРТА.

Основные пешеходные дорожки, ведущие к подъездам, устраиваются шириной 4.2 м с усиленным покрытием для возможности проезда пожарной и специальной техники.

Тротуары обеспечивают прямой доступ от выходов из зданий к выходам с территории и примыкают к общественным пешеходным дорожкам за пределами площадки строительства (ул. Московская), обеспечивая удобный доступ к остановочным пунктам на ул. Ленина.

Проектом предусмотрена велосипедная дорожка, обеспечивающая прямой доступ от въезда на территорию жилого комплекса до места хранения (парковки) велосипедов. У каждого подъезда предусмотрена велопарковка для кратковременного хранения велосипедов на 5 мест, что обеспечивает 5% жителей здания парковочными местами для велосипедов.

Подъездные дороги к зданиям, пешеходные маршруты и велосипедная дорожка обеспечена внешним освещением.

На территории размещены две автостоянки для временного хранения автомобилей, на 14 и на 26 машино-мест. Вблизи от входа/выхода в здания предусмотрены выделенные

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

Изм	Кол. уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	31-08-22-ПЗУ.1-ТЧ	Лист
-----	----------	------	-------	---------	------	-------------------	------

парковочные места для автотранспорта инвалидов в количестве 4 машина-места, что составляет 10% от общего числа парковочных мест, в соответствии с требованиями СП 59.13330.

На парковке предусмотрена зарядная станция для обеспечения электроэнергией аккумуляторного электротранспорта (электромобили, электроскутеры и т. д.) в количестве 1 шт., что составляет 2,5% от общего числа машино-мест.

Пожарный проезд по внешней стороне домов выполнен из травяных газонов, усиленных георешеткой с возможностью проезда пожарной техники. Такое покрытие является водопроницаемым, его площадь 570 м², что составляет 30% от общей площади мощения дорожек вокруг зданий.

Площадка для сбора ТБО расположена на расстоянии более 20 м от окон жилых домов. Поверхность площадки для хранения отходов имеет асфальтобетонное покрытие и защищена от воздействия атмосферных осадков и ветров согласно СанПин 2.1.3684-21.

На площадке строительства сохраняется 28 существующих деревьев. Во время строительства обеспечена защита стволов и корневой системы деревьев и кустарников на территории согласно СП 82.13330.

Согласно проекту, высаживается 6 деревьев и 11 цветущих кустарников. Прочие деревья, согласно проекту компенсационного озеленения высаживаются за пределами участка проектирования в радиусе 500 м по согласованию с администрацией г. Балтийска.

На территории, свободной от мощения, устраивается газон из луговых трав. На площадках отдыха предусмотрены точечные элементы озеленения для устройства цветника.

Расчет* потребности объектов благоустройства (необходимых площадок) для жителей многоквартирных жилых домах.

Общая площадь квартир жилых домов (без учета лоджий и балконов) – 8 143,5 м².

Благоустройство	Коэфф.	Нормативная площадь (м ²)	Фактическая площадь (м ²)			
			Общая по всему участку	I этап	II этап	III этап
Площадь площадок отдыха	0,003	24	167	41	80	46
Площадь площадок детских	0,014	114	238	88		150
Площадь площадок спортивных	0,032	261	350	350		
Площадь площадок хозяйствен.	0,003	24	27	9	9	9

*Расчет площадок произведен по п.162, гл. 1, ч. 3 Правил землепользования и застройки Муниципального образования Городское поселение «Город Балтийск»

Расчет количества мест временного хранения автомобилей.

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

31-08-22-ПЗУ.1-ТЧ						Лист
Изм	Кол. уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	

В целях подъезда к проектируемому жилому комплексу и устройства пожарного проезда выделен участок в кадастровом квартале 39:14:010627 площадью 1295 м², находящийся в муниципальной собственности. Разрешение на использование земель № 16 от 25.10.2022 г., см. Раздел 1

В соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», проектом предусмотрен доступ пожарных машин с двух сторон к каждому жилому дому. Со стороны двора по проезду шириной 4.2 м, мощеному бетонной плиткой, стороны главного фасада по травяному газону, усиленному георешеткой.

Конструкция дорожной одежды проездов для пожарной техники рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей.

Расстояние от внутреннего края проезда до стены здания составляет 7.9 м.

Проектом созданы условия для полноценной жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения. В местах перепада уровней между горизонтальными участками пешеходных путей проектом предусмотрено понижение бордюрного камня до уровня тротуара.

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

Изм	Кол. чч	Лист	№ док	Подпись	Дата

31-08-22-ПЗУ.1-ТЧ

Лист

Лист	Наименование	Примечание
1	Ситуационный план	
2	Схема очередности строительства	
3	Схема планировочной организации участка	
4	План покрытий	
5	Конструкции дорожных одежд и покрытий	
6	План расстановки малых архитектурных форм. План озеленения	
7	Схема движения транспортных средств	
8	План организации рельефа	
9	План земляных масс	
10	Сводный план инженерных сетей	
11	Расчет нормируемой продолжительности инсоляции в жилых комнатах квартир жилого дома №1, №2, №3	

Инв. № подл. Подпись и дата

Взам. инв. №

31-08-22-ПЗУ.1-ВГЧ					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата
Разработал		Кривоносова		<i>Кривоносова</i>	12.2022
Н.контр.		Гильдман		<i>Гильдман</i>	12.2022
ГИП		Парасотченко		<i>Парасотченко</i>	12.2022
Ведомость графической части					
Стадия		Лист	Листов		
П		1	1		
ООО «БАЛТИЙСКОЕ ПАРТНЕРСТВО»					



Устройство благоустройства		Примечания	
Озеленение	Наименование		
	Граница проектируемого участка		
	Место для размещения развлекательных объектов		
	I этап		
	II этап		
	III этап		

Ведомость зданий, сооружений и помещений

№ п/п по плану	Наименование	Этажность	Количество		Площадь, м²		Объем		Средственный объем, м³	
			Здания	Всего	Здания	Всего	Здания	Всего		
I очередь										
1	Дом № 1	5	1	664	664	2920	2920			
4	ТТ		1	9	9	9	9			
5	Смотровая для машин на 9 м/ч		1	125	125					
6	Детская игровая площадка		1	46	46					
6.1	Детская игровая площадка		1	42	42					
7	Площадка отдыха		1	41	41					
8	Хозяйственная площадка		1	9	9					
9	Спортивная площадка		1	350	350					
10	ЗС		1							
10.1	Временная площадка для сбора ТБО		1	12	12					
11	Емкости для газа		2							
12	Водопроводка		1							
II очередь										
2840										
2	Дом № 2	5	1	664	664	2920	2920			
20	Смотровая для машин на 12 м/ч		1	276	276					
20.1	Смотровая для машин на 5 м/ч		1	72	72					
13	Площадка отдыха		1	80	80					
14	Хозяйственная площадка		1	9	9					
15	Площадка для сбора ТБО		1	26	26					
III очередь										
1920										
3	Дом № 3	5	1	664	664	2920	2920			
16	Площадка отдыха		1	46	46					
17	Хозяйственная площадка		1	9	9					
18	Детская игровая площадка		1	150	150					
19	Смотровая на 12 м/ч		1	150	150					

31-08-23/13/1.74		Жилое комплекс "Самурайский дворец"	
№ п/п	Код	Код	Код
1	1.1	1.1.1	1.1.1.1
2	1.2	1.2.1	1.2.1.1
3	1.3	1.3.1	1.3.1.1
4	1.4	1.4.1	1.4.1.1
5	1.5	1.5.1	1.5.1.1
6	1.6	1.6.1	1.6.1.1
7	1.7	1.7.1	1.7.1.1
8	1.8	1.8.1	1.8.1.1
9	1.9	1.9.1	1.9.1.1
10	1.10	1.10.1	1.10.1.1
11	1.11	1.11.1	1.11.1.1
12	1.12	1.12.1	1.12.1.1
13	1.13	1.13.1	1.13.1.1
14	1.14	1.14.1	1.14.1.1
15	1.15	1.15.1	1.15.1.1
16	1.16	1.16.1	1.16.1.1
17	1.17	1.17.1	1.17.1.1
18	1.18	1.18.1	1.18.1.1
19	1.19	1.19.1	1.19.1.1
20	1.20	1.20.1	1.20.1.1
21	1.21	1.21.1	1.21.1.1
22	1.22	1.22.1	1.22.1.1
23	1.23	1.23.1	1.23.1.1
24	1.24	1.24.1	1.24.1.1
25	1.25	1.25.1	1.25.1.1
26	1.26	1.26.1	1.26.1.1
27	1.27	1.27.1	1.27.1.1
28	1.28	1.28.1	1.28.1.1
29	1.29	1.29.1	1.29.1.1
30	1.30	1.30.1	1.30.1.1
31	1.31	1.31.1	1.31.1.1
32	1.32	1.32.1	1.32.1.1
33	1.33	1.33.1	1.33.1.1
34	1.34	1.34.1	1.34.1.1
35	1.35	1.35.1	1.35.1.1
36	1.36	1.36.1	1.36.1.1
37	1.37	1.37.1	1.37.1.1
38	1.38	1.38.1	1.38.1.1
39	1.39	1.39.1	1.39.1.1
40	1.40	1.40.1	1.40.1.1
41	1.41	1.41.1	1.41.1.1
42	1.42	1.42.1	1.42.1.1
43	1.43	1.43.1	1.43.1.1
44	1.44	1.44.1	1.44.1.1
45	1.45	1.45.1	1.45.1.1
46	1.46	1.46.1	1.46.1.1
47	1.47	1.47.1	1.47.1.1
48	1.48	1.48.1	1.48.1.1
49	1.49	1.49.1	1.49.1.1
50	1.50	1.50.1	1.50.1.1
51	1.51	1.51.1	1.51.1.1
52	1.52	1.52.1	1.52.1.1
53	1.53	1.53.1	1.53.1.1
54	1.54	1.54.1	1.54.1.1
55	1.55	1.55.1	1.55.1.1
56	1.56	1.56.1	1.56.1.1
57	1.57	1.57.1	1.57.1.1
58	1.58	1.58.1	1.58.1.1
59	1.59	1.59.1	1.59.1.1
60	1.60	1.60.1	1.60.1.1
61	1.61	1.61.1	1.61.1.1
62	1.62	1.62.1	1.62.1.1
63	1.63	1.63.1	1.63.1.1
64	1.64	1.64.1	1.64.1.1
65	1.65	1.65.1	1.65.1.1
66	1.66	1.66.1	1.66.1.1
67	1.67	1.67.1	1.67.1.1
68	1.68	1.68.1	1.68.1.1
69	1.69	1.69.1	1.69.1.1
70	1.70	1.70.1	1.70.1.1
71	1.71	1.71.1	1.71.1.1
72	1.72	1.72.1	1.72.1.1
73	1.73	1.73.1	1.73.1.1
74	1.74	1.74.1	1.74.1.1
75	1.75	1.75.1	1.75.1.1
76	1.76	1.76.1	1.76.1.1
77	1.77	1.77.1	1.77.1.1
78	1.78	1.78.1	1.78.1.1
79	1.79	1.79.1	1.79.1.1
80	1.80	1.80.1	1.80.1.1
81	1.81	1.81.1	1.81.1.1
82	1.82	1.82.1	1.82.1.1
83	1.83	1.83.1	1.83.1.1
84	1.84	1.84.1	1.84.1.1
85	1.85	1.85.1	1.85.1.1
86	1.86	1.86.1	1.86.1.1
87	1.87	1.87.1	1.87.1.1
88	1.88	1.88.1	1.88.1.1
89	1.89	1.89.1	1.89.1.1
90	1.90	1.90.1	1.90.1.1
91	1.91	1.91.1	1.91.1.1
92	1.92	1.92.1	1.92.1.1
93	1.93	1.93.1	1.93.1.1
94	1.94	1.94.1	1.94.1.1
95	1.95	1.95.1	1.95.1.1
96	1.96	1.96.1	1.96.1.1
97	1.97	1.97.1	1.97.1.1
98	1.98	1.98.1	1.98.1.1
99	1.99	1.99.1	1.99.1.1
100	1.100	1.100.1	1.100.1.1



Ведомость помещений, допок и площадок

№	Наименование	Этаж	Площадь, м ²	Применение		Примечание
				Назначение	Материал	
1	Площад	I	1545	Асфальтобетон		
2	Тротуар с озеленением по площади	II	730	Плиты бетонные		Улит Р.Д. 7024
3	Тротуар, площадку озеленя	III	615	Плиты бетонные		Улит Р.Д. 1014
4	Водоотлив	II	235	Плиты бетонные		Улит Р.Д. 1011
5	Дорожка и озеленение по площади	IV	590	Плиты бетонные		
6	Ограждение	V	450	Бетон		
7	Покраска площад	VI	570	Защитная		
8	Газон	VII	2970	Газон посевной		
9	Бордюр 100.30.15		554			м. посевной
10	а.м.ч. бордюр 100.30.15 по длине					
	Бордюр 100.20.8		890			м. посевной

Площадки покрытый по сметам благоустройства

№	Наименование	Этаж	Площадь, м ²			Итого по смете по количеству
			I этаж	II этаж	III этаж	
1	Площад	I	345	885	315	1545
2	Тротуар с озеленением по площади	II	495	235		730
3	Тротуар, площадку озеленя	III	170	290	155	615
4	Водоотлив	II	165	50		235
5	Дорожка и озеленение по площади	IV	440		150	590
6	Ограждение	V	150	150	150	450
7	Покраска площад	VI	570			570
8	Газон	VII	1519	540		2099
9	Бордюр 100.30.15, м.ч.		241	239		554
10	Бордюр 100.20.8		522	206	162	890

Примечание:
1. Количество помещений по плану ГИЭ/Ч-45
2. Количество площадок озеленения по плану ГИЭ/Ч-43

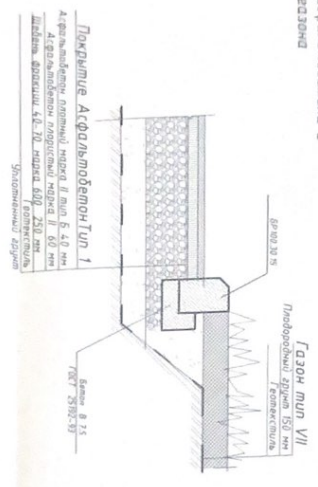
31-08-22-ГЭУ 1.74

Жилищно-коммунальное предприятие «Бердское с/поселение»

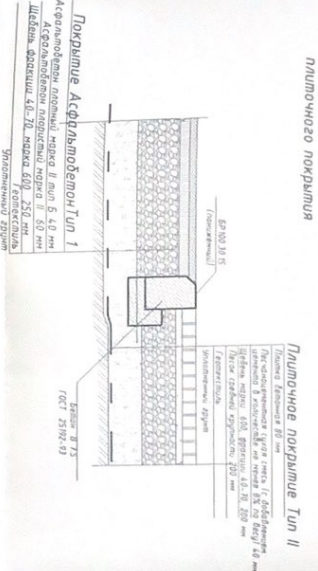
№ п/п	Содержание	Единица измерения	Количество
1	С/поселение	кв.м	1
2	Газон	кв.м	1
3	Площадка	кв.м	1
4	Газон	кв.м	1
5	Площадка	кв.м	1
6	Газон	кв.м	1
7	Площадка	кв.м	1
8	Газон	кв.м	1
9	Площадка	кв.м	1
10	Газон	кв.м	1
11	Площадка	кв.м	1
12	Газон	кв.м	1
13	Площадка	кв.м	1
14	Газон	кв.м	1
15	Площадка	кв.м	1
16	Газон	кв.м	1
17	Площадка	кв.м	1
18	Газон	кв.м	1
19	Площадка	кв.м	1
20	Газон	кв.м	1
21	Площадка	кв.м	1

ООО «Бердское поселение»

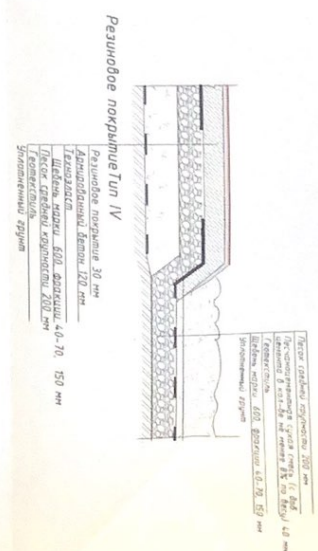
УЗЕЛ "А"
Сопрежение асфальтобетона и газона



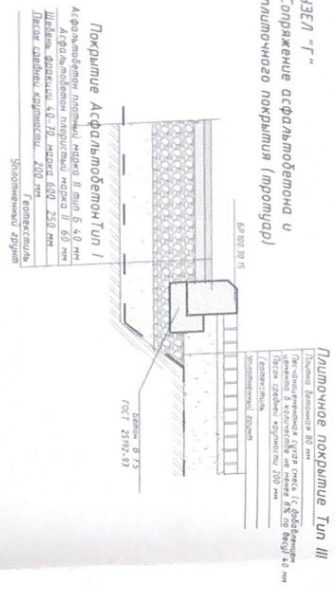
УЗЕЛ "Б"
Сопрежение асфальтобетона и плиточного покрытия



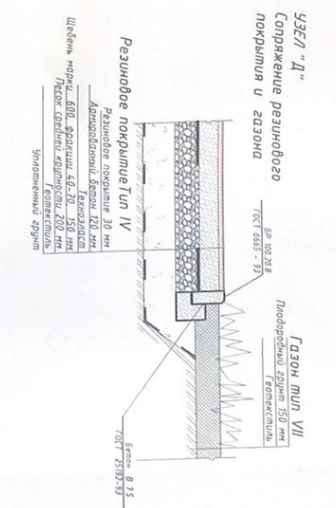
УЗЕЛ "В"
Песочный дворик



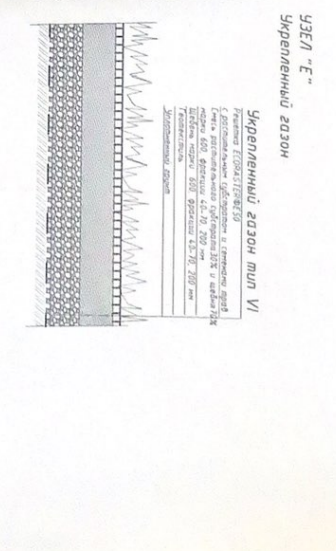
УЗЕЛ "Г"
Сопрежение асфальтобетона и плиточного покрытия (процур)



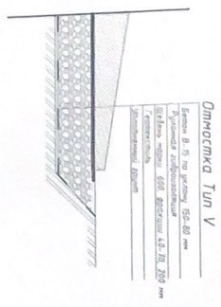
УЗЕЛ "Д"
Сопрежение резинового покрытия и газона



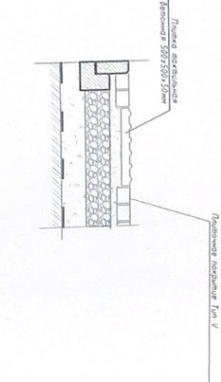
УЗЕЛ "Е"
Укрепленный газон



УЗЕЛ "Ж"
Одноствка



УЗЕЛ "З"
Плитка маячковая



- Примечания**
1. Песочный дворик для детской площадки № 18. Объем песка 2,2 м³ куб.
 2. Плитка маячковая плитку размером 100х100 мм укладывать в шахматном порядке на расстоянии 0,8 м друг от друга и до покрытия Плитка должна дополняться плиткой ГОСТ Р 52875-2018 на расстоянии 0,8 м друг от друга для бетонного основания резинового покрытия армированная сеткой с диаметром проволоки 5 мм и ячейкой 150х150 мм.

Жилой комплекс "Балтийская гавань"		ООО "Балтийское строительство"	
31-08-22-ПЗУ-1-ГЧ		5	
Конструкция дворовых объектов и покрытия			



Условные обозначения

Обозначение	Наименование	Примечание
	Граница проектируемого участка	
	I этап	
	II этап	
	III этап	
	Деревья существующие, сохраняемые	
	Деревья существующие, снос	

Ведомость элементов озеленения

№ п/п	Обозначения	Наименование породы/липы вида насаждения	Возраст, лет	в кв. м	количество	Примечание
1		Кипарисовый Глобус	10	шт	5	объем грунта 10.12 м³, диаметр 100 мм, высота 1.80 м
2		Сирень персидская	3-4	шт	5	высота 4.00 м, диаметр 100 мм, диаметр кроны 3.00 м
3		Гортензия		шт	2809	Сорт: мажорантская группа, высота 4.0 м, диаметр 100 мм

Ведомость малых форм и переносных изделий

№ п/п	Обозначения	Наименование	М	кол-во	Примечание
1		Скамья со спинкой	шт	12	арт. 804 "Наш двор"
2		Скамья	шт	7	арт. 8042 "Наш двор"
3		Детский игровой комплекс	шт	1	арт. 4412 "Наш двор"
4		Курсы	шт	1	арт. 6501 "Наш двор"
5		Качели-качалка	шт	3	арт. 6301 "Наш двор"
6		Качель-пружина	шт	2	арт. 6101 "Наш двор"
7		Детский игровой комплекс	шт	1	арт. 1202 "Наш двор"
8		Детский игровой комплекс	шт	1	арт. 4502 "Наш двор"
9		Детский игровой комплекс	шт	1	арт. 4116 "Наш двор"
10		Тренажер статистический (ручной)	шт	2	арт. 7701 "Наш двор"
11		Детский игровой комплекс	шт	1	арт. 7501 "Наш двор"
12		Комплекс для взрослых	шт	1	арт. 10004 "Наш двор"
13		Беговая дорожка	шт	1	арт. 1010 "Наш двор"
14		Урна	шт	8	
15		Противопожарная тумба	шт	7	
16		Возрастная дорожка на 5 метров	шт	6	
17		Ограждение мела, столбов 1.3 м	м. пог.	100	

Примечания:

1. Значения обозначений не подлежат изменению или переводу, следует сохранять общий вид. Скрытые надписи отпечатать, подложив в зону проектируемого района, стандартные надписи, обозначающие и описывающие объекты.
2. При описании или заказе изделий в спецификации указывать наименование, артикул, цвет, материал и другие характеристики.
3. Расположение малых форм и изделий на плане по высоте или по диаметру указывать в спецификации и в ведомости.
4. Включать в план, ведомости и спецификации все изделия, предусмотренные проектом, включая по плану.
5. Оборудование малых форм указывать на плане, ведомости, спецификации по ведомости.

Жилой комплекс "Балтийская гавань"

31-08-22-ПСУ 14Ч

№ п/п	Наименование	Кол-во	Примечание
1	План озеленения	1	
2	Спецификация	1	
3	Ведомость малых форм	1	
4	Ведомость элементов озеленения	1	

ООО "Балтийское предприятие"

Условные обозначения

Обозначения	Наименование	Примечания
B1	Хозяйственно-питьевая водопровод	
K1	Бытовая канализация самотечная	
K1H	Бытовая канализация напорная	
K2	Дождевая канализация самотечная	
K2.1	Дождевая канализация самотечная (исключительно стоки)	
K2.1H	Дождевая канализация напорная	
Г	Газораспределительные сети	
	Газораспределительные сети (перспективные)	
W2.1	W2 (W2.2) Кабельная линия 15 кВ	
W1.1	W1 (W1.2) Кабельная линия 0,4 кВ	
W3	W3 Кабельная линия 0,4 кВ для наружного освещения	
	ГТС АО Оборонэнерго	
	Кабель связи	



31-08-22-ПЗУ 1.ГЧ		Жилой комплекс "Балтийская гавань"		
Исполн.	М.И. Д. Д. Д.	Провер.	А.В. Д. Д. Д.	Согласов.
Проектант	А.В. Д. Д. Д.	Инженер	А.В. Д. Д. Д.	Дата
Составитель	А.В. Д. Д. Д.	Специалист	А.В. Д. Д. Д.	10
Содержание	Содержание	Содержание	Содержание	Содержание
Сводный план инженерных сетей М 1:500				ООО "Балтийское партнерство"



Примечание:
 Расчет продолжительности исполнения выполнен по
 инсталляционному заданию для Калининграда
 55 стр. с. ш. с 22.04 по 21.08

31-08-22-ПЗУ-17ч		Жилой комплекс "Балтийская гавань"		Страна	Россия
Имя заказчика	Имя Исполнителя	Имя заказчика	Имя Исполнителя	Вид	Партнерство
Имя заказчика	Имя Исполнителя	Имя заказчика	Имя Исполнителя	№	11
Имя заказчика	Имя Исполнителя	Имя заказчика	Имя Исполнителя	Расчет продолжительности исполнения в жилых комплексах квартир жилого дома №1, №2, №3	
Имя заказчика	Имя Исполнителя	Имя заказчика	Имя Исполнителя	ООО "Балтийское партнерство"	

Исполнитель: ООО "Балтийское партнерство"