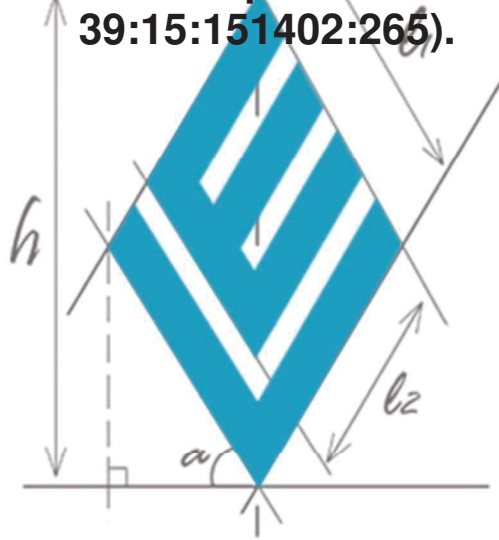


ООО «СанТермо-Проект»
СРО-П-025-15092009

**Реконструкция административно-торгового здания
со встроенной автостоянкой под многоквартирный
жилой дом со встроенными нежилыми помещениями
по проспекту Ленинский – ул. Портовая в г. Калининграде
(кадастровый номер земельного участка
39:15:151402:265).**



Проектная документация

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

П-081-2023-ПЗУ



Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание				
П-081-2023-ПЗУ.С	Содержание тома	2				
П-081-2023-СП	Состав проектной документации	4				
П-081-2023-ПЗУ.ТЧ	Текстовая часть	5				
	а) характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объектов капитального строительства	5				
	б) обоснование границ СЗЗ объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка	6				
	в) обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии градостроительным и техническим регламентам либо документам об использовании земельного участка	6				
	г) технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	9				
	д) обоснование решений по инженерной подготовке территории	9				
	е) описание рельефа вертикальной планировки	10				
	ж) описание решений по благоустройству территории	10				
	з) зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения	12				
	и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения.	13				
	к) характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения.	13				
		Лист				
		2				
Изм	Кол	Лист	№ док	Подп	Дата	П-081-2023-ПЗУ.С

Состав проектной документации


№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	П-081-2023-ПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка	
2	П-081-2023-ПЗУ	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка	
3	П-081-2023-АР	Раздел 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения	
4	П-081-2023-КР	Раздел 4. Конструктивные решения	
		Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений:	
5.1	П-081-2023-ИОС1	Подраздел 5.1. Система электроснабжения	
5.2	П-081-2023-ИОС2	Подраздел 5.2. Система водоснабжения	
5.3	П-081-2023-ИОС3	Подраздел 5.3. Система водоотведения	
5.4	П-081-2023-ИОС4	Подраздел 5.4 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети	
5.5	П-081-2023-ИОС5	Подраздел 5.5. Сети связи. Пожарная сигнализация	
5.6	П-081-2023-ИОС6	Подраздел 5.6. Система газоснабжения	
6	П-081-2023-ТХ	Раздел 6. Технологические решения	
7	П-081-2023-ПОС	Раздел 7. Проект организации строительства	
8	П-081-2023-ООС	Раздел 8. Мероприятия по охране окружающей среды	
9	П-081-2023-ПБ	Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	
10	П-081-2023-ТБЭ	Раздел 10. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства	
11	П-081-2023-ОДИ	Раздел 11. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов к объекту капитального строительства	

Раздел 12 «Смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объекта капитального строительства» не разрабатывался, т.к. объект будет строиться за счет средств Заказчика и заданием на проектирование разработка данного раздела не предусматривается.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

						П-081-2023-СП		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
СОСТАВ ПРОЕКТА						Стадия	Лист	Листов
						П	1	1
						 ООО "СанТермо-Проект"		

а). Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объектов капитального строительства.

Проектная документация на реконструкцию административно-торгового здания со встроенной автостоянкой под многоквартирный жилой дом по пр-кту Ленинский - ул. Портовая в г. Калининграде (кадастровый номер земельного участка 39:15:151402:265) разработана на основании:

- Договора на выполнение работ по разработке проектной документации;
- Технического задания на выполнение работ по разработке проектной;
- Технических условий эксплуатационных служб;
- Градостроительного плана земельного участка №РФ-39-2-01-0-00-2021-3928/П от 11.11.2021 г.;
- Архитектурного проекта;
- Инженерно-геологических изысканий, выданных ООО «ЛенТИСИЗ-Калининград».

Реконструкция административно-торгового здания со встроенной автостоянкой под многоквартирный жилой дом находится на участке с кадастровым номером 39:15:151402:265 согласно ГПЗУ № №РФ-39-2-01-0-00-2021-3928/П от 11.11.2021 г.; земельный участок общей площадью 8797,00 м.кв

Земельный участок расположен в Московском районе г. Калининграда по проспекту Ленинскому – улице Портовой.

Земельный участок расположен в зоне ОЖ «Зона общественно-жилого назначения (подзона ГР)», объект капитального строительства входит в основной вид разрешенного использования земельного участка (Среднеэтажная жилая застройка) в соответствии с «Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» утвержденных постановлением Правительства Калининградской области от 28.01.22 г. №39».

Код вида разрешенного использования – «2.5» согласно информации Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №44 от 04.02.2019 г.

Также земельный участок находится в зоне с особыми условиями использования территорий:

- Охранная зона инженерных коммуникаций площадью 1199,00 м.кв;
- Граница охранной зоны КЛ XXII – 396А (инв. №542879005) (39:15-6.4584) (согласно сведениям ЕГРН) площадью 68,00 м.кв;
- Ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56,56.1 Земельного кодекса Российской Федерации (согласно сведениям ЕГРН) площадью 34,00 м.кв;
- Зона затопления при 1% обеспеченности участка территории в районе реки Преголя (39:00-6.617) (городской округ «Город Калининград») (согласно сведениям ЕГРН);
- Зона затопления площадью 1942 м.кв.;
- Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и других объектов (производственно-, санитарно-, инженерно-технических), а также объектов для размещения твердых коммунальных отходов (мусоросортировочных станций) (Н-8) площадью 4405,00 м.кв.;
- Санитарно-защитная зона производственного объекта ООО «Патефон» площадью 3936,00 м.кв.;

Подп. и дата																																					
Взам. инв. №																																					
Инв. №дубл.																																					
Подп. и дата																																					
Инв. № подл.																																					
Реконструкция административно-торгового здания со встроенной автостоянкой под многоквартирный жилой дом по пр-кту Ленинский - ул. Портовая в г. Калининграде (кадастровый номер земельного участка 39:15:151402:265)																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Лит</th> <th>Изм.</th> <th>№ докум.</th> <th>Подп.</th> <th>Дата</th> <th>Лит</th> <th>Лист</th> <th>Листов</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>Разраб.</td> <td>Круглов</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>ГИП</td> <td>Князьков</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td colspan="6" style="text-align: center;">Пояснительная записка</td> <td colspan="2">ООО «СанТермо-Проект»</td> </tr> </tbody> </table>						Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	Лит	Лист	Листов		Разраб.	Круглов							ГИП	Князьков				1	10	Пояснительная записка						ООО «СанТермо-Проект»	
Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	Лит	Лист	Листов																														
	Разраб.	Круглов																																			
	ГИП	Князьков				1	10																														
Пояснительная записка						ООО «СанТермо-Проект»																															

часть и конструкции городских улиц и дорог применительно к Калининградской области"; Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» утвержденных постановлением Правительства Калининградской области от 28.01.22 г. №39.

Согласно требованиям ГПЗУ № №РФ-39-2-01-0-00-2021-3928/П от 11.11.2021 г.; а также по предельным параметрам согласно Приложения №1 к ГПЗУ:

- объект капитального строительства входит в основной вид разрешенного использования земельного участка зона ОЖ «Зона общественно-жилого назначения (подзона ГР)», объект капитального строительства входит в основной вид разрешенного использования земельного участка (Среднеэтажная жилая застройка) в соответствии с «Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» утвержденных постановлением Правительства Калининградской области от 28.01.22 г. №39.

Код вида разрешенного использования – «2.5» согласно информации Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №44 от 04.02.2019 г.; площадь проектируемых встроенно-пристроенных нежилых помещений в проектируемом доме соответствует нормативному проценту не более 20% общей площади дома (площадь нежилых помещений (офисы, магазин) = 2864,40 м.кв.; общая площадь дома составляет 27125,71 м.кв., соответственно соотношение равно $(2864,40 \text{ м.кв.} / 27125,71) \times 100\% = 10,55\%$, что соответствует нормативным требованиям;

- объект капитального строительства размещен с отступом не менее 5 м от красной линии улиц;

- объект капитального строительства размещен с отступом не менее 3 м от границ красных линий проездов и границ соседних земельных участков;

- максимальная высота объекта капитального строительства не превышает допустимую 26 м.;

- процент застройки надземной части объектов капитального строительства на земельном участке не превышает максимальный - 60% (по проекту 60%);

- объект капитального строительства расположен в зоне с особыми условиями использования территории:

- Охранная зона инженерных коммуникаций площадью 1199,00 м.кв;

- Граница охранной зоны КЛ XXII – 396А (инв. №542879005) (39:15-6.4584) (согласно сведениям ЕГРН) площадью 68,00 м.кв. – *согласно инженерно-геодезических изысканий, выданных МП «Городской центр геодезии» (04630-21-ИГДИ), кабель вынесен из пятна застройки;*

- Ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56,56.1 Земельного кодекса Российской Федерации (согласно сведениям ЕГРН) площадью 34,00 м.кв;

- Зона затопления при 1% обеспеченности участка территории в районе реки Преголя (39:00-6.617) (городской округ «Город Калининград») (согласно сведениям ЕГРН) - проектом предусмотрена частичная подсыпка территории и устройство дренажа и ливневой канализации;

- Зона затопления площадью 1942 м.кв. - проектом предусмотрена частичная подсыпка территории и устройство дренажа и ливневой канализации;

- Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и других объектов (производственно-, санитарно-, инженерно-технических), а также объектов для размещения твердых коммунальных отходов (мусоросортировочных станций) (Н-8) площадью 4405,00 м.кв.;

- Санитарно-защитная зона производственного объекта ООО «Пателефон» площадью 3936,00 м.кв.;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	П-081-2023-ПЗУ	Лист
Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат		

- Водоохранная зона реки Преголя (39:00-6.367) (согласно сведениям ЕГРН) – весь земельный участок - проектом предусмотрено устройство твердых покрытий проездов, гостевых автостоянок и тротуаров с организацией поверхностного водоотвода закрытую сеть централизованной ливневой канализации;
- Водоохранная зона водного объекта (Н-5) – весь земельный участок - проектом предусмотрено устройство твердых покрытий проездов, гостевых автостоянок и тротуаров с организацией поверхностного водоотвода закрытую сеть централизованной ливневой канализации;
- Водоохранная зона – весь земельный участок - проектом предусмотрено устройство твердых покрытий проездов, гостевых автостоянок и тротуаров с организацией поверхностного водоотвода закрытую сеть централизованной ливневой канализации;
- Приаэродромная территория, зона ограничения строительства по высоте аэродрома Калининград «Чкаловск» (проект). Мероприятия, направленные на соблюдение требований по ограничениям в использовании земельного участка:
 - высота проектируемого объекта капитального строительства не превышает 63,20 м - ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории;
 - проектируемый объект капитального строительства не создаёт помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения;
 - проектируемый объект капитального строительства не относится к опасным производственным объектам, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;
 - проектируемый объект капитального строительства не способствует привлечению и массовому скоплению птиц;
- таким образом расположение объекта в указанных зонах допустимо.;
- Охранная зона объекта культурного наследия федерального значения "Средний рыболовный траулер "СРТ-129", 1950 год, город Калининград, набережная Петра Великого" – проектируемый объект капитального строительства не располагается в охранной зоне объекта культурного наследия федерального значения "Средний рыболовный траулер "СРТ-129";
- Ограничения в использовании земельного участка по условиям охраны объектов культурного наследия ГПЗУ не установлены, застраиваемый земельный участок не связан непосредственно с территорией, в границах которой выявлен объект археологического наследия «Участок культурного слоя города Кенигсберга, XVI- XX века н.э. Калининградской область, город Калининград, расположенный вдоль улицы Портовая, на Левом берегу реки Преголя.
- продолжительность инсоляции помещений проектируемого жилого дома и нормативных площадок благоустройства соответствуют требованиям СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания»;
- объекты капитального строительства размещены в пределах границ мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- на территории земельного участка имеется древесно-кустарниковая растительность – часть деревьев вырубается под строительство;
- процент озеленения территории участка составляет не менее 20% (по проекту 25%);
- ограничения в использовании земельного участка по условиям охраны объектов культурного наследия ГПЗУ не установлены;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Лист	4
Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат	П-081-2023-ПЗУ	

Кратность профилактических дезинсекционных работ (летом) – еженедельно.
 Конструкции дорожной одежды проезжей части, пешеходных дорожек и тротуаров приняты по НТД-01-87 "Проезжая часть и конструкции городских улиц и дорог применительно к Калининградской области".

Расчет количества контейнеров для бытового мусора и пищевых отходов для обслуживания проектируемого многоквартирного жилого дома и встроенных нежилых помещений.

Расчет количества контейнеров выполнен в соответствии с Постановлением Правительства Калининградской области от 14.05.2018 г. № 203 «Об установлении нормативов накопления твердых коммунальных отходов на территории Калининградской области» (с изменениями на 18 декабря 2018 г.)

Расчет количества контейнеров выполнен по формуле:

$$n = (Q \times N \times K3 \times K2 \times t) / (V \times K1 \times 365), \text{ где}$$
 n – Количество контейнеров;
 Q – Норма накопления мусора на 1 человека м.куб./год;
 N – Количество проживающего населения
 K3 – Коэффициент ремонтного резерва баков 1,05;
 K2 – Коэффициент сменности 1,3÷1,2
 t – Периодичность вывоза 1 день;
 V – Вместимость одного сборника 1,10 м.куб.;
 K1 – коэффициент заполнения сборников 0,9

Расчет количества контейнеров для жильцов проектируемого многоквартирного жилого дома.

Расчет ведется на количество жильцов 413 чел., согласно Приложению N 1. «Нормативы накопления твердых коммунальных отходов в муниципальных образованиях Калининградской области для многоквартирных домов и индивидуальных жилых домов».

Отходы из жилищ несортированные (кроме крупногабаритных): норма накопления отходов на 1-го жителя = 2 м.куб./год

$$n = (2 \times 413 \times 1,05 \times 1,2 \times 1) / (1,10 \times 0,9 \times 365) = 1040,76 / 361,35 = \mathbf{2,88 \text{ контейнера}}$$

Отходы из жилищ крупногабаритные: норма накопления отходов на 1-го жителя = 0,18 м.куб./год

$$n = (0,18 \times 413 \times 1,05 \times 1,2 \times 1) / (1,10 \times 0,9 \times 365) = 93,67 / 361,35 = \mathbf{0,26 \text{ контейнера.}}$$

Расчет количества контейнеров для встроенных нежилых помещений многоквартирного жилого дома.

Согласно Приложению N 2. «Нормативы накопления твердых коммунальных отходов по категориям объектов на территории Калининградской области:

Ине. № подл	Подп. и дата	Ине. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	П-081-2023-ПЗУ				Лист
					Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат

1. Офисы: персонал офисов - 30 человек, норма накопления отходов на 1-го человека - 1,2 м.куб./год, соответственно:

$$n = (1,2 \times 30 \times 1,05 \times 1,2 \times 1) / (1,10 \times 0,9 \times 365) = 45,36 / 361,35 = \mathbf{0,13 \text{ контейнера.}}$$

2. Магазин продовольственный: общая площадь – 1150,96 м.кв., норма накопления отходов на 1 м.кв. общей площади – 0,6 м.куб./год, соответственно:

$$n = (0,6 \times 1150,96 \times 1,05 \times 1,2 \times 1) / (1,10 \times 0,9 \times 365) = 870,13 / 361,35 = \mathbf{2,41 \text{ контейнера.}}$$

Итого: требуемое количество контейнеров для обслуживания проектируемого жилого дома и встроенных нежилых помещений – **5,68 контейнеров**, принимаем **6 контейнеров**.

Проектом принято **8 контейнеров** в техническом помещении для ТБО.

з) зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения.

Для данного объекта капитального строительства (непроизводственного назначения) зонирование территории земельного участка не требуется.

и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения.

Для данного объекта капитального строительства (непроизводственного назначения) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки не требуется.

к) характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения.

Для данного объекта капитального строительства (непроизводственного назначения) характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) не требуются.

л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения.

Схема транспортных коммуникаций решена проектом с учетом обеспечения безопасности и удобства движения пешеходов и транспортных средств.

С восточной стороны земельного участка с существующего проезда организован въезд и проезд к проектируемому многоквартирному жилому дому и к подземной

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

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат

П-081-2023-ПЗУ

Лист

9

автостоянке. Проектируемый проезд проходит вдоль северо-восточной стороны проектируемого многоквартирного жилого дома с устройством примыкающей к нему открытой автостоянки.

Проектируемый проезд обеспечивает возможность доступа к входам проектируемого жилого дома; к входам проектируемых нежилых помещений; к подземной автостоянке; к проектируемой открытой автостоянке. Ширина проектируемого проезда составляет 5,50 м.

Проектом предусмотрен доступ машин пожаротушения к проектируемому зданию с восточной стороны с существующего проезда по проектируемому проезду, тротуарам и укрепленному газону, с северной стороны движение пожарной техники обеспечено по проезду из покрытия бетонной газонной решеткой, с западной стороны по укрепленному газону, с южной стороны с по улице Портовой. Ширина пожарного проезда 4,2 м.

При разработке проекта созданы условия для полноценной жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения. Сопряжение центральной наклонной поверхности пандуса бордюрного с поверхностями бортового камня и проезжей части выполняется на одном уровне, а также предусмотрены места для хранения транспортного средства инвалида в количестве 10% (5% для инвалидов-колясочников) от общества числа машиномест.

Расчет требуемого количества парковочных мест для жильцов проектируемого многоквартирного жилого дома.

Расчет требуемого количества парковочных мест выполнен на 204 квартир согласно п. 165, «Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» утвержденных постановлением Правительства Калининградской области от 28.01.22 г. №39»: на 100 квартир – 30 м/мест, соответственно на 204 квартир – **61 м/место.**

Расчет требуемого количества парковочных мест для встроенных нежилых помещений.

Расчет требуемого количества парковочных мест выполнен согласно п. 166, табл. 3 «Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденных постановлением Правительства Калининградской области от 28.01.22 г. №39:

- 1. Офисы** (на 100 работающих – 30 м/мест, соответственно на 30 работающих – **9 м/мест.**
- 2. Магазины** (Объекты торговли с площадью торговых залов менее 200 м.кв. – по заданию на проектирование, но не менее 2 м/мест) – по проекту торговая площадь – 195,98 м.кв., принимаем **2 м/места.**

Итого требуемое количество машиномест - **72 м/места.**

Проектом принято **77 м/мест**, в т.ч. 61 м/место в подземной автостоянке и 10 м/мест на открытой автостоянке, в т.ч. 4 м/места для МГН на открытых автостоянках и 4 м/места для МГН в подземной автостоянке.

Расчет нормативного благоустройства территории многоквартирного жилого дома:

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

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат

П-081-2023-ПЗУ

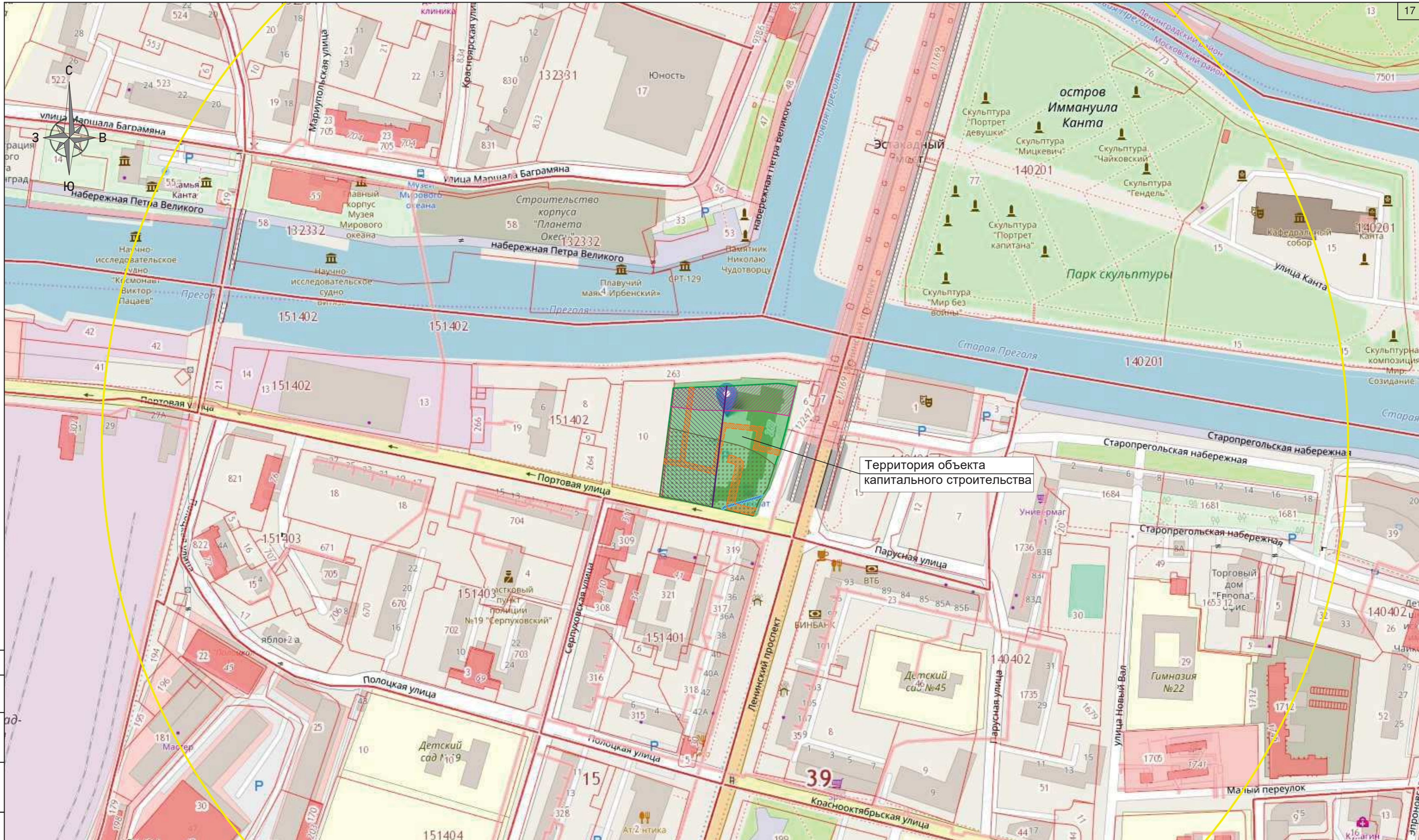
Лист

10

Расчет размеров площадок благоустройства и площади озеленения территории выполнен на общую сумму площади квартир проектируемого многоквартирного жилого дома – 12807,89 м.кв. (на каждую 1000 м.кв.), Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденных постановлением Правительства Калининградской области от 28.01.22 г. №39, п.163:

- Детская площадка – 14 м.кв. на 1000 м.кв. при площади 12807,89 м.кв. = 179,31 кв.м.;
- Площадка для занятия физкультурой - 32 м.кв. на 1000 м.кв. при площади 12807,89 м.кв. = 409,85 кв.м.;
- Площадка для отдыха взрослого населения - 3 м.кв. на 1000 м.кв. при площади 12807,89 м.кв. = 38,42 кв.м.;
- Площадка для хозяйственных целей - 3 м.кв. на 1000 м.кв. при площади 12807,89 м.кв. = 38,42 кв.м.;
- Площадь озеленения – 87 м.кв. на 1000 м.кв. при площади 12807,89 м.кв. = 1114,29 м.кв.

Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	П-081-2023-ПЗУ	Лист
						11
Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат		



Согласно ГПЗУ №РФ-39-2-01-0-00-2021-3928/П от 11.11.2021 г. весь земельный участок находится:

- в водоохранной зоне реки Преголя (39:00-6:367) (согласно сведениям ЕГРН);
- в водоохранной зоне водного объекта (Н-5) (согласно Правилам землепользования и застройки городского округа "Город Калининград");
- в водоохранной зоне (согласно Генеральному плану городского округа "Город Калининград");
- в приаэродромной территории, в зоне ограничения строительства по высоте аэродрома Калининград "Чкаловск" (проект), согласно ГПЗУ №RU39301000-706-2019 от 30.04.2019 г.

Примечание:

1. Границы территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера не имеет.
2. Отображение проектируемых транспортных и инженерных коммуникаций с обозначением мест их присоединения к существующим транспортным и инженерным коммуникациям не требуется.
3. Границы населенных пунктов, непосредственно примыкающих к границе указанного земельного участка отсутствуют, т.к. объект капитального строительства расположен в г. Калининграде.

Условные обозначения:

- Граница земельного участка КН 39:15:151402:265
- Охранная зона инженерных коммуникаций.
- Граница охранный зоны КЛ ХХII-396А (Инв. №54279005) (39:15-6.4584) (согласно сведениям ЕГРН);
- Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56,56.1 Земельного кодекса Российской Федерации (согласно сведениям ЕГРН).
- Зона затопления при 1 % обеспеченности участка территории в районе реки Преголя (39:00-6.617) (городской округ "Город Калининград") (согласно сведениям ЕГРН).
- Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и других объектов (производственно-санитарно-, инженерно-технических), а также объектов для размещения твердых коммунальных отходов (мусоросортировочных станций) (Н-8) (согласно Правилам землепользования и застройки городского округа "Город Калининград");
- Санитарно-защитная зона производственного объекта ООО "Пателефон"

				П-081-2023-ПЗУ		
				Реконструкция административно-торгового здания со встроенной автостоянкой под многоквартирный жилой дом по пр-ту Ленинский - ул. Портовая в г. Калининграде (кадастровый номер земельного участка 39:15:151402:265)		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недод.	Подпись	Дата	
ГИП		Князьков А.Н.				Стадия
Разработал		Круглов А.П.				Лист
Н.контр.		Князьков А.Н.				Листов
				Ситуационный план размещения объекта капитального строительства. М 1:2000		

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Table with columns: Номер на плане, Наименование и обозначение, Этажность, Количество зданий, Площадь, м.кв., Строительный объем, м³.

Ведомость благоустройства

Table with columns: Номер на плане, Наименование, Нормативная, Фактическая, Примечание.

Ведомость проездов, тротуаров и площадок

Table with columns: Условные обозначения, Наименование, Тип, Площадь покрытия, Примечание.

на эксплуатируемой кровле подземной автостоянки

Table with columns: Условные обозначения, Наименование, Тип, Площадь покрытия, Примечание.

Ведомость зеленых насаждений

Table with columns: Условное изображение, Наименование, Количество, Примечание.

Ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий

Table with columns: Условное изображение, Наименование, Количество, Примечание.

Технико-экономические показатели земельного участка

Table with columns: № п/п, Наименование, Ед. изм., Количество.

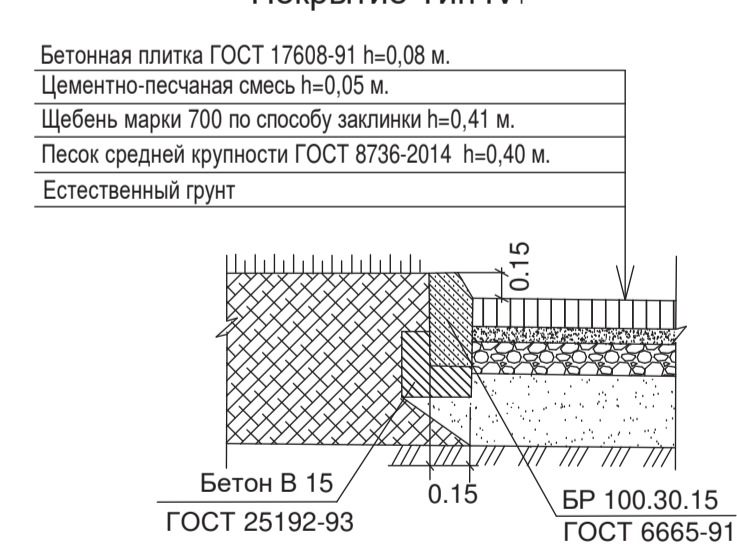
* - согласно данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики... ** - площадь покрытий (S=212,72 м.кв.) и площадь газонов (S=13,09 м.кв.)...

Конструкция дорожных одежд

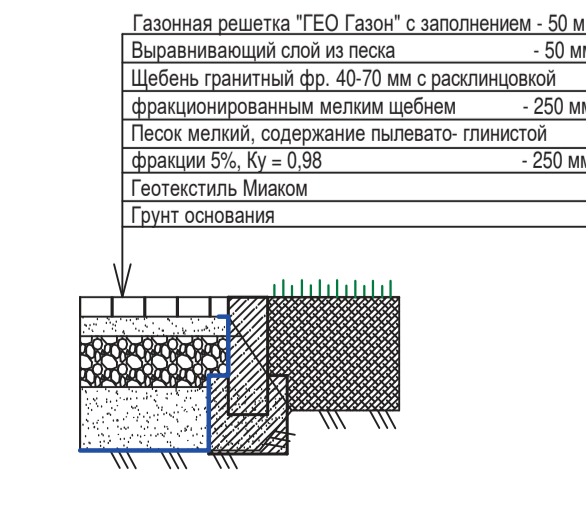
Резиновое покрытие площадок Тип А



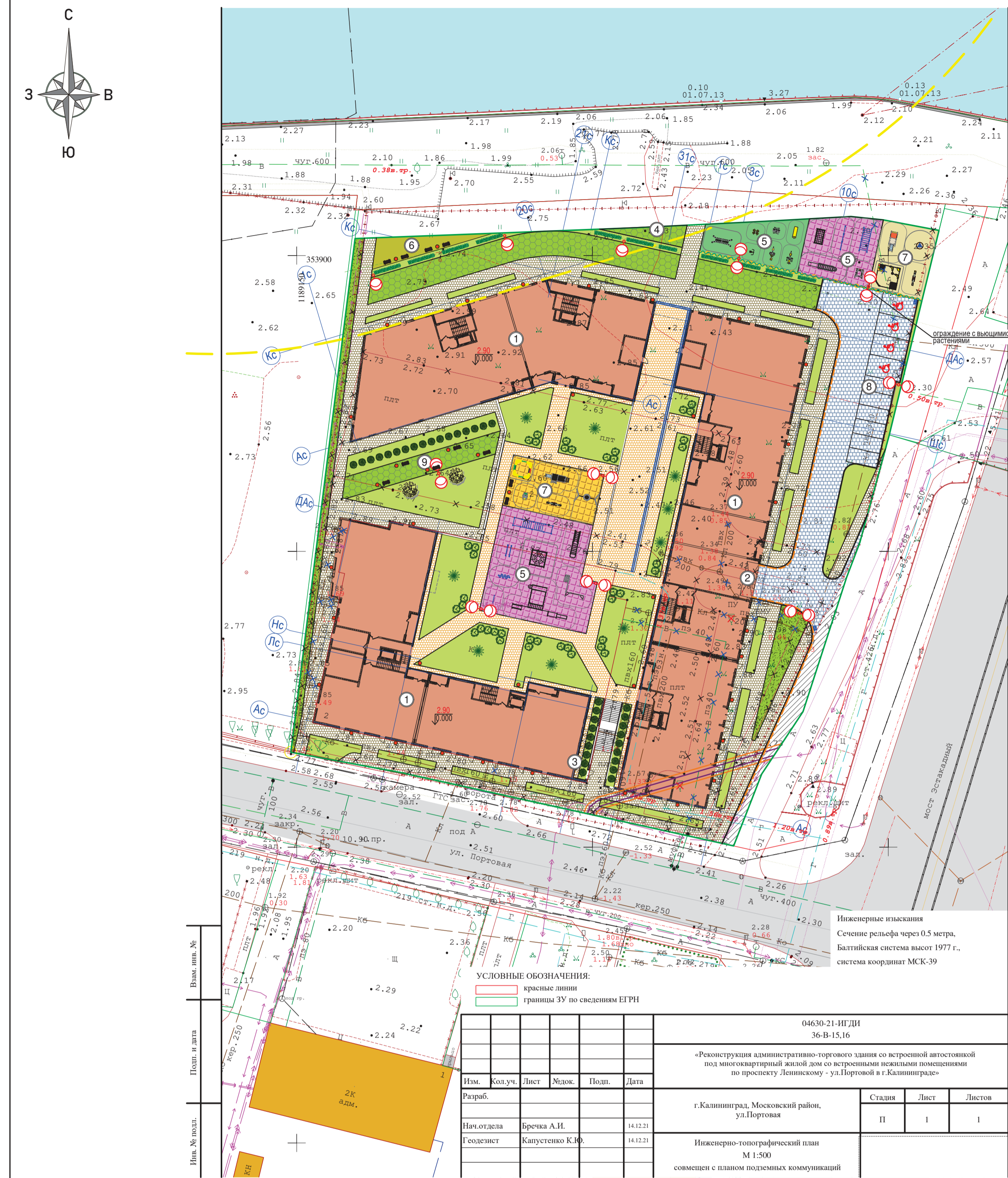
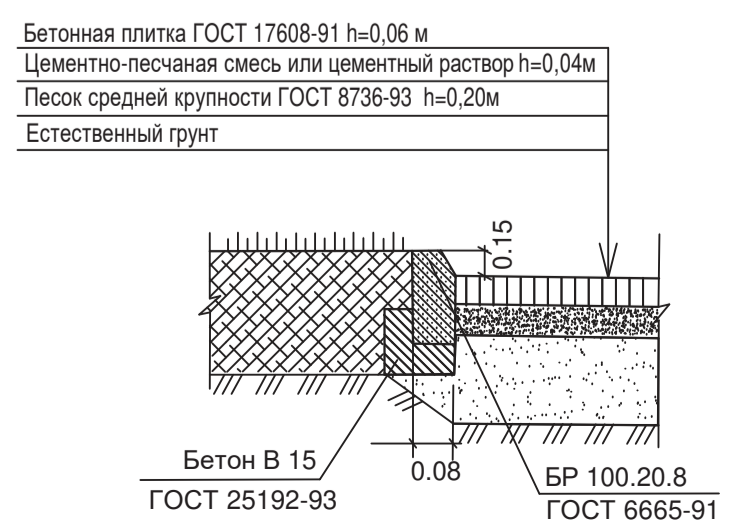
Проезд, автостоянки Покрытие Тип IV



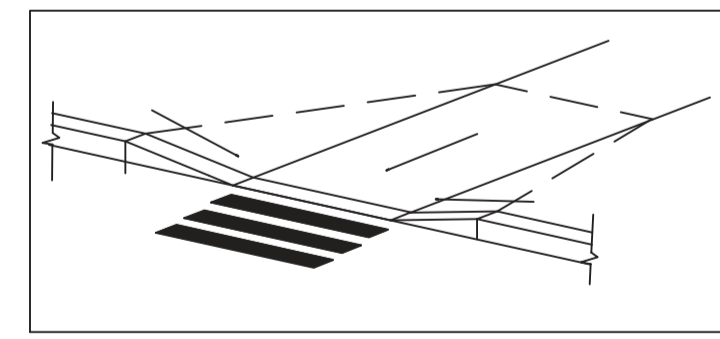
Конструкция покрытия из газонной решетки "ГЕО Газон"



Тротуары и площадки Покрытие Тип 8



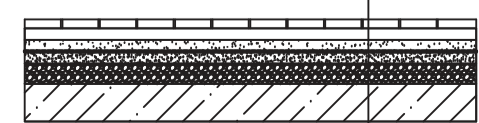
Фрагмент устройства на переходах с понижением бордюрного пандуса



Конструкция дорожных одежд эксплуатируемой кровли подземной автостоянки

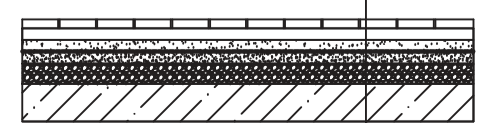
Покрывтие Тип IV

- бетонная плита ГОСТ 17608-91 h=80 мм. цементно-песчаная смесь или цементный раствор h=40 мм. песок средней крупности h=150 мм. геотекстиль. геодренажная полимерная мембрана - 8 мм. гидроизоляция 2 слоя "Техноласт" - 3 мм. битумный праймер - 3 мм. армированная бетонная стяжка, бетон В7,5 - 50 мм. разуклонка из керамзитобетона - min 30 мм. бетонная плита перекрытия



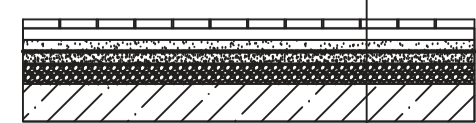
Покрывтие Тип 8

- бетонная плита ГОСТ 17608-91 h=80 мм. цементно-песчаная смесь или цементный раствор h=40 мм. песок средней крупности h=150 мм. геотекстиль. геодренажная полимерная мембрана - 8 мм. гидроизоляция 2 слоя "Техноласт" - 3 мм. битумный праймер - 3 мм. армированная бетонная стяжка, бетон В7,5 - 50 мм. разуклонка из керамзитобетона - min 30 мм. бетонная плита перекрытия



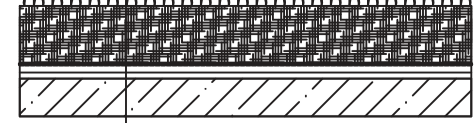
Покрывтие Тип 10

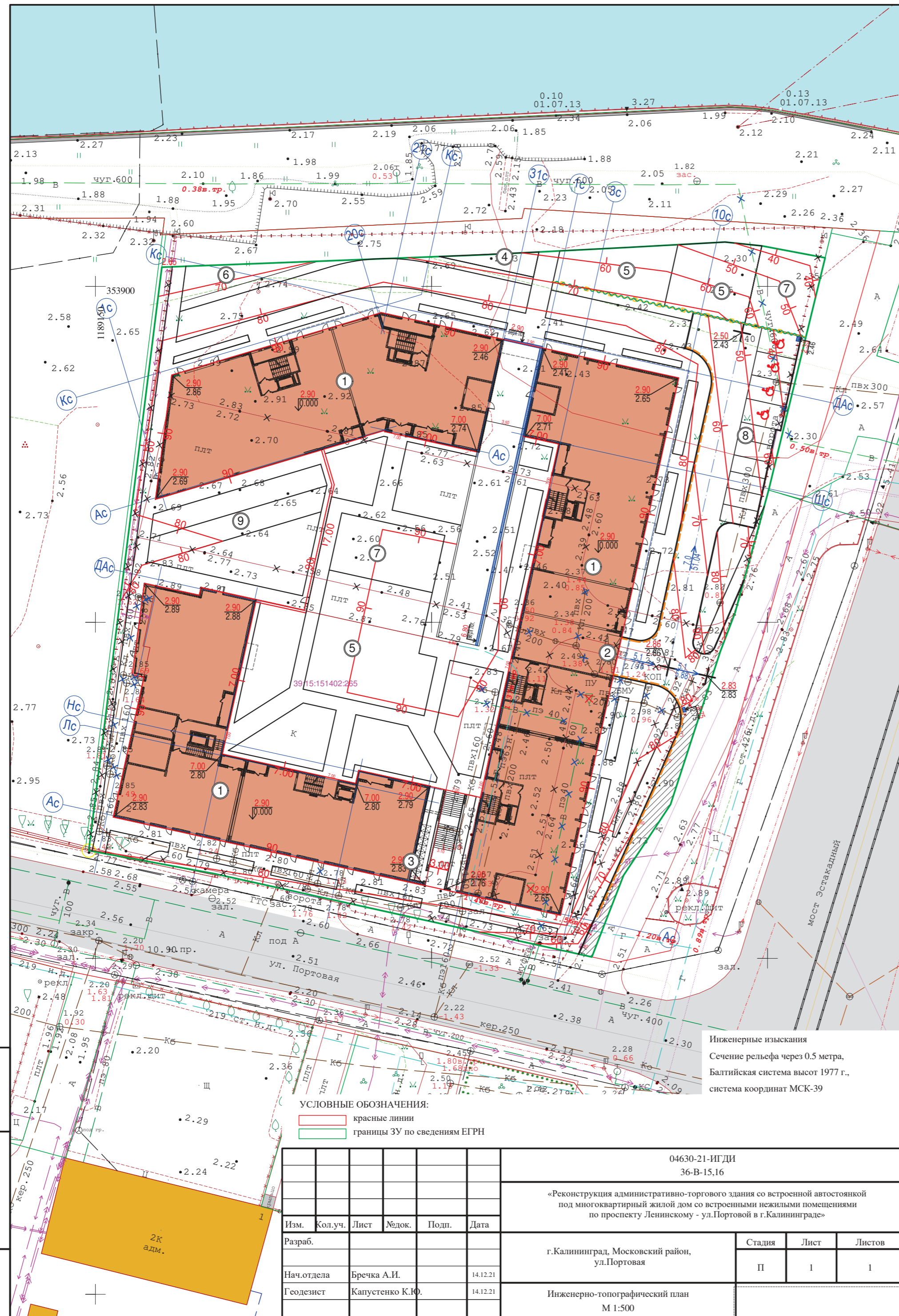
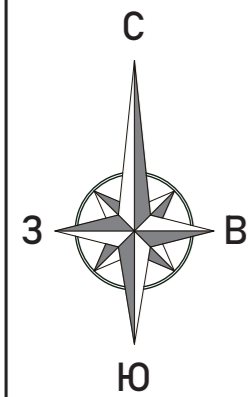
- бетонная плита ГОСТ 17608-91 h=80 мм. песок средней крупности h=190 мм. геотекстиль. геодренажная полимерная мембрана - 8 мм. гидроизоляция 2 слоя "Техноласт" - 3 мм. битумный праймер - 3 мм. армирующая бетонная стяжка, бетон В7,5 - 50 мм. разуклонка из керамзитобетона - min 30 мм. бетонная плита перекрытия



Газон

- травянистый газон почвенный слой - 150 - 200 мм. грунт 140 - 200 мм. геотекстиль. геодренажная полимерная мембрана - 8 мм. гидроизоляция 2 слоя "Техноласт" - 3 мм. битумный праймер - 3 мм. армирующая бетонная стяжка, бетон В7,5 - 50 мм. разуклонка из керамзитобетона - min 30 мм. бетонная плита перекрытия





Инженерные изыскания
Сечение рельефа через 0.5 метра,
Балтийская система высот 1977 г.,
система координат МСК-39

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:
красные линии
границы ЗУ по сведениям ЕГРН

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м.кв.		Строительный объем, м³		
			Здания	Квартир	Здания	Все-го	Здания	Все-го	
									Здания
1	Многоквартирный жилой дом проектируемый	7	1	204	204	3403,73	3403,73		
2	Въезд/выезд встроенной автостоянки проектируемый	-	-	-	-	-	-		
3	Техническое помещение для ТБО проектируемое	-	-	-	-	-	-		

Ведомость благоустройства

Номер на плане	Наименование	Нормативная	Фактическая	Примечание	
					Здания
3	Техническое помещение для ТБО, м²	38,42	20,50	48,10	проектируемое
4	Хоз. площадка (для сушки белья), м²		27,60		проектируемая
5	Площадка для занятия физкультурой, м²	409,85	561,27		проектируемая
6	Площадка для отдыха взрослых, м²	38,42	52,38		проектируемая
7	Детская площадка, м²	179,31	249,88		проектируемая
8	Автостоянка для дома, м/мест	61	77	10	77
	Автостоянка для магазинов, м/мест	2			
	Автостоянка для офисов, м/мест	9			
---	Автостоянка подземная, м/мест	---	67		проектируемая
9	Сквер, м²	---	85,26		проектируемый

Условные обозначения:

- - Граница землеотвода
- - - - Граница зоны допустимого размещения зданий и сооружений
- - Красная линия
- - Водоприемный лоток проектируемый
- - Дождеприемный колодец с фильтр-патроном проектируемый
- ♿ - Место транспортного средства инвалида
- - Пониженный бортовой камень
- ✕ - Демонтаж существующих зданий, сооружений и покрытий
- ✕ - Вырубка дерева (2 шт.)
- ✕ - Демонтаж существующих инженерных сетей
- - Сетчатое ограждение высотой 1,6 м.
- - Сетчатое ограждение высотой 1,6 м. с высадкой на нем вьющихся растений
- ✕ - Проектные горизонтали
- ↗ - Уклоноуказатель $\frac{4.8}{30.70}$ уклон, промиле / расстояние, м

Согласовано

Изм. № подл. Подпись и дата

Взамен инв. №

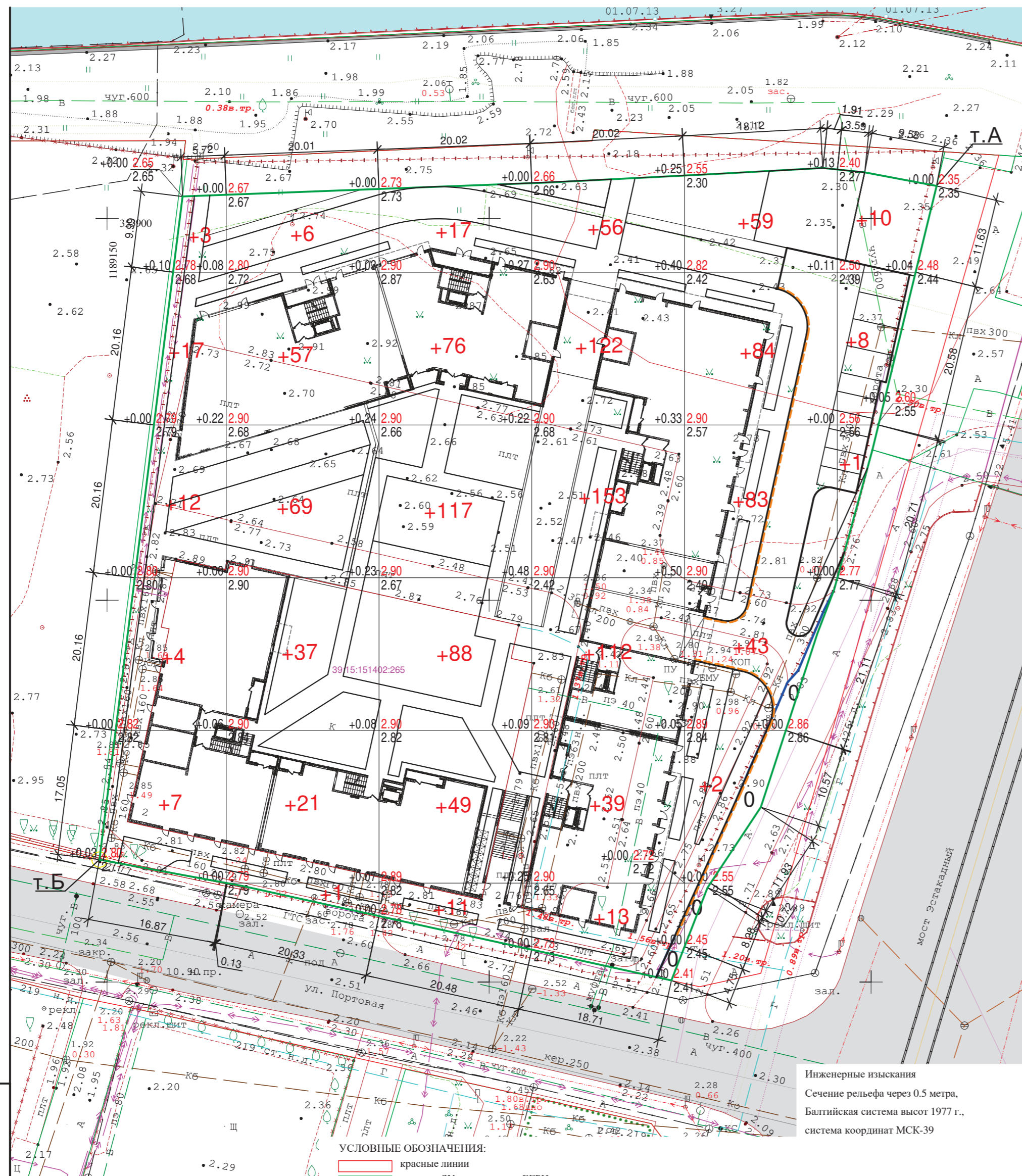
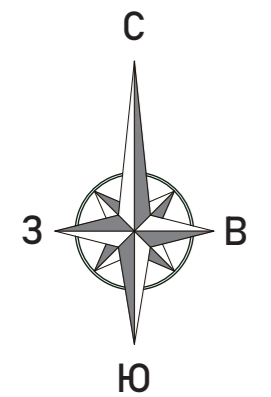
Изм. № подл.

Подп. и дата

Взам. инв. №

04630-21-ИГДИ 36-В-15,16				
«Реконструкция административно-торгового здания со встроенной автостоянкой под многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями по проспекту Ленинскому - ул.Портовой в г.Калининграде»				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Мелок.	Подп. Дата
Разраб.				г.Калининград, Московский район, ул.Портовая
Нач.отдела	Бречка А.И.	14.12.21		Стадия Лист Листов
Геодезист	Капустенко К.Ю.	14.12.21		II I I
Инженерно-топографический план М 1:500				

					П-081-2023-ПЗУ			
					Реконструкция административно-торгового здания со встроенной автостоянкой под многоквартирный жилой дом по пр-кту Ленинский - ул. Портовая в г. Калининграде (кадастровый номер земельного участка 39:15:151402:265)			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Князьков А.Н.					П	3	6
Разработал	Круглов А.П.							
Н.контроль	Князьков А.Н.							
					План организации рельефа. М 1:500			
					ООО "СанТермо-Проект"			



Инженерные изыскания
Сечение рельефа через 0.5 метра,
Балтийская система высот 1977 г.,
система координат МСК-39

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:
красные линии

Условные обозначения:

- - Граница картограммы (граница землеотвода)
- - Линия нулевых работ
- Выемка

Наименование грунта	Количество, м3		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	1998*	0*	
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве	---	7187	
а) подземных частей зданий (сооружений)	---	(5867)	
б) покрытия проездов и автостоянок (тип IV1)	---	(535)	h=0,94 м.
в) покрытия площадок, тротуаров и дорожек (тип 8)	---	(402)	h=0,30 м.
г) покрытия площадок (тип А)	---	(49)	h=0,365 м.
д) плодородной почвы на участках озеленения	---	(334)	h=0,15 м.
3. Поправка на уплотнение	200	---	
4. Всего пригодного грунта	2198	7187	
5. Избыток пригодного грунта	4989	---	ВЫВОЗ
6. Грунт непригодный для устройства насыпи оснований зданий, сооружений и подлежащий удалению с территории	---	---	
7. Плодородный грунт, всего, в т.ч.:	---	621	
а) необходимый для озеленения территории	334	---	
8. Избыток плодородного грунта	287	---	ВЫВОЗ
9. Итого перерабатываемого грунта	7808	7808	

* - с учетом предварительной срезки плодородного грунта
Предварительная срезка плодородного грунта - V= 621 м.куб., в т.ч.:
- предварительная срезка грунта в области насыпи - V= 621 м.куб.

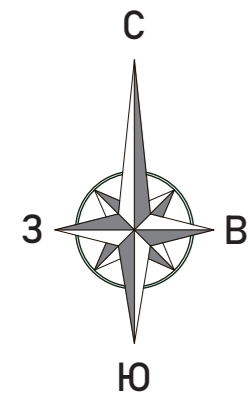
Итого, м3	Насыпь (+)	+43	+191	+358	+495	+271	+19	Всего, м3	+1377
	Выемка (-)	---	---	---	---	---	---		---

Общая площадь насыпи = 8696,03 м²
Общая площадь выемки = 0 м²
Общая площадь 0-области = 100,97 м²
Общая площадь картограммы = 8797,00 м²

ПРИМЕЧАНИЕ

- План земляных масс разработан на основании вертикальной планировки.
- Вспомогательная сетка разбита со стороной 20 м и вписана в границы участка. Привязку вспомогательной сетки производить от точек А и Б, совпадающих с границей участка, по размерам, указанным на чертеже.
- Перед началом земляных работ необходимо вызвать представителей организаций, эксплуатирующих инженерные сети для уточнения расположения сетей на месте.
- Проектные отметки соответствуют поверхности проектируемого покрытия и газонов. При устройстве корыта под покрытия дорог, тротуаров, площадок и замене грунта плодородной почвой на участках озеленения рабочие отметки корректируются с учетом толщины соответствующего покрытия и толщины плодородного слоя.

						П-081-2023-ПЗУ		
						Реконструкция административно-торгового здания со встроенной автостоянкой под многоквартирный жилой дом по пр-кту Ленинский - ул. Портовая в г. Калининграде (кадастровый номер земельного участка 39:15:151402:265)		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Князьков А.Н.		<i>[подпись]</i>		П	4	6
Разработал		Круглов А.П.		<i>[подпись]</i>				
Н.контроль		Князьков А.Н.		<i>[подпись]</i>				
						План земляных масс. М 1:500		
						ООО "СанТермо-Проект"		



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений 21

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м.кв.				Строительный объем, м³		
			Здания	Квартир	Застройки		Общая нормируемая		Здания	Всего	
					Здания	Всего	Здания	Всего			
1	Многоквартирный жилой дом проектируемый	7	1	159	159	5277,20	5277,20				
2	Въезд/выезд встроенной автостоянки проектируемый	-	-	-	-	-	-				
3	Техническое помещение для ТБО проектируемое	-	-	-	-	-	-				

Ведомость благоустройства

Номер на плане	Наименование	Нормативная	Фактическая		Примечание
			Здания	Всего	
3	Техническое помещение для ТБО, м²	38,42	20,50	48,10	проектируемое
4	Хоз. площадка (для сушки белья), м²		27,60		проектируемая
5	Площадка для занятия физкультурой, м²	409,85	561,27		проектируемая
6	Площадка для отдыха взрослых, м²	38,42	52,38		проектируемая
7	Детская площадка, м²	179,31	249,88		проектируемая
8	Автостоянка для дома, м/мест	61	77	10	77
	Автостоянка для магазинов, м/мест	2			
	Автостоянка для офисов, м/мест	9			
---	Автостоянка подземная, м/мест	---	67		проектируемая
9	Сквер, м²	---	85,26		проектируемый

Условные обозначения:

- Граница землеотвода
- Граница зоны допустимого размещения зданий и сооружений
- Красная линия
- Водоприемный лоток проектируемый
- Дождеприемный колодец с фильтр-патроном проектируемый
- Место транспортного средства инвалида
- Пониженный бортовой камень
- Демонтаж существующих зданий, сооружений и покрытий
- Вырубка дерева (2 шт.)
- Демонтаж существующих инженерных сетей
- Опора освещения проектируемая
- Сетчатое ограждение высотой 1,6 м.
- Сетчатое ограждение высотой 1,6 м. с высадкой на нем вьющихся растений

Существующие сети:

- В - Водопровод
- Г - Газопровод
- Др - Дренаж
- Т - Теплопровод
- КБ - Канализация бытовая
- Кл - Канализация ливневая
- Э - Электрокабель

Проектируемые сети:

- В1 - Хоз.- питьевой водопровод
- К1 - Канализация хозяйственно-бытовая
- К2 - Канализация дождевая
- Д1 - Дренаж
- N1 - Электрический кабель
- Ка - Кабельная канализация
- Г1 - Газопровод

Инженерные изыскания
Сечение рельефа через 0,5 метра,
Балтийская система высот 1977 г.,
система координат МСК-39

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:
красные линии
границы ЗУ по сведениям ЕГРН

04630-21-ИГДИ 36-В-15,16					
«Реконструкция административно-торгового здания со встроенной автостоянкой под многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями по проспекту Ленинскому - ул.Портовая в г.Калининграде»					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Желок.	Подп.	Дата
Разраб.					
Нач.отдела	Бречка А.И.				14.12.21
Геодезист	Капустенко К.Ю.				14.12.21
г.Калининград, Московский район, ул.Портовая			Стадия	Лист	Листов
Инженерно-топографический план М 1:500			П	1	1
совмещен с планом подземных коммуникаций					

П-081-2023-ПЗУ					
Реконструкция административно-торгового здания со встроенной автостоянкой под многоквартирный жилой дом по пр-кту Ленинский - ул. Портовая в г. Калининграде (кадастровый номер земельного участка 39:15:151402:265)					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата
ГИП	Князьков А.Н.				
Разработал	Круглов А.П.				
Н.контроль	Князьков А.Н.				
Сводный план инженерных сетей. М 1:500			Стадия	Лист	Листов
			П	5	6
ООО "СанТермо-Проект"					