



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Общество с ограниченной ответственностью

**Проектный институт
“СТРОЙПРОЕКТ”**



**Жилой многоквартирный дом
со встроенными административными помеще-
ниями, пристроенным административным
зданием, отдельно стоящим спортивно-
гимнастическим комплексом и подземным пар-
кингом по ул. Б.Хмельницкого в г. Калининграде.**

1-й этап строительства

**Жилой многоквартирный дом со встро-
енными административными помещениями**

Проектная документация

Раздел 2

**Схема планировочной организации
земельного участка**

26/04 – ПЗУ

Том 2

26/04 – ПЗУ ТЧ - текстовая часть

26/04 – ПЗУ – графическая часть



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Общество с ограниченной ответственностью

**Проектный институт
"СТРОЙПРОЕКТ"**



**Жилой многоквартирный дом
со встроенными административными помеще-
ниями, пристроенным административным
зданием, отдельно стоящим спортивно-
гимнастическим комплексом и подземным пар-
кингом по ул. Б.Хмельницкого в г. Калининграде.**

1-й этап строительства

**Жилой многоквартирный дом со встро-
енными административными помещениями**

Проектная документация

Раздел 2

**Схема планировочной организации
земельного участка**

26/04 – ПЗУ

Том 2

26/04 – ПЗУ ТЧ - текстовая часть

26/04 – ПЗУ – графическая часть

Генеральный директор
ООО ПИ "СТРОЙПРОЕКТ"

Главный инженер проекта



А.А. Колесников

Н.А. Праздникова

2015 г.

№0814

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Характеристика земельного участка	4
2	Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка	4
3	Обоснование планировочной организации земельного участка	4-5
4	Технико-экономические показатели земельного участка	5
5	Обоснование решений по инженерной подготовке территории	5-6
6	Описание организации рельефа вертикальной планировкой	6
7	Описание решений по благоустройству территории	6-7
8	Обеспечение схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	7

Инв.№ подл.	Подпись и дата	ЭН ИИИВ										
			26/04- 2015 ПЗУ ТЧ									
Инв.№ подл.	Подпись и дата	ЭН ИИИВ	Изм.	№	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
			Разраб.	Стрельникова		12.15	П	3				
			Пров.	Гилемзянова		12.15	ООО Проектный институт «Стройпроект» г. Калининград					
			Н.контр.	Рытова		12.15						
ГИП	Праздникова		12.15									

1. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Проектируемая территория расположена в южной части г.Калининграда, между улицей Ольштынская и улицей Б.Хмельницкого.

В соответствии с утвержденным Генеральным планом города, земельный участок застройки расположен в зоне ОИ - 7 - зоне общественно-жилая подзона исторического центра города

Земельный участок граничит с севера с улицей Ольштынская, с юга с улицей Б.Хмельницкого, запада и востока с существующей жилой застройкой.

Современное состояние участка – незавершенные строительством жилой дом, административный корпус и спортивно-гимнастический корпус, подземный паркинг.

Поверхность участка имеет уклон в южном направлении, с абсолютными отметками от 8.12 до 5,39м в Балтийской системе высот. Площадка свободна от зеленых насаждений.

2. ОБОСНОВАНИЕ ГРАНИЦ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПРЕДЕЛАХ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

При выполнении данного проекта были выполнены все нормируемые расстояния, установленные в Правилах землепользования и застройки ГО «Город Калининград», СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СНиП 21-01-97* «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

3.ОБОСНОВАНИЕ ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

- строящегося жилого дома;
- строящегося административного корпуса;

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подл.	Дата

26/04-2015 ПЗУ ТЧ

Лист

4

отведением грунтовых вод в проектируемые колодцы дождевой канализации с последующим подключением в существующую сеть.

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

- Атмосферные воды с проезжей части, а также с площадок для парковки автомобилей собираются через дождеприёмные лотки в проектируемые локальные очистные сооружения и с последующим подключением в проектируемую сеть.

5. ОПИСАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКОЙ.

Проект вертикальной планировки предусматривает отвод поверхностных вод с территории в сеть ливневой канализации, обеспечивает благоприятные и безопасные условия движения транспорта и пешеходов; предусматривает подготовку к освоению территории для строительства, к прокладке подземных сетей и благоустройству.

Вертикальная планировка участка застройки решена подсыпкой. Выемка грунта производится только для организации подземной автостоянки.

Продольные и поперечные уклоны спланированной поверхности проездов, тротуаров, площадок не превышают нормативных. Поперечный профиль проездов принят с бордюрами. На пересечении пешеходных путей с проезжей частью предусмотрен пониженный бортовой камень.

Существующий рельеф участка спокойный с уклоном к югу. Абсолютные отметки поверхности земли изменяются от 8.12 до 5.39 м в Балтийской системе высот.

За относительную отметку ± 0.000 принят уровень чистого пола первого этажа, что соответствует абсолютной отметке +8,70 на местности в Балтийской системе высот.

6. ОПИСАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИИ.

Проект благоустройства включает следующие мероприятия:

- устройство твердого покрытия проездов, автостоянок, площадок, тротуаров и дорожек.
- устройство пониженного бортового камня, в местах примыкания основных пешеходных путей, для удобства передвижения инвалидов.
- размещение малых форм - скамеек, урн, оборудования для игровых, спортивных площадок и т.п.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подл.	Дата

26/04-2015 ПЗУ ТЧ

Лист

6

- -озеленение территории с устройством газонов, цветников, посадкой кустарников и деревьев;
- -обеспечение жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения.
- - устройство наружного освещения участка;

7. ОБОСНОВАНИЕ СХЕМ ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИХ ВНЕШНИЙ И ВНУТРЕННИЙ ПОДЪЕЗД К ОБЪЕКТУ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Основное движение транспорта осуществляется по Ленинскому проспекту к которому примыкают ул.Ольштынская и ул.Б.Хмельницкого.

Проектом предусмотрены два заезда с ул.Б.Хмельницкого, один заезд на эксплуатируемую кровлю подземного паркинга, а один въезд-выезд в подземную автостоянку, и два въезда-выезда с ул.Ольштынская в подземную автостоянку.

Ширина дорожного полотна проектируемых проездов составляет 5,5-6,0 м.

Хранение автомобилей осуществляется в подземной автостоянке на 91 машино-место, а также на внутриворотовой территории предусмотрены места под гостевые стоянки в количестве 6-ти мест, включая одно место для машины инвалида.

Проектом предусмотрено наличие стояночных мест для личного транспорта инвалидов в подземной автостоянке.

Для жителей дома для бесплатного пользования в подземной автостоянке выделяется 21 машино-место в т.ч. 2 места для машин инвалидов.

Для обеспечения проезда пожарной машины вокруг дома предусмотрено устройство плиточного покрытия с возможностью проезда

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подл.	Дата

26/04-2015 ПЗУ ТЧ

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные.	Изм.1
2	Ситуационный план.	
3	План организации рельефа. М 1:500	
4	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500.	Изм.1
5	План земельных масс. М 1:500	
6	План благоустройства. М 1:500	
7	Сводный план инженерных сетей. М 1:500.	
8	Схема движения транспортных средств на стройплощадке. М 1:500.	

тип покрытия	Условия применения	Эскиз	Конструктивные слои	ГОСТ
	Жилые улицы местного значения в жилой застройке Местные проезды магистральных улиц Внутриквартальные проезды, главные и второстепенные	 Емр \geq 160МПа	Асфальтобетон II марки тип В плотный в два слоя с разливом битума между слоями в кол-ве 0,3 л/м ² и в кол-ве 0,8 л/м ² по щебеночному основанию Щебень марки менее 700 по способу заклинки Песок средней крупности Подстилающие грунты: песок мелкий пылеватый, супесь лёгкая и тяжёлая	ГОСТ 9128-97 ГОСТ 22245-90 ГОСТ 8267-93 ГОСТ 8736-93
10	Тротуары, пешеходные дорожки, спортплощадки		Бетонная плитка толщиной 60 мм Песок средней крупности Грунт	ГОСТ 17608-91 ГОСТ 8736-93
10а	Детские площадки		Уплотненная песчанная подготовка Уплотненный грунт	ГОСТ 8736-93

Обозначение	Наименование	Примечание
СНиП 2.07.01-89*	Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений	---
ГОСТ 21.508-93	Правила выполнения рабочей документации генеральных планов предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов.	---
ГОСТ 6665-93	Камни бортовые.	---
НТД АД 01-01	Проезжая часть и конструкции покрытий улиц и дорог в городах и сельских населенных пунктах Калининградской области.	---
ГОСТ 23457-86	Правила применения ТСОДД.	---
ГОСТ Р 51256-99	ТСОДД. Разметка дорожная. Типы и основные параметры. Общие технические требования.	---

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Данный лист читать совместно с листом ПЗУ-6 основного комплекта чертежей. Цветники и газон устраиваются по слою плодородного грунта, h_{слоя}=0,10 м.

Состав невымываемого газона.
(применяется для детских площадок и спортивных).

- Райграс пастбищный - 40%
- Овсяница красная - 20%
- Полевица обыкновенная - 20%
- Мятлик луговой - 20%

Состав партерного газона.

- Овсяница красная - 75%
- Мятлик луговой - 25%

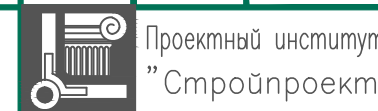
26/04 ПЗУ

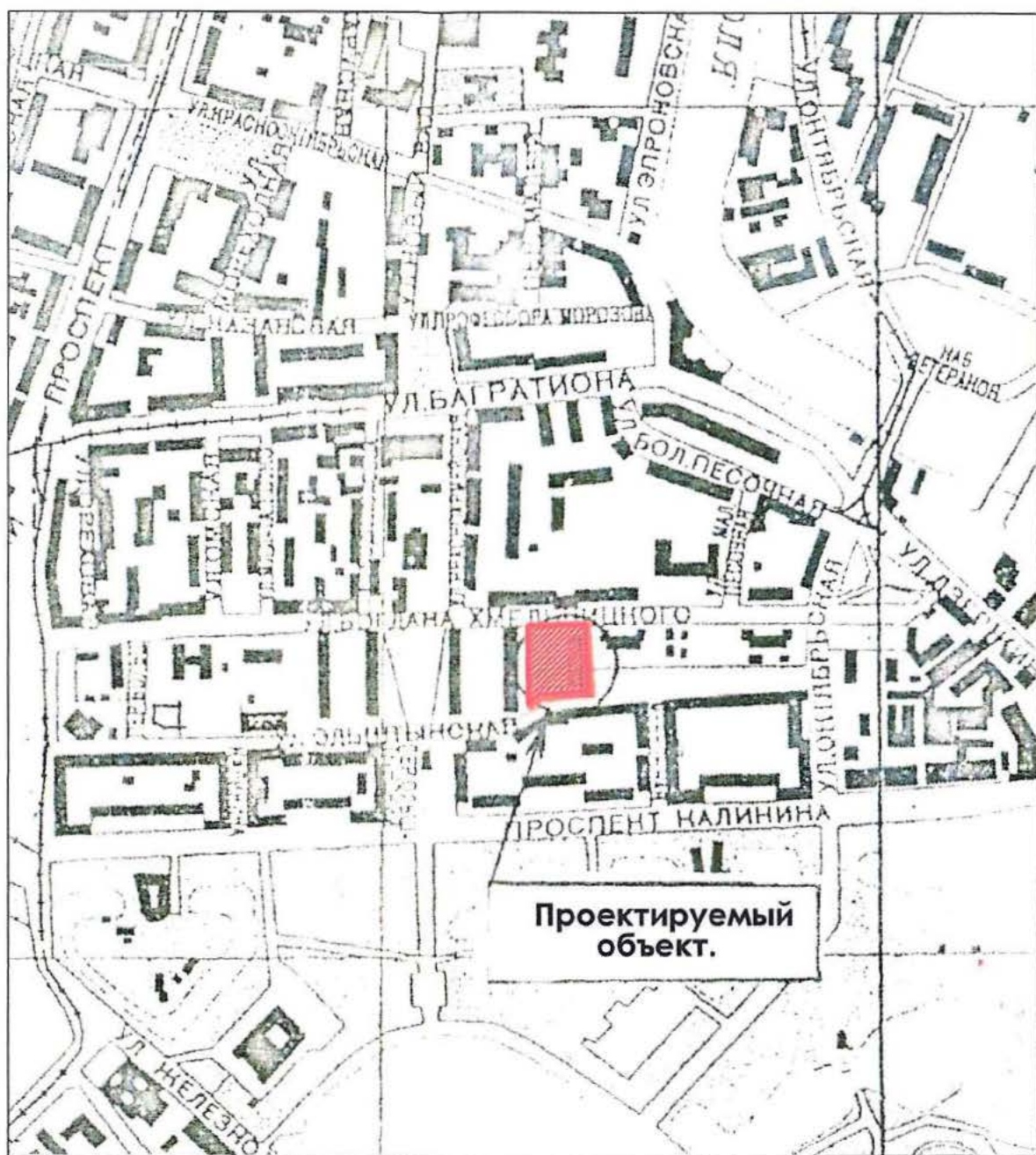
Жилой многоквартирный дом со встроенными административными помещениями, пристроенным административным зданием, отдельно стоящим спортивногимнастическим комплексом и подземным паркингом по ул.Б.Хмельницкого в г.Калининграде

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
1	--	Зам.	2-18		05.18
ГИП				Праздников	
Разработал				Стрельникова	
Н. Контроль				Рытова	

Стадия	Лист	Листов
П	1	8

Общие данные.





Проектируемый объект.

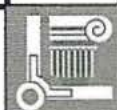
26/04 ПЗУ

Жилой многоквартирный дом со встроенными административными помещениями, пристроенным административным зданием, отдельно стоящим спортивногимнастическим комплексом и подземным паркингом по ул.Б.Хмельницкого в г.Калининграде

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП		Праздникова		<i>[Signature]</i>	
Проверил		Гилемзянова		<i>[Signature]</i>	
Н.контроль		Рытова			
Инженер		Стрельникова		<i>[Signature]</i>	12.15

Стадия	Лист	Листов
П	2	

Ситуационный план
М 1:4000

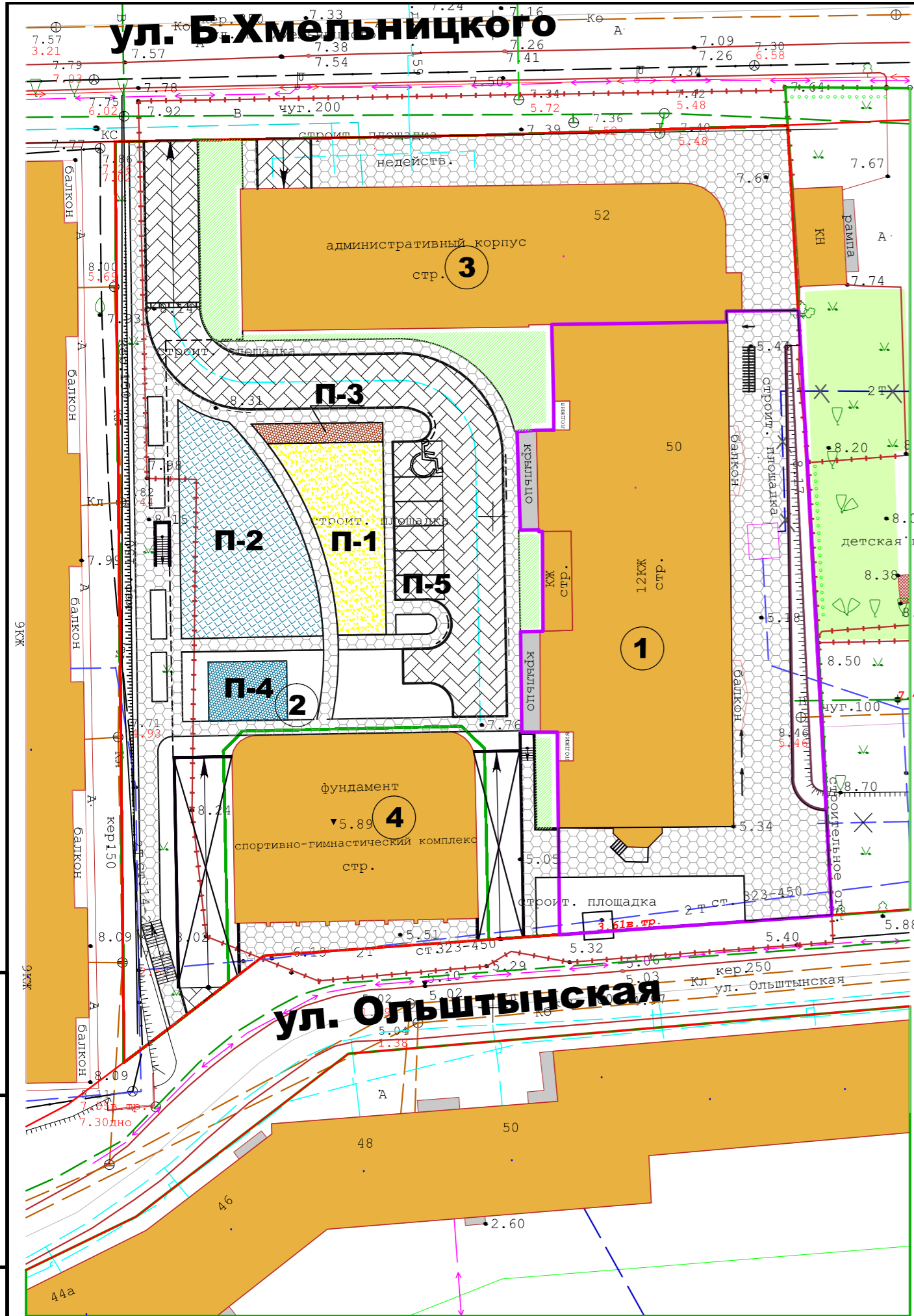


Проектный институт
"Стройпроект"

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.



ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество				Площадь, м²		Строительный объем, м³	
			здания		квартир		застройки		здания	всего
			здания	всего	здания	всего	здания	всего		
1	Реконструируемый жилой дом	14	1	110	110	1044,8	1044,8			
2	Подземная автостоянка	2	1					3164,66	3164,66	
	в т.ч. надземная часть					315,1				
3	Административное здание	7	1			814,9	814,9	4644,32	4644,32	
4	Спортивный комплекс	5	1			502,0	502,0		7128,95	
П-1	Детская площадка						141,60			
П-2	Спортивная площадка						254,80			
П-3	Площадка для отдыха взрослого населения						25,10			
П-4	Площадка для сушки белья						48,00			
П-5	Гостевая автостоянка на 6 машин в т.ч. 1 место для машины инвалида									

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ НОРМИРУЕМЫХ И ФАКТИЧЕСКИХ РАЗМЕРОВ ПЛОЩАДОК

Площадки	Удельн. размеры площадок к м²/чел	Размеры площадок, м²		Примечание
		в соотв. со СНиП	фактич.	
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	123,90	141,60	
Для отдыха взрослого населения	0,1	17,7	25,10	
Для занятий физкультурой	1,0	177,00	254,80	
Для хозяйственных целей	0,1	17,70	48,00	
Для стояночных мест	0,12	21 шт.	97шт.	в т.ч. 91шт. в паркинге

Ведомость тротуаров, дорожек и площадок

Условные обозначения	Наименование
	Основной проезд из асфальтобетонного покрытия
	Тротуар, пешеходные дорожки из плиточного покрытия
	Специальное покрытие для спортивных площадок
	Песчаное покрытие

Условные обозначения

- граница отвода участка
- граница I этапа строительства
- пониженный уровень бортового камня
- стояночное место для личного транспорта инвалида

Основные показатели застройки

№ п/п	Наименование	Кол-во по I этапу строительства		Кол-во на весь участок	
		м²	%	м²	%
1	Площадь участка в границах отвода участка	1720,00	100	5850,0	100
2	Площадь застройки (площадь подземной автостоянки не включена)	1044,80	60,74	2676,8	45,7
3	Площадь под проездами, площадками, дорожками в границах отвода участка	472,00	27,44	2383,1	40,7
4	Площадь озеленения в границах отвода участка	203,20	11,82	790,1	13,6

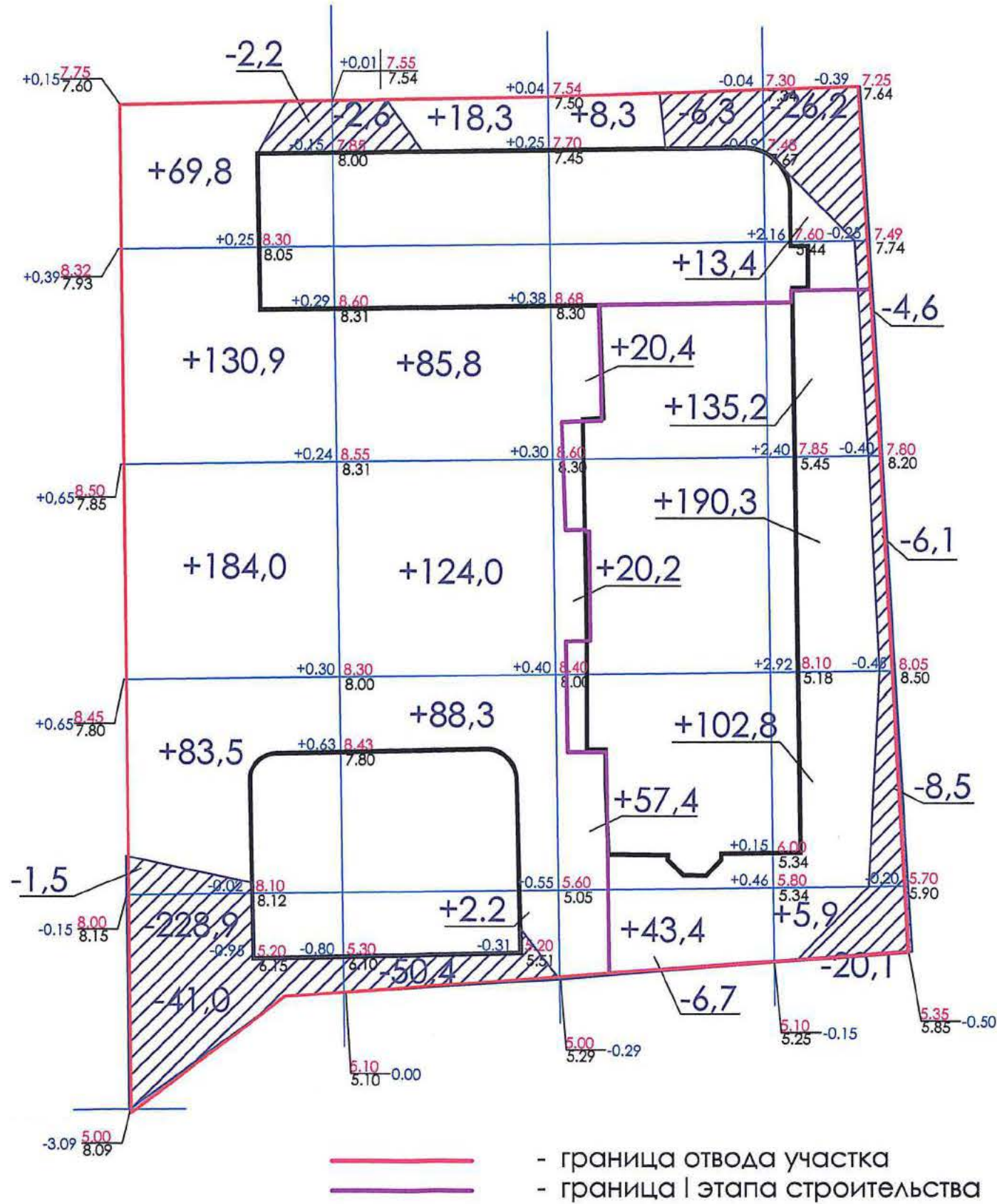
Примечание

В соответствии с п.5.6 табл.2 СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" для подсчета количества жителей проектом принята формула заселения $k=n$, соответствующая массовому уровню заселения.

Кол-во 1-ком.кв=58шт. x 1чел.= 58человек проживает в 1-ком. квартирах.
 Кол-во 2-ком.кв=37шт. x 2чел.= 74человек проживает в 2-ком. квартирах.
 Кол-во 3-ком.кв=15шт. x 3чел.= 45человек проживает в 3-ком. квартирах.
 Всего населения = 177человек.

26/04 ПЗУ					
1	--	Зам.	2-18		05.18
Изм.	Кол.уч	Лист	Ч. док.	Подпись	Дата
ГИП	Праздников				
Проверил	Гилемзянова				
Н.контроль	Рытова				
Инженер	Стрельникова				05.18
Жилой многоквартирный дом со встроенными административными помещениями, пристроенным административным зданием, отдельно стоящим спортивногигиеническим комплексом и подземным паркингом по ул.Б.Хмельницкого в г.Калининграде					Стадия Лист Листов
Схема планировочной организации земельного участка М 1:500					Проектный институт "Стройпроект"

Ведомость объемов земляных масс



Наименование грунта	Количество, м ³		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	1340,7	405,1	
а) плодородный грунт	801,6		
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:		1119,5	
а) подземных частей зданий (сооружений)			
б) автодорожных покрытий		(853,5)	
в) подземных сетей			
г) водоотводных сооружений			
д) плодородной почвы на участке озеленения (h=0.27м)		(266,0)	
3. Грунт для устройства высоких полов зданий (песок)			
4. Поправка на уплотнение (остаточное разрыхление) 3%	40,2		
5. Всего пригодного грунта	1380,9	1524,6	за исключением п.3
Избыток пригодного грунта	143,7		
6. Плодородный грунт	266,0	801,6	
Избыток плодородного грунта	535,6		
7. Привозной мытый песок	548,3		
Недостаток привозного песка		548,3	
8. Итого перерабатываемого грунта	2874,5	2874,5	

Примечание

1. В подсчете картограммы не учитываются объемы под подземными частями здания, т.к. данный объект является реконструкцией уже строящегося жилого дома.

					26/04 ПЗУ			
					Жилой многоквартирный дом со встроенными административными помещениями, пристроенным административным зданием, отдельно стоящим спортивногимнастическим комплексом и подземным паркингом по ул.Б.Хмельницкого в г.Калининграде			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
				Гип	Праздникова		п	5
				Проверил	Гилемзянова			
				Н.контроль	Рытова			
				Инженер	Стрельникова			
					План земляных масс М 1:500			
					Проектный институт "Стройпроект"			

Насыпь	468,2	318,6	106,3	447,6	1340,7
Выемка	273,6	53,0	13,0	65,5	405,1
				Всего	

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.



Ведомость элементов озеленения

Номер по плану	Наименование породы и вида насаждения	Кол-во, шт	Примечания
1	Бирючина обыкновенная	32	
2	Кизильник горизонтальный	51	
3	Ива плакучая	2	
4	Береза повислая	4	
	Газон	790,1 м ²	Райграс пастбищный 50% мятлик луговой 50%

Ведомость малых архитектурных форм

Номер по Е	Изображение на генплане	Наименование	кол.шт.
1		Скамья	2
2		Качалка на пружине	2
3		Горка	2
4		Бассейн фигурный	2
5		Карусель	1

Условные обозначения

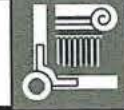
- граница отвода участка
- граница I этапа строительства
- пониженный уровень бортового камня
- стояночное место для личного транспорта инвалида
- территория озеленения
- дерево
- группа кустарников

26/04 ПЗУ

Жилой многоквартирный дом со встроенными административными помещениями, пристроенным административным зданием, отдельно стоящим спортивногимнастическим комплексом и подземным паркингом по ул.Б.Хмельницкого в г.Калининграде

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
	ГИП	Праздникова			
	Проверил	Гилемзянова			
	Н.контроль	Рытова			
	Инженер	Стрельникова			12.15

План благоустройства
М 1:500

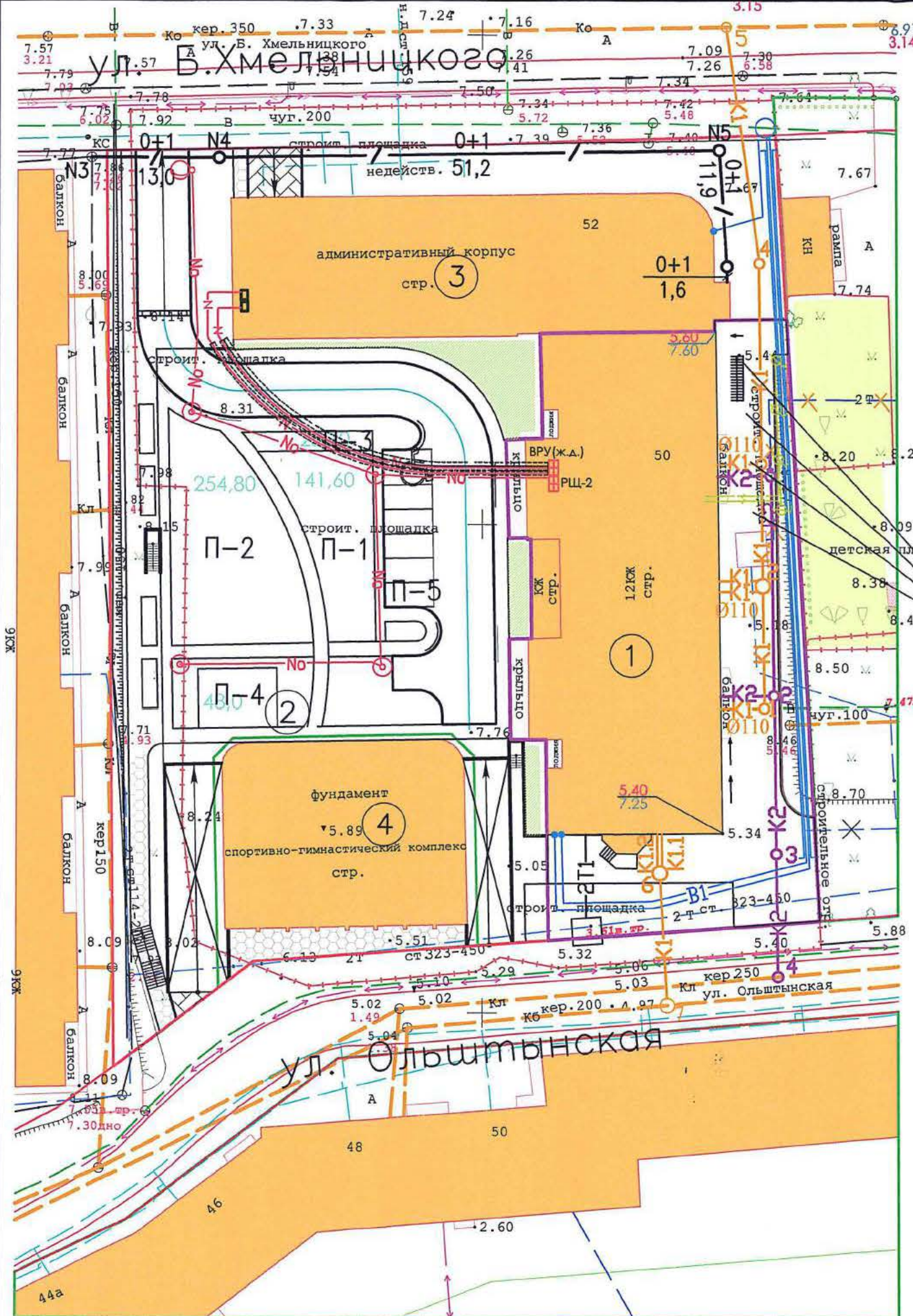


Проектный институт
"Стройпроект"

Стадия	Лист	Листов
П	6	

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

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ



Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²			Строительный объем, м ³		
			зданий	квартир	застройки		общая		зданий	всего
					зданий	всего	зданий	всего		
1	Реконструируемый жилой дом	14	1	110	110	1044,8	1044,8			
2	Подземная автостоянка	2	1					3164,66	3164,66	
	в т.ч. наземная часть					315,1				
3	Административное здание	7	1			814,9	814,9	4644,32	4644,32	
4	Спортивный комплекс	5	1			502,0	502,0			
П-1	Детская площадка					141,60				
П-2	Спортивная площадка					254,80				
П-3	Площадка для отдыха взрослого населения					25,10				
П-4	Площадка для сушки белья					48,00				
П-5	Гостевая автостоянка на 6 машин в т.ч. 1 место для машины инвалида									

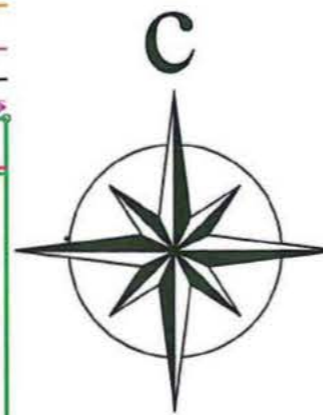
Контур заземления R_з < 10 Ом
 ст. d-18мм² L=2,5м-4шт
 полоса 40x5мм

Условные обозначения

- B1 — Объединенный хозяйственно-питьевой и противопожарный водопровод жилого дома
- K1 — Бытовая канализация жилого дома
- K2 — Дождевая канализация жилого дома
- K1.1 — Бытовая канализация административных помещений 1 этажа и на отм.-3.000
- K1.2 — Бытовая канализация помещений на отм.-6.000
- / — Кабельная канализация
- N — Кабельная линия 0,4кВ
- No — Кабельная линия наружного освещения
- ⊙ — Светильник на опоре
- — Граница отвода участка
- — Граница I этапа строительства

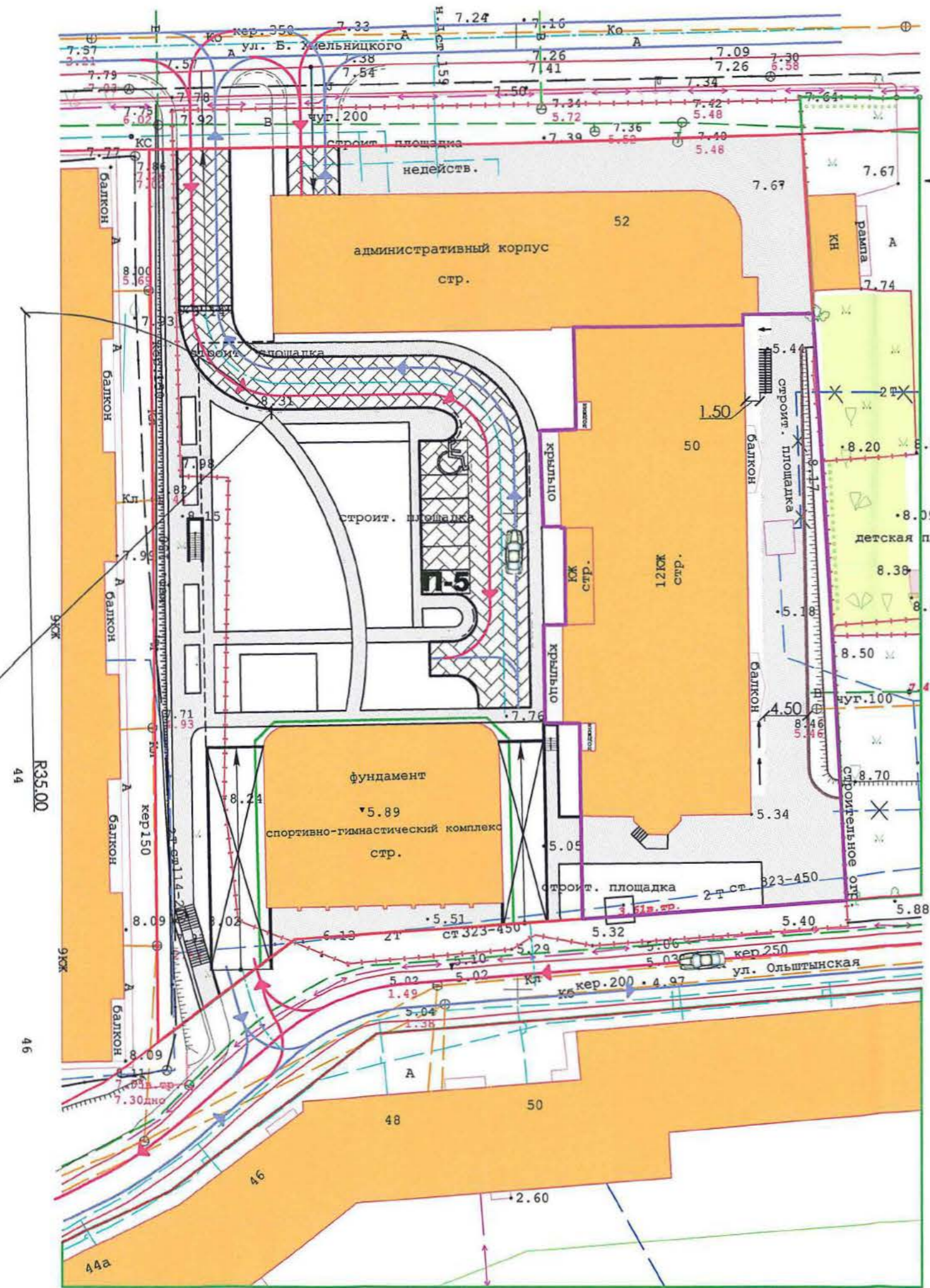
ИНВ.Н ПОДЛ. ПОДПИСЬ И ДАТА ВЗОМ. ИНВ.Н 46

						26/04-ПЗУ			
						Жилой многоквартирный дом со встроенными административными помещениями, пристроенным административным зданием, отдельно стоящим спортивно-гимнастическим комплексом и подземным паркингом по ул. Б.Хмельницкого в г. Калининграде			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Жилой многоквартирный дом со встроенными административными помещениями (I этап строительства)	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Стрельникова			<i>Стрельникова</i>	11.15г.		П	7	
Пров. рук гр.	Праздникова			<i>Праздникова</i>	11.15г.				
Н. контроль	Рытова			<i>Рытова</i>	11.15г.				
ГИП	Праздникова			<i>Праздникова</i>	11.15г.	Сводный план инженерных сетей. М 1:500.		Проектный институт "Стройпроект"	



Условные обозначения

- граница отвода участка
- граница I этапа строительства
- пониженный уровень бортового камня
- стояночное место для личного транспорта инвалида
- направление движения транспорта при въезде на территорию участка
- направление движения транспорта при выезде с территории участка



Взам. инв. №
ПОАП. и дата
Инв. № ПОАП.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
	ГИП	Праздникова		<i>[Signature]</i>	
	Проверил	Гилемзянова		<i>[Signature]</i>	
	Н.контроль	Рытова			
	Инженер	Стрельникова		<i>[Signature]</i>	

26/04 ПЗУ

Жилой многоквартирный дом со встроенными административными помещениями, пристроенным административным зданием, отдельно стоящим спортивно-гимнастическим комплексом и подземным паркингом по ул.Б.Хмельницкого в г.Калининграде

Стадия	Лист	Листов
П	8	

Схема движения транспортных средств на стройплощадке. М 1:500.

Проектный институт "Стройпроект"