

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ООО «БалтСитиСервис»

Заказчик: ООО «Раушен»

**Среднеэтажная застройка.
Многоквартирные жилые дома
по ул. Ольховая,3 в г. Светлогорске
Калининградской области.**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

РАЗДЕЛ 2. СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

198-2017-ПЗУ

ТОМ 2

2018г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ООО «БалтСитиСервис»

Заказчик: ООО «Раушен»

**Среднеэтажная застройка.
Многоквартирные жилые дома
по ул. Ольховая, 3 в г. Светлогорске
Калининградской области.**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

РАЗДЕЛ 2. СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

198-2017-ПЗУ

ТОМ

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

Главный инженер проекта



Калугина Н.А.

2018г.

Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание
	Содержание тома	
	Состав проектной документации	
	Текстовая часть	
а)	Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	
б)	Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка	
в)	Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка	
г)	Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	
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	
е)	Описание организации рельефа вертикальной планировкой	
ж)	Описание по благоустройству территории	
з)	Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения	
и)	Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние грузоперевозки, - для объектов производственного назначения	
к)	Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций - для объектов производственного назначения	
л)	Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения	
	Графическая часть	
м)	Ситуационная схема	
н)	Схема планировочной организации земельного участка	

Взам.инв.№

Подп. и дата

Инв. № подл.

180-2016-ПЗУ.С					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал	Бойко			<i>Бойко</i>	
ГИП	Калугина			<i>Калугина</i>	
Н.контроль	Леденева			<i>Леденева</i>	
Содержание тома				Стадия	Лист
				П	1
				Листов	2
ООО «БалиСитиСервис»					

о)	План организации рельефа	
п)	Картограмма земляных работ	
р)	Пристенный дренаж	
с)	План сетей инженерно-технического обеспечения	
т)	Благоустройство и озеленение участка	
у)	Схема движения транспортных средств на строительной площадке	

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

180-2016-ПЗУ.С

Состав проектной документации

Обозначение	Наименование	Примечание
ПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка	
ПЗУ	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка	
АР	Раздел 3. Архитектурные решения	
КР1	Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения Часть 1. Объемно-планировочные решения ниже 0.000	
КР2	Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения Часть 2. Объемно-планировочные решения выше 0.000	
	Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений	
ИОС 1.1	Подраздел 1. Электрическая система. Часть 1. Электроснабжение	
ИОС 1.2	Подраздел 1. Электрическая система. Часть 2. Наружное освещение	
ИОС 2,3	Подраздел 2,3. Система водоснабжения и водоотведения	
ИОС 4	Подраздел 4. Отопление и вентиляция	
ИОС 5	Подраздел 5. Сети связи	
ИОС 6	Подраздел 6. Система газоснабжения	
ПОС	Раздел 6. Проект организации строительства	
ООС	Раздел 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды	
ПБ	Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	
ОДИ	Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	
ЭЭ	Раздел 10.1. Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета энергетических ресурсов	
БЭ	Раздел 10.2. Мероприятия по обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства	

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

189-2017-СП					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал	Бойко				
ГИП	Калугина				
Н. контроль	Леденева				
Состав проектной документации				Стадия	Лист
документации				П	1
ООО «АрхпроектГрупп»				Листов	1

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

Участок расположен по ул. Ольховой в г. Светлогорске Калининградской

Области в соответствии с

1. Градостроительным планом земельного участка №RU 39518000-003 от 09.01.2017г., задания заказчика ООО «Раушен» и ранее утвержденным Генеральным планом городского поселения «Город Светлогорск» (Решение №55 от 27.09 2011г. Городского совета депутатов муниципального образования «город Светлогорск».

2. Договор 04/02-2007 аренды земельного участка от 06.02.2007г.

2.1 Соглашение от 27.03.2007г. о передаче прав и обязанностей по договору №04/02-2007 аренды земельного участка от 06.02.2007г.

2.2 Дополнительное соглашение №ДАЗ№04/02-2007/Д1-80/10-2008 от 29.10.2008г о внесении изменений в договор аренды земельного участка №04/02-2007 аренды земельного участка от 06.02.2007г.

2.3 Соглашение от 11.03.2013г. о передаче прав и обязанностей к договору №04/02-2007 аренды земельного участка от 06 февраля 2007 года, Соглашению о передаче прав и обязанностей от 27.03.2007 года, Дополнительному Соглашению №ДАЗ №04/02-2007/Д1-80/10-2008 о внесении изменений в договор аренды земельного участка №№04/02-2007 от 06.02.2007г.

2.4 Дополнительное Соглашение № 1 от 15.04.2013г. к Соглашению о передаче прав и обязанностей от 11.03.2013 года к договору №04/02-2007 аренды земельного участка от 06 февраля 2007 года».

Т.к. проектирование ведётся в соответствии утвержденным Генеральным планом городского поселения «Город Светлогорск», то экологические изыскания на данный проект не выполнялись.

Земельный участок с кадастровым номером 39:17:010007:207 расположен по ул. Ольховой в г. Светлогорске Калининградской области.

Участок граничит:

- с севера - с проездом от ул. Ольховой к морю
- запада - откос к реке Светлогорка
- с юга - Строящийся многоквартирный жилой дом
- с востока- ул. Ольховая

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

14.06.					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата
	Разработ	Бойко			
	Калцгина	Калцгина			
	Леденева	Леденева			

189-2017-ПЗУ

Текстовая часть

Стадия	Лист	Листов
П	1	3

ООО «БалтСитиСервис»

Зеленых насаждений, а также существующих зданий и сооружений на участке нет согласно предоставленной съёмке, выполненной ООО «Геонд зем» заявка №16_02353 от 13.09.2016г. .

. Земельный участок расположен в зоне ЖЗ.2 – зона застройки среднеэтажными жилыми домами код2.5. Зона предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций городского, районного и местного значения. Назначение объекта выполнено в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка многоквартирные жилые дома 5-6 этажей.

Предельное количество этажей по данному участку – 6, максимальный процент застройки – 60. Запроектированное здание – 6 надземных этажей, процент застройки – 31,8.

По геоморфологическому строению участок приурочен к зоне развития флювиог

ляциальных полей, осложненной техногенными образованиями.

Участок изысканий расположен на свободной от построек территории, частично

спланированной, с травянистой растительностью.

Поверхность ровная с уклоном в северном направлении. Абсолютные отметки в

местах бурения скважин на участке проектируемого строительства жилых домов –

20,0-25,4 м в Балтийской системе высот.

В ~20,0 м к западу от участка проектируемого строительства расположен склон к

р. Светлогорке.

В ГПЗУ есть сведения о зонах действия публичных сервитутов площадью 4074м2 охранной зоне ЛЭП и площадью 4025м2 охранной зоне В/Л15-176 согласно данным таблицы п.2.2.1 ГПЗУ;

Согласно п. 2.2.1 ГПЗУ нанесена зонах действия публичных сервитутов площадью 4074м2 охранной зоне ЛЭП и площадью 4025м2 охранной зоне В/Л15-176.

Согласно представленным документам:

- Постановление №1147 от 04.12.2014г. Администрации муниципального образования «Светлогорский район Калининградской области О снятии обременения с земельного участка с кадастровым номером 39:17:010007:2017;

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	189-2017-ПЗУ	Лист
							3

• Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору Центральное управление Решение №38 от 15.08.2016г о согласовании границ охранной зоны объектов электросетевого хозяйства

• Письмо Филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии №07330

Размещение застройки на участке строительства велось без учета охранной зоны ВЛ15-176, но с учетом других указанных в ГПЗУ параметров

б) обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка.

Правилами землепользования и застройки установлены:

• Охранная зона инженерных коммуникаций площадью

Расположение многоквартирных жилых домов на участке выполнено за пределами данных зон. Согласно письму АО «Янтарьэнерго» №ЯЭ/29/16 от 18.01.2017г. вынос высоковольтной сети произведен за пределы участка. Существующая сеть ливневой канализации Ø300мм не действующая и будет демонтирована.

• Площадка находится в охранной зоне реки Светлогорка.

• Город Светлогорск размещен во II зоне горно- санитарной охраны.

Строительство в этой зоне ведется для санаторно-курортного пребывания и обслуживания населения. В соответствии с Федеральным законом от 23 февраля 1995 г. N 26-ФЗ "О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах" (с изменениями и дополнениями) Глава V. Санитарная (горно-санитарная) охрана природных лечебных ресурсов, лечебно-оздоровительных местностей и курортов Статья 16 п. 3 на территории второй зоны запрещаются размещение объектов и сооружений, не связанных непосредственно с созданием и развитием сферы курортного лечения и отдыха, а также проведение работ, загрязняющих окружающую среду, природные лечебные ресурсы и приводящих к их истощению. Объект строительства находится в пределах границ мест допустимого размещения.

Согласно карте зон с особыми условиями использования территорий МО городское поселение «Город Светлогорск» объекты культурного наследия местного и регионального назначения отсутствуют.

Проектом предусмотрены мероприятия по охране окружающей среды:

- Сброс бытовых стоков от многоквартирных жилых домов предусмотрен согласно техническим условиям в городской коллектор бытовой канализации;

- Сброс ливневых стоков предусмотрен согласно техническим условиям в коллектор ливневой канализации после местных очистных сооружений;

- При устройстве благоустройства участка в проекте заложена посадка зеленых насаждений, а также устройство тротуаров, дорожек. Для проезда машин предусмотрены проезды с покрытием из плитки с возможностью проезда автомобилей.

- Запроектированы площадки для сбора твердых бытовых отходов, с по-

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

Изм.	Жолуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	189-2017-ПЗУ	Лист
							3

следующим вывозом на специальный полигон.

- предусмотрены очистные сооружения для очистки ливневых стоков от стоянки автотранспорта См. раздел 5.3 ВО – Система водоотведения.

В проекте не предусматривается размещение на территории проектируемого объекта источников возможного загрязнения почвы и поверхностных вод. Все площадки, дорожки и проезды имеют твердое покрытие и ограничены бортовыми камнями, что препятствует растеканию поверхностного стока, загрязнению почв и просачиванию неочищенных стоков в подземные водные горизонты.

Мероприятия, заложенные в проекте, – организованная система сбора сточных вод, устройство тротуаров, площадок, проездов и автостоянок из твердых покрытий, оформление края проездов и тротуаров бетонным бортовым камнем, устройство травяного газона, а также способы удаления отходов и условия их хранения исключают влияние загрязняющих веществ на окружающую природную среду.

Технические решения, принятые проектом, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Введение в эксплуатацию и функционирование проектируемых многоквартирных жилых домов по ул. Ольховая в г. Светлогорске значительного отрицательного воздействия на состояние окружающей среды не окажет.

Проектируемые многоквартирные жилые дома не требуют санитарно-защитной зоны.

На участке строительства размещены 3 места для сбора мусора. Санитарно-защитная зона от контейнеров до окон жилых домов составляет 20м на основании требования п.8.2.5 СанПиН 2.1.2.2645-10. Кроме того, размещенные локальные очистные сооружения для очистки ливневых стоков и дренажная насосная имеют санитарно – защитные зоны 15м до окон жилых домов в соответствии с требованиями табл.7.1.2 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Санитарно-защитные зоны размещены внутри участка строительства и частично выходят за границы участка, попадая на территории общего пользования – автомобильные дороги.

в) обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка.

При выборе участка для размещения многоквартирного жилого дома ориентировались на результаты проведенных инженерных изысканий и иных исследований территории и на их основании установлено:

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	189-2017-ПЗУ	Лист
							3

- перспективное направление развития застройки;
- возможные преобразования рельефа, путей стока ливневых вод;
- состав грунтов и направление сброса грунтовых вод;
- отсутствие геологических разломов, иных неоднородностей;
- зоны распространения электромагнитных, энергоинформационных и других видов опасных для жизни и здоровья воздействий.

Строительство домов планируется в 3 этапа.

I этап. Площадь участка I этапа составляет 5013 м².

На участке расположены:

Дома № 1, 2, 3, детские площадки, площадки для занятий физической культурой, площадки отдыха взрослых, велодорожка.

Кроме того, размещены площадки контейнеров для сбора мусора, очистные сооружения ливневых стоков, дренажная насосная, гостевые автостоянки.

II этап. Площадь участка II этапа составляет 5453,7 м².

На участке расположены:

Дома № 4, 5, 6, детские площадки, площадки для занятий физической культурой, площадки отдыха взрослых, велодорожка.

Кроме того, размещены площадки контейнеров для сбора мусора, очистные сооружения ливневых стоков, стоянки для автомобилей жителей домов и гостевые автостоянки.

III этап. Площадь участка III этапа составляет 4733,3 м².

На участке расположены:

Дома № 7, 8, детские площадки, площадки для занятий физической культурой, площадки отдыха взрослых, велодорожка.

Кроме того, размещены площадки контейнеров для сбора мусора, очистные сооружения ливневых стоков, стоянки для автомобилей жителей домов и гостевые автостоянки.

Въезд на площадку домов I этапа планируется с улицы Ольховая.

К домам II этапа и III этапа подъезд транспорта намечается с дорог, расположенных в соответствии с ранее утвержденным генпланом города Светлогорск.

На участке размещены требуемые площадки и парковочные места для жилых домов.

Численность населения рассчитана на основании средней жилищной обеспеченности по данным Росстата из расчета 27,8 м² жилой площади на человека по Калининградской области на 2016г (выложенные на официальном сайте Росстата).

I строительства общая площадь квартир 1403,0+1400,6+1403,0=4206,6 м²
4206,6 площади квартир / 27,8 м² = 151 жителей.

Нормативная площадь Детских площадок (0,7 кв. м. на человека)

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам.инв.№							Лист
			189-2017-ПЗУ						
Изм.	Кол.ч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

$151 \times 0,7 = 105,7 \text{ м}^2$

В проекте площадь детских площадок 105,7 м²

Нормативная площадь площадок для отдыха взрослых (0,1 кв.м. на человека)
151 x 0,1=15,1 м² В проекте площадок для отдыха взрослых 15,1 м²

Нормативная площадь Физкультурных площадок (1,0 кв.м. на человека)
151 x 1,0= 151 м² В проекте 267,5 м² (включая велодорожку)

II строительства общая площадь квартир 4209 м²

4209 площади квартир / 27,8 м² = 151 жителей.

Нормативная площадь Детских площадок (0,7 кв. м. на человека)
151 x 0,7= 105,7 м² В проекте площадь детских площадок 114,6 м²

Нормативная площадь площадок для отдыха взрослых (0,1 кв.м. на человека)
151 x 0,1 =15,1 м² В проекте площадок для отдыха взрослых 15,1 м²

Нормативная площадь Физкультурных площадок (1,0 кв.м. на человека)
151 x 1,0= 151 м² В проекте 237 м² включая велодорожку

III строительства общая площадь квартир 2509,6+2509,6= 50018,2м²
площади квартир / 27,8 м² =181 жителей.

Нормативная площадь Детских площадок (0,7 кв. м. на человека)
181 x 0,7= 126 м² В проекте площадь детских площадок 126,0 м²

Нормативная площадь площадок для отдыха взрослых (0,1 кв.м. на человека)
181 x 0,1=18,10 м² В проекте площадок для отдыха взрослых 18,10

м²

Нормативная площадь Физкультурных площадок (1,0 кв.м. на человека)
181 x 1,0= 181,0 м² В проекте 181,3 м²

Так как детские и площадки для занятий физкультурой расположены с отступлением от требований норм до окон жилых домов п.7.5 СП 42.13330.2011 выполнены компенсирующие мероприятия:

- Шумозащитные экраны высотой не менее 3.0м
- Посадка зелёных насаждений (типа зелёной изгороди) из туй.

Автостоянки

- Требуемое количество стояночных мест для жильцов дома (расчет выполнен на основании градостроительных норм СП24.13330.2016

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	189-2017-ПЗУ	Лист
							3

Нормы расчета потребности в автостоянках.) составит из расчёта 100 жителей -12 м/мест

I строительства на 151 человек

$$151 \times 12 / 100 = 18 \text{ м/мест}$$

по проекту 24 м/мест

II строительства на 151 человек

$$151 \times 12 / 100 = 18 \text{ м/мест}$$

по проекту 39 м/мест

III строительства на 181 человек

$$181 \times 12 / 100 = 22 \text{ м/мест}$$

по проекту 26 м/мест

Расчетное общее количество парковочных мест 58 машиномест (по расчёту) из них 6 м/мест для автомобилей маломобильных групп. По проекту общее количество парковочных мест 89 машиномест.

• Требуемое количество стояночных мест для жильцов дома (расчет выполнен на основании градостроительных норм СП24.13330.2016 Нормы расчета потребности в автостоянках.) составит из расчёта 100 жителей -12 м/мест на 482 человек - 58 м/мест Проектное общее количество парковочных мест 90 машиномест из них 6 м/мест для автомобилей маломобильных групп.

Места для автомобилей инвалидов МГН размещены на территории участка в количестве 6 шт.

Гостевые автостоянки расположены не ближе 10м от зданий жилых домов согласно требований не менее 10м п.6.11.2 СП 4.13130.2013.

Так как парковочные места расположены с отступлением от требования табл. 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 выполнены компенсирующие мероприятия:

- Подпорные стенки высотой не менее 1.2м
- Посадка зелёных насаждений (типа зелёной изгороди) из туёв.

Наименования объекта	Ед. изм.	Кол-во	Удельные нормы образования		Сред. Плотность Кг/м³	Нормы образования	
			т/год.	м³/год		т/год	м³/год
Жилые помещения	1 чел.	482	0,225	1	225	108,45	482
I этап	1 чел.	151	0,225	1	225	33,98	151
II этап	1 чел.	151	0,225	1	225	33,98	151
III этап	1 чел.	180	0,225	1	225	40,49	190

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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

189-2017-ПЗУ

Лист
3

Наименование	Ед.изм.	I Этап	II Этап	III Этап	Примечание
Площадь участка	Кв.м		15200		
Площадь этапов	Кв.м	5013.0	5453.7	4733.3	
Площадь застройки	Кв.м	1481.1	1545.5	1816.0	
Площадь покрытий	Кв.м	801.2	1106.85	1565.75	
Площадь озеленения	Кв.м	2730.5	2801.35	1351.55	
Процент застройки	%	29.54	28.33	38.36	
Процент озеленения	%	54.46	51.36	28.55	

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.

Инженерная подготовка территории предусматривает:

Пристенный дренаж подземных частей зданий

Отвод атмосферных вод в систему ливневой канализации.

Трассировка инженерных коммуникаций с учетом зеленых насаждений.

Организованный отвод поверхностных вод за счет вертикальной планировки, обеспечивающий сброс этих вод через приемные ливневые решетки в проектируемые локальные очистные сооружения закрытой ливневой канализации и на грунт.

Устройство газонов, посадка кустарников, деревьев.

Для защиты подземных частей зданий предусмотрен пристенный дренаж из пластиковых гофрированных дренажных труб в кокосовой обмотке. Отвод дренажных вод намечен в I этапе в коллектор ливневых вод, а во II и III в существующий колодец закрытой ливневой канализации, расположенный на дороге с северо - восточнее участка строительства.

е) описание организации рельефа вертикальной планировкой.

С помощью плана организации рельефа решены задачи по преобразованию существующего рельефа участка, выделенного для расположения проектируемого жилого дома, благоустройству, озеленению и инженерно-транспортным нуждам.

План организации рельефа обеспечивает:

- проектное высотное решение проездов и площадок с твердым покрытием;

- размещение подземных инженерных коммуникаций;

- возможность поверхностного стока ливневых вод в закрытую систему ливневой канализации через проектируемые ливнеприемные решетки.

Продольные уклоны на проектируемых проездах и дорожках нормативные.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

189-2017-ПЗУ

Лист

3

Работа ведется по «красным» горизонталям, которые в проекте даны через 10 см.

В местах примыкания основных пешеходных путей запроектировано понижение бортового камня для удобства передвижения маломобильных групп населения.

ж) описание решений по благоустройству территории.

Благоустройство территории предусматривает создание наиболее удобных условий для создания беспрепятственного доступа посетителей гостиничного комплекса, в том числе с учетом требований по доступности для маломобильных групп населения.

Благоустройством предусмотрено:

- устройство плиточного покрытия дорожек, проездов, автостоянки для личного транспорта;
- уличное освещение территории;
- озеленение участка с устройством, газонов, высадкой деревьев и многолетних растений.

Пешеходная часть отделяется от проезжей укладкой бордюрного камня. Высота составляет 0.15 см. В местах пересечения тротуаров и проезжей части устанавливается бордюр пониженный.

На территории размещаются скамейки и урны.

Устанавливаются малые архитектурные формы.

Свободные от застройки и покрытий участки – озеленяются.

Озеленение территории создается за счет посева газонных трав, высадки древесно-кустарниковой растительности.

Посадочные работы производить после выполнения организации рельефа, прокладки инженерных сетей, проездов и площадок.

Участок, подлежащий озеленению засыпать плодородным грунтом, перештыковать на глубину 0,15-0,20м. Расстояние между деревьями принимать 5.0 м.

Площадь между деревьями засеять газонными травами устойчивыми к вытаптыванию. Для устройства газонов рекомендуется следующая травосмесь на 1га. площади:

Райграс пастбищный	-	50 кг,
Полевица белая	-	30 кг,
Мятлик луговой	-	20 кг.
Итого	-	100 кг.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам.инв.№

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	189-2017-ПЗУ	Лист
							3

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.

Проектируемый многоквартирный жилой дом не относится к объектам производственного назначения.

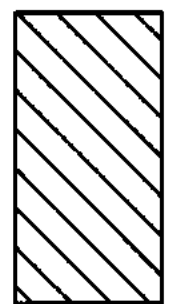
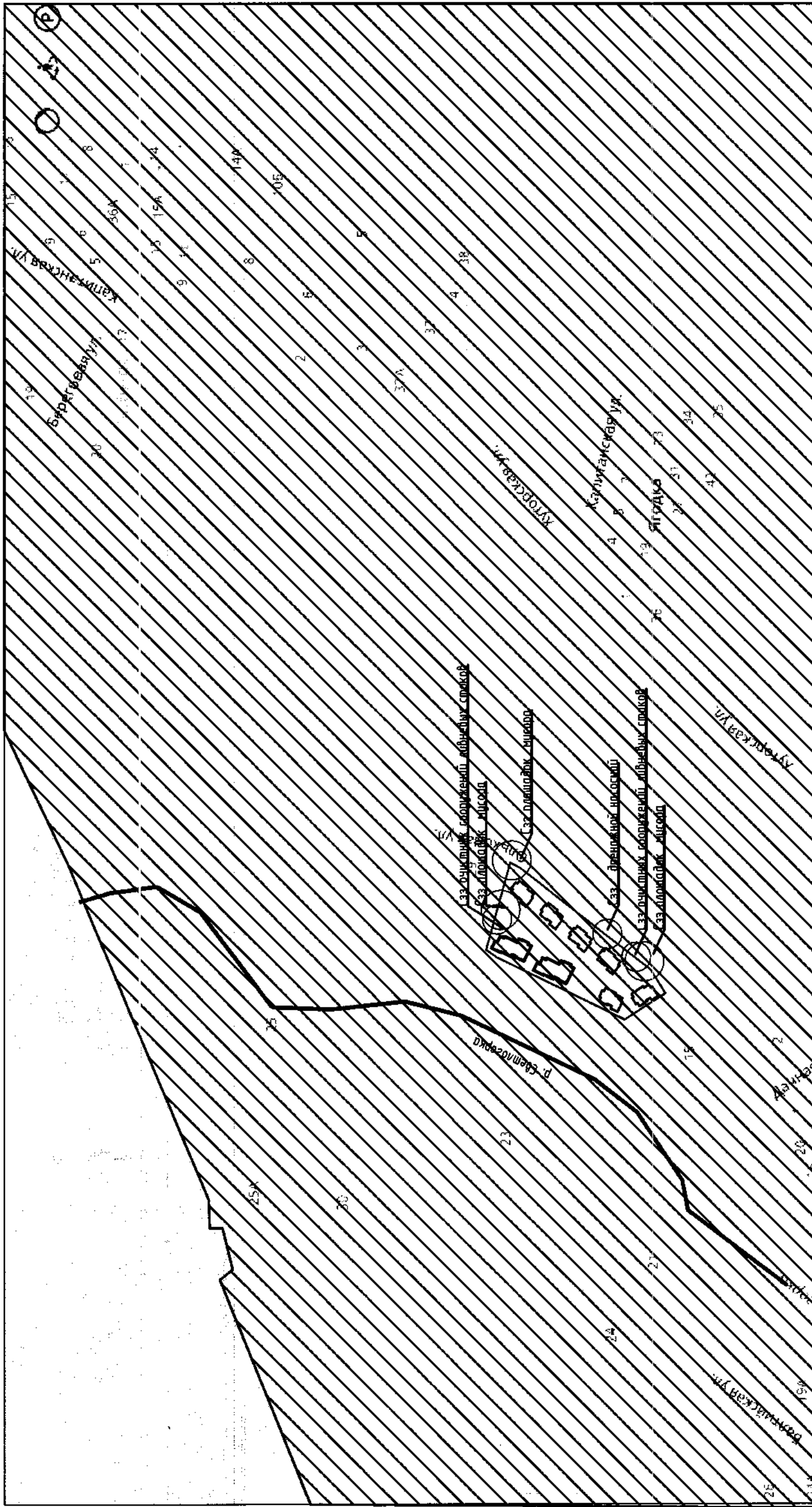
и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе междомовые) грузоперевозки.

Проектируемый многоквартирный жилой дом не относится к объектам производственного назначения.

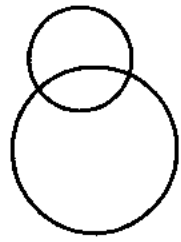
к) характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций.

Проектируемый жилой дом находится на участке, примыкающем к улице Ольховая. Заезд на участок I этапа строительства организован с южной стороны участка с улицы Ольховая. На участки строительства II и III этапов въезд организован с дорог, ранее утвержденных генпланом города Светлогорск и расположенных с северо-западной и северо-восточной сторон участка. На территории строительства многоквартирных домов предусмотрены стоянки для личных автомобилей и гостевые стоянки. На каждой выделены места для парковки маломобильных граждан.

Инв. № подл.	Подл. и дата	Взам. инв. №							Лист
			189-2017-ПЗУ						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				



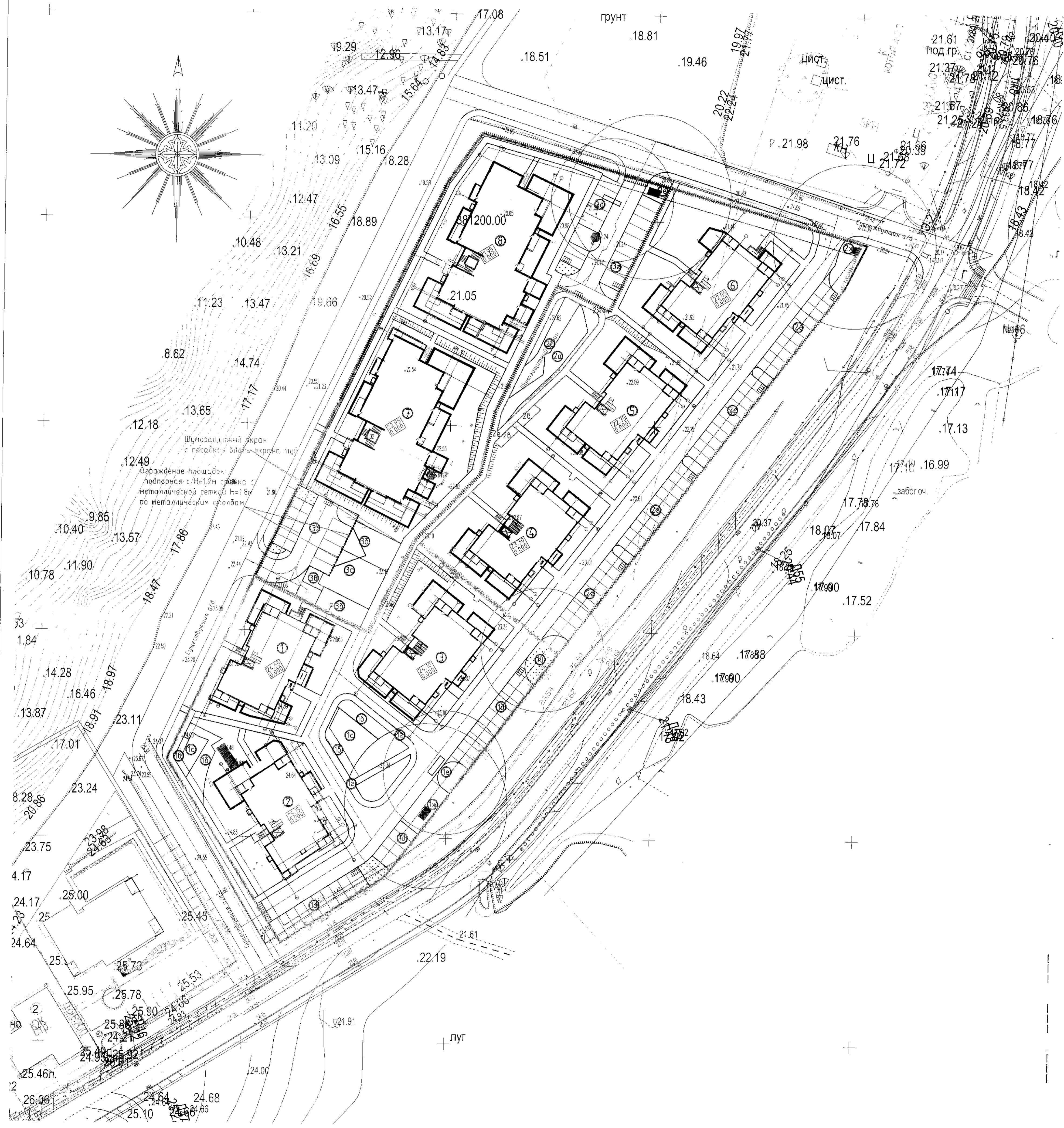
II горно-санитарная зона, водоохранная зона водных объектов реки Светлогорка



Санитарно-защитные зоны ЛОК и площадок Т50

Изм. Кол.ч Лист № док Подпись Дата		198-2017-ПЗУ	
Разраб.	Бойко	Стадия	Лист
Г И П	Калугина	П	71
Н.контр	Леденева	Листов	9
Ситуационная схема		ООО "БалтСитиСервис"	

Среднеэтажная застройка. Многоквартирные жилые дома по ул. Ольховой, 3 в Светлогорске Калининградской области.



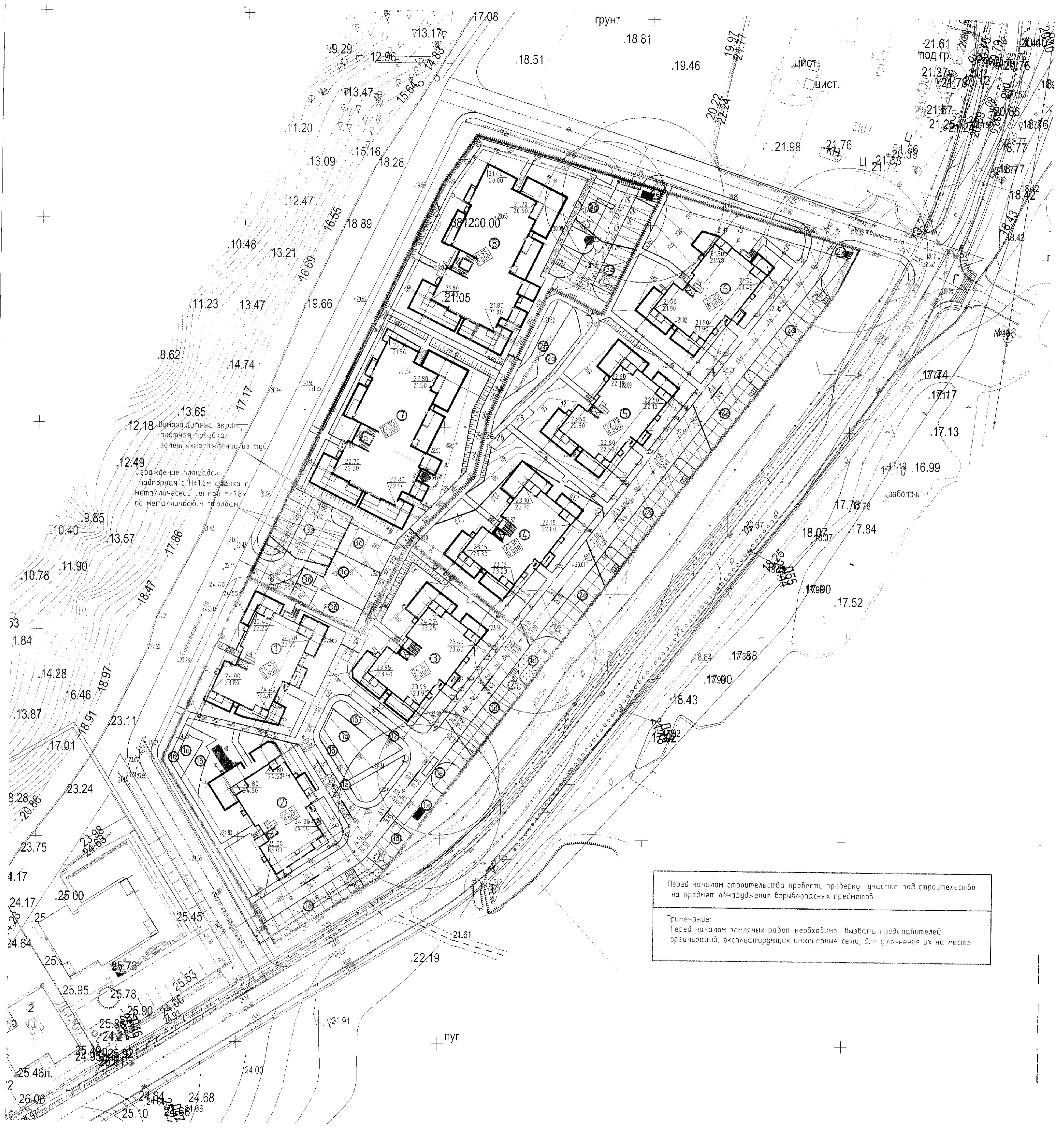
Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

№ п/п	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³		
			Здания	Квартир	Здания	Застройки	Общая нормируемая	Здания	Всего		
1 этап строительства											
1	Многоквартирный жилой дом №1 по ГП	6	1	30	30	506.4	506.4	1403.0		7227.2	7227.2
2	Многоквартирный жилой дом №2 по ГП	6	1	30	30	459.1	459.1	1400.6		7227.2	7227.2
3	Многоквартирный жилой дом №3 по ГП	6	1	30	30	515.6	515.6	1403.0		7227.2	7227.2
1а	Площадка для игр детей							105.7	105.7		
1б	Площадка для занятий физкультурой							151.0	128.8		
1в	Площадка для отдыха взрослых							15.1	15.1		
1г	Велодорожка								138.7		
1д	Гостевая парковка м/мест							18.0	24.0		
1е	Модульная установка по очистке ливневых стоков										
1ж	Площадка контейнеров ТБО										
1и	Насосная дренажная станция										
2 этап строительства											
4	Многоквартирный жилой дом №4 по ГП	6	1	30	30	515.6	515.6	1403.0		7227.2	7227.2
5	Многоквартирный жилой дом №5 по ГП	6	1	30	30	515.6	515.6	1403.0		7227.2	7227.2
6	Многоквартирный жилой дом №6 по ГП	6	1	30	30	484.5	484.5	1403.0		7227.2	7227.2
2а	Площадка для игр детей							105.7	114.6		
2б	Площадка для занятий физкультурой							151.0	93.1		
2в	Площадка для отдыха взрослых							15.1	15.1		
2г	Гостевая парковка м/мест							18.0	39.0		
2д	Модульная установка по очистке ливневых стоков										
2е	Велослеспная дорожка										
2ж	Площадка контейнеров ТБО										
3 этап строительства											
7	Многоквартирный жилой дом №7 по ГП	6	1	39	39	874.3	874.3	2509.5		13771.0	13771.0
8	Многоквартирный жилой дом №8 по ГП	6	1	39	39	919.5	919.5	2509.5		13771.0	13771.0
3а	Площадка для игр детей							126.0	126.0		
3б	Площадка для занятий физкультурой							180.0	180.3		
3в	Площадка для отдыха взрослых							18.0	18.7		
3г	Гостевая парковка м/мест							22.0	26.0		
3д	Модульная установка по очистке ливневых стоков										
3е	Площадка контейнеров ТБО										

Условные обозначения:

- Граница отведенного участка
- Первый этап строительства
- Второй этап строительства
- Третий этап строительства
- Шумозащитный экран
- Ограждение площадок: подпирная стенка с металлической сеткой
- Санитарно-защитная зона от мусорных контейнеров, очистных сооружений и дренажной насосной станции.

						198-2017-ПЗУ	
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Среднеэтажная застройка. Многоквартирные жилые дома по ул. Ольховой, 3 в Светлогорске Калининградской области.	
Разраб.		Боико				Страница	Листов
						п	2
Г.И.П.	Калужина					Схема планировочной организации земельного участка м 1:500	
Н.компр.	Лебедева					ООО "БалтСитиСервис"	



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество зданий	Квартир		Площадь, м²		Строительный объем, м³	
				Зда-ния	Все-го	Зда-ния	Все-го	Зда-ния	Все-го
1 этап строительства									
1	Многоквартирный жилой дом №1 по ГП	6	1	30	30	506.4	506.4	1403.0	7227.2
2	Многоквартирный жилой дом №2 по ГП	6	1	30	30	459.1	459.1	1400.6	7227.2
3	Многоквартирный жилой дом №3 по ГП	6	1	30	30	515.6	515.6	1403.0	7227.2
1а	Площадка для игр детей							105.7	105.7
1б	Площадка для занятий физкультурой							151.0	128.8
1в	Площадка для отдыха взрослых							15.1	15.1
1г	Велодорожка								138.7
1д	Гостевая парковка м/мест							18.0	24.0
1е	Модульная установка по очистке ливневых стоков								
1ж	Площадка контейнеров ТБО								
1и	Насосная дренажная станция								
2 этап строительства									
4	Многоквартирный жилой дом №4 по ГП	6	1	30	30	515.6	515.6	1403.0	7227.2
5	Многоквартирный жилой дом №5 по ГП	6	1	30	30	515.6	515.6	1403.0	7227.2
6	Многоквартирный жилой дом №6 по ГП	6	1	30	30	484.5	484.5	1403.0	7227.2
2а	Площадка для игр детей							105.7	114.6
2б	Площадка для занятий физкультурой							151.0	93.1
2в	Площадка для отдыха взрослых							15.1	15.1
2г	Гостевая парковка м/мест							18.0	39.0
2д	Модульная установка по очистке ливневых стоков								
2е	Велосипедная дорожка								
2ж	Площадка контейнеров ТБО								
3 этап строительства									
7	Многоквартирный жилой дом №7 по ГП	6	1	39	39	874.3	874.3	2509.5	13771.0
8	Многоквартирный жилой дом №8 по ГП	6	1	39	39	919.5	919.5	2509.5	13771.0
3а	Площадка для игр детей							126.0	126.0
3б	Площадка для занятий физкультурой							180.0	180.0
3в	Площадка для отдыха взрослых							18.0	18.7
3г	Гостевая парковка м/мест							22.0	26.0
3д	Модульная установка по очистке ливневых стоков								
3е	Площадка контейнеров ТБО								

Перед началом строительства провести проверку участка под строительство на предмет обнаружения взрывоопасных предметов.
 Примечание: Перед началом земляных работ необходимо вызвать представителей организаций, эксплуатирующих инженерные сети, для уточнения их на месте.

- Условные обозначения:
- Уклон, промилле
 - Уклоноуказатель
 - Расстояние, м
 - Проектная отметка
 - Точка перелома уклона
 - Натурная отметка земли
 - Проектные горизонтали
 - Ливнеприемные решетки

						198-2017-ПЗУ	
						Среднеэтажная застройка. Многоквартирные жилые дома по ул. Ольховой, 3 в Светлогорске Калининградской области.	
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист
						п	3
						Вертикальная планировка территории М 1:500	
						ООС "БалтСитиСервис"	



ПЕРЕД НАЧАЛОМ СТРОИТЕЛЬСТВА ПРОВЕСТИ ПРОВЕРКУ УЧАСТКА ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО НА ПРЕДМЕТ ОБНАРУЖЕНИЯ ВЗРЫВООПАСНЫХ ПРЕДМЕТОВ.

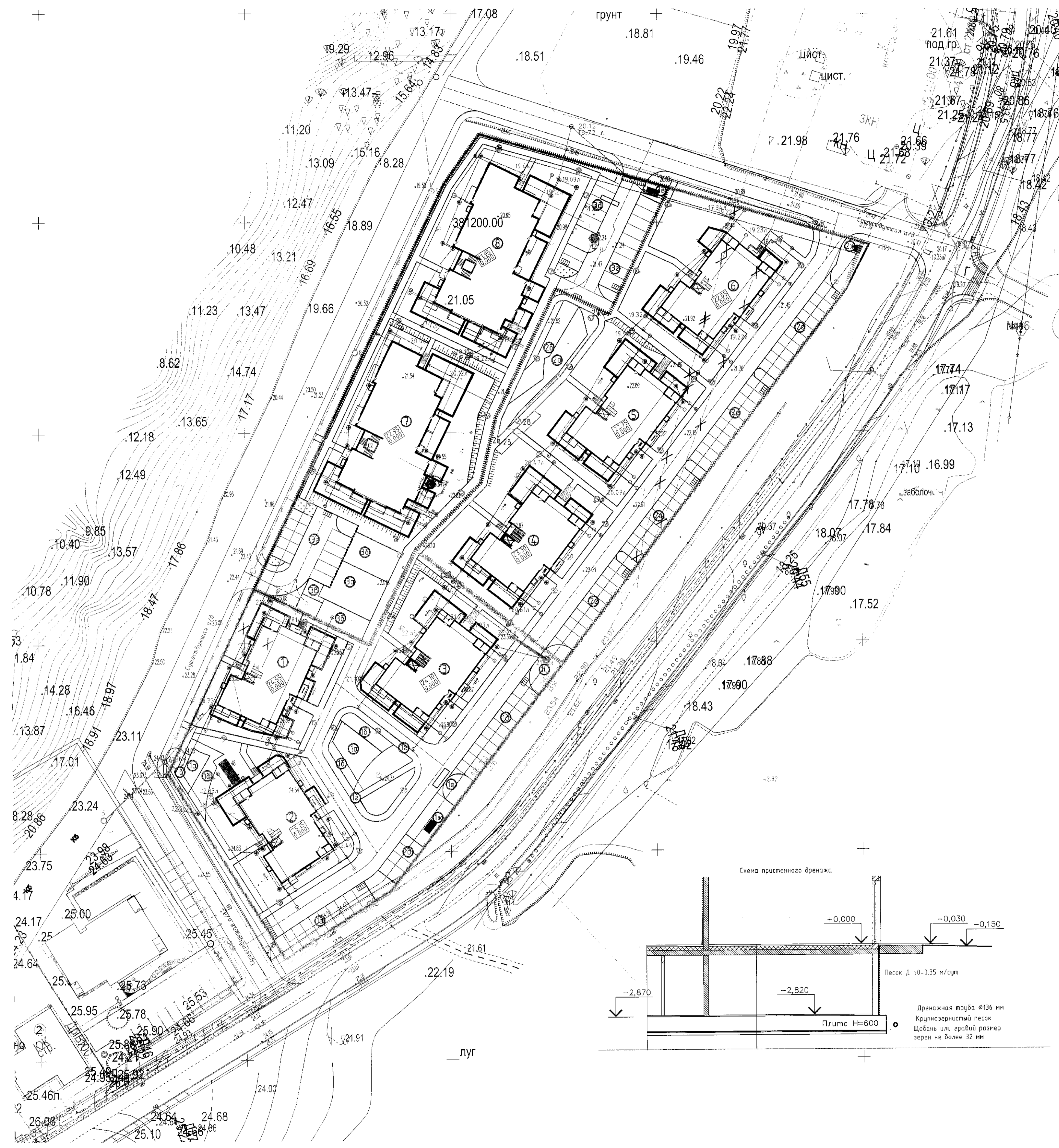
Примечание
ВНИМАНИЕ: Перед началом земляных работ необходимо вызвать представителей организаций, эксплуатирующих инженерные сети, для уточнения расположения их на месте.

Ведомость объемов земляных масс

Наименование грунта	Количество, м³						Примечание
	I Этап		II Этап		III Этап		
	Насыпь (+)	Выемка (-)	Насыпь (+)	Выемка (-)	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	803.0	58.0	74.7	100.0	1371.0	110.0	
2. Плодородный грунт	886.0	-579.0	949.5	-14.2	861.0	-85.6	
3. Вытесненный грунт при устройстве:							
а) фундаментов			2853.6		2853.6		3350.0
б) покрытия дорог, тротуаров и площадей, велодорожек			471.1		465.45		345.25
4. Поправка на уплотнение (10%)	168.9		169.6		223.2		
5. Итого пригодного грунта	1857.9	3845.7	1866.1	3360.25	2455.2	3719.65	
6. Избыток пригодного грунта	1987.8		1494.15		1264.45		
7. Плодородный грунт		(1002.6)		(1090.7)		(946.7)	
Грунт используемый для озеленения	541.6		560.3		270.3		
Избыток плодородного грунта	461.0		530.4		676.4		
8. Итого перерабатываемого грунта	4848.3	4848.3	4450.95	4450.95	4666.35	4666.35	

Инв. №исп. 1
Погрн. и дата
Взамен инв. №

						198-2017-ПЗУ		
						Среднетажная застройка. Многоквартирные жилые дома по ул. Ольховой, 3 в Светлогорске Калининградской области.		
Изм.	Кол.ч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Бойко		<i>[Signature]</i>		П	4	
Г.И.П.		Калугина		<i>[Signature]</i>		План земляных масс		000" БалтСитиСервис"
Н.контр.		Леденева		<i>[Signature]</i>				



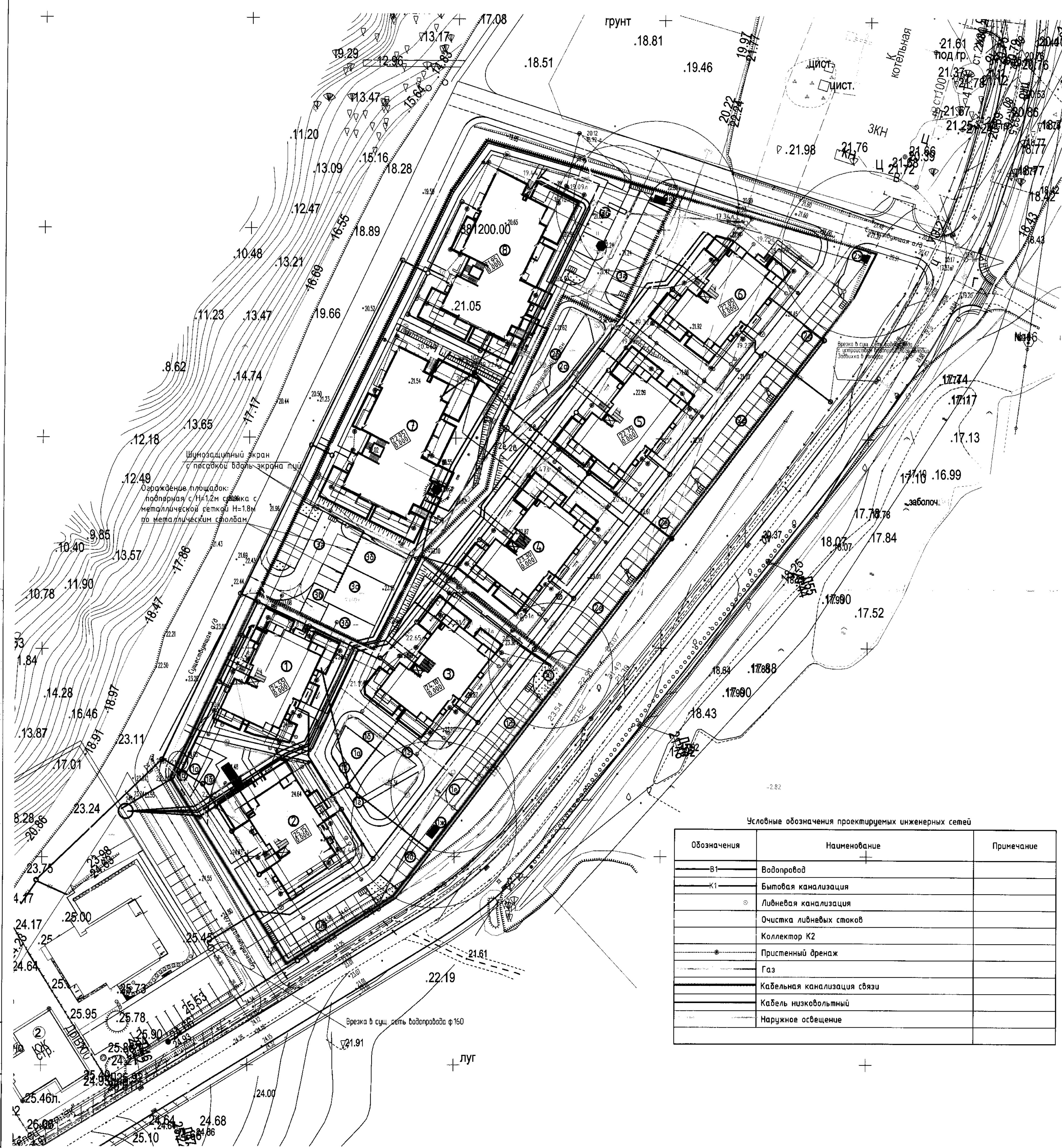
Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³		
			Здания	Квартир	Застройки		Общая нормируемая		Здания	Всего	
					Зда-ния	Все-го	Зда-ния	Все-го			
1 этап строительства											
1	Многоквартирный жилой дом №1 по ГП	6	1	30	30	506.4	506.4	1403.0		7227.2	7227.2
2	Многоквартирный жилой дом №2 по ГП	6	1	30	30	459.1	459.1	1400.6		7227.2	7227.2
3	Многоквартирный жилой дом №3 по ГП	6	1	30	30	515.6	515.6	1403.0		7227.2	7227.2
1а	Площадка для игр детей							105.7	105.7		
1б	Площадка для занятий физкультурой							151.0	128.8		
1в	Площадка для отдыха взрослых							15.1	15.1		
1г	Велодорожка								138.7		
1д	Гостевая парковка на 24 м/мест								300.0		
1е	Модульная установка по очистке ливневых стоков										
1ж	Площадка контейнеров ТБО							15.1			
1и	Насосная аренажная станция										
2 этап строительства											
4	Многоквартирный жилой дом №4 по ГП	6	1	30	30	515.6	515.6	1403.0		7227.2	7227.2
5	Многоквартирный жилой дом №5 по ГП	6	1	30	30	515.6	515.6	1403.0		7227.2	7227.2
6	Многоквартирный жилой дом №6 по ГП	6	1	30	30	484.5	484.5	1403.0		7227.2	7227.2
2а	Площадка для игр детей							105.7	114.6		
2б	Площадка для занятий физкультурой							151.0	93.1		
2в	Площадка для отдыха взрослых							15.1	15.1		
2г	Гостевая парковка на 39 м/мест								487.5		
2д	Модульная установка по очистке ливневых стоков										
2е	Велосипедная дорожка								180.25		
2ж	Площадка контейнеров ТБО								15.1		
3 этап строительства											
7	Многоквартирный жилой дом №7 по ГП	6	1	39	39	874.3	874.3	2509.5		13771.0	13771.0
8	Многоквартирный жилой дом №8 по ГП	6	1	39	39	919.5	919.5	2509.5		13771.0	13771.0
3а	Площадка для игр детей							126.7	126.7		
3б	Площадка для занятий физкультурой							181.0	181.3		
3в	Площадка для отдыха взрослых							18.1	18.7		
3г	Гостевая парковка на 26 м/мест								325.0		
3д	Модульная установка по очистке ливневых стоков										
3е	Площадка контейнеров ТБО								18.7		

Перед началом строительства провести проверку участка под строительство на предмет обнаружения взрывоопасных предметов.

Примечание: Перед началом земляных работ необходимо вызвать представителей организаций, эксплуатирующих инженерные сети, для уточнения их на месте.

						198-2017-ПЗУ		
						Среднеэтажная застройка. Многоквартирные жилые дома по ул. Ольховой, 3 в Светлогорске Калининградской области.		
Изм.	Кол-во	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	5	
Г.И.П.	Калужина					Дренаж пристенный М 1:500		ООО "БалтСитиСервис"
Н.контр.	Левенева							



Условные обозначения проектируемых инженерных сетей

Обозначения	Наименование	Примечание
—В1—	Водопровод	
—К1—	Бытовая канализация	
⊙	Ливневая канализация	
—	Очистка ливневых стоков	
—	Коллектор К2	
—	Пристенный дренаж	
—	Газ	
—	Кабельная канализация связи	
—	Кабель низковольтный	
—	Наружное освещение	

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 нормируемая	зданий	всего
1 этап строительства								
1	Множквартирный жилой дом №1 по ГП	6	1	30	506.4	506.4	1403.0	7227.2
2	Множквартирный жилой дом №2 по ГП	6	1	30	459.1	459.1	1400.6	7227.2
3	Множквартирный жилой дом №3 по ГП	6	1	30	515.6	515.6	1403.0	7227.2
1а	Площадка для игр детей						105.7	105.7
1б	Площадка для занятий физкультурой						151.0	128.8
1в	Площадка для отдыха взрослых						15.1	15.1
1г	Велодорожка							138.7
1д	Гостевая парковка на 24 м/мест						18.0	24.0
1е	Модульная установка по очистке ливневых стоков							
1ж	Площадка контейнеров ТБО							
1и	Насосная дренажная станция							
2 этап строительства								
4	Множквартирный жилой дом №4 по ГП	6	1	30	515.6	515.6	1403.0	7227.2
5	Множквартирный жилой дом №5 по ГП	6	1	30	515.6	515.6	1403.0	7227.2
6	Множквартирный жилой дом №6 по ГП	6	1	30	484.5	484.5	1403.0	7227.2
2а	Площадка для игр детей						105.7	114.6
2б	Площадка для занятий физкультурой						151.0	93.1
2в	Площадка для отдыха взрослых						15.1	15.1
2г	Гостевая парковка на 39 м/мест						18.0	39.0
2д	Модульная установка по очистке ливневых стоков							
2е	Велосипедная дорожка							
2ж	Площадка контейнеров ТБО							
3 этап строительства								
7	Множквартирный жилой дом №7 по ГП	6	1	39	874.3	874.3	2509.5	13771.0
8	Множквартирный жилой дом №8 по ГП	6	1	39	919.5	919.5	2509.5	13771.0
3а	Площадка для игр детей						126.0	126.0
3б	Площадка для занятий физкультурой						180.0	180.3
3в	Площадка для отдыха взрослых						18.0	18.7
3г	Гостевая парковка на 26 м/мест							
3д	Модульная установка по очистке ливневых стоков							
3е	Площадка контейнеров ТБО							

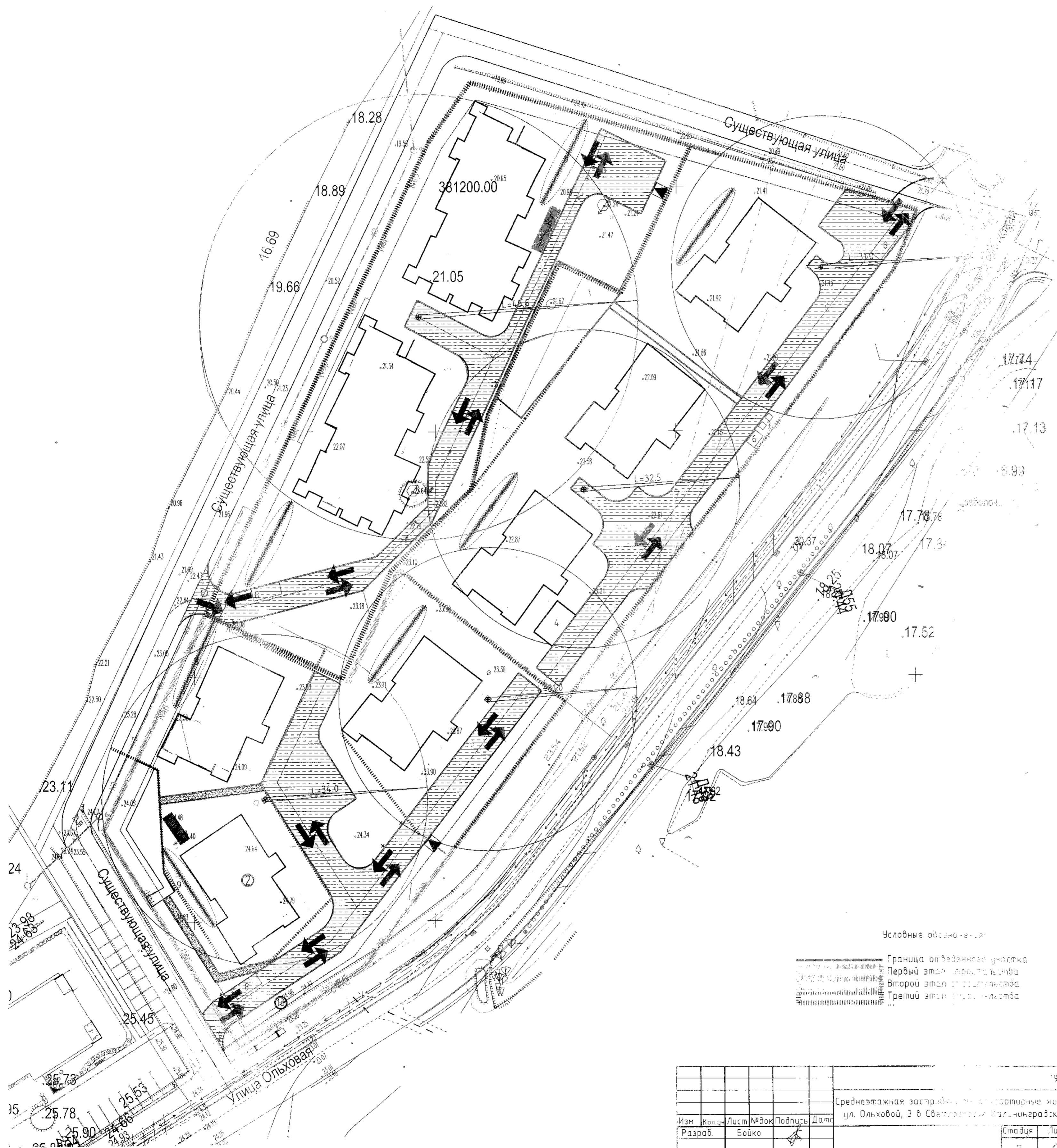
198-2017-ПЗУ

Среднеэтажная застройка. Множквартирные жилые дома по ул. Ольховой, 3 в Светлогорске Калининградской области.

Изм.	Кол.	Лист	№дом	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Бойко				п	75	
Г.И.П.		Калужина						
Н.контр.		Левенева						

Свободный план сетей инженерного обеспечения М1:500

ООО "БалтСитиСервис"



Условные обозначения:

- Граница отведенного участка
- Первый этап строительства
- Второй этап строительства
- Третий этап строительства

				198-2019-032			
				Среднеэтажная застройка по стартовым жилым домам по ул. Ольховой, 3 в Светлоградском Калининградской области			
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Страница	Листов
Разраб.		Бойко				4	8
				Транспортная схема движения по строительной площадке			
Г И П	Калужина						
Н.контр.	Леденева						
				ООО "БалтСитиСервис"			

Изд. № 01/2019
 Подпись и дата
 Взам. инв. №