

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
Калининградская область  
ООО "Универсал и К"  
Выписка из реестра членов саморегулируемой организации  
СРО-П-145-04032010 №10 от 27.11.2020 г.

Заказчик: ООО "Термотех"

Комплекс апартаментов в г. Светлогорск  
на земельном участке (КНЗУ 39:17:010021:624)

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2

«Схема планировочной организации земельного участка»

02-01.2021-ПЗУ

г. Калининград

2021

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
Калининградская область  
ООО "Универсал и К"  
Выписка из реестра членов саморегулируемой организации  
СРО-П-145-04032010 №10 от 27.11.2020 г.

Заказчик: ООО "Термотех"

Комплекс апартаментов в г. Светлогорск  
на земельном участке (КНЗУ 39:17:010021:624)

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2

«Схема планировочной организации земельного участка»

02-01.2021- ПЗУ

Генеральный директор

Лебедихин С.В.

ГАП

Лебедихин С.В.

г. Калининград

2021

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

## Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
02-01.2021-ПЗУ.С	<b>Содержание</b>	
02-01.2021-СП	<b>Состав проектной документации</b>	
02-01.2021-ПЗУ	<b>Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка. Текстовая часть.</b>	
02-01.2021-ПЗУ	<b>Чертежи</b>	
02-01.2021-ПЗУ	<b>Общие данные. Ситуационный план</b>	
02-01.2021-ПЗУ	<b>Лист совмещения с ГПЗУ</b>	
02-01.2021-ПЗУ	<b>Схема планировочной организации земельного участка.</b> - Схема зонирования - План благоустройства - План озеленения - Схема движения транспортных средств	
02-01.2021-ПЗУ	<b>План организации рельефа.</b>	
02-01.2021-ПЗУ	<b>План земляных масс.</b>	
02-01.2021-ПЗУ	<b>Сводный план инженерных сетей.</b>	

Согласовано

Взамен инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

02-01.2021-ПЗУ.С

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Михайлова			
ГИП		Михайлова			
Н.контр.		Давлетшина			

Содержание

Стадия	Лист	Листов
П	1	1

ООО "Универсал и К"

## Состав проектной документации

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	02-01.2021-ПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка.	
2	02-01.2021-ПЗУ	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка.	
3	02-01.2021-АР	Раздел 3. Архитектурные решения.	
4	02-01.2021-КР	Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения.	
5	02-01.2021-ИОС	Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений. (7 подразделов)	
5.1	02-01.2021-ИОС1	Подраздел 5.1. Система электроснабжения.	
5.2	02-01.2021-ИОС2	Подраздел 5.2. Система водоснабжения.	
5.3	02-01.2021-ИОС3	Подраздел 5.3. Система водоотведения.	
5.4	02-01.2021-ИОС4	Подраздел 5.4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети	
5.5	02-01.2021-ИОС5	Подраздел 5.5 Сети связи.	
5.6	02-01.2021-ИОС6	Подраздел 5.6 Система газоснабжения.	
5.7	02-01.2021-ИОС7	Подраздел 5.7 Технологические решения.	
6	02-01.2021-ПОС	Раздел 6. Проект организации строительства.	
8	02-01.2021-ООС	Раздел 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.	
9	02-01.2021-ПБ	Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.	
10	02-01.2021-ОДИ	Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов.	
10.1	02-01.2021-ТБЭ	Раздел 10.1 Требования к обеспечению безопасной эксплуатации	
11.1	02-01.2021-ЭЭ	Раздел 11.1 Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов.	

Согласовано

Взамен инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

02-01.2021-СП

Состав проектной  
документации

Стадия	Лист	Листов
П	1	1

ООО "Универсал и К"

## Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка.

### Текстовая часть.

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

Участок расположен в городе Светлогорск Калининградской области с кадастровым номером 39:17:010021:624.

Земельный участок площадью 3614,0 м<sup>2</sup> расположен в зоне Ж-3.2 – Зона застройки средне этажными жилыми домами. Зона предназначена для жилой застройки многоквартирными жилыми домами 5-6 надземных этажей, включая мансардный, гостиничного обслуживания, встроенно-пристроенные объекты социального, культурно-бытового и бытового обслуживания первой ступени (повседневного использования), в том числе клубы, библиотеки, прочие учреждения культуры и искусства, объекты делового назначения, объекты административно-хозяйственного назначения.

Участок граничит:

С севера- комплекс существующих зданий гостиницы с к.н. 39:17:010021:4

С востока- многоквартирные жилые дома с к.н. 39:17:010021:393

С запада- земельный участок с к.н. 39:17:010021:91

С юга- железная дорога с к.н. 39:17:010021:70.

Поверхность участка строительства ровная с небольшим уклоном от отметки 37,5 до 32,6.

Ценных зеленых насаждений на участке нет. Водная поверхность отсутствует. Зоны с особым режимом использования (водоохранные зоны, прибрежные полосы и т.п.) не установлены.

Господствующее направление ветров западное и юго-западное.

Климатический район Пб.

Расчетная зимняя температура наружного воздуха- 19 С

Нормативное значение ветрового давления- 0,30 (30) Кпа (кгс/м<sup>2</sup>)

Нормативное значение веса снежного покрова- 0,84 (84) Кпа (кгс/м<sup>2</sup>)

Согласовано

Взамен инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

02-01.2021-ПЗУ.ПЗ

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Михайлова			
ГИП		Михайлова			

Пояснительная записка

Стадия	Лист	Листов
П	1	3
ООО "Универсал и К"		

б) Санитарно-защитная зона для проектируемого комплекса апартаментов. См.раздел 8 «Охрана окружающей среды»

в) *Планировочная организация земельного участка выполнена в соответствии с Градостроительным планом земельного участка и заданием заказчика.*

г) *Технико-экономические показатели земельного участка:*

- площадь участка в целом .....3614,0 м2
- площадь застройки.....1098,6 м2
- площадь под проездом, тротуаром и площадками.....1608,7м2
- площадь под газонами.....906,7м2

д) *Обоснование решений по инженерной подготовке территории.*

По рекомендациям ООО «ГЕОИД» в проекте предусмотрены следующие мероприятия:

- гидроизоляция фундаментов;
- меры по защите от агрессивного воздействия грунтовых вод на бетонные конструкции.

е) Вертикальная планировка территории решена путем организации рельефа для отвода поверхностных дождевых стоков в виде "открытого лотка» по проезжей части подъездных дорог в направлении с юго-запада на северо-восток. См. чертеж «План организации рельефа».

ж) На участке предусмотрен комплекс мероприятий, направленный на улучшение санитарного, экологического и эстетического состояния участка.

В границах отведенной территории проектом предусмотрено удобное автотранспортное и пешеходное сообщение. Все проезды спроектированы с твердым покрытием из асфальтобетона. Пешеходные дорожки запроектированы с покрытием из тротуарной плитки. Озеленение предусмотрено с использованием популярных в регионе зеленых насаждений. См. чертеж «Схема планировочной организации земельного участка».

з) *Зонирование территории.*

На плане указаны зона комплекса апартаментов, автостоянки легкового транспорта, площадки для мусорных контейнеров, зоны озеленения. См.чертеж. «Схема планировочной организации земельного участка».

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

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

**и) Обоснование схем транспортных коммуникаций.**

Въезд на территорию предусмотрен с северно-восточной стороны с улицы Олимпийский бульвар.

**к) Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций.**

Транспортные коммуникации отсутствуют, за исключением главного въезда. См. п. «и».

л) Схемы транспортных коммуникаций обоснованы необходимостью въезда на территорию, подъезда к проектируемому зданию. См. чертеж. «Схема планировочной организации участка».

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата

## Ведомость чертежей основного комплекта

## Ситуационный план

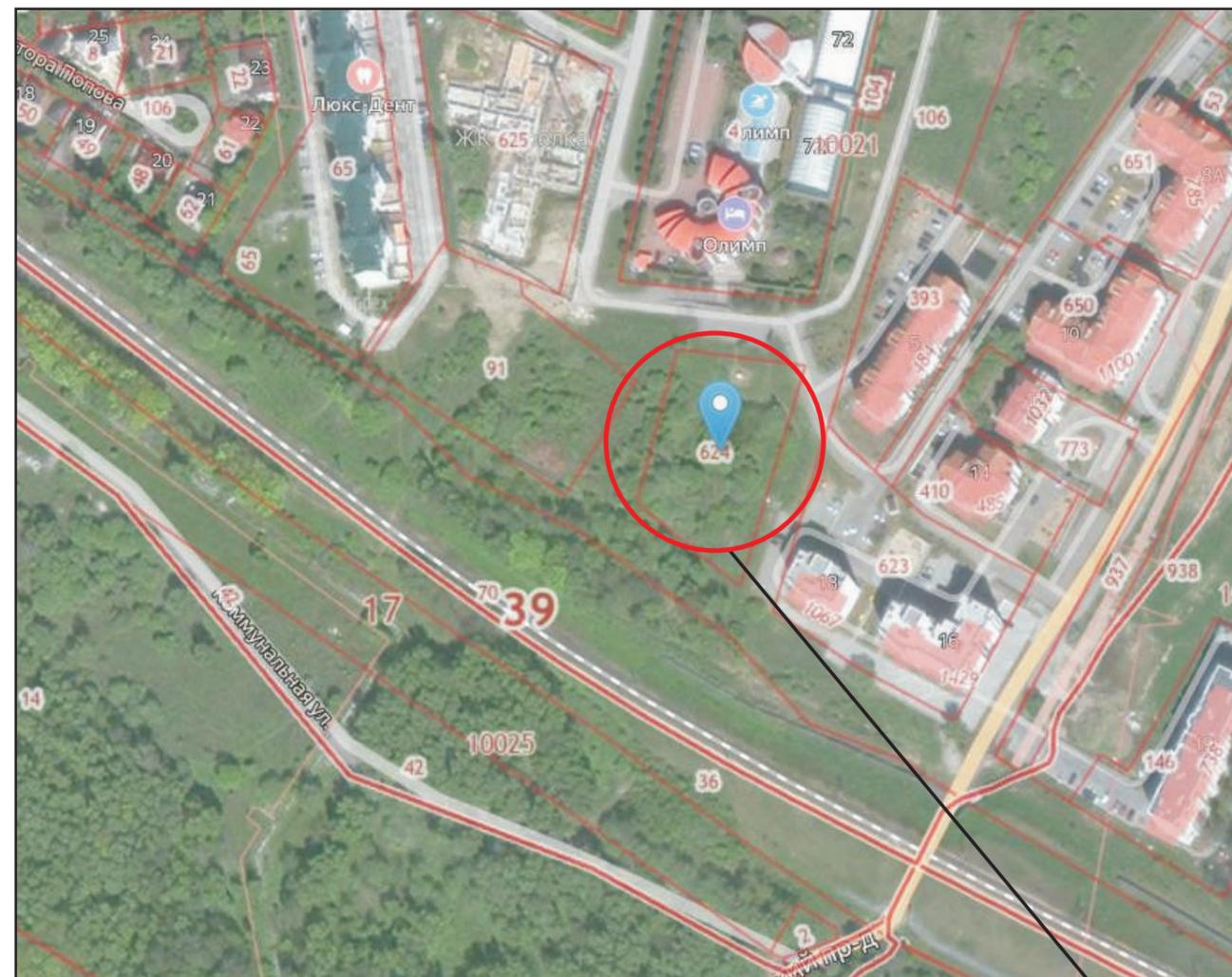
лист	наименование	примечание
1	Общие данные. Ситуационный план	
2	План покрытий. План благоустройства. План озеленения. Схема движения транспортных средств. М 1:500	
3	План организации рельефа. М 1:500	
4	Объем земляных масс. М1:500	
5	Сводный план инженерных сетей. М 1:500	

## Ведомость ссылочных и прилагаемых документов

лист	наименование	примечание
НТД, АД 01-01	Проезжая часть и конструкции покрытий улиц дорог в городах и сельских населенных пунктах Калининградской области	
СНиП 2.07.01-89	Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений	
ГОСТ 6665-91	Камни бортовые бетонные и железобетонные	
ГОСТ 16708-91	Бетонная плитка тротуарная	

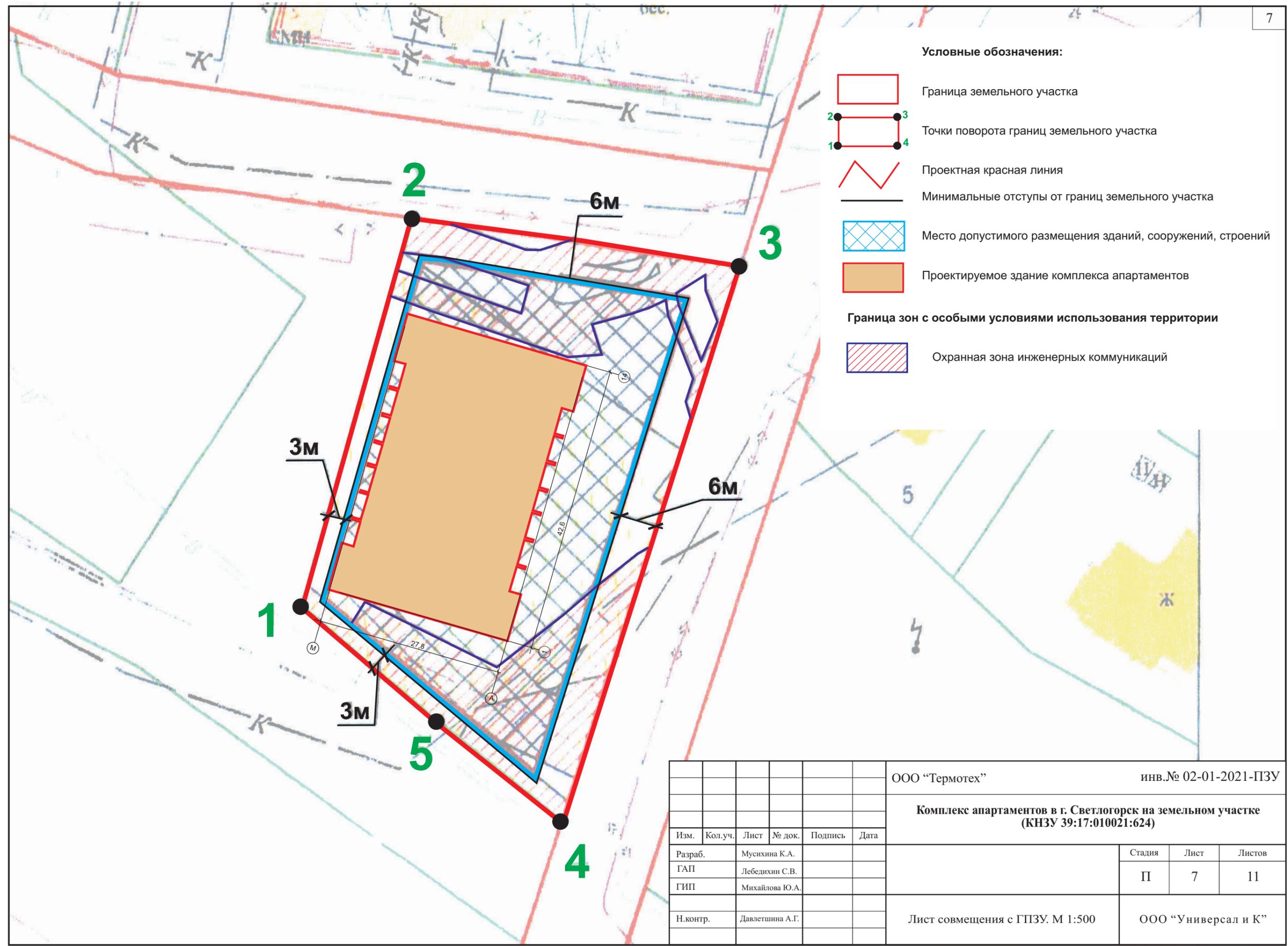
## Примечания:

- Чертежи разработаны на инженерно-топографическом плане, выполненном ООО "ГЕОИД" в М 1:500 в 2019 г.
- Система высот - Балтийская.
- Система координат - местная.



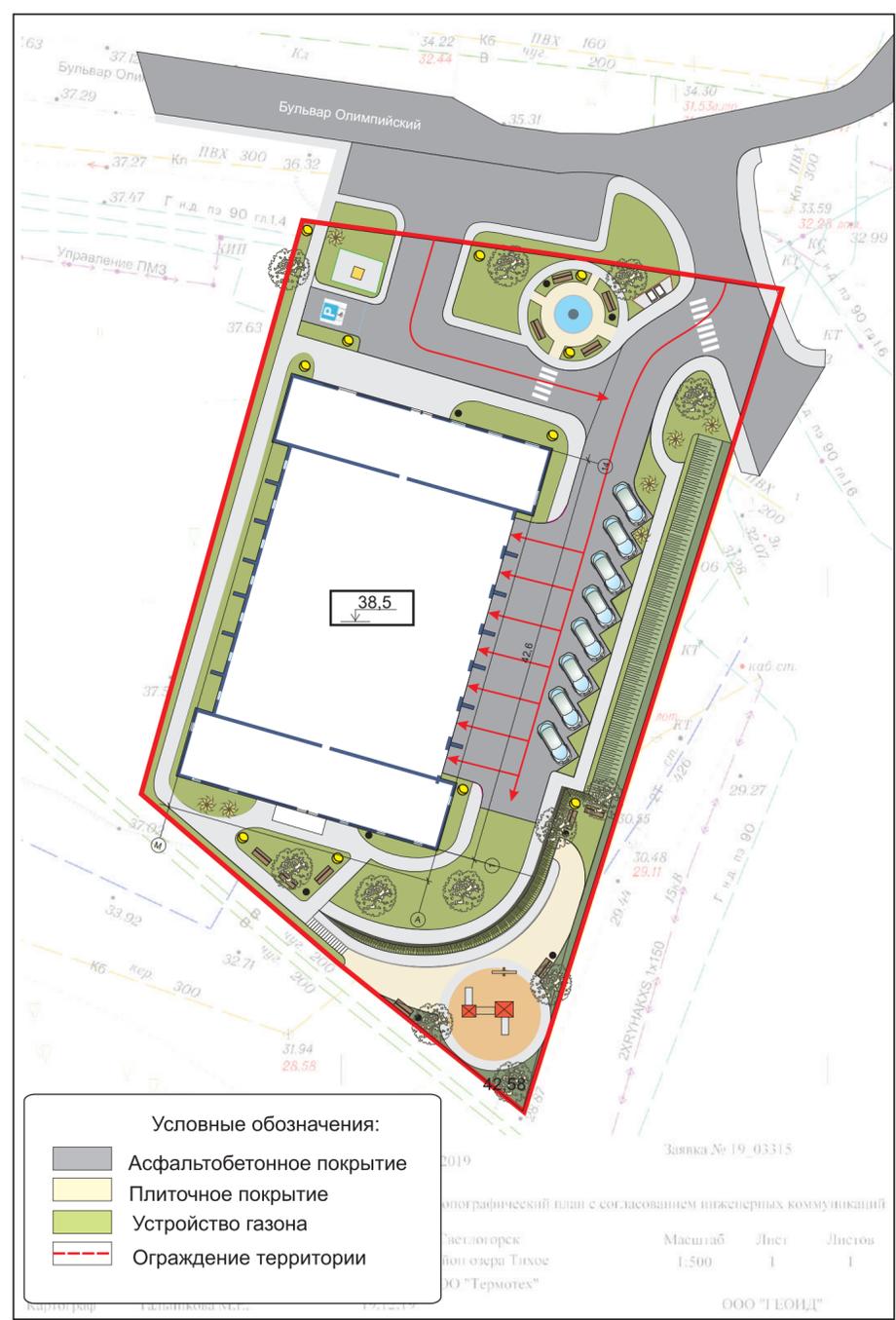
Место проектируемого здания комплекса апартментов

						ООО "Термотех"	инв.№ 02-01-2021-ПЗУ		
						<b>Комплекс апартментов в г. Светлогорск на земельном участке (КНЗУ 39:17:010021:624)</b>			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Разраб.		Мусихина К.А.				Стадия	Лист	Листов	
ГАП		Лебедихин С.В.				П	6	11	
ГИП		Михайлова Ю.А.							
Н.контр.						Ведомость чертежей. Ситуационный план.		ООО "Универсал и К"	



- Условные обозначения:**
-  Граница земельного участка
  -  Точки поворота границ земельного участка
  -  Проектная красная линия
  -  Минимальные отступы от границ земельного участка
  -  Место допустимого размещения зданий, сооружений, строений
  -  Проектируемое здание комплекса апартментов
  - Граница зон с особыми условиями использования территории**
  -  Охранная зона инженерных коммуникаций

						ООО "Термотех"		инв.№ 02-01-2021-ПЗУ		
						<b>Комплекс апартментов в г. Светлогорск на земельном участке (КНЗУ 39:17:010021:624)</b>				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Мусихина К.А.						П	7	11
ГАП		Лебедихин С.В.								
ГИП		Михайлова Ю.А.								
Н.контр.		Давлетшина А.Г.				Лист совмещения с ГПЗУ. М 1:500		ООО "Универсал и К"		

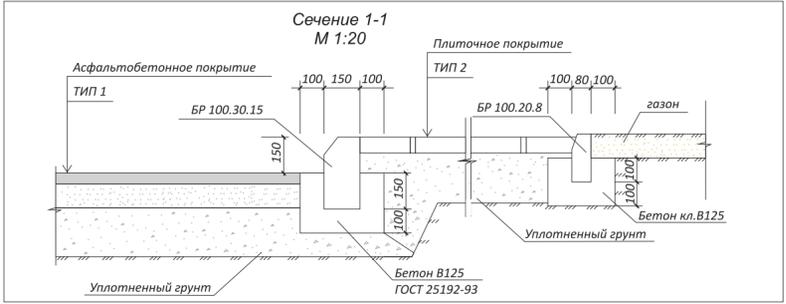


**Условные обозначения**

- Граница отведенной территории
- Схема движения транспортных средств
- Пешеходный переход
- Парковочное место для инвалида
- Понижение бордюрного камня

**Конструкции покрытий**

- ТИП 1 Асфальтобетонное покрытие**
- 40 Асфальтобетон II марки тип В плотный в два слоя 60 с разливом битума между слоями в кол-ве 0,3 л/м<sup>2</sup> и в кол-ве 0,8 л/м<sup>2</sup> по щебеночному основанию
  - 200 Щебень марки менее 700 по способу закладки
  - 350 Песок средней крупности ГОСТ 8736-93
  - Грунт
- ТИП 2 Плиточное покрытие тротуаров**
- 60 Бетонная плитка толщиной 60 мм. ГОСТ 17608-91
  - 40 Цементно-песчаная смесь ГОСТ 23558-93
  - 200 Песок средней крупности ГОСТ 8736-93
  - Грунт



**Ведомость элементов озеленения**

№ п/п	Наименование породы и вида насаждений	Возраст, лет	Количество, шт	Примечание
1	Сирень	3-4	4	
2	Ольха, лиственница, береза	3-4	13	
3	Газон луговой состав: овсяница красная 20%, овсяница луговая 20%, душистый колосок 20%, мята полевая 10%, клевер белый 10%		906,7м <sup>2</sup>	в т.ч. откосы

**Технико-экономические показатели**

Наименование показателей	Един. изм.	Количество	Примечание
Площадь участка	м <sup>2</sup>	3614,0	100%
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1098,6	30,4%
Площадь дорог, тротуаров, площадок	м <sup>2</sup>	1608,7	44,52%
Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	906,7	25,08%
Плотность застройки	%	30,4%	

**Ведомость зданий и сооружений**

Обозначение на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Площадь, кв.м.		Строительный объем, куб.м.
			застройки	общая	
1	Комплекс апарт-отелей	5	1098,6	6020,0	21256,5

**Ведомость тротуаров, дорог и площадок**

№ п/п	Условное обозначение	Наименование	Количество, м <sup>2</sup>	Примечание
1		Асфальтобетонное покрытие Тип 1	808,8 (в границах благоустройства)	БР 100.30.15
2		Плиточное покрытие Тип 2	799,9 (в границах благоустройства)	БР 100.20.8
3		Бортовой камень	БР 100.30.15	238,0 п.м.
4		Бортовой камень	БР 100.20.8	62,1 п.м.

**Ведомость элементов благоустройства**

№ п/п	Условное обозначение	Наименование	Количество, шт	Примечание
1		Урна	8	
2		Ограждение территории		251,0 п.м.
3		Светильник светодиодный консольный	14	

**Ведомость площадок**

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м <sup>2</sup>	Примечание
2	Автостоянка для легкового транспорта	Тип 1	143,31	
3	Площадка для въезда в гостиницу	Тип 1	145,4	
4	Площадка для мусорных контейнеров	Тип 1	5,81	
5	Площадка для разворота	Тип 1	187,91	

					ООО "Термотех"		инв.№ 02-01-2021-ПЗУ			
					<b>Комплекс апарт-отелей в г. Светлогорск на земельном участке (КНЗУ 39:17:010021:624)</b>					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			Стадия	Лист	Листов
Разраб.				Мусихина К.А.				П	8	11
ГИП				Михайлова Ю.А.						
Н.контр.						План покрытий. План благоустройства. План озеленения. Схема движения транспортных средств. М 1:500			ООО "Универсал и К"	

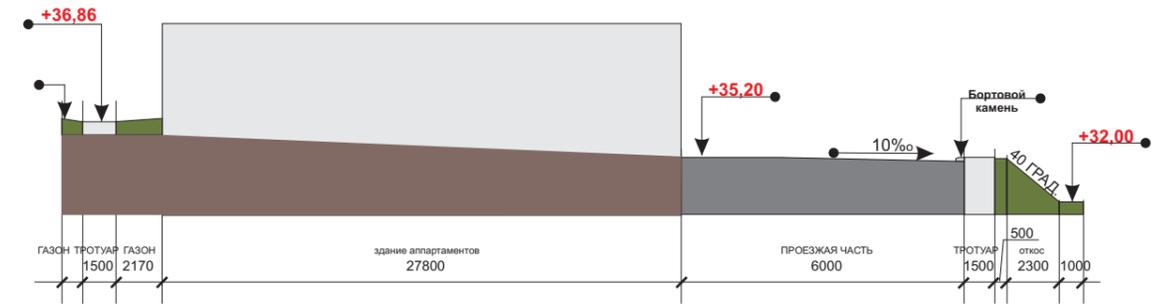
### Ведомость зданий и сооружений

Обозначение на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Площадь, кв.м.		Строительный объем, куб.м.
			застройки	общая	
1	Комплекс апартаментов	5	1098,6	6020,0	21256,5

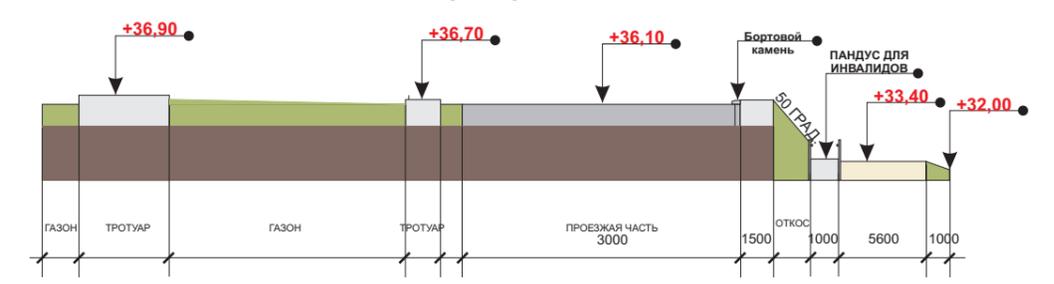
### Условные обозначения

- - - - - Граница участка
- 31.60 Проектная отметка земли .
- 30.90 Существующая отметка земли .

### Схема разреза 1-1

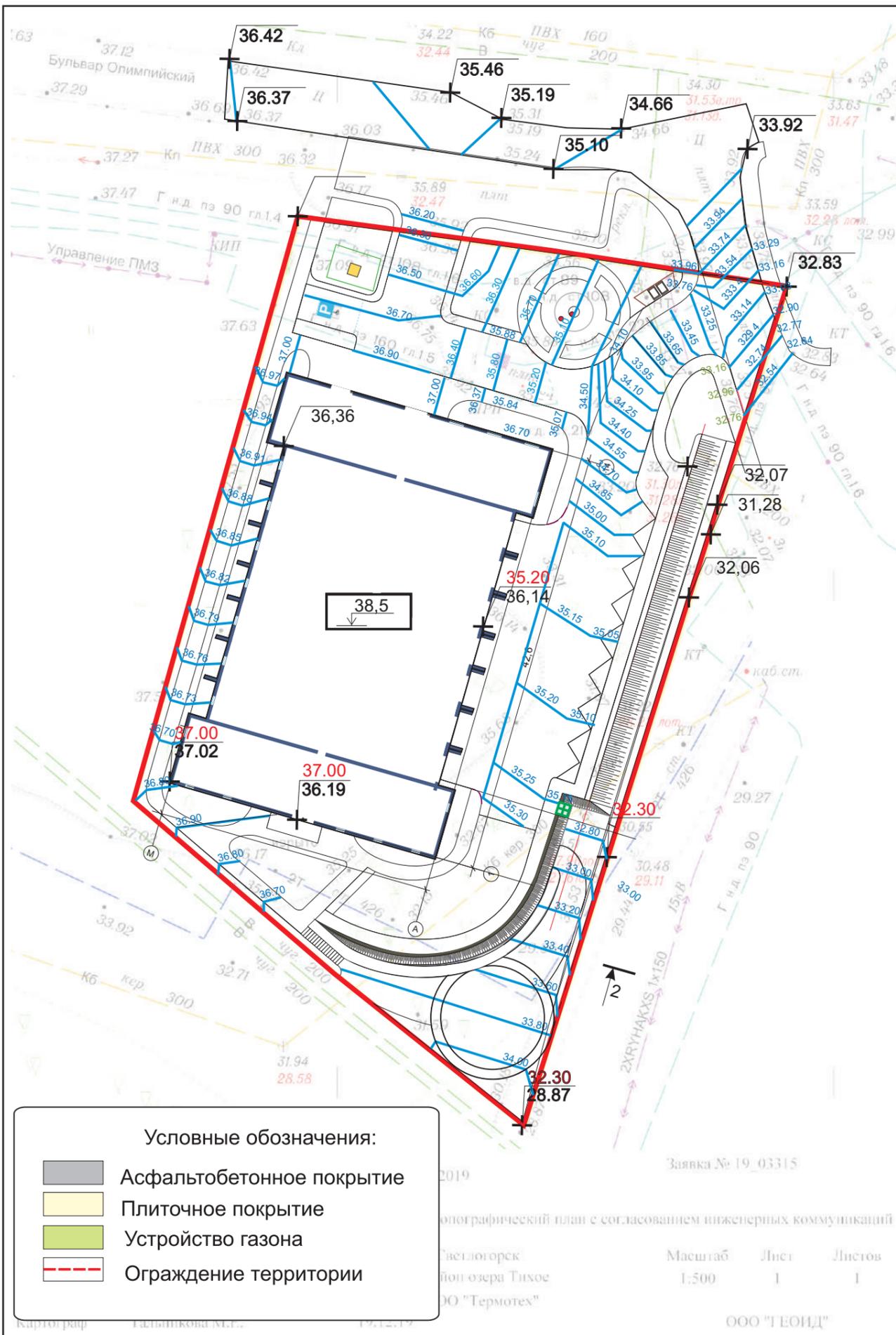


### Схема разреза 2-2



### Примечание:

1. План организации рельефа выполнен в проектных горизонталях.
2. Вертикальный привязочный рейпер взять в центре геодезии.
3. Данный лист читать совместно с л. ПЗУ-2, ПЗУ-5



Условные обозначения:

<span style="background-color: gray; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	Асфальтобетонное покрытие
<span style="background-color: yellow; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	Плиточное покрытие
<span style="background-color: green; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	Устройство газона
<span style="border-bottom: 2px dashed red; width: 20px; display: inline-block;"></span>	Ограждение территории

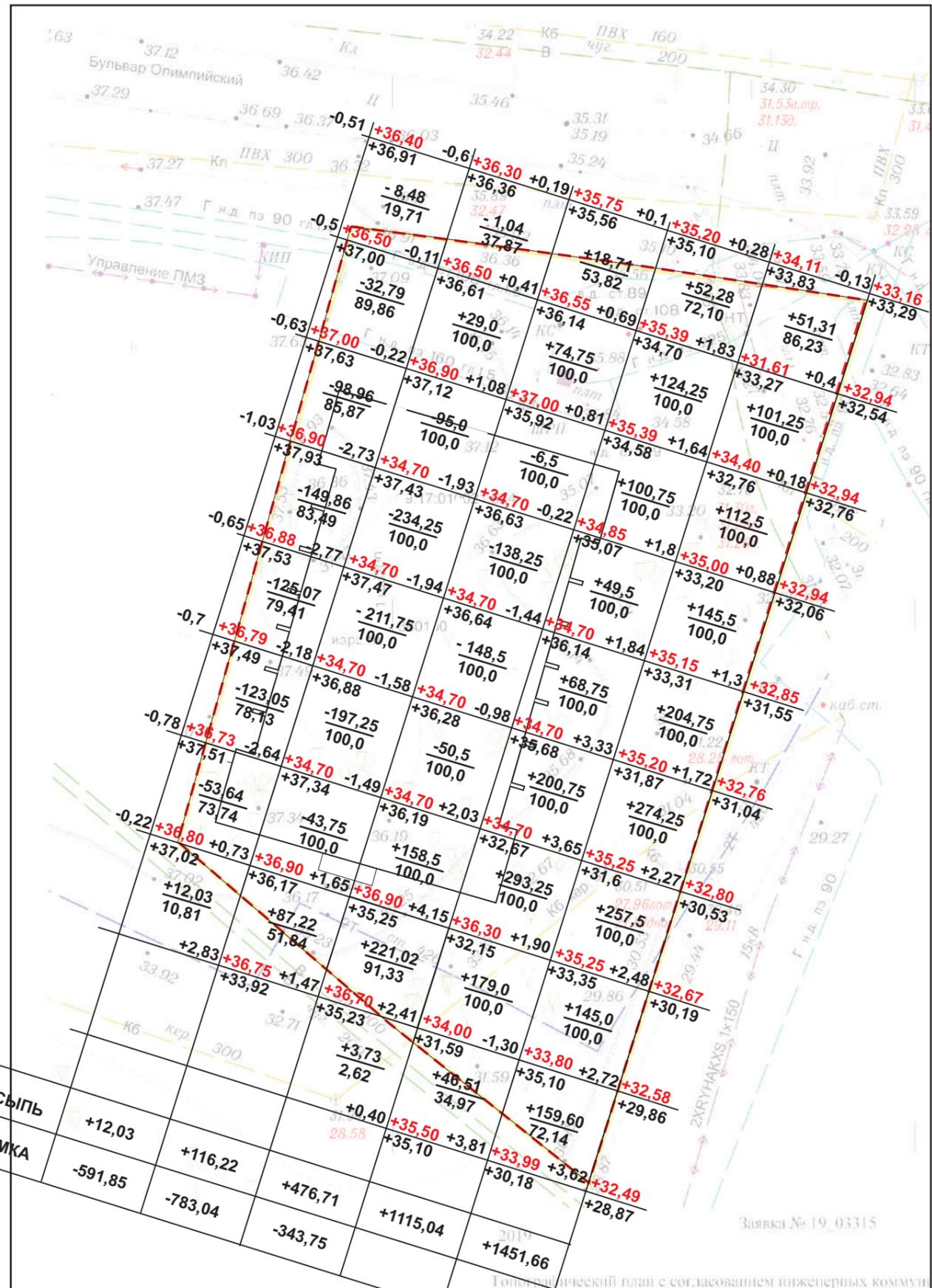
ООО "Термотех"						инв.№ 02-01-2021-ПЗУ		
Комплекс апартаментов в г. Светлогорск на земельном участке (КНЗУ 39:17:010021:624)						Стадия	Лист	Листов
						П	9	11
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ООО "Универсал и К"		
Разраб.	Мусихина К.А.					План организации рельефа. М 1:500		
ГАП	Лебедихин С.В.							
ГИП	Михайлова Ю.А.							
Н.контр.	Давлетшина А.Г.							

Баланс земляных масс

Наименование работ и объемов грунта	Насыпь (+) (м³)	Выемка (-) (м³)
1. Планировка территории, в т.ч снятие плодородного слоя	2171,66	1084,2
2. Избыточный грунт от устройства: - фундаментов зданий и сооружений		2079,41
3. Устройство плодородного слоя почвы на участках озеленения	245,04	
4. Вытесненный грунт от автодорожных покрытий		540,8
5. Вытесненный грунт от покрытий тротуаров и площадок		259,89
6. Устройство песчаного основания под покрытия дорог, тротуаров и площадок	464,4	
<b>Итоговый баланс переработанного грунта</b>	<b>2880,1</b>	<b>2880,1</b>
Избыток плодородной почвы	839,16	
Недостаток минерального грунта		1087,5

Примечания:

1. Разбивка квадратов на плане земляных масс принята размером 10м x 10м
2. Сетка картограммы привязаны к границе земельного участка.
3. Срезка растительного грунта принята 0,30 м в среднем значении см. геологические изыскания
4. Внесение растительного грунта 0,30 м.



НАСЫПЬ	ВЫЕМКА	Итого	Итого
+12,03	-591,85	+116,22	-783,04
+476,71	-343,75	+1115,04	+1451,66

Зам.директора Конапук В.В. 19.12.19  
 Нач.отдела Элов В.И. 19.12.19  
 Геодезист Кичатов М.А. 19.12.19  
 Картограф Тальникова М.Е. 19.12.19

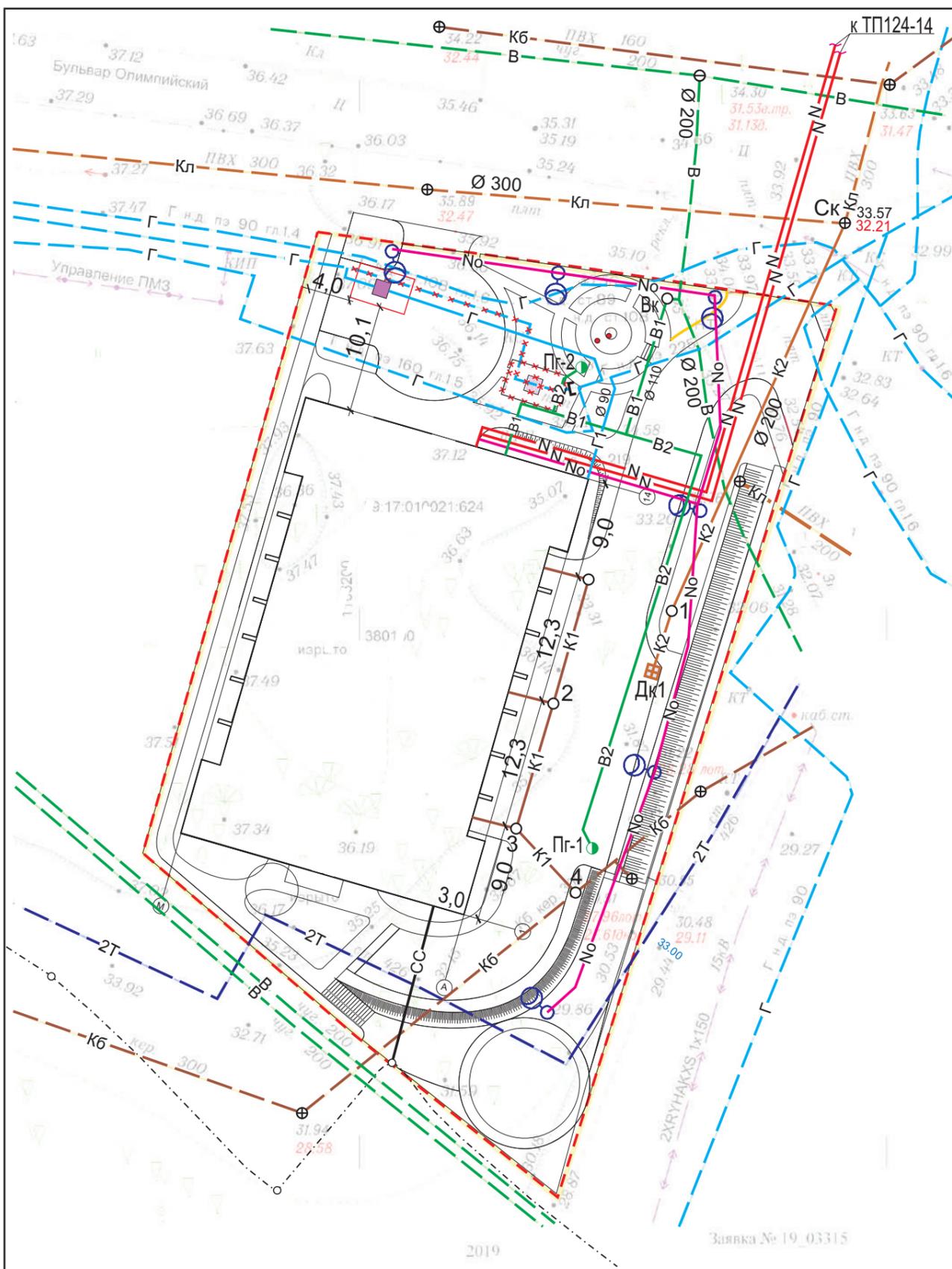
Масштаб 1:500  
 Лист 1

ООО "ГЕОНД"

ООО "Термотех"						инв.№ 02-01-2021-ПЗУ		
Комплекс апартаментов в г. Светлогорск на земельном участке (КНЗУ 39:17:010021:624)						Стадия	Лист	Листов
						П	10	11
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	План земляных масс. М 1:500		
Разраб.	Мусихина К.А.							
ГАП	Лебедихин С.В.							
ГИП	Михайлова Ю.А.					ООО "Универсал и К"		
Н.контр.	Давлетшина А.Г.							

## Ведомость зданий и сооружений

Обозначение на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Площадь, кв.м.		Строительный объем, куб.м.
			застройки	общая	
1	Комплекс апартаментов	5	1098,6	6020,54	21256,5



**Условные обозначения**

- - - Граница участка
- Существующий водопровод
- Проектируемый водопровод (B2-проект. пожарный)
- К6 — Существующая сеть хозяйственной канализации
- К1 — Проектируемая сеть хозяйственной канализации
- Кл — Существующая сеть ливневой канализации
- К2 — Проектируемая сеть ливневой канализации
- Г — Существующий газопровод низкого давления
- Г1 — Проектируемый газопровод низкого давления
- 2Т — Существующая двухтрубная сеть теплоснабжения
- N — Электрическая сеть общая
- No — Электрическая сеть наружного освещения
- · - · - Кабельная канализация связи существующая
- CC — Кабельная канализация связи проектируемая
- Пожарный гидрант

2019  
Топографический план с согласованием инженерных коммуникаций

Зам.директора	Конашук В.В.	19.12.19	г.Светлогорск	Масштаб	Лист	Листов
Нач.отдела	Эпов В.И.	19.12.19	район озера Тихое	1:500	1	1
Геоземель	Кичатов М.А.	19.12.19	ООО "Термотех"			
Картограф	Тальникова М.Е.	19.12.19				

ООО "ТЕОНД"

						ООО "Термотех" инв.№ 02-01-2021-ПЗУ		
						<b>Комплекс апартаментов в г. Светлогорск на земельном участке (КНЗУ 39:17:010021:624)</b>		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разраб.				Мусихина К.А.		П	11	11
ГАП				Лебедихин С.В.				
ГИП				Михайлова Ю.А.				
Н.контр.				Давлетшина А.Г.		Сводный план сетей инженерно-технологического обеспечения. М 1:500		ООО "Универсал и К"