

ООО «ДОМ ИНВЕСТ»

Заказчик - ООО «Первая сотня»

**Многоквартирный жилой дом по ул. Стекольной в г.  
Калининграде (корректировка)**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка.

11-2019-ПЗУ

Том 2

Главный инженер проекта

Сергиванов А.В.



г. Калининград

2021 г.

Изм.	№ док.	Подпись	Дата
1	1		10.21

Содержание тома




Обозначение	Наименование	Примечание
11-2019-ПЗУ	Титульный лист	1
11-2019-ПЗУ-С	Содержание тома	2
11-2019-ПЗУ-ТЧ	<u>Текстовая часть</u>	3-5 (Изм.1; Зам)
	а) Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	3
	б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка	3
	в) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка	3
	г) Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	4
	д) Обоснование решений по инженерной подготовке территории	4
	е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой	4
	ж) Описание решений по благоустройству территории	4
	л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	5
	<u>Графическая часть</u>	
11-2019-ПЗУ-ГЧ	Графическая часть	6-14 (Изм.1; Зам)

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	11-2019-ПЗУ-С			
ГИП		Селиванов				Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Селиванов					П	1	1
Н.контр.		Ювченко					ООО «ДОМ ИНВЕСТ»		

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

Участок, в границах которого расположен проектируемый объект, расположен по ул. Стекольной в г. Калининграде. Площадь земельного участка по ГПЗУ составляет 0,2235 га. Границами участка с юга является ул. Стекольная, с запада, востока, севера – существующая застройка. Рельеф участка ровный, абсолютная отметка поверхности варьируется от +11,50 до +12,70 в Балтийской системе высот.

Инженерно-геологические изыскания выполнены ООО «Геонд» в апреле 2018 года (инв. N 58-18). В геоморфологическом отношении участок приурочен к озерно-ледниковой равнине.

**б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка**




Санитарно-защитные зоны приняты в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». От проектируемого многоквартирного жилого дома санитарно-защитная зона не устанавливается. В санитарно-защитную зону других объектов проектируемый многоквартирный жилой дом не попадает.

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

Планировочная организация земельного участка выполнена на основании задания заказчика. Градостроительный регламент земельного участка установлен в составе правил землепользования и застройки, утвержденных решением окружного Совета депутатов г. Калининграда от 25 декабря 2017 г. N 339 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград».

Согласовано	

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

1	-	Зам.	1		10.21	<b>11-2019-ПЗУ-ТЧ</b>						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата							
ГИП		Селиванов				Текстовая часть						
Разработал		Селиванов										
Проверил												
Н.контр.		Ювченко										
						<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>П</td> <td>1</td> <td>3</td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	П	1	3
Стадия	Лист	Листов										
П	1	3										
						ООО «ДОМ ИНВЕСТ»						

**г) Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.**

Площадь земельного участка по ГПЗУ - 2235 м<sup>2</sup>

Площадь застройки - 777,3 м<sup>2</sup>

Площадь озеленения - 575 м<sup>2</sup>

Площадь покрытий - 882,7 м<sup>2</sup>

**д) Обоснование решений по инженерной подготовке территории.**

На участке расположены нежилые здания, находящиеся в аварийном состоянии. Проектом предусмотрен демонтаж данных строений, включая фундаменты, с последующей планировкой поверхности под пятном застройки проектируемого многоквартирного жилого дома до отм. абс. +10,100 под устройство фундаментов данного жилого дома.

**е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой.**

В соответствии с принятой горизонтальной планировкой, природными условиями и задачами организации рельефа, в проекте принята сплошная система вертикальной планировки.

Организация рельефа предусматривает планировку территории с общим уклоном южном направлении. Водоотвод с территории и твердых покрытий проездов и пешеходных дорожек предусматривается за счет проектных уклонов в направлении существующей улицы Стекольной с последующим выпуском вод в существующие и проектируемые дождеприемные колодцы.

**ж) Описание решений по благоустройству территории.**

Благоустройством территории предусматривается:

- устройство подъезда к проектируемому зданию;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					11-2019-ПЗУ-ТЧ	Лист
			1	-	Зам.	1		10.21
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата

- устройство пешеходных дорожек и спортивной (беговой) дорожки из мелкой бетонной плитки на цементно-песчаном основании. Тротуары и дорожки запроектированы с учетом нужд маломобильных групп населения;

- устройство детской игровой площадки, а также площадки для отдыха взрослых с установкой малых архитектурных форм;

- устройство гостевых автостоянок с обеспечением нормативного количества парковочных мест;

Проектируемый многоквартирный жилой дом примыкает к ул. Стекольной, что создает единообразие жилого комплекса, с нормативным набором требуемых площадок в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка городских и сельских поселений» и Правил землепользования и застройки г. Калининград.

На территории озеленения устраивается травяной газон по слою растительного грунта толщиной 0,2м. Все проезды запроектированы с установкой бортовых камней и дождеприемных колодцев. Конструкция покрытия улицы в жилой застройке принята из асфальтобетона по щебню на песчаном основании. На проездах запроектированы автостоянки с выделением мест для транспорта маломобильных групп населения. На территории комплекса устраивается площадка для установки контейнеров с отдельным накоплением отходов в соответствии с п.4СанПин2.1.3684-21.Контейнерная площадка соединена дорожкой с твердым покрытием с районной площадкой для вывоза мусора, по которой контейнеры транспортируются к месту погрузки.

**л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства.**

Система внутренней транспортной коммуникации обеспечивает удобное функционирование здания и специальных служб и предусматривает:

- подъезды к основным входам в здание;

- вдоль здания имеется непрерывный подъезд для пожарных машин, свободный от элементов благоустройства.

Внешний подъезд к проектируемому зданию осуществляется с существующей ул. Стекольной.

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

1	-	Зам.	1		10.21
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата

11-2019-ПЗУ-ТЧ

Лист

3

### Ведомость графической части раздела ПЗУ





Лист	Наименование	Примечание
1	Ведомость графической части	
2	Ситуационная схема	
3	Схема расположения демонтируемых сооружений	
4	Схема планировочной организации земельного участка	
5	План организации рельефа	
6	Сечения покрытий	
7	Картограмма земельных масс	
8	Сводный план инженерных сетей	
9	Схема движения транспортных средств на строительной площадке	

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

						11-2019-ПЗУ-ГЧ						
						Многоквартирный жилой дом по ул. Стекольной в г. Калининграде (корректировка)						
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндоп.	Подпись	Дата							
инж.		Селиванов			05.22	Многоквартирный жилой дом  Ведомость графической части						
ГИП		Селиванов			05.22							
н.контроль		Ювченко			05.22							
						<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">П</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">9</td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	П	1	9
Стадия	Лист	Листов										
П	1	9										
						 <b>ООО "ДОМИНВЕСТ"</b> +7 (911) 450-65-43						

Ситуационная схема М 1:2000

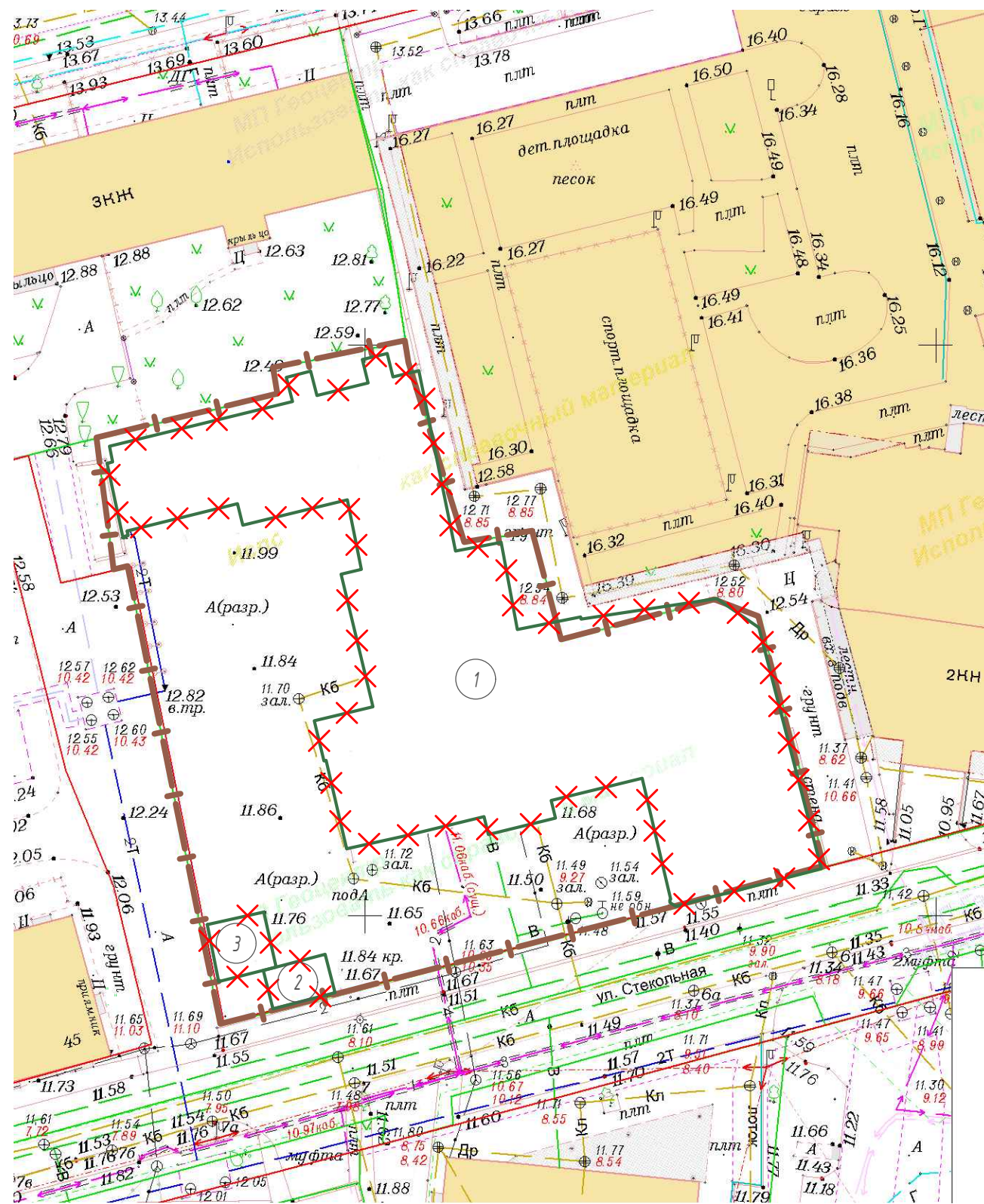


Согласовано	
Взам. инв.№	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						11-2019-ПЗУ-ГЧ			
						Многоквартирный жилой дом по ул. Стекольной в г. Калининграде (корректировка)			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Идок.	Подпись	Дата	Многоквартирный жилой дом	Стадия	Лист	Листов
ИНЖ.		Селиванов			05.22		П	2	9
ГИП		Селиванов			05.22				
н.контроль		Ювченко			05.22	Ситуационная схема	ООО "ДОМИНВЕСТ" +7 (911) 450-65-43		
						Формат А3			



Схема расположения демонтируемых сооружений М 1:500



Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Координаты квадрата сетки
1	Нежилые здания (демонтаж)	
2	Нежилое здание (демонтаж)	
3	Навес (демонтаж)	

Условные обозначения

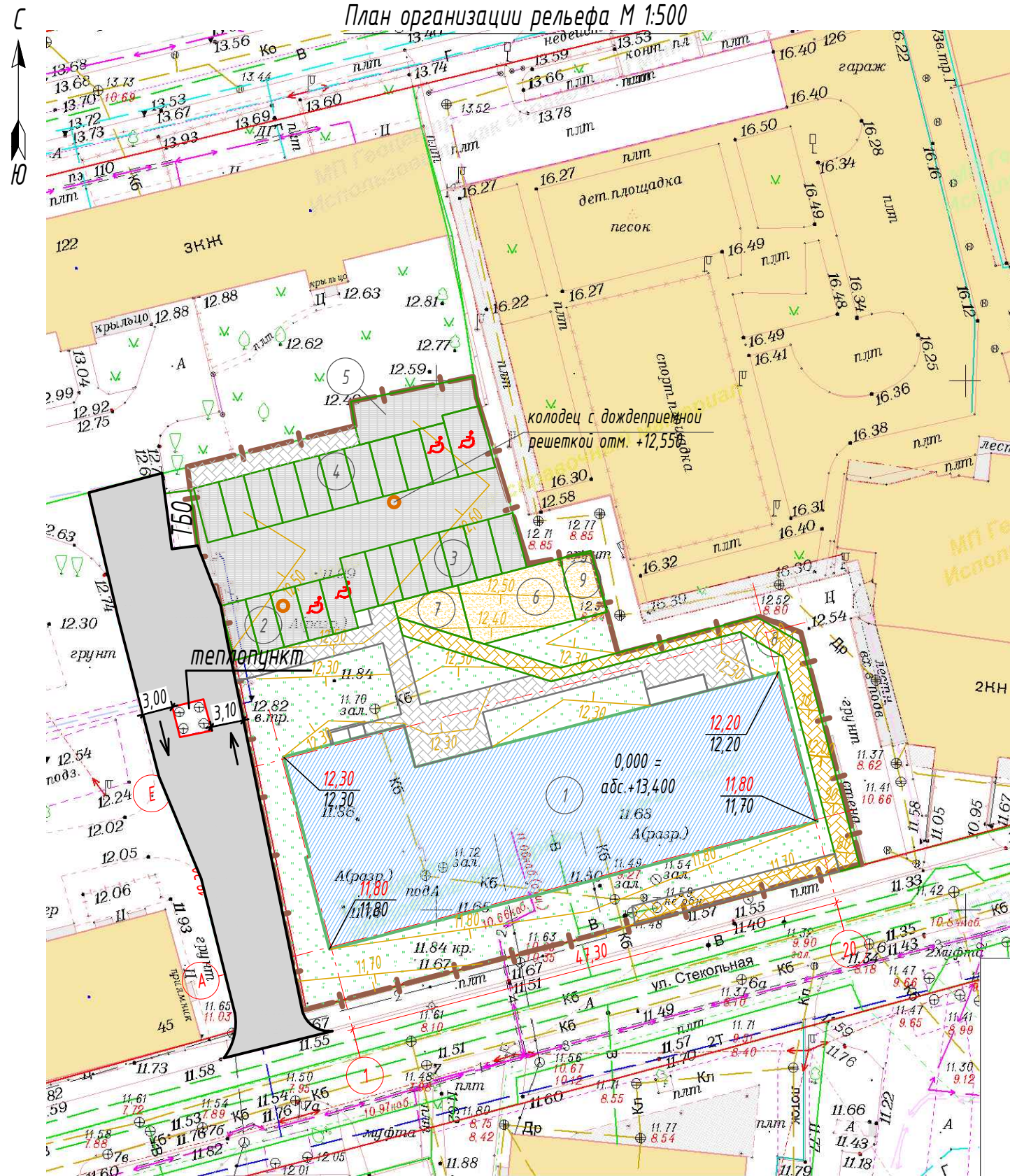
- ✕ ✕ Демонтируемый объект
- Граница земельного участка

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

						11-2019-ПЗУ-ГЧ			
						Многоквартирный жилой дом по ул. Стекольной в г. Калининграде (корректировка)			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Идок.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов	
						Многоквартирный жилой дом	П	3	9
ИНЖ.	Селиванов				05.22	Схема расположения демонтируемых сооружений	ООО "ДОМИНВЕСТ" +7 (911) 450-65-43		
ГИП	Селиванов				05.22				
н.контроль	Ювченко				05.22				



План организации рельефа М 1:500

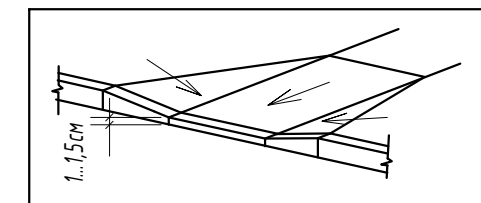


Конструкция теплопункта ограждается бордюрным камнем. Наезд на плиту теплокамеры исключен.

Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Координаты квадрата сетки
1	Многоквартирный жилой дом (7 этажей)	
2	Автостоянка на 5 машиномест	
3	Автостоянка на 7 машиномест	
4	Автостоянка на 11 машиномест	
5	Площадка для мусоросборных контейнеров (с отдельным сбором отходов)	
6	Детская игровая площадка	
7	Площадка для отдыха взрослых	
8	Спортивная площадка (беговая дорожка)	

Фрагмент устройства пандуса на переходах через проезжую часть с понижением бортового камня



Условные обозначения

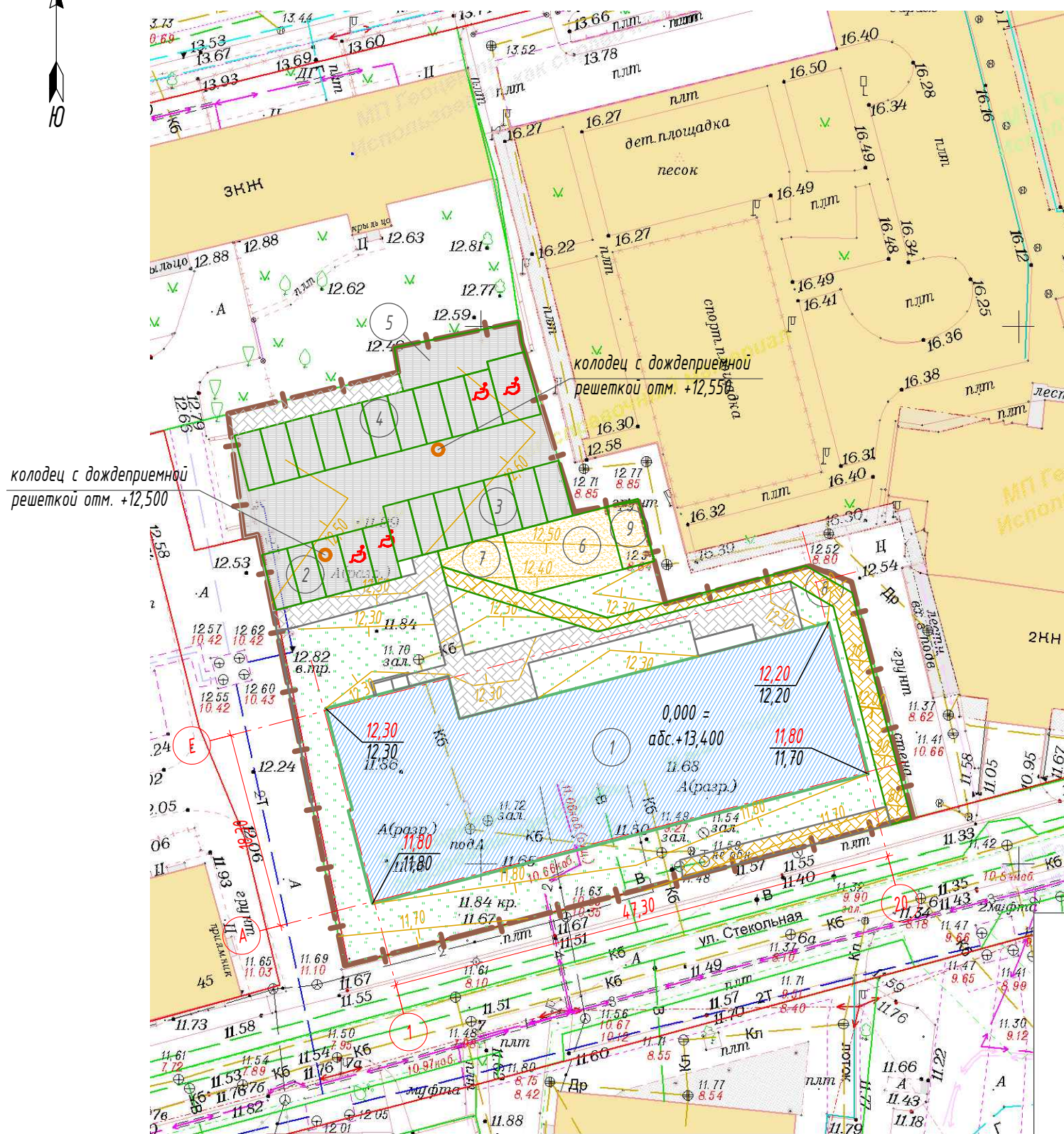
- Проектируемый объект
- Дороги, проезды с покрытием из асфальтобетона
- Пешеходные дорожки с покрытием из тротуарной плитки
- Спортивная площадка (беговая дорожка) с покрытием из тротуарной плитки
- Площадки для отдыха взрослых, детские игровые площадки
- Газоны
- Граница земельного участка
- Места установки понижения бортового камня-аппарель

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

					11-2019-ПЗУ-ГЧ				
					Многоквартирный жилой дом по ул. Стекольной в г. Калининграде (корректировка)				
1	-	зам.	02-07		09.22				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов	
ИНЖ.		Селиванов			05.22	Многоквартирный жилой дом	П	5	9
ГИП		Селиванов			05.22				
н.контроль		Ювченко			05.22	План организации рельефа		ООО "ДОМИНВЕСТ" +7 (911) 450-65-43	
Формат А3									



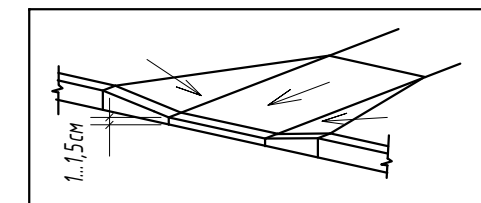
План организации рельефа М 1:500



Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Координаты квадрата сетки
1	Многоквартирный жилой дом (7 этажей)	
2	Автостоянка на 5 машиномест	
3	Автостоянка на 7 машиномест	
4	Автостоянка на 11 машиномест	
5	Площадка для мусоросборных контейнеров	
6	Детская игровая площадка	
7	Площадка для отдыха взрослых	
8	Спортивная площадка (беговая дорожка)	

Фрагмент устройства пандуса на переходах через проезжую часть с понижением бортового камня



Условные обозначения

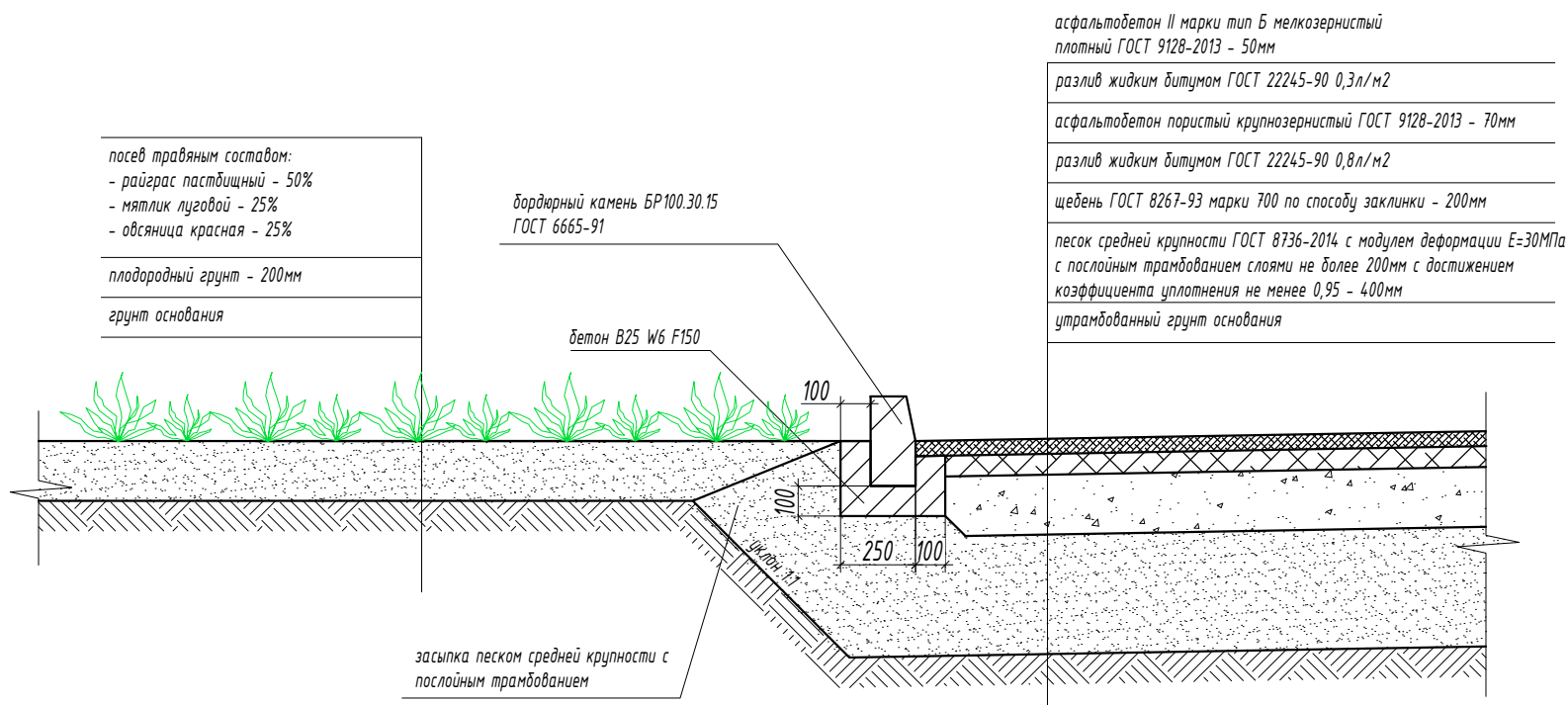
- Проектируемый объект
- Дороги, проезды с покрытием из асфальтобетона
- Пешеходные дорожки с покрытием из тротуарной плитки
- Спортивная площадка (беговая дорожка) с покрытием из тротуарной плитки
- Площадки для отдыха взрослых, детские игровые площадки
- Газоны
- Граница земельного участка
- Места установки понижения бортового камня-аппарель

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

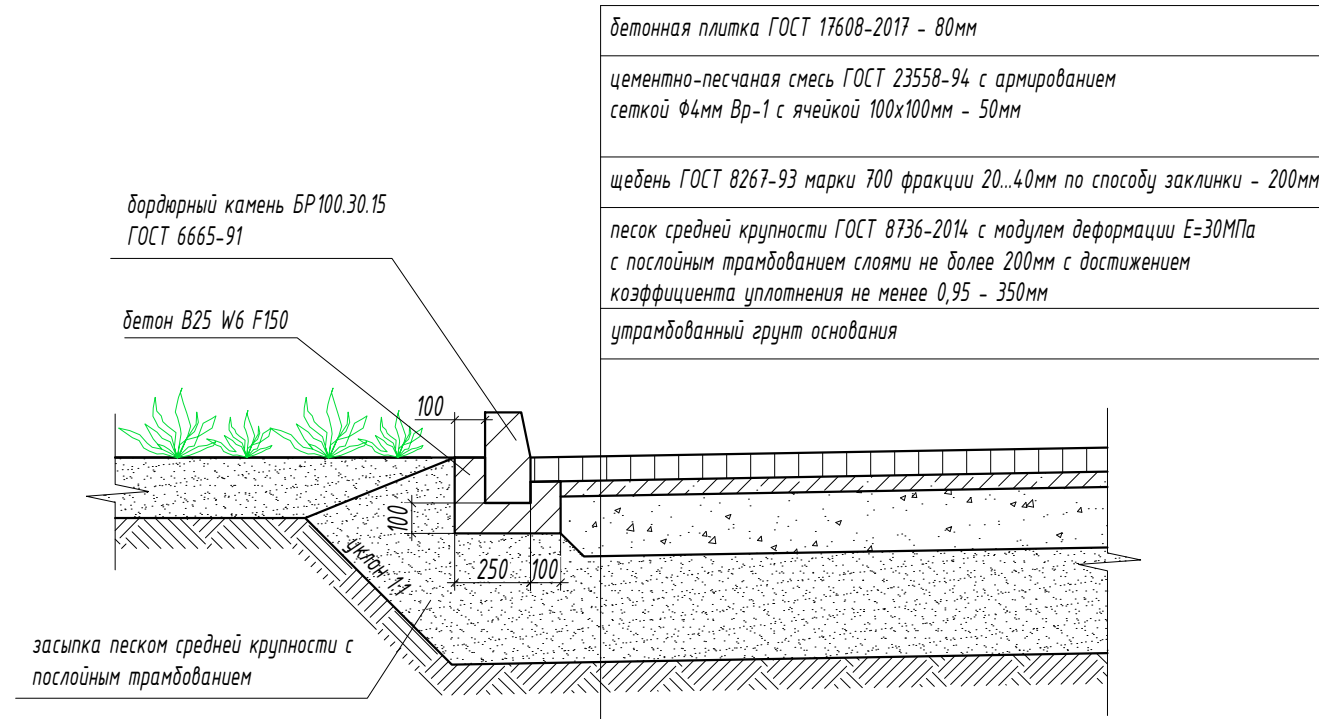
						11-2019-ПЗУ-ГЧ			
						Многоквартирный жилой дом по ул. Стекольной в г. Калининграде (корректировка)			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Многоквартирный жилой дом	Стадия	Лист	Листов
							П	5	9
ИНЖ.	Селиванов				05.22				
	ГИП	Селиванов			05.22				
	н.контроль	Ювченко			05.22				
						План организации рельефа	ООО "ДОМИНВЕСТ" +7 (911) 450-65-43		



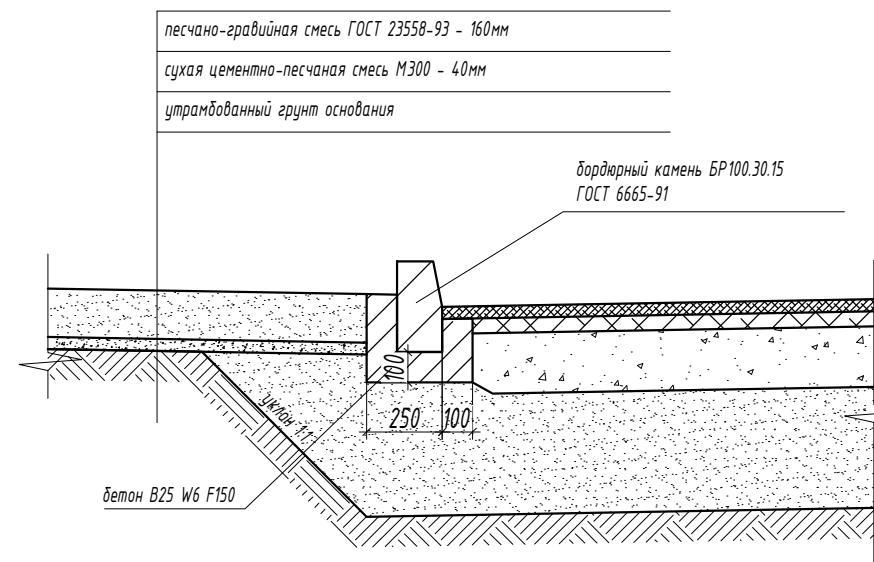
Сечение по проектируемым дорогам, проездам (тип покрытия 1)



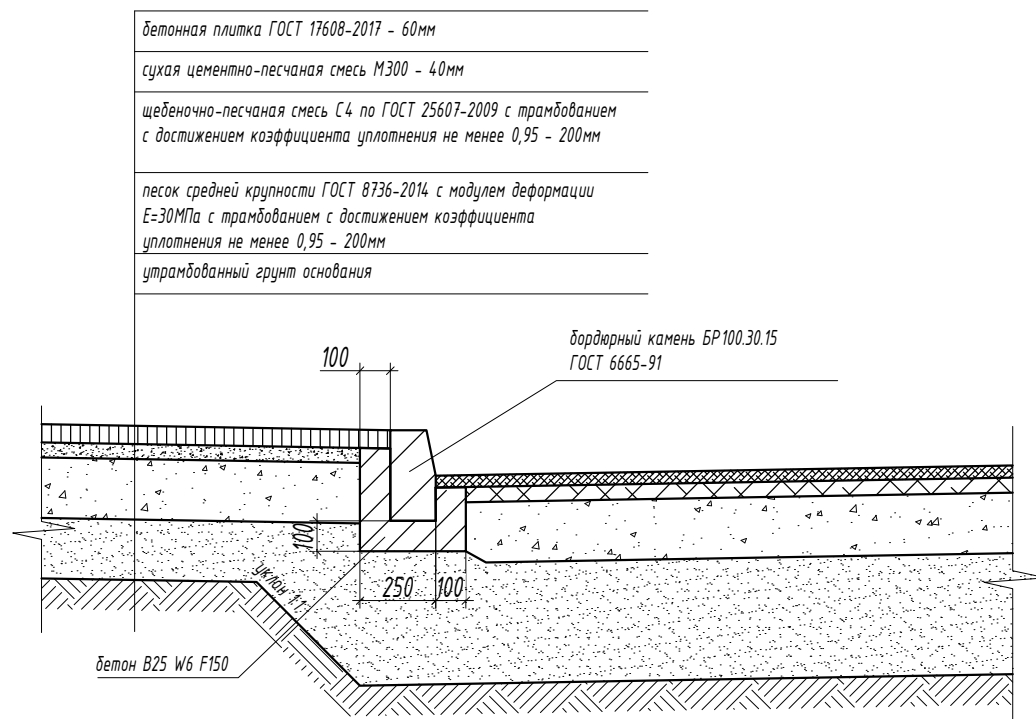
Сечение по проектируемой беговой дорожке (тип покрытия 3)



Сечение по проектируемой площадке для отдыха взрослых, детской игровой площадке (тип покрытия 4)



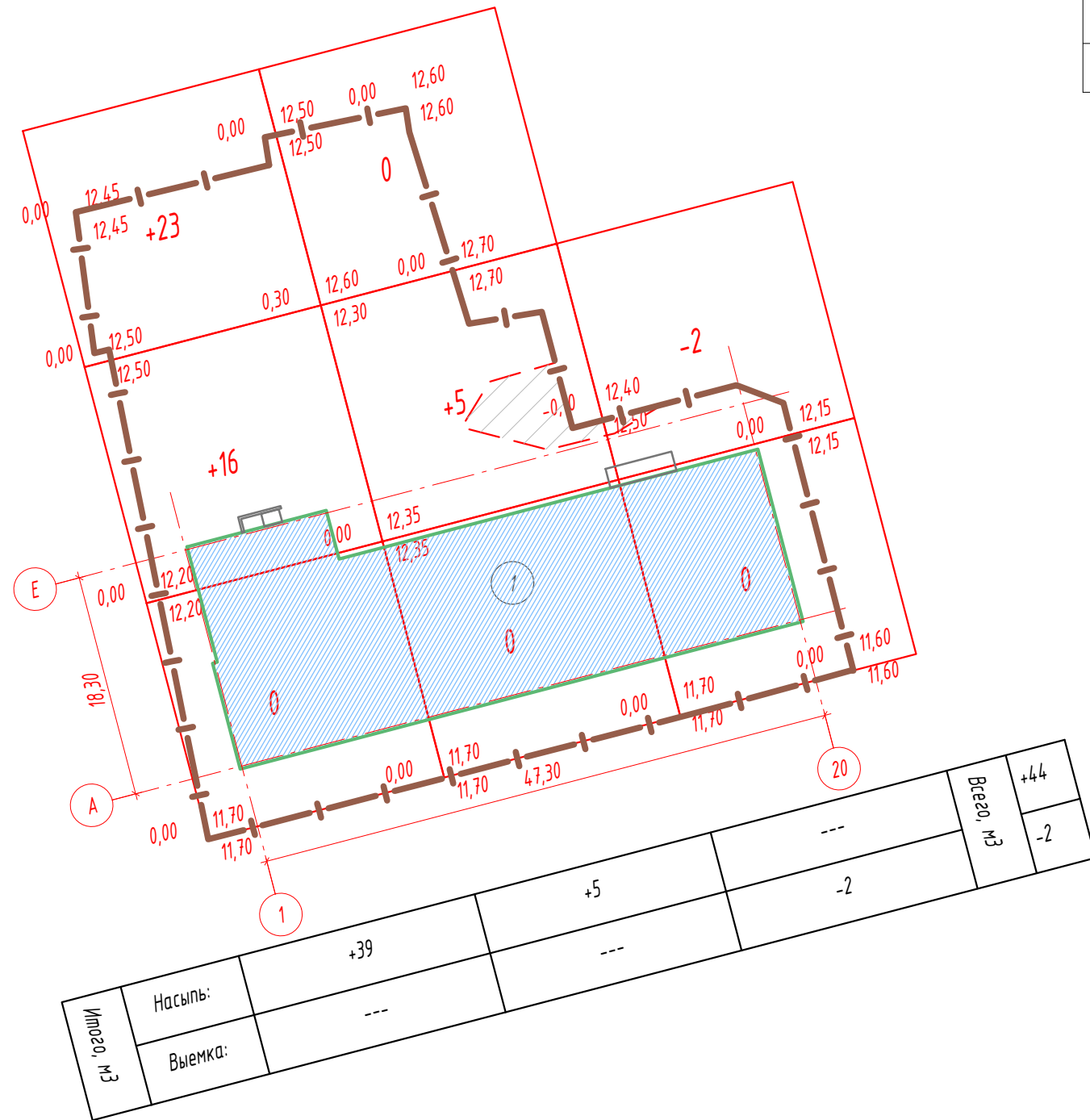
Сечение по проектируемым пешеходным дорожкам (тип покрытия 2)



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

						11-2019-ПЗУ-ГЧ			
						Многоквартирный жилой дом по ул. Стекольной в г. Калининграде (корректировка)			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Издок.	Подпись	Дата	Многоквартирный жилой дом	Стадия	Лист	Листов
							П	6	9
ИНЖ.	Селиванов			<i>[Signature]</i>	05.22		Сечения покрытий	ООО "ДОМИНВЕСТ" +7 (911) 450-65-43	
ГИП	Селиванов			<i>[Signature]</i>	05.22				
н.контроль	Ювченко			<i>[Signature]</i>	05.22				

Картограмма земляных масс М 1:500



Условные обозначения

- Линия нулевых работ
- Граница земельного участка

Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Координаты квадрата сетки
1	Многоквартирный жилой дом (7 этажей)	

Ведомость объемов земляных масс














Наименование грунта	Количество, м³		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	44	2	
2. Грунт, необходимый для засыпки котлована после демонтажа существующих зданий	2060		
3. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:		2154	
а) подземных частей зданий (сооружений)		1508	
б) покрытия проездов из асфальтобетона		325	
в) покрытия пешеходных дорожек, беговой дорожки из тротуарной плитки		206	
г) покрытия детской игровой площадки, площадки для отдыха взрослых		20	
д) плодородной почвы на участках озеленения		95	
4. Всего пригодного грунта	2104	2156	
5. Избыток (недостаток) пригодного грунта	52		Увезти
6. Плодородный грунт, всего, в т.ч.	95		
а) используемый для озеленения территории	95		
7. Недостаток плодородного грунта		95	Привезти
8. Итого перерабатываемого грунта	2251	2251	

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

						11-2019-ПЗУ-ГЧ			
						Многоквартирный жилой дом по ул. Стекольной в г. Калининграде (корректировка)			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата	Многоквартирный жилой дом	Стадия	Лист	Листов
							П	7	9
ИНЖ.		Селиванов			05.22		Картограмма земляных масс	ООО "ДОМИНВЕСТ" +7 (911) 450-65-43	
ГИП		Селиванов			05.22				
н.контроль		Ювченко			05.22				

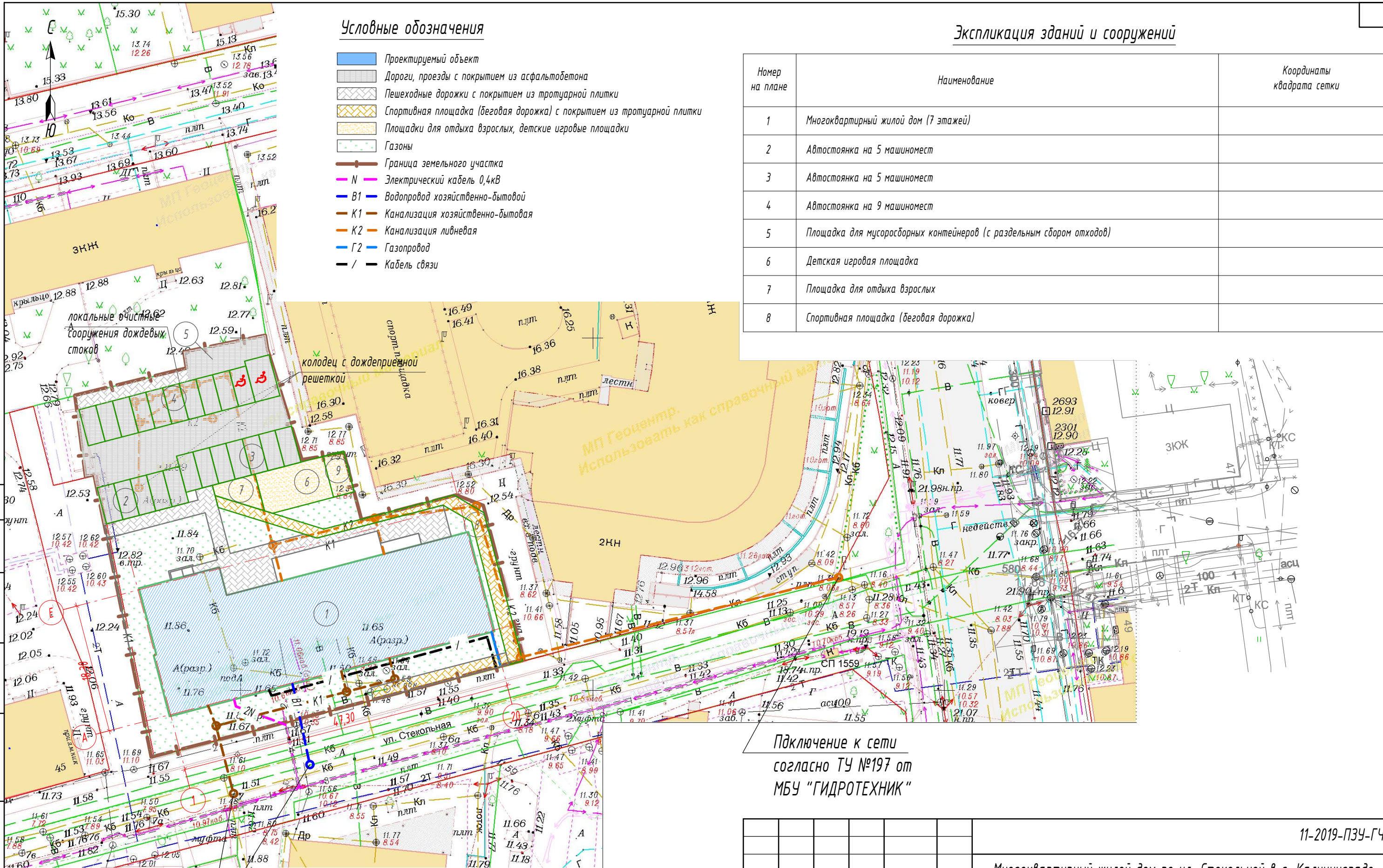


### Условные обозначения

-  Проектируемый объект
-  Дороги, проезды с покрытием из асфальтобетона
-  Пешеходные дорожки с покрытием из тротуарной плитки
-  Спортивная площадка (беговая дорожка) с покрытием из тротуарной плитки
-  Площадки для отдыха взрослых, детские игровые площадки
-  Газоны
-  Граница земельного участка
-  N Электрический кабель 0,4кВ
-  В1 Водопровод хозяйственно-бытовой
-  К1 Канализация хозяйственно-бытовая
-  К2 Канализация ливневая
-  Г2 Газопровод
-  / Кабель связи

### Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Координаты квадрата сетки
1	Многоквартирный жилой дом (7 этажей)	
2	Автостоянка на 5 машиномест	
3	Автостоянка на 5 машиномест	
4	Автостоянка на 9 машиномест	
5	Площадка для мусоросборных контейнеров (с раздельным сбором отходов)	
6	Детская игровая площадка	
7	Площадка для отдыха взрослых	
8	Спортивная площадка (беговая дорожка)	



Подключение к сети согласно ТУ №197 от МБУ "ГИДРОТЕХНИК"

Подключение к сети согласно ТУ №ПТУ-166 от ГПКО "Водоканал"

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





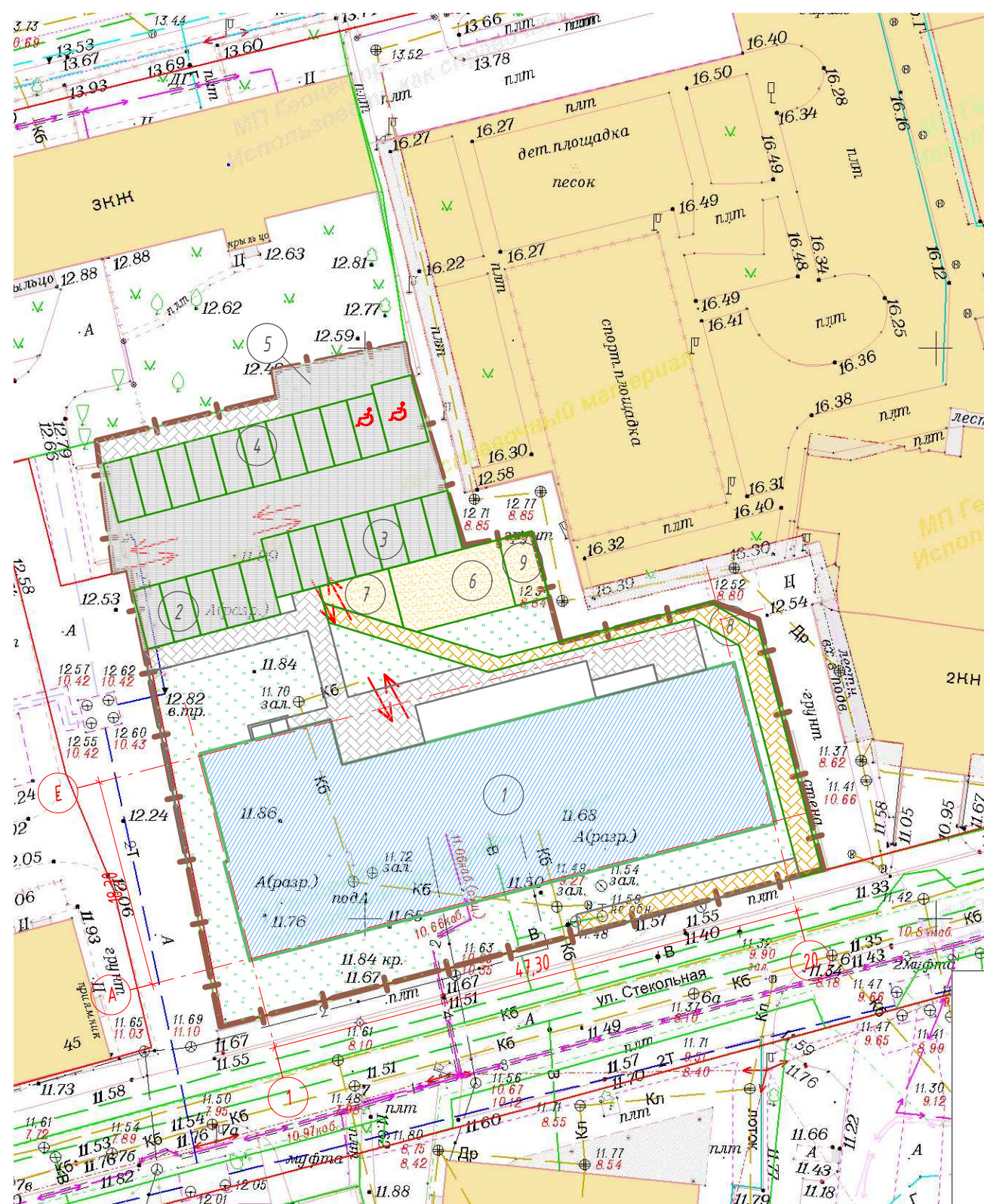
					11-2019-ПЗУ-ГЧ			
					Многоквартирный жилой дом по ул. Стекольной в г. Калининграде (корректировка)			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						Многоквартирный жилой дом	П	8 9
ИЗЖ.	Селиванов				05.22	Сводный план инженерных сетей		ООО "ДОМИНВЕСТ" +7 (911) 450-65-43
ГИП	Селиванов				05.22			
н.контроль	Ювченко				05.22			



Схема движения транспортных средств на строительной площадке М 1:500



Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Координаты квадрата сетки
1	Многоквартирный жилой дом (7 этажей)	
2	Автостоянка на 5 машиномест	
3	Автостоянка на 5 машиномест	
4	Автостоянка на 9 машиномест	
5	Площадка для мусоросборных контейнеров	
6	Детская игровая площадка	
7	Площадка для отдыха взрослых	
8	Спортивная площадка (беговая дорожка)	

Условные обозначения

- Проектируемый объект
- Дороги, проезды с покрытием из асфальтобетона
- Пешеходные дорожки с покрытием из тротуарной плитки
- Спортивная площадка (беговая дорожка) с покрытием из тротуарной плитки
- Площадки для отдыха взрослых, детские игровые площадки
- Газоны
- Граница земельного участка
- Направление движения транспортных средств на строительной площадке

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

						11-2019-ПЗУ-ГЧ		
						Многоквартирный жилой дом по ул. Стекольной в г. Калининграде (корректировка)		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						Многоквартирный жилой дом	П	9
ИНЖ.	Селиванов				05.22			
ГИП	Селиванов				05.22			
н.контроль	Ювченко				05.22	Схема движения транспортных средств на строительной площадке		
							ООО "ДОМИНВЕСТ" +7 (911) 450-65-43	