

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ИННОВАЦИОННЫЙ ИНСТИТУТ ГРАЖДАНСКОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»
111524, г. Москва, ул. Электродная, д. 2, стр. 34, помещ. 4/2

Заказчик:

ООО СЗ «СК КАЛИНИНГРАД»

Договор №ДП2/39 от 01 августа 2023г
Множкквартирные жилые дома с помещениями общественного назначения и паркингом (жилой дом №1 и жилой дом №2) по адресу: Калининградская обл., ГО г. Калининград, ул. А. Суворова
КОРРЕКТИРОВКА №1

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел №2

Схема планировочной организации земельного участка

18-23-ПЗУ

Москва 2024

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ИННОВАЦИОННЫЙ ИНСТИТУТ ГРАЖДАНСКОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»
111524, г. Москва, ул. Электродная, д. 2, стр. 34, помещ. 4/2

Заказчик:

ООО СЗ «СК КАЛИНИНГРАД»

Договор №ДП2/39 от 01 августа 2023г
Множкквартирные жилые дома с помещениями общественного назначения и паркингом (жилой дом №1 и жилой дом №2) по адресу: Калининградская обл., ГО г. Калининград, ул. А. Суворова
КОРРЕКТИРОВКА №1

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел №2

Схема планировочной организации земельного участка

18-23-ПЗУ

ГИП:
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ИННОВАЦИОННЫЙ ИНСТИТУТ ГРАЖДАНСКОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»



Москва 2024

Взам. инв. №	
Подп. и дата	26.10.2023
Инв. № подл.	18/261023-0007

1. Содержание

1. СОДЕРЖАНИЕ.....	2
2. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ.....	3
а) характеристику земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.....	3
а_1) сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка.....	3
б) обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации:.....	4
в) обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент):.....	4
г) технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства:.....	6
д) обоснование и описание 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:.....	7
е) описание организации рельефа вертикальной планировкой:.....	7
ж) описание решений по благоустройству территории:.....	8
з) обоснование зонирования территории земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства, а также принципиальная схема размещения территориальных зон с указанием сведений о расстояниях до ближайших установленных территориальных зон и мест размещения существующих и проектируемых зданий, строений и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения:.....	8
и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения:.....	8
к) характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения:.....	8
л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения:.....	8
3. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.....	9-15

Взам. инв. №	000/000000-0000									
Взам. инв. №	26.10.2023									
Инв. № подл.	18/261023-0007									
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов	
							П	2	9	
Н. контроль		Березовский			26.10.2023		ИННОВАЦИОННЫЙ ИНСТИТУТ ГРАЖДАНСКОГО СТРОИТЕЛЬСТВА			
Проверил		Березовский			26.10.2023					
Разработал		Зимин			26.10.2023					
Исполнил		Зимин			26.10.2023					

18-23-ПЗУ

2. Текстовая часть

а) характеристику земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства: Участок для застройки площадью 16850 кв. м. с кадастровым номером 39:15:150525:21 (ГПЗУ РФ-39-2-01-0-00-2023-2049-0 от 07.08.2023, выдан ГБУ «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости»), располагается ориентировочно по адресу: Калининградская обл, г. Калининград, ул. А. Суворова, дом 57.

Территория ограничена:

- с северо-востока – жилыми и административными домами
- с юга – ручей Товарный
- с северо-запада– ул. Суворова

Территория проектирования имеет уклон в сторону реки Товарная. Отметки поверхности изменяются от 0,45 до 3,00 м в Балтийской системе высот.

Проектом разрабатывается многоквартирная жилая застройка.

а_1) сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка: В соответствии с ГПЗУ РФ-39-2-01-0-00-2023-2049-0 и Землеустроительным делом № 252 от 18.03.04 на участке располагаются следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- 1.Охранная зона инженерных сетей (согласно сведениям ЕГРН) площадью 2269 кв.м. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Права собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков на использование земельных участков могут быть ограничены в связи с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд. Данный ЗОУИТ установлен в отношении наружных инженерных сетей. Размещение благоустройства по проекту возможно в этой зоне.
 - 2.Граница охранной зоны ТП-799 (Инв. № 54:02869) (39:15.2.912) (согласно сведениям ЕГРН) площадью 156 кв. м.
 - 3.Граница охранной зоны КЛ 425-799 (Инв. № 54:2879019) (39:15.2.4157) (согласно сведениям ЕГРН) площадью 38 кв. м.
 - 4.Граница охранной зоны КЛ 418-799 (Инв. № 54:2879019) (39:15.2.5322) (согласно сведениям ЕГРН) площадью 38 кв. м.
- Режимы использования: в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 " О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон.В пределах охранной зоны без соблюдения условий осуществления соответствующих видов деятельности, предусмотренных решением о согласовании такой охранной зоны, юридическим и физическим лицам запрещаются: проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);посадка и вырубка деревьев и кустарников.
- 5.Водоохранная зона реки Товарная (МПО-5) (39:00.2.225) (согласно сведениям ЕГРН) площадью 7196 кв.м.
 - 6.Водоохранная зона площадью 7196 кв.м.

В границах водоохраных зон запрещаются: использование сточных вод в целях повышения плодородия; размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов, а также загрязнение территории загрязняющими веществами, предельно допустимые концентрации которых в водах водных объектов рыбохозяйственного значения не установлены; осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов, станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов, сброс сточных, в том числе дренажных, вод; разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых).

7. Охранная зона инженерных коммуникаций – СП 42.13330.2016 (Актуализированная редакция «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»)
8. Зона затопления и подтопления площадью 16850 кв.м
9. Зона затопления при 1% обеспеченности участка территории в районе реки Товарная (городской округ "Город Калининград", Гурьевский городской округ) (39:15-6.7322) (согласно сведениям ЕГРН) площадью 16850 "

Взам. инв. №	000/0000000-0000
Подп. и дата	26.10.2023
Инв. № подл.	18/26/023-0007

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	18-23-ПЗУ	Лист
							3

В границах зон затопления в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

10. Приаэродромная территория, зона ограничения строительства по высоте аэродрома Калининград «Чкаловск» (проект) Письмо МО РФ № 24/689 от 01.07.2019 г. площадью 16850 кв.м

В качестве основного средства инженерной защиты территории от затопления и подтопления в соответствии с положениями СП 104.13330.2016. «Инженерная защита территории от затопления и подтопления», п. 4.9, раздел 6, СП 116.13330.2012 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов» п 10.15 и др. предусмотрены проектные отметки полов всех помещений выше максимально возможного уровня подтопления. Согласно «Техническому отчету по результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий», максимальный уровень подтопления на территории застройки составит 1,95 м (абс.отм). Все планировочные отметки земли, а также отметка нуля зданий и сооружений принята не менее, чем на 0,5 метров выше, чем максимально возможный уровень воды. По периметру в юго-восточной части предусматриваются подпорные стены. На территории предусмотрена вертикальная планировка территории с организацией поверхностного стока.

Указанные мероприятия исключают возможность затопления или подтопления территории на период строительства и эксплуатации объектов застройки.

б) обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка – в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации:

Санитарные разрывы от жилых зданий до детских игровых физкультурных площадок 10 метров и площадок отдыха взрослых 8 метров были приняты в соответствии с СП 4.2.13330.2016.

Санитарные разрывы от постоянных автостоянок до жилых зданий были приняты в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.200-03.

Санитарные разрывы от площадок раздельного сбора мусора 8 метров до жилых зданий были приняты в соответствии с СанПиН 2.1.3684-21.

в) обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент):

Земельный участок предназначен для многоэтажной жилой застройки.

Проектом разрабатываются Многоквартирные жилые дома с помещениями общественного назначения и паркингом (жилой дом №1 и жилой дом №2). Площадь застройки ЖД №1 и ЖД №2 с учетом БКТП (далее – Объект капитального строительства) составляет 6739 м2, процент застройки участка (39,99%) не превышает требований по ГПЗУ.

Жилой дом №1 разделен на 3 секции, размещенных на стилобате, внутри которого планируется размещение помещений для хранения личного автотранспорта жильцов в два уровня. Жилой дом №2 состоит из 9 секций, объединенных подземным этажом, в котором размещаются инженерные коммуникации и технические помещения.

Въезд-выезд на придомовой участок планируется осуществлять с дублера улицы Александра Суворова по техническим требованиям и условиям на разработку документации на строительство примыкания земельного участка с кадастровым номером 39:15:150525:21 к ул. А. Суворова (письмо МКУ «Городское дорожное строительство и ремонт» г. о. «Город Калининград» №и-Г ДСР-5523 от 01.09.2023). Проектные решения на примыкание жилой застройки к улично-дорожной сети будут разрабатываться в рамках самостоятельного проекта, согласно письму застройщика №01-06/1572 от 14.12.2023. Проезд по территории жилого комплекса обеспечен вокруг проектируемого дома, проезд пожарной техники предусмотрен вдоль каждой секции. Доступ в жилые секции осуществляется с уровня земли и по стилобату. Ширина пожарного проезда (4,2-6 м) и расстояния от внутреннего края проезда до здания (не далее 16,0 м) выбраны в соответствии со специальными техническими условиями на противопожарную защиту объекта.

Абсолютная отметка нуля здания составляет 2,60 м.

Часть инфраструктуры объекта (проезды) расположены за границами земельного участка, прилегающего к основным улицам.

Общее количество жильцов – 858 человек (из нормы 35 м2/чел. жилой площади)

Взам. инв. №	000/0000000-0000
Подп. и дата	26.10.2023
Инв. № подл.	18/261023-0007

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	18-23-ПЗУ	Лист
							4

Общее количество квартир в МЖД – 642 квартиры
 Общая площадь квартир без учета летних помещений – 30 005,86 кв.м.
 Общая полезная площадь встроенных помещений (ПСН) – 334,25 кв.м. (МЖД1- 204,06 (15 работников), МЖД2-130,19 (9 работников)).
 Расчет социально-бытовых площадок:
 Детские игровые площадки:
 Расчетный показатель: 14,0 м2/1000 кв.м. квартир. (В соответствии с ПЗЗ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД», п. 163 зл.1, разд X Часть III)
 $(14/1000)/30006 = 420$ м2.
 Площадки для отдыха взрослого населения:
 Расчетный показатель: 3 м2/1000 кв.м. квартир. (В соответствии с ПЗЗ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД», п. 163 зл.1, разд X Часть III)
 $(3/1000)/30006 = 90$ м2.
 Площадки для занятий физкультурой:
 Расчетный показатель: 32 м2/1000 кв.м. квартир. (В соответствии с ПЗЗ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД», п. 163 зл.1, разд X Часть III)
 $(32/1000)/30006 = 960$ м2.
 Хозяйственные площадки:
 Расчетный показатель: 3 м2/1000 кв.м. квартир. (В соответствии с ПЗЗ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД», п. 163 зл.1, разд X Часть III)
 $(3/1000)/30006 = 90$ м2.
 На проектируемом участке (в границах ГПЗУ) предусмотрено комплексное благоустройство территории для 2-х домов. Согласно требованиям п. 163 Главы 1 раздела X Части III Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград») в составе: площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста площадью 692 м2; площадка для отдыха взрослого населения площадью 178 м2; площадка для занятий физкультурой площадью 993 м2; наземная отдельно стоящая хозяйственная площадка с отдельным сбором мусора площадью 27 м2. Данные площадки располагаются частично на эксплуатируемой кровле жилого дома №1 и во внутреннем дворе жилого дома №2 на уровне земли. Площадки связаны между собой тротуарами и пешеходными дорожками, оснащены игровым и спортивным оборудованием, с соблюдением санитарных разрывов с жилыми домами, площадкой под установку расчетного числа контейнеров для селективного сбора твердых бытовых отходов.
 Нормативная потребность в хозяйственных площадках для сбора мусора (не менее 3 м2 на 1000 м2 площади квартир) дополнительно обеспечивается проектированием мусорокамер в 1-х этажах жилых секции МЖД №1 и МЖД №2.
 Площадь озеленения:
 Расчетный показатель: 25% от всей территории (В соответствии ПЗЗ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД», табл. 65 п.13 п.п.2.5)
 $16850 * 25% = 4213$ м2.
 Проектом предусмотрено озеленение территории в уровне земли и в уровне эксплуатируемой кровли общей площадью 4215 кв.м, что составляет 25% в соответствии с ГПЗУ. В соответствии с п. 7.4 СП 4.2.13330.2016 в площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха взрослого населения, детские игровые площадки, пешеходные дорожки.
 Располагающихся на земельном участке м/мест требуется по расчету: 193 м/мест для жилья (из расчета 642 квартиры x 30 м/мест / 100 квартир (В соответствии ПЗЗ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД» п.165)) + 7 м/мест для обслуживания (из нормы 30 м/мест на 100 работающих, согласно Таблице 3 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград») = 200 м/мест. По проекту, на участке располагается 200 м/мест. Из них 10% машиноместа МГН: $200/100 * 10 = 20$ м/мест для МГН, из них $(100/100 * 3) + 5 = 8$ м/мест для инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске.
 По проекту:
 - В пристроенном помещении наземной 1-этажной автостоянки (стилобате) в составе жилого дома №1 располагаются 154 м/м при хранении в 2-х уровнях с помощью механизированных парковочных систем стеллажного типа.

Взам. инв. №	000/0000000-0000
Подп. и дата	26.10.2023
Инв. № подл.	18/261023-0007

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	18-23-ПЗУ	Лист
							5









- На территории располагается 46 м/мест, из них 20 м/мест для МГН (включая в себя 8 м/мест предназначенных для инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске).

Габариты машиномест приняты - 5,3х2,5 м, а для МГН, пользующихся креслами-колясками, - 6,0х3,6 м.

На соседнем участке размещено ливневое очистное сооружение (подземного типа) - разрабатывается в рамках отдельного проекта.

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

Экспликация баланса территории в уровне земли в границах участка

№ п/п	Наименование	Площадь, м2	Примеч.
1	Площадь участка по ГПЗУ	16850	100%
2	Площадь застройки, в т.ч.	6739	39,99%
	- МЖД 1	2985	
	- МЖД 2	3708	
	- БКТП	46	
3	Площадь застройки по цоколю, в т.ч.	6728	39,93%
	- МЖД 1	2985	
	- МЖД 2	3697	
	- БКТП	46	
4	Площадь твердых покрытий, в т.ч.	6840	40,59%
	- Асфальтовое покрытие	3393	
	- Тротуарная плитка для проезда пожарной техники	767	
	- Мощение тротуарной плиткой	1927	
	- Резиновое покрытие	697	
	- Элементы благоустройства (устройство подпорных стен)	56	
5	Площадь газонов, в т.ч.	2837	16,84%
	- Газон	2515	
	- Газон укрепленный бетонной решеткой	322	
6	Декоративные элементы (террасы)	445	2,64% 

Взам инв. №

000/0000000-0000

Подп. и дата

26.10.2023

Инв. № подл.

18/261023-0007



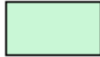
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

18-23-ПЗУ

Лист

6

Экспликация баланса территории в уровне эксплуатируемой кровли

№ п/п	Наименование	Площадь, м ²	Примеч.
1	Площадь эксплуатируемой кровли (входит в <i>Стройки</i>), в т.ч.:	1437	
2	Площадь твердых покрытий эксплуатируемой кровли, в т.ч.:	773	
	- Мощение тротуарной плиткой	320	
	- Резиновое покрытие	432	
3	Площадь газонов эксплуатируемой кровли, в т.ч.:	685	
	- Газон	685	

д) обоснование и описание 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:

Согласно п.13.2 СП 42.13330.2016 при проведении вертикальной планировки проектные отметки территории назначены исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы, минимального объема земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадке строительства.

Отвод атмосферных и талых вод согласно п.13.3 СП 42.13330.2016 осуществляется преимущественно открытым способом по спланированной территории в дождеприемные решетки закрытой ливневой канализации, с последующим подключением к городским сетям ливневой канализации. С эксплуатируемой кровли паркинга предусмотрен внутренний водосток – ливневая вода собирается по конструкции покрытия к дождеприемным воронкам, расположенным на покрытии паркинга и далее в закрытую ливневую канализацию внутри паркинга.

В качестве основного средства инженерной защиты территории от затопления и подтопления в соответствии с положениями СП 104.13330.2016. «Инженерная защита территории от затопления и подтопления», п. 4.9, раздел 6, СП 116.13330.2012 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов» п 10.15 и др. предусмотрены проектные отметки полов всех помещений выше максимально возможного уровня подтопления.

е) описание организации рельефа вертикальной планировкой:

В проекте применен метод сплошной вертикальной планировки, позволяющей обеспечить отвод поверхностных сточных вод с территории открытым способом до дождеприёмных решеток закрытой ливневой канализации согласно п.13.3 СП 42.13330.2016. Дождеприемные решетки распределены согласно таблице 6 СП 42.13330.2016.

Проектируемый рельеф участка решён в увязке с прилегающими территориями.

Проектные продольные уклоны колеблются от 5 ‰ до 50 ‰, поперечный уклон – от 10 ‰ до 20 ‰ в соответствии с таблицей 5.3 СП 34.13330.2021.

Разделение покрытий между собой организовано при помощи бортового камня и металлических бордюров.

Проектные отметки, продольные и поперечные уклоны проездов и автостоянок соответствуют действующим нормам и правилам. Проектные отметки относятся к верху покрытия проездов. На перепадах рельефа устраиваются откосы или подпорные стенки.

ж) описание решений по благоустройству территории:

В проекте предусмотрено четкое функциональное зонирование, с разделением на общественную зону и на территорию внутреннего двора, в котором выделяются также детская зона, детская спортивная зона, зона досуга взрослого населения и зона бассейна. На площадках устанавливается спец. оборудование, лавочки, урны. Так же предусмотрено освещение.

Проектом предусматриваются следующие покрытия:

- Проезды – асфальтобетон и бетонная брусчатка (ГОСТ 17608-2017) толщиной 80 мм и усиленным основанием

Взам. инв. №	000/0000000-0000
Подп. и дата	26.10.2023
Инв. № подл.	18/261023-0007

- Мощеные тротуаров – бетонная брусчатка (ГОСТ 17608-2017) – толщиной 60 мм
- Пожарный проезд – бетонная брусчатка (ГОСТ 17608-2017) толщиной 80 мм и усиленным основанием
- Детские площадки – резиновое, травмобезопасное покрытие.
- Спортивные площадки – резиновое покрытие, гранитный отсев.
- Озеленение участка – посев газона и устройство газонной решетки.

На участке планируется высадка растений различных пород, организация клумб, цветников.

з) обоснование зонирования территории земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства, а также принципиальная схема размещения территориальных зон с указанием сведений о расстояниях до ближайших установленных территориальных зон и мест размещения существующих и проектируемых зданий, строений и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства – для объектов производственного назначения:

Не требуется

и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе междолевые) грузоперевозки, – для объектов производственного назначения:

Не требуется

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

Не требуется

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

Доступ к объекту обеспечивается через земельные участки с кадастровыми номерами 39:15:150525:20 и 39:15:150525:22, что подтверждается договорами аренды ЗУ №02-А/2023 от 22.12.2023 г. и №03-А/2023 от 22.12.2023 г., а также через земельный участок с кадастровым номером 39:15:150525:26 в соответствии с разрешением на работу №259-Р от 29.12.2023 г.

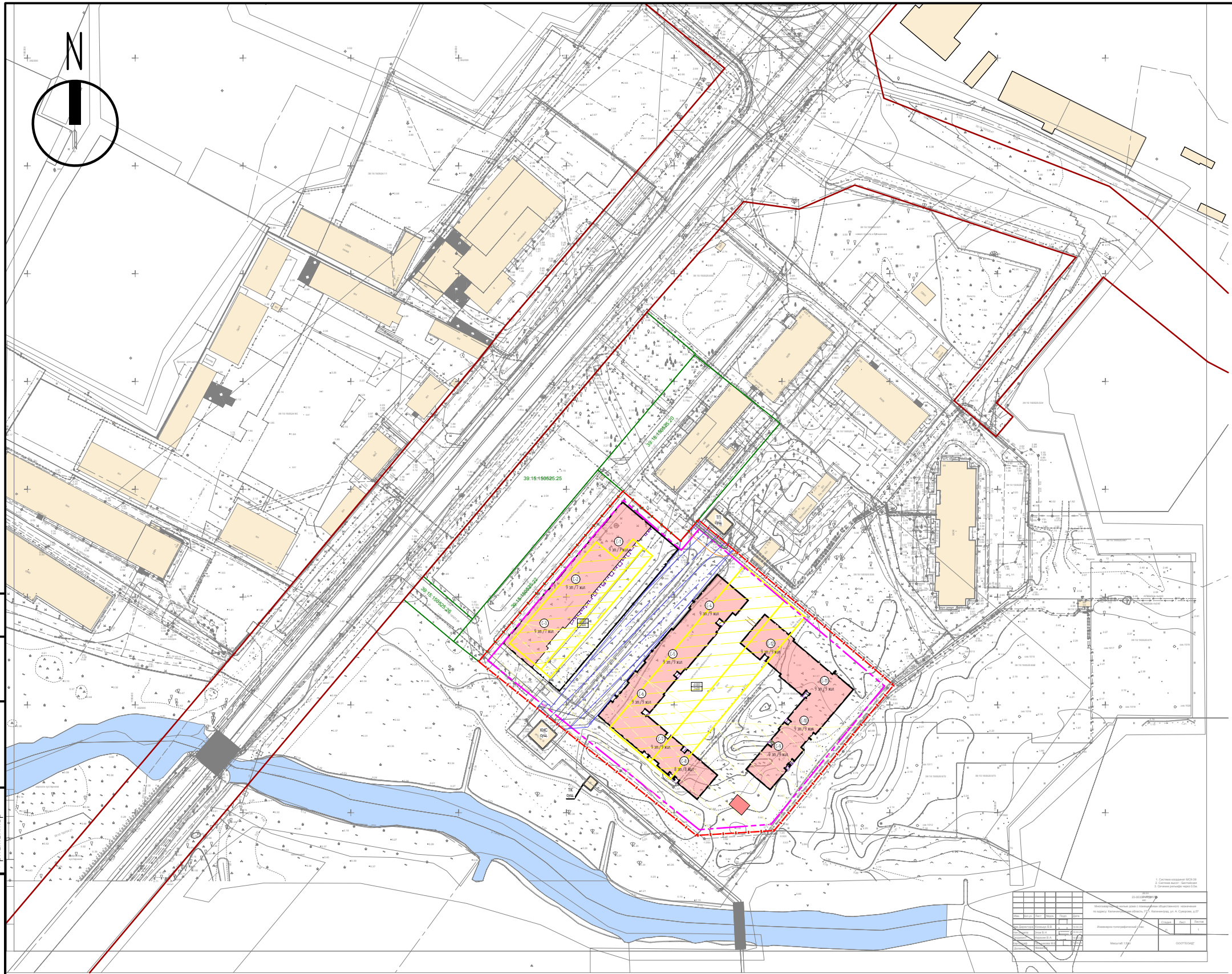
Взам инв. №	000/0000000-0000
Подп. и дата	26.10.2023
Инв. № подл.	18/261023-0007

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Инд. № подл.	18/261023-0007
Подп. и дата	26.10.2023
Взам инв. №	000/0000000-0000

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата



Условные обозначения

- Граница участка в соответствии с ГПЗУ
- Проектируемое здание
- Существующие здания, подлежащие сносу
- Существующая застройка
- Существующие дороги и проезды
- Водоохранная зона реки Товарная (МПО-5) (39.00.2.225) (согласно сведениям ЕГРН)
- Охранная зона инженерных сетей (согласно сведениям ЕГРН)
- Граница охранной зоны ТП-799 (Инв. № 5402869) (39.15.2.912) (согласно сведениям ЕГРН)
- Граница охранной зоны КЛ 425-799 (Инв. № 542879019) (39.15.2.4157) (согласно сведениям ЕГРН)
- Граница охранной зоны КЛ 418-799 (Инв. № 542879019) (39.15.2.5322) (согласно сведениям ЕГРН)

Согласовано	Гл. инженер	Гл. специалист	Архитектор
Взам. инв. №			
Подп. и дата	26.10.2023		
Инв. № подл.	18/261023-0007		

Земельный участок полностью расположен в зоне затопления при 1% обеспеченности участка территории в районе реки Товарная (городской округ "Город Калининград", Гурьевский городской округ) (39.15-6.7322) (согласно сведениям ЕГРН)

*Границы затопления определены в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.04.2014 № 360 "Об определении границ зон затопления, подтопления". В границах зон затопления в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1. размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления;

2. использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

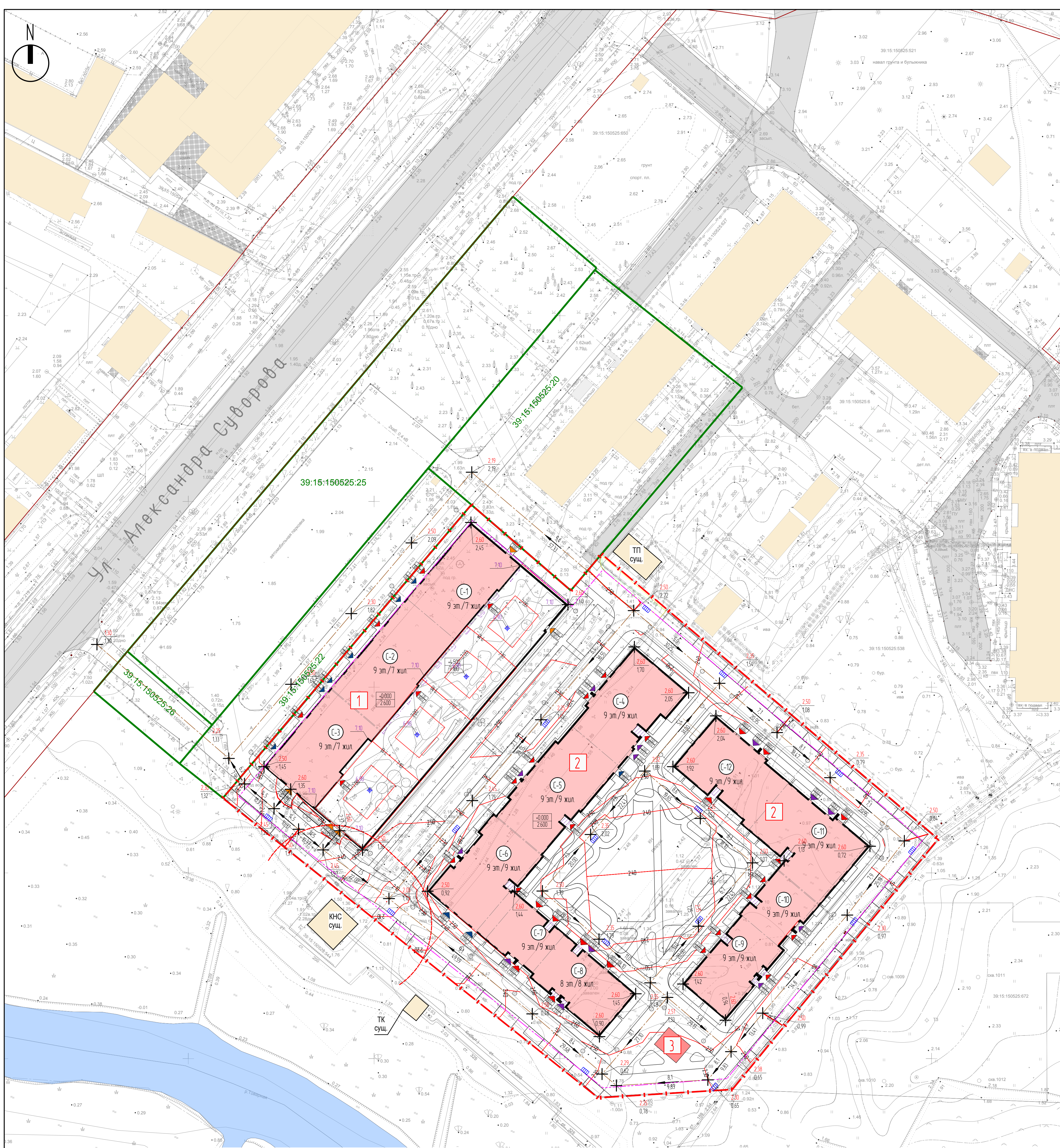
3. размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

4. осуществление абиотических мер по борьбе с вредными организмами;

*Земельный участок полностью расположен в зоне затопления и подтопления (согласно Правилам землепользования и застройки городского округа "Город Калининград"); - весь земельный участок расположен в приаэродромной территории, в зоне ограничения строительства по высоте аэродрома Калининград "Чкаловск" (проект);

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Н. контроль		Березобский		<i>[Signature]</i>	26.10.2023
Проверил		Березобский		<i>[Signature]</i>	26.10.2023
Разработал		Зимин		<i>[Signature]</i>	26.10.2023
Исполнил		Зимин		<i>[Signature]</i>	26.10.2023

Заказчик: ООО СЗ "СК КАЛИНИНГРАД"		18-23-ПЗУ		
Договор №ДП2/3 от 01 августа 2023г. Многоквартирные жилые дома с помещениями общественного назначения и паркингом (жилой дом №1 и жилой дом №2) по адресу: Калининградская обл., ГО г. Калининград, ул. А. Суворова				
Схема планировочной организации земельного участка		Стадия	Лист	Листов
П		10		
Ситуационный план. М1_2000		ИННОВАЦИОННЫЙ ИНСТИТУТ ГРАЖДАНСКОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		



Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Этажность	Примечания
1	Многоквартирный жилой дом со вспомогательными помещениями общественного назначения и паркингом	9 эт./7 жил.	Проектируемый
2	Многоквартирный жилой дом со вспомогательными помещениями общественного назначения	9 эт./9 жил.	Проектируемый
3	Трансформаторная подстанция	1	Проектируемый

Условные обозначения

- Границы участка в соответствии с ПЗУ
- Контур выступающей подземной части
- Контур проектируемых проездов
- Контур проектируемых проездов
- Обозначение зданий и сооружений
- Обозначение жилых секций
- Вход в здание доступный для всех групп МГН
- Вход в общественные помещения доступный для всех групп МГН
- Выезд/въезд из паркинга
- Вход в технические помещения
- Проектируемая лифтовая решетка
- Проектируемая водосточная воронка на эксплуатируемой кровле
- Проектная горизонталь рельефа с сечением через 10 см (в ширине 1-го этажа)
- Проектная отметка верха покрытия (в ширине эксплуатируемой кровли)
- Проектная отметка верха покрытия (в ширине 1-го этажа)
- Существующая отметка рельефа
- Уклон поверхности в процентах
- Расстояние в метрах
- Осевая линия дороги

Заказчик: ООО СЗ "СК КАЛИНИГРАД" 18-23-ПЗУ				
Договор №072/3 от 01 августа 2023г. Многоквартирные жилые дома с помещениями общественного назначения и паркингом (жилой дом №1 и жилой дом №2) по адресу: Калининградская обл., ГО г. Калининград, ул. А. Суворова				
Изм.	Колонт.	Лист	№Лист	Дата
Н. контроль	Березовский			26.10.2023
Проверил	Березовский			26.10.2023
Разработал	Эдич			26.10.2023
Исполнил	Эдич			26.10.2023
Схема планировочной организации земельного участка			Этажи	Лист
			П	12
План организации рельефа М1:500			ИННОВАЦИОННЫЙ ИНСТИТУТ ГРАЖДАНСКОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	

Лист № 12
 18/26102-0007
 26.10.2023



Итого +3	Насыль (+)	+281	+415	+1011	+1280	+1498	+2096	+2211	+1376	+1028	+151	Итого +3	+11347
	Выемка (-)	0	0	0	-13	-11	-9	0	0	0	0	Итого -3	-33

Условные обозначения

- - Границы расчета картограммы земельных масс
- +0.01 185.67 - Опметки улиц и дворов
размер квадрата 20м x 20м
- Выемка
- Насыль
- Объем грунта в куб. м
- Линия нулевых работ

Заказчик: ООО СЗ "СК КАЛИНИГРАД" 18-23-ПЗУ					
Договор №0702/3 от 01 августа 2023г. Индивидуальные жилые дома с помещениями общественного назначения и паркингом (жилой дом №1 и жилой дом №2) по адресу: Калининградская обл., ГО г. Калининград, ул. А. Суворова					
Имя	Колпач	Лист	№Лист	Дата	Статус
И. контроль	Бережовский			26.02.2023	Исп.
Проектировщик	Бережовский			26.02.2023	Исп.
Разработчик	Земин			26.02.2023	Исп.
Исполнитель	Земин			26.02.2023	Исп.
Схема планировочной организации земельного участка				П 13	
План земельных масс М:500				ИННОВАЦИОННЫЙ ИНСТИТУТ ГРАЖДАНСКОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	

Гл. инженер	Гл. специалист	Архитектор
Взв. инж. №	№ документа	Дата
18/26/002-0007	26.02.2023	



Ведомость оборудования детских площадок в урбные земли

Обозначения	Наименование	Изображения	Единица изм-я	Кол-во единиц	Примечание
	Карусель Производитель: БАИ		шт	1	
	Игровая канатная конструкция Серия: Woodhouse Производитель: БАИ		шт	2	
	Игровая канатная конструкция Серия: Woodhouse Производитель: БАИ		шт	1	
	Качели Производитель: БАИ		шт	1	

Ведомость оборудования для спортивных площадок в урбные земли

Обозначения	Наименование	Изображения	Единица изм-я	Кол-во единиц	Примечание
	Воркаут-комплекс рукоход Производитель: Kenguru PRO		шт	1	
	Стойка баскетбольная (с 2-мя мяшками) Производитель: Kenguru PRO		шт	1	
	Скамья Производитель: Kenguru PRO		шт	2	
	Воркаут-комплекс из 5 турников Производитель: Kenguru PRO		шт	1	
	Воркаут-комплекс Производитель: Kenguru PRO		шт	1	

Ведомость оборудования для отдыха и общего оборудования в урбные земли

Обозначения	Наименование	Изображения	Единица изм-я	Кол-во единиц	Примечание
	Скамья "Водяной поток" Производитель: Адапарт		шт	11	
	Урна Город Производитель: Адапарт		шт	3	
	Контейнер для раздельного сбора мусора объемом 1 куб метр		шт	5	
	Велопарковка на 10 велосипедов Производитель: Адапарт		шт	3	

Ведомость наружного освещения в урбные земли

Обозначения	Наименование	Изображения	Единица изм-я	Кол-во единиц	Примечание
	Светильник уличный 60 Вт на опоре Н = не менее 4м		шт	11	Для подсветки площадок и пешеходных дорожек
	Светодиодный столбик LED Н = 2,4 м		шт	23	Для подсветки пешеходных дорожек и симметричного распределения света
	Освещение проездов Н = не менее 6 м		шт	15	Для освещения проезда

Экспликация площадок

№ п/п	Наименование	Кол.	Примеч.
D-01	Детская площадка	333	м2
D-02	Детская площадка	359	м2
O-01	Площадка для отдыха взрослого населения	104	м2
O-02	Площадка для отдыха взрослого населения	74	м2
F-01	Площадка для занятий физкультурой	279	м2
F-02	Площадка для занятий физкультурой	74	м2
X-01	Хоз. площадка для раздельного сбора мусора	27	м2

Ведомость оборудования детских площадок эксплуатируемой кровли

Обозначения	Наименование	Изображения	Единица изм-я	Кол-во единиц	Примечание
	Комплекс Серия Balli Производитель: Balli		шт	2	Масса изделия 210 кг
	Сквозной игровой элемент Серия Balli Производитель: Balli		шт	1	Масса изделия 560 кг
	Комплекс Серия Balli Производитель: Balli		шт	1	Масса изделия 487 кг
	Качели Производитель: БАИ		шт	1	Масса изделия 140 кг
	Качалка-балансир Производитель: БАИ		шт	1	Масса изделия 66,2 кг

Ведомость оборудования для спортивных площадок эксплуатируемой кровли

Обозначения	Наименование	Изображения	Единица изм-я	Кол-во единиц	Примечание
	Тренажер Серия Forte Производитель: Balli		шт	1	Масса изделия 90 кг
	Тренажер Серия Forte Производитель: Balli		шт	1	Масса изделия 71 кг
	Тренажер Серия Forte Производитель: Balli		шт	1	Масса изделия 160 кг
	Комплекс Серия Forte Производитель: Balli		шт	1	Масса изделия 776 кг

Ведомость оборудования для отдыха и общего оборудования эксплуатируемой кровли

Обозначения	Наименование	Изображения	Единица изм-я	Кол-во единиц	Примечание
	Скамья "Водяной поток" Производитель: Адапарт		шт	6	
	Скамья "Шея Радужная" Производитель: Адапарт		шт	6	
	Урна Город Производитель: Адапарт		шт	2	

Ведомость наружного освещения эксплуатируемой кровли

Обозначения	Наименование	Изображения	Единица изм-я	Кол-во единиц	Примечание
	Светильник уличный 48 Вт на опоре Н = не менее 4м		шт	5	Для подсветки площадок и пешеходных дорожек
	Светодиодный столбик LED Н = 2,4 м		шт	15	Для подсветки пешеходных дорожек и симметричного распределения света

Экспликация парковок

№ п/п	Наименование	Кол.	Примеч.
P-01	Парковка P01 в т.ч. 4 м/мест для МН	4	м/м
P-02	Парковка P02 в т.ч. 8 м/мест для МН, из них 6 м/мест расширенные	8	м/м
P-03	Парковка P03 в т.ч. 2 м/мест для МН	5	м/м
P-04	Парковка P04 в т.ч. 3 м/мест для МН	6	м/м
P-05	Парковка P05	8	м/м
P-06	Парковка P06	10	м/м
P-07	Парковка P07 в т.ч. 3 м/мест для МН	5	м/м
	Итого	46	м/м

Ведомость озеленения в урбные земли

Обозначения	Наименование	Изображения	Единица изм-я	Кол-во единиц
	Клен Красный		шт	7
	Сирень		шт	35
	Жимолость		шт	64
	Рябинник рябинолистный		шт	46
	Спирея		шт	64
	Дерен		шт	309
	Махжевельник стелющийся		шт	51
	Махжевельник горизонтальный		шт	77
	Лопатка купальникова		шт	47

Ведомость озеленения эксплуатируемой кровли

Обозначения	Наименование	Изображения	Единица изм-я	Кол-во единиц
	Рябинник рябинолистный		шт	18
	Пузыриплодник		шт	17
	Дерен		шт	52
	Махжевельник стелющийся		шт	116
	Лопатка купальникова		шт	120

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Этажность	Примечания
1	Многоквартирный жилой дом с вспомогательными помещениями общественного назначения и паркингом	9 эт / 7 жил	Проектируемый
2	Многоквартирный жилой дом с вспомогательными помещениями общественного назначения	9 эт / 9 жил	Проектируемый
3	Трансформаторная подстанция	1	Проектируемый

Экспликация баланса территории в урбные земли в границах участка

№ п/п	Наименование	Площадь, м2	Примеч.
1	Площадь участка по ППЗ	16850	100%
2	Площадь застройки, в т.ч. - МКД 1 - МКД 2 - БКП	6739	39,99%
3	Площадь застройки по цоколю, в т.ч. - МКД 1 - МКД 2 - БКП	6728	39,93%
4	Площадь твердых покрытий, в т.ч. - Асфальтовое покрытие - Тропарная плитка для проезда пожарной техники - Мощные тротуарные плитки - Резиновое покрытие	3393	20,13%
5	Площадь газонов, в т.ч. - Газон - Газон укрепленный бетонной решеткой	2837	16,84%
6	Декоративные элементы (террасы)	322	1,91%
	Итого	445	2,64%

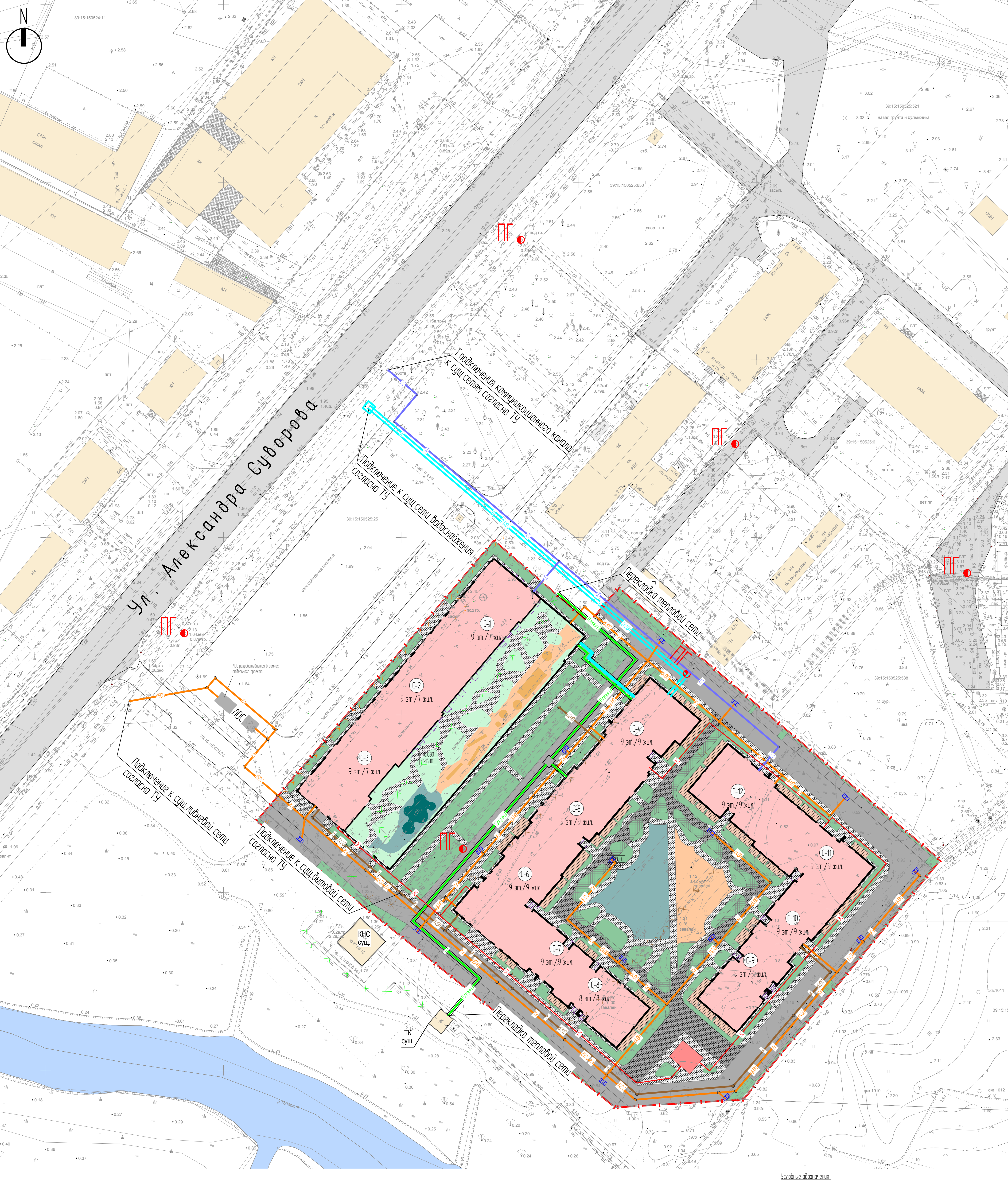
Экспликация баланса территории в урбные земли эксплуатируемой кровли

№ п/п	Наименование	Площадь, м2	Примеч.
1	Площадь эксплуатируемой кровли (включая в.ч. в.ч.)	1437	
2	Площадь твердых покрытий эксплуатируемой кровли, в т.ч. - Мощные тротуарные плитки - Резиновое покрытие	320	
3	Площадь газонов эксплуатируемой кровли, в т.ч. - Газон	432	
	Итого	685	

Условные обозначения

- Граница участка в соответствии с ППЗ
- Контур фактической подземной части
- Контур проектируемых проездов разработчиками отдельным проектом
- Обозначение зданий и сооружений
- Обозначение жилых секций
- Проектируемое парковочное место
- Парковочное место для МН
- Проектируемые здания
- Надвисящая часть здания
- Выход в жилую часть доступный для всех групп МН
- Выход в общественные помещения доступный для всех групп МН
- Выезд/Выезд из паркинга
- Выход в технические помещения
- 10 м разрыв от детских и физкультурных площадок
- 8 м разрыв от площадок отдыха
- Разрыв от плоскостных парковок
- 10 м разрыв от трансформаторной подстанции

Заказчик: ООО СЗ "СК КАЛИНИГРАД"		18-23-ПЗУ	
Договор №072/3 от 01 августа 2023г. Многоквартирные жилые дома с помещениями общественного назначения и паркингом (Жилой дом №1 и Жилой дом №2) по адресу: Калининградская обл., ГО г. Калининград, ул. А. Суворова			
Изм.	Копия	Лист	МРЭК
Н. контроль	Бережковский	Подп.	26.10.2023
Проектировщик	Бережковский	26.10.2023	
Разработчик	Земин	26.10.2023	
Исполнитель	Земин	26.10.2023	
Схема планировочной организации земельного участка		Этажи	Лист
		П	14
План благоустройства М1_500		ИННОВАЦИОННЫЙ ИНСТИТУТ ГРАЖДАНСКОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	



Ул. Александра Суворова

Подключение коммуникационного канала к сущ.сетям согласно ТУ

Подключение к сущ.сетям водоснабжения согласно ТУ

Перекладка тепловой сети

Подключение к сущ.линейной сети согласно ТУ

Подключение к сущ.вытовой сети согласно ТУ

Перекладка тепловой сети

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Этажность	Примечания
1	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и паркингом	9 эт./7 жил.	Проектируемый
2	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения	9 эт./9 жил.	Проектируемый
3	Трансформаторная подстанция	1	Проектируемый

Условные обозначения

- Границы участка в соответствии с ППЗУ
- Контур выступающей подземной части
- Контур проектируемых проездов разрабатываемого отдельного проекта
- Обозначение зданий и сооружений
- Обозначение жилых секций
- Проектируемая линейная решетка
- Пожарный гидрант
- Проектируемая вытовая канализация
- Проектируемая ливневая канализация
- Проектируемая водопроводно-тепловая сеть с противодавлением
- Проектируемые тепловые сети
- Существующие сети электроснабжения
- Проектируемые слаботочные сети

Лист № 15
Итого листов 15
Итого листов 15

Заказчик: ООО СЗ "СК КАЛИНИГРАД" 18-23-ПЗУ				
Документ №012/3 от 01 августа 2023г. Многоквартирные жилые дома с помещениями общественного назначения и паркингом (Жилой дом №11 и жилой дом №2) по адресу: Калининградская обл., ГО с. Калининград, ул. А. Суворова				
Имен. контроль	Березовский	Лист	15	Листов
Проектировщик	Березовский	Лист	15	Листов
Разработчик	Земин	Лист	15	Листов
Исполнитель	Земин	Лист	15	Листов

ИННОВАЦИОННЫЙ ИНСТИТУТ ГРАЖДАНСКОГО СТРОИТЕЛЬСТВА