



**Индивидуальный предприниматель
Шерстюк А.С.**

*СРО №0246.01-2015-390404171631-П-110
от 9 апреля 2015 года*

**Реконструкция нежилого здания по
ул. Бассейная, 3 в г. Калининграде под
многоквартирный дом**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

37/23-ПЗУ

Том 2

Индивидуальный предприниматель

Главный инженер проекта



А. С. Шерстюк

В. В. Дубинин

Разрешение		Обозначение	37/23-ПЗУ		
№ 01-24		Наименование объекта строительства	Реконструкция нежилого здания по ул. Бассейная, 3 в г. Калининграде под многоквартирный дом		
Изм.	Лист	Содержание изменения		Код	Примечание
1	ПЗУ. ТЧ -13	Откорректирован показатель «Площадь озеленения» в таблице 2 «Технико-экономические показатели в границах участка»		4	
	ПЗУ. ТЧ -17	Откорректирован показатель «Зеленые насаждения» в таблице 3 «Таблица нормируемого благоустройства для многоквартирного жилого дома»		4	
	ПЗУ. ГЧ - 3-7	Добавлены контуры балконов надземных этажей		4	

Согласовано:
Н.контр.

Изм. внес	Ушакова		03.24	ИП Шерстюк А.С.	Лист	Листов
Составил	Дубинин		03.24		1	
ГИП	Дубинин		03.24			

**Состав проектной документации**

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	37/23-ПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка	
2	37/23-ПЗУ	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка	
3	37/23-АР	Раздел 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения	
4	37/23-КР	Раздел 4. Конструктивные решения	
<i>Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения</i>			
5.1	37/23-ИОС1	Подраздел 1. Система электроснабжения	
5.2	37/23-ИОС2	Подраздел 2. Система водоснабжения	
5.3	37/23-ИОС3	Подраздел 3. Система водоотведения	
5.4	37/23-ИОС4	Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети	
5.5	37/23-ИОС5	Подраздел 5. Сети связи	
5.6	37/23-ИОС6	Подраздел 6. Система газоснабжения (ООО «БИК»)	
7	37/23-ПОС	Раздел 7. Проект организации строительства	
8	37/23-ООС	Раздел 8. Мероприятия по охране окружающей среды	
9	37/23-ПБ	Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности (ООО «Пожарный эксперт»)	
10	37/23-ТБЭ	Раздел 10. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства	
11	37/23-ОДИ	Раздел 11. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов к объекту капитального строительства	



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Раздел разработан в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 16.02.08 г. №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», а также заданием на проектирование.

Основания для выполнения проектных материалов настоящего раздела

- Задание на проектирование;
- Градостроительный план земельного участка № РФ 39-2-01-0-00-2023-1777-0/П от 07.07.2023г.
- Технический отчет о комплексных инженерно-геодезических изысканиях (выполненный МП «Городской центр геодезии»);
- Положения СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Положения СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Правила создания, охраны и содержания зеленых насаждений в городах Российской Федерации от 15 декабря 1999г.;
- Положения ГОСТ 21.508-2020 «Правила выполнения рабочей документации генеральных планов предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов».



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

Проектной документацией предусматривается строительство многоквартирного жилого дома, расположенного в городе Калининграде по ул.Бассейная,д.3 на земельном участке с кадастровым номером 39:15:110906:21, площадью 2228,0 кв.м.

В соответствии с градостроительным планом земельного участка РФ 39-2-01-0-00-2023-1777-0/П от 07.07.2023г.(далее – ГПЗУ) земельный участок с кадастровым номером 39:15:110906:21 расположен в границах территориальной зоны «Ж-3 – Зона застройки малоэтажными жилыми домами исторических районов».

Согласно правилам землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», зона «Ж-3» установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации преимущественно малоэтажных (не выше 4 надземных этажей) многоквартирных домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

Земельный участок граничит:

- с севера – свободная от застройки территория;
- с востока – детский сад №77;
- с запада - свободная от застройки территория;
- с юга – свободная от застройки территория.

Современное состояние участка – на участке расположено нежилое здание (КН 39:15:110906:58, площадь 592,4 м2) с подходящими к нему дорожками и подъездом. В рамках подготовки строительной площадки предусмотрен демонтаж существующих покрытий.

В соответствии с подеревной съемкой и перечетной ведомостью зеленых насаждений в границах участка застройки произрастают деревья общим количеством 6 шт., в т.ч.: клён остролистный – 3шт., яблоня домашняя – 1 шт., клен ложноплатановый (явор) – 2 шт, общая эк.ценность вырубаемых деревьев составляет 60 эк.баллов.

Вырубка (снос) и компенсационное озеленение осуществляется Застройщиком в соответствии с требованиями Закона Калининградской области «Об охране зеленых насаждений» от 21.12.2006 № 100 и иного действующего законодательства.



Настоящим проектом предусматривается (в качестве компенсационного озеленения) в границах проектируемого земельного участка посадка деревьев в количестве 3 шт., в т.ч.: Граб обыкновенный Фастигиата – 3 шт. (1 гр, 11 эк.б.). Посадка зеленых насаждений в качестве компенсационного озеленения общим количеством 3 шт., в т.ч. Клен Остролистный – 3 шт. (1 гр, 11 эк.б.). производится в месте, определяемом проектом компенсационного озеленения, утвержденным органом местного самоуправления на расстоянии не более 500 метров от места произрастания поврежденных или уничтоженных зеленых насаждений в границах земельного участка КН 39:15:110906:21. Возраст высаживаемых деревьев не менее 12 лет. Таким образом, общая экологическая ценность высаживаемых деревьев составляет 66 эк.баллов.

Также, для создания благоприятного микроклимата и обеспечения технологической гигиены на свободной от застройки и мощения территории, высаживается партерный газон, площадью 448,0 кв.м, из трав в составе: мятлик луговой и райграс пастбищный — по 50% каждый.

**а_1) сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий
в пределах границ земельного участка**

Согласно ПЗУ, участок проектирования располагается в зоне с особыми условиями использования территорий:

№ п/п	Наименование ограничения (обременения)	Расположение	Площадь (кв.м.)	Реквизиты акта, установившего соответствующие ограничения (обременения)	Обоснование
1	Прибрежная защитная полоса ручья Воздушный (39:00-6.411) (согласно сведениям ЕГРН)	частично	58	Режимы использования: в соответствии с Федеральным законом №74 от 03.06.2006г. «Водный кодекс Российской Федерации»	Согласно статьи 65 п.17 Водного кодекса Российской Федерации строительство многоквартирного жилого дома, а также сооружений для очистки сточных вод, сооружений и систем для отведения и сточных вод в централизованные системы водоотведения в прибрежной защитной полосе не запрещено.
2	Прибрежная защитная полоса	частично	58	Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калининград»	Все подъездные пути, расположенные на территории участка имеют твердое покрытие из бетонной плитки. Сброс в окружающую среду и водные объекты каких-либо сточных вод (производственные, хозяйственно-бытовые,



					поверхностно-ливневые и т. д.) отсутствует.
3	Охранная зона инженерных коммуникаций	частично	196	СП 42.13330.2016 (Актуализированная редакция «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»)	Ограничения по охранным зонам инженерных сетей решены размещением проектируемого здания в пределах мест допустимого размещения зданий и сооружений в соответствии с границами охранных зон инженерных коммуникаций, указанных в ПЗУ, а также с учетом сведений ЕГРН и уточненных границ охранных зон инженерных коммуникаций в соответствии с топографическим планом земельного участка, выполненного МП «Городской центр геодезии» городского округа «Город Калининград» шифр 03132-23-ИГДИ. В результате реконструкции выполняется демонтаж существующих инженерных сетей в границах земельного участка с кадастровым номером 39:15:110906:21.
4	Водоохранная зона ручья Воздушный (39:00-6.370) (согласно сведениям ЕГРН)	весь	2228	Режимы использования: в соответствии с Федеральным законом №74 от 03.06.2006г. «Водный кодекс Российской Федерации»	Согласно статьи 65 п.п. 15 и 16 Водного кодекса Российской Федерации строительство многоквартирного жилого дома, а также сооружений для очистки сточных вод, сооружений и систем для отведения и сточных вод в централизованные системы водоотведения в водоохранной зоне не запрещено.
5	Водоохранная зона	весь	2228	Правил землепользования и застройки городского округа "Город Калининград"	Все подъездные пути, расположенные на территории участка имеют твердое покрытие из бетонной плитки. Сброс в окружающую среду и водные объекты каких-либо сточных вод (производственные, хозяйственно-бытовые, поверхностно-ливневые и т. д.) отсутствует.
6	Третий пояс зоны санитарной	весь	2228	СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и	Строительство многоквартирного жилого дома не противоречит требованиям СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны



	охраны для водозабора пруд Нескучный (39:15-6.8883) (согласно сведениям ЕГРН)			водопроводов питьевого назначения»	источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», не влияет на состояние водных объектов и не наносит вред окружающей среде. Сброс в окружающую среду и водные объекты каких-либо сточных вод (производственные, хозяйственно-бытовые, поверхностно-ливневые и т. д.) отсутствует. Проектируемый жилой дом оборудуется отдельными сетями бытовой и дождевой канализации. Отвод бытовых стоков от жилого дома предусмотрен в проектируемую внутриплощадочную сеть бытовой канализации с последующим отведением в существующую внутриквартальную сеть бытовой канализации. Все подъездные пути, расположенные на территории участка имеют твердое покрытие из бетонной плитки. Сбор дождевых стоков с дворовой территории, с кровли дома и дренажных вод осуществляется проектируемой сетью дождевой канализации с подключением к существующей внутриквартальной сети ливневой канализации.
7	Приаэродромная территория, зона ограничения строительства по высоте аэродрома Калининград «Чкаловск» (проект)	весь	2228	Письмо МО РФ №24/689 от 01.07.2019	Проектируемый объект капитального строительства – малоэтажный многоквартирный жилой дом, располагается вне границ полос воздушных подходов аэродрома «Чкаловск». Ограничения использования земельного участка по условиям расположения проектируемого объекта капитального строительства высотой 15,0 м и элементов благоустройства на приаэродромной территории, зоне ограничения строительства по высоте аэродрома Калининград «Чкаловск» отсутствуют.



В соответствии с составом загрязнений в дождеприемных колодцах, находящихся на проезжей части, предусматривается устройство фильтр-патронов для очистки от нефтесодержащих веществ.

Таким образом, в настоящем проекте ограничения по условиям зон с особыми условиями использования территорий удовлетворяются фактом отсутствия недопустимых элементов застройки и подключением проектируемого малоэтажного жилого дома к городским инженерным сетям водоснабжения и водоотведения, располагающими системами мониторинга их технического состояния и очистными сооружениями.

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

Проектируемый объект – многоквартирный жилой дом, не относится к категорируемым объектам негативного воздействия на окружающую среду. Установление границ санитарно-защитной зоны не требуется.

в) обоснование планировочной организации земельного участка

Перед началом строительства предусматривается вырубка зеленых насаждений, демонтаж существующих объектов и перенос инженерных коммуникаций в соответствии с ТУ.

Схема планировочной организации земельного участка разработана на основании эскизного проекта, в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», действующими градостроительными и техническими регламентами, природно-климатическими условиями в увязке со сложившимся рельефом, существующими строениями на прилегающей территории и перспективной планировочной структурой улично-дорожной сети.

Настоящий проект предусматривает строительство многоквартирного четырехэтажного 2-секционного жилого дома с и техническим этажом с количеством квартир – 36 квартир, а также объектов инженерной инфраструктуры и элементов благоустройства в границах участка застройки в составе:

- Проектируемый жилой дом (по ГП);
- Спортивная площадка;
- Детская площадка;
- Помещение для сбора ТБО;
- Площадка для отдыха взрослых;
- Автостоянка на 11 машин;



- Площадка для сушки белья.

Подъезд к земельному участку предусматривается по существующему проезду со стороны ул. Бассейная.

План благоустройства предусматривает рациональное использование территории с четким разграничением движения автотранспорта и пешеходов.

Въезд-выезд осуществляется с территории общего пользования – ул. Бассейная.

Для сопряжения существующего рельефа и планируемой территории земельного участка с южной, западной и северной стороны предусмотрены подпорные стенки.

В местах примыкания основных пешеходных путей, для удобства передвижения маломобильных групп населения, предусмотрено устройство понижения бортового камня до 0,005м.

Машиноместа для автомобилей инвалидов на кресле-коляске имеют габариты 6,0х3,6м. Данные машиноместа включают в себя непосредственно место для размещения автомобиля и зону безопасности.

Выходы из подъездов предусмотрены с северной части проектируемого здания.

Покрытие проезжей части, тротуаров, площадок для отдыха взрослых – плиточное, покрытие детских площадок и площадок для занятий физкультурой – бесшовное синтетическое ударопоглощающее покрытие для игровых площадок.

Проектом предусматривается размещение детской игровой площадки, площадки для занятия физкультурой, площадки для отдыха взрослых, площадки для сушки белья на придомовой территории. Детская игровая площадка, площадка для отдыха и занятий физкультурой, оборудованы малыми архитектурными формами фирмы «КСИЛ». Все оборудование, предусмотренное проектом, может быть заменено на аналогичное при наличии гигиенических сертификатов и сертификатов качества.

Размещение здания на проектируемой территории отвечает требованиям освещенности и инсоляции помещений, земельного участка и существующих жилых зданий, расположенных на смежных земельных участках

Инсоляция дворовых площадок соответствует нормативным требованиям, установленным п. 165, п. 166, п. 1 табл. 5.60 СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания». Продолжительность инсоляции территорий детских игровых площадок, спортивных площадок,



расположенных на придомовой территории проектируемого жилого дома, составляет не менее 2,5 часов.

В тёмное время суток предусмотрено искусственное освещение придомовых площадок и парковок.

Нормируемые расстояния до объектов капитального строительства и элементов благоустройства соответствуют требованиям, установленным СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СНиП 21-01-97* «Пожарная безопасность зданий и сооружений», СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий» (см. лист- 3 ПЗУ).

Все зелёные насаждения, предусмотренные проектом, могут быть заменены на аналогичные по своим декоративным свойствам, при необходимости с изменением плотности посадки. Проектом допускается, при устройстве защитных прикорневых барьеров с двух сторон, высадка деревьев на расстоянии от инженерных сетей и бордюров улиц и дорог, не менее: 0,5м – для деревьев с высотой кроны менее 5 м; 1м – для деревьев с высотой кроны от 5 до 20 м. Для деревьев с высотой кроны менее 5 м допускается устройство прикорневых барьеров с четырех сторон от ствола, без ограничения роста их корней вглубь. Защитные прикорневые барьеры должны конструктивно обеспечивать перенаправление роста корней в безопасном для инженерных сетей направлении, выполняться из материала, безопасного для корней, не содержащего токсичных веществ, исключающего загрязнение почвы (СП 42.13330.2016 п. 9.6 таблица 9.1 Примечание 4, 5, 6).

Газоны следует устраивать на полностью подготовленном и спланированном растительном грунте, верхний слой которого перед посевом газонных смесей должен быть проборонован на 8÷10 см глубины.

Проектом предусматривается размещение евроконтейнера объёмом 660 литров, (габаритные размеры 980x1370x1218 мм) во встроенной мусорокамере.

Контейнер ТКО устанавливается эксплуатирующей организацией после ввода объекта в эксплуатацию, объёмом по расчёту, выполненному в Приложении №1.

Вывоз коммунальных отходов предусматривается 1 раз в сутки.

Расстояние от мусорокамеры до подъездов жилого дома не превышает 100 м.



Соответствие, размещаемых на земельном участке, объектов капитального строительства, установленным регламентам и предельным параметрам зоны «Ж-3»:

Таблица 1

Наименование предельных параметров; ед. изм.	Значение предельных параметров	Значение проектных параметров
Максимальная этажность (количество надземных этажей)	Все виды разрешенного использования	4
Максимальная высота зданий, строений, сооружений; м.	15	14,95
Минимальный отступ жилого здания от красной линии; м	5	более 5
Минимальный отступ здания от границ смежных земельных участков; м	3	более 3
Максимальный процент застройки; %	50	46,5
Минимальный процент озеленения земельного участка – многоэтажная жилая застройка; %	20	20,0

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

Таблица 2

Технико-экономические показатели в границах участка

Наименование	Ед. изм.	Количество	%
Площадь земельного участка	м ²	2228,0	100,0
Площадь застройки	м ²	1035,9	46,5
Площадь покрытий пешеходных дорожек, проездов, отмостки	м ²	746,5	33,5
Площадь озеленения	м ²	445,6	20,0



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

В соответствии с техническим отчётом по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной документации, выполненным ООО «ЛенТИСИЗ-Клининград» в ноябре 2023 года гидрогеологические условия участка характеризуются наличием единого водоносного горизонта, приуроченного к линзам песков в глинистых грунтах озерно-ледниковых и моренных отложений.

Установившийся уровень грунтовых вод на период изысканий (октябрь-ноябрь 2023 г.) отмечен буровыми скважинами на глубинах 2,3-4,2 м от поверхности земли или 7,0-10,3 м в абсолютных отметках.

Максимальный уровень грунтовых вод прогнозируется на глубине 1,5-3,0 м от поверхности земли по рельефу. Водоносный горизонт безнапорный. Питание происходит за счет инфильтрации атмосферных осадков, разгрузка осуществляется в ручей Воздушный.

Разгрузка происходит в дренажную и гидрографическую сеть района.

Для защиты заглубленных частей здания, автостоянки и прилегающей территории предусматривается пристенный дренаж (двухуровневый). Подключение проектируемого дренажа предусматривается в проектируемые сети дождевой канализации.

Отвод дождевых и талых вод с кровли здания организован, предусмотрен в проектируемую сеть внутриплощадочной дождевой канализации.

Для отвода дождевых стоков с проездов и прилегающей к зданию территории предусматривается установка дождеприёмных колодцев на сети дождевой канализации с отстойной частью и транспортирование по закрытой сети в городскую сеть дождевой канализации в существующий смотровой колодец согласно ТУ. Внутриплощадочная сеть дождевой канализации запроектирована самотечной. В дождеприёмных колодцах предусмотрена установка фильтропатронов для очистки от нефтесодержащих веществ.



е) описание организации рельефа вертикальной планировкой

Существующий рельеф участка спокойный с уклоном к северу. Абсолютные отметки поверхности земли изменяются от 10,22м до 14,24м в Балтийской системе высот.

Территория участка спланирована таким образом, что общий уклон направлен от проектируемого жилого дома с необходимым уклоном для нормального отвода дождевых вод, а также, предотвращения подтопления территории участка. Ввиду большого перепада высот, по периметру участка по западной и северной границам предусмотрено строительство подпорной стенки.

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

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

Проектом предусмотрена реконструкция существующего нежилого здания в условиях сложившейся застройки и существенных перепадов по отметкам рельефа местности. Согласно п. 5.1.7 СП 59.13330.2020 в стесненных условиях продольный уклон пешеходных путей допускается увеличивать до 80‰ (1:12,5) при их суммарной протяженности не более 50 м на каждые 300 м длины. На участке тротуара длиной 13,9 м запроектирован уклон 72‰, что соответствует требованиям СП 59.13330.2020.

Абсолютная отметка нуля проектируемого здания - 14,55 м

ж) описание решений по благоустройству территории

Схемой планировочной организации земельного участка предусматривается благоустройство и озеленение территории в отведенных границах в следующем составе:

- Устройство дорожек на территории застройки из плиточного покрытия;
- Покрытие проезда на территории застройки из бетонной плитки;
- Оформление краёв проездов бетонным бортовым камнем, тротуаров – поребриком;
- Устройство пониженного бортового камня в местах примыкания основных пешеходных путей, для удобства передвижения маломобильных групп населения;



- Устройство на детских и спортивных площадках бесшовного синтетического ударопоглощающего покрытия для игровых площадок;
- Оборудование спортивной площадки необходимым инвентарем;
- Оборудование детской площадки необходимым инвентарем;
- Оборудование площадки для отдыха взрослых;
- Устройство подпорных стен из габионных конструкций;
- Наружное освещение территории проектируемого объекта;

Газоны следует устраивать на полностью подготовленном и спланированном растительном грунте, верхний слой которого перед посевом газонных смесей должен быть проборонован на 8÷10 см глубины. Для озеленения использовать грунт, подлежащий снятию с застраиваемой территории. Улучшение механического состава растительного грунта должно осуществляться введением добавок (песок, торф, известь и т.д.) при расстилке грунта путем двух-, трехкратного перемешивания грунта и добавок. Плодородие растительного грунта следует улучшить введением минеральных удобрений в верхний слой при его расстилке. Влажность грунта, используемого при благоустройстве территории, должна быть около 15% полной его влагоемкости.

Проектом допускается, при условии устройства защитных прикорневых барьеров с двух сторон, высадка деревьев на расстоянии от инженерных сетей и бордюров улиц и дорог, не менее: 0,5м - для деревьев с высотой кроны менее 5 м; 1м - для деревьев с высотой кроны от 5 до 20 м. Для деревьев с высотой кроны менее 5 м допускается устройство прикорневых барьеров с четырех сторон от ствола, без ограничения роста их корней вглубь. Защитные прикорневые барьеры должны конструктивно обеспечивать перенаправление роста корней в безопасном для инженерных сетей направлении, выполняться из материала, безопасного для корней, не содержащего токсичных веществ, исключающего загрязнение почвы (СП 42.13330.2016 п. 9.6 таблица 9.1 Примечание 4,5,6).

Расчет размеров площадок благоустройства

Расчет размеров площадок благоустройства и площади озеленения территории выполнен на общую сумму площади всех квартир проектируемого жилого дома – **2811,42** м.кв. (на каждую 1000 м.кв.), Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденных решением городского Совета депутатов Калининграда от 25 декабря 2017г. №339, статья 24

- Детская площадка – 14 м.кв. на 1000 м.кв. при площади **2811,42** м.кв. = 39,36 кв.м.

- Площадка для занятия физкультурой - 32 м.кв. на 1000 м.кв. при площади **2811,42** м.кв. = 89,97 кв.м.



- Площадка для отдыха взрослого населения - 3 м.кв. на 1000 м.кв. при площади 2811,42 м.кв. = 8,43 кв.м.;
- Площадка для хозяйственных целей - 3 м.кв. на 1000 м.кв. при площади 2811,42 м.кв. = 8,43 кв.м.;
- Зеленых насаждений - 87 м.кв. на 1000 м.кв. при площади 2811,42 м.кв. = 245,03 кв.м.;

**Таблица нормируемого благоустройства
для многоквартирного жилого дома**

Табл. 3

Элементы благоустройства	Расчетная единица	Нормируемое количество	Количество по генплану
Детские площадки	м2	39,36	40,0
Спортивные площадки	м2	89,97	90,3
Площадки для отдыха взрослого населения	м2	8,43	12,6
Хозяйственные площадки	м2	8,43	8,5
Зеленые насаждения	м2	245,03	445,6

**Расчет количества контейнеров для бытового мусора и пищевых
отходов для обслуживания проектируемого жилого дома и встроенных
нежилых помещений дома.**

Расчет количества контейнеров выполнен в соответствии с Постановлением Правительства Калининградской области от 14.05.2018 г. № 203 «Об установлении нормативов накопления твердых коммунальных отходов на территории Калининградской области» (с изменениями на 18 декабря 2018 г.)

Расчет количества контейнеров выполнен по формуле:

$$n = (Q \times N \times K3 \times K2 \times t) / (V \times K1 \times 365), \text{ где}$$

n – Количество контейнеров;

Q – Норма накопления мусора на 1 человека м.куб./год;

N – Количество проживающего населения

K3 – Коэффициент ремонтного резерва баков 1,05;

K2 – Коэффициент сменности 1,3÷1,2

t – Периодичность вывоза 1 день;

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

-Текстовая часть



V – Вместимость одного сборника 0,75 м.куб.;

K1 – коэффициент заполнения сборников 0,9

Кол-во людей - 2811,42/32,5 – 87 чел.

Расчет количества контейнеров для жильцов дома.

Расчет ведется на количество жильцов 87 чел., согласно Приложению N 1. «Нормативы накопления твердых коммунальных отходов в муниципальных образованиях Калининградской области для многоквартирных домов и индивидуальных жилых домов».

Отходы из жилищ несортированные (кроме крупногабаритных): норма накопления отходов на 2-го жителя = 2 м.куб./год

$$n = (2 \times 87 \times 1,05 \times 1,2 \times 1) / (0,75 \times 0,9 \times 365) =$$

219,24/246,375 - 0,89 конт

Отходы из жилищ крупногабаритные: норма накопления отходов на 1-го жителя = 0,18 м.куб./год

$$n = (0,18 \times 87 \times 1,05 \times 1,2 \times 1) / (0,75 \times 0,9 \times 365) =$$

19,73/246,38 – 0,08 конт

Итого количество контейнеров для жильцов проектируемого многоквартирного дома составляет - 1_ контейнер.

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

Проектируемый объект не является объектом производственного назначения.

и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения

Проектируемый объект не является объектом производственного назначения.



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

Проектируемый объект не является объектом производственного назначения.

л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов производственного назначения

Схема планировочной организации земельного участка разработана в увязке с существующей структурой улично-дорожной сети.

Подъезд к земельному участку и въезд-выезд шириной 5.5 м предусматривается по существующему проезду с ул.Бассейная, расположенной с восточной границы участка.

Проезд шириной 5,5м осуществляет подъезд к открытым парковкам, расположенным в северной части земельного участка. С северной стороны проектируемого здания предусматривается пешеходный тротуар шириной 1,5 м.

Для обеспечения возможности доступа личного состава подразделений пожарной охраны, доставки средств пожаротушения в любое помещение здания проектом предусматривается:

- подъезд пожарных автомобилей к зданию предусмотрен с одной продольной стороны.

- расстояние от внутреннего края проезда до стены здания – от 5м до 8м (п. 8.8 и п. 8.7 СП 4.13130.2013).

Подъезды обеспечивают беспрепятственное передвижение пожарных автомобилей, а также стоянку с возможностью приведения в рабочее состояние всех механизмов и выполнение действий по тушению пожара и проведению спасательных работ. (п. 8.1 СП 4.13130.2013).

Хранение автомобилей осуществляется на открытых автостоянках общим количеством на 11 машино-мест.

Расчёт потребности нормативного количества автостоянок для многоквартирного жилого дома

Табл. 4



<u>Здания и сооружения</u> (согласно ПЗЗ ГО «Город Калининград» статья 24, п.2)	Расчетная единица	Число машино- мест на расчетную единицу по СП	Число машино- мест по расчету	Число машино- мест на генплане
Многоквартирный жилой дом	100 квартир	30	$36/100 * 30 \text{ м/м}$ $= 11 \text{ м/м}$	11 м/м
Итого:			11 м/м	11 м/мест

Приложение 1

Расчет инсоляции для детской площадки на территории многоквартирного жилой дом

1. Перечень действующих нормативных документов, используемых при проверке:

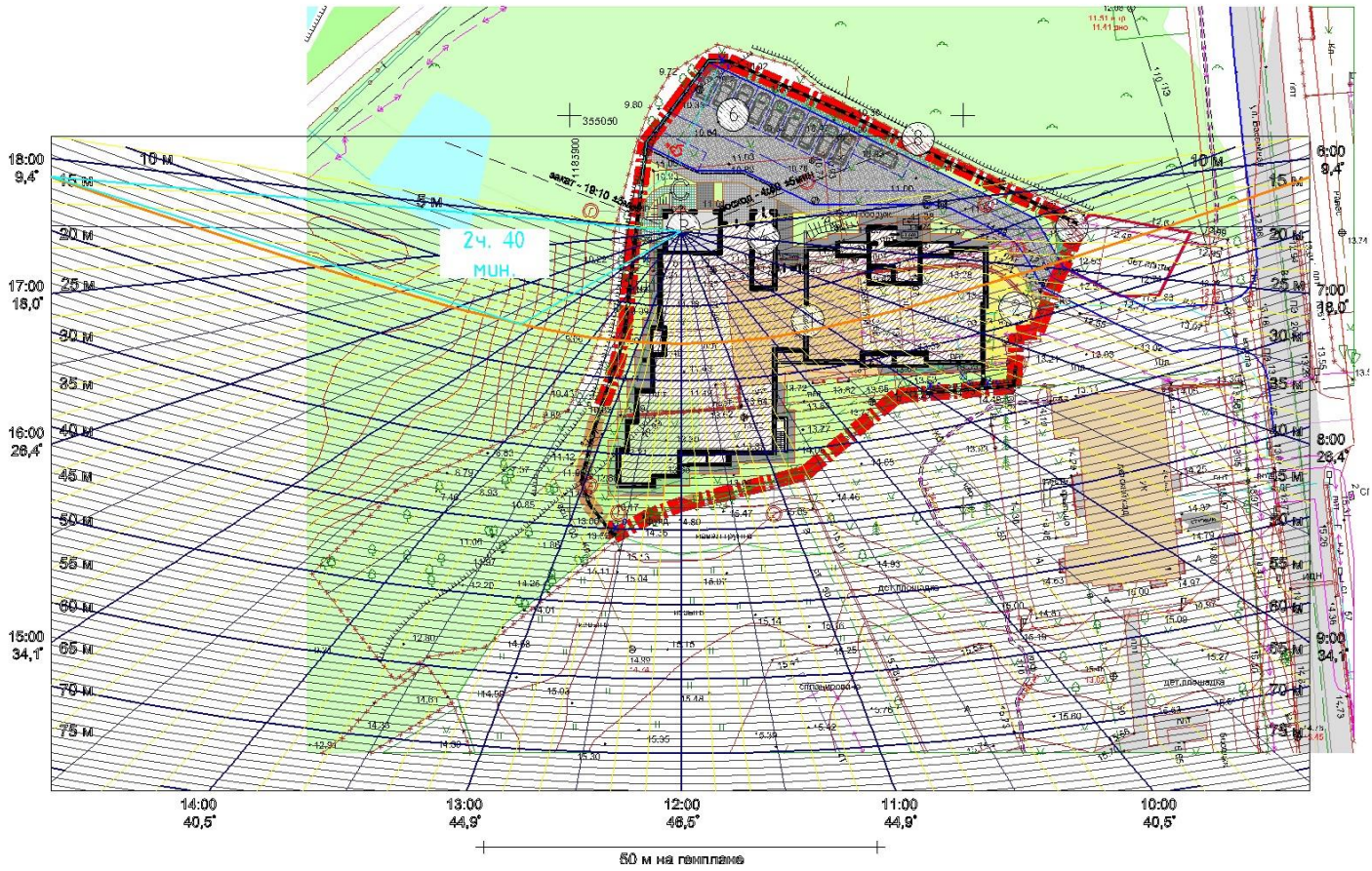
- 1.1 СП 42.13330.2016. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.
- 1.2 ГОСТ Р 57795-2017. Здания и сооружения. Методы расчета продолжительности инсоляции.

Пояснения к расчету по инсоляции.

1. Схема инсоляции детской площадки

- а) Рассматриваемая детская площадка, имеет двухстороннюю ориентацию на север и на запад. Расчетная точка определена в открытом проеме детской площадки в соответствии с таблицей 5.59 СанПиН 1.2.3685-21. Продолжительность инсоляции составляет более 2,5 часов на 50% площади, что соответствует нормам.

Схема № 1. Инсоляционный график детской площадки




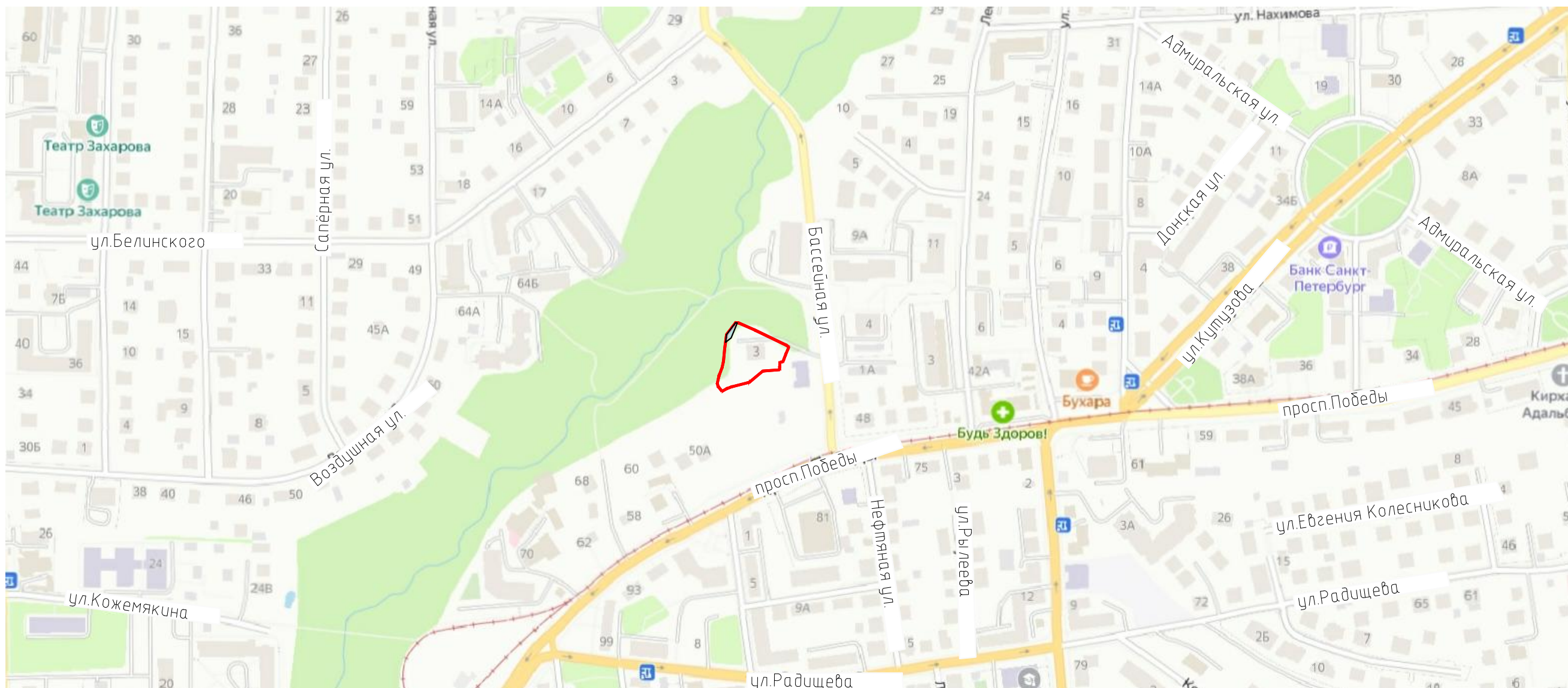
2. Вывод:

В данной градостроительной ситуации согласно размещению многоквартирного жилого дома на участке, нормируемая продолжительность инсоляции детской площадки составляет более 2,5 часов на 50% площади, что соответствует нормам.



Обозначение	Наименование	Примечание
37/23-ПЗУ-1	Ведомость документов графической части	21
37/23-ПЗУ-2	Ситуационная схема	22
37/23-ПЗУ-3	Схема планировочной организации земельного участка	23
37/23-ПЗУ-4	План организации рельефа	24
37/23-ПЗУ-5	План земляных масс	25
37/23-ПЗУ-6	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения	26
37/23-ПЗУ-7	План благоустройства	27




Согласовано

						37/23-ПЗУ		
						Реконструкция нежилого здания по ул. Бассейная, 3 в г. Калининграде под многоквартирный дом		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
Разработал	Ушакова				01.2024	Стадия	Лист	Листов
						П	1	
ГИП	Дубинин			<i>В.Д.Дубинин</i>	01.2024	 ИП Шерстюк А.С. <small>СРО №0246.01-2015-390404171631-П-110 от 9 апреля 2015 года</small>		
Н. контроль	Мединина			<i>М.М.Мединина</i>	01.2024			
Ведомость документов графической части								



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

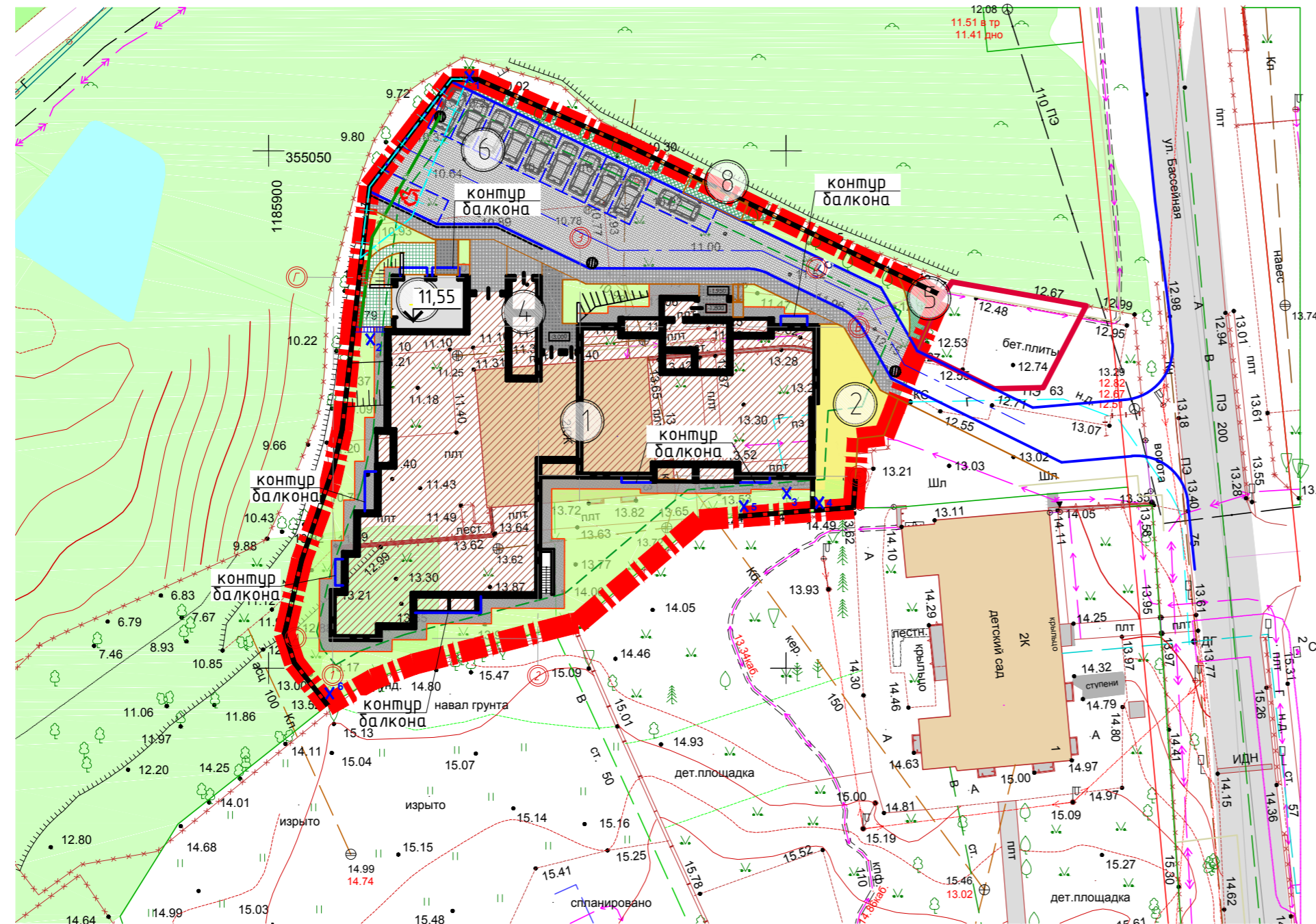
-  - граница отвода участка
-  - Прибрежная защитная полоса ручья Воздушный (39:00-6.411)(согласно сведениям ЕГРН);
- Прибрежная защитная полоса (согласно Правилам землепользования и застройки городского округа "Город Калининград")
- Весь земельный участок расположен в водоохранной зоне ручья Воздушный (39:00-6.370)(согласно сведениям ЕГРН)
- Весь земельный участок расположен в третьем поясе зоны санитарной охраны для водозабора пруд Нескучный (39:15-6.8883)(согласно сведениям ЕГРН)
- Весь земельный участок расположен в приаэродромной территории, в зоне ограничения строительства по высоте аэродрома Калининград "Чкаловск"(проект)

						37/23-ПЗУ		
						Реконструкция нежилого здания по ул. Бассейная, 3 в г. Калининграде под многоквартирный дом		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
					01.2024	П	2	
ГИП		Дубинин			01.2024	Ситуационная схема М 1:4000		
Н. контроль		Мединина			01.2024			
						 ИП Шерстюк А.С <small>СРО №0246.01-2015-390404171631-П-110 от 9 апреля 2015 года</small>		

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	Многоквартирный дом	1	-	-	-	994,5	-	-
2	Спортивная площадка		-	-	-	90,3	-	-
3	Детская площадка					40,0		
4	Помещение мусоросборников							
5	Площадка для отдыха взрослых					12,6		
6	Автостоянка на 11 машин							
7	Подпорные стенки					41,4		
8	Площадка для сушки белья					8,5		

Поз.	Наименование	Ед. изм.	Количество	%
1	Площадь земельного участка	м ²	2228,0	100,0
2	Площадь застройки	м ²	1035,9	46,5
3	Площадь покрытий пешеходных дорожек, проездов, отмостки	м ²	746,5	33,5
4	Площадь озеленения	м ²	445,6	20,0



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница отвода участка
- красные линии (согласно ГПЗУ)
- граница допустимого размещения зданий и сооружений
- подпорная стена
- проектируемое здание
- проезд из плиточного покрытия
- пешеходные дорожки из плиточного покрытия
- отмостка
- спортивная площадка
- площадка для отдыха взрослых
- бортовой камень (БР 100.30.15)
- бортовой камень (БР 100.20.8)
- устройство пониженного уровня бортового камня
- парковочное место для автотранспорта людей с инвалидностью
- вырубаемые деревья

Зоны с особыми условиями использования территорий (согласно ГПЗУ)

- Прибрежная защитная полоса ручья Воздушный (39.00-6.4.11)(согласно сведениям ЕГРН);
- Прибрежная защитная полоса (согласно Правилам землепользования и застройки городского округа "Город Калининград")
- Весь земельный участок расположен в водоохранной зоне ручья Воздушный (39.00-6.3.70)(согласно сведениям ЕГРН)
- Весь земельный участок расположен в третьем поясе зоны санитарной охраны для водозабора пруд Нескучный (39.15-6.8883)(согласно сведениям ЕГРН)
- Весь земельный участок расположен в приаэродромной территории, в зоне ограничения строительства по высоте аэродрома Калининград "Чкаловск"(проект)

					37/23-ПЗУ			
					Реконструкция нежилого здания по ул. Бассейная, 3 в г. Калининграде под многоквартирный дом			
1	-	зам	01-24	03.24	Изм. Кол.ч Лист № док Подпись Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Ушакова			01.2024				
					ИП Шерстюк А.С.			
					Схема планировочной организации земельного участка М 1:500			

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

— граница отвода строительства

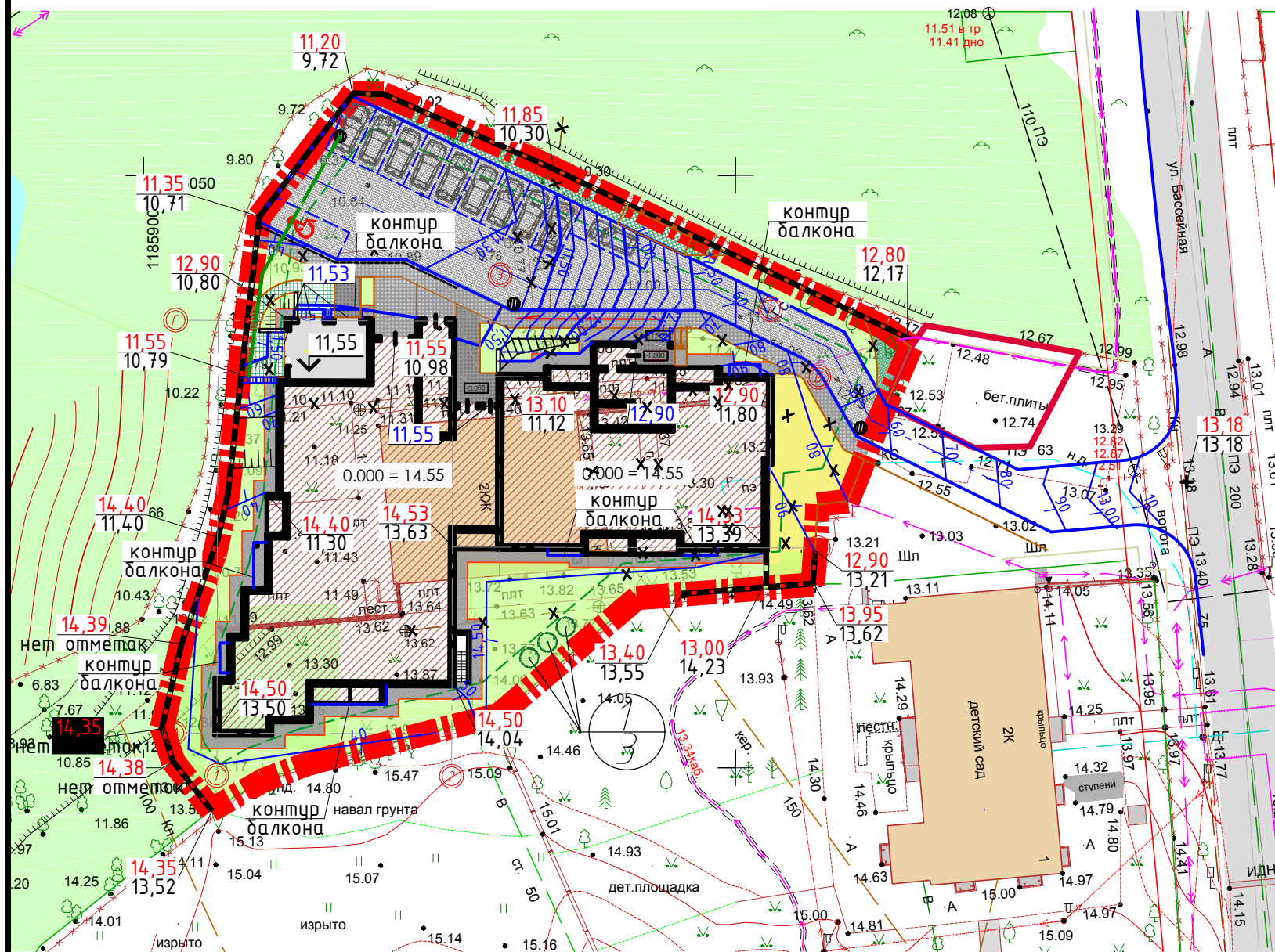
11.55 — проектная отметка покрытия детской площадки

12.60 / 11.12 — точка перелома продольного профиля проезда
 Проектная отметка / Натуральная отметка земли

90° — горизонталь проектная кратная 0.1 м

12.850 — решётка дождеприёмного колодца с отметкой

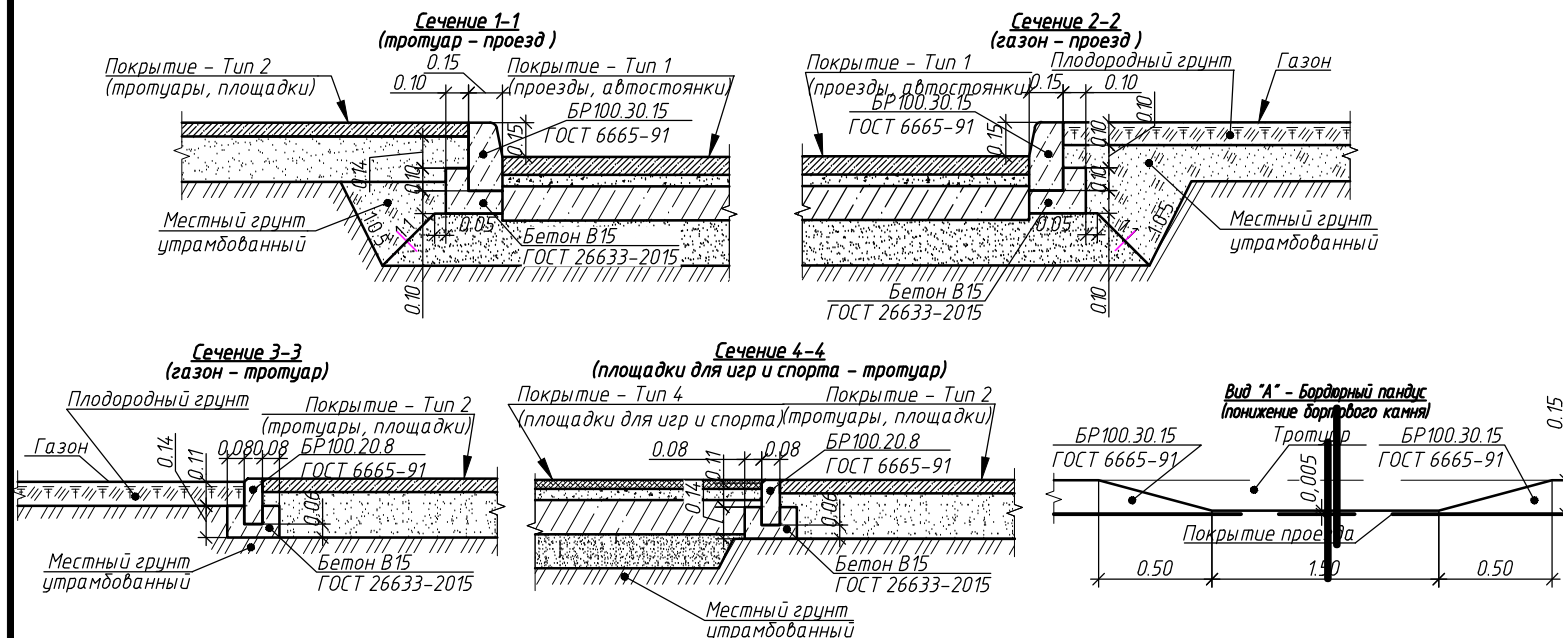
— парковочное место для автотранспорта людей с инвалидностью



Примечание:

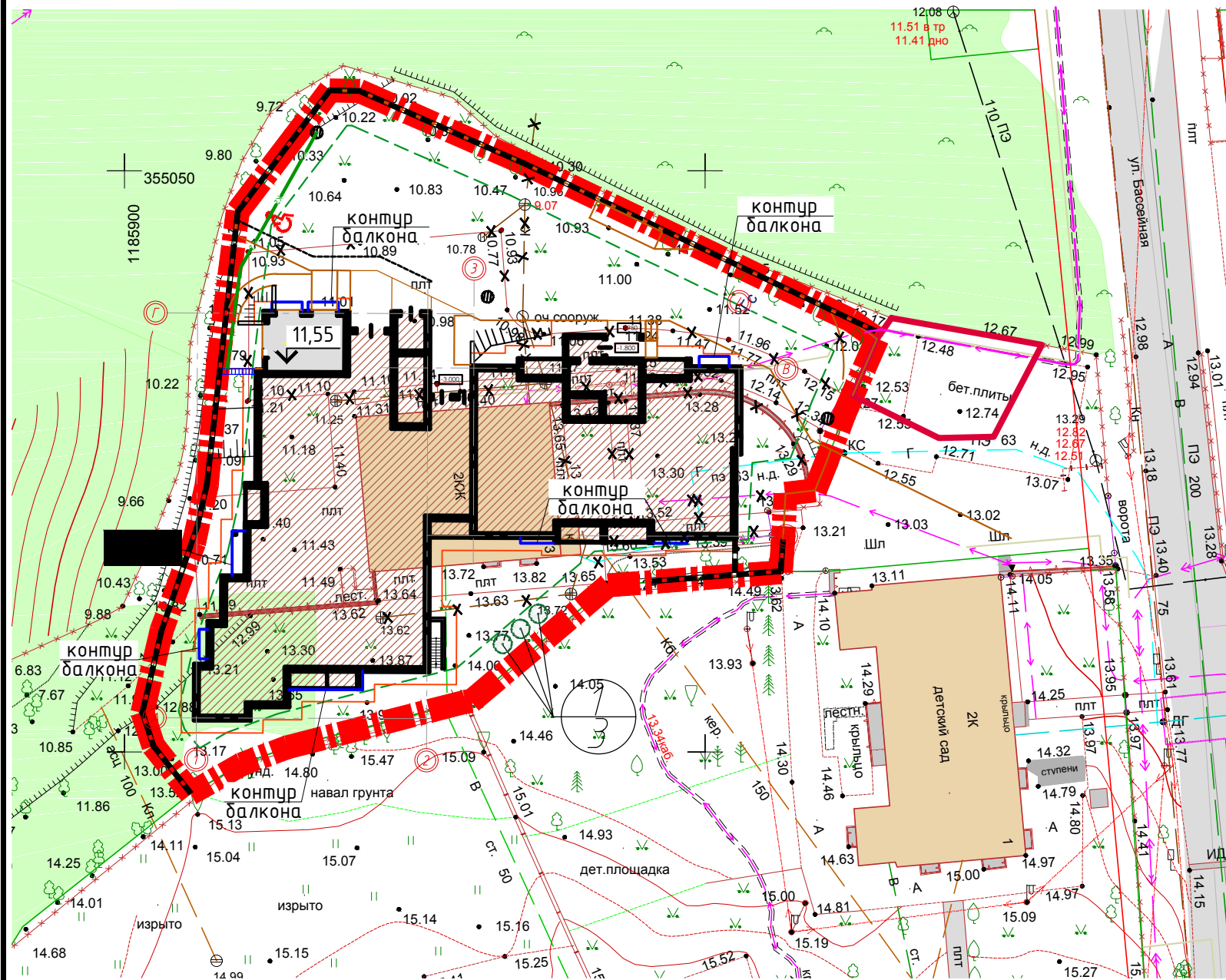
1. Вертикальную разбивку проектируемого жилого дома и благоустраиваемой территории вести от ближайшего репера. Данные репера находятся в городской архитектуре.

2. За относительную отметку 0,00 пола первого этажа проектируемого жилого дома принята абсолютная отметка земли 14,55 м.



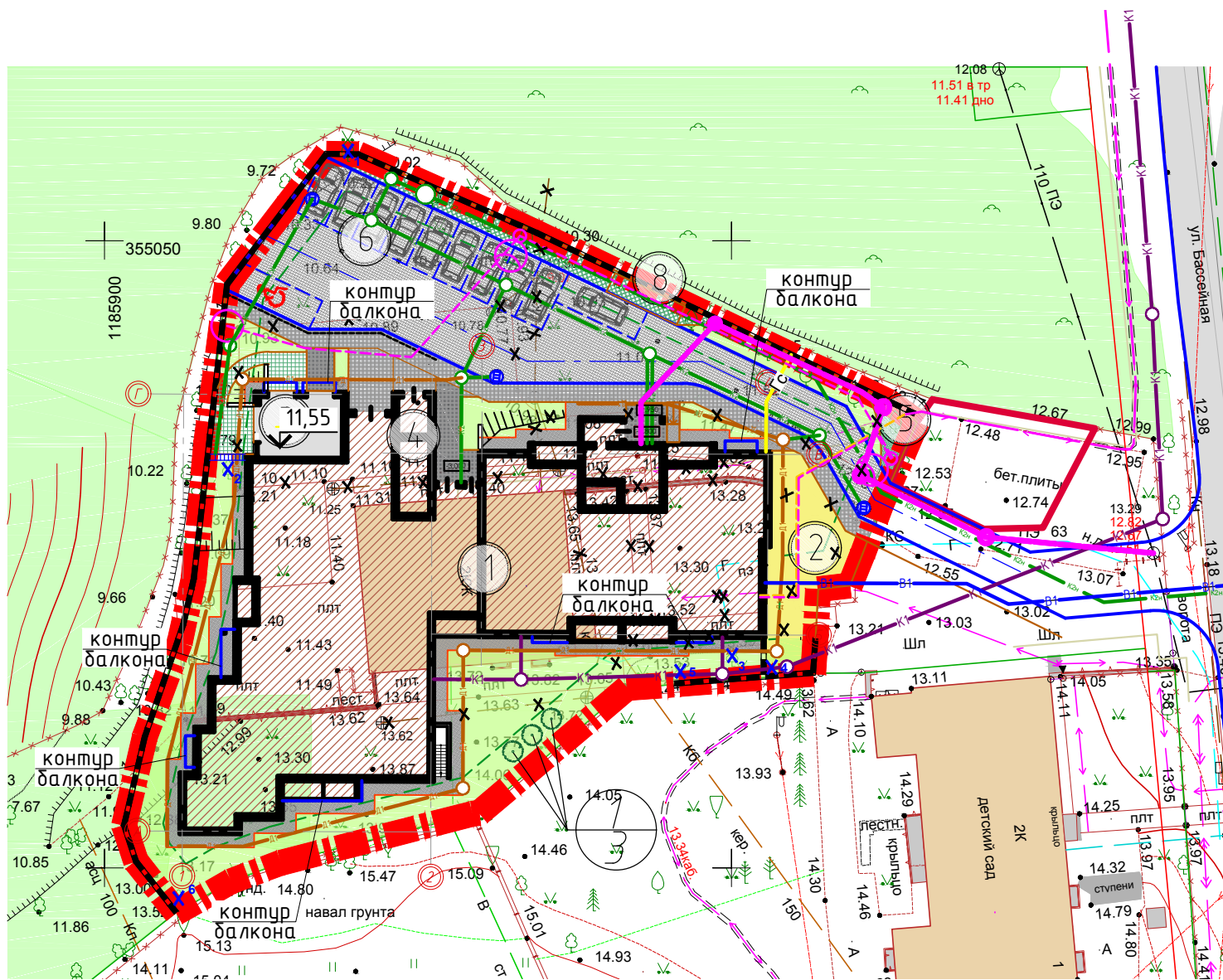
					37/23-ПЗУ		
					Реконструкция нежилого здания по ул. Бассейная, 3 в г. Калининграде под многоквартирный дом		
1	-	зам	01-24	В.Д. Дудин	03.24		
Изм.		Кол.ч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
Разработал		Ушакова				01.2024	
		Стадия	Лист	Листов			
		П	4				
ГИП		Дудин		В.Д. Дудин	01.2024	План организации рельефа М 1:500	
Н. контроль		Мединина			01.2024		
					ИП Шерстюк А.С. СРО №0246.01-2015-390404171631-П-110 от 9 апреля 2015 года		

Ведомость объемов земляных масс



Наименование грунта	Объем, м³		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	2173,0	0	
2. Замена растительного грунта минеральным	233,8	-	
3. Вытесненный грунт		3027,4	
а) подземных частей зданий		(2603,7)	
б) автомобильных покрытий и тротуаров		(356,9)	
в) плодородной почвы на участках озеленения		(66,8)	
г) водоотводных сооружений		(-)	
5. Поправка на уплотнение 10%	311,0		
6. Всего пригодного грунта	3421,3	3027,4	
7. Недостаток/Избыток пригодного грунта		393,9	
8. Плодородный грунт, всего, в т.ч.:		233,8	
а) используемый для озеленения территории	66,8		
б) избыток плодородного грунта	167,0		
9. Итого перерабатываемого грунта	3655,1	3655,1	

						37/23-ПЗУ		
						Реконструкция нежилого здания по ул. Бассейная, 3 в г. Калининграде под многоквартирный дом		
1	-	зам	01-24	В.Д.Д.	03.24			
Изм. Кол.уч. Лист № док. Подпись Дата								
Разработал Ушакова						01.2024		
						Стадия	Лист	Листов
						П	5	
ГИП Дудинин						01.2024		
Н. контроль Медина						01.2024		
План земляных масс						ИП Шерстюк А.С.		
М 1:500						СРО №0246.01-2015-390404171631-П-110 от 9 апреля 2015 года		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

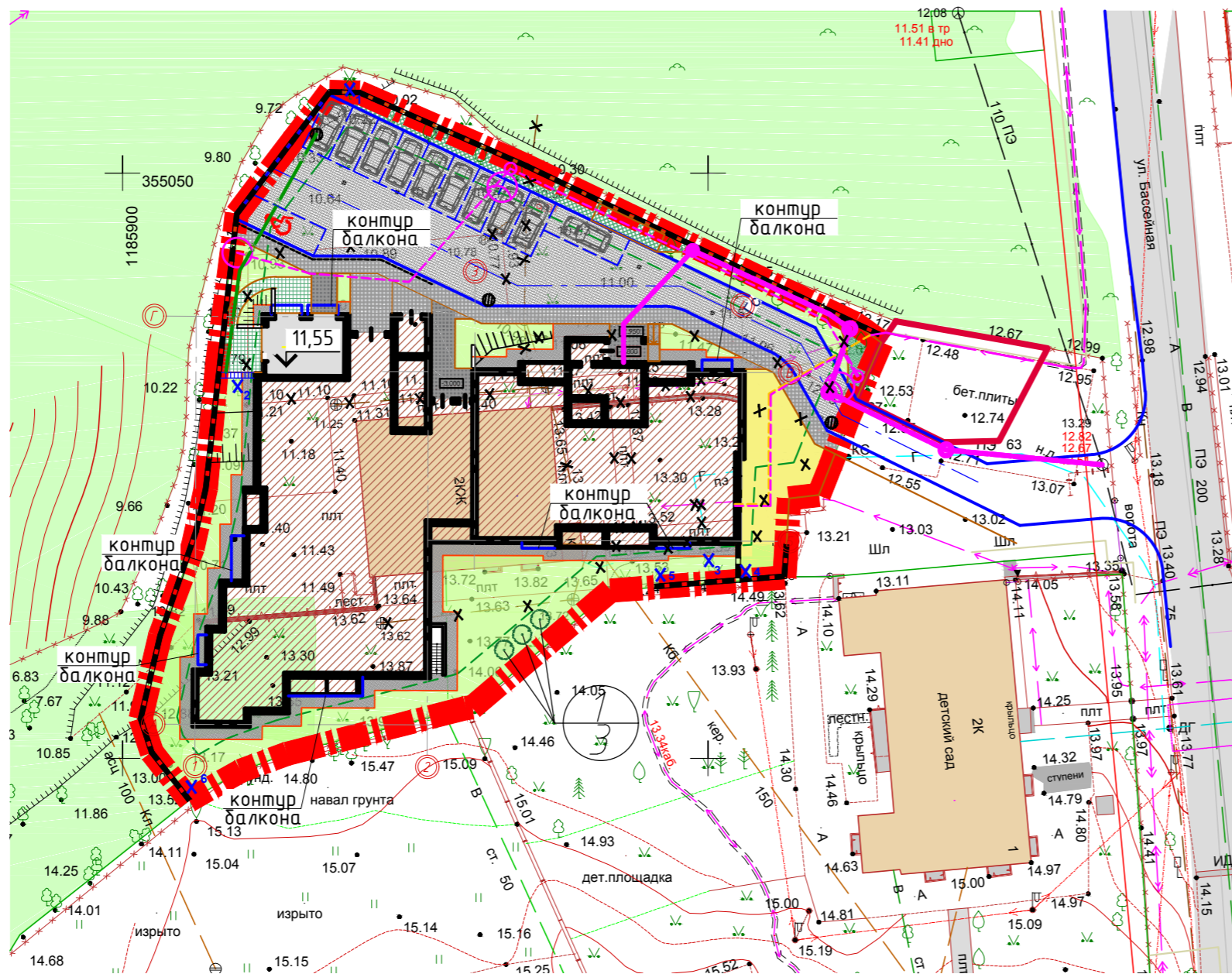
- граница отвода участка
- Д1 - дренаж
- К2н - дождевая канализация напорная
- К2 - дождевая канализация
- К1 - бытовая канализация
- В1 - водопровод
- Г1 - сеть газоснабжения
- N - сеть наружного освещения
- кабельная канализация сети связи
- опора наружного освещения
- демонтаж сети электроснабжения
- демонтаж дождевой канализации
- демонтаж газопровода

СООРУЖЕНИЯ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³	
			этажей	квартир	застройки		общая нормируемая		января	всего
					зданий	всего	здания	всего		
1	Многоквартирный дом		1	-	-	994,5	-	-	-	-
2	Спортивная площадка			-	-	90,3	-	-	-	-
3	Детская площадка					40,0				
4	Помещение мусоросборников									
5	Площадка для отдыха взрослых					12,6				
6	Автостоянка на 11 машин									
7	Подпорные стенки						41,4			
8	Площадка для сушки белья						8,5			

						37/23-ПЗУ			
						Реконструкция нежилого здания по ул. Бассейная, 3 в г. Калининграде под многоквартирный дом			
1	-	зам	01-24	В.Д. Дудин	03.24				
Изм.		Кол.ч.	Лист	№ док	Подпись	Дата			
Разработал		Ушакова				01.2024	Стадия	Лист	Листов
							П	6	
ГИП		Дудин		В.Д. Дудин		01.2024	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения М 1:500		
Н. контроль		Мединина				01.2024			
						ИП Шерстюк А.С. СРО №0246.01-2015-390404171631-П-110 от 9 апреля 2015 года			

ВЕДОМОСТЬ ТРОТУАРОВ, ДОРОЖЕК И ПЛОЩАДОК



Условные обозначения	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м ²	Примечание
	Основной проезд из плиточного покрытия	1	414,0	
	с бортовым камнем БР100.30.15 (ГОСТ 6665-91)		604,0	п.м.
	Тротуар и дорожки из плиточного покрытия	2	118,5	
	с бортовым камнем БР100.20.8 (ГОСТ 6665-91)		378,0	п.м
	Отмостка	3	123,7	
	Площадка и дорожки для отдыха из газонной решетки	4	14,6	
	Детская площадка с покрытием из наливной резины	5	90,3	

КОНСТРУКЦИИ ПОКРЫТИЙ

<p>Tun 1</p>	<p>80 Вибропрессованная бетонная плитка 50 Монтажный слой цементно-песчаной смеси 1:10 по СП 82-101-98 150 Бетонная стяжка из бетона В20 по ГОСТ 26633-2015, армированная сеткой Вр-1 в 4 с ячейкой 100x100 по ГОСТ 23279-2012 200 Песок средней по ГОСТ 8736-93 с Кф > 3м/сут Утрамбованный грунт планировки территории</p>	<p>ГОСТ 17608-2017 ГОСТ 23558-94 ГОСТ 26633-2015 ГОСТ 23279-2012 ГОСТ 8736-2014</p>
<p>Tun 2</p>	<p>60 Бетонная плитка 40 Цементно-песчаная смесь 200 Песок средней крупности Утрамбованный грунт планировки территории</p>	<p>ГОСТ 17608-2017 ГОСТ 23558-94 ГОСТ 8736-2014</p>
<p>Tun 3</p>	<p>80 Вибропрессованная бетонная плитка 60 Цементно-песчаная смесь 150 Щебёночно-песчаная смесь С-5 ГОСТ 25607-2009 150 Песок средней по ГОСТ 8736-93 с Кф > 3м/сут Утрамбованный грунт планировки территории</p>	<p>ГОСТ 17608-2017 ГОСТ 23558-94 ГОСТ 25607-2009 ГОСТ 8736-2014</p>
<p>Tun 4</p>	<p>80 Вибропрессованная бетонная плитка в форме сетки с заполнением плодородным грунтом с семенами многолетних трав 50 Монтажный слой цементно-песчаной смеси 1:10 по СП 82-101-98 150 Бетонная стяжка из бетона В20 по ГОСТ 26633-2015, армированная сеткой Вр-1 в 4 с ячейкой 100x100 по ГОСТ 23279-2012 200 Песок средней по ГОСТ 8736-93 с Кф > 3м/сут Утрамбованный грунт планировки территории</p>	<p>ГОСТ 17608-2017 ГОСТ 23558-94 ГОСТ 26633-2015 ГОСТ 23279-2012 ГОСТ 8736-2014</p>
<p>Tun 5</p>	<p>40 Бесшовное синтетическое ударопоглощающее покрытие для игровых площадок* 100 Бетон В20, армированный сеткой Вр-1 д-4 с ячейкой 100x100** 150 Песок средней крупности Утрамбованный грунт планировки территории</p>	<p>ГОСТ Р.ЕН 1177-2013 ГОСТ 26633-2015 ГОСТ 23279-2012 ГОСТ 8736-2014</p>

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница отвода участка
- красные линии (согласно ГПЗУ)
- граница допустимого размещения зданий и сооружений
- подпорная стена
- проектируемое здание
- проезд из плиточного покрытия
- пешеходные дорожки из плиточного покрытия
- отмостка
- спортивная площадка
- площадка для отдыха взрослых
- бортовой камень (БР 100.30.15)
- бортовой камень (БР 100.20.8)
- устройство пониженного уровня бортового камня
- парковочное место для автотранспорта людей с инвалидностью
- вырубаемые деревья
- опора наружного освещения

ВЕДОМОСТЬ ЭЛЕМЕНТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ

Номер по плану	Наименование породы и вида насаждения	Кол-во, шт	Высота, саженца	Примечания
	Газон	445,6 м ²		
	Граб Обыкновенный Фасцигиата	3	2,0 м (после стрижки)	диаметр ствола на высоте 1,3 м не менее 3,0 см. Возраст не менее 12 лет

37/23-ПЗУ					
Реконструкция нежилого здания по ул. Бассейная, 3 в г. Калининграде под многоквартирный дом					
1	-	зам	01-24	03.24	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
					01.2024
Разработал		Ушакова			
ГИП		Дудинин		01.2024	
Н. контроль		Мединина		01.2024	
План благоустройства М 1:500					
				ИП Шерстюк А.С. СРО №0246.01-2015-300404171631-П-110 01 9 апреля 2015 года	