

СРО-П-137-18022010 №153

Заказчик - ООО «Миля»

**"Многоквартирный жилой дом с отдельно  
стоящей многоуровневой автостоянкой в районе  
ул. Можайская в г. Владивостоке"**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**Раздел 2**

**Схема планировочной организации земельного участка**

**29-03-19- ПЗУ**

**Том 2**

**2019**

СРО-П-137-18022010 №153

Заказчик - ООО «Миля»

**"Многоквартирный жилой дом с отдельно  
стоящей многоуровневой автостоянкой в районе  
ул. Можайская в г. Владивостоке"**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**Раздел 2**

**Схема планировочной организации земельного участка**

**29-03-19- ПЗУ**

**Том 2**

**Генеральный директор**



**Д.В. Зайцев**

**Главный инженер проекта**

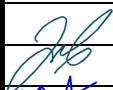



**А.В. Алаторцев**

**2019**

Обозначение	Наименование	Примечание
29-03-19-ПЗУ-С	Содержание тома	2-3
29-03-19-СП	Состав проектной документации	4-5
	Текстовая часть	
29-03-19-ПЗУ-ПЗ	Пояснительная записка	6-15
	2.1 Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта	
	2.2 Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка	
	2.3 Обоснование 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 него не устанавливается градостроительный регламент)	
	2.4 Техничко-экономические показатели земельного участка	
	2.5 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	
	2.6 Описание организации рельефа вертикальной планировкой	
	2.7 Описание решений по благоустройству территории	

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

						29-03-19- ПЗУ -С			
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Сабурова						П	1	2
Н. контр.	Зайцев						ООО «АДС Групп»		
ГИП	Алаторцев								

Обозначение	Наименование	Примечание
	2.8 Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	
29-03-19-ПЗУ	Графическая часть	
Лист 1	Ситуационный план. Схема	16
Лист 2	Схема генерального плана. М 1:500	17
Лист 3	Схема организации рельефа. М 1:500	18
Лист 4	План земляных масс. М 1:500	19
Лист 5	Сводный план инженерных сетей. М 1:500	20
Лист 6	Схема движения транспортных средств на строительной площадке. М 1:500	21

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв №

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

29-03-19- ПЗУ -С

Лист

2

## СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ


Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	29-03-19- ПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка	
2	29-03-19- ПЗУ	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка	
3	29-03-19- АР	Раздел 3. Архитектурные решения	
4	29-03-19- КР	Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения. Часть 1. Многоквартирный жилой дом	
4.1	29-03-19-КР1	Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения. Часть 2. Автостоянка	
	29-03-19- ИОС	Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений	
5.1	29-03-19- ИОС 1	Подраздел 1. Система электроснабжения	
5.2	29-03-19- ИОС 2	Подраздел 2. Система водоснабжения	
5.3	29-03-19- ИОС 3	Подраздел 3. Система водоотведения	
5.4	29-03-19- ИОС 4	Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети	
5.5	29-03-19- ИОС 5	Подраздел 5. Сети связи	
5.7	29-03-19- ИОС 7	Подраздел 7. Технологические решения	
6	29-03-19- ПОС	Раздел 6. Проект организации строительства	
8	29-03-19- ООС	Раздел 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды	
9	29-03-19- МПБ	Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	
10	29-03-19- ОДИ	Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

						29-03-19- СП		
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	2
Состав проектной документации						ООО «АДС групп»		
ГИП	Алаторцев							

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
10.1	29-03-19- ТБЭ	Раздел 10.1 Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства	
11.1	29-03-19- ЭЭ	Раздел 11.1 Перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов	
11.2	29-03-19- НПКР	Раздел 11.2 Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации, об объеме и о составе указанных работ	

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

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

29-03-19- СП

Лист

2

## 2.1 Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта

Проектная документация по Разделу 2 «Схема планировочной организации земельного участка», разработана на основании:

- договора на выполнение проектной документации;
- градостроительного плана № RU25304000-1710201800000975;
- технических условий и договоров инженерного обеспечения;
- Правила благоустройства территории Владивостокского городского округа от 15.08.2018, № 45-МПА;

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*,

а также нормативно-правовой документации:

- Правила застройки и землепользования Владивостокского городского округа (ПЗЗ ВГО);
- Постановление №111 от 10.02.2011 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Владивостокского городского округа»;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространение пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».


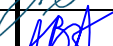
Раздел 2 разработан в объеме Постановления Правительства РФ № 87 от 16.02.2008 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» (с изм. на 17.09.2018).

Проект выполнен на топографической съемке М 1:500, система высот Балтийская 1977 года, система координат местная.

Участок проектирования объекта "Многоквартирный жилой дом с отдельно стоящей многоуровневой автостоянкой в районе ул. Можайская в г. Владивостоке", находится в Первомайском районе города Владивостока недалеко от бухты Патрокл. Согласно градостроительному плану, участок, для размещения объектов капитального строительства, расположен в территориальной зоне застройки Ж4. Участок с Кадастровым номером 25:28:030014:1989 площадью 5425 м<sup>2</sup>, имеет сложный рельеф, с перепадом высот 15м в юго-западном направлении. Ландшафт нарушен, территория частично изрыта и спланирована. Часть земельного участка, площадью 13м<sup>2</sup>, находится в охранной зоне воздушной электролинии 110кВ «ВТЭЦ2-Загородная-Улисс-Голдобин», покрываемая зоной с особыми условиями использования территории. Размещение объектов в охранной зоне не планируется.

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

29-03-19- ПЗУ -ПЗ

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разработал		Сабурова				Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
							П	1	10
Н. контр.		Зайцев				ООО «АДС Групп»			
ГИП		Алаторцев							

Проектом предусматривается размещение многоквартирного двухсекционного жилого дома, а также наземной автостоянки для размещения автотранспорта, обслуживающей жителей дома.

## **2.2 Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка**

Объекты, проектируемые в границах отвода земельного участка, такие как многоквартирный жилой дом и наземная автостоянка, не включены в санитарную классификацию СанПиН

2.2.1/2.1.1.1200-03 (с изм. на 25.04.2014) для определения санитарно-защитной зоны.

## **2.3 Обоснование 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 него не устанавливается градостроительный регламент)**

Согласно правилам застройки и землепользования, на территории Владивостокского городского округа, а так же градплану земельного участка, который расположен в территориальной зоне Ж4, к основным видам разрешенного использования земельного участка относятся: многоквартирная жилая застройка, бытовое обслуживание, магазины, коммунальное обслуживание; обслуживание автотранспорта (размещение гаражей, стоянок, в т.ч. многоярусных); земельные участки общего пользования (размещение объектов улично-дорожной сети, проездов, пешеходных тротуаров, малых архитектурных форм благоустройства); коммунальное обслуживание (размещение объектов в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами).

Проектом предполагается к размещению многоквартирный двухсекционный жилой дом, а также наземная автостоянка, относящиеся к основным видам разрешенного использования земельного участка. В цокольном этаже жилого дома запроектированы магазин и парикмахерская. Так же на территории планируется разместить КТПН и очистные сооружения сточных вод.

Основные виды и параметры разрешенного использования земельного участка, приведены в Таблице 2.3.1 в виде сравнения с проектными показателями.

**Таблица 2.3.1 Показатели видов и параметров разрешенного использования земельного участка.**

№ п/п	Наименование	Нормативные параметры	Проектный показатель

Инв. № подл.	Подл. и дата	Взам. инв №	29-03-19- ПЗУ –ПЗ						Лист
			Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	2



1	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	5425	5425
1.1	Место допустимого размещения объектов капитального строительства (зданий, строений, сооружений) по градплану, м <sup>2</sup>	5425 - 3352	2406
1.2	В охранной зоне инженерных сетей, м <sup>2</sup>	13	зона с особыми условиями использования территории проектом не затрагивается

**Основные виды и параметры разрешенного использования земельного участка**

<b>2</b>	<b>Многоэтажная жилая застройка</b>		
2.1	Описание вида использования	Высотная застройка. Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий, обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок, размещение наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных его помещениях, если их площадь не более 15% от общей площади дома.	Многоквартирный жилой дом. В цокольном этаже размещены магазин и помещения бытового обслуживания (парикмахерская). Торговая площадь магазина не превышает 200 м <sup>2</sup> . Для функционирования магазина предусмотрены помещения администрации, технические помещения, а также подсобные помещения. В магазине предполагается продажа непродовольственных товаров. Общая площадь помещений бытового обслуживания не превышает 70 м <sup>2</sup> и включает в себя зал обслуживания и подсобные помещения. $(567,22/17997) \times 100 = 3\%$
2.2	Предельное минимальное/максимальное количество этажей	9/30	25
2.3	Минимальные отступы от границ земельного участка	-3 м; - 0 м в случае размещения на смежном участке пристроенного здания;	5 м

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

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

29-03-19- ПЗУ – ПЗ

Лист

3

		- 5 м со стороны улично-дорожной сети, за исключением проездов.	
2.4	Размер земельного участка, м <sup>2</sup>	не менее 2500	5425
2.5	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта	60% (3255 м <sup>2</sup> )	37% (2024,39 м <sup>2</sup> )
2.6	Максимальный коэффициент плотности застройки жилыми домами	2,5	2,0
2.7	Минимальный процент озеленения	30% (1627,50 м <sup>2</sup> )	30,4% (1649,30 м <sup>2</sup> )
2.8	Минимальное количество мест для хранения автомобилей:	По расчету	123 м/м
	- жилого дома	1 машино-место на 100 м <sup>2</sup> жилой площади, но не менее 0,5 машино-мест на 1 квартиру	117 м/м
	- бытового обслуживания	5 машино-мест на 100 м <sup>2</sup> общей площади, но не менее 1 машино-место на 5 работающих	3 м/м
	- магазина	для магазинов с торговой площадью менее 200 м <sup>2</sup> – 3 машино-места на 1 объект	3 м/м
<b>3</b>	<b>Обслуживание автотранспорта</b>		
3.1	Описание вида использования	размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 Классификатора видов разрешенного использования земельных участков	наземная автостоянка
3.2	Предельное максимальное количество этажей	10 надземных этажей	3 этажа с эксплуатируемой кровлей
3.3	Минимальные отступы от границ земельного участка	для многоярусных объектов – 3 м	3 м
3.4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	75% (4068,8 м <sup>2</sup> )	

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

29-03-19- ПЗУ – ПЗ

Лист

4

	участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта		
4	<b>Коммунальное обслуживание</b>		
4.1	Описание вида использования	размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	КТПН; Очистные сооружения сточных вод
4.2	Предельное максимальное количество этажей	2 надземных этажа	КТПН- 1эт.; Очистные сооружения сточных вод - подземные
4.3	Минимальные отступы от границ земельного участка, м	0,5	0,5
4.4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	90% (4882,5 м <sup>2</sup> )	

Обоснование расчетов минимального количества машино-мест для стоянки автомобилей:

- для многоквартирного жилого дома необходимо обеспечить 117 м/м.

Количество квартир – 233 кв.

По расчету требуется не менее 0,5 машино-мест на 1 квартиру (в соответствии с ПЗЗ ВГО).

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

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

29-03-19- ПЗУ –ПЗ

Лист

5

$233 \times 0,5 = 116,5 = 117$  м/м;

- для помещений бытового обслуживания (парикмахерской) необходимо обеспечить 3 м/м.

Общая площадь – 60,56 м<sup>2</sup>.

По расчету требуется 5 машино-мест на 100 м<sup>2</sup> общей площади (в соответствии с ПЗЗ ВГО).

$60,56 \times 5/100 = 3$  м/м;

- для магазина необходимо обеспечить 3 м/м.

Торговая площадь – 197,49 м<sup>2</sup>.

По расчету для магазинов с торговой площадью менее 200 м<sup>2</sup> – 3 машино-места (в соответствии с ПЗЗ ВГО).

Всего, по расчету, на помещения магазина и парикмахерской требуется 6 м/м. Из них (согл. СП 59.13330.2016, п.5.2.1, для организации сферы услуг) необходимо выделить 10% машино-мест (но не менее 1 м/м) для инвалидов из них 5% специализированных расширенных машино-мест. Следовательно, необходимо предусмотреть 1м/м для инвалида. Проектом предусмотрено размещение на территории 2-х социализированных расширенных машино-мест для организации сферы услуг: 1м/м расположено на гостевой парковке для инвалида, со стороны северно-западного фасада жилого дома, для удобного доступа к парикмахерской, а также площадкам, размещаемым на нижней террасе участка; второе м/м расположено на открытой парковке, устроенной над вторым уровнем подземной части здания парковки. Парковочное место оборудовано для инвалида с доступом к магазину через вертикальный подъемник, а также к входам в жилой дом и площадке для отдыха, расположенной на верхней террасе участка.

Таким образом, общее количество машино-мест на жилой дом со встроенными помещениями торговли и бытового обслуживания, составит 123 м/м.

Вместимость проектируемой наземной автостоянки составляет 116 а/м. На территории размещена открытая автостоянка, частично расположенная на эксплуатируемой кровле, вместимостью 7 м/м. Одно из парковочных мест оборудовано для инвалида с доступом к жилому дому. Так же проектом предусмотрена гостевая парковка для инвалида, со стороны северно-западного фасада жилого дома, для удобного доступа к парикмахерской, а также площадкам, размещаемым на нижней террасе участка.

#### 2.4 Технико-экономические показатели земельного участка

Таблица 2.4.1 Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатели
1	Площадь земельного участка в границах отвода	га	0,5425
2	Площадь застройки:	м <sup>2</sup>	2024,39

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

							29-03-19- ПЗУ –ПЗ	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			6

	в т.ч. – многоквартирный жилой дом:	м <sup>2</sup>	853,02
	- наземная автостоянка:	м <sup>2</sup>	1143,37
	- КТПН:	м <sup>2</sup>	28,0
3	Количество квартир	кв.	233
4	Общая площадь квартир	м <sup>2</sup>	10665,95
5	Жилищная обеспеченность	м <sup>2</sup> /чел	36,0
6	Расчетное количество жителей	чел.	296
7	Общее количество машино-мест по проекту	а/м	124
	в т.ч. – вместимость автостоянки:	а/м	116
8	Площадь отмостки	м <sup>2</sup>	161,50
	в т.ч. – на эксплуатируемой кровле автостоянки:	м <sup>2</sup>	8,50
9	Площадь проезда из асфальтобетона	м <sup>2</sup>	983,40
	в т.ч. – на эксплуатируемой кровле автостоянки:	м <sup>2</sup>	172,0
10	Площадь покрытий тротуаров, пешеходных дорожек из брусчатки	м <sup>2</sup>	425,20
	в т.ч. – на эксплуатируемой кровле автостоянки:	м <sup>2</sup>	28,10
11	Площадь покрытий площадок	м <sup>2</sup>	622,10
	в т.ч. – на эксплуатируемой кровле автостоянки:	м <sup>2</sup>	201,30
12	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	1649,30
	в т.ч. – на эксплуатируемой кровле автостоянки:	м <sup>2</sup>	45,60
13	Процент застройки	%	37
14	Процент озеленения	%	30,4

Таблица 2.4.2 Расчет обеспеченности площадками придомового благоустройства

№ п/п	Наименование	Удельный размер, (м <sup>2</sup> /чел)	Ед. изм.	Расчетные показатели	Проектные показатели
Расчетное количество жителей*			чел.	296	296
1	Площадка для детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	м <sup>2</sup>	207,20	208,0
2	Площадка для отдыха взрослого населения	0,1	м <sup>2</sup>	29,60	30,0
3	Площадка для занятий физкультурой	1,0**	м <sup>2</sup>	296,0	296,20
4	Площадка для хозяйственных целей	0,15**	м <sup>2</sup>	44,40	44,40
5	Площадка для стоянки автомобилей	1,2	м <sup>2</sup>	355,20***	8 а/м

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

29-03-19- ПЗУ – ПЗ

Лист

7

Расчет площадок придомового благоустройства произведен согласно Постановлению №111 от 10.02.2011, п.7.13, табл.4.

\*- согл., п. 7.9, показатель жилищной обеспеченности составляет 36,0 м<sup>2</sup>/чел.;

\*\* - п. 7.14. Допускается уменьшать, но не более чем на 50 процентов, удельные размеры площадок: для хозяйственных целей - при застройке жилыми зданиями девять этажей и выше; для занятий физкультурой - при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения.

Ближайшее спортивное ядро в виде стадиона, на сегодняшний день, расположено на территории Морского технологического колледжа, по адресу ул.Новожилова,41, на расстоянии около 200м от проектируемой территории. Кроме того, согласно проекту планировки территории (Об утверждении документации по планировке территории в районе бухты Патрокл г.Владивостока, с изменениями на 16.05.2019г., Постановления от 15.09.2014г. №8494), в данном микрорайоне предусмотрены две школы со стадионами и спортивный комплекс для населения.

\*\*\*- п. 12.42. Площадь земельных участков для наземных автостоянок следует принимать из расчета 25 м<sup>2</sup> на одно машино-место. Таким образом, расчетный показатель 376,80 м<sup>2</sup> будет соответствовать 15 а/м. На придомовой территории, проектом предусмотрена открытая автостоянка на 8 м/м, два из которых выделены для инвалидов. Общее расчетное количество машино-мест проектом обеспечено за счет проектируемой наземной автостоянки.

## 2.5 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

Комплекс проектных решений по инженерной подготовке территории направлен на защиту от внешних природных и техногенных факторов разрушительного характера.

В соответствии с инженерно-геологическими изысканиями, грунтовых вод на площадке не обнаружено.

Проектом предусмотрены следующие мероприятия:

- основание покрытий, предусмотренных проектом, выполняется из щебня, выполняющего функцию пластового дренажа;

- поверхностный водосбор ливневых стоков в дождеприемные решетки;

- устройство очистных сооружений поверхностного стока.

Проектируемая ливневая канализация предусматривается самотечной. Движение стоков осуществляется за счет создания необходимых уклонов для предотвращения заиливания. Сбор поверхностных стоков осуществляется с учетом проектируемого общего уклона площадки проектирования с дальнейшим выпуском их в существующую ливневую канализацию через проектируемые очистные сооружения.

## 2.6 Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Проект вертикальной планировки выполнен с учетом особенностей существующего рельефа и прилегающей территории.

Участок застройки представлен склоном северо-западной ориентации с максимальным перепадом отметок около 15м.

По степени преобразования рельефа, на участке имеет место сплошная вертикальная планировка.

Принцип организации рельефа - террасирование участка с максимальной привязкой к существующим отметкам земли.

Вертикальная планировка выполнена в соответствии с СП 42.13330.2011 (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*).

Максимальный уклон по проезду равен 7,0%.

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

29-03-19- ПЗУ – ПЗ

Лист

8

Поперечные уклоны по проездам приняты 2%.  
 Максимальные уклоны по площадкам приняты 2 %.  
 Минимальные уклоны по площадкам приняты 0,5 %.

Проектом предусматривается размещение двух отдельно-стоящих зданий: многоквартирного двухсекционного жилого дома и наземной автостоянки для размещения автотранспорта, обслуживающей жителей дома.

За относительную отметку 0,000 первого этажа жилого дома принята абсолютная отметка земли 117,50. Входы в жилой дом ориентированы на юго-восточный фасад и организованы с помощью воздушных переходов – мостиков, на высоте около 2,5 м над землей, примыкающей к цокольной части здания. Входы в цокольную часть жилого дома, где запроектированы магазин и парикмахерская, ориентированы на торцевые и северо-западный фасады.

За относительную отметку 0,000 первого этажа наземной автостоянки, принята абсолютная отметка земли 108,20. Въезды-выезды и входы в здание запроектированы на каждый уровень отдельно. Над вторым уровнем подземной части здания устроена эксплуатируемая кровля, в районе которой планируется размещение открытой автостоянки на 7 м/м. Въезд на нее запроектирован с основного проезда с южной стороны участка. Кровля третьего уровня здания автостоянки, так же является эксплуатируемой. На ней предусмотрена спортивная площадка с последующей установкой тренажеров (в стадии РД). Пешеходная связь осуществляется по лестнице с кровли второго этажа автостоянки.

Площадки для отдыха, детские, спортивные и хозяйственные расположены в восточной части участка на разных террасах. Перепад террас выполнен в откосах заложением 1:1 с укреплением георешеткой и засыпкой ячеек растительным грунтом с посевом трав. Пешеходная связь между террасами осуществляется по лестницам.

### **2.7 Описание решений по благоустройству территории**

Решения по благоустройству территории отражены на Схеме генерального плана (см. Лист 2 графической части). Покрытия по проездам, примыкающим к границе участка – асфальтобетон. Тротуары и пешеходные дорожки, а также площадки для отдыха, предполагается выполнить в брусчатке. На детской площадке необходимо предусмотреть «мягкое» покрытие - уплотненное песчаное на грунтовом основании. Спортивные площадки предполагают резиновое покрытие. Площадки для мусоросборников запроектированы по типовому проекту ХГП 30-АС-1.06 (2). Размещение площадок обусловлено санитарно-бытовыми разрывами до окон жилого дома и площадок отдыха, а также максимальным расстоянием до удаленного входа в жилой дом -50 м (т.к. мусоропровод отсутствует).

### **2.8 Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства**

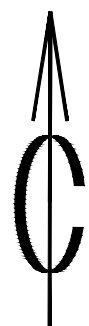
Проектируемый участок расположен вблизи пересечения улиц Можайская-Борисенко. Основными проездами на территорию будут являться съезды с этих улиц. На данный момент транспортная связь с участком организована в виде грунтовых проездов, которые планируются в общей улично-дорожной сети города. Данный проект является проектным предложением для дальнейшей разработки проездов, так как они являются основными подъездными путями к объектам, в том числе и пожарными. Проезд с южной стороны участка, является основным, шириной не менее 5,5 м; с северной – второстепенным, шириной 3,5 м. Но в месте прохождения его вдоль проектируемых зданий, ширина должна составлять не менее 5,5 м (согл. п.12.26 Постановления №111 от 10.02.2011).

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

							29-03-19- ПЗУ –ПЗ				Лист
											9
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата						







### Условные обозначения



- проектируемая территория, согласно границам отвода



- граница зоны ЛЭП с особыми условиями использования

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

						29-03-19-ПЗУ			
						Многоквартирный жилой дом с отдельной многоуровневой автостоянкой в районе ул.Можайская в г.Владивостоке			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал					08.19		П	1	
ГИП				Алаторцев	08.19				
Н.контроль				Зайцев	08.19	Ситуационный план. Схема	ООО "АДС Групп" г.Владивосток		



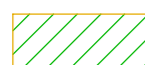








Экспликация зданий и сооружений

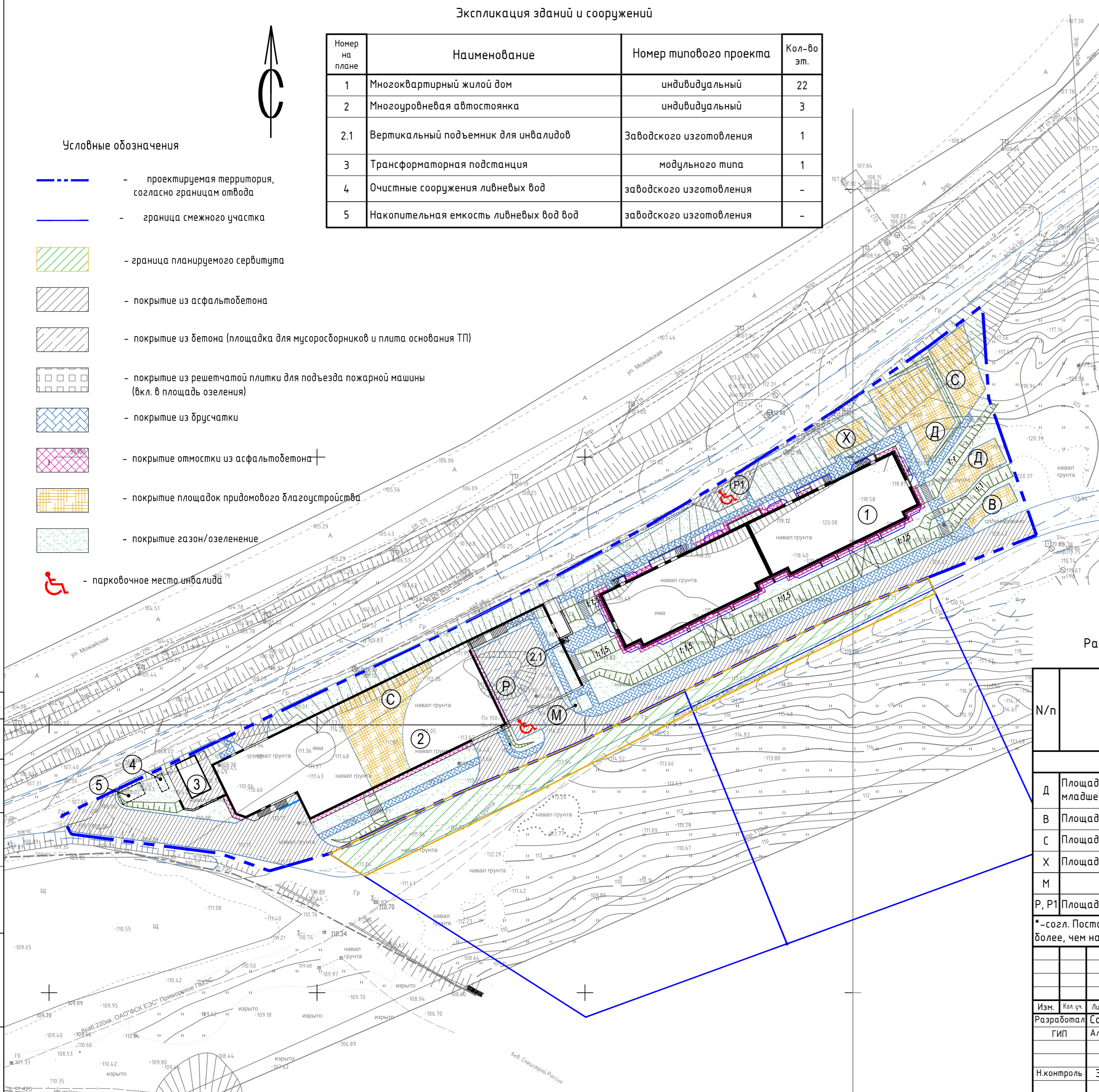
Номер на плане	Наименование	Номер типового проекта	Кол-во эт.
1	Множкквартирный жилой дом	индивидуальный	22
2	Многоуровневая автостоянка	индивидуальный	3
2.1	Вертикальный подъемник для инвалидов	Заводского изготовления	1
3	Трансформаторная подстанция	модульного типа	1
4	Очистные сооружения ливневых вод	заводского изготовления	-
5	Накопительная емкость ливневых вод вод	заводского изготовления	-

Основные технико-экономические показатели по генплану

Поз.	Наименование	Ед. изм.	Показатели
1	Площадь территории в границах отвода	га	0,5425
2	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	2024,39
	в т.ч. - жилого дома:	м <sup>2</sup>	853,02
	- автостоянки:	м <sup>2</sup>	1143,37
	- КТПН:	м <sup>2</sup>	28,00
2.1	Площадь эксплуатируемой кровли автостоянки:	м <sup>2</sup>	1085,57
3	Количество квартир	шт.	233
4	Общая площадь квартир	м <sup>2</sup>	10665,95
5	Жилищная обеспеченность	м <sup>2</sup>	36,00
6	Расчетное количество жителей	чел.	296
7	Площадь отмостки	м <sup>2</sup>	161,50
	в т.ч. - на эксплуатируемой кровле автостоянки:	м <sup>2</sup>	8,50
8	Площадь покрытия из асфальтобетона	м <sup>2</sup>	983,40
	в т.ч. - на эксплуатируемой кровле автостоянки:	м <sup>2</sup>	172,00
9	Площадь покрытия тротуаров, пешеходных дорожек	м <sup>2</sup>	425,20
	в т.ч. - на эксплуатируемой кровле автостоянки:	м <sup>2</sup>	28,10
10	Площадь покрытий площадок	м <sup>2</sup>	622,10
	в т.ч. - на эксплуатируемой кровле автостоянки:	м <sup>2</sup>	201,30
11	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	1649,30
	в т.ч. - покрытие из решетчатой плитки:	м <sup>2</sup>	45,60
12	Процент застройки	%	37
13	Процент озеленения	%	30,4

Условные обозначения

-  - проектируемая территория, согласно границам отвода
-  - граница смежного участка
-  - граница планируемого сервитута
-  - покрытие из асфальтобетона
-  - покрытие из бетона (площадка для мусоросборников и плита основания ТП)
-  - покрытие из решетчатой плитки для подъезда пожарной машины (вкл. в площадь озеленения)
-  - покрытие из брусчатки
-  - покрытие отмостки из асфальтобетона
-  - покрытие площадок придомового благоустройства
-  - покрытие газон/озеленение
-  - парковочное место инвалида



Расчет обеспеченности площадками придомового благоустройства

N/n	Наименование	Уд. размер (м <sup>2</sup> /чел)	Ед. изм.	Расчетные показатели	Проектные показатели
Расчетное количество жителей			чел	296	296
Д	Площадка для детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	м <sup>2</sup>	207,20	208,00
В	Площадка для отдыха взрослого населения	0,1	м <sup>2</sup>	29,60	30,00
С	Площадка для занятий физкультурой	2,0*	м <sup>2</sup>	296,00	296,20
Х	Площадка для хозяйственных целей	0,3*	м <sup>2</sup>	44,40	44,50
М	в т.ч. - для мусоросборников:		м <sup>2</sup>		3,43
Р, Р1	Площадка для стоянки автомобилей	1,2	м <sup>2</sup>	355,20 (14а/м)	8 а/м

\* -согл. Постановлению №111 от 10.02.2011, п. 7.14, допускается уменьшать размер площадок не более, чем на 50%


29-03-19-ПЗУ					
Множкквартирный жилой дом с отдельностоящей многоуровневой автостоянкой в районе ул.Можайская в г.Владивостоке					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Сабурова				08.19
ГИП	Алаторцев				08.19
Схема планировочной организации земельного участка			Стадия	Лист	Листов
			П	2	
Схема генерального плана. 1:500			М	ООО "АДС Групп" г.Владивосток	
Н.контроль	Зайцев				08.19

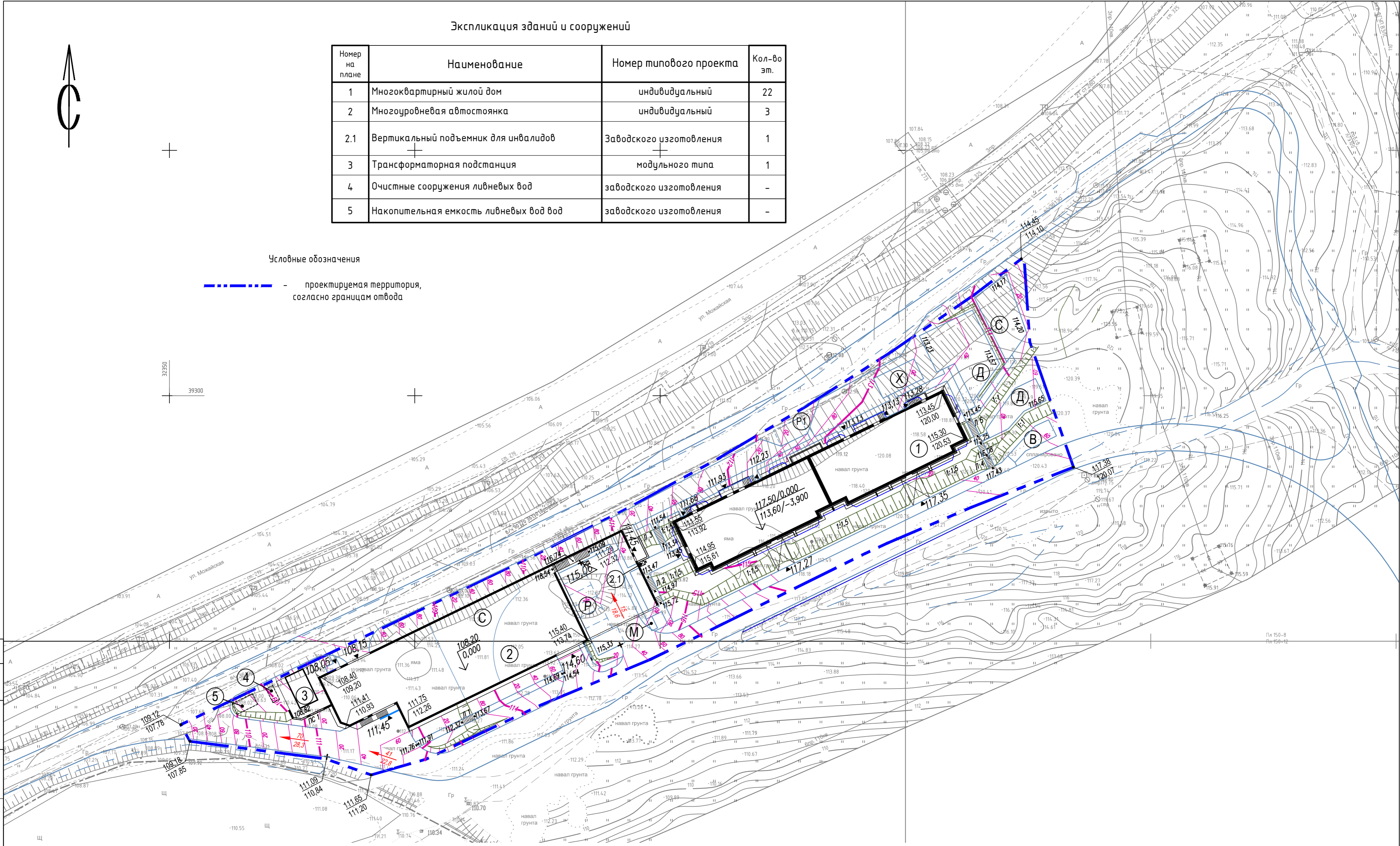
Согласовано  
 Взам инв №  
 Подпись и дата  
 Инв. № подл

Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Номер типового проекта	Кол-во эт.
1	Многоквартирный жилой дом	индивидуальный	22
2	Многоуровневая автостоянка	индивидуальный	3
2.1	Вертикальный подъемник для инвалидов	Заводского изготовления	1
3	Трансформаторная подстанция	модульного типа	1
4	Очистные сооружения ливневых вод	заводского изготовления	-
5	Накопительная емкость ливневых вод вод	заводского изготовления	-

Условные обозначения

 - проектируемая территория, согласно границам отвода



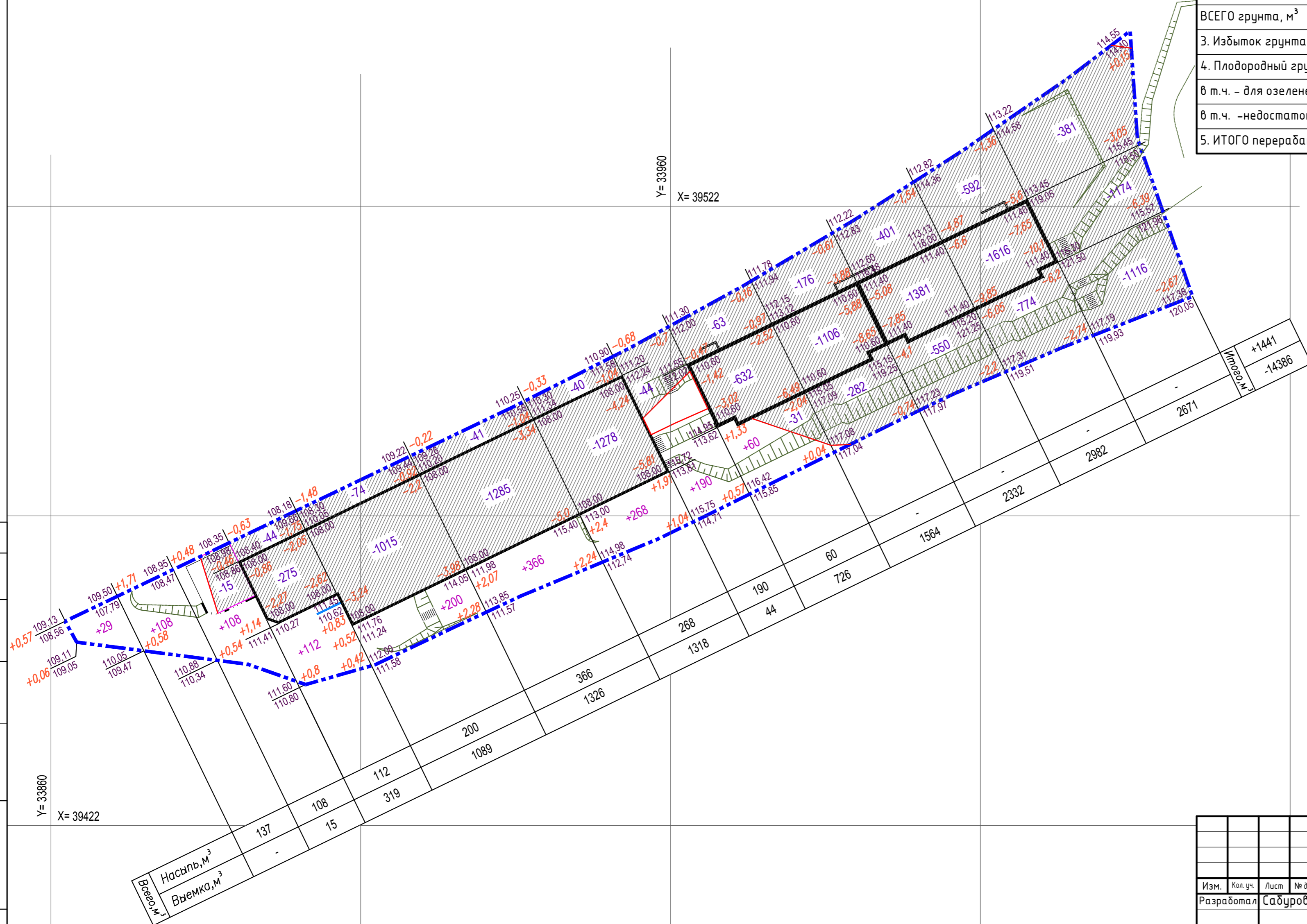
Согласовано  
Взам инв №  
Подпись и дата  
Инв. № подл

29-03-19-ПЗУ					
Многоквартирный жилой дом с отдельностоящей многоуровневой автостоянкой в районе ул.Можайская в г.Владивостоке					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал		Сабурова			08.19
Схема планировочной организации земельного участка			Стадия	Лист	Листов
			П	3	
Н.контроль			Зайцев		08.19
Схема организации рельефа. М 1:500			ООО "АДС Групп" г.Владивосток		



### Ведомость объемов земляных масс

Наименование грунта	Количество, м³		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Планировка территории, м³	1441	14386	
2. Избыточный грунт, м³		961	
в т.ч. при устройстве:		(639)	
- газонов, м³		(322)	
- подземных и водоотводных сооружений, м³		(-)	см.НБК, ТС,ЭЛ, ЛК
- подземных частей зданий и сооружений, м³		(-)	см. КЖ
<b>ВСЕГО грунта, м³</b>	<b>1441</b>	<b>15347</b>	
3. Избыток грунта, м³		13906	
4. Плодородный грунт, всего, м³		203	
в т.ч. - для озеленения территории, м³		322	
в т.ч. - недостаток плодородного грунта, м³		119	
<b>5. ИТОГО перерабатываемого грунта, м³</b>	<b>15669</b>	<b>15669</b>	



**Примечание.** Объем земляных масс посчитан до планировочных отметок земли и до низа плиты перекрытия пола зданий.

#### Условные обозначения

— — — — — - проектируемая территория, согласно границам отвода

Согласовано	
Взам инв №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

Y= 33860  
X= 39422




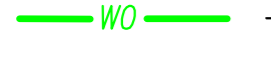
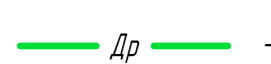
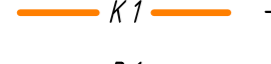


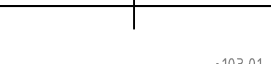


Всего м³	
Насыпь, м³	
Выемка, м³	

29-03-19-ПЗУ					
Многоквартирный жилой дом с отдельной стоящей многоуровневой автостоянкой в районе ул.Можайская в г.Владивостоке					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Садурова				08.19
Схема планировочной организации земельного участка				Стадия	Лист
				П	4
Н.контроль				Зайцев	08.19
План земляных масс. М 1:500				ООО "АДС Групп" г.Владивосток	

Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Номер типового проекта	Кол-во эт.
1	Множквартирный жилой дом	индивидуальный	22
2	Многоуровневая автостоянка	индивидуальный	3
2.1	Вертикальный подъемник для инвалидов	Заводского изготовления	1
3	Трансформаторная подстанция	модульного типа	1
4	Очистные сооружения ливневых вод	заводского изготовления	-
5	Накопительная емкость ливневых вод вод	заводского изготовления	-

Условные обозначения

-  - проектируемая территория, согласно границам отвода
-  - проектируемая сеть электроснабжения 10 кВ
-  - проектируемая сеть наружного освещения и электроснабжения
-  - проектируемая сеть электроснабжения
-  - проектируемая сеть наружного освещения
-  - проектируемая ливневая канализация
-  - проектируемый кольцевой пристенный дренаж
-  - проектируемая бытовая канализация
-  - проектируемый водопровод наружный, объединенный противопожарный и хозяйственно-питьевой
-  - проектируемая сеть теплоснабжения
-  - проектируемая кабельная канализация сетей связи

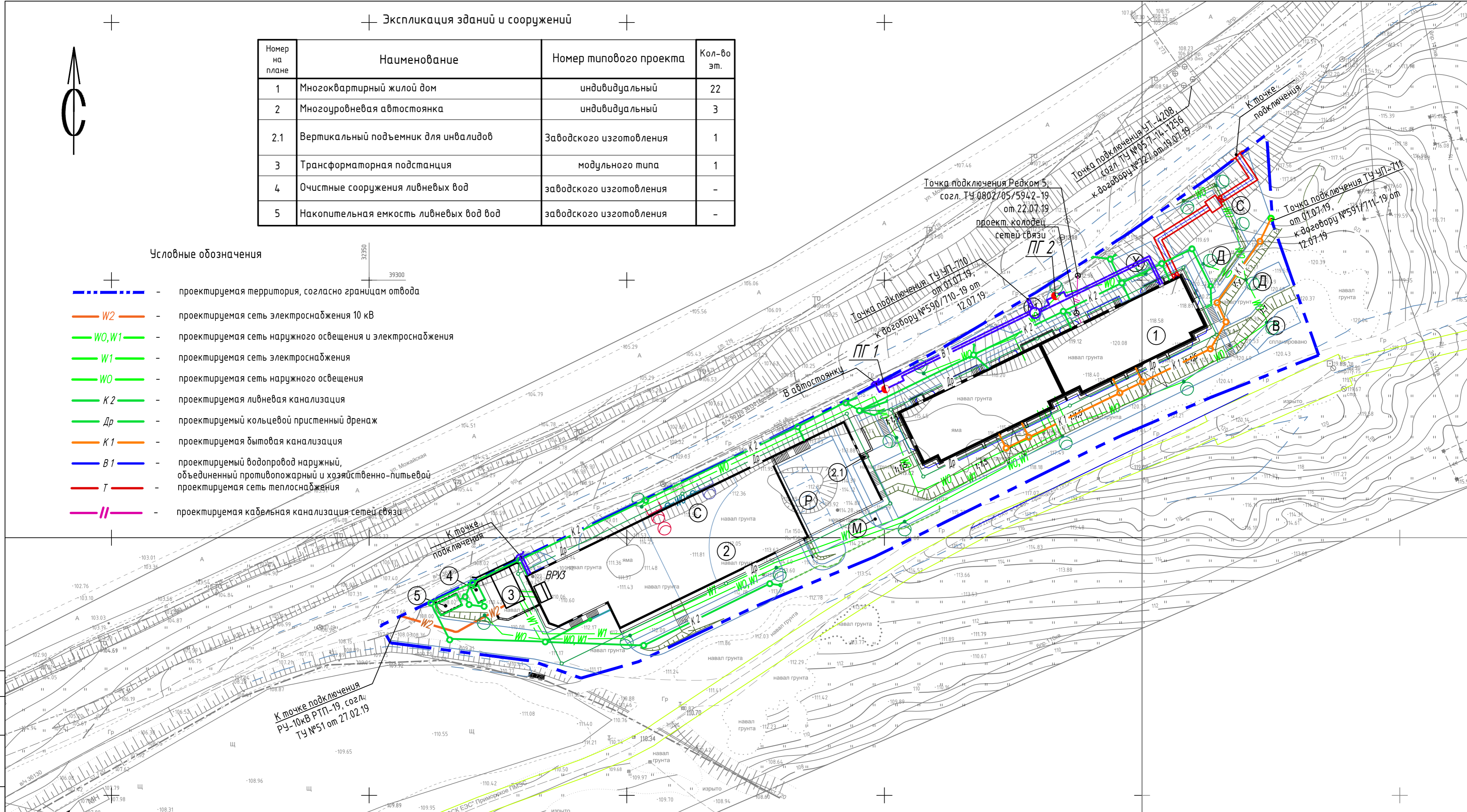
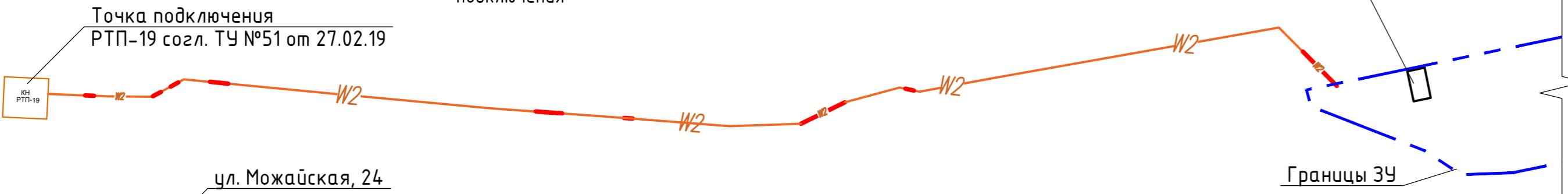


Схема подключения сети электроснабжения от границ участка к точке подключения






29-03-19-ПЗУ				
Множквартирный жилой дом с отдельной стоящей многоуровневой автостоянкой в районе ул.Можайская в г.Владивостоке				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.
Разработал	Сабурова			08.19
Сводный план инженерных сетей. М 1:500			Стадия	Лист
			П	5
Н.контроль			Зайцев	08.19
Свободный план инженерных сетей. М 1:500			ООО "АДС Групп" г.Владивосток	

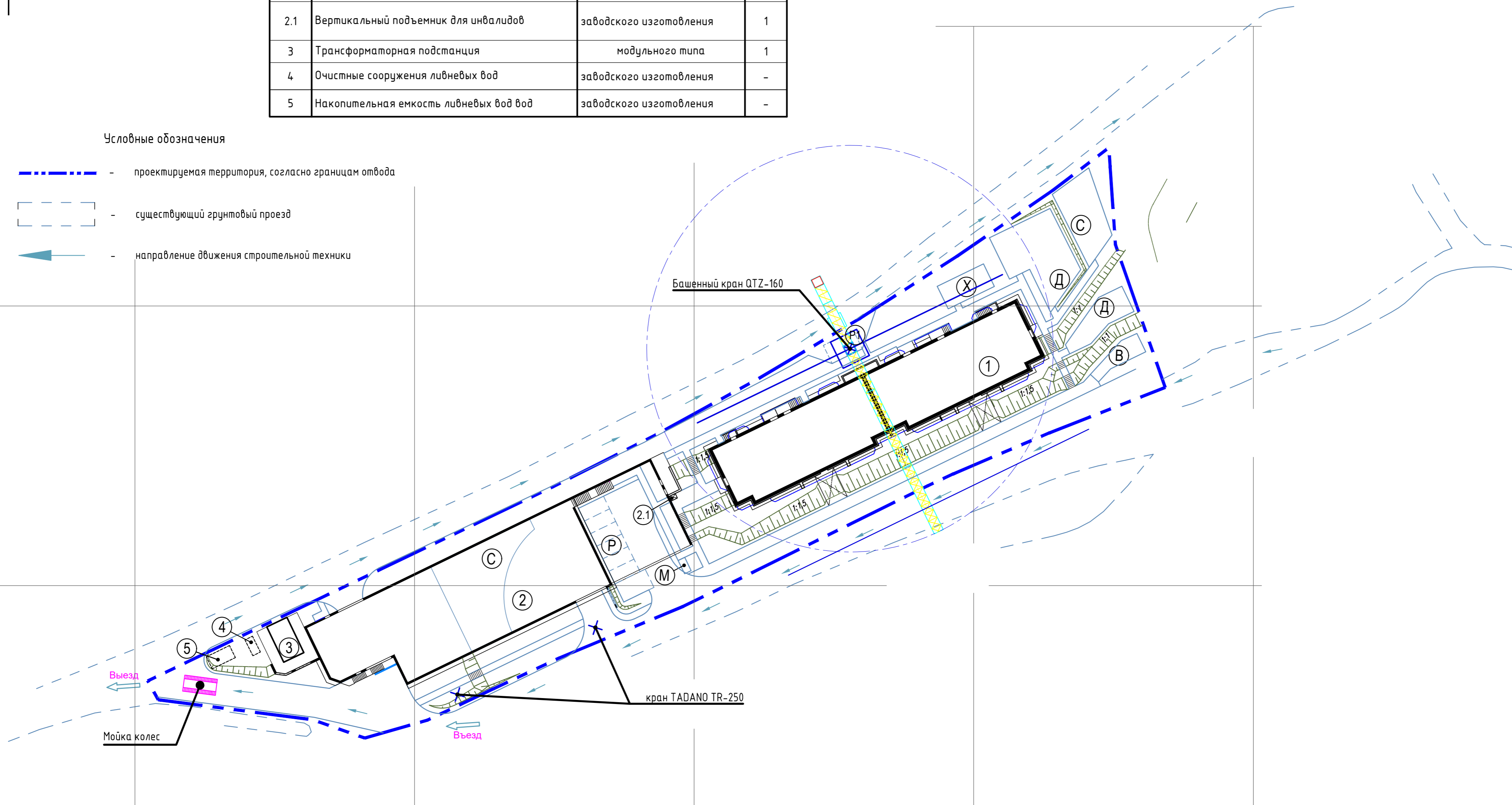
Согласовано  
Взам инв №  
Подпись и дата  
Инв. № подл

Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Номер типового проекта	Кол-во эт.
1	Многоквартирный жилой дом	индивидуальный	22
2	Многоуровневая автостоянка	индивидуальный	3
2.1	Вертикальный подъемник для инвалидов	заводского изготовления	1
3	Трансформаторная подстанция	модульного типа	1
4	Очистные сооружения ливневых вод	заводского изготовления	-
5	Накопительная емкость ливневых вод вод	заводского изготовления	-

Условные обозначения

-  - проектируемая территория, согласно границам отвода
-  - существующий грунтовый проезд
-  - направление движения строительной техники



Согласовано	
Взам инв №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

29-03-19-ПЗУ					
Многоквартирный жилой дом с отдельной стоящей многоуровневой автостоянкой в районе ул. Можайская в г. Владивостоке					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал		Сабурова			08.19
Схема планировочной организации земельного участка				Стадия	Лист
				П	6
Н. контроль				Зайцев	08.19
Схема движения транспорта по строительной площадке. М 1:500				ООО "АДС Групп" г. Владивосток	