



ООО «ИДЕАЛЬНЫЙ ГОРОД»

Приморский край, г. Владивосток,
ул. Березовая, зд. 20, помещ. 3, 690012
✉ office@ideal-gorod.ru ☎ 8(423)2-66-66-15

Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в районе ул. Адмирала Невельского в г. Владивостоке

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

2022.4-ПЗУ

Том 2

Генеральный директор

Н.Н. Ровников

Главный инженер проекта

Т.И. Василенко

Состав проектной документации

Объект: Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в районе ул. Адмирала Невельского в г. Владивостоке

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
0.1	2022.4-СП	Состав проектной документации	
1	2022.4-ПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка	
2	2022.4-ПЗУ	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка	
3	2022.4-АР	Раздел 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения	
		Раздел 4. Конструктивные решения	
4.1	2022.4-КР1	Часть 1. Начало	
4.2	2022.4-КР2	Часть 2. Продолжение	
4.3	2022.4-КР3	Часть 3. Окончание	
		Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения.	
5.1.1	2022.4-ИОС1.1	Подраздел 1. Система электроснабжения Часть 1.	
5.1.2	2022.4-ИОС1.2	Подраздел 1. Система электроснабжения Часть 2. Сети электроснабжения	
5.2,3.1	2022.4-ИОС2,3.1	Подраздел 2,3. Системы водоснабжения и водоотведения. Часть 1.	
5.2,3.2	2022.4-ИОС2,3.2	Подраздел 2,3. Системы водоснабжения и водоотведения. Часть 2. Сети водоснабжения и водоотведения.	
5.4.1	2022.4-ИОС4.1	Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети Часть 1. Отопление, вентиляция	
5.4.2	2022.4-ИОС4.2	Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети Часть 2. ИТП. Тепловые сети	
5.5.1	2022.4-ИОС5.1	Подраздел 5. Сети связи Часть 1.	
5.5.2	2022.4-ИОС5.2	Подраздел 5. Сети связи Часть 2. Наружные сети связи	
5.6	2022.4-ИОС6	Подраздел 6. Система газоснабжения	Не разрабатывается
2022.4-СП			
Изм. Кол.уч Лист Ндок Подп. Дата			
Разработал Василенко 03.23			
Н. контр. Ровников 03.23			
ГИП Василенко 03.23			
Состав проектной документации			
Стадия Лист Листов			
П 1 2			
 ООО «ИДЕАЛЬНЫЙ ГОРОД»			

Инв. № подл.						Взам. инв. №		Подпись и дата	
Изм.	Колуч	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	2022.4-СП			Лист
									2

6	2022.4-ТР	Раздел 6. Технологические решения	Не разраба- тывается
7	2022.4-ПОС	Раздел 7. Проект организации строительства	
8	2022.4-ООС	Раздел 8. Мероприятия по охране окружающей среды	
		Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности:	
9.1	2022.4-ПБ1	Часть 1. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.	
9.2	2022.4-ПБ2	Часть 2. Система пожарной сигнализации. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре	
10	2022.4-ТБЭ	Раздел 10. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства	
11	2022.4-ОДИ	Раздел 11. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов к объекту капитального строительства	
12	2022.4-СМ	Раздел 12. Смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объекта капитального строительства	Не разраба- тывается
13	2022.4-ИД	Раздел 13. Иная документация в случаях, предусмотренных законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации	Не разраба- тывается

Содержание тома															
Обозначение			Наименование					Примечание, стр.							
2022.4-ПЗУ-С			Содержание тома					листов 2							
2022.2-СП			Состав проектной документации					см. том 0.1							
2022.4-ПЗУ.ТЧ			Текстовая часть					листов 9							
2022.4-ПЗУ			Графическая часть					листов 4							
			Общее количество листов					13							
								2022.4-ПЗУ-С							
Изм.			Кол.уч		Лист	Ндок	Подп.		Дата						
Разработал			Федорков						09.23		Содержание тома				
Н. контр.			Ровников						09.23		ООО «ИДЕАЛЬНЫЙ ГОРОД»				
ГИП			Василенко						09.23						

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

Текстовая часть

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

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка» разработан на основании:

- задания на разработку проектной документации;
- градостроительного плана земельного участка;
- технических условий и договоров инженерного обеспечения.

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

Проект выполнен на топографической съемке М 1:500, система высот Балтийская 1977 года, система координат местная. Земельный участок расположен в Ленинском районе города Владивостока. Категория земель: земли населенных пунктов. Планировочная организация земельного участка расположена на двух земельных участках с кадастровыми номерами 25:28:010038:92 и 25:28:010038:68, их площадь составляет 5 455 м² и 2 716 м² соответственно. Суммарная площадь земельных участков – 8 171 м².

Участки граничат с юга – с территорией 12-этажного жилого дома. С севера – с улицей Адмирала Невельского. С запада – с улицей Спиридонова. С Востока – с неразграниченным муниципальным земельным участком.

В настоящее время площадка, отведенная под строительство, представляет собой частично спланированную территорию. Естественный рельеф участка преобразован техногенной разработкой грунта. Нарушен рельеф, в местах нарушения спланированы откосы.

Подъезд к участку обеспечивается с северной стороны (с высшей отметки) и с восточной стороны (с пониженной отметки).

Рельеф участка преимущественно спокойный, наблюдаются большие перепады высот около западной и южной грани, а так же в восточной части. Суммарно перепад высот по участку составляет около 13 м с запада (пониженная часть участка) на восток (повышенная часть). В пределах размещения жилого дома перепад составляет около 2,4 м.

Согласно градостроительному плану № РФ-25-2-04-0-00-2023-0941-0 от 18.08.2023 г, на участке расположен объект капитального строительства (номер 2 согласно чертежу градостроительного плана. Информация об объекте отсутствует).

Так же, земельный участок расположен в границах зон:

– частично – в охрannой зоне объекта ООО «Газпром межрегионгаз». Сооружение – газопровод к автомобильному заводу ОАО «Соллерс» г. Владивосток Приморского края, площадь зоны с особыми условиями использования составляет 381 кв.м.

Территорию земельного участка пересекают сети канализации, ливневой канализации, водопровода, связи, электроснабжения и теплоснабжения. Сети теплоснабжения подлежат сохранению при производстве земляных работ с соблюдением охранных зон. Сети электроснабжения являются недействующими и подлежат демонтажу. Сети водоснабжения и

Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата
------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------

ливневой канализации подлежат выносу в соответствии с проектом. Сети связи, принадлежащие компании ООО «Владлинк» подлежат выносу, проект выноса подготовлен собственником.

Объекты культурного наследия на участке отсутствуют.

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

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, санитарная защитная зона для проектируемого объекта не устанавливается.

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

Градостроительный регламент земельного участка установлен в составе Правил землепользования и застройки Владивостокского городского округа.

Согласно Градостроительному плану № РФ-25-2-04-0-00-2023-0941-0 от 18.08.2023 г, земельные участки с кадастровыми номерами 25:28:010038:92 и 25:28:010038.68, предоставленные для размещения многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположен в зоне Ж 4 – территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более). Одним из основных видов разрешенного использования земель данной зоны является многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Предельное максимальное количество этажей – 30 надземных этажей. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта – 60%, максимальный коэффициент использования земельного участка для жилищного строительства – 2,5. Минимальный процент озеленения – 30%.

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

Наименование	Ед.изм.	Кол-во
Общая площадь земельного участка в границах отвода	кв.м	8 171
Площадь застройки	кв.м	3 899,80
Площадь твердых покрытий, в том числе:	кв.м	2 568,28
- асфальтобетонное покрытие по проездам	кв.м	1 604,60
- асфальтобетонное покрытие по проездам (под выпирающими конструкциями, входит в площадь застройки)	кв.м	255,34
- покрытие из тротуарной плитки	кв.м	326,48
- покрытие из брусчатки (укрепленное для проезда техники)	кв.м	367,95

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

- покрытие мусоросборной площадки	кв.м	13,91
Площадь озеленения, в том числе:	кв.м	2 524,28
- газон из многолетних трав по растительному слою земли	кв.м	1 050,98
- устройство скрытой отмостки	кв.м	76,95
- устройство бетонной газонной решетки	кв.м	534,12
- укрепление откосов геоматами	кв.м	222,19
- озеленение стилобата (входит в площадь застройки)	кв.м	434,93
- озеленение спортивной площадки спортивным газоном (входит в площадь застройки)	кв.м	63,75
- озеленение разворотной площадки газонной решёткой (входит в площадь застройки)	кв.м	141,36
Площадь, занимаемая элементами благоустройства:	кв.м	74,02
Процент застройки в границах участка	%	47,73
Процент озеленения в границах участка	%	30,89

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

Инженерные изыскания выполнены в соответствии с учетом требований СП 47.13330.2016, СП 11-105-97 и других нормативно-методических документов.

Геотехническая категория объекта строительства – 2 (средняя).

По совокупности геоморфологических, геологических, гидрогеологических факторов, распространению специфических грунтов, категорию сложности инженерно-геологических условий участка изысканий, следует считать II (средняя).

По характеру техногенного воздействия участок проектируемого строительства относится к потенциально подтопляемому. Фактором подтопления будут служить воды «верховодки», которые могут образовываться в насыпных грунтах, грунтах обратной засыпки пазух строительных котлованов и глинистых грунтах с большим содержанием обломочного материала в толще слоя.

Замачивание и промораживание грунтов, нарушение их естественной структуры вызывает изменение физических характеристик и резкое ухудшение их прочностных и деформационных свойств, увеличивают морозную пучинистость. Наиболее значительное снижение прочности грунтов происходит в периоды сезонного промерзания и оттаивания в условиях повышенной влажности. При производстве строительных работ следует исключить замачивание и промораживание грунтов в открытых котлованах.

К опасным гидрометеорологическим процессам и явлениям на площадке изысканий относятся: очень сильные дожди, когда количество осадков за 12 и менее часов достигает 50 мм и более, сильный мороз и сильный ветер. При разработке проектной документации необходимо предусмотреть комплекс мероприятий по системе инженерной защиты территории от опасных процессов, согласно требований СП 116.13330.2012.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					
Замачивание и промораживание грунтов, нарушение их естественной структуры вызывает изменение физических характеристик и резкое ухудшение их прочностных и деформационных свойств, увеличивают морозную пучинистость. Наиболее значительное снижение прочности грунтов происходит в периоды сезонного промерзания и оттаивания в условиях повышенной влажности. При производстве строительных работ следует исключить замачивание и промораживание грунтов в открытых котлованах. К опасным гидрометеорологическим процессам и явлениям на площадке изысканий относятся: очень сильные дожди, когда количество осадков за 12 и менее часов достигает 50 мм и более, сильный мороз и сильный ветер. При разработке проектной документации необходимо предусмотреть комплекс мероприятий по системе инженерной защиты территории от опасных процессов, согласно требований СП 116.13330.2012.							
Изм.	Колуч	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	2022.4-ПЗУ.ТЧ	Лист
							3

Площадка проектируемого строительства относится к I-II категориям грунтов по сейсмическим свойствам. В качестве расчетной сейсмичности на участке проектируемого сооружения рекомендуется принять сейсмичность 6 баллов. Во избежание обвальных и оползневых процессов должны быть предусмотрены соответствующие мероприятия инженерной защиты.

Неблагоприятными природными геологическими процессами и явлениями на участке, воздействие которых необходимо учитывать для предотвращения негативных последствий, влияющих на безопасность сооружений, жизнь и здоровье людей являются: морозное пучение, подтопление водами «верховодки», а также наличие специфических грунтов

Геологическая обстановка на участке изысканий характеризуется относительно стабильной геолого-структурной и тектонической ситуацией. В целом обстановка для строительства благоприятна, непосредственно на участке строительства разрывные нарушения отсутствуют.

Рекомендуемые принципиальные направления инженерной защиты территории:

- мероприятия по устройству гидроизоляции;
- мероприятия по устройству дренажа;
- сбор и отвод поверхностных вод;
- изменение рельефа в целях повышения устойчивости откосов, устройство удерживающих сооружений и конструкций (подпорных стен);
- создания устойчивого дернового слоя и озеленение поверхности.

Организация стока поверхностных и талых вод на участке осуществляется путем комплексного решения вопросов вертикальной планировки, водоотведения и замощения территории. Во избежание подтопления здания ливневыми водами, выполнена вертикальная планировка земельного участка с отводом ливневых вод на проезды, с устройством в пониженных местах водоотводных лотков и дождеприемников с дальнейшим подключением к проектируемой сети ливневой канализации. Для защиты фундаментов запроектирован дренаж.

е) описание организации рельефа вертикальной планировкой

Решения по вертикальной планировке территории разработаны с учетом особенностей архитектуры здания, рельефа земельного участка и сложившейся градостроительной ситуации. По степени преобразования рельефа выполнена сплошная вертикальная планировка территории.

Плановое положение жилого дома решено в проекте с соблюдением санитарных норм по размещению жилых зданий. Нормативная продолжительность инсоляции в квартирах - не менее 1.5 часов в день, в соответствии с СанПиНом 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания».

Многоэтажный многоквартирный жилой дом, расположенный в районе ул. Адмирала Невельского в г. Владивостоке запроектирован как жилой дом коридорного типа, имеет встроенно-пристроенные нежилые помещения, в том числе стоянку автомобилей.

За относительную отметку 0.000 проектируемого объекта принят уровень чистого пола первого жилого этажа, что соответствует абсолютной отметке земли 51.30.

Интв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
территории. Плановое положение жилого дома решено в проекте с соблюдением санитарных норм по размещению жилых зданий. Нормативная продолжительность инсоляции в квартирах - не менее 1.5 часов в день, в соответствии с СанПиНом 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания». Многоэтажный многоквартирный жилой дом, расположенный в районе ул. Адмирала Невельского в г. Владивостоке запроектирован как жилой дом коридорного типа, имеет встроенно-пристроенные нежилые помещения, в том числе стоянку автомобилей. За относительную отметку 0.000 проектируемого объекта принят уровень чистого пола первого жилого этажа, что соответствует абсолютной отметке земли 51.30.		
Изм.	Колуч	Лист
№ док.	Подпись	Дата
2022.4-ПЗУ.ТЧ		
Лист 4		

Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями запроектирован из трех основных объемов: одного горизонтально расположенного объема встроенно-пристроенной автостоянки (стилобата) и двух вертикально расположенных над ним разновысотных объёмов: юго-западной части и северо-восточной части, повернутых под углом 90° относительно друг друга.

Юго-западная часть дома имеет количество жилых этажей (от уровня кровли стилобата) – 21, северо-восточная часть дома - 25. Жилые части дома функционально связаны с нежилыми помещениями, в том числе с автостоянкой (стилобатом) вертикальными коммуникациями (лифты и лестницы).

Проект вертикальной планировки предусматривает мероприятия по организации поверхностного стока с территории жилого дома. Вертикальная планировка земельного участка выполнена с отводом ливневых вод на проезды, с устройством в пониженных местах водоотводных лотков и дождеприемников, перекрытых чугунными решетками на проезжей части, с дальнейшим подключением к проектируемой сети ливневой канализации.

Сопряжение планировочных отметок с существующим рельефом выполнено при помощи откосов и подпорных стен. Максимальная высота подпорных стен составляет 4,15 м. Проектируемые откосы имеют крутизну от 1:1 до 1:2. Откосы крутизной 1:1 укрепляются специальными защитными геоматами TEGOLA.

Защита нарушенных поверхностей заложена в проектных решениях по благоустройству, предусматривающих создание искусственных покрытий на площадках и проездах, а также озеленение участков, не занятых сооружениями.

ж) описание решений по благоустройству территории

Необходимые придомовые площадки размещены на территории жилого дома: детские площадки, площадка для отдыха взрослого населения и спортивная площадка. Все площадки расположены на эксплуатируемой кровле встроенно-пристроенной автостоянки (стилобата).

Расчет необходимых придомовых площадок (на 20 257,60 м² – площадь квартир) выполнен в соответствии с Постановлением Правительства Приморского края от 30.01.2020 г. №61-пп об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Владивостокского городского округа.

Изм.	Колуч	Лист	Ндок	Подпись	Дата	Площадки	Показатель, кв. м на 100 кв.м общей площади квартир	Потребность	Фактически
						Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	2,47	500,37	545,49
						Для отдыха взрослого населения	0,7	141,80	190,60
						Для занятия физкультурой	2,6	526,70	96,25*
						Для хозяйственных целей и выгула собак	2	405,15	13,91*
						* Параметры площадок сокращены согласно п. 2.2.4 Правил благоустройства территории Владивостокского городского округа, установленных Решением Думы города Владивостока N 45-МПА от 15 августа 2018 г., на территории			
Изм.	Колуч	Лист	Ндок	Подпись	Дата	2022.4-ПЗУ.ТЧ			Лист
									5

участка жилой застройки с коллективным использованием придомовой территорией (многоквартирные дома) предусматриваются транспортный проезд (проезды), пешеходные коммуникации (основные, второстепенные), площадки (для игр детей дошкольного возраста, отдыха взрослых, гостевых автостоянок), озелененные территории. Если размеры территории участка позволяют, в границах участка осуществляется размещение спортивных площадок и площадок для игр детей школьного возраста, площадок для выгула домашних животных.

Покрытие площадок, выполненное на эксплуатируемой кровле автостоянки (стилобате) и состав покрытий см. альбом 2022.4-КР1. Покрытие проездов выполнено из двухслойного асфальтобетона толщиной 15 см. Скрытая отмостка выполнена из крупного песка и щебеночно-песчаной смеси с гидроизоляцией, покрытых геотекстилем и газоном по растительному слою земли. Покрытие площадки для мусоросборников выполнено из бетона толщиной 7 см. Для обеспечения проезда пожарной техники с западной стороны здания предусмотрено комбинированное покрытие проезда, шириной 6м:

- из брусчатого покрытия, укрепленного для проезда пожарной техники, толщиной 8 см., шириной 3м;
- из бетонной газонной решетки с растительным слоем земли под посев травы, предназначенное как для обеспечения проезда специальной техники в особых случаях, так и для пешеходных маршрутов, шириной 3м. Для остальных пешеходных маршрутов по участку предусмотрен тротуар из тротуарной плитки толщиной 8 см или брусчатки толщиной 8 см.

Свободная от застройки территория озеленяется газонными травами по растительному слою толщиной 15 см. Создаваемый травяной покров помимо защитных функций является элементом эстетического оформления.

Проектом предусмотрено освещение территории, смотри раздел 2022.4-ИОС1.

Проектом, согласно расчёту, предусмотрено размещение четырёх мусоросборных контейнеров для раздельного сбора мусора дуальным методом (два для отходов, подлежащих переработке и два для отходов, не подлежащих переработке), и одного общего контейнера для сбора КГО.

Расчет парковочных мест выполнен в соответствии с Градостроительным планом и Правилами землепользования и застройки Владивостокского городского округа.

Минимальное количество необходимых по расчету автомобильных стояночных мест принято согласно Постановлению администрации города Владивостока (1-но машино-место на 100 кв. м жилой площади, но не менее 0,5 машино-мест на 1 квартиру)

Общее минимальное требуемое количество парковочных мест для проектируемого объекта при общем количестве квартир – 419 шт., количество м/мест составляет: $419 \times 0,5 = 209,5$, т.е. 210 м/мест, при расчете м/мест от показателя жилой площади дома $13008,7 \text{ м}^2$ количество м/мест составляет: $13008,7:100=130,09$ м/мест, т.е. 130 м/мест.

Проектом принято 210 м/мест, 5 из которых расположены на прилегающей территории. В том числе 21 м/место для МГН (группы М2-М4). Для МГН, передвигающихся на кресле-коляске с габаритами м/места 6,0х3,6м. (8 мест и дополнительно 2% числа мест свыше 200, но не менее 1м/места, СП 59.13330.2016, п.5.2.1) принято 9 м/мест (2 из них расположены в стоянке автомобилей, остальные 7 м/мест предусмотрены на прилегающей территории).

Минимально допустимый разрыв от автостоянки до жилого дома, согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200, таблица 7.1.1, примечание 12 – может приниматься с учётом интерполяции, для 5 м/м МГН – не менее 5 метров, для 3 м/м – не менее 3 метров

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	количество м/мест составляет: 13008,7:100=130,09 м/мест, т.е. 130 м/мест.																							
			Проектом принято 210 м/мест, 5 из которых расположены на прилегающей территории. В том числе 21 м/место для МГН (группы М2-М4). Для МГН, передвигающихся на кресле-коляске с габаритами м/места 6,0х3,6м. (8 мест и дополнительно 2% числа мест свыше 200, но не менее 1м/места, СП 59.13330.2016, п.5.2.1) принято 9 м/мест (2 из них расположены в стоянке автомобилей, остальные 7 м/мест предусмотрены на прилегающей территории).																							
			Минимально допустимый разрыв от автостоянки до жилого дома, согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200, таблица 7.1.1, примечание 12 – может приниматься с учётом интерполяции, для 5 м/м МГН – не менее 5 метров, для 3 м/м – не менее 3 метров																							
<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Изм.</td><td>Колуч</td><td>Лист</td><td>Ндок.</td><td>Подпись</td><td>Дата</td></tr></table>																		Изм.	Колуч	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	2022.4-ПЗУ.ТЧ		Лист
Изм.	Колуч	Лист	Ндок.	Подпись	Дата																					
								6																		

з) зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения

Проектируемый объект не является объектом производственного назначения.

и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе междоусобные) 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

Транспортная схема обслуживания базируется на сложившейся инфраструктуре района. Въезд автотранспорта, в том числе пожарной техники на проектируемую территорию осуществляется с ул. Адмирала Невельского.

Движение автотранспорта и основной проезд/подъезд к жилому дому предусмотрен с севера-запада и с юго-востока по запроектированным проездам шириной 6 м.

Подъезд пожарной техники к жилому дому со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями осуществляется со всех сторон.

Исключение составляет подъезд к части жилого дома в осях «5-14» по оси «И», в связи с невозможностью выполнения разворотной площадки нормативных размеров у северного фасада жилого дома из-за ограниченных размеров земельного участка. Возможность обеспечения деятельности подразделений пожарной охраны на объекте защиты подтверждена в документе предварительного планирования действий по тушению пожаров и проведению аварийно-спасательных работ (оперативном плане пожаротушения), разработанном и согласованном в установленном порядке (СП 4.13130.2013, п. 8.1.3).

Вокруг жилого дома и автостоянки (стилобат) предусмотрен круговой пожарный проезд переменной ширины (6м вдоль западного фасада и 4.2м, включая тротуар вдоль южного фасада).

Проезд вдоль южного фасада шириной 3,5м запроектирован с карманами-отстойниками для разъезда легковых автомашин при встречном движении.

Подъезд пожарной техники к фасадам жилого дома (ось «4» и ось «Ж», юго-восточная и южная сторона дома) осуществляется по эксплуатируемой кровле автостоянки (стилобата).

Необходимая ширина проездов компенсируется тротуарным и брусчатым покрытием, укрепленным покрытием для проезда специальной техники. Расстояния от внутреннего края пожарного проезда до ограждающих конструкций жилого дома выдержаны и соответствуют требованиям СП4.13130.2013.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	разработанным и согласованном в установленном порядке (СП 4.13130.2013, п. 8.1.3).						
			Вокруг жилого дома и автостоянки (стилобат) предусмотрен круговой пожарный проезд переменной ширины (6м вдоль западного фасада и 4.2м, включая тротуар вдоль южного фасада).						
			Проезд вдоль южного фасада шириной 3,5м запроектирован с карманами-отстойниками для разъезда легковых автомашин при встречном движении.						
Подъезд пожарной техники к фасадам жилого дома (ось «4» и ось «Ж», юго-восточная и южная сторона дома) осуществляется по эксплуатируемой кровле автостоянки (стилобата).									
Необходимая ширина проездов компенсируется тротуарным и брусчатым покрытием, укрепленным покрытием для проезда специальной техники. Расстояния от внутреннего края пожарного проезда до ограждающих конструкций жилого дома выдержаны и соответствуют требованиям СП4.13130.2013.									
							2022.4-ПЗУ.ТЧ		Лист
									7
Изм.	Колуч	Лист	Ндок.	Подпись	Дата				

Таблица регистрации изменений

Изм.	Номер листов (страниц)				Всего листов (страниц) в док.	Номер док.	Подп.	Дата
	измененных	замененных	новых	аннулированных				

Изм.	Колуч	Лист	N док.	Подпись	Дата	2022.4-ПЗУ.ТЧ	Лист
							8

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

Согласовано

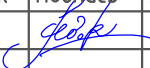
Ведомость графической части

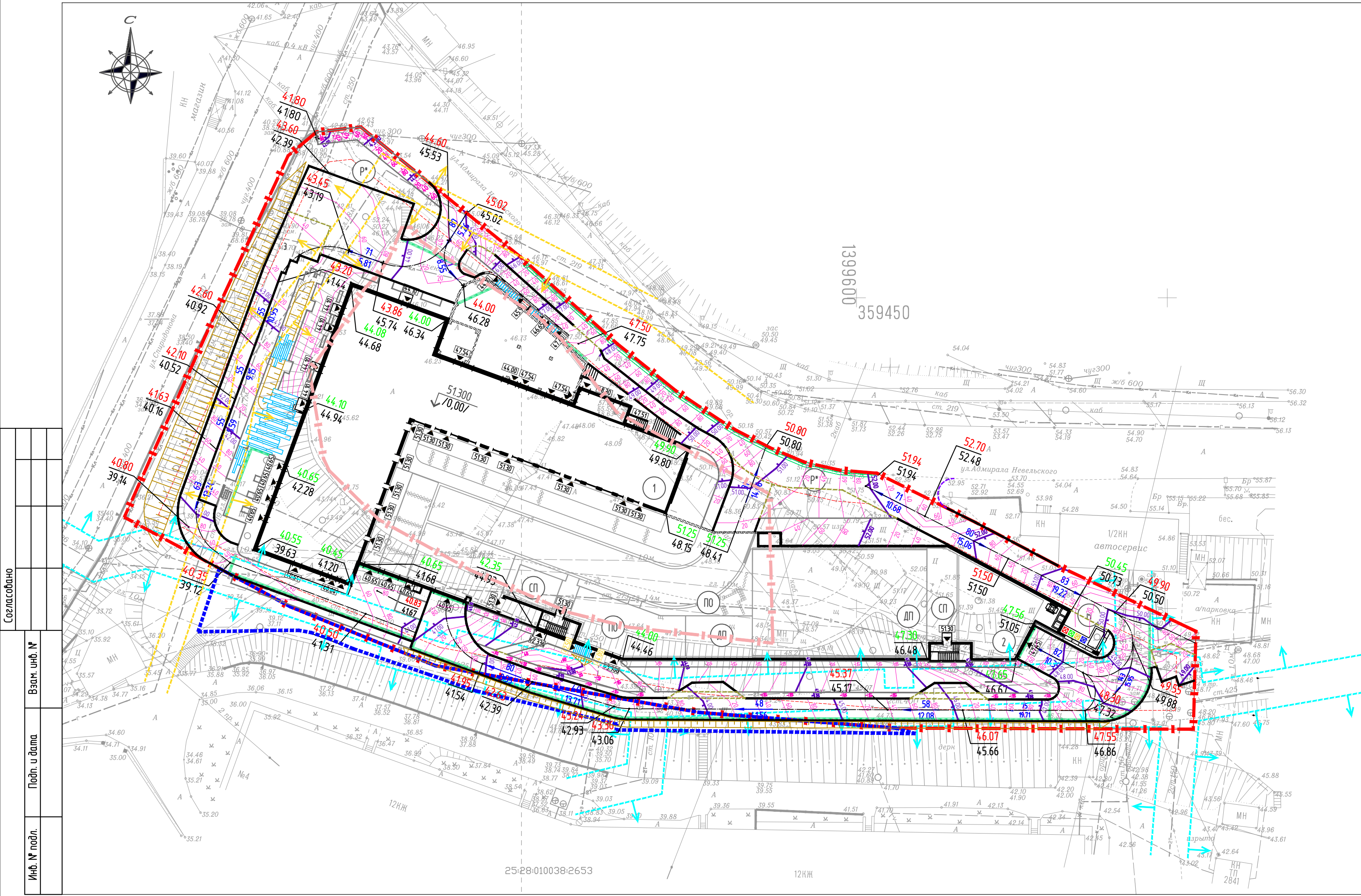
Лист	Наименование	Примечание
1	Ведомость графической части	
2	Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	
3	План земляных масс М 1:500	
4	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения М 1:500	
5	План благоустройства М 1:500	

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

						2022.4-ПЗУ					
						Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в районе ул. Адмирала Небельского в г. Владивостоке					
Изм.	Кол.уч	Лист	Индок	Подпись	Дата						
Разраб.		Федорков							Стадия	Лист	Листов
									П	1	
Н. Контроль	Ровников					Ведомость графической части			 ООО "Идеальный город" г. Владивосток		
ГИП	Василенко										



Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечания
1	Многоквартирный жилой дом	проектируемый
2	Встроенно-пристроенная стоянка автомобилей	проектируемый
ДП	Детская площадка	проектируемая
ПО	Площадка отдыха взрослого населения	проектируемая
СП	Площадка для занятия спортом	проектируемая
М	Площадка для раздельного сбора мусора	проектируемая
Р*	Автостоянка для инвалидов	проектируемая

Условные обозначения

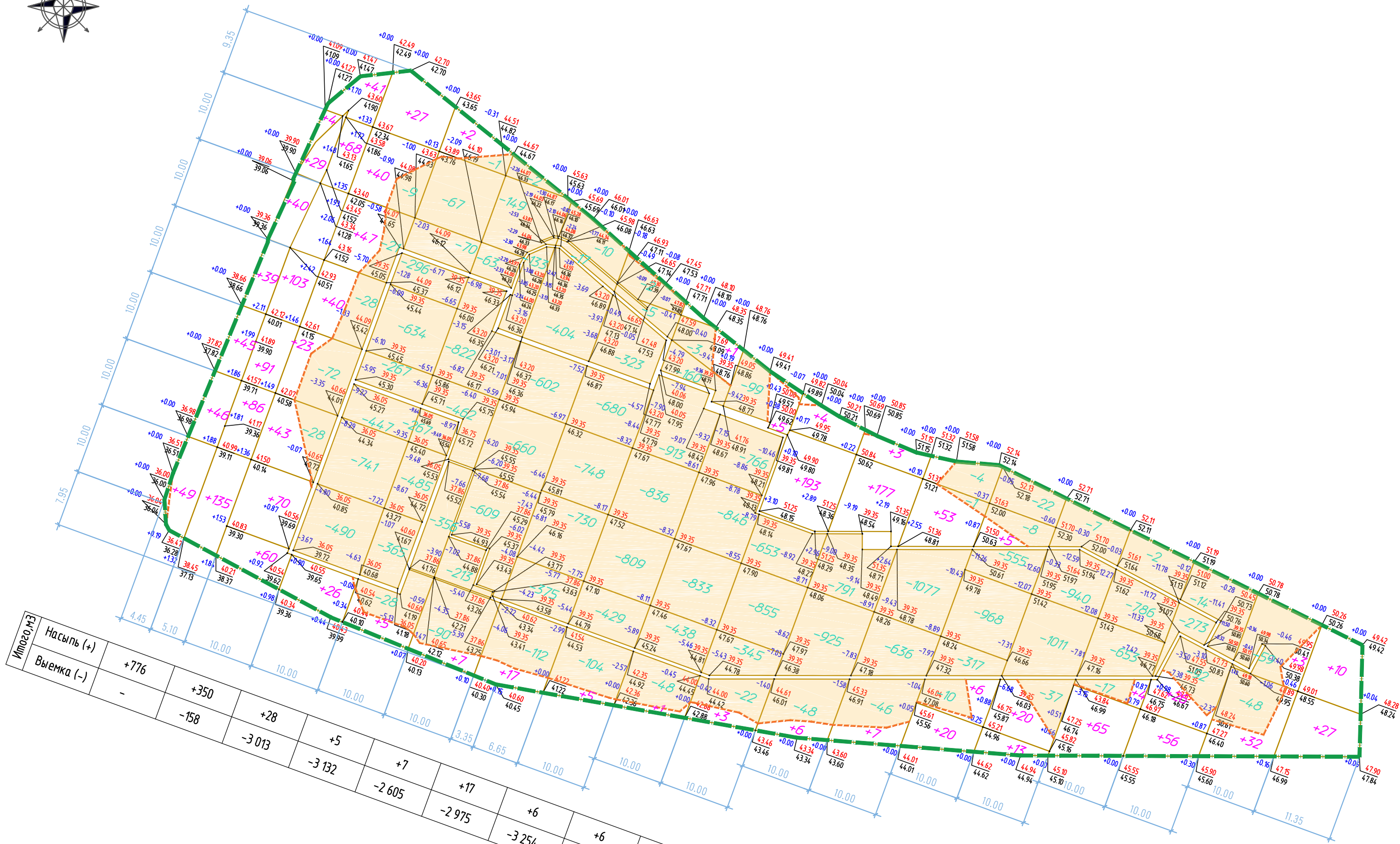
- Граница земельного участка с кадастровым номером 25:28:010038:92
- Граница земельного участка с кадастровым номером 25:28:010038:68
- Граница земельного участка, разрешенного к использованию согласно разрешению администрации г. Владивостока №3748/2023 от 07.08.2023
- Охранная зона сети газопровода
- Охранная зона тепловой сети
- Подпорная стена (элемент благоустройства)
- уклон в промилле
- расстояние в метрах
- проектная отметка
- существующая отметка
- проектная отметка по углам здания
- существующая отметка
- Отметка входа в здание
- Отметка проектируемой подпорной стены
- Отметка проектируемой лестницы
- Проектные горизонталы
- Водоприемный лоток

Примечания

- 1 Система координат МСК 25
- 2 Экземпляр не предусмотрен для черно-белого копирования

Согласовано					
Взам. инб. №					
Подп. и дата					
Инб. № подл.					

2022.4-ПЗУ					
Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в районе ул. Адмирала Невельского в г. Владивостоке					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разраб.	Федорков				
				Стадия	Лист
				П	2
				Листов	
Н. Контроль				Робникова	
				Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	
				ООО "Идеальный город" г. Владивосток	



Итого, м3	Насыпь (+)	Выемка (-)	+776	+350	+28	+5	+7	+17	+6	+200	+186	+60	+31	+69	+82	+35	+37	Всего, м3	+1928	-29 389
			-	-158	-3 013	-3 132	-2 605	-2 975	-3 254	-3 030	-1 875	-1 764	-1 880	-1 995	-1 458	-379	-107	-		

Ведомость объемов земляных масс

Наименование работ и объемов грунта	Количество, м³		Примечания
	насыпь	выемка	
1 Грунт планировки территории	1 928	29 389	
2 Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:		1 662	
а) асфальтобетонного покрытия по проездам		963	
б) покрытий из тротуарной плитки		102	
в) покрытий из брусчатки (укрепленной)		140	
г) бетонных покрытий под мусоросборные площадки		5	
д) газона из многолетних трав		158	
е) скрытой отмостки		27	
е) бетонной газонной решетки		267	
3 Поправка на уплотнение грунта 0,05	97		
Всего грунта:	2 025	31 051	
4 Избыток грунта	29 026		вывоз
6 Итого перерабатываемого грунта	31 051	31 051	

Условные обозначения

- Линия нулевой работ
- Рабочая отметка: $+0.98 \frac{106.44}{105.46}$
- Планировочная отметка
- Существующая отметка
- Насыпь грунта
- Выемка грунта
- Объем насыпи (м³): +167
- Объем выемки (м³): -107
- Граница земляных работ

Примечания

- Система координат МСК 25
- Отметки на плане земляных масс в соответствии с ГОСТ 21.508-93 даны по верху покрытия (газона), при производстве земляных работ подлежат корректировке на величину толщины покрытия (растительного слоя газона). Толщина покрытия (растительного слоя газона) приведена на листе "План благоустройства"
- Выемка грунта под прокладку инженерных сетей в расчете картограммы не учтена
- Подсчет объемов грунта под зданием жилого дома выполнен до отм. 36.05 и 39.35, что соответствует отметкам низа конструкций покрытия жилого дома и встроено-присоединенной адмостоянки соответственно.
- Необходимо предусмотреть наращивание колодцев и камер для сетей, подлежащих сохранению и попадающих под засыпку при планировке территории.

2022.4-ПЗУ					
Множквартирный жилой дом со встроено-присоединенными нежилыми помещениями в районе ул. Адмирала Небельского в г. Владивостоке					
Изм.	Кол.уч	Лист	Издок	Подпись	Дата
Разраб.	Федорков				
				Стадия	Лист
				П	3
				Листов	
Н. Контроль				Равникова	
План земляных масс М 1:500				ООО "Идеальный город" г. Владивосток	

