

СРО-П-137-002536326209-0167

Заказчик – ООО «Остов Инжиниринг»



**«Жилой комплекс «СТАРК», расположенный в районе проспекта
100-летия Владивостока, 103 в г. Владивостоке»
Этап 1**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

14-03-23 - ПЗУ

Том 2

2023

СРО-П-137-002536326209-0167

Заказчик – ООО «Остов Инжиниринг»

**«Жилой комплекс «СТАРК», расположенный в районе проспекта 100-
летия Владивостока, 103 в г. Владивостоке»
Этап 1**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2

Схема планировочной организации земельного участка

14-03-23 - ПЗУ

Том 2

Главный инженер

С. В. Горбанев

Главный инженер проекта

И. А. Петров

2023

											2		
Обозначение						Наименование						Примечание	
14-03-23 - ПЗУ-С						Содержание тома						2-3	
14-03-23- СП						Состав проектной документации						4-5	
						Текстовая часть						6-14	
14-03-23 - ПЗУ-ПЗ						Пояснительная записка							
						1 Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта						6	
						2. Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка						7	
						3. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка						8	
						4. 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)						9	
						5. Техничко-экономические показатели земельного участка						10	
						6. 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						10	
						7. Описание организации рельефа вертикальной планировкой						11	
						8. Описание решений по благоустройству территории						12	

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Обозначение	Наименование	Примечание
	9. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту	14
	Графическая часть	15-20
14-03-23 - ПЗУ лист 1	Ситуационный план М 1:2000	15
лист 2	Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	16
лист 3	Схема зданий и сооружений объектов капитального строительства, подлежащих сносу М 1:500	17
лист 4	Схема организации рельефа М 1:500	18
лист 5	План земляных масс М 1:500	19
лист 6	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения М 1:500	20

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

						14-03-23- ПЗУ-С	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		2

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	14-03-23 - ПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка	
2	14-03-23 - ПЗУ	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка	
3	14-03-23 - АР	Раздел 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения	
4.1	14-03-23 – КР1	Раздел 4.1 Конструктивные решения. Часть 1. Текстовая часть	
4.1	14-03-23 – КР2	Раздел 4.2 Конструктивные решения. Часть 2. Встроенно-пристроенная автостоянка	
4.3	14-03-23 – КР3	Раздел 4.3 Конструктивные решения. Часть 3. Корпус №1	
4.4	14-03-23 – КР4	Раздел 4.4 Конструктивные решения. Часть 4. Корпус №2	
4.5	14-03-23 – КР5	Раздел 4.5 Конструктивные решения. Часть 5. Корпус №3	
	14-03-23 - ИОС	Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения	
5.1	14-03-23 - ИОС 1	Подраздел 1. Система электроснабжения	
5.2	14-03-23 - ИОС 2	Подраздел 2. Система водоснабжения	
5.3	14-03-23 - ИОС 3	Подраздел 3. Система водоотведения	
5.4.1	14-03-23 - ИОС 4.1	Подраздел 5.4. Часть 1. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети	
5.4.2	14-03-23 - ИОС 4.2	Подраздел 5.4. Часть 2. Индивидуальный тепловой пункт (теплотехника)	
5.5	14-03-23 - ИОС 5	Подраздел 5. Сети связи	
6	14-03-23 - ТХ	Раздел 6. Технологические решения	
7	14-03-23 - ПОС	Раздел 7. Проект организации строительства	
8	14-03-23 - ООС	Раздел 8. Мероприятия по охране окружающей среды	
9	14-03-23 - МПБ	Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	
10	14-03-23 - ТБЭ	Раздел 10. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства	

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

						14-03-23- ПЗУ-С	Лист
							3
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
11	14-03-23 - ОДИ	Раздел 11. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	
Расчеты, хранящиеся в архиве проектной организации			
13	14-03-23 - КР. Р	Конструктивные и объемно-планировочные решения. Расчеты	
14	14-03-23 - ООС. Р	Перечень мероприятий по охране окружающей среды. Расчеты	
15	14-03-23 - ИР	Инсоляционный расчет	

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

						14-03-23- ПЗУ-С	Лист
							4
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

1 Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка» проектной документации на строительство объекта «Жилой комплекс «СТАРК», расположенный в районе проспекта 100-летия Владивостока, 103 в г. Владивостоке» Этап 1 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» (с изменениями на 6 мая 2023 года).

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

Концепция застройки участка территории Советского района г. Владивостока, расположенного между ул. Русская и руслом р. Вторая речка, предполагает размещение единого архитектурного ансамбля в два этапа на двух смежных участках (25:28:050045:1043 площадью 33 222 кв.м и 25:28:050045:1044 площадью 23 450 кв.м). Застройка обоих участков представляет собой единый архитектурный ансамбль и осуществляется жилыми зданиями, каждое из которых имеет развитую стилобатную часть неправильной в плане формы с тремя высотными объемами жилых корпусов, а также секционного корпуса переменной этажности в составе жилого здания 2 этапа. Первый этап предполагает застройку на участке с кадастровым номером 25:28:050045:1044, второй на участке с кадастровым номером 25:28:050045:1043. Здания в уровне стилобата (1 подземный и 1 надземный этаж) пристраиваются друг к другу без отступа от границ участков по линии пристраивания и сообщаются между собой через проемы (ворота).

Участок 1 этапа строительства граничит: с севера с территорией существующих зданий розничной торговли; с запада и северо-запада со смежным участком 25:28:050045:1043 под размещение второго этапа строительства; с северо-востока с незастроенным соседним участком 25:28:050045:105; с востока с проезжей частью пр-кта 100-летия Владивостока; с юга с русло р. Вторая речка. Протяженность участка в направлении северо-юг – 244,0 м; запад-восток – 204,0 м. Рельеф на участке спокойный с перепадом отметок около 2,5 м. На территории участка

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

						14-03-23- ПЗУ				
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата					
Разработал		Кунгурцева				Пояснительная записка		Стадия	Лист	Листов
								П	1	10
ГИП		Петров						ООО ПИК "АРЗИЗ"		
Н. контр.		Громыко								

согласование письмом №18614д/27 от 29.12.2023 г. О рассмотрении архитектурно-градостроительного решения (Администрация г. Владивостока. Управление архитектуры и строительства объектов Владивостокского городского округа). (см. прил. Раздела 1-14-03-23-ПЗ).

Земельный участок с кадастровым номером 25:28:050045:1043 частично расположен в водоохранной зоне Японского моря, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 60 кв.м.

Земельные участки частично расположены в иных ограничениях (обременениях) прав (водоохранная зона и прибрежная защитная полоса водного объекта), площадью 8548 кв.м.

Получено заключение о согласовании планируемой деятельности № 05-12/7937 от 14 декабря 2023 г. (ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО РЫБОЛОВСТВУ. ПРИМОРСКОЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО РЫБОЛОВСТВУ (ПРИМОРСКОЕ ТУ РОСРЫБОЛОВСТВА)). (см. прил. Раздела 1-14-03-23-ПЗ).

Режим использования земель в границах водоохранных зон утвержден статьёй 65 части 15 Водного кодекса Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ.

Земельные участки частично расположены в границах зоны с особыми условиями использования территории - в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства АО «ДРСК» воздушной электролинии 110 кВ «2Р-Бурун», площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 12 849 кв.м. Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон». Ограничения прав на земельный участок предусмотрены статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Получено письмо АО «ДРСК» «01-133-08/274 от 16.01.2024 г. о согласовании проектной документации, а именно Раздел 7 проект организации строительство 14-03-23-ПОС. Также получены технические условия №01-133-05-27 на переустройство (реконструкцию) участков ВЛ 110 кВ 2Р-Бурун/ ВЛ 110 кВ Волна-Бурун с отп. на ПС Котельная 2Р от 18.07.2023 г. (см. прил. Раздела 1-14-03-23-ПЗ).

Размещение объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 25:28:050045:1043 производить с учетом расположения в границах участка линий связи. Использование земельных участков, по которым проходят линии связи и линии радиофикации согласно постановлению правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации».

Земельный участок с кадастровым номером 25:28:050045:1044 частично расположен в охранной зоне коммунальных тепловых сетей объекта «Производственно-тепловой комплекс Северного района г. Владивостока», площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 95 кв.м. Ограничения использования объектов

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

недвижимости в границах охранной зоны установлены правилами охраны коммунальных тепловых сетей в Приморском крае (пункты 5, 6), утвержденные постановлением Губернатора Приморского края от 28.04.2000 № 375 «Об утверждении правил охраны коммунальных тепловых сетей в Приморском крае». Получены технические условия на вынос тепловых сетей МУПВ «ВПЭС» № ТС/3-01/1832 от 26.07.2023 г. (см. прил. Раздела 1-14-03-23-ПЗ).

3 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 (СЗЗ) для проектируемого жилого комплекса не устанавливается, для проектируемой КНС производительностью 311,12 куб.м/сут СЗЗ составляет 20 м, для проектируемой ЛОС производительностью 83,01 куб.м/сут СЗЗ составляет 15 м.

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

Правовой режим использования и застройки земельного участка определяется совокупностью видов разрешенного использования и ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий, указанных ранее в п. 2.

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

Согласно Градостроительному плану № РФ-25-2-04-0-00-2023-1225-0 от 3.11.2023 г., земельные участки с кадастровыми номерами 25:28:050045:1043, 25:28:050045:1044 расположены в территориальной общественно-жилой зоне – ОЖ 1.

Один из видов разрешенного использования земельного участка:

- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях

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

						14-03-23- ПЗУ	Лист 3
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома).

Проектом предусматривается строительство многоквартирных жилых домов, в стилобатной части которых расположены полуподземная автостоянка и помещения общественного назначения.

Проектируемые объекты расположены в месте допустимого размещения зданий.

5 Технико-экономические показатели земельного участка

Табл. 1. Технико-экономические показатели 1 очереди строительства

Наименование показателей	Количество	
	м ²	%
Площадь земельного участка 25:28:050045:1044	23450	(100)
Площадь застройки, в том числе:	13386,27	57,08
- Многоквартирный жилой дом	13386,27	
Площадь покрытий	5860,87	
Площадь озеленения	7275,26	31
-в том числе проектируемое озеленение на участке	4180,26	
-в том числе озеленение на эксплуатируемой кровле	3095,0	
Площадь, занимаемая элементами благоустройства (подпорные стены)	22,6	0,1

6 Обоснование и описание решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод

Согласно отчету об инженерно-геологических изысканиях по совокупности геоморфологических условий, геологических и гидрогеологических факторов, категорию сложности инженерно-геологических условий площадки проектируемого строительства, согласно СП 47.13330.2016 прил. Г, следует считать *III (сложной)*.

К *неблагоприятным процессам и явлениям*, развитым на участке проектируемой застройки, следует отнести: повышенную сейсмичность, подтопление, морозную пучинистость грунтов.

По категории опасности природных процессов район работ относится к опасным по землетрясениям (СП 115.13330.2016, табл.5.1). Расчетная сейсмическая интенсивность в баллах на площадке строительства составляет 6 баллов СП.14.13330.2018, прил. А (карта «А», «В» ОСР-

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

						14-03-23- ПЗУ	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		4

2015). *Сейсмичность участка*, с учетом грунтовых условий (наличием грунтов III категории по сейсмическим свойствам), 7 баллов.

По *характеру подтопления*, согласно п. 5.4.8 СП 22.13.330.2016 участок относится к *естественно подтопленному* с глубиной залегания подземных вод менее 3-х метров.

В зоне сезонного промерзания залегают *сильнопучинистые грунты*. В соответствии СП 115.13330.2016 прил. Б, *участок относится к опасному по пучению*.

Гидрометеорологические явления оцениваются как опасные при достижении ими определенных значений и характеристик (критериев). К опасным гидрометеорологическим процессам и явлениям на площадке изысканий относятся: снежные заносы, гололёд, очень сильные дожди, когда количество осадков за 12 и менее часов достигает 50 мм и более.

К *неблагоприятным климатическим явлениям* следует отнести сильный ветер при низких значениях температуры в зимний период, длинные периоды (иногда более месяца) с морозящими осадками, высокую относительную влажность в летний период (около 90%) при температурах 25°C и выше, выход глубоких циклонов, приносящих интенсивные ливни.

При разработке проектной документации необходимо предусмотреть мероприятия по инженерной защите территории от опасных геологических процессов в соответствии с требованиями СП 116.13330.2012.

Необходимо предусмотреть соответствующие водозащитные и дренажные мероприятия, а также мероприятия по сбору и отводу поверхностных вод.

При производстве работ необходимо исключить замачивание и промораживание грунтов в открытом котловане. Окончательную зачистку дна котлована до проектных отметок следует проводить непосредственно перед устройством фундамента. При проектировании и производстве строительных работ следует руководствоваться рекомендациями п. 5.9 СП 22.13330.2016.

Организация стока поверхностных и талых вод на участке осуществляется путем комплексного решения вопросов вертикальной планировки, водоотведения и заощения территории. Во избежание подтопления зданий 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.

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

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

						14-03-23- ПЗУ	Лист 5
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

7 Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Инженерная подготовка территории включает в себя вертикальную планировку участка территории с внутритрассовыми земляными работами и организацию поверхностного водоотвода.

При разработке плана организации учитывались сложившиеся отметки территории. По степени преобразования рельефа на участке имеет место сплошная вертикальная планировка. Уклоны проезда приняты не менее 5‰.

Вертикальная планировка участка решена, преимущественно, в выемке.

Сопряжение разных уровней площадок осуществляется откосами и подпорными стенками высотой до 1,5 м. Заложение откосов принято 1:1,5.

Высотные положения зданий назначены с максимальным удобством эксплуатации и организации поверхностного водоотвода.

Подъезд к проектируемой жилой застройке запроектирован с востока с пр-кта 100-летия Владивостока по проектируемому проезду.

Пожарные разрывы от зданий на прилегающих участках выдержаны (данная информация содержится в разделах: 14-03-23-МПБ, текстовая часть, п.б).

При проектировании жилого комплекса максимально учтены особенности ландшафта и сложившаяся градостроительная ситуация. За относительную отметку 0,000 принят уровень чистого пола первого этажа многоквартирного жилого дома, соответствующий абсолютной отметке +5,00.

Проект вертикальной планировки предусматривает мероприятия по организации поверхностного стока с территории жилых домов. 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 и с устройством очистных сооружений. Для очистки дождевых сточных вод до норм сброса в существующую сеть ливневой канализации проектом предусматриваются локальные очистные сооружения накопительного типа. Для снижения концентраций загрязняющих веществ в талом стоке в зимний период предусматривается уборка и вывоз снега с твердых покрытий.

8 Описание решений по благоустройству территории

Площадки устроены с уклоном в сторону проектируемой системы водоотведения для обеспечения отвода ливневых вод.

Конструкции дорожной одежды внутренних проездов, выполнены в соответствии с нормами, для создания необходимого уровня благоустройства и организации поверхностного водоотвода, приняты из двухслойного асфальтобетона 15 см на щебёночном основании. Проезды обрамляются

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

						14-03-23- ПЗУ	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		6

бордюрным камнем БР 300.30.15. Покрытие бетонных площадок выполнено из бетона толщиной 10 см.

Свободная от застройки территория озеленяется газонными травами по растительному слою толщиной 15 см. Создаваемый травяной покров помимо защитных функций является элементом эстетического оформления. Площадки отделены от газонов, а проезжая часть от площадок и газонов бетонными бортовыми камнями.

На участке размещены совмещенные площадки для мусоросборных контейнеров и КГО, на бетонном основании с металлическим ограждением.

Придомовые площадки расположены на кровле стилобата.

Проектом предусмотрена расстановка игрового и спортивного оборудования, малых архитектурных форм, наружного освещения.

Расчет необходимых придомовых площадок выполнен в соответствии с Постановлением Правительства Приморского края от 30.01.2020г. №61-пп об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Владивостокского городского округа.

Жилой дом (общая площадь квартир 58540,56 кв.м)

Площадки	Показатель, кв. м на 100 кв.м общей площади квартир	Потребность, кв.м	Фактически, кв.м
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	2,47	1445,95	1465,0
Для отдыха взрослого населения	0,7	409,78	420,0
Для занятия физкультурой	2,6	1522,05	478,0*
Для хозяйственных целей и выгула собак	2	1170,8	_*

* 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 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.

Расчёт потребности парковочных мест

Расчет парковочных мест произведён в соответствии с правилами землепользования и застройки Владивостокского городского округа, утверждённых решением Думы города Владивостока от 07.04.2010 № 462 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории Владивостокского городского округа» (в действующей редакции).

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

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

14-03-23- ПЗУ

Лист

7

Минимальное количество мест для хранения автомобилей в зоне ОЖ1 для многоэтажной жилой застройки – 1 машино-место на 100 кв.м жилой площади, но не менее 0,5 машино-мест на 1 квартиру.

Требуемое расчетное количество машино-мест для жителей составляет:

$35290,99 / 100 = 353 \text{ м/м}$, где 35290,99 кв.м – жилая площадь;

$1008 \times 0,5 = 504 \text{ м/м}$, где 1008 кв. – общее количество квартир.

Итого для жителей требуется 504 машино-мест.

Расчёт парковочных мест:

Для обеспечения многоквартирного жилого дома проектом предусмотрено 513 машино-мест: 473 машино-места во встроенно-пристроенной автостоянке и 40 открытых парковочных мест, в том числе:

- 52 машино-места (10%) для парковки транспортных средств, управляемых инвалидами I, II и III групп (из них 15 специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске), расположенных на придомовой территории.

Места стоянки транспортных средств, управляемых инвалидами размещены не далее 100 м от входа в жилое здание.

Благоустройство прилегающей территории обеспечивает беспрепятственное передвижение МГН (проектом предусмотрена доступность МГН таких как: люди с временным нарушением здоровья, беременные женщины, люди преклонного возраста, люди с детскими колясками и т.п.).

**9 Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих
внешний и внутренний подъезд к объекту**

Транспортная схема обслуживания базируется на сложившейся инфраструктуре района. Основной подъезд к комплексу осуществляется с востока с пр-кта 100-летия Владивостока по двум проектируемым проездам. Примыкание проездов согласно Техническим условиям №36158/1у/6 от 26.01.2024.

Подъезд к жилым домам предусматривается с одной стороны. Подъезд пожарных машин предусматривается со всех сторон, проезд обеспечен по кровле стилобата. Въезд на уровень кровли стилобата осуществляется по открытой рампе с уклоном 10%. Ширина проездов 6 м.

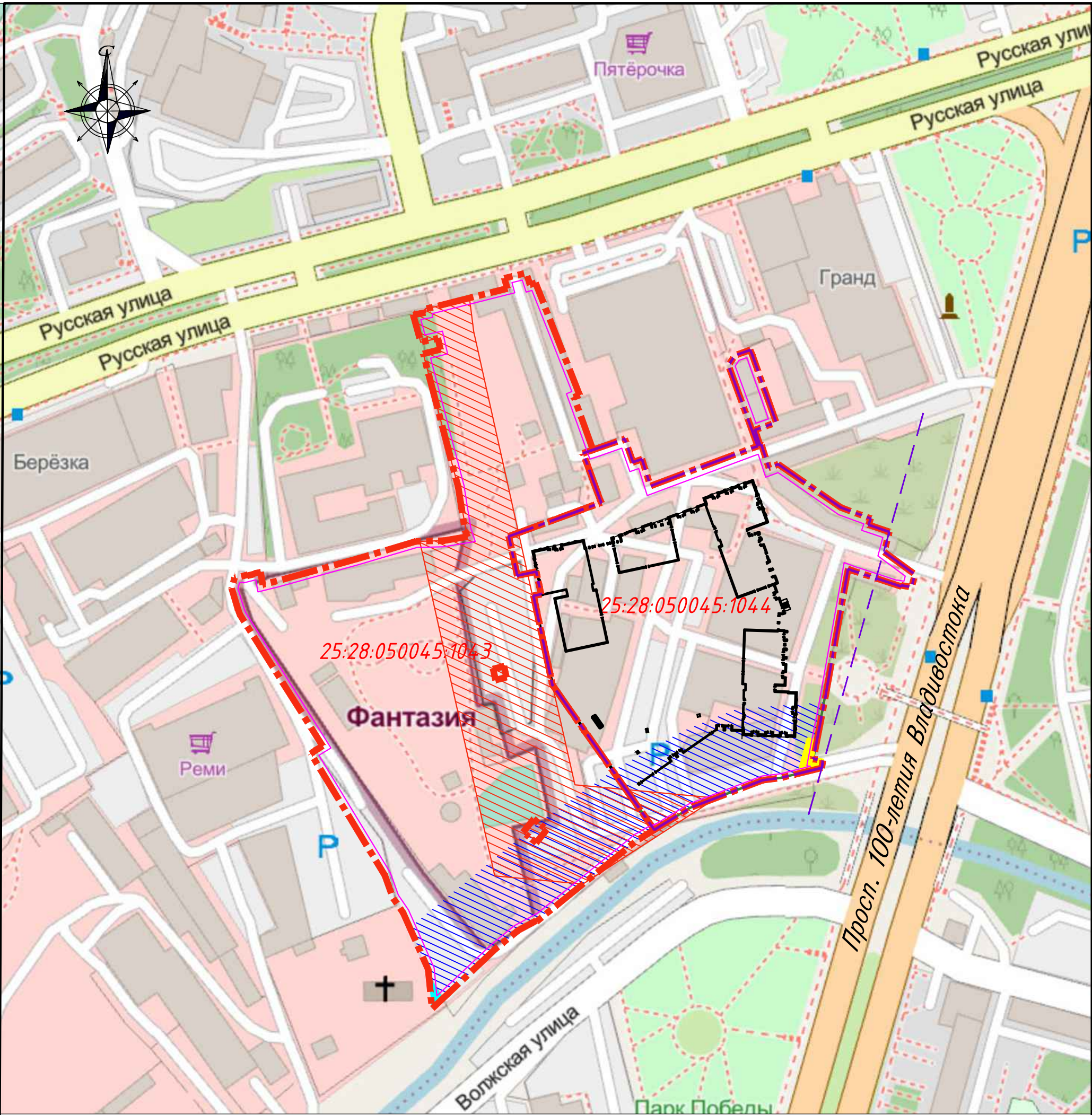
Ширина тротуаров составляет 2 м.

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

Из-за отклонений от нормативных параметров по пожарным подъездам, был выполнен план тушения пожара и проведения аварийно-спасательных работ. План отдельным томом приложен к проектной документации.

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв №

						14-03-23- ПЗУ	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		9



Условные обозначения

- Граница проектируемых земельных участков 25:28:050045:1043, 25:28:050045:1044
- Граница 1 этапа строительства
- Граница допустимого размещения объектов капитального строительства
- Граница проекта планировки территории
- Граница проектируемого здания
- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ОАО "ДРСК" воздушной электролинии 11 ОкВ "2Р - Бурун"
- Охранная зона коммунальных тепловых сетей объекта "Производственно-тепловой комплекс Северного района г. Владивостока"
- Водоохранная зона и прибрежная защитная полоса водного объекта
- Водоохранная зона Японского моря

						14-03-23- ПЗУ		
						"Жилой комплекс "СТАРК", расположенный в районе Проспекта 100-летия Владивостока, 103 в г.Владивостоке"		
						Этап 1		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист
Разработал		Кунгурцева		С.С.С.С.	07.23		П	1
Проверил								6
Н. контр.						Ситуационный план М 1:2000		ООО ПИК "АРЗИЗ"



Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечания
1.1	Многоквартирный жилой дом № 1. Корпус 1	проектируемый
1.2	Многоквартирный жилой дом № 1. Корпус 2	проектируемый
1.3	Многоквартирный жилой дом № 1. Корпус 3	проектируемый
1.4	Многоквартирный жилой дом №1. Автостоянка	проектируемая
2	Многоквартирный жилой дом	перспективное строительство
3	Многоквартирный жилой дом. Автостоянка	перспективное строительство
Р	Автостоянка для МГН	проектируемая
ПО	Площадка для отдыха взрослого населения	проектируемая
ДП	Детская площадка	проектируемая
СП	Спортивная площадка	проектируемая
М	Площадка для мусоросборников совмещённая с площадкой для КГО	проектируемая
КНС	Канализационная насосная станция	проектируемая
ЛОС	Локальные очистные сооружения	проектируемая
Существующие здания (окружающая застройка)		
С 1	Торговый центр	существующий

Условные обозначения

- Граница земельного участка
- I этап строительства
- Граница допустимого размещения объектов капитального строительства

Ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий

Поз.	Обозначения	Наименования	Кол.	Примечание
1		Детский игровой комплекс	1	"Наш двор", арт. K43801
2		Навесы на детской площадке	1	Инд. изготовление
3		Оборудование игровой площадки	1	"Наш двор", арт. 4416
4		Качели	2	"Наш двор", арт. E6307
5		Оборудование игровой площадки (качалки)	2	"Наш двор", арт. 6220
6		Спортивный комплекс	1	"Наш двор", арт. W0042
7		Спортивный комплекс	1	"Наш двор", арт. W10049
8		Песочница	1	Инд. изготовление
9		Арт объект	1	Инд. изготовление
10		Навес с качелями	2	"ОРИОН", КДО 208
11		Скамья	11	Инд. изготовление
12		Урна	12	"Наш двор", арт. 9031
13		Пергола	1	Инд. изготовление
14		Мусоросборный контейнер	12	
15		Бункер-накопитель	2	
16		Металлическое ограждение площадки для мусоросборника, п.м.	32,3	h = 1,8 м

Примечание - Ограждение площадки мусоросборника выполнить из профлированного листа С21-1000-0,6 (площадь листа 8,5м2), по металлическим столбам (труба квадрат 50х50х3 Н=1,8 м - 5 шт.) и уголки (50х50х5).

Состав и комплектация оборудования может быть изменена застройщиком.

Ведомость тротуаров, дорожек и площадок (I этап строительства)

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м2	Примечания
1	Асфальтобетонное покрытие по проездам	1	3981,4	
2	Тротуарная плитка по тротуарам и площадкам	2	1850,6	
3	Бетонное покрытие площадок	3	28,9	
4	Резиновое покрытие площадок на эксплуатируемой кровле*	4	2363,0	
бордюр БР 100.30.15			929,3 м п.	
бордюр БР 100.20.8			655,0 м п.	

Примечание:
*конструкция покрытий Тип 4 смотри в разделе АР.

Ведомость элементов озеленения (I этап строительства)

Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Возраст, лет	Кол.-во, м2	Примечания
1	Устройство газона из многолетних трав по слою раст. земли, h=0,15 м	-	4180,26	
2	Устройство газона на экспл. кровле	-	3095,00	

Тип 2
Конструкция дорожных одежд тротуаров и площадок

Тротуарная плитка	- 6 см
Песок травобитый	- 5 см
Щебень фракции 20-40 мм травобитый	- 15 см
Уплотненный скальный грунт	- 15 см

Тип 1
Конструкция дорожных одежд проездов

Мелкозернистый асфальтобетон горячий, плотный, тип АБВ	- 5 см
Крупнозернистый асфальтобетон горячий, на битуме БНД 90/130	- 10 см
Щебень фр. 40-70 мм с двукратной расклиновкой (1 - щебень 10-20 мм, 2 - щебень 5-10 мм)	- 15 см
Уплотненный скальный грунт	- 30 см

Тип 3
Конструкция дорожных одежд площадок

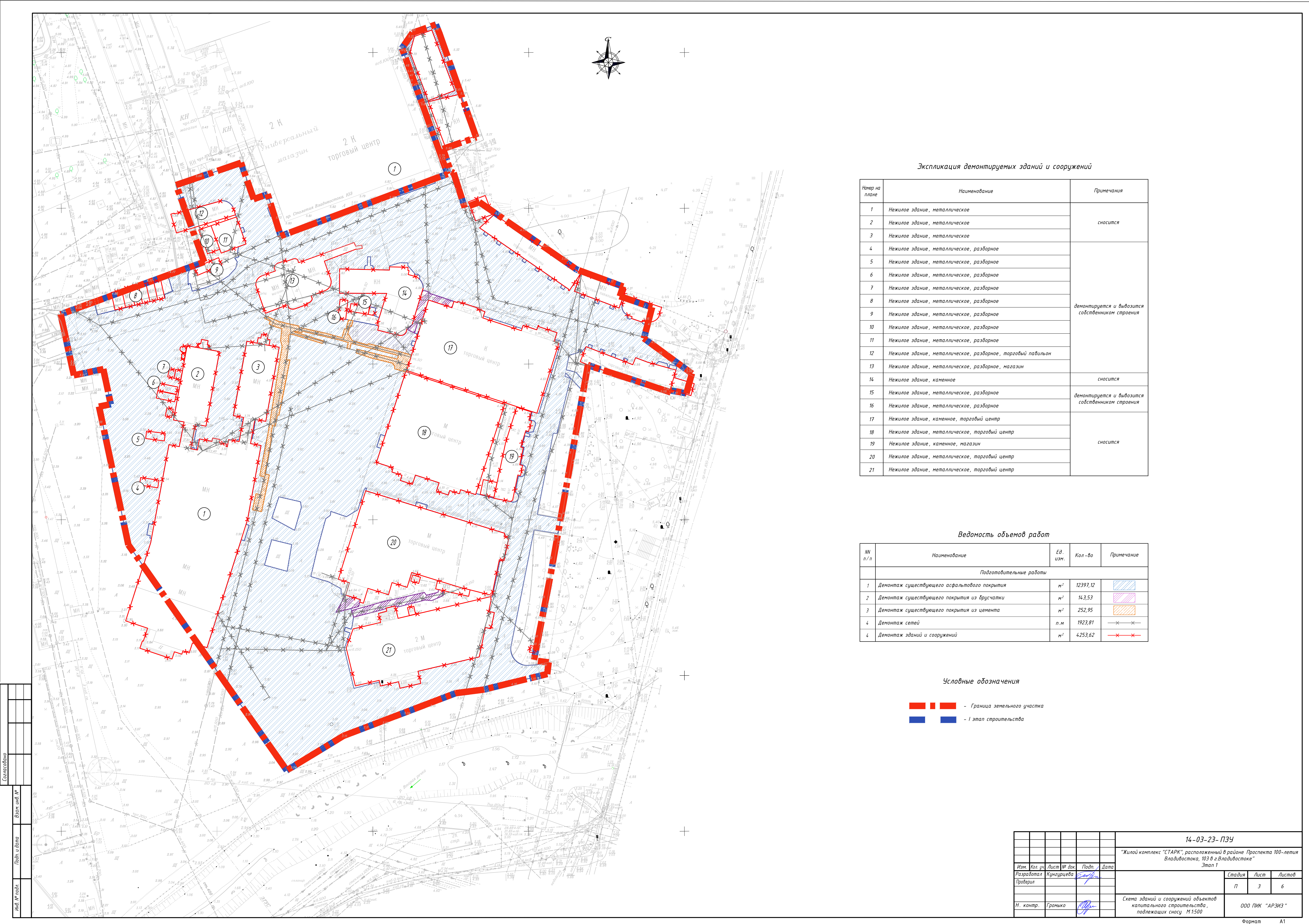
Бетон В15	- 7 см
Полиэтиленовая пленка	- 0,05
Щебень фракции 20-40 мм травобитый	- 15 см
Уплотненный скальный грунт	- 15 см

Растительный грунт

Бетон кл. В7,5 по ГОСТ 26633-2015
Бортовой бетонный камень БР 100.20.8 по ГОСТ 6665-91

Бетон кл. В7,5 по ГОСТ 26633-2015	- 10 см
Бортовой бетонный камень БР 100.30.15 по ГОСТ 6665-91	- 10 см

						14-03-23- ПЗУ			
						"Жилой комплекс "СТАРК", расположенный в районе Проспекта 100-летия Владивостока, 103 в г.Владивостоке"			
						Этап 1			
Изм.	Кол. изм.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Разработал			Кунашцева				П	2	6
Проверил									
Н. контр.		Громко				Схема планировочной организации земельного участка М 1:500		ООО ПИК "АРЗИЗ"	



Экспликация демонтируемых зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечания
1	Нежилое здание, металлическое	сносится
2	Нежилое здание, металлическое	
3	Нежилое здание, металлическое	
4	Нежилое здание, металлическое, разборное	демонтируется и вывозится собственником строения
5	Нежилое здание, металлическое, разборное	
6	Нежилое здание, металлическое, разборное	
7	Нежилое здание, металлическое, разборное	
8	Нежилое здание, металлическое, разборное	
9	Нежилое здание, металлическое, разборное	
10	Нежилое здание, металлическое, разборное	
11	Нежилое здание, металлическое, разборное	
12	Нежилое здание, металлическое, разборное, торговый павильон	сносится
13	Нежилое здание, металлическое, разборное, магазин	
14	Нежилое здание, каменное	демонтируется и вывозится собственником строения
15	Нежилое здание, металлическое, разборное	
16	Нежилое здание, металлическое, разборное	сносится
17	Нежилое здание, каменное, торговый центр	
18	Нежилое здание, металлическое, торговый центр	
19	Нежилое здание, каменное, магазин	
20	Нежилое здание, металлическое, торговый центр	
21	Нежилое здание, металлическое, торговый центр	

Ведомость объемов работ

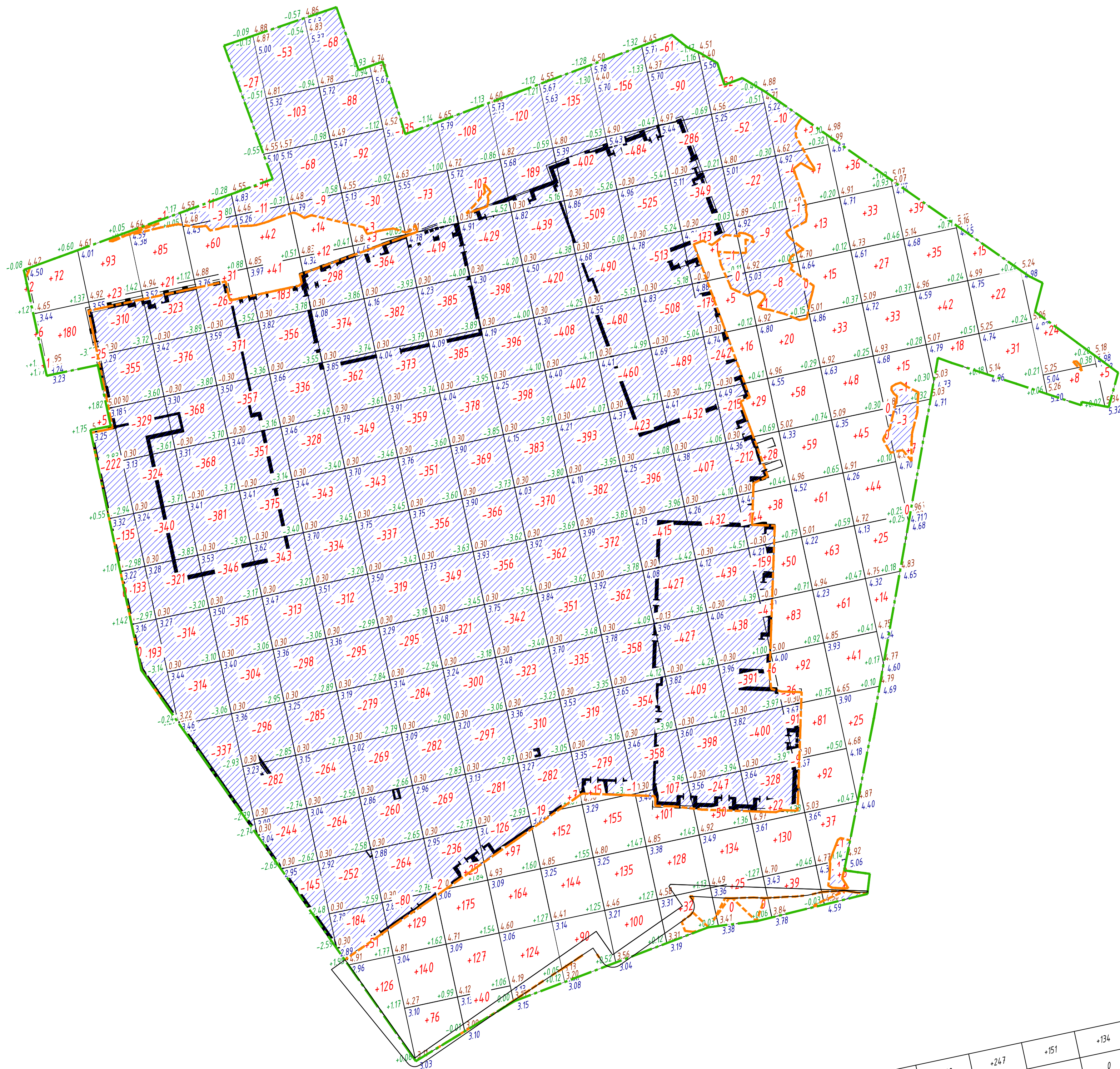
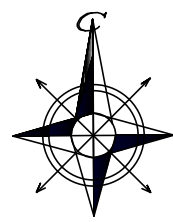
М/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
Подготовительные работы				
1	Демонтаж существующего асфальтового покрытия	м²	12397,12	
2	Демонтаж существующего покрытия из брусчатки	м²	143,53	
3	Демонтаж существующего покрытия из цемента	м²	252,95	
4	Демонтаж сетей	п.м	1923,81	
4	Демонтаж зданий и сооружений	м²	4253,62	

Условные обозначения

- Граница земельного участка
- I этап строительства

Создано	
Взят шифр №	
Полн. и дата	
Имя № подл.	

						14-03-23- ПЗУ		
						"Жилой комплекс "СТАРК", расположенный в районе Проспекта 100-летия Владивостока, 103 в г.Владивостоке"		
						Этап 1		
Изм.	Кол. изм.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист
Разработал			Кунгурцева				П	З
Проверил								Листов
								6
						Схема зданий и сооружений объектов капитального строительства, подлежащих сносу М1:500		
Н. контр.	Громько				ООО ПИК "АРЗИЗ"			



Ведомость объемов земляных масс

Наименование работ и объемов грунта	Количество, м³		Примечания
	насыпь	выемка	
1. Грунт планировки территории *	5381	49208	
2. Вытесненный грунт, в том числе при устройстве:		3786	
а) асфальтобетонного покрытия проездов		2389	
б) покрытия тротуаров из тротуарной плитки		759	
в) бетонного покрытия площадок		11	
г) плодородной почвы на участках озеленения		627	
3. Поправка на уплотнение грунта 0,05	269		
Всего грунта	5650	52994	
4. Избыток грунта	47344		вывоз
5. Грунт непригодный для устройства насыпи оснований зданий, сооружений и подлежащий удалению с территории	1240	1240	
6. Плодородный грунт всего, в том числе:			
а) используемый для озеленения территории	627	148	
б) недостаток плодородного грунта		479	вывоз
6. Итого перерабатываемого грунта	54382	54382	

* С учетом срезки непригодного и плодородного грунта

Примечание

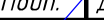
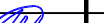
- Картограмма выполнена по верху красных отметок. На участках покрытий и озеленения, при устройстве корыт, требуется понижение отметок на толщину покрытий и газона.
- Объемы грунта от прокладки инженерных сетей в балансе не учтены.
- Картограмма посчитана до отм. низа фундаментных плит. Грунт от устройства основания фундаментов в балансе не учтен.
- Грунт планировки территории посчитан с учетом срезки непригодного и плодородного грунта, количество выемки уменьшено на 1021 куб.м, насыпи увеличено на 367 куб.м

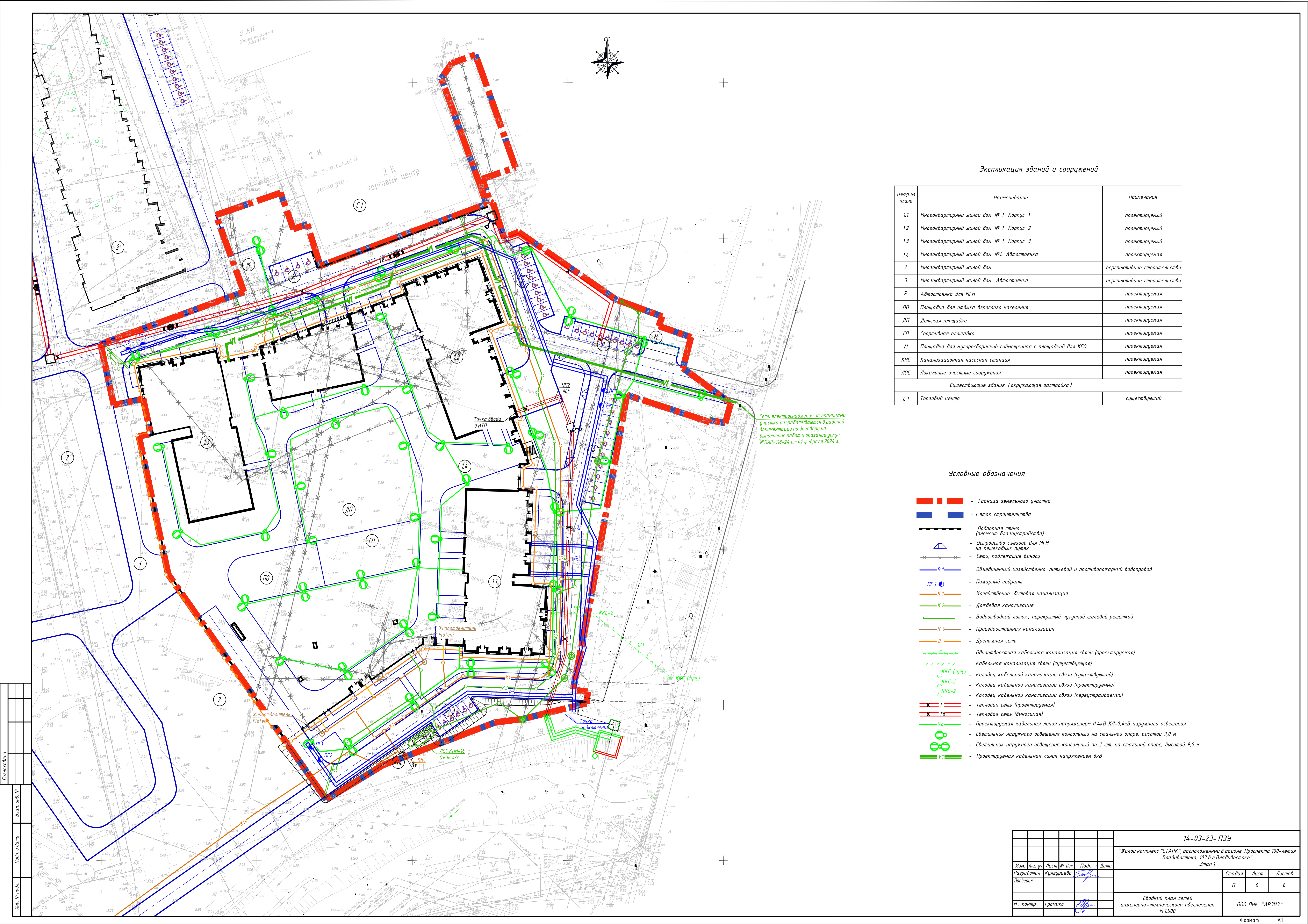
Условные обозначения

- +2.23 Рабочая отметка углов фигуры
- +350 Объем куб.м.
- Насыпь
- Выемка
- Линия нулевых работ
- Граница подсчета объемов земляных работ

Всего, м³	Насыпь	+9	+257	+116	+106	-3749	-3936	-3711	+428	+393	+391	+405	+261	+209	-555	+389	+247	+151	+134	+68	+32	+5	+5014
	Выемка	0	-708	-2944	-3749	-3936	-3711	-3983	-4137	-4142	-4236	-4464	-5618	-5942	-2297	-143	-15	-6	0	0	0	0	-50229

Площадь картограммы: 22722 м²
В том числе:
насыпь: 6602 м²
выемка: 16059 м²
0 работы: 61 м²

						14-03-23- ПЗУ		
						"Жилой комплекс "СТАРК", расположенный в районе Проспекта 100-летия Владивостока, 103 в г.Владивосток"		
						Этап 1		
Изм.	Кол. изм.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Кунашцева						
Проверил						П	5	6
Н. контр.	Громько					План земляных масс М 1:500		ООО ПИК "АРЗИЗ"



Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечания
1.1	Многоквартирный жилой дом № 1, Корпус 1	проектируемый
1.2	Многоквартирный жилой дом № 1, Корпус 2	проектируемый
1.3	Многоквартирный жилой дом № 1, Корпус 3	проектируемый
1.4	Многоквартирный жилой дом №1, Автостоянка	проектируемая
2	Многоквартирный жилой дом	перспективное строительство
3	Многоквартирный жилой дом, Автостоянка	перспективное строительство
Р	Автостоянка для МГН	проектируемая
ПО	Площадка для отдыха взрослого населения	проектируемая
ДП	Детская площадка	проектируемая
СП	Спортивная площадка	проектируемая
М	Площадка для мусоросортировоч совмещённая с площадкой для КГО	проектируемая
КНС	Канализационная насосная станция	проектируемая
ЛОС	Локальные очистные сооружения	проектируемая
Существующие здания (окружающая застройка)		
С 1	Торговый центр	существующий

Сети электроснабжения за границы участка разрабатываются в рабочей документации по договору на выполнение работ и оказание услуг №ПР-118-24 от 02 февраля 2024 г.

Условные обозначения

- Граница земельного участка
- I этап строительства
- Подпорная стена (элемент благоустройства)
- Устройство съездов для МГН на пешеходных путях
- Сети, подлежащие выносу
- В 1 - Объединенный хозяйственно-питьевой и противопожарный водопровод
- ПГ 1 - Пожарный гидрант
- К 1 - Хозяйственно-бытовая канализация
- К 2 - Дождевая канализация
- Водоотводный лоток, перекрытый чугунной щелевой решёткой
- К 3 - Производственная канализация
- Д - Дренажная сеть
- Одноотверстная кабельная канализация связи (проектируемая)
- Кабельная канализация связи (существующая)
- ККС (сущ.) - Колодец кабельной канализации связи (существующий)
- ККС-2 - Колодец кабельной канализации связи (проектируемый)
- Колодец кабельной канализации связи (перестраиваемый)
- Т - Тепловая сеть (проектируемая)
- Тв - Тепловая сеть (выносимая)
- Проектируемая кабельная линия напряжением 0,4кВ КЛ-0,4кВ наружного освещения
- Светильник наружного освещения консольный на стальной опоре, высотой 9,0 м
- Светильник наружного освещения консольный по 2 шт. на стальной опоре, высотой 9,0 м
- Проектируемая кабельная линия напряжением 6кВ

Создано					
Изм. № подл.	Взят шиф. №	Полн. и дата	Имя № подл.		

						14-03-23- ПЗУ		
						"Жилой комплекс "СТАРК", расположенный в районе Проспекта 100-летия Владивостока, 103 в г.Владивостоке"		
						Этап 1		
Изм.	Кол. изм.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Куцайцева							
Проверил						П	6	6
						Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения М 1:500		
Н. контр.	Громко					ООО ПИК "АРИЗ"		