



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФСО-Групп»

**Жилой многоквартирный дом с пристроенным магазином в мкр-не Снеговая падь в г.Владивостоке**

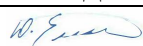
## **ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка"**

01/19-ПЗУ

Том 2

**Заказчик: ООО «ВЕЛЕС»**

<b>Изм.</b>	<b>№док</b>	<b>Подп.</b>	<b>Дата</b>
<b>1</b>	<b>04/СЗ</b>		<b>22.10.2020</b>
<b>2</b>	<b>05/СЗ</b>		<b>23.12.2020</b>

**Владивосток  
2019 г.**

ООО «ФСО-Групп»

**Жилой многоквартирный дом с пристроенным  
магазином в мкр-не Снеговая падь в г. Владивосток**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка"**

01/19-ПЗУ

Том 2

Генеральный директор



/Золотухин Е.А./

Главный инженер проекта

/Белобратов Ю.В./

Владивосток  
2019 г.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

### Содержание тома

Объект: «Жилой многоквартирный дом с пристроенным магазином в мкр-не  
Снеговая падь в г. Владивостоке»

Обозначение	Наименование	Примечание
2	3	4
<b>01/19-СП</b>	<b>Состав проектной документации</b>	
<b>01/19-ПЗУ.ПЗ</b>	<b>Текстовая часть</b>	
	а) Характеристика земельного участка	
	б) Границы санитарно-защитной зоны	
	в) Планировочная организация земельного участка	
	г) Технико-экономические показатели	
	д) Мероприятия по инженерной подготовке территории	
	е) Организация рельефа вертикальной планировкой	
	ж) Решения по благоустройству территории	
	л) Схема транспортных коммуникаций	
	Лист регистрации изменений	
<b>01/19-ПЗУ</b>	<b>Графическая часть</b>	
	Лист 1 Ситуационный план. Схема	
	Лист 2 Схема генерального плана. М 1:500	
	Лист 3 Схема вертикальной планировки. М 1:500	
	Лист 4 План земляных масс. М 1:500	
	Лист 5 Сводный план инженерных сетей. М 1:500	
	Лист 6 Схема организации движения. М 1:500	

Взам. инв. №	
Подп. и дата	

Инв. № подл.	
--------------	--

<i>01/19-ПЗУ.С</i>					
<i>Изм.</i>	<i>Коп.уч</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подп.</i>	<i>Дата</i>
Разработал	Сабурова				
ГИП	Белобратов				
<i>Содержание тома</i>			<i>Стадия</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
			П	1	6
ООО «ФСО-Групп» г. Владивосток					



дают в санитарную классификацию СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (с изм. на 25.04.2014) для определения санитарно-защитной зоны.

При размещении проектируемого здания, учтены санитарные разрывы более 15м от въездов в автостоянку до фасада существующего жилого дома (согл. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03\*, п. 7.1.12).

Детальное обоснования по санитарно-защитной зоне представлено в Разделе 8 проектной документации 01/19- ООС.

**в) Планировочная организация земельного участка** разработана на основании инженерно-геодезических изысканий, выполненных в феврале, 2019 года ООО «Изыскатель-2», а так же в соответствии с градостроительным планом.

Проектом предусмотрена посадка многоквартирного жилого дома 24-эт. с пристроенным магазином 2-эт. В цокольной части жилого дома запроектирована 2-эт. парковка с отдельным въездом-выездом на каждый уровень. Выбранное положение проектируемого здания продиктовано сложившейся планировкой и существующей застройкой. Проектируемое здание в плане имеет Y-образную форму. Главные входы в жилой дом ориентированы на эксплуатируемую кровлю парковки. Здесь же размещены площадки для игр детей и спортивные. За абсолютную отметку 0,000 чистого пола первого этажа жилого дома принята отметка земли 71,20. Въезды в парковку ориентированы на север и юг и организованы с проектируемых проездов к зданию. Подъезд к жилому дому организован с верхней террасы существующего рельефа. Он является тупиковым с разворотной площадкой 15x15м. С него организован заезд на 2-ой уровень парковки. Таким образом, проезд к дому изолирован от автомобильного движения.

Главный вход в магазин с отметки 62,61 ориентирован на западную сторону. Перед главным фасадом магазина организована стоянка для инвалидов. На нижнем этаже магазина запроектирована стоянка на 30 м/м. На северо-восточный фасад магазина ориентирован эвакуационный выход с отметки пола 67,30. На торце организована разгрузочная площадка и въезд в парковку магазина. Часть

Изм.	Коп.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

						01/19-ПЗУ.ПЗ	Лист
							3



3	Количество квартир	кв.	416
4	Общая площадь квартир	м <sup>2</sup>	18320,20
	Площадь квартир	м <sup>2</sup>	17308,40
5	Коэффициент плотности застройки	м <sup>2</sup> /чел	1,5
6	Вместимость машино-мест во встроенно-пристроенной автостоянке	а/м	223
7	Площадь отмостки	м <sup>2</sup>	147,90
	в т.ч. – на эксплуатируемой кровле:	м <sup>2</sup>	31,30
8	Площадь покрытий проезда из асфальтобетона	м <sup>2</sup>	2550,40
	в т.ч. – на эксплуатируемой кровле:	м <sup>2</sup>	686,60
9	Площадь покрытий тротуаров, пешеходных дорожек	м <sup>2</sup>	629,30
	в т.ч. – на эксплуатируемой кровле:	м <sup>2</sup>	267,60
10	Площадь покрытий площадок	м <sup>2</sup>	988,0
	в т.ч. – на эксплуатируемой кровле:	м <sup>2</sup>	784,80
11	Площадь озеленения I этапа стр-ва без учета эксплуатируемой кровли	м <sup>2</sup>	2752,20 (30%)

**Показатели в границах II этапа строительства**

12	Площадь территории II этапа строительства	га	0,2484
13	Площадь застройки встроенно-пристроенного магазина	м <sup>2</sup>	1380,60
14	Площадь эксплуатируемой кровли	м <sup>2</sup>	270,40
15	Вместимость машино-мест в подземной автостоянке	а/м	30
16	Площадь отмостки	м <sup>2</sup>	98,60
	в т.ч. – на эксплуатируемой кровле:	м <sup>2</sup>	32,50
17	Площадь покрытий проезда из асфальтобетона	м <sup>2</sup>	211,70
18	Площадь покрытия для проезда пожарной ма-	м <sup>2</sup>	220,30

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

Изм.	Коп.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

01/19-ПЗУ.ПЗ

Лист

5









Площадки для мусоросборников размещены: 1- со стороны входа в жилой дом на расстоянии более 15 м от окон; 2- со стороны загрузки в магазин.

л) **Схема транспортных коммуникаций**, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к проектируемому объекту, выполнена с учетом сложившейся окружающей застройки и существующего транспортно-пешеходного движения. Основной въезд на территорию по нижней террасе, осуществляется с ул. Адм. Горшкова. Основной въезд к жилому дому – с существующей верхней террасы, по существующему проезду.

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

Изм.	Коп.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

01/19-ПЗУ.ПЗ







Основные технико-экономические показатели по территории в границах отвода

Поз.	Наименование	Ед. изм.	Показатели
Показатели в границах I этапа стр-ва			
1	Площадь территории I этапа стр-ва	га	0,9116
2	Площадь застройки:	м <sup>2</sup>	3818,50
	в т.ч. – жилого дома со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой:	м <sup>2</sup>	3714,40
	–КТП:	м <sup>2</sup>	104,10
2.1	Площадь эксплуатируемой кровли от площади застройки, составляет:	м <sup>2</sup>	2155,90
3	Количество квартир	шт.	416
4	Общая площадь квартир	м <sup>2</sup>	18320,20
	Площадь квартир	м <sup>2</sup>	17308,40
5	Коэффициент плотности застройки	м <sup>2</sup> /га	1,5
6	Вместимость машино-мест во встроенно-пристроенной подземной автостоянке	а/м	223
7	Площадь отмостки	м <sup>2</sup>	147,90
	в т.ч. на эксплуатируемой кровле:	м <sup>2</sup>	31,30
8	Площадь покрытий проезда из асфальтобетона	м <sup>2</sup>	2550,40
	в т.ч. на эксплуатируемой кровле:	м <sup>2</sup>	686,60
9	Площадь покрытий тротуаров, пешеходных дорожек	м <sup>2</sup>	629,30
	в т.ч. на эксплуатируемой кровле:	м <sup>2</sup>	267,60
10	Площадь покрытий площадок	м <sup>2</sup>	988,0
	в т.ч. на эксплуатируемой кровле:	м <sup>2</sup>	784,80
11	Площадь озеленения I этапа стр-ва без учета эксплуатируемой кровли	м <sup>2</sup>	2752,20 (30%)
Показатели в границах II этапа стр-ва			
12	Площадь территории II этапа стр-ва	га	0,2484
13	Площадь застройки встроенно-пристроенного магазина	м <sup>2</sup>	1380,60
14	Площадь эксплуатируемой кровли	м <sup>2</sup>	270,40
15	Вместимость машино-мест в подземной автостоянке	а/м	30
16	Площадь отмостки	м <sup>2</sup>	98,60
	в т.ч. на эксплуатируемой кровле:	м <sup>2</sup>	32,50
17	Площадь покрытий проезда из асфальтобетона	м <sup>2</sup>	211,70
18	Площадь покрытия для проезда пожарной машины	м <sup>2</sup>	220,30
19	Площадь покрытий тротуаров, пешеходных дорожек	м <sup>2</sup>	137,60
	в т.ч. на эксплуатируемой кровле:	м <sup>2</sup>	52,20
20	Площадь покрытий площадок на эксплуатируемой кровле	м <sup>2</sup>	121,70
21	Площадь озеленения II этапа стр-ва без учета эксплуатируемой кровли	м <sup>2</sup>	740,20 (30%)
Показатели в границах отвода участка, всего			
22	Общая площадь территории в границах отвода	га	1,16
23	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	5199,10
24	Площадь твердых покрытий	м <sup>2</sup>	4885,20
	в т.ч. на эксплуатируемой кровле:	м <sup>2</sup>	1976,70
25	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	3492,40
26	Процент застройки	%	45
27	Процент озеленения	%	30



Условные обозначения

- — — — — – граница отвода
- — — — — – граница I этапа стр-ва
- — — — — – граница II этапа стр-ва
- — — — — – красная линия
- — — — — – отступ от красной линии
- — — — — – граница зоны действия публичных сервитутов
- Покрытие из асфальтобетона
- Плиточное покрытие для проезда пожарной машины
- Отмостка здания
- Покрытие тротуаров и пешеходных дорожек
- Покрытие площадок
- Озеленение (газон)
- Озеленение (газон) по эксплуатируемой кровле
- парковочное место для машины инвалида

Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Номер типового проекта (индивидуальный)	Кол. этажей
Проектируемые здания и сооружения. I этап строительства			
1	Многokвартирный жилой дом	01/19-1-AP	24
1.1	Парковка	000"ФСО-Групп"	2
1.1.1	Лестничная клетка		
3	КТП		1
P	Открытая автостоянка		
4	Очистные сооружения сточных вод	Заводского изготовления	
Проектируемые здания и сооружения. II этап строительства			
2	Встроенно-пристроенный магазин	01/19-2-AP 000"ФСО-Групп"	3
Существующие здания и сооружения			
5	Трансформаторная подстанция		1
6	ЦТП		1

Расчет обеспеченности площадками придомового благоустройства (согл. Постановлению N 61-пп от 30.01.2020)

Поз.	Наименование	Удельный размер, (м <sup>2</sup> /100м <sup>2</sup> Собщ)	Ед. изм.	Расчетные показатели	Проектные показатели
	Площадь квартир	–	м <sup>2</sup>	17308,40	17308,40
Д	Площадка для детей дошкольного и младшего школьного возраста	2,47	м <sup>2</sup>	427,50	433,20
В	Площадка для отдыха взрослого населения	0,7	м <sup>2</sup>	121,20	121,70
С	Площадка для занятий физкультурой	2,6	м <sup>2</sup>	450,0	225,0
М	Площадка для хозяйственных целей (для мусоросборников)	2	м <sup>2</sup>	346,20	346,20

01/19-ПЗУ					
Жилой многоквартирный дом с пристроенным магазином в мкр-не Снеговая падь в г.Владивосток					
Изм.	Кол. уч.	Лист № док.	Подп.	Дата	
		Белоbrateв			Схема планировочной организации земельного участка
		Исполн. Сабурова			Стадия Лист Листов
		Н. контр. Белоbrateв			Схема генерального плана. М 1:500
					000 "ФСО-Групп"



Экспликация зданий и сооружений

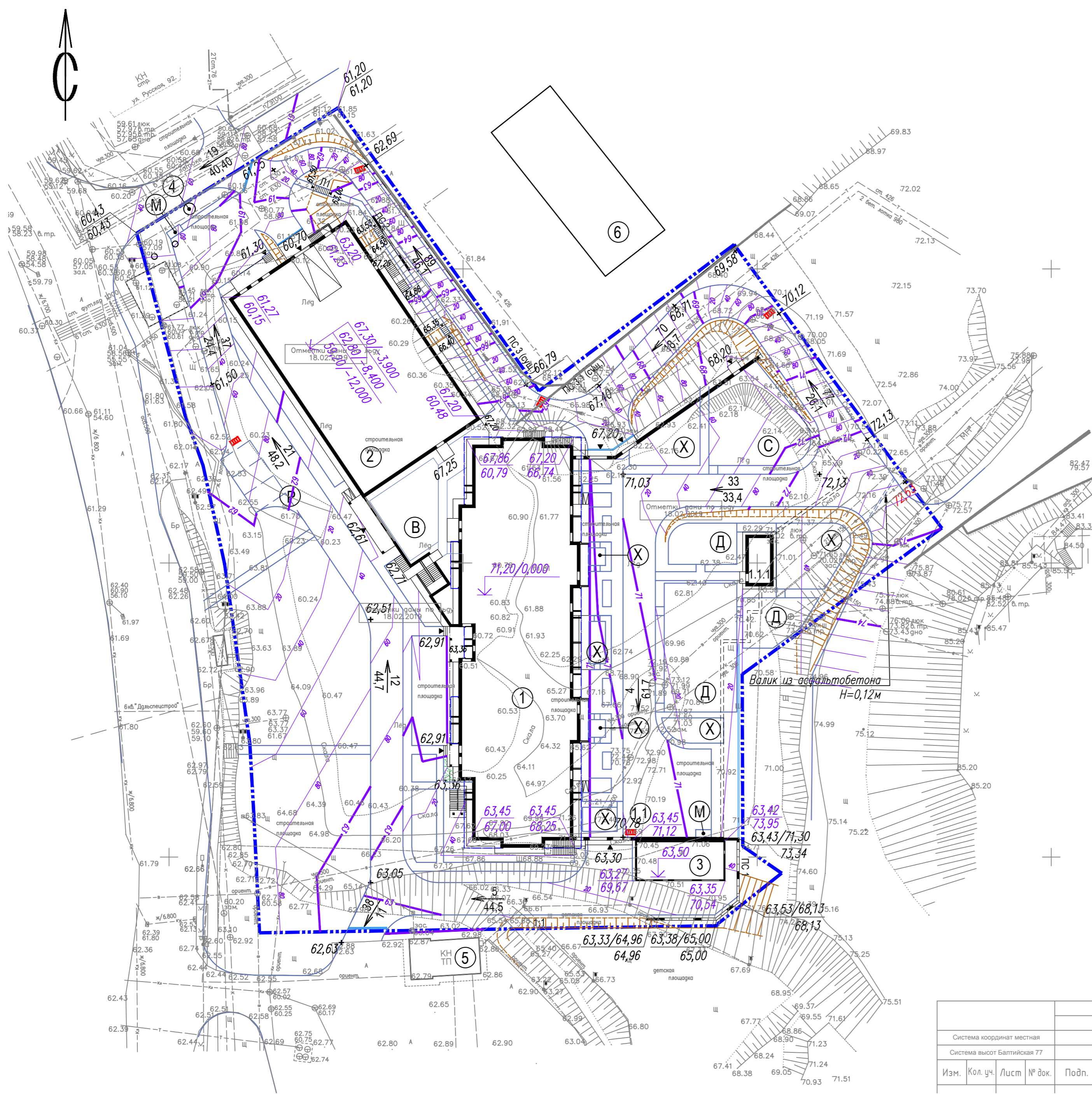
Номер на плане	Наименование	Номер типового проекта (индивидуальный)	Колич. этажей
<b>Проектируемые здания и сооружения. I этап строительства</b>			
1	Многоквартирный жилой дом	01/19-1-АР	24
1.1	Парковка	000"ФСО-Групп"	2
1.1.1	Лестничная клетка		
3	КТП		1
P	Открытая автостоянка		
4	Очистные сооружения сточных вод	Заводского изготовления	
<b>Проектируемые здания и сооружения. II этап строительства</b>			
2	Встроенно-пристроенный магазин	01/19-2-АР 000"ФСО-Групп"	3
<b>Существующие здания и сооружения</b>			
5	Трансформаторная подстанция		1
6	ЦТП		1

Экспликация площадок придомового благоустройства

Поз.	Наименование
Д	Площадка для детей дошкольного и младшего школьного возраста
В	Площадка для отдыха взрослого населения
С	Площадка для занятий физкультурой
М	Площадка для хозяйственных целей (для мусоросборников)
P	Площадка для стоянки автомобилей

Условные обозначения

- граница отвода

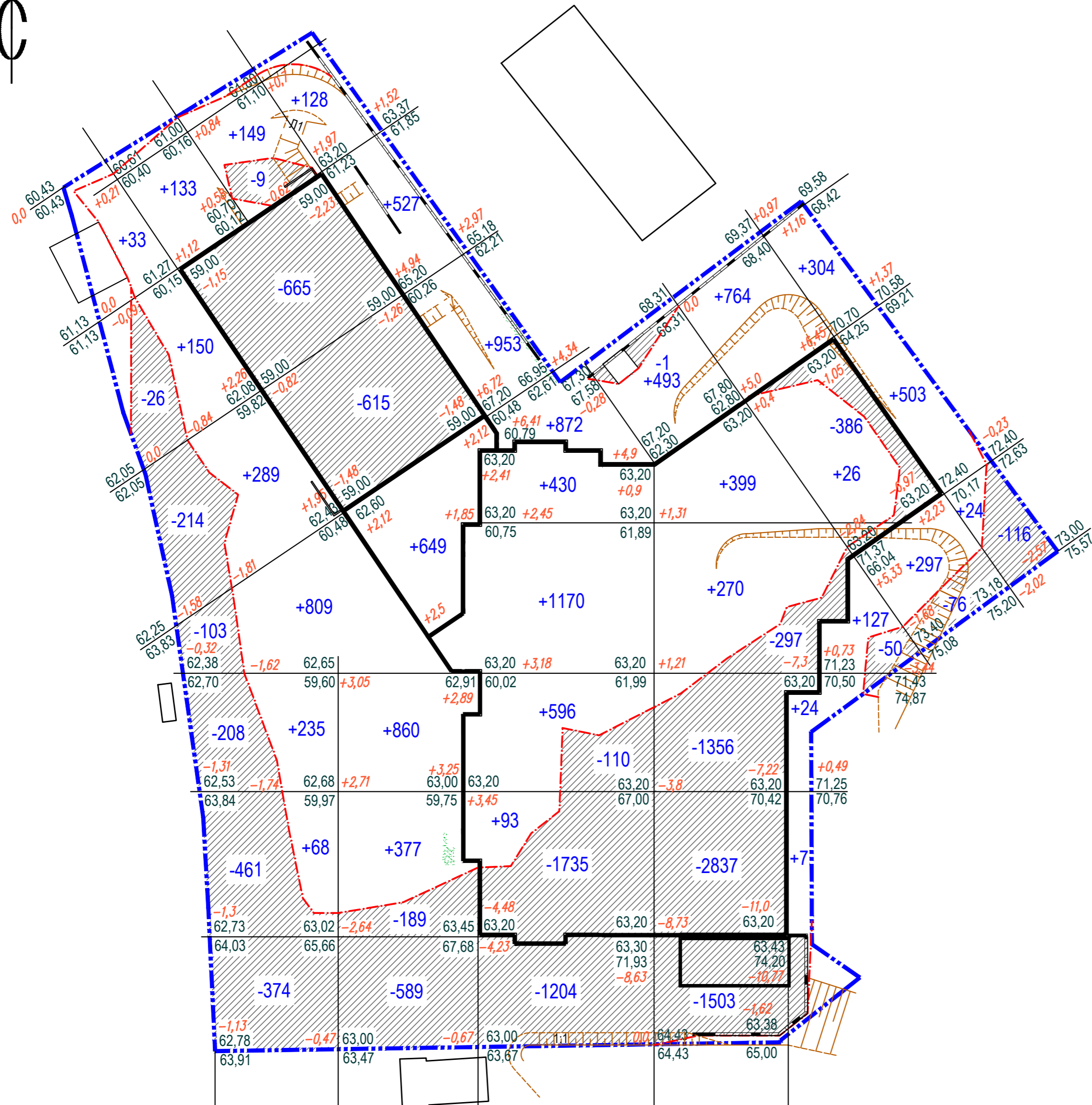
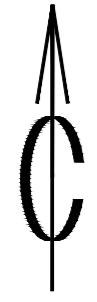


Система координат местная				
Система высот Балтийская 77				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.

<b>01/19-ПЗУ</b>					
Жилой многоквартирный дом с пристроенным магазином в мкр-не Снеговая падь в г.Владивосток					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
ГИП	Белодратов				
Нач. отд.					
Исполн.	Сабурова				
Н. контр.	Белодратов				
Схема планировочной организации земельного участка			Стадия	Лист	Листов
			П	3	
Схема организации рельефа. М 1:500			000 "ФСО-Групп"		

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





Всего, м³	Насыпь, м³	1584	2168	4769	3238	Итого, м³	+11759
	Выемка, м³	1386	2067	3049	6622		-13124

Наименование работ и объемов грунта	Количество		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Планировка территории,	м³	11759	13124
2. Избыточный грунт,	м³		2918
в т.ч. при устройстве:			
- дорог, площадок, тротуаров,	м³		(2268)
- газонов,	м³		(650)
- подземных и водоотводных сооружений,	м³		(-)
- подземных частей зданий и сооружений,	м³		(-)
3. Поправка на уплотнение	м³	1176	
Всего, грунта	м³	12935	16042
4. Избыток грунта,	м³	3107	
5. Плодородный грунт, всего,	м³		-
в т.ч. - для озеленения территории:			
	м³	650	
в т.ч. - недостаток плодородного грунта:			
	м³		650
6. Итого перерабатываемого грунта,	м³	16692	16692

ПРИМЕЧАНИЕ. Объем земляных масс посчитан до планировочных отметок земли и до низа плиты перекрытия пола здания.

Условные обозначения

— граница отвода

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

01/19-ПЗУ					
Жилой многоквартирный дом с пристроенным магазином в мкр-не Снеговая падь в г. Владивосток					
Изм.	Кол. уч.	Лист № док.	Подп.	Дата	
Нач. отд.		Белодратов			
Исполн.		Садурова			
Н. контр.		Белодратов			
Схема планировочной организации земельного участка				Стадия	Лист
План земляных масс. М 1:500				П	4
ООО "ФСО-Групп"				Листов	



Экспликация зданий и сооружений

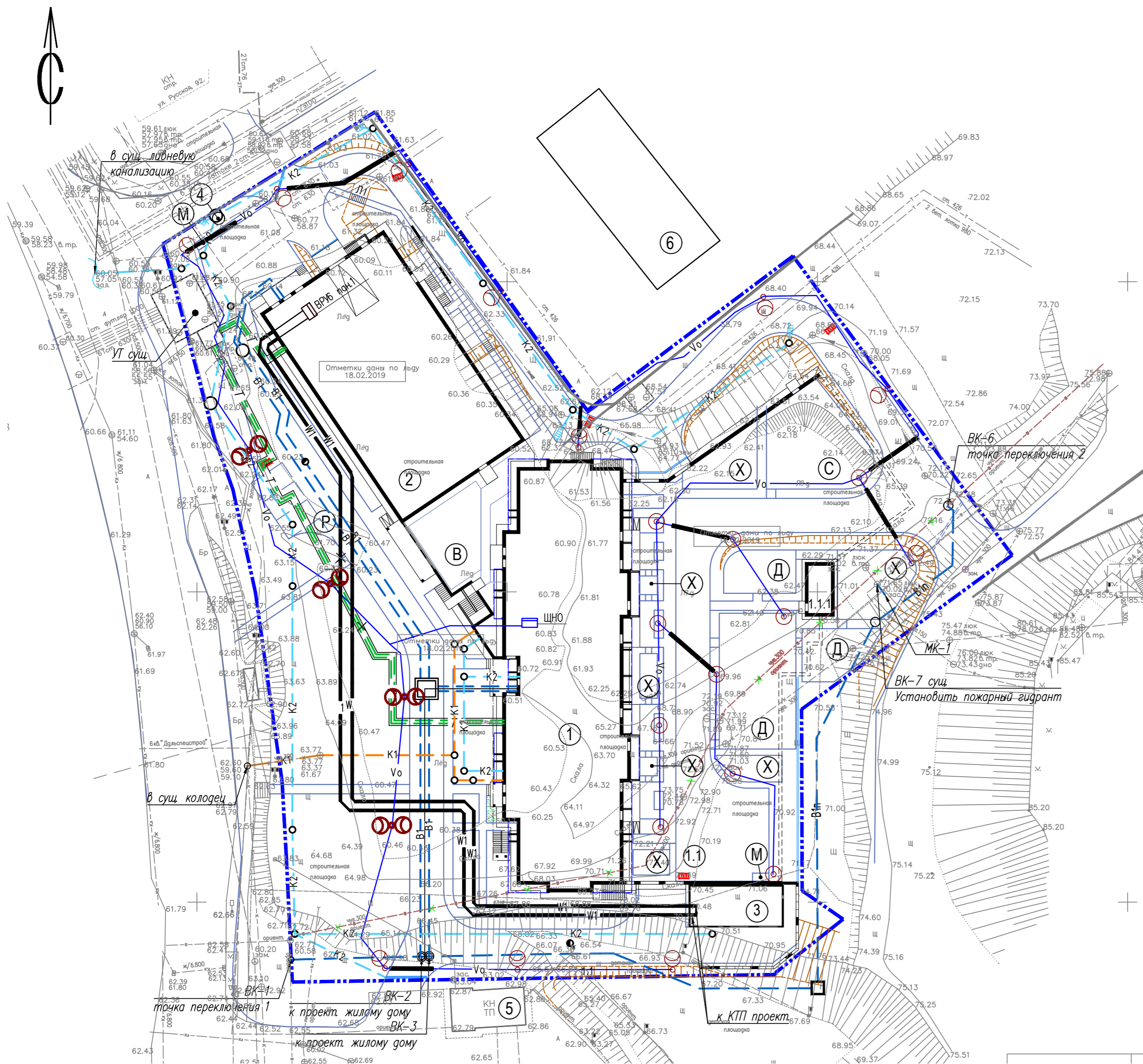
Номер на плане	Наименование	Номер типового проекта (индивидуальный)	Кол-ч. этажей
<b>Проектируемые здания и сооружения. I этап строительства</b>			
1	Многоквартирный жилой дом	01/19-1-АР	24
1.1	Парковка	000"ФСО-Групп"	2
1.1.1	Лестничная клетка		
3	КТП		1
P	Открытая автостоянка		
4	Очистные сооружения сточных вод	Заводского изготовления	
<b>Проектируемые здания и сооружения. II этап строительства</b>			
2	Встроенно-пристроенный магазин	01/19-2-АР 000"ФСО-Групп"	3
<b>Существующие здания и сооружения</b>			
5	Трансформаторная подстанция		1
6	ЦТП		1

Экспликация площадок придомового благоустройства

Поз.	Наименование
Д	Площадка для детей дошкольного и младшего школьного возраста
В	Площадка для отдыха взрослого населения
С	Площадка для занятий физкультурой
М	Площадка для хозяйственных целей (для мусоросборников)
P	Площадка для стоянки автомобилей

Условные обозначения

- — — — — — граница отвода
- — — — — — проектируемая сеть теплоснабжения
- — — — — K1 — проектируемая бытовая канализация
- — — — — K2 — проектируемая ливневая канализация
- — — — — B1 — проектируемый водопровод
- — — — — B1n — вынос хозяйственно-питьевого водопровода
- - - - - — вынос существующего водопровода
- — — — — W1 — проектируемая электрическая сеть
- — — — — Vo — проектируемая сеть наружного освещения



01/19-ПЗУ				
Жилой многоквартирный дом с пристроенным магазином в мкр-не Снеговая падь в г.Владивосток				
Изм.	Кол.уч.	Лист № док.	Подп.	Дата
ГИП		Белодратов		
Нач. отд.				
Исполн.		Сабурова		
Н. контр.		Белодратов		
Схема планировочной организации земельного участка			Стадия	Лист
			П	5
Сводный план инженерных сетей. М 1:500			000 "ФСО-Групп"	

Составлена

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



Экспликация зданий и сооружений

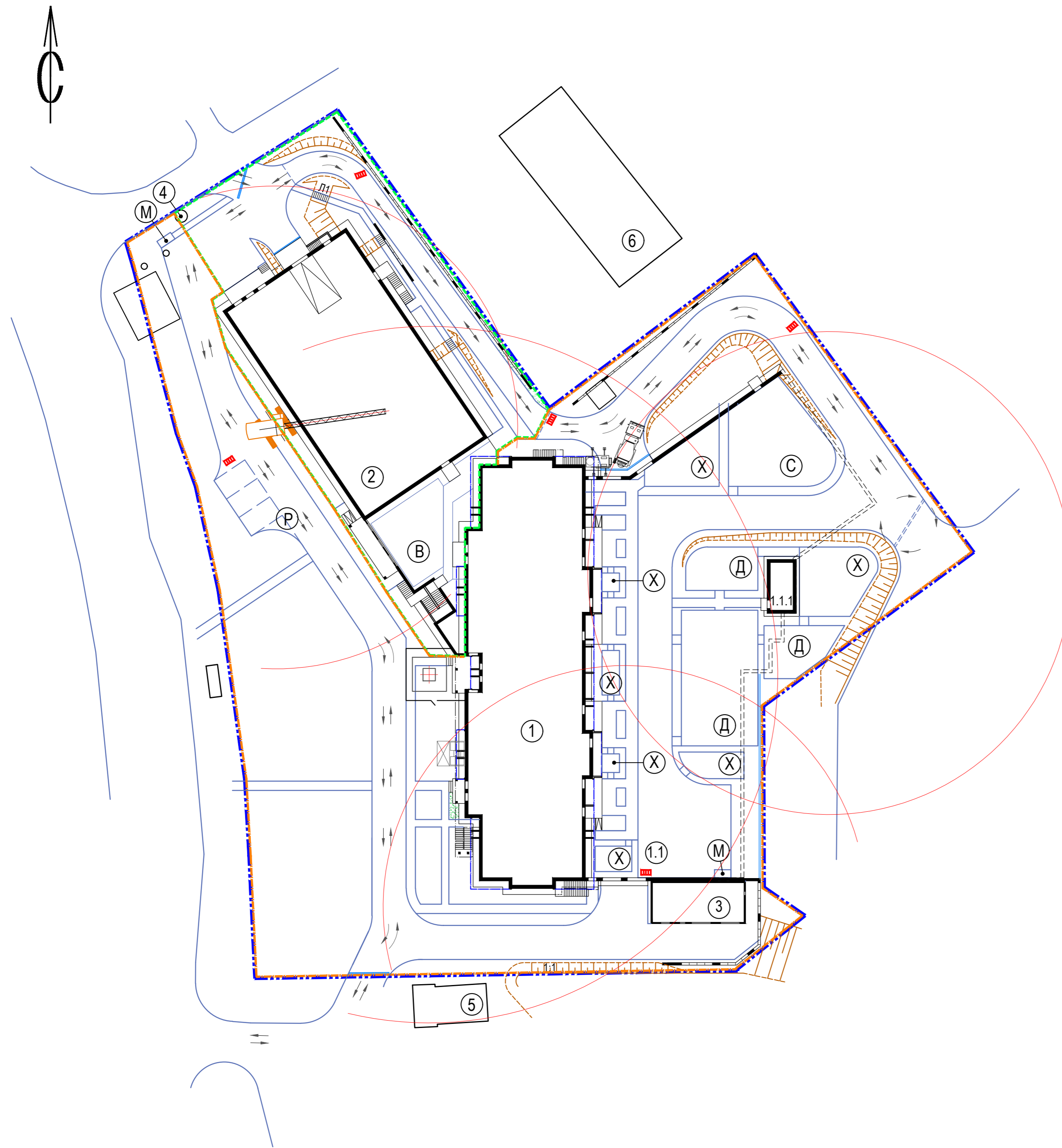
Номер на плане	Наименование	Номер типового проекта (индивидуальный)	Колич. этажей
<i>Проектируемые здания и сооружения. I этап строительства</i>			
1	Многоквартирный жилой дом	01/19-1-AP	24
1.1	Парковка	000"ФСО-Групп"	2
1.1.1	Лестничная клетка		
3	КТП		1
P	Открытая автостоянка		
4	Очистные сооружения сточных вод	Заводского изготовления	
<i>Проектируемые здания и сооружения. II этап строительства</i>			
2	Встроенно-пристроенный магазин	01/19-2-AP 000"ФСО-Групп"	3
<i>Существующие здания и сооружения</i>			
5	Трансформаторная подстанция		1
6	ЦТП		1

Экспликация площадок придомового благоустройства

Поз.	Наименование
Д	Площадка для детей дошкольного и младшего школьного возраста
В	Площадка для отдыха взрослого населения
С	Площадка для занятий физкультурой
М	Площадка для хозяйственных целей (для мусоросборников)
P	Площадка для стоянки автомобилей

Условные обозначения

- - - - - — граница отвода
- - - - - — граница I этапа стр-ва
- - - - - — граница II этапа стр-ва
- — направление движения строительной техники
- — зона работы крана



01/19-ПЗУ					
Жилой многоквартирный дом с пристроенным магазином в мкр-не Снеговая падь в г.Владивосток					
Изм.	Кол. уч.	Лист № док.	Подп.	Дата	
ГИП		Белодратов			
Нач. отд.					
Исполн.		Сабурова			
Н. контр.		Белодратов			
Схема планировочной организации земельного участка				Стадия	Лист
Схема движения транспорта по строительной площадке. М 1:500				П	6
				000 "ФСО-Групп"	

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