

СРО-П-137-18022010 №130

Заказчик – ООО СЗ «Смарт Девелопмент»



**СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ СО
ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННЫМИ НЕЖИЛЫМИ
ПОМЕЩЕНИЯМИ В РАЙОНЕ УЛ. ВЕРХНЯЯ, 20
В Г. ВЛАДИВОСТОКЕ**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2

Схема планировочной организации земельного участка

16-11-20 - ПЗУ

Том 2

2021

СРО-П-137-18022010 №130

Заказчик – ООО СЗ «Смарт Девелопмент»

**СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ СО
ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННЫМИ НЕЖИЛЫМИ
ПОМЕЩЕНИЯМИ В РАЙОНЕ УЛ. ВЕРХНЯЯ, 20
В Г. ВЛАДИВОСТОКЕ**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2**Схема планировочной организации земельного участка**

16-11-20 - ПЗУ

Том 2**Главный инженер****А.В. Цыганков****Главный инженер проекта****А.В. Цыганков****2021**

Обозначение	Наименование	Примечание
16-11-20 - ПЗУ	Графическая часть	11-17
лист 1	Ситуационный план М 1:2000	11
лист 2	Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	12
лист 3	План земляных масс М 1:500	13
лист 4	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения М 1:500	14
лист 5	План благоустройства М 1:500	15
лист 6	Схема движения транспортных средств на строительной площадке М 1:500	16

Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
		16-11-20 - ПЗУ-С						
подп.		Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	2

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	16-11-20 - ПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка	
2	16-11-20 - ПЗУ	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка	
3.1	16-11-20 – АР.1	Раздел 3.1 Архитектурные решения. Многоквартирный жилой дом №1	
3.2	16-11-20 – АР.2	Раздел 3.2 Архитектурные решения. Многоквартирный жилой дом №2	
4.1	16-11-20 – КР.1	Раздел 4.1. Конструктивные и объемно-планировочные решения. Многоквартирный жилой дом №1	
4.2	16-11-20 – КР.2	Раздел 4.2. Конструктивные и объемно-планировочные решения. Многоквартирный жилой дом №2	
	16-11-20 - ИОС	Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений	
5.1.1	16-11-20 - ИОС 1.1	Подраздел 1.1 Система электроснабжения. Многоквартирный жилой дом №1	
5.1.2	16-11-20 - ИОС 1.2	Подраздел 1.1 Система электроснабжения. Многоквартирный жилой дом №2	
5.2(3).1	16-11-20 - ИОС 2(3).1	Подраздел 2(3).1 Система водоснабжения и водоотведения. Многоквартирный жилой дом №1	
5.2(3).2	16-11-20 - ИОС 2(3).2	Подраздел 2(3).2 Система водоснабжения и водоотведения. Многоквартирный жилой дом №2	
5.4.1	16-11-20 - ИОС 4.1	Подраздел 4.1 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети. Многоквартирный жилой дом №1	
5.4.2	16-11-20 - ИОС 4.2	Подраздел 4.2 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети. Многоквартирный жилой дом №2	
5.5.1	16-11-20 - ИОС 5.1	Подраздел 5.1 Сети связи. Многоквартирный жилой дом №1	
5.5.2	16-11-20 - ИОС 5.2	Подраздел 5.2 Сети связи. Многоквартирный жилой дом №2	

Согласовано			

Взам. инв. №Взам.

Подп. и дата

Инв. № подл. Инв. №

16-11-20 - СП					
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Туленко				
ГИП	Цыганков				
Н. контр.	Громыко				
Состав проектной документации			Стадия	Лист	Листов
			П	1	2
			ООО АДК "АРЗИЗ"		

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
5.7	16-11-20 - ИОС 7	Подраздел 7. Технологические решения	
6	16-11-20 - ПОС	Раздел 6. Проект организации строительства	
8	16-11-20 - ООС	Раздел 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды	
9.1	16-11-20 – МПБ.1	Раздел 9.1 Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. Многоквартирный жилой дом №1	
9.2	16-11-20 – МПБ.2	Раздел 9.2 Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. Многоквартирный жилой дом №2	
10	16-11-20 - ОДИ	Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	
10.1	16-11-20 - ТБЭ	Раздел 10.1 Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства	
12.1	16-11-20 - ЭЭ	Раздел 12.1 Перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов	
12.2	16-11-20 - НПКР	Раздел 12.2 Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации, об объеме и о составе указанных работ	
Расчеты, хранящиеся в архиве проектной организации			
13	16-11-20 - КР. Р	Конструктивные и объемно-планировочные решения. Расчеты	
14	16-11-20 - ООС. Р	Перечень мероприятий по охране окружающей среды. Расчеты	
15	16-11-20 - ИР	Инсоляционный расчет	

Взам. инв. №	Подп. и дата							Лист
		16-11-20 - СП						
подл.		Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	2

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

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

Согласно Градостроительному плану № RU253004000-0502201600000053 от 14.12.2016г. земельный участок с кадастровым номером 25:28:010031:4268 расположен в территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3, основным видов разрешенного использования земель данной зоны являются многоквартирные жилые дома. Также согласно действующим Правилам землепользования и застройки Владивостокского городского округа земельный участок расположен в зоне Ж 4 – зоне застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более). Одним из основных видов разрешенного использования земель данной зоны является многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Указанные виды разрешенного использования земель не противоречат друг другу.

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%. Минимальный процент озеленения – 30%.

4 Техничко-экономические показатели земельного участка

Наименование	Ед. изм.	Кол-во
Площадь земельного участка в границах отвода	кв.м	11410
Площадь застройки, в том числе:	кв.м	4299,5
- многоквартирный жилой дом №1	кв.м	787,64
- многоквартирный жилой дом №2	кв.м	3511,86
Площадь, занимаемая элементами благоустройства (подпорные стены, лестницы)	кв.м	136,8

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

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

водоотводных лотков и дождеприемников с дальнейшим подключением к проектируемой сети ливневой канализации. Для защиты фундаментов запроектирован дренаж.

6 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 на участке выполнена сплошная вертикальная планировка. Выполнено террасирование придомовых площадок.

Плановое положение жилых домов решено в проекте с соблюдением санитарных норм по размещению жилых зданий, а также в увязке с существующей застройкой. Нормативная продолжительность инсоляции в квартирах и групповых помещениях ДОО - не менее 1.5 часов в день, в соответствии с СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания».

За относительную отметку 0,000 принят уровень пола первого этажа, что соответствует абсолютной отметке 153,65 для жилого дома №1 и 165,00 для жилого дома №2.

Пожарные разрывы от зданий на прилегающих участках выдержаны (данная информация содержится в разделе 02-09-20-МПБ, текстовая часть, п.б).

Проект вертикальной планировки предусматривает мероприятия по организации поверхностного стока с территории. 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. В качестве очистных сооружений принимаются два фильтрующих патрона диаметром 1920 мм производства компании НПП «Полихим» производительностью до 9 л/сек, состоящих из колодца диаметром 2000 мм каждый (комбинированной механической и сорбционной очистки).

Увязка планировочных отметок с прилегающей территорией выполнена при помощи подпорных стен, высота которых составляет от 0,3 до 10 м.

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

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

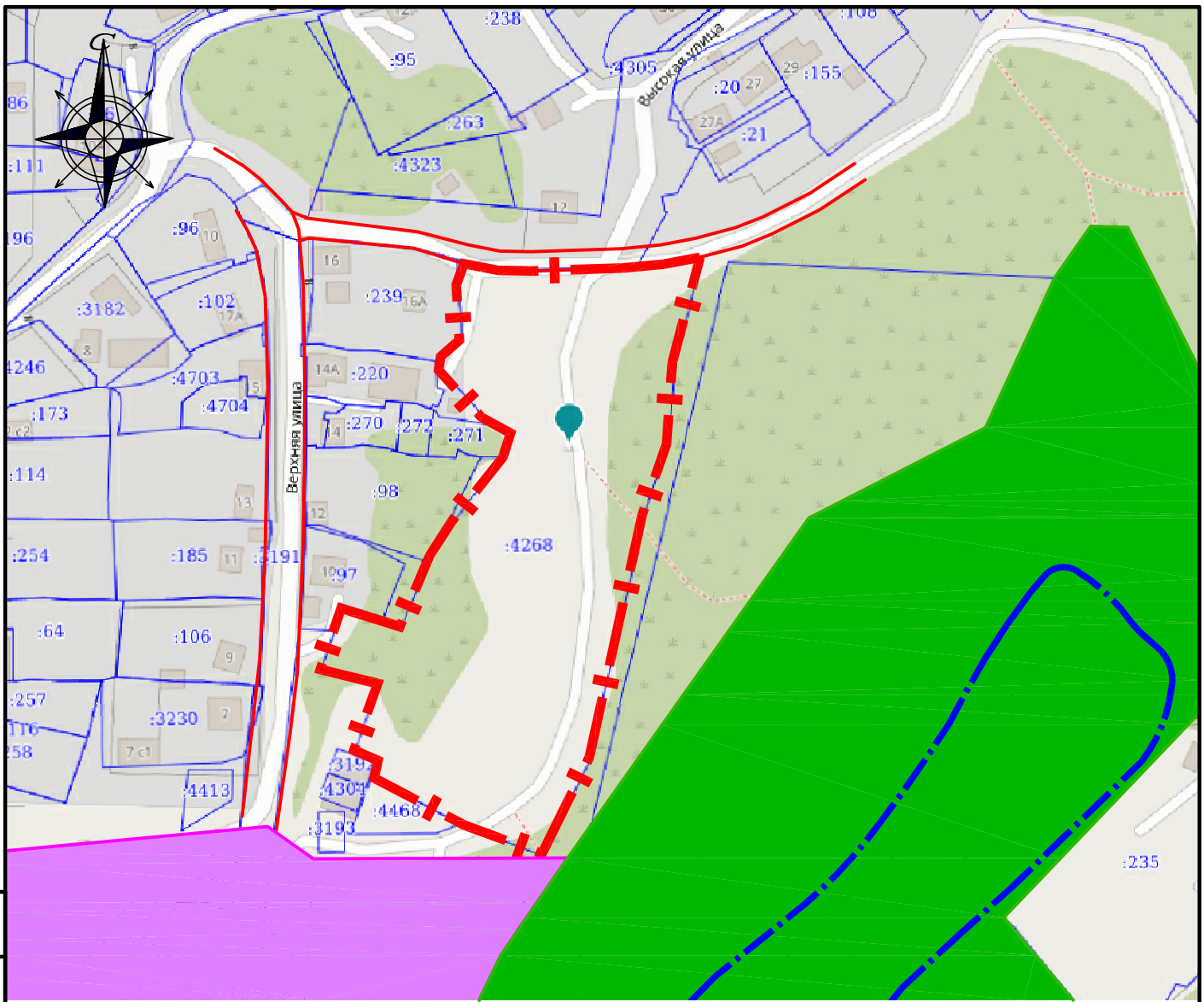
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	16-11-20 - ПЗУ.ПЗ	Лист
							5

территории участка вблизи входа в Дом №1 и одно на отм. -3,900 в объеме встроенно-пристроенной автостоянки Дома №2).






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

Транспортная схема обслуживания базируется на сложившейся инфраструктуре микрорайона. Движение автотранспорта и основной подъезд к многоквартирным жилым домам осуществляется с севера с ул. Высокая. Два основных проектируемых проезда по территории имеют ширину 4,2 -6 м и являются пожарными, а также тупиковыми с разворотными площадками не менее 15 x 15 м. Проектируемый проезд к верхней площадке дома №1 также является пожарным шириной 6 м и тупиковым с разворотной площадкой 15 x 15 м. Ширина проектируемых тротуаров составляет 2 м.

Инв. № подл.	Подл. и дата	Взам. инв №							16-11-20 - ПЗУ.ПЗ	Лист
			Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		8



Условные обозначения

-  - Граница земельного участка с кадастровым номером 25:28:010031:4268
-  - Красные линии
-  - Земляные сооружения батареи Б, объекта, обладающего признаками объекта культурного значения
-  - Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗР-3
-  - Зона охраняемого природного ландшафта ЗЛ участка 1,2

Согласовано


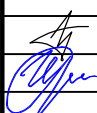
Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

16-11-20- ПЗУ

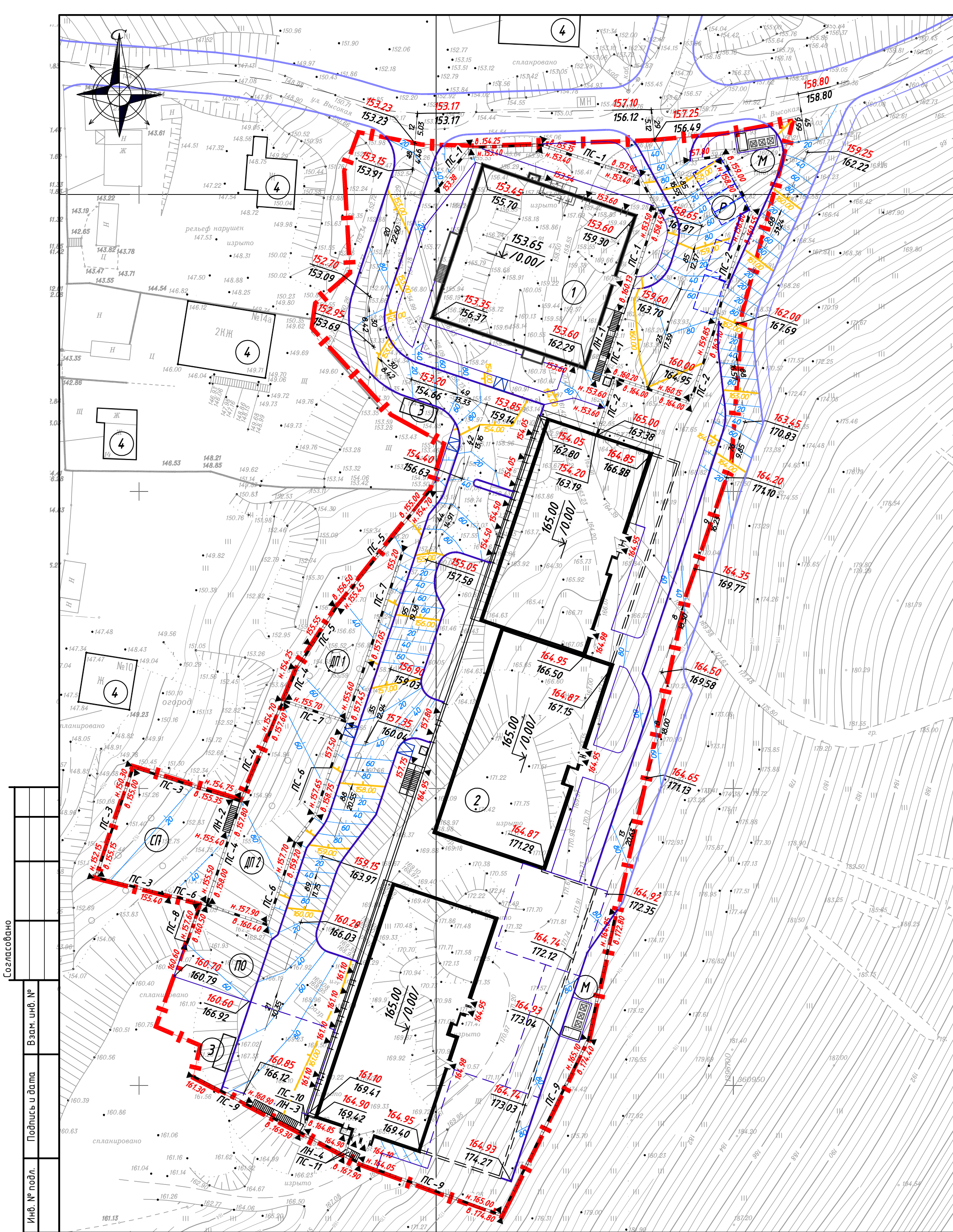
Строительство многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в районе ул. Верхняя, 20 в г. Владивостоке

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал		Туленко			
ГИП		Цыганков			
Н. контр.		Громыко			

Стадия	Лист	Листов
П	1	6

Ситуационный план М 1:2000

ООО АДК "АРЗИЗ"



Экспликация зданий и сооружений

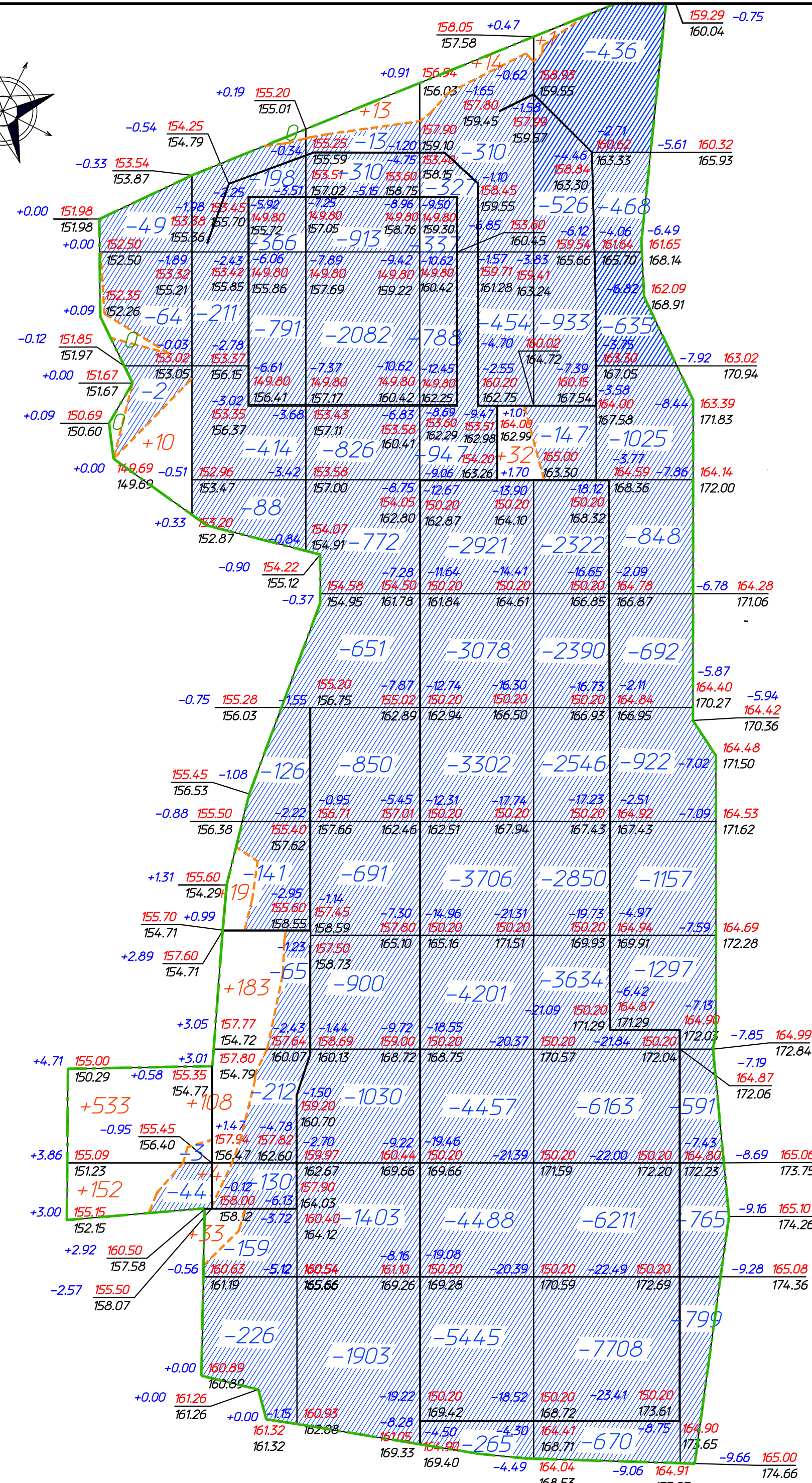
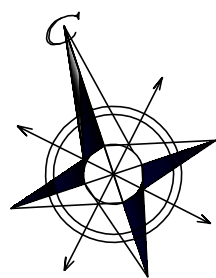
Номер на плане	Наименование	Примечания
1	Многоквартирный жилой дом	проектируемый
2	Многоквартирный жилой дом с подземной встроенно-пристроенной автостоянкой	проектируемый
3	ДГУ	проектируемая
ДП1	Детская физкультурная площадка	проектируемая
ДП2	Детская площадка для игр детей	проектируемая
СП	Спортивная площадка	проектируемая
ПО	Площадка для отдыха взрослого населения	проектируемая
М	Площадка для мусоросборников	проектируемая
Р	Автостоянка на 6 машино-мест	проектируемая
4	Индивидуальный жилой дом	существующий

Условные обозначения

- Граница земельного участка с кадастровым номером 25:28:010031:4:268
- Подпорная стена (элемент благоустройства)
- уклон в промиле / расстояние в метрах
- проектная отметка / существующая отметка
- Устройство съездов для МГН на пешеходных путях

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

16-11-20- ПЗУ				
Строительство многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в районе ул. Верхняя, 20 в г. Владивостоке				
Изм.	Кол. уч.	Лист № док.	Подп.	Дата
Разработал	Туленко			
			Стадия	Лист
			П	2
			Листов	
Н. контр.	Громько			
Схема планировочной организации земельного участка М 1:500				ООО АДК "АРЗИЗ"



Ведомость объемов земляных масс

Наименование работ и объемов грунта	Количество, м ³		Примечания
	насыпь	выемка	
1. Грунт планировки территории	1102	25099	
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:		73637	
а) асфальтобетонного покрытия		811	
б) покрытия из тротуарной плитки		555	
в) резинового покрытия		244	
г) бетонного покрытия		86	
д) бетонной решетки с озеленением		756	
е) спортивного газона		187	
ж) плодородной почвы на участках озеленения		299	
з) подземных частей здания		70699	
3. Поправка на уплотнение грунта (10%)	110		
Всего грунта:	1212	98736	
4. Избыток грунта	97524		вывоз
5. Итого перерабатываемого грунта	98736	98736	

Примечание

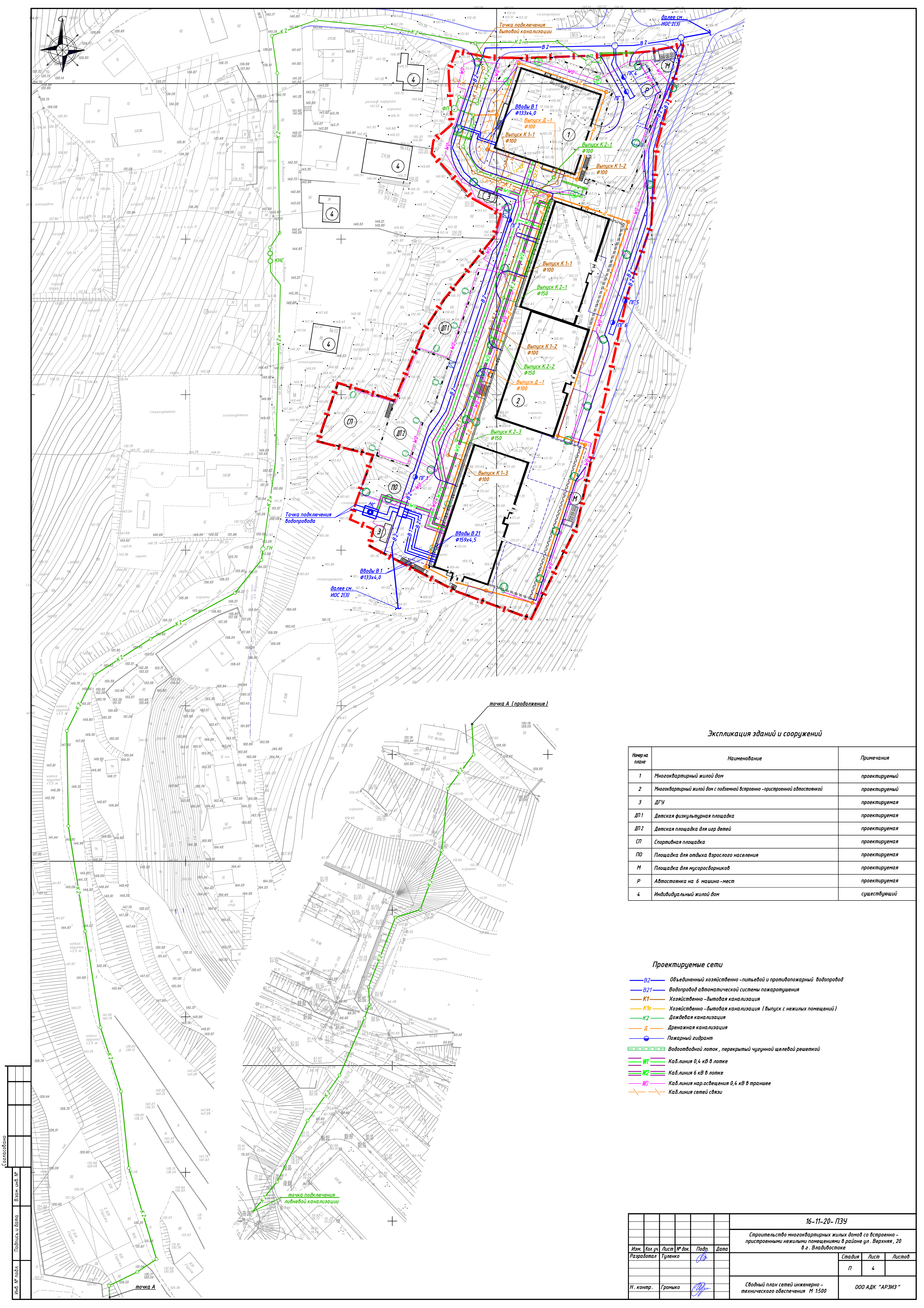
- Картограмма выполнена по верху красных отметок. На участках покрытий и озеленения, при устройстве корыт, требуется понижение отметок на толщину покрытий и газона.
- Объемы грунта от прокладки инженерных сетей в балансе не учтены.
- Картограмма посчитана до низа фундаментных плит (отм. 149.80 и 150.20)

Условные обозначения

- 5.23 Рабочая отметка углов фигуры
- 5.07 Объем куб.м.
- Насыпь
- Выемка
- Линия нулевых работ
- Граница подсчета объемов земляных работ

Итого	Насыпь (+)	Выемка (-)
Итого	+695	-162
Итого	+347	-3127
Итого	+13	-1174.8
Итого	+46	-35026
Итого	+1	-36100
Итого	-	-9635
Итого	+1102	-95798

16-11-20- ПЗУ				
Строительство многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в районе ул. Верхняя, 20 в г. Владивостоке				
Изм.	Кол. уч.	Лист № док.	Подп.	Дата
Разработал	Туленко			
Н. контр.	Громько			
План земляных масс М 1:500			Стадия	Лист
			П	3
ООО АДК "АРЗИЗ"			Листов	



Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечания
1	Многоквартирный жилой дом	проектируемый
2	Многоквартирный жилой дом с подземной встроено-пристроенной автостоянкой	проектируемый
3	ДГУ	проектируемая
ДП1	Детская физкультурная площадка	проектируемая
ДП2	Детская площадка для игр детей	проектируемая
СП	Спортивная площадка	проектируемая
ПО	Площадка для отдыха взрослого населения	проектируемая
М	Площадка для мусоросборников	проектируемая
Р	Автостоянка на 6 машин - мест	проектируемая
4	Индивидуальный жилой дом	существующий

Проектируемые сети

- В2 — Объединенный хозяйственно-питьевой и противопожарный водопровод
- В21 — Водопровод автоматической системы пожаротушения
- К1 — Хозяйственно-бытовая канализация
- К1ю — Хозяйственно-бытовая канализация (выпуск с нежилых помещений)
- К2 — Дождевая канализация
- Д — Дренажная канализация
- П — Пожарный гидрант
- В — Водопроводный лоток, перекрытый чугунной щелевой решеткой
- И1 — Каб. линия 0,4 кВ в лотке
- И2 — Каб. линия 6 кВ в лотке
- И0 — Каб. линия наружного освещения 0,4 кВ в траншее
- С — Каб. линия сетей связи

Составлено
Изм. № табл.
Подпись и дата
Взам. инв. №

					16-11-20- ПЗУ		
					Строительство многоквартирных жилых домов со встроено-пристроенными нежилыми помещениями в районе ул. Верхняя, 20 в г. Владивостоке		
Изм.	Кол. уч.	Лист № док.	Подр.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Туленко	<i>(подпись)</i>		П	4	
Н. контр.		Громько	<i>(подпись)</i>		Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения М 1:500		000 АДК "АРЗИЗ"



Ведомость тротуаров, дорожек и площадок

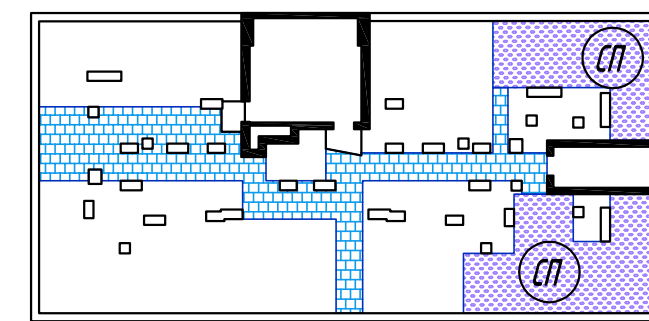
Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м ²	Примечания
1	Асфальтобетонное покрытие по проездам	1	1052,85	
2	Покрытие из тротуарной плитки по тротуарам и площадкам	2	124,08	
3	Бетонная газонная решетка по проездам	3	см. Ведомость озеленения	
4	Резиновое покрытие по площадкам	4	974,52	
5	Бетонное покрытие отмостки и по площадкам	5	215,87	
6	Покрытие из тротуарной плитки на экспл. кровле*	6	1294,7	
7	Покрытие из галечника на экспл. кровле (спорт. площадка)*	7	137,93	
Бордюр БР 100.30.15, м.п.			589	
Бордюр БР 100.20.8, м.п.			450	

*Состав покрытий Тип 6 и Тип 7 см. в разделе АР.

Ведомость элементов озеленения

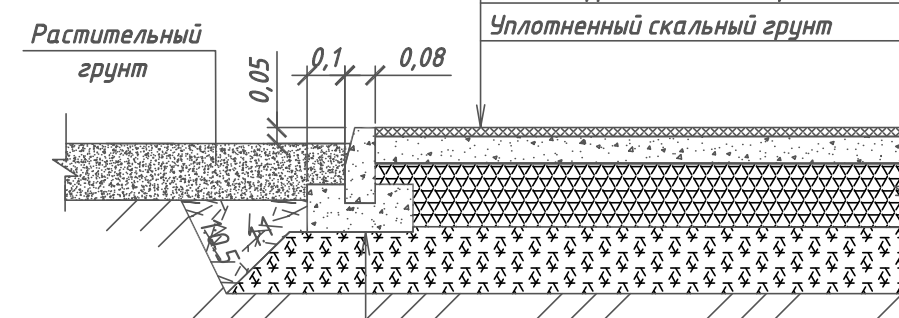
Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Возраст, лет	Кол-во, м ²	Примечания
1	Газон из многолетних трав по раст. слою земли, h=0,15 м	-	1991,58	
2	Бетонная газонная решетка с посевом трав (см. Тип 2)	-	14,98	

План расположения спортивной площадки на эксплуатируемой кровле Корпуса 2 (отм. +46,400)



Тип 4
Конструкция дорожных одежд площадок

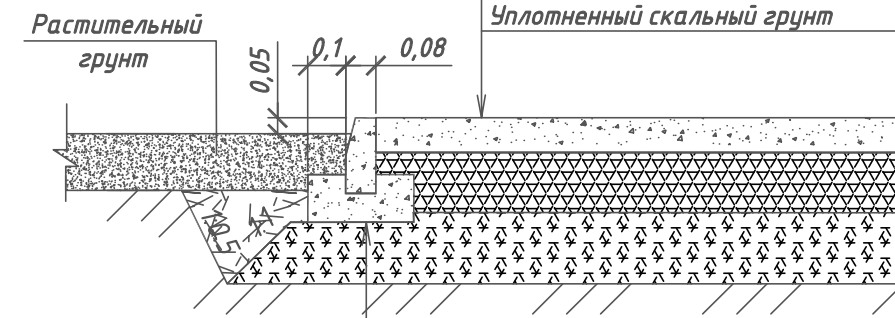
- Резиновое покрытие "Мастерфайбр Спорт" - 1,5 см
- Бетон В15 армированный сеткой Ø10 с ячейкой 100x100 - 7 см
- Полиэтиленовая пленка
- Щебень фракции 20-40 трамбованный - 15 см
- Уплотненный скальный грунт - 15 см



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

Тип 5
Конструкция дорожных одежд отмостки

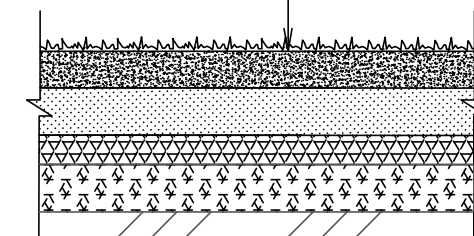
- Бетон В15 - 10 см
- Полиэтиленовая пленка
- Щебень фракции 20-40 трамбованный - 15 см
- Уплотненный скальный грунт - 15 см



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

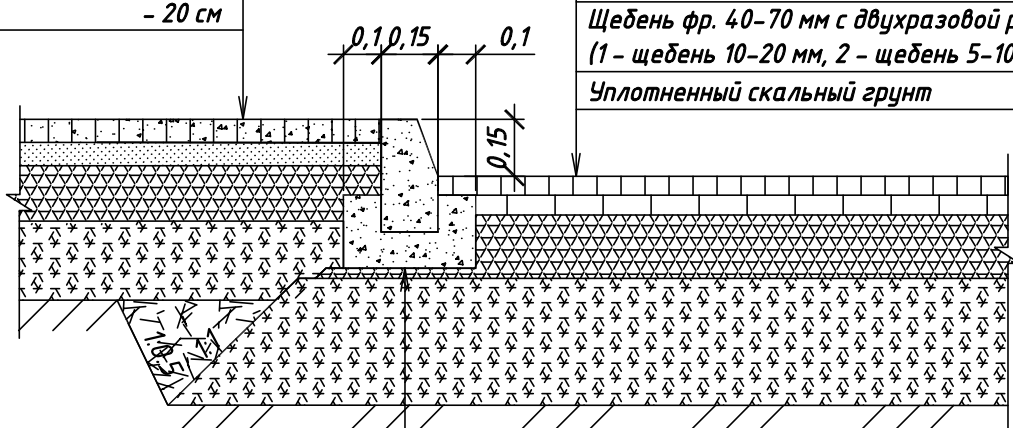
Устройство спортивного газона

- Субстрат из дерновой земли (15%), торфа (20%), крупнозернистого песка (20%) с посевом трав, устойчивых к вытаптыванию - 15 см
- Песко-гравийная смесь - 15 см
- Щебень фракции 20-40 трамбованный - 10 см
- Геотекстиль - 10 см
- Уплотненный скальный грунт - 15 см



Тип 2
Конструкция дорожных одежд тротуаров и площадок

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



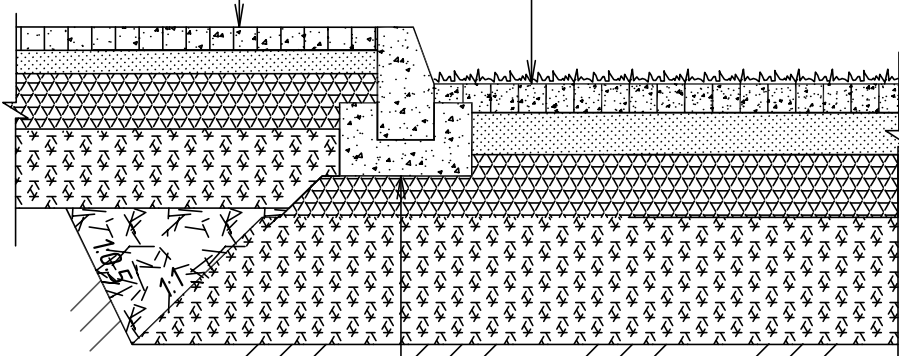
Бетон кл. В7,5 по ГОСТ 26633-2015
Бортовой бетонный камень БР 100.30.15 по ГОСТ 6665-91

Тип 1
Конструкция дорожных одежд проездов

- Мелкозернистый асфальтобетон горячий, плотный, тип АБВ - 5 см
- Крупнозернистый асфальтобетон горячий, на дилте БНД 90/130 - 7 см
- Щебень фр. 40-70 мм с двухразовой расклиновкой (1 - щебень 10-20 мм, 2 - щебень 5-10 мм) - 15 см
- Уплотненный скальный грунт - 30 см

Тип 3
Конструкция дорожных одежд проездов

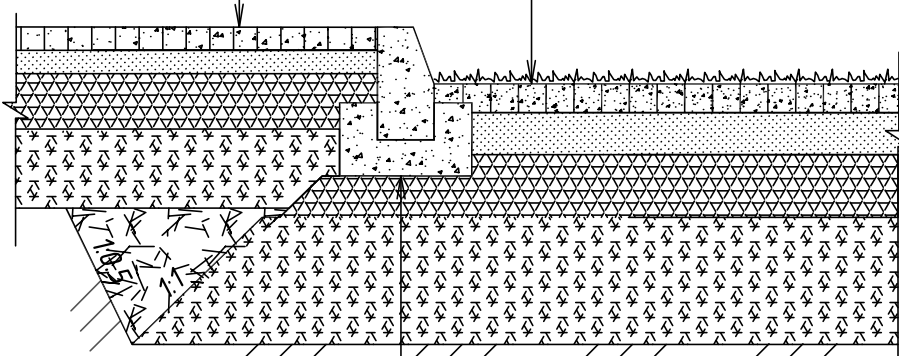
- Бетонная газонная решетка / растительный слой земли с посевом трав - 10 см
- Песок трамбованный - 10 см
- Щебень фракции 20-40 мм трамбованный - 15 см
- Уплотненный скальный грунт - 30 см



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

Тип 2
Конструкция дорожных одежд тротуаров и площадок

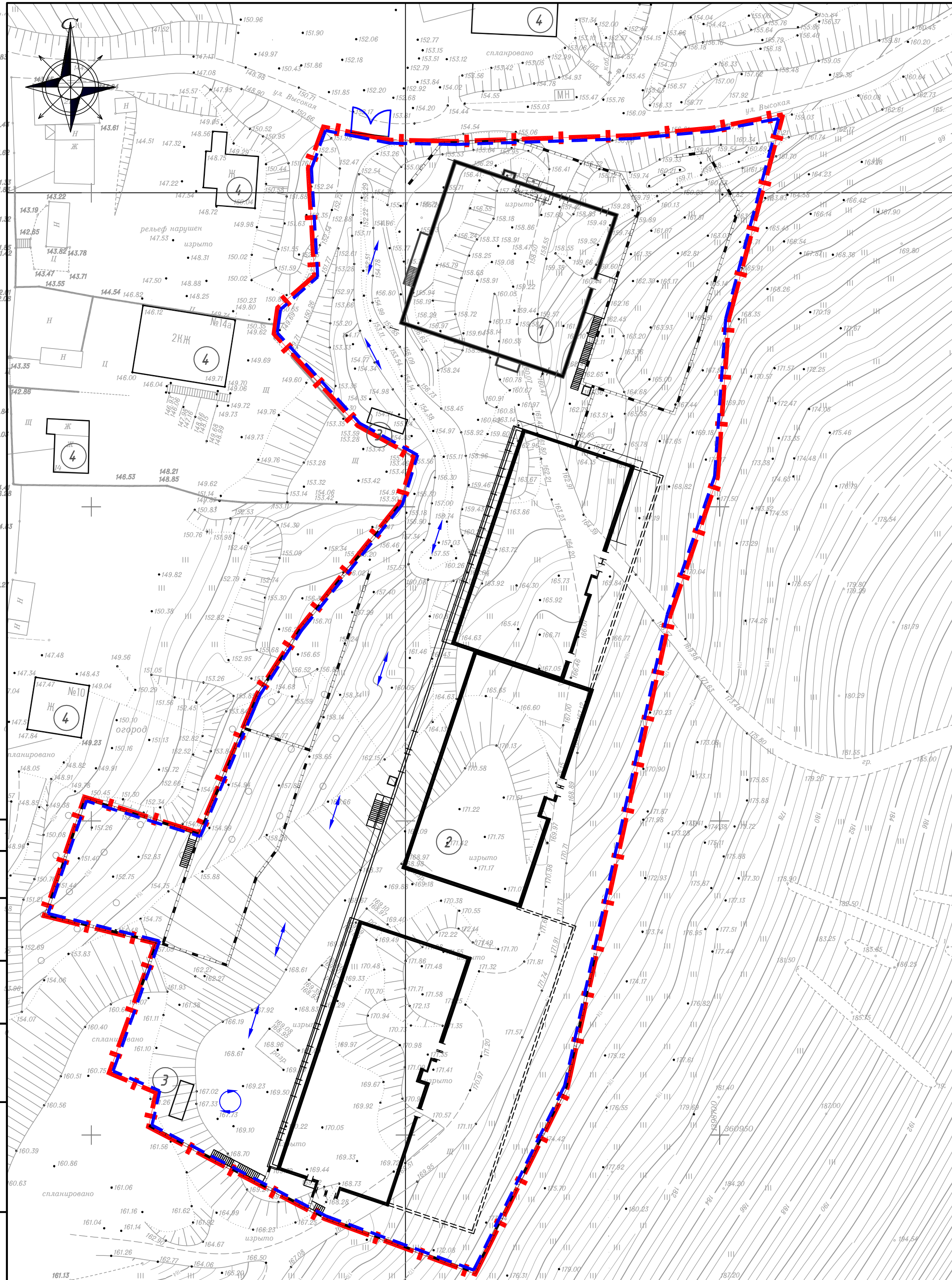
- Тротуарная плитка - 6 см
- Песок трамбованный - 5 см
- Щебень фракции 20-40 мм трамбованный - 15 см
- Уплотненный скальный грунт - 20 см



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

					16-11-20- ПЗУ			
					Строительство многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в районе ул. Верхняя, 20 в г. Владивостоке			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Туленко					П	5	
Н. контр.	Громко					План благоустройства М 1:500		000 АДК "АРЭИЗ"

Создано: _____
Мод. № подл. _____
Подпись и дата _____
Взам. инв. № _____



Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечания
1	Многоквартирный жилой дом	проектируемый
2	Многоквартирный жилой дом с подземной встроено-пристроенной автостоянкой	проектируемый
3	ДГУ	проектируемая
4	Индивидуальный жилой дом	существующий

Условные обозначения

- Граница земельного участка с кадастровым номером 25:28:010031:4:268
- Ограждение строительной площадки
- Ворота
- Направление движения транспорта

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

16-11-20- ПЗУ				
Строительство многоквартирных жилых домов со встроено-пристроенными нежилыми помещениями в районе ул. Верхняя, 20 в г. Владивостоке				
Изм.	Кол. уч.	Лист № док.	Подп.	Дата
Разработал	Туленко			
			Стация	Лист
			П	6
Н. контр.	Гронько		Схема движения транспортных средств на строительной площадке М 1:500	
			ООО АДК "АРЗИЗ"	