



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
в районе ул. Басаргина, 2 в г. Владивостоке**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

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

2021.9-ПЗУ

Том 2

Генеральный директор


Н.Н. Ровников

Главный инженер проекта

М.В. Ровникова


Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание, стр.
2021.9-ПЗУ-С	Содержание тома	листов 1
2021.9-СП	Состав проектной документации	см. том 0.1
2021.9-ПЗУ.ТЧ	Текстовая часть	листов 11 Изм. 2 (Зам.)
2021.9-ПЗУ	Графическая часть	листов 5 Изм. 1 (Зам.)
	Общее количество листов	17

Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	2021.9-ПЗУ-С									
			2	-	Зам	-		08.22				
Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
			Разработал	Костыгина				03.22		П	1	1
			Н. контр.	Ровников				03.22		 ООО «ИДЕАЛЬНЫЙ ГОРОД»		
			ГИП	Ровникова				03.22				

Перечень основных нормативных документов, используемых при проектировании

- «Градостроительный кодекс Российской Федерации» №190-ФЗ;
- Федеральный закон от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании» (с изменениями на 2 июля 2021 г.);
- Федеральный закон № 123 от 11 июля 2008г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон № 181 от 24 ноября 1995 г. «О социальной защите инвалидов Российской Федерации» (с изменениями на 28 июня 2021 г.);
- Постановление Правительства РФ от 16 февраля 2008г. №87 (с изменениями на 1 декабря 2021 г.) «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;
- Правила землепользования и застройки на территории Владивостокского городского округа (с изм. на 12 июля 2021 г.);
- Местные нормативы градостроительного проектирования Владивостокского городского округа от 30 января 2020 года №61-пп (с изм. на 28 октября 2021 г.);
- Правила благоустройства территории Владивостокского городского округа (с изм. на 2 декабря 2021 г.);
- Нормативы накопления твердых коммунальных отходов на территории Приморского края от 4 декабря 2017 г. №365 (с изм. на 12 мая 2021 г.);
- СП 4.13130.2013 «Ограничение распространения пожара на объектах защиты» (с изм. от 14 февраля 2020 г.);
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, с изм. от 19 декабря 2019 г.);
- СП 54.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные» (Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003, с изм. от 19 декабря 2019 г.);
- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» (Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001);
- СП 82.13330.2016 «Благоустройство территории» (актуализированная редакция СНиП III-10-75, с изм. от 23 декабря 2019 г.);
- СП 160.1325800.2014 «Здания и комплексы многофункциональные»;
- СП 252.1325800.2016 «Здания дошкольных образовательных организаций» (с изм. от 26 декабря 2018 г.);
- СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей» (Актуализированная редакция СНиП 21-02-99*, с изм. от 17 сентября 2019 г.);
- СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов» (с изм. от 24 декабря 2019 г.);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (с изм. на 25 апреля 2014 г.);
- СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий» (с изм. на 14 декабря 2021 г.);
- СП 2.4.3648-20 «Санитарно-эпидемиологические требования к организации воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи» (от 28 сентября 2020 г.);
- Методические рекомендации для органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации по осуществлению раздельного накопления и сбора твердых коммунальных отходов (Письмо Минприроды России от 26.10.2020 №05-25-53/28263);
- ГОСТ Р 58818-2020 «Дороги автомобильные с низкой интенсивностью движения»;
- ГОСТ 21.101-2020 «СПДС. Основные требования к проектной и рабочей документации».

Интв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	2021.9-ПЗУ.ТЧ									
			2	-	Зам	-	08.22					
			Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата				
			Разработал	Костыгина				03.22		Стадия	Лист	Листов
										П	1	11
			Н. контр.	Ровников				03.22	Текстовая часть	 ООО «ИДЕАЛЬНЫЙ ГОРОД»		
			ГИП	Ровникова			03.22					

Текстовая часть

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

Схема планировочной организации земельного участка объекта «**Многоквартирный жилой дом в районе ул. Басаргина, 2 в г. Владивостоке**» разработана для участка, в соответствии с требованиями градостроительного плана земельного участка. Земельный участок расположен в Первомайском районе города Владивостока. Категория земель: земли населенных пунктов. Ориентир - жилой дом (расположен за пределами участка), почтовый адрес: Приморский край, г. Владивосток, ул. Басаргина, 2. Рассматриваемый участок находится примерно в 404 м по направлению на юго-восток от ориентира.

Площадь участка с кадастровым номером 25:28:030014:1319 составляет 12 075 м².

Участок проектирования расположен на юго-восточном побережье полуострова Муравьева-Амурского, в 500 м от берега бухты Соболев. Юго-восточная часть участка располагается в водоохранной зоне Японского моря.

Участок расположен в территориальной зоне – общественно-жилая зона (ОЖ 1). Проектируемое строительство относится к основным видам разрешенного строительства земельного участка — *многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); дошкольное, начальное и среднее общее образование;* и вспомогательным видам разрешенного использования - *хранение автотранспорта.*

Участок граничит с востока и запада – с красными линиями перспективного строительства жилых улиц, с севера и юга – со строительными площадками многоквартирных жилых домов.

В настоящее время площадка, отведенная под строительство, представляет собой хаотично спланированную территорию. Естественный рельеф участка техногенно-преобразованный ранними планировками строительных площадок. Сформированы хаотичные террасы.

Подъезд к участку - с западной стороны (юго-западный въезд – с низкой отметки, с северо-запада – с высокой отметки).

Рельеф участка сложный, с перепадом высот более 11,5 метров с востока на запад и 2,8-5,3 м с севера на юг. Общий уклон поверхности направлен на юго-запад. Перепад площадки по высоте составляет около 16,0 м (с северо-востока на юго-запад), в пределах размещения жилого дома перепад составляет около 7,9 м, в пределах здания автостоянки – 8,5 м. Склон юго-западной экспозиции.

В границах земельного участка расположен один объект незавершенного строительства в виде свайного поля, часть элементов которого используется в новом строительстве.

Объекты культурного наследия отсутствуют.

Имеется участок, планируемый к установлению публичного сервитута в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Растительность отсутствует.

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

Принятые проектные решения соответствуют правовому режиму разрешенного использования и застройки земельного участка, определенному градостроительным планом.

Проектируемый объект представляет многоэтажный многоквартирный жилой дом (13-17 эт.) с встроенными помещениями дошкольной образовательной организации (ДОО). Здание жилого дома практически М-образной конфигурации в плане, располагается в западной части участка. В восточной части участка расположено здание автостоянки, квадратной

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			2	-	Зам.	-		08.22	
Изм.	Колуч	Лист	Ндок.	Подпись	Дата				

конфигурации в плане. Парковочные места в здании автостоянки предназначены и закрепляются за жителями жилого дома.

Класс функциональной пожарной опасности жилого дома Ф1.1, Ф1.3, здания автостоянки – Ф5.2.

На участке отсутствуют общественные учреждения и производственные предприятия.

На проектируемых объектах отсутствуют источники воздействия на среду обитания и здоровье человека (загрязнение атмосферного воздуха) Уровни создаваемого загрязнения за пределами территории застройки не превышают ПДК.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 санитарно-защитная зона для проектируемого объекта – жилого дома - не устанавливается.

Регламентируются следующие параметры для здания автостоянки:

- расстояние от въезда-выезда до жилого дома регламентируется с учетом требований таблицы 7.1.1 (прим.4) – не менее 15 м (минимальное расстояние по проекту составляет 22,65 м);

- разрыв от проездов автотранспорта из автостоянок (прим.5) – не менее 7 м (минимальное расстояние по проекту – 22,0 м).

Другие источники выбросов в атмосферу загрязняющих веществ на проектируемом участке отсутствуют.

Обоснование санитарно-защитных зон проектируемого жилого здания на выделенном участке не требуется.

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

Планировочная организация благоустраиваемого земельного участка с многоэтажным многоквартирным жилым домом выполнена в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка, определенными градостроительными регламентами для зоны застройки ОЖ 1 и указанным в градостроительном плане земельного участка № РФ-25-2-04-0-00-2022-0945 от 17.08.2022 г. Проектируемое строительство относится к основному виду разрешенного строительства земельного участка — **многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); дошкольное, начальное и среднее общее образование и вспомогательному виду разрешенного использования земельного участка – хранение автотранспорта.**

Генеральный план выполнен с учетом конфигурации участка, исходных расчётов габаритов объекта строительства, существующими подъездами на участок, расчётными радиусами внутриплощадочного движения транспорта (в том числе пожарного) а также в соответствии с санитарными, противопожарными и другими нормативными требованиями.

Размещение проектируемого жилого дома обеспечивает нормативную инсоляцию жилых помещений в доме и площадок на участке. Площадки не затеняются более 3-х часов, согласно норм инсоляции.

Застройка представлена зданием многоэтажного многоквартирного жилого дома с встроенными помещениями дошкольной образовательной организации (ДОО) на 90 мест и зданием автостоянки на 152 м/места.

Главные входы и площадки ДОО расположены во внутренней части М-образной конфигурации в плане жилого дома. Таким образом, образуется достаточно защищенное пространство для деятельности ДОО.

Ориентация главных входов в жилую часть здания определена на проектируемый проезд, ориентация входов во встроенные помещения ДОО – с противоположной стороны дома в сторону проектируемой жилой улицы. Ориентация въездов-выездов здания автостоянки – на

Изм. № подл.	Изм.	Колуч	Лист	Ндок.	Подпись	Дата
Подпись и дата						
Взам. инв. №						

2	-	Зам.	-		08.22
Изм.	Колуч	Лист	Ндок.	Подпись	Дата

2021.9-ПЗУ.ТЧ

Лист
3

проектируемые подъезд и жилую улицу. Предусмотрены транзитные пешеходные пути вдоль проезда и улицы.

Организация парковочных гостевых мест предполагается на открытых автопарковках перед въездом в здание автостоянки.

Проектируемые проезды вдоль здания обеспечивает подъезд спец. машин ко всем входам жилого дома.

Пожарная безопасность здания обеспечивается:

- расположением пожарных щитов внутри здания и пожарных гидрантов на территории земельного участка;

- возможностью проезда пожарных машин по проезду и улице со всех сторон фасадов.

Строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома и объекта вспомогательного назначения здания автостоянки предусматривается в один этап.

Многоквартирный жилой дом

Расчет потребности в придомовых площадках.

Состав и количество функциональных элементов планировочной структуры предусмотрены в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования ВГО от 30 января 2020 г. № 61-пп, табл.1.6.4

Расчет необходимых площадок выполнен на показатель 17655.52 кв.м. площади квартир.

Таблица 1

п/п	Назначение площадки	Показатель, кв.м. на 100 кв.м. общей площади квартир	Минимальный размер одной площадки (кв.м)	Расчетная площадь (кв.м)	Площадь проектная (кв.м)
1	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	2,47	12,00	$17655.52:100 \times 2,47 = 436,09$	511,4*
2	Для отдыха взрослого населения	0,7	15,00	$17655.52:100 \times 0,7 = 123,59$	124,74
3	Для занятий физкультурой	2,6	98,00	$17655.52:100 \times 2,6 = 459,04$	707,28
4	Для хозяйственных целей	2	10,00	$17655.52:100 \times 2 = 353,11$	153,84**

* В проектную площадь включена посменная игровая площадка на территории встроенной ДОО.

** В проектную площадь включены площадки для сушки и чистки вещей с зоной подъезда спецтранспорта, площадка для установки мусорных контейнеров. Размещение площадки для выгула домашних животных (200 кв.м.) устанавливается по решению Совета дома на расстоянии не менее 40 м от окон жилого дома (Правила благоустройства территории ВГО, п.8.4.1).

Расчет потребности в мусорных контейнерах

Число устанавливаемых контейнеров принято в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования ВГО (МН) табл.1.10.1, прим.2, Методическими рекомендациями по осуществлению раздельного накопления и сбора твердых коммунальных отходов (МР) и Нормативами накопления ТКО на территории Приморского края (НН).

Необходимое число контейнеров рассчитывается по формуле:

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

2	-	Зам.	-		08.22	2021.9-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Колуч	Лист	Ндок.	Подпись	Дата		4

Бконт = Пгод x t x K / (365 x V), где:

Пгод - годовое накопление твердых коммунальных отходов(ТКО), куб. м;

t - периодичность удаления отходов в сутки (1 раз/сутки);

K - коэффициент неравномерности отходов, равный 1,25;

V - вместимость контейнера (1,1 м³: МР, п. 3.1)

Расчет

Годовое накопление

твердых коммунальных отходов (ТКО) и крупногабаритных коммунальных отходов (КГО) составляет:

- От жилого фонда

Пгод.жил=0,45x528=237,6 т; 237,6:0,205т/м³=1159,0 м³, где

0,45 тонн/чел.в год- норма накопления ТКО (МН, табл.1.10.1, прим.1);

528 чел. - количество жителей;

205 кг/м³ – плотность ТКО.

В том числе:

ПгодКГО=1159,0/100x8=92,7 м³ (8 % от Пгод.жил (МН, табл.1.10.1, прим.1);

ПгодТКО=1159,0-92,7=1066,3 м³

- От дошкольной образовательной организации

Пгод.дет=0,4125x90=37,1 м³, где

0,4125 куб.м/год –годовой норматив накопления (НН, Приложение, строка 13);

90-количество детей в ДОО

- Пгод=ПгодТКО+Пгод.дет=1066,3+37,1=1103,4 м³

Необходимое число контейнеров:

Бконт=1103,4x1x1,25/(365x1,1)=3,4 ~ 4 контейнера V=1100 л.

Объем накапливаемых КГО:

Бкго=92,7x7x1,25/365=2,2 м³, где

7 – периодичность вывоза КГО, дней (МР, п.5.7).

Проектом предусматривается одна площадка для установки 5-и мусорных контейнеров V=1100 л и местом для складирования КГО объемом 3,4 м³.

Расчет потребности в парковочных местах

Расчет парковочных мест произведён в соответствии с градостроительным планом земельного участка РФ-25-2-04-0-00-2022-0945 от 17.08.2022 г.

Расчет количества парковочных мест для многоквартирного жилого дома с встроенной дошкольной образовательной организации (ДОО) показан в табл.2.

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							
			Изм.	Колуч	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	
2	-	Зам.	-		08.22	2021.9-ПЗУ.ТЧ			Лист
									5

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Показатель количества мест для хранения автомобилей	Основной показатель	Расчет, м/м	Примечание
1	Многоквартирный жилой дом	1 м/м на 100 кв.м. жилой площади/ не менее 0,5 машино-мест на 1 квартиру	9045,79 кв.м. / 304 квартиры	9045,79:100=91/ 304x0,5=152	Градостроительный план, п.2.3
2	ДОО	-	-	-	
	Итого			91-152	
	В т.ч. для МГН	10% мест для бесплатной парковки транспортных средств	152 - расчетное кол-во м/м	152x0,1=16	ФЗ-181, ст.15, п.8

Проектом предусмотрено размещение:

- в здании автостоянки 152 парковочных места и дополнительно 10 парковочных мест на территории участка (в том числе 16 машино-мест для транспортных средств инвалидов расположены на самом нижнем этаже здания автостоянки). Всего - 162 парковочных места.
- на участке вдоль проезда к зданию автостоянки 17 гостевых парковочных мест.

Встроенная дошкольная образовательная организация (ДОО)

Проектом предусмотрены встроенные помещения дошкольной образовательной организации (ДОО) общего типа на 90 мест, 4 группы (возраст от 3-х до 5-и лет).

Земельный участок включает в себя участок игровой площадки, озеленения.

Хозяйственные площадки (площадки для чистки вещей, площадки для мусоросборников), физкультурная площадка, дополнительные игровые площадки и зеленые зоны располагаются на непосредственно прилегающей территории многоквартирного жилого дома, в котором располагаются встроенные помещения ДОО.

Принятые проектные решения по основным показателям участка встроенных помещений ДОО указаны в табл.3.

Таблица 3

№ п/п	Показатель	Нормативное значение	Проектное значение	Примечание
1	Земельный участок	1750,00 м ² (в т.ч. застройка 60% макс.) Минимальная площадь участка 1750,00x0,4=700,00 м ²	1265,98 м ²	Градостроительный план, п.2.3
2	Игровые площадки: * (дети 3-5 лет)	9,00x90=810,00 м ²	185,30+136,14+97,19x4+ 100=810,20 м ²	СП 252. 1325800. 2016, п.6.1.8
3	Физкультурная площадка**	200,00 м ²	200,28 м ²	СП 252. 1325800. 2016, п.6.1.13
4	Озеленение	700,00x0,2=140,00 м ² (20%)	404,09 м ² (31,9%)	Градостроительный план, п.2.3

* Включены: ближайшие детские игровые площадки для младшего детского возраста на территории жилого дома (185,30 кв.м.); теневые навесы на каждую группу (общая площадь 136,14 кв.м.); совмещенная игровая площадка (97,19 кв.м.), используемая посменно каждой группой; свободное пространство пожарного проезда для активных игр (100 кв.м.).

Изм.	Колуч	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	2021.9-ПЗУ.ТЧ	Лист
							6
Изм.	-	Зам.	-		08.22		

** Физкультурная площадка располагается на прилегающей территории проектируемого жилого многоквартирного дома в шаговой доступности (СП 252. 1325800. 2016, п.6.1.13).

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

Таблица 4

Наименование	Площадь		Примечание
	м ²	%	
Площадь участка в границах кадастрового отвода	12075,00	100,0	
Площадь застройки, в т.ч.:	3599.13	29,81	В соответствии с градпланом:, не более 60 %, не менее 20%
многоэтажный многоквартирный жилой дом	2075.34		
здание автостоянки	1499,88		
Установки распределительных устройств (ДГУ, КТП)	23,91		
Площадь покрытия, в т.ч.:	4720,30	39,09	
проездов	3179,40		
трогуаров	507,67		
площадок	805,50		
отмостки	91,59		
площадка крытых террас ДОО	136,14		
Площадь озеленения	3721,03	30,81	В соответствии с градпланом: не менее 30 %
Другое (лестницы, лотки и т.п.)	34.54	0,29	

Технико-экономические показатели участка встроенных помещений ДОО

Таблица 5

Наименование	Площадь		Примечание
	м ²	%	
Площадь выделенного участка	1253,50	100,0	
Площадь покрытия, в т.ч.:	653,66	52,15	
игровые площадки	233,33		Включая теневые навесы
Площадь озеленения	592,84	47,29	В соответствии с градпланом:, не менее 20 %
Другое (лотки и др.)	7,00	0,56	

Инва. № подл.	Взам. инв. №	Подпись и дата					Лист
2	-	Зам.	-		08.22	2021.9-ПЗУ.ТЧ	
Изм.	Колуч	Лист	Ндок.	Подпись	Дата		

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

По результатам технического отчета инженерно-геологических изысканий, выполненных ООО «Твой Проект» на проектируемой площадке отмечаются процессы и явления, которые могут усложнить условия строительства и последующую эксплуатацию сооружений.

Сейсмичность района работ и площадки определена 6 баллов.

Среди опасных геологических процессов выделены плоскостная и линейная эрозия, морозная пучинистость грунтов, подтопление и затопление.

Проектом предусмотрены следующие мероприятия по защите территории от воздействия опасных факторов.

Для исключения плоскостной и линейной эрозии предусмотрена защита склонов и поверхностей посевом трав, посадкой растительности. Склоны заложением 1:1 и круче укрепляются георешеткой с растительной землей и посевом трав. Предусматривается устройство дорожных покрытий, покрытия площадок. Принятые проектные решения исключают участки, лишенные растительности или покрытия.

Морозное пучение учтено при принятии конструкций дорожной одежды с соответствующими слоями, исключаяющими воздействие морозного пучения на дорожную одежду.

Мероприятия по исключению подтопления и затопления участка приняты следующие:

- регулирование стока поверхностных вод с помощью вертикальной планировки территории и устройства системы ливневой канализации с помощью открытых ливневых лотков и водоприемных решеток и последующим сбросом в местную систему ливневой канализации через локальные очистные сооружения с фильтр-патронами;

- посадка влаголюбивых деревьев и кустарников, газона в зеленых зонах для уменьшения эффекта верховодки.

е) описание организации рельефа вертикальной планировкой

Проектирование выполнено с использованием материалов топографических изысканий, выполненных ООО ПИК «ГЕОДЕЗ ДВ» в 2021 году.

Перепад площадки по высоте составляет около 16,0 м (с северо-востока на юго-запад. Склон юго-западной экспозиции.

Проектное высотное положение участка назначено в увязке с существующим рельефом и с максимальным его сохранением.

Учитывая рельеф местности, основной принцип организации рельефа – террасирование склона. При этом организованы подъезды к входам многоэтажного многоквартирного жилого дома и подъезды на уровне здания автостоянки. По степени преобразования рельефа работы на участке производится сплошная планировка естественного рельефа, устройство откосов, подпорных стен из габионных конструкций, железобетонных конструкций. Откосы заложением 1:1 подлежат укреплению георешеткой с посевом газонных трав.

Проектными решениями сохранены общие направления существующих уклонов, что позволяет применить наиболее оптимальные решения по организации стока поверхностных вод. Уклоны по проездам приняты минимальный - 4‰, максимальный - 100‰ (в районе въездов в здание автостоянки). Поперечные уклоны приняты 10-15 ‰. Поперечный уклон обеспечивает доступ ливневых стоков по открытым лоткам проездов в водоприемные решетки ливневой канализации. Лоток (10,0 м) в северной части участка прокладываются с уклоном 3

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

Изм.	Колуч	Лист	Ндок.	Подпись	Дата
2	-	Зам.	-		08.22

2021.9-ПЗУ.ТЧ

‰ в сторону принимающей водоприемной решетки и далее - по системе ливневой канализации в лотки жилой улицы (перспективное строительство).

ж) описание решений по благоустройству территории

Планировочными решениями сформированы три террасы.

Верхняя терраса (северная часть участка) обеспечивает подъезд автотранспорта к верхним уровням здания автостоянки. Вдоль проезда сформированы гостевые автопарковки. Средняя терраса (юго-восточная часть участка) обеспечивает подъезд автотранспорта к нижним уровням здания автостоянки. На средней террасе в восточной стороне имеется зеленая зона достаточная для размещения площадки для выгула домашних животных. Нижняя терраса спланирована с минимальным уклоном, позволяющим сформировать необходимые площадки для жилого дома, обеспечить круговой пожарный проезд с необходимыми параметрами. Выделенный участок встроенных помещений ДОО огорожен, имеет, кроме необходимых площадок, пожарный проезд для доступа спецтехники к заднему фасаду жилого дома.

Подъезды к жилому дому, на территорию ДОО запроектированы с жилой улицы (перспективное строительство), расположенной с южной стороны участка.

Решениями благоустройства и озеленения территории предусматривается устройство проездов, тротуаров с твердым покрытием, устройство газонных покрытий, посадка деревьев на свободной от застройки и инженерных сетей территории участка.

Проезды предусмотрены с асфальтобетонным покрытием с бортовым камнем. Тротуары, площадки перед входом в жилые блоки – асфальтобетон, крупноразмерная плитка с бортовым камнем, спортивные и детские игровые площадки — щебеночно-песчаная смесь, резиновое покрытие «Мастерфайбер» с бордюром. Площадки отдыха, площадка для сушки вещей – декоративная мелкоразмерная плитка, укрепленный газон. Хозяйственные площадки – асфальтобетон с бортовым камнем. Часть пожарного проезда на выделенном участке ДОО покрывается резиновым покрытием с рисунками. Это позволит организовать дополнительную площадь для детских игр и прогулок.

Озеленение участка предусматривает посадку саженцев деревьев и кустарников, посев газонов на участках, разбивка цветников на участках не занятых сооружениями и покрытиями. Используются влаголюбивые деревья и кустарники, газон устраивается на слое растительной земли (выс. 0,2 м). Габрионные конструкции в подпорных стенах выполняются с элементами озеленения.

На спортивных и детских игровых площадках устанавливаются малые архитектурные формы компании «КСИЛ». Площадки отдыха, хозяйственные площадки оборудуются соответствующими МАФ.

Открытые автопарковки для хранения автотранспорта располагаются на расстоянии не менее 10 м от стен жилого дома и не менее 25 м до площадок отдыха, детских игровых, спортивных. Расстояние до гостевых парковок до площадок – не нормируются (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, табл.7.1.1, Прим.9).

Площадка для установки мусорных контейнеров располагается на расстоянии 20 м от окон жилого дома с дополнительным соблюдением санитарно-противоэпидемических мероприятий при эксплуатации (СП 2.1.3684-21, ч.II, п.4, Приложение 1). Площадка имеет ограждение с трех сторон высотой не менее 1 м (СП 2.1.3684-21, ч.II, п.3), навес. Максимальная доступность от входов в подъезды до мусорной площадки не более 100 м (Местные нормативы градостроительного проектирования ВГО, табл.1.10.1).

Уличное освещение на участке – от светильников, расположенных на опорах и на стенах жилого дома и здания автостоянки.

Для регулирования движения автотранспорта на нижней террасе в районе жилого дома на въездах-выездах устанавливаются шлагбаумы.

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

2	-	Зам.	-		08.22
Изм.	Колуч	Лист	Ндок.	Подпись	Дата

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 междолевые) 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

Подъезды к проектируемому многоэтажному многоквартирному жилому дому, зданию автостоянки предусмотрены с жилых улиц (перспективное строительство), расположенных в западной и южной стороне от участка.

Подъезд к жилому дому - круговой с обеспечением подъездов ко всем входам в здание. Подъезды к уровням здания автостоянки - тупиковые.

Инв. № подл.	Подпись и дата					Взам. инв. №
2	-	Зам.	-		08.22	Лист 10
Изм.	Колуч	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	

2021.9-ПЗУ.ТЧ

Таблица регистрации изменений

Изм.	Номер листов (страниц)				Всего листов (страниц) в док.	Номер док.	Подп.	Дата
	измененных	замененных	новых	аннулированных				
2	-	11	-	-	11	-		07.22

Инв. № подл.	Подпись и дата					Взам. инв. №	
2	-	Зам.	-		08.22	2021.9-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Колуч	Лист	Ндок.	Подпись	Дата		11

Ведомость графической части

Лист	Наименование	Примечание
1	Ведомость графической части	
2	Схема планировочной организации земельного участка, М1:500	
3	Схема организации рельефа, М1:500	
4	План земляных масс, М1:500	
5	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения, М 1:500	

Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Типовой (индивидуальный) проект, место размещения
1	Многоэтажный многоквартирный жилой дом	индивидуальный проект
2	Объект вспомогательного назначения – здание автостоянки	индивидуальный проект
3	Центральный вход в подъезды жилого дома	
4	Центральный вход во встроенные помещения дошкольной образовательной организации на 90 мест	
5	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	
5а	Теневые навесы встроенной дошкольной образовательной организации	
5б	Площадка для игр детей дошкольного возраста дошкольной образовательной организации (посменное использование)	
6	Площадки для отдыха взрослого населения	
7	Площадки для занятий физкультурой, в т.ч.:	
7а	Универсальная комплексная спортивная площадка	СП 31-115-2006
8	Площадка для хозяйственных целей (сушка вещей)	
9	Площадка для хозяйственных целей (чистка вещей)	
10	Площадка для установки мусорных контейнеров (на 5 контейнеров)	
11а	Автопарковка (на 10 машиномест)	
11б	Гостевая автопарковка (на 7 машиномест)	
12	Гостевая автопарковка (на 10 машиномест)	
13	ДГУ	
14	КТП	

Согласовано


Взам. инв. №

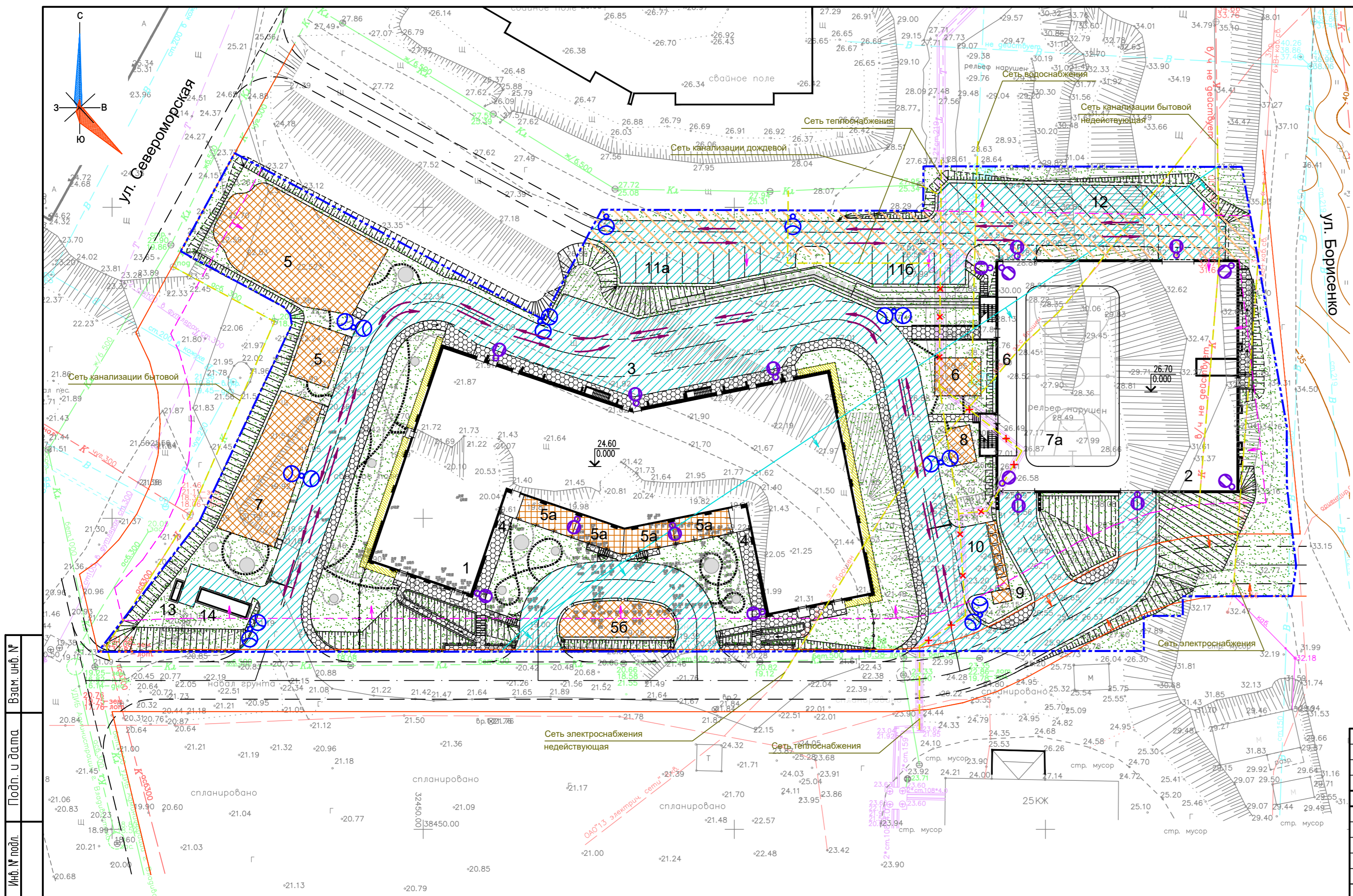
Подп. и дата

Инв. № подл.

2021.9-ПЗУ

Многоквартирный жилой дом в районе ул Басаргина, 2 в г. Владивостоке

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
1	-	Зам.	-		06.22	П	1	5
Разраб.		Косыгина			03.22			
Н.контроль		Ровников			03.22	Ведомость графической части	 ООО "Идеальный Город" г. Владивосток	
ГИП		Ровникова			03.22			



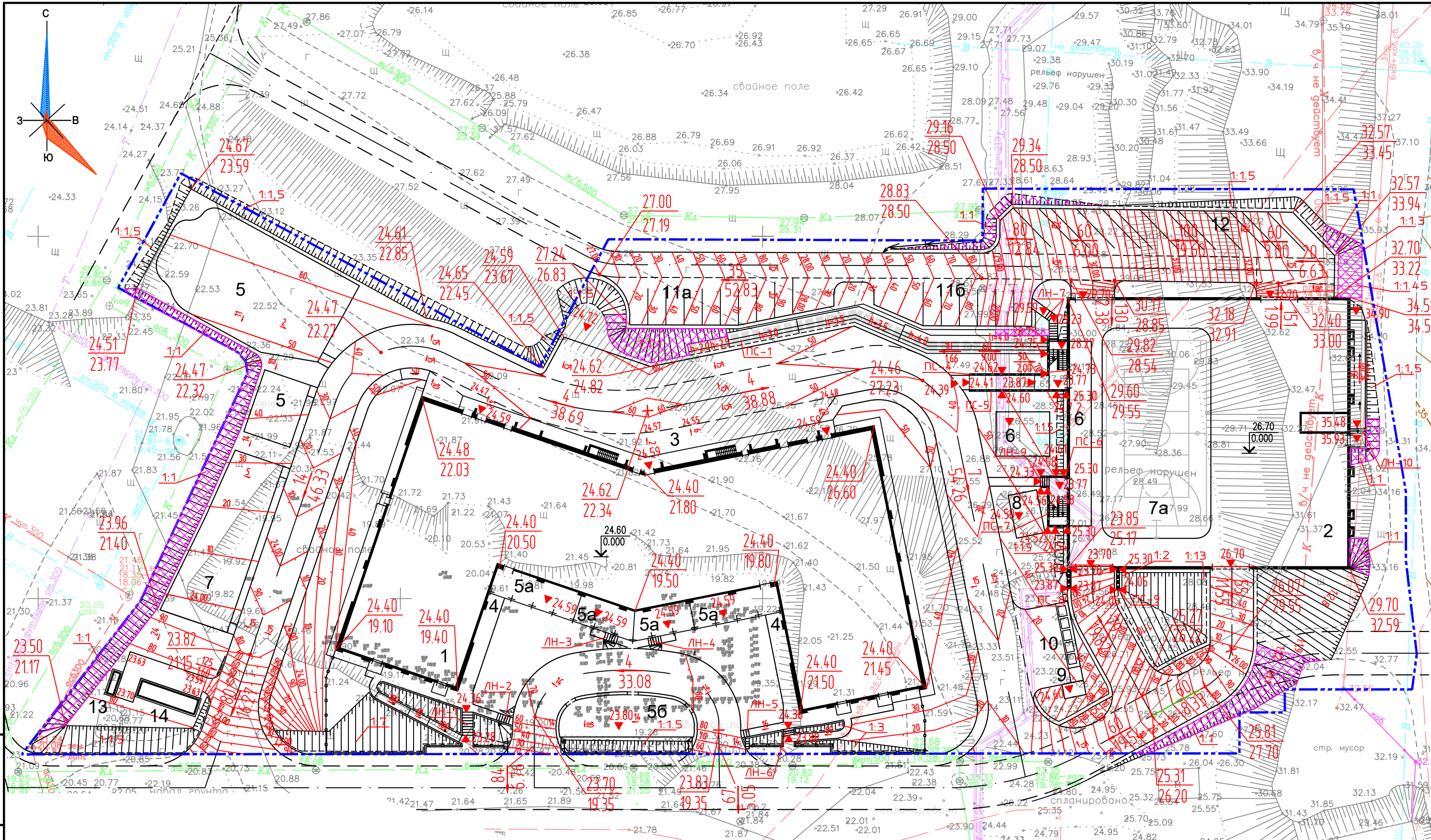
- Условные обозначения
- кадастровая граница участка
 - сети инженерно-технического обеспечения
 - участки в красных линиях
 - место допустимого размещения зданий, строений, сооружений
 - водоохранная зона Японского моря
 - участок с границами, планируемыми к установлению публичного сервитута
 - снос сооружений
 - проектируемое твердое покрытие проездов
 - проектируемое твердое покрытие тротуаров
 - покрытие площадок (декоративная плитка, резиновое покрытие, укрепленный газон и т.п.)
 - покрытие площадок под теньными навесами (деревянный настил, террасная доска)
 - проектируемая зеленая зона (газон, деревья, кустарники)
 - отмостка
 - подпорная стенка (габионные конструкции с элементами озеленения)
 - подпорная стенка (железобетонная конструкция)
 - ограждение территории дошкольной образовательной организации (ДОО)
 - пешеходные дорожки, тропинки
 - проектируемые здания на соседних участках
 - шлагбаум
 - ворота
 - светильники на опорах
 - фасадные светильники
 - проектируемые подъезды и подходы
 - существующие подъезды и подходы
 - пути движения транспортных средств на строительной площадке

Примечание

Экспликацию здания и сооружений, технико-экономические показатели см. лист ПЗУ-1.

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

20219-ПЗУ					
2	-	Зам.	-	09.22	Многоквартирный жилой дом в районе ул. Басаргина, 2 в г. Владивостоке
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разраб.		Косыгина			03.22
					Стадия
					Лист
					Листов
					П
					2
Схема планировочной организации земельного участка М 1:500					
Н.контроль	Ровникоб			03.22	ООО "Идеальный Город" г. Владивосток



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

Условные обозначения

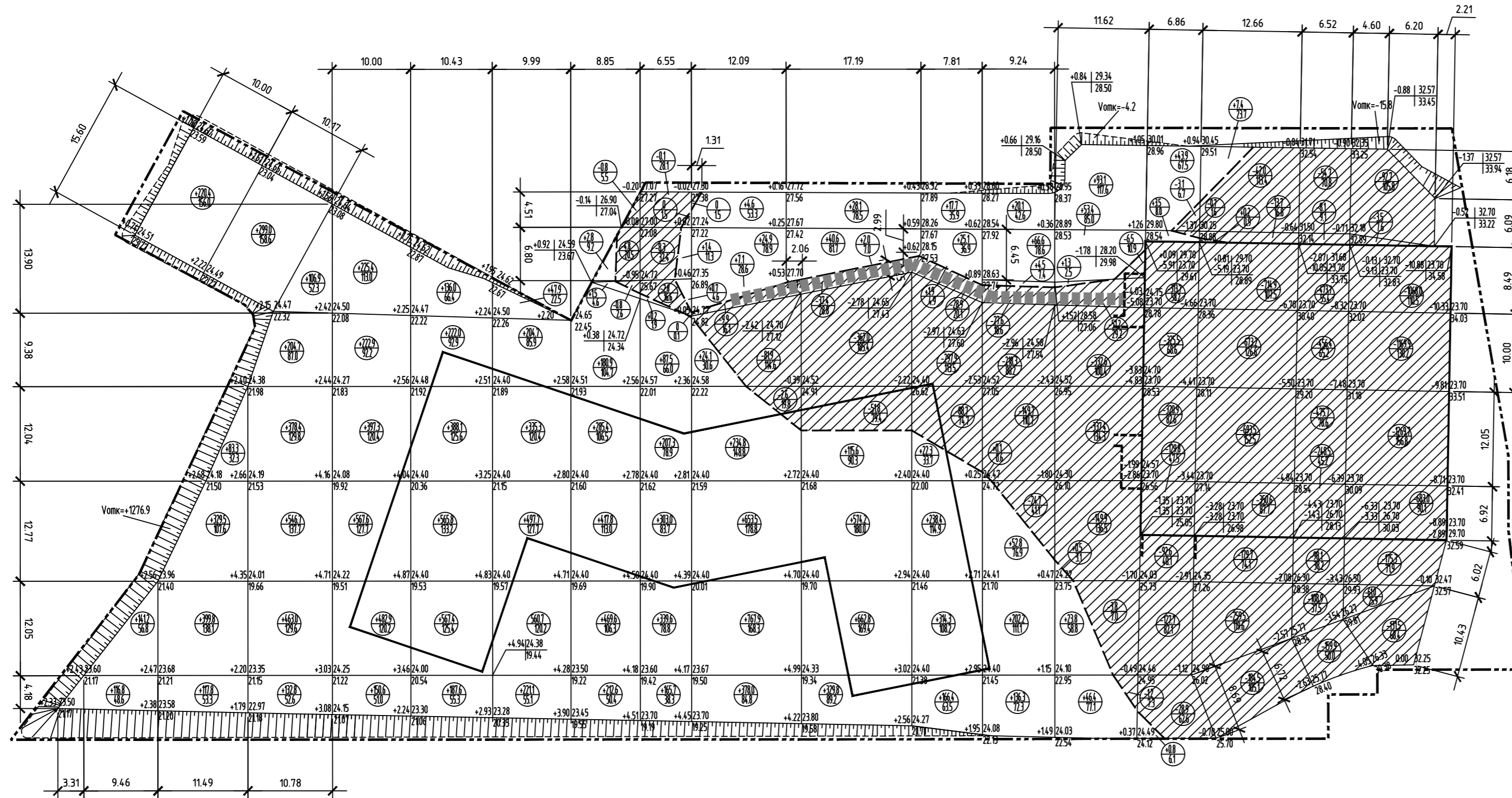
- 23.45 проектная (красная) отм.
- 19.35 существующая (черная) отм.
- 60 уклон, промилле
- 19.54 расстояние, м
- ▼ 24.63 отметки перепада высот, перегиба поверхностей
- 1:2,8 заложение откосов
- ПС-3 подпорная стенка

- Л-4 уличная лестница
- укрепление откосов
- ← открытый укрепленный водоотводный лоток
- кадастровая граница участка

Примечание
1. Экспликацию здания и сооружений см. лист ПЗУ-1.
2. Система высот - Балтийская, 77 г.

					20219-ПЗУ			
2	-	Зам.	-	09.22	Многоквартирный жилой дом в районе ул. Басаргина, 2 в г. Владивостоке			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись				Дата
		Косыгина			03.22	Стадия	Лист	Листов
						П	3	
Н.контроль					Робников		03.22	
					Схема организации рельефа М 1:500		ООО "Идеальный Город" г. Владивосток	

Баланс земляных масс



Наименование грунта	Количество, куб.м.		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	18863.3	13494.7	
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:		3873.7	
а). подземных частей зданий, сооружений		2058.5	
б). дорожных покрытий		2110.9	
в). инженерных сетей		868.8	
г). плодородной почвы на участках озеленения		734.5	h=0.20 см
3. Поправка на уплотнение k=1.15	2829.5		
4. Всего пригодного грунта:	21692.8	17368.4	
5. Недостаток грунта		4324.4	
6. Итого перерабатываемого грунта	21692.8	21692.8	
7. Приблизной растительный грунт на озеленение площ. 20 см (перемещение до 60 м), в том числе в границах работ по картограмме	991.6		Поправка на уплотнение k=1,35
8. Недостаток растительного грунта		991.6	
Планировка территории, в т.ч.:	10730.2		кв.м.
- насыпи	6661.0		кв.м.
- выемки	4069.2		кв.м.

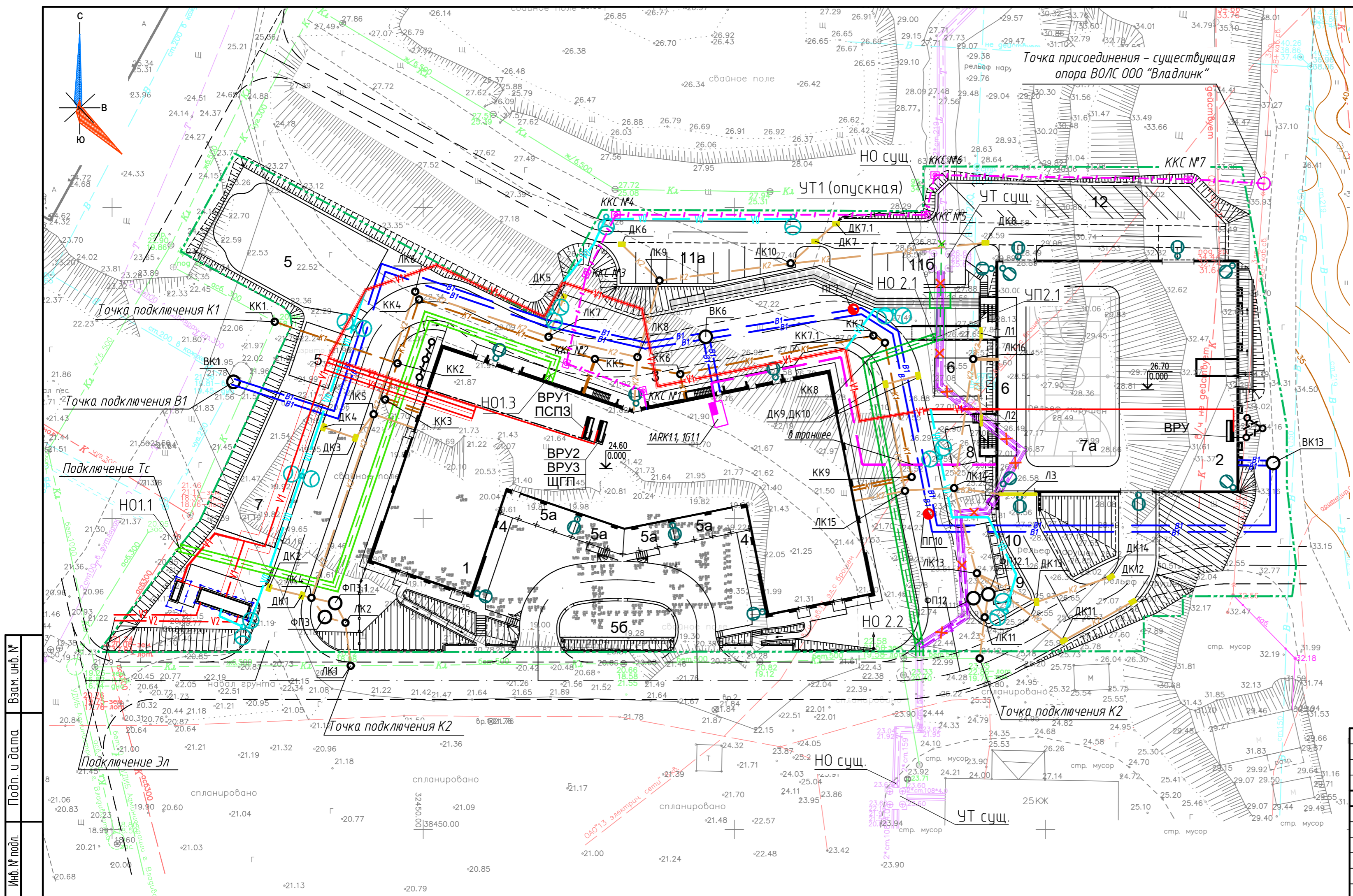
Условные обозначения

- проектная(красная) отм. верха покрытия, раст. слоя
- существующая(черная)отм. поверхности земли
- объем грунта, м³
площадь, м²
- выемка
- граница нулевых работ
- перепад планировочных высот (габион кородчатый)
- перепад планировочных высот (подпорные стенки ж-б)
- контур проектируемых зданий
- граница участка

Итого, м ³	Насыпь(+)	1534.9	1449.8	1832.5	2046.7	2066.9	1867.4	1570.6	1105.4	2094.9	1753.1	784.2	482.6	218.5	48.2	7.6	2084.0	4670.4	Всего, м ³	18863.3	13494.7	
	Выемка(-)																					

Примечание
Приблизной растительный грунт используется на озеленении в зоне выполняемых земляных работ.

20219-ПЗУ					
Многоквартирный жилой дом в районе ул Басаргина, 2 в г.Владивостоке					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разраб.		Костыгина			03.22
Н.контроль		Ровникоф			03.22
План земляных масс М 1:500				Стадия	Лист
				П	4
				ООО "Идеальный Город" г. Владивосток	



- Условные обозначения сетей инженерно-технического обеспечения
- кадастровая граница участка
 - проектируемый хозяйственно-противопожарный водопровод
 - пожарный гидрант
 - проектируемая хозяйственно-бытовая канализация
 - проектируемая лифтовая канализация
 - водоприемная решетка
 - очистное сооружение – колодец с фильтр-патроном
 - проектируемая тепловая сеть (подключение)
 - проектируемая тепловая сеть (вынос)
 - перекладываемый участок тепловой сети
 - проектируемый кабель 6 кВ
 - проектируемый кабель 0,4 кВ
 - устройство заземления
 - проектируемый кабель связи
 - проектируемый кабель пожарной сигнализации
 - проектируемый кабель освещения
 - светильники на опорах
 - фасадные светильники

Примечание
 Экспликацию здания и сооружений см. лист ПЗУ-1.

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

2021.9-ПЗУ					
2	-	Зам.	-	09.22	Многоквартирный жилой дом в районе ул Басаргина, 2 в г.Владивостоке
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
		Костыгина			03.22
Разраб.					
Н.контроль		Ровникоб			03.22
Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения М 1:500					
				ООО "Идеальный Город" г. Владивосток	
				Стадия Лист Листов П 5	