

СРО-П-137-18022010 №130

Заказчик – ООО СЗ «Перспектива»



**«МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ В РАЙОНЕ
УЛ. МЫС КУНГАСНЫЙ, 1А В Г. ВЛАДИВОСТОКЕ»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2

Схема планировочной организации земельного участка

06-12-21 - ПЗУ

Том 3

2022

СРО-П-137-18022010 №130

Заказчик – ООО «СЗ «Перспектива»

**«МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ В РАЙОНЕ
УЛ. МЫС КУНГАСНЫЙ, 1А В Г. ВЛАДИВОСТОКЕ»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2

Схема планировочной организации земельного участка

06-12-21 - ПЗУ

Том 2

Главный инженер

С.В. Горбанев

Главный инженер проекта

С.В. Горбанев

2022

Обозначение	Наименование	Примечание							
06-12-21 - ПЗУ-С	Содержание тома	2-3							
06-12-21 - СП	Состав проектной документации	4-5							
	Текстовая часть	6-11							
06-12-21 - ПЗУ-ПЗ	Пояснительная записка								
	1 Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта	6							
	2 Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка	7							
	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)	8							
	4 Техничко-экономические показатели земельного участка	8							
	5 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	9							
	6 Описание организации рельефа вертикальной планировкой	10							
	7 Описание решений по благоустройству территории	10							
	8 Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту	12							
06-12-21 - ПЗУ-С									
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
							П	1	2
Разработал	Федорков						ООО АДК "АРЗИЗ"		
ГИП	Горбанев								
Н. контр.	Громыко								

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	06-12-21 - ПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка	
2	06-12-21 - ПЗУ	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка	
3	06-12-21 - АР	Раздел 3. Архитектурные решения	
4	06-12-21- КР – КР7	Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения	
	06-12-21 - ИОС	Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений	
5.1	06-12-21 - ИОС 1	Подраздел 1. Система электроснабжения	
5.2(3)	06-12-21 - ИОС 2(3)	Подраздел 2. Система водоснабжения и водоотведения	
5.4	06-12-21 - ИОС 4	Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети	
5.5	06-12-21 - ИОС 5	Подраздел 5. Сети связи	
5.7	06-12-21 - ИОС 7	Подраздел 7. Технологические решения	
6	06-12-21 - ПОС	Раздел 6. Проект организации строительства	
8	06-12-21 - ООС	Раздел 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды	
9	06-12-21 - МПБ	Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	
10	06-12-21 - ОДИ	Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	
10.1	06-12-21 - ТБЭ	Раздел 10.1 Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства	
12.1	06-12-21 - ЭЭ	Раздел 12.1 Перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений	

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

						06-12-21 - СП			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разработал		Федорков				Состав проектной документации	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Горбанев					П	1	2
Н. контр.		Громыко				ООО АДК "АРЗИЗ"			

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
		приборами учета используемых энергетических ресурсов	
12.2	06-12-21 - 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			
12	06-12-21 - КР. Р	Конструктивные и объемно-планировочные решения. Расчеты	
13	06-12-21 - ООС. Р	Перечень мероприятий по охране окружающей среды. Расчеты	
14	06-12-21 - ИР	Инсоляционный расчет	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Взам. инв №

Подл. и дата

Инв. № подл.

06-12-21 - СП

Лист

2

1 Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта

- Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка» разработан на основании:
- технического задания на разработку проектной документации;
 - градостроительного плана земельного участка;
 - технических условий и договоров инженерного обеспечения.

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

Проект выполнен на топографической съемке М 1:500, система высот Балтийская 1977 года, система координат – МСК 25.

Земельный участок, предоставленный для размещения проектируемого жилого дома, находится во Фрунзенском районе г. Владивостока. Подъезд к зданию осуществляется со стороны улицы Мыс Кунгасный. Дорога проходит вокруг участка, начиная с северной стороны, проходя вдоль восточной, и замыкается на южной стороне участка. С севера от проектируемого объекта расположен гаражный кооператив. С восточной стороны участка расположен частный жилой дом и гаражный кооператив. С южной стороны участка находится автостоянка. С западной стороны участка располагается скальный откос, за которым находится берег бухты Безымянной. Предоставленный участок имеет неправильную в плане форму. Рельеф на участке нарушен техногенным вмешательством. Перепад отметок по участку составляет 1,1 м в северном направлении. Максимальная протяженность участка с севера на юг составляет 91,3 м, с запада на восток – 80,2 м.

Согласно Градостроительному плану земельного участка № РФ 25-2-04-0-00-2021-0785 от 05.08.2021 г. в границах участка объекты капитального строительства и объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия, отсутствуют.

2 Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 санитарная защитная зона для проектируемого жилого дома не устанавливается.

Согласно градостроительному плану, земельный участок расположен:

06-12-21 - ПЗУ-ПЗ

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разработал		Федорков				Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
							П	1	6
ГИП		Горбанев					ООО АДК "АРЗИЗ"		
Н. контр.		Громыко							

Согласовано

Взам. инв №

Подп. и дата

Инв. № подл.

- полностью в водоохранной зоне Японского моря. Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 4 720 кв.м;

- частично в прибрежной защитной полосе Японского моря, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 1 569 кв.м.

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.

Площадь участка, предоставленного под строительство жилого дома, составляет 4 720 кв.м. Согласно Градостроительному плану № РФ 25-2-04-0-00-2021-0785 от 05.08.2021 г., земельный участок с кадастровым номером 25:28:020009:80 расположен в зоне ОЖ-1 – в территориальной общественно-жилой зоне. Одним из основных видов разрешенного использования земель данной зоны является многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Максимальный процент застройки территории для многоэтажной жилой застройки – 60%. Минимальный процент озелененной территории земельного участка – 30%. Максимальный коэффициент плотности застройки жилыми домами – 2,5. Минимальный отступ от границ земельного участка, в пределах которого разрешается строительство объектов капитального строительства – 3 м, со стороны улично-дорожной сети – 5 м (за исключением проездов).

4 Техничко-экономические показатели земельного участка

<i>Наименование</i>	<i>Ед.изм.</i>	<i>Кол-во</i>
Площадь земельного участка в границах отвода	КВ.М	4 720
Площадь застройки	КВ.М	2 364,41
Площадь твердых покрытий	КВ.М	810,33
Площадь, занимаемая элементами благоустройства	КВ.М	102,51

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

						06-12-21 - ПЗУ-ПЗ				Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата					

Итого для жителей требуется **118 машино-мест**.

Проектом предусмотрено **128 машино-мест**: 122 м-м размещены в автостоянке, 6 м-м – на эксплуатируемой кровле автостоянки. В том числе 13 машино-мест (10%) для парковки транспортных средств для людей с инвалидностью (из них **6 специализированных расширенных машино-мест** для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске).

Схема размещения парковочных мест для маломобильных групп населения отображена в разделе 06-12-21-ОДИ.

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

Транспортная схема обслуживания базируется на сложившейся инфраструктуре микрорайона. Движение автотранспорта и основные подъезды на участок осуществляются с южной и восточной сторон по существующему проезду по ул. Мыс Кунгасный.






Проектом предусмотрены проезды для пожарной техники с двух продольных сторон жилого дома по эксплуатируемой кровле автостоянки. Проезды по стилобату шириной 6 м, с обеих сторон здания, завершаются разворотными площадками, размерами 12 x 15 м.

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв №

						06-12-21 - ПЗУ-ПЗ	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		



Условные обозначения

-  - Граница земельного участка с кадастровым номером 25:28:020009:80
-  - Зона допустимого размещения зданий
-  - Прибрежная защитная полоса Японского моря
-  - Охранная зона тепловых сетей
-  - Охранная зона газопроводов и систем газоснабжения

Согласовано

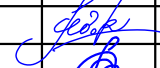
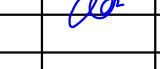
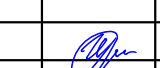
Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

06-12-21 - ПЗУ

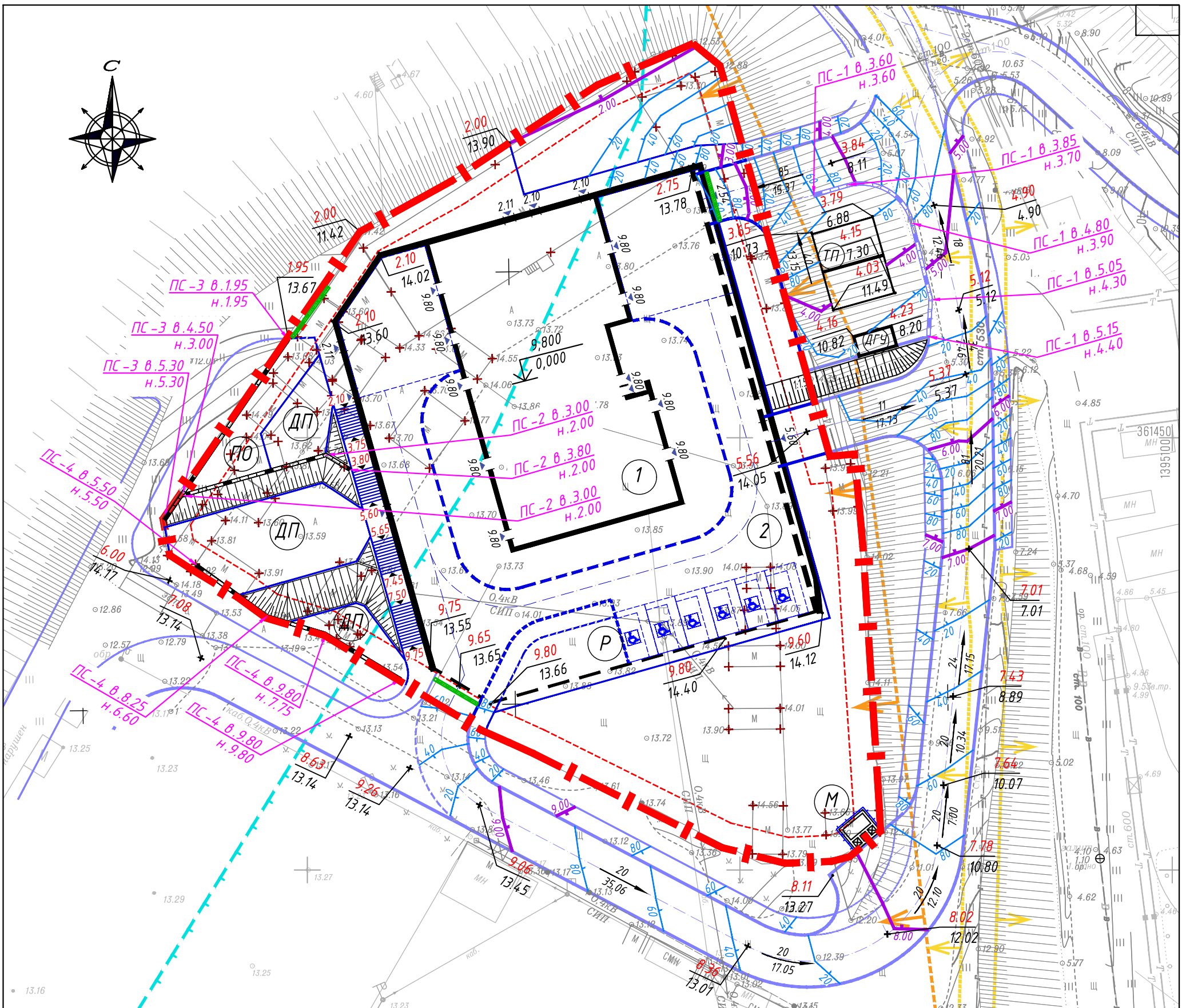
Многоквартирный жилой дом в районе ул. Мыс Кунгасный, 1а г. Владивостоке

Изм.	Кол.уч	Лист	Идок	Подпись	Дата
Разраб.		Федорков			
Провер.		Туленко			
Н.контр.		Громыко			

Стадия	Лист	Листов
П	1	7

Ситуационный план М 1:2000

ООО АДК "АРЗИЗ"



Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечания
1	Многоквартирный жилой дом	проектируемая
2	Встроенно-пристроенная автостоянка	проектируемая
P	Автостоянка	проектируемая
ДП	Детская площадка	проектируемая
ПО	Площадка отдыха взрослого населения	проектируемая
M	Мусоросборная площадка	проектируемая
ТП	Комплектная трансформаторная подстанция	проектируемая
ДГУ	Дизель-генераторная установка	комплектная поставка

Условные обозначения

- Граница земельного участка с кадастровым номером 25:28:020009:80
- Зона допустимого размещения зданий
- Прибрежная защитная полоса Японского моря
- Охранная зона тепловых сетей
- Охранная зона газопроводов и систем газоснабжения
- Демонтируемые сооружения
- уклон в промилле
- расстояние в метрах
проектная отметка
существующая отметка

Примечания

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

06-12-21 - ПЗУ

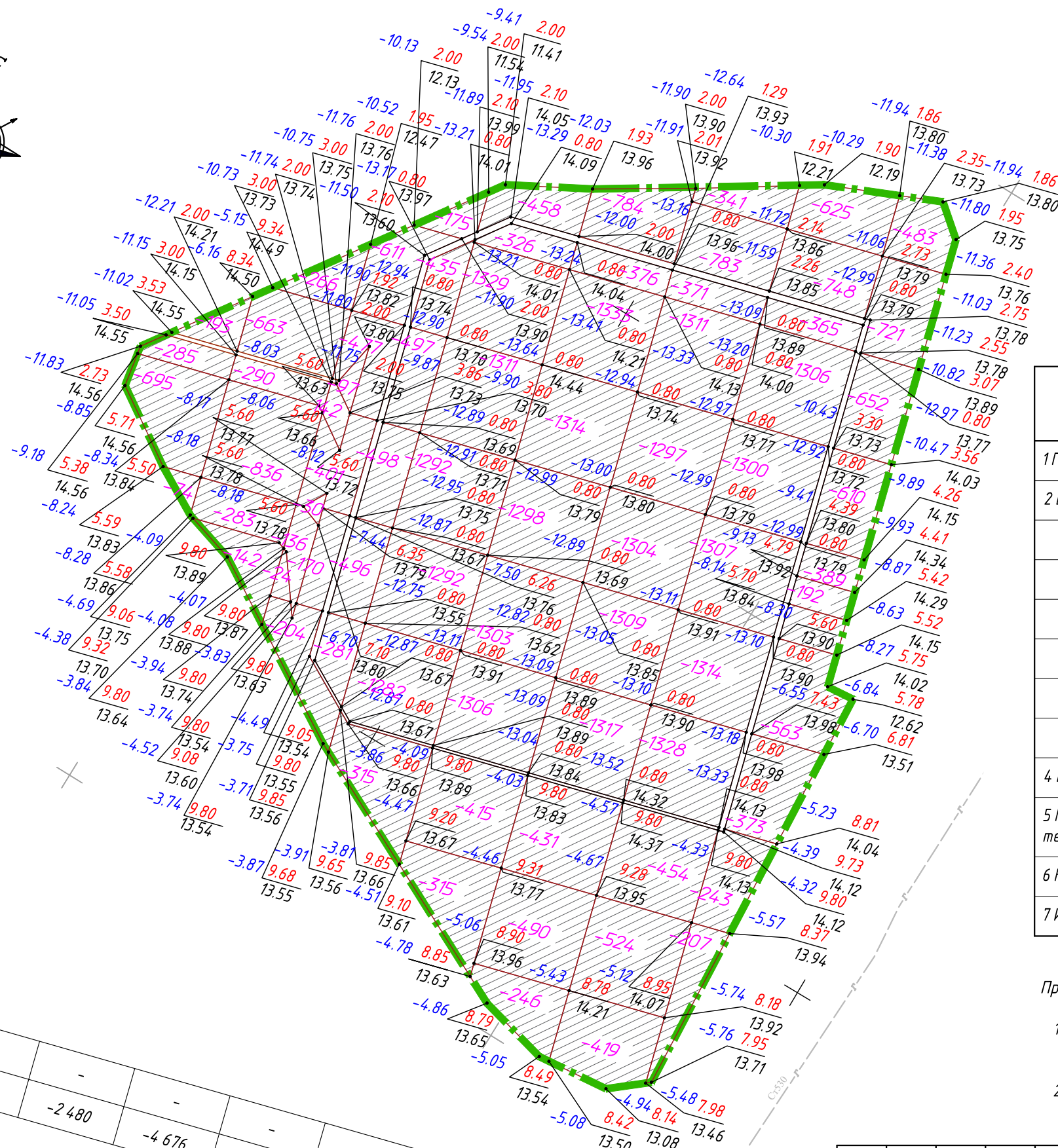
Многоквартирный жилой дом в районе ул. Мыс Кунгасный, 1а в г. Владивостоке

Изм.	Кол.уч	Лист	Н док	Подпись	Дата
Разраб.		Федорков			
Провер.		Туленко			
Н.контр.		Громыко			

Стадия	Лист	Листов
П	2	

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	0	47 775	
2 Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:		562	
а) асфальтобетонного покрытия по проездам		54	
б) покрытия тротуаров		133	
в) бетонного покрытия отмостки		35	
г) резинового покрытия площадок		115	
д) плодородной почвы на участках озеленения		225	
Всего грунта:	0	48 337	
4 Избыток грунта	48 337		вывоз
5 Плодородный грунт, используемый для озеленения территории	225		
6 Недостаток плодородного грунта		225	ввоз
7 Итого перерабатываемого грунта	48 562	48 562	

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.

Итого, м ³	Насыпь (+)	Выемка (-)	Итого, м ³
	-	-1247	-1247
		-2480	-2480
		-4676	-4676
		-7605	-7605
		-8444	-8444
		-9200	-9200
		-9690	-9690
		-4433	-4433
Всего, м ³	0	-47 775	-47 775

Условные обозначения

- 2.27 | 50.40 / 52.67 — Насыпь/выемка проектная отметка
- 394 — Объем выемки
- Выемка
- Граница земляных работ
- 2.27 | 50.40 / 52.67 — Насыпь/выемка существующая отметка

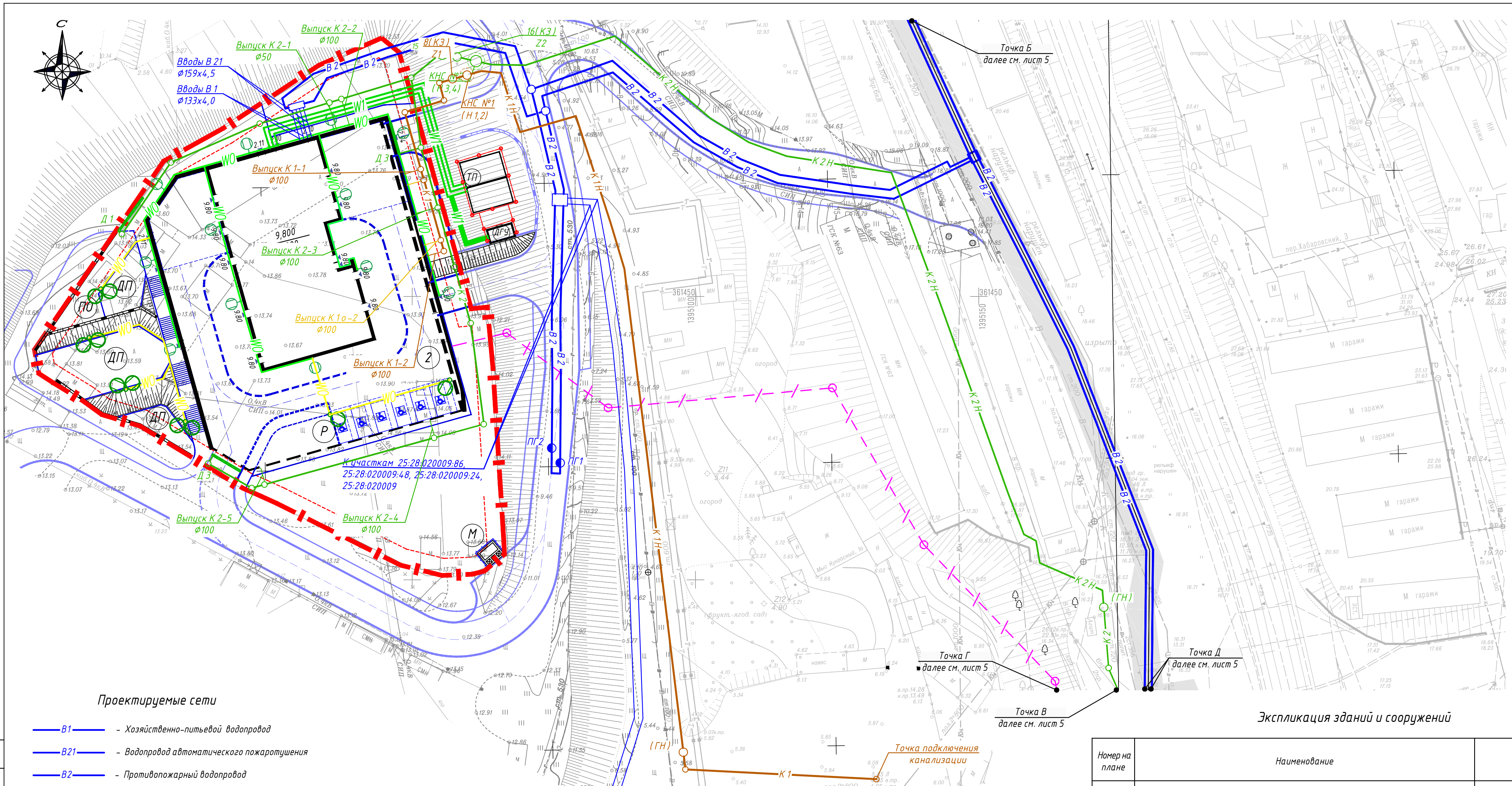
06-12-21 - ПЗУ

Многоквартирный жилой дом в районе ул. Мыс Кунгасный, 1а в г. Владивостоке

Изм.	Кол.уч	Лист	Н док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Федорков		<i>Федорков</i>		П	3	
Провер.		Туленко		<i>Туленко</i>				
Н.контр.		Громыко		<i>Громыко</i>				

План земляных масс М 1:500

ООО АДК "АРЭИЗ"

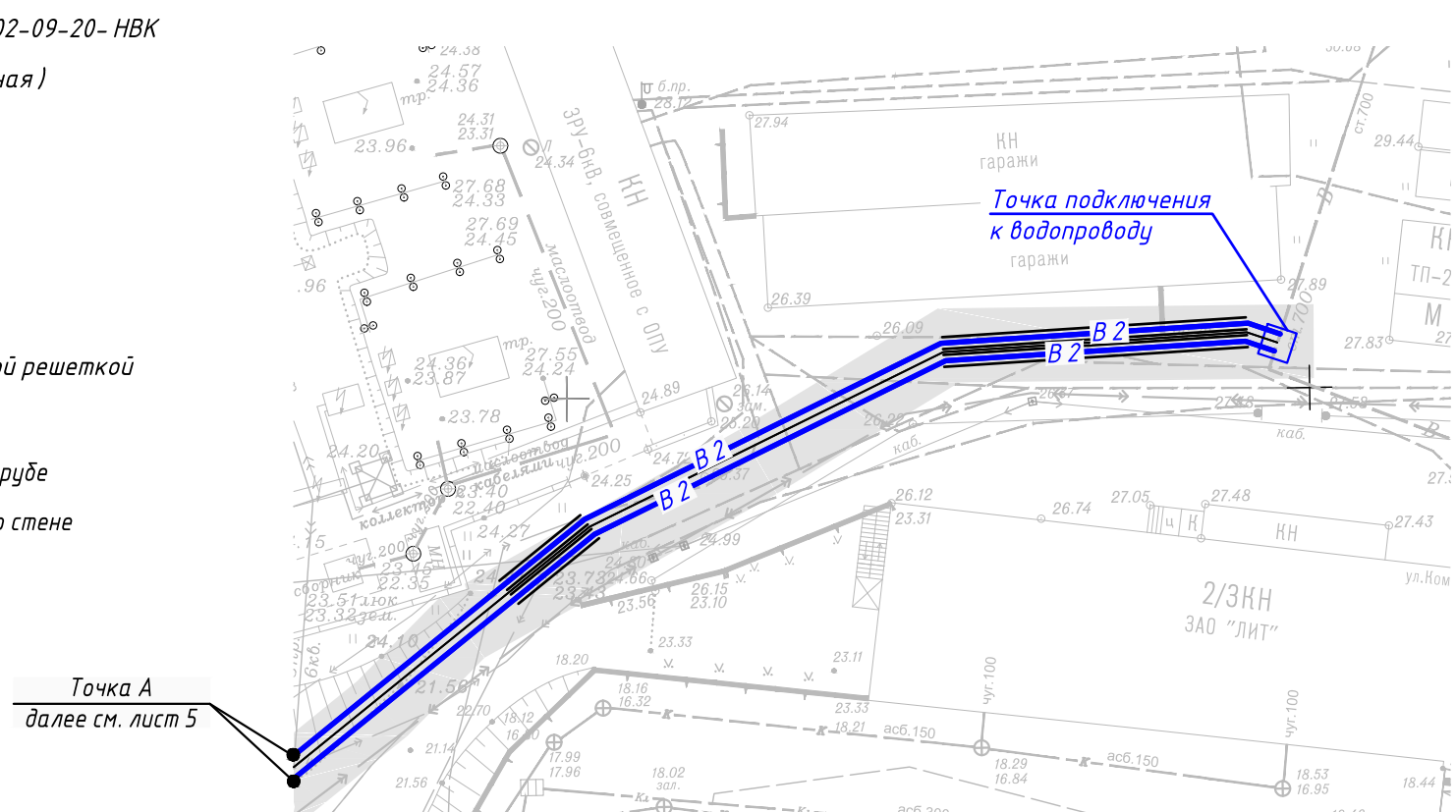


Проектируемые сети

- B1 — - Хозяйственно-питьевой водопровод
- B21 — - Водопровод автоматического пожаротушения
- B2 — - Противопожарный водопровод
- K1 — - Хозяйственно-бытовая канализация
- K1H — - Хозяйственно-бытовая канализация напорная
- K1.1 — - Хозяйственно-бытовая канализация по проекту 02-09-20-НБК
- K1.0 — - Хозяйственно-бытовая канализация (общественная)
- K2 — - Дождевая канализация
- K2H — - Дождевая канализация напорная
- K2.1 — - Дождевая канализация по проекту 02-09-20-НБК
- Д — - Дренажная канализация
- ⊕ Д1 — - Дождеприемный колодец
- — - Водоотводный лоток, перекрытый чугунной щелевой решеткой
- WI — - Кабельная линия 0,4 кВ в ж/б лотке
- W0 — - Кабельная линия наружного освещения в траншее / в трубе
- W0 — - Кабельная линия наружного освещения, проведенная по стене
- ⊙ — - Светодиодный светильник на опоре
- ⊙ — - Светодиодный светильник на кронштейне
- — - Контур заземления
- - - — - Кабельная линия связи

Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечания
1	Многоквартирный жилой дом	проектируемая
2	Встроенно-пристроенная автостоянка	проектируемая
P	Автостоянка	проектируемая
ДП	Детская площадка	проектируемая
ПО	Площадка отдыха взрослого населения	проектируемая
М	Мусоросборная площадка	проектируемая
ТП	Комплектная трансформаторная подстанция	проектируемая
ДГУ	Дизель-генераторная установка	комплектная поставка

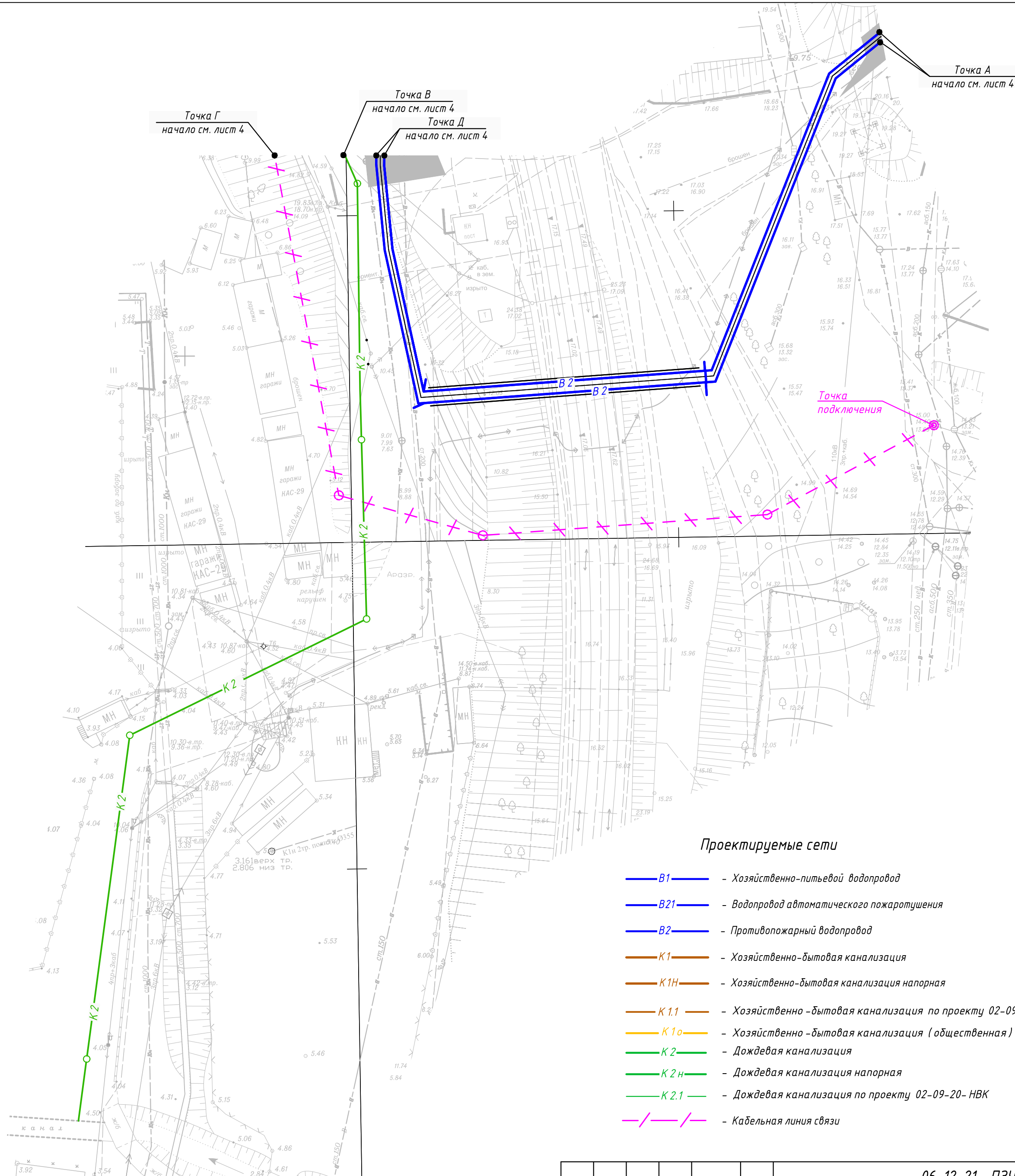


Примечания

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

06-12-21 - ПЗУ

06-12-21 - ПЗУ					
Многоквартирный жилой дом в районе ул. Мыс Кунгасный, 1а в г. Владивостоке					
Изм.	Кол.уч	Лист	Идок	Подпись	Дата
Разраб.	Федарков			<i>[Signature]</i>	
Провер.	Туленко			<i>[Signature]</i>	
Н.контр.	Громыко			<i>[Signature]</i>	
					Стадия
					Лист
					Листов
Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения М 1:500 (начало)					ООО АДК "АРЗИЗ"



Проектируемые сети

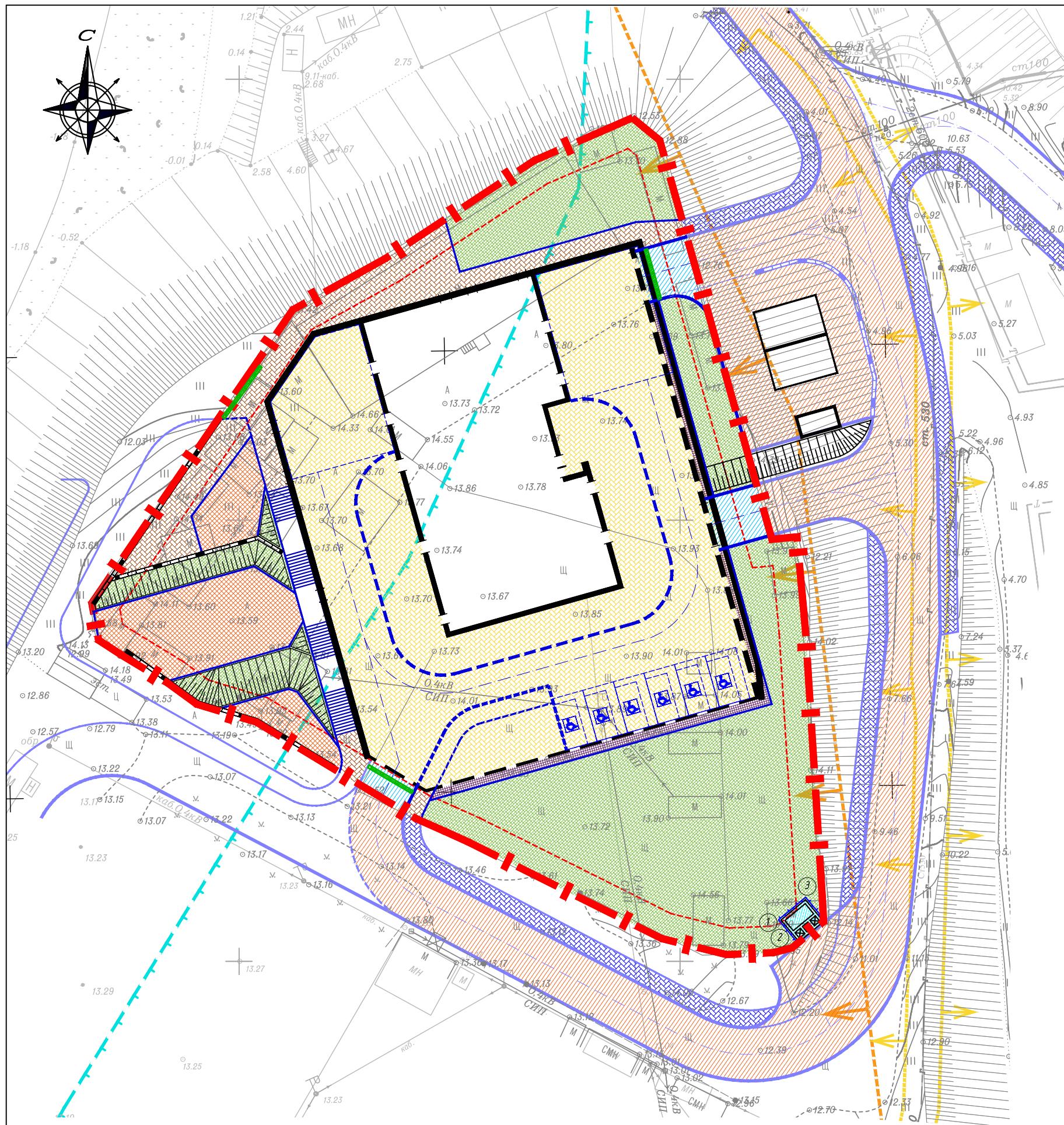
- В1 — Хозяйственно-питьевой водопровод
- В21 — Водопровод автоматического пожаротушения
- В2 — Противопожарный водопровод
- К1 — Хозяйственно-бытовая канализация
- К1Н — Хозяйственно-бытовая канализация напорная
- К1.1 — Хозяйственно-бытовая канализация по проекту 02-09-20-НВК
- К1.0 — Хозяйственно-бытовая канализация (общественная)
- К2 — Дождевая канализация
- К2Н — Дождевая канализация напорная
- К2.1 — Дождевая канализация по проекту 02-09-20-НВК
- / - / - — Кабельная линия связи

Примечания

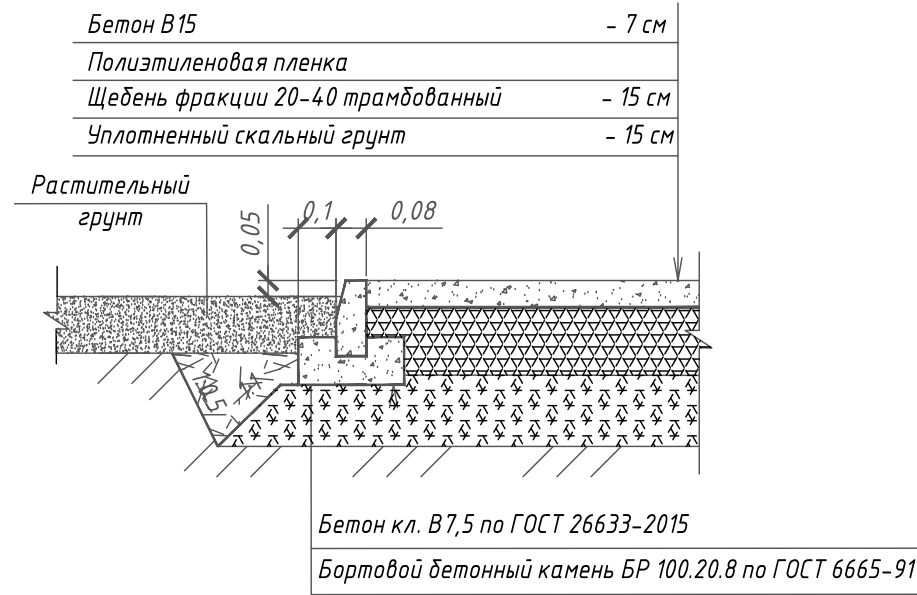
- 1 Система координат МСК 25
- 2 Экземпляр не предусмотрен для черно-белого копирования

06-12-21 - ПЗУ					
Многоквартирный жилой дом в районе ул. Мыс Кунгасный, 1а в г. Владивостоке					
Изм.	Кол.уч	Лист	Издок	Подпись	Дата
Разраб.				Федорков	
Провер.				Туленко	
Н.контр.				Громыко	
Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения М 1:500 (продолжение)					
			Стадия	Лист	Листов
			П	5	
ООО АДК "АРЗИЗ"					

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



Тип 4
Конструкция дорожных одежд откоски и бетонных площадок



Условные обозначения

- Граница земельного участка с кадастровым номером 25:28:020009:80
- Зона допустимого размещения зданий
- Прибрежная защитная полоса Японского моря
- Охраняемая зона тепловых сетей
- Охраняемая зона газопроводов и систем газоснабжения

Ведомость тротуаров, дорожек и площадок

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м ²	Примечания
1	Асфальтобетонное покрытие по проездам	1	95,12	
2	Асфальтобетонное покрытие по проездам за пределами земельного участка (не учитывается в общем балансе покрытий)	1	1630,09	
3	Тротуарная плитка по тротуарам	2	324,78	
4	Тротуарная плитка по тротуарам за пределами земельного участка (не учитывается в общем балансе покрытий)	2	494,61	
5	Резиновое покрытие детской площадки	3	297,26	
6	Бетонное покрытие мусоросборной площадки	4	11,59	
7	Бетонная отмостка	4	81,58	
8	Покрытие укрепленной плиткой по стилобату (не учитывается в общем балансе покрытий, см. ал. 06-12-21 - АР)		1538,66	
9	бордюр БР 100.30.15, м.п.		44	
10	бордюр БР 100.20.8, м.п.		221	

Ведомость элементов озеленения

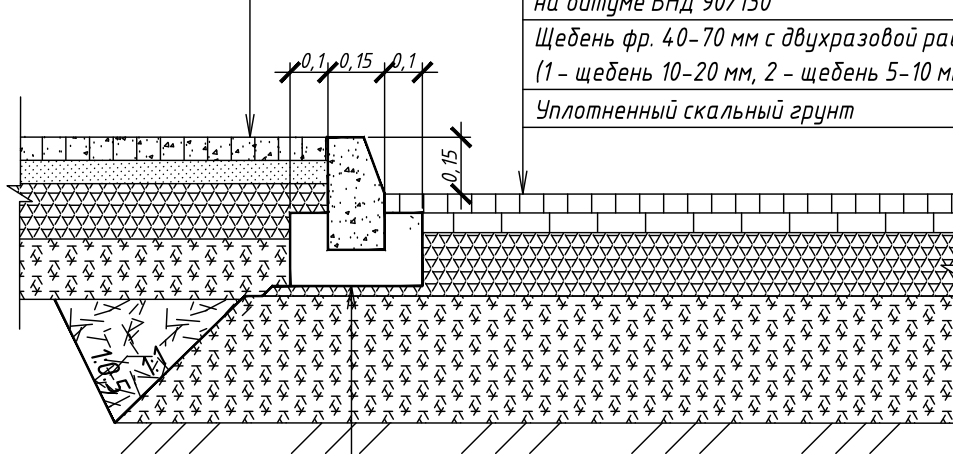
Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Возраст, лет	Кол-во, м ²	Примечания
1	Газон из многолетних трав по слою раст. земли, h=0,15 м	-	1442,75	

Ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий

Поз.	Обозначения	Наименования	Кол-во	Примечание
1		Мусоросборный контейнер	3	
2		Бункер-накопитель	1	
3		Металлическое ограждение мусоросборной площадки	(м.п.) 12	h = 1,8 м

Тип 2
Конструкция дорожных одежд тротуаров

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



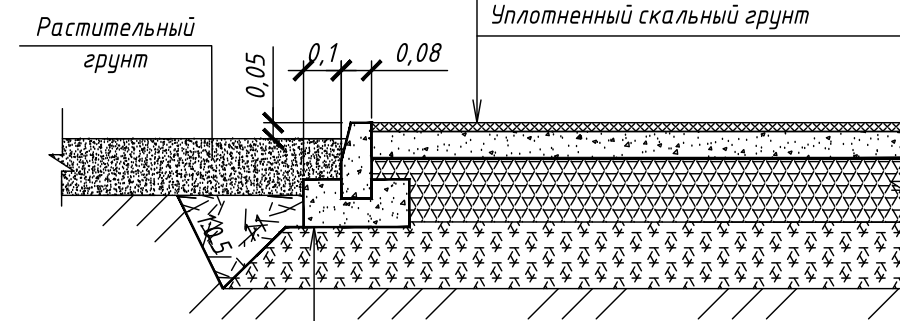
Тип 1
Конструкция дорожных одежд проездов

Мелкозернистый асфальтобетон горячий, плотный, тип АБВ	- 5 см
Крупнозернистый асфальтобетон горячий, на битуме БНД 90/130	- 7 см
Щебень фр. 40-70 мм с двухразовой расклинцовкой (1 - щебень 10-20 мм, 2 - щебень 5-10 мм)	- 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 3
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

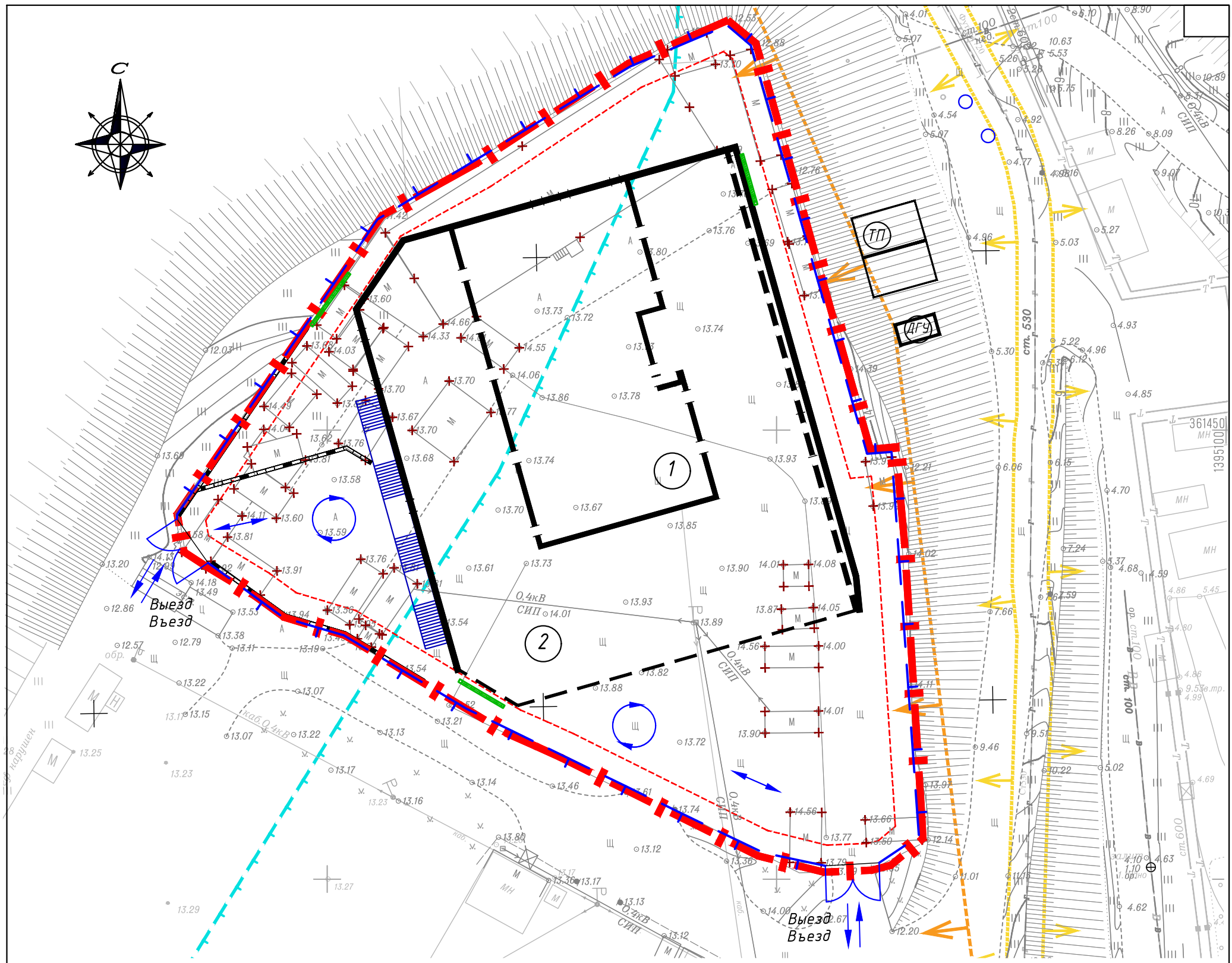


Бетон кл. В7,5 по ГОСТ 26633-2015
Бортовой бетонный камень БР 100.20.8 по ГОСТ 6665-91

Примечания

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

06-12-21 - ПЗУ						
Многоквартирный жилой дом в районе ул. Мыс Кунгасный, 1а в г. Владивостоке						
Изм.	Кол.уч	Лист	Идок	Подпись	Дата	
Разраб.				Туленко		
Провер.						
И.контр.	Громыко					
				Стадия	Лист	Листов
				П	6	
				План благоустройства М 1:500		ООО АДК "АРЗИЗ"



Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечания
1	Многоквартирный жилой дом	проектируемая
2	Встроенно-пристроенная автостоянка	проектируемая
ТП	Комплектная трансформаторная подстанция	проектируемая комплектная поставка
ДГУ	Дизель-генераторная установка	

Условные обозначения

- Граница земельного участка с кадастровым номером 25:28:020009:80
- Зона допустимого размещения зданий
- Прибрежная защитная полоса Японского моря
- Охранная зона тепловых сетей
- Охранная зона газопроводов и систем газоснабжения
- Демонтируемые сооружения
- Ограждение стройплощадки
- Ворота
- Направление движения транспорта

Примечания

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

					06-12-21 - ПЗУ			
					Многоквартирный жилой дом в районе ул. Мыс Кунгасный, 1а в г. Владивостоке			
Изм.	Кол.уч	Лист	Идок	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Федорков				П	7	
Провер.		Туленко						
Н.контр.		Громыко				ООО АДК "АРЗИЗ"		