



проектно-строительная компания

**Бельведер**

ООО «БЕЛЬВЕДЕР»  
Тел: 8 (423) 2006706  
E-mail: office@belveder.org  
Пер. № в реестре СРО 220218/100

**«Группа многоквартирных среднеэтажных жилых домов в  
районе ул. Пархоменко, 1 в г. Уссурийске»**

**Проектная документация**

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

9122ПД-ПЗУ

Том 2

Владивосток  
2023



**«Группа многоквартирных средне этажных жилых домов в  
районе ул. Пархоменко, 1 в г. Уссурийске»**

**Проектная документация**

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

9122ПД-ПЗУ

Том 2

Генеральный директор

(подпись)

Е.В. Филимонов

Главный инженер  
проекта




(подпись)

К.В. Катюхин

Владивосток  
2023

## Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
9122ПД-ПЗУ-С	Содержание тома	
	Текстовая часть	
9122ПД-ПЗУ-ПЗ	Пояснительная записка	
	2.1 Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	
	2.2 Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка	
	2.3 Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка	
	2.4 Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении него не устанавливается градостроительный регламент)	
	2.5 Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	
	2.6 Обоснование и описание решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных	

						9122ПД-ПЗ-ТЧ					
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата	Текстовая часть					
Разработал	Полукарова				04.23				Стадия	Лист	Листов
Проверил	Цай				04.23				П	1	9
Н.контроль	Цай				04.23						
ГИП	Катюхин				04.23						

	геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод						
	2.7 Описание организации рельефа вертикальной планировкой						
	2.8 Описание решений по благоустройству территории						
	2.9 Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непромышленного назначения;						
9122ПД-ПЗУ-ГЧ	Графическая часть						
Лист 1	Ситуационный план						
Лист 2	Схема планировочной организации земельного участка						
Лист 3	План покрытий и благоустройства						
Лист 4	План земляных масс						
Лист 5	Сводный план инженерных сетей						
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата	9122ПД-ПЗ-ТЧ	Лист
							2

## 2.1 Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Участок проектирования объекта «Группа многоквартирных среднеэтажных жилых домов в районе ул. Пархоменко, 1 в г. Уссурийске», находится в Уссурийском городском округе. Согласно правоустанавливающим документам, на земельный участок с кадастровым номером 25:34:017501:6872 общей площадью 57 081 кв.м., по выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, земельный участок на котором будет расположены объекты капитального строительства, относится к категории земель - «земли населенных пунктов».

Площадка для размещения проектируемых объектов ограничена:

- с севера и востока – существующей дородной сетью улиц Ивасика-Пархоменко;
- с запада и юга – проектируемой придомовой территорией.

Согласно градостроительному плану, № RU 25-3-11-0-00-0001-0404 с кадастровым номером земельного участка 25:34:017501:6872, от 12.08.2022, информация о расположении в границах земельного участка объектах капитального строительства отсутствует.

К основным видам разрешенного использования земельного участка относятся: среднеэтажная жилая застройка, дошкольное, начальное и среднее общее образование, магазины, обеспечение внутреннего правопорядка, социальное обслуживание, коммунальное обслуживание, хранение автотранспорта.

Проектом предполагается использование основных видов разрешенного использования для зданий (объектов капитального строительства), это средне-этажная жилая застройка, а также хранение автотранспорта. Этажность при проектировании – от 5 до 8, включая мансардный.

Участок с кадастровым номером 25:34:017501:6872 общей площадью 57 081 кв.м., имеет относительно рельеф, без значительного перепада высот. Ландшафт нарушен, территория частично изрыта и спланирована. Поверхность участка ровная, субгоризонтальная, слабонаклонная, Естественный рельеф нарушен при строительстве зданий и сооружений, и прокладки инженерных коммуникаций. Абсолютные отметки поверхности изменяются от 20,10 до 20,70 м. Приняты минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объектов – 3 м. Участок расположен в зоне застройки средне этажными жилыми домами (ЖЗ).

						9122ПД-ПЗ-ТЧ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата		3

## 2.2 Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка

Зоны с особыми условиями использования:

1. Водоохранная зона, согласно Генерального плана Уссурийского городского округа, утвержденного решением думы Уссурийского городского округа от 26.05.2009г. № 52 «Об утверждении генерального плана Уссурийского городского округа». Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории – 7741,61 м<sup>2</sup>;

2. Зона подтопления территории г. Уссурийск Приморского края от р. Раздольная, р.Раковка, р. Комаровка при глубине залегания от 2 до 3 м (территория слабого подтопления, с учетным номером 25:34-6.288), узаконенная постановлением правительства РФ от 18.04.2014 № 360 (ред. От 07.09.2019) «О зонах затопления, подтопления». В границах зон подтопления размещение новых населенных пунктов и объектов капитального строительства необходимо выполнять с выполнением комплекса по инженерной защите таких объектов от подтопления. Земельный участок, покрываемый зоной с особыми условиями использования территории – 10973,69 м<sup>2</sup>;

3. Зона подтопления территории г. Уссурийск Приморского края от р. Раздольная, р.Раковка, р. Комаровка при глубине залегания от 0,3-0,7 до 1,2-2 м от поверхности (территория умеренного подтопления, учетный номер 25:34-6.290) узаконенная постановлением правительства РФ от 18.04.2014 № 360 (ред. От 07.09.2019) «О зонах затопления, подтопления». В границах зон подтопления размещение новых населенных пунктов и объектов капитального строительства необходимо выполнять с выполнением комплекса по инженерной защите таких объектов от подтопления. Земельный участок, покрываемый зоной с особыми условиями использования территории – 10766,83 м<sup>2</sup>;

4. Зона подтопления территории г. Уссурийск Приморского края от р. Раздольная, р.Раковка, р. Комаровка при глубине залегания менее 0,3 м от поверхности (территория сильного подтопления, учетный номер 25:34-6.289) узаконенная постановлением правительства РФ от 18.04.2014 № 360 (ред. От 07.09.2019) «О зонах затопления, подтопления». Земельный участок, покрываемый зоной с особыми условиями использования территории – 11498,73 м<sup>2</sup>;

5. Зона затопления территории г. Уссурийск Приморского края от р. Раздольная, р.Раковка, р. Комаровка при максимальных уровнях воды 1 % обеспеченности (учетный номер 25:34-6.287) узаконенная постановлением правительства РФ от 18.04.2014 № 360 (ред. От 07.09.2019) «О зонах затопления, подтопления». В границах зон подтопления размещение новых населенных пунктов и объектов капитального строительства необходимо выполнять с выполнением комплекса по инженерной защите таких объектов от подтопления. Земельный участок, покрываемый зоной с особыми условиями использования территории – 7509,47 м<sup>2</sup>.

Размещение проектируемых объектов выполнено с учётом градостроительной манёвренности.

						9122ПД-ПЗ-ТЧ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата		4

При разработке проектной, рабочей документации необходимо предусмотреть мероприятия по инженерной защите территории от опасных геологических процессов в соответствии с требованиями СП 116.13330.2012 (СНиП 22-02-2003). В границах зон подтопления размещение новых населенных пунктов и объектов капитального строительства необходимо выполнять с выполнением комплекса по инженерной защите таких объектов от подтопления.

Глубину заложения ленточных, столбчатых и плитных фундаментов принимать в соответствии с рекомендациями п.п. 5.5.6-5.5.10 СП 22.13330.2011. При проектировании и производстве строительных работ следует руководствоваться рекомендациями п.п. 5.9.1-5.9.7 СП 22.13330.2011 и п.п.2.1; 2.5 СНиП 3.02.01-83 и значениями физико-механических свойств грунтов, приведенных в приложениях Ж, И, Н данного отчёта.

При проектировании свайных фундаментов руководствоваться требованиями раздела 7 СП 24.13330.2011 (СНиП 2.02.03-85), раздела 7 СП 50-102-2003 и значениями физико-механических свойств грунтов, приведённых в приложениях Ж, И, Н геологического отчёта.

В соответствии с СП 14.13330.2011 расчётная сейсмическая интенсивность в баллах шкалы MSK-64 для района строительства (г. Уссурийск) на основе комплекта карт общего сейсмического районирования территории Российской Федерации ОСР-97, с учётом ответственности сооружений, принимается для объектов массового строительства – 6 баллов, для объектов повышенной ответственности (карта В) – 6 баллов, для особо ответственных объектов (карта С) – 7 баллов.

Гидрогеологические условия участка изысканий характеризуются развитием водоносного горизонта четвертичных аллювиальных отложений (аQ).

Водоносный горизонт четвертичных аллювиальных отложений залегает первым от поверхности земли. Водовмещающие породы представлены песками средней крупности и гравелистыми, средней плотности, плотными, гравийными и галечниковыми грунтами с песчаным заполнителем (23-49%). Обломочный материал магматических, реже осадочных пород, хорошоокатанный, размером до 70, реже до 90 мм. Глубина залегания подземных вод составляет 3,4-11,8 м.

Воды безнапорные и с напором 0,6-8,5 м за счет перекрывающей толщи глинистых грунтов. По условиям залегания, питания и режиму подземные воды относятся к грунтовым. По типу водопроницаемости - воды пластово-поровые. Уровни установились на глубине 3,3-3,8 м. Мощность водоносного горизонта 1,1-6,1 м.

Коэффициенты фильтрации составляют: для песков средней крупности - 1,5-3,0 м/сут., гравелистых - 3-5 м/сут, гравийных грунтов с песчаным заполнителем – 10-15 м/сут, галечниковых грунтов с песчаным заполнителем достигают 40 м/сут [34-36].

Питание водоносного горизонта осуществляется путём инфильтрации атмосферных осадков в местах выхода отложений на поверхность. Разгружается горизонт в речные долины.

Режим подземных вод водоносного горизонта четвертичных аллювиальных отложений непостоянен, тесно связан с режимом поверхностных вод, атмосферными

						9122ПД-ПЗ-ТЧ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата		5

осадками. Максимальные уровни приходятся на август-сентябрь, минимальные – на февраль-март.

В периоды снеготаяния и дождей следует ожидать образование вод верховодки в насыпных и глинистых грунтах с большим содержанием крупнообломочного материала, а также в грунтах обратных засыпок пазух строительного котлована на отметках более близких к поверхности.

### **2.3 Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка**

Объекты, проектируемые в границах отвода земельного участка, такие как многоквартирный жилой дом и наземная открытая автостоянка, не включены в санитарную классификацию СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (с изм. на 25.04.2014) для определения санитарно-защитной зоны.

**Размер санитарно-защитной зоны от КНС (канализационно-насосной станции), при производительности 1208 куб.м./час в соответствии с требованием СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 п.13.5.1 составляет 20 м.**

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

Настоящая проектная документация разработана на основании следующих исходных данных, предоставленных Заказчиком, который несет ответственность за их полноту и достаточность:

- Утвержденная Заказчиком Архитектурно-функциональная концепция;
- Правоустанавливающие документы на земельный участок, подтверждающие право владения и пользования земельным участком;
- Задание заказчика на размещение рекламных сооружений на кровлях зданий в рекламных целях (при необходимости);
- Точки присоединения к наружным инженерным сетям;
- Градостроительный план земельного участка;
- Инженерно-топографический план участка строительства в М 1:500, выполненный лицензированной организацией, в электронном виде (формат PDF, DWG), с линиями градостроительного регулирования, границами землепользователей и существующими инженерными коммуникациями;

Согласно градостроительному плану, № RU 25-3-11-0-00-0001-0404 с кадастровым номером земельного участка 25:34:017501:6872, от 12.08.2022, информация о расположении в границах земельного участка объектах капитального строительства отсутствует.

						9122ПД-ПЗ-ТЧ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата		6



К основным видам разрешенного использования земельного участка относятся: среднеэтажная жилая застройка, дошкольное, начальное и среднее общее образование, магазины, обеспечение внутреннего правопорядка, социальное обслуживание, коммунальное обслуживание, хранение автотранспорта.

Проектом предполагается использование основных видов разрешенного использования для зданий (объектов капитального строительства), это средне-этажная жилая застройка, а также хранение автотранспорта.

Тип застройки, этажность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента и требованиям градостроительного плана земельного участка. Объем и внешний вид здания унифицирован по отношению к окружающей застройке, которая в подавляющем большинстве состоит из сборных панельных домов.

Объем и качество законченного строительством объекта капитального строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка должны соответствовать проектной документации.

Таблица 2.4.1 Показатели видов и параметров разрешенного использования земельного участка в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (ЖЗ).

Основные виды разрешенного использования согласно Постановлению администрации Уссурийского городского округа от 09.09.2021 N 2045-НПА (ред. от 23.09.2022) "Об утверждении Правил землепользования и застройки Уссурийского городского округа"

Таблица 2.4.1

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

Среднеэтажная жилая застройка	<p>Минимальные размеры земельного участка - 800 кв. м.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 м.</p> <p>Этажность - от 5 до 8, включая мансардный.</p> <p>Максимальный процент застройки земельного участка - 60.</p>	<p>Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны определяется в соответствии с Приложением "Б" СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.</p> <p>Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.</p> <p>Не допускается размещение объектов капитального строительства жилого назначения в границах ориентировочных санитарно-защитных зон</p>
Магазины	<p>Минимальные размеры земельного участка:</p> <p>- магазины - 2000 кв. м.</p> <p>Максимальные размеры земельного участка: магазины - 5000 кв. м.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 м.</p> <p>Этажность - 5. Максимальный процент застройки земельного участка - 50</p>	
Хранение автотранспорта	<p>Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами.</p>	За исключением гаражей

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 м.  
Предельная высота объекта - 15 м.

По индивидуальному проекту разрабатывается группа многоквартирных среднеэтажных жилых домов, предназначенных для постоянного проживания людей, элементы социальной инфраструктуры, элементы благоустройства территории, пешеходные и автомобильные пути сообщения, инженерные сети.

Застройка участка предполагает возведение жилого квартала из следующих типов зданий:

- Дом тип 1, 2, 3 жилой дом секционного типа из панелей по 83 серии. Количество – 8 шт.
- Дом тип 4, жилой дом коридорного типа из панелей по 83 серии. Количество – 1 шт.
- Дом тип 5, жилой дом коридорного типа со встроенными помещениями общественного назначения (развлекательный центр), каркасный железобетонный. Количество – 1 шт.
- Магазин. Площадь торгового зала – 367,33 м<sup>2</sup>. Площадь застройки – 636,86 м<sup>2</sup>.

Проектируемые объекты подключаются к централизованной сети холодного водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения.

Расчет согласно показателей минимально допустимого уровня обеспеченности в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования на территории Уссурийского городского округа (МНГП), содержащими совокупность расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения городского округа.

Средний размер показателя социальной нормы площади жилого помещения, для Уссурийского городского округа, составляет 15 кв. м жилья на 1 человека. В таком случае количество жителей в планируемом районе исходя из показателей общей площади квартир 41962,55 м<sup>2</sup>, составит 2798 жителей.

Показатели минимально допустимых размеров площадок придомового благоустройства различного функционального назначения приняты в соответствии с нормами МНГП, таблица 27 – Показатели минимально допустимых размеров площадок придомового благоустройства различного функционального назначения.

Расчет потребности площадок подсчитан согласно Постановлению Администрации Приморского края №593-па от 21.12.2016 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования в Приморском крае», и требований решения Думы Уссурийского городского округа № 934-НПА от 25.12.2018 (О правилах благоустройства и содержания территории Уссурийского городского округа).

						9122ПД-ПЗ-ТЧ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата		9

**Основные технико-экономические показатели по жилым домам.**

- Дом №1, жилой дом секционного типа, 8 этажей, тип 1, 3 секции, 0.00=21,30.

Площадь квартир –5544,12 без лоджий м2., застройки – 1075,50 м2., здания – 11210,10.

№ п/п	Назначение площадки	Нормативный документ*	Показатель кв. м на 100 кв. м общей площади кв.	Мин. размер одной площадки по норм. док.*, м2	Расчетный размер, м2	Факт. размер площадок по проекту, м2
1	Детские площадки	МНГП Табл.27	2,47	12	137	137
2	Площадки для отдыха взрослых	МНГП Табл.27	0,70	15	38,83	38,83
3	Площадки для занятий спортом	МНГП Табл.27	2,60	98	144	144
4	Площадки для парковки автомобилей	МНГП Табл.27	31	75	1719 (69 шт)	1719 (69 шт)
5	Озеленение	МНГП Табл.27	22	-	1220,37	1220,37

- Дом №2, жилой дом секционного типа, 8 этажей, тип 1, 2 секции, 0.00=21.40.

Площадь квартир –3698,52 без лоджий м2., застройки – 717,00 м2., здания – 7473,40.

№ п/п	Назначение площадки	Нормативный документ*	Показатель кв. м на 100 кв. м общей площади кв.	Мин. размер одной площадки по норм. док.*, м2	Расчетный размер, м2	Факт. размер площадок по проекту, м2
1	Детские площадки	МНГП Табл.27	2,47	12	91,35	91,34
2	Площадки для отдыха взрослых	МНГП Табл.27	0,70	15	25,89	25,89
3	Площадки для занятий спортом	МНГП Табл.27	2,60	98	96,16	96,15
4	Площадки для парковки автомобилей	МНГП Табл.27	31	75	1146,54 (46 шт)	1146,54 (46 шт)
5	Озеленение	МНГП Табл.27	22	-	813,58	813,58

- Дом №3, жилой дом секционного типа, 8 этажей, тип 1, 4 секции, 0.00=21.20.

Площадь квартир – 7393,61 без лоджий м2., застройки – 1434,00 м2., здания – 14946,80

№ п/п	Назначение площадки	Нормативный документ*	Показатель кв. м на 100 кв. м общей площади кв.	Мин. размер одной площадки по норм. док.*, м2	Расчетный размер, м2	Факт. размер площадок по проекту, м2
1	Детские площадки	МНГП Табл.27	2,47	12	182,59	182,59
2	Площадки для отдыха взрослых	МНГП Табл.27	0,70	15	51,74	51,74

3	Площадки для занятий спортом	МНГП Табл.27	2,60	98	192,20	192,20
4	Площадки для парковки автомобилей	МНГП Табл.27	31	75	2292,00 (92 шт)	2292,00(92 шт)
5	Озеленение	МНГП Табл.27	22	-	1626,27	1626,27

- Дом №4, жилой дом секционного типа, 7 этажей, тип 2, 2 секции, 0.00=21.40.

Площадь квартир –3220,64 без лоджий м2., застройки – 717 м2., здания – 6726,06

№ п/п	Назначение площадки	Нормативный документ*	Показатель кв. м на 100 кв. м общей площади кв.	Мин. размер одной площадки по норм. док. *, м2	Расчетный размер, м2	Факт. размер площадок по проекту, м2
2	Площадки для отдыха взрослых	МНГП Табл.27	0,70	15	22,54	22,54
3	Площадки для занятий спортом	МНГП Табл.27	2,60	98	83,73	83,73
4	Площадки для парковки автомобилей	МНГП Табл.27	31	75	998,39 (40 шт)	998,39 (40 шт)
5	Озеленение	МНГП Табл.27	22	-	708,46	708,46

- Дом №5, жилой дом секционного типа, 7 этажей, тип 2, 2 секции, 0.00=21.85.

Площадь квартир –3220,64 без лоджий м2., застройки – 717 м2., здания – 6726,06

№ п/п	Назначение площадки	Нормативный документ*	Показатель кв. м на 100 кв. м общей площади кв.	Мин. размер одной площадки по норм. док. *, м2	Расчетный размер, м2	Факт. размер площадок по проекту, м2
2	Площадки для отдыха взрослых	МНГП Табл.27	0,70	15	22,54	22,54
3	Площадки для занятий спортом	МНГП Табл.27	2,60	98	83,73	83,73
4	Площадки для парковки автомобилей	МНГП Табл.27	31	75	998,39 (40 шт)	998,29 (40 шт)
5	Озеленение	МНГП Табл.27	22	-	708,46	708,46

- Дом №6, жилой дом секционного типа, 6 этажей, тип 3, 2 секции, 0.00=21.20.

Площадь квартир –2737,16 без лоджий м2., застройки – 717 м2., здания – 5978,72

№ п/п	Назначение площадки	Нормативный документ*	Показатель кв. м на 100 кв. м общей площади кв.	Мин. размер одной площадки по норм. док. *, м2	Расчетный размер, м2	Факт. размер площадок по проекту, м2
2	Площадки для отдыха взрослых	МНГП Табл.27	0,70	15	19,16	19,20

3	Площадки для занятий спортом	МНГП Табл.27	2,60	98	71,16	71,30
4	Площадки для парковки автомобилей	МНГП Табл.27	31	75	848,52 (34 шт)	850,16 (34 шт)
5	Озеленение	МНГП Табл.27	22	-	602,18	603,34

- Дом №7, жилой дом секционного типа, 6 этажей, тип 3, 2 секции, 0.00=21.55.

Площадь квартир – 2737,16 без лоджий м2., застройки – 717 м2., здания – 5978,72

№ п/п	Назначение площадки	Нормативный документ*	Показатель кв. м на 100 кв. м общей площади кв.	Мин. размер одной площадки по норм. док.*, м2	Расчетный размер, м2	Факт. размер площадок по проекту, м2
2	Площадки для отдыха взрослых	МНГП Табл.27	0,70	15	19,16	19,20
3	Площадки для занятий спортом	МНГП Табл.27	2,60	98	71,16	71,30
4	Площадки для парковки автомобилей	МНГП Табл.27	31	75	848,52 (34 шт)	850,16 (34 шт)
5	Озеленение	МНГП Табл.27	22	-	602,18	603,34

- Дом №8, жилой дом секционного типа, 8 этажей, тип 1, 3 секции, 0.00=21,20.

- Площадь квартир – 5546,94 без лоджий м2., застройки – 1075,50 м2., здания – 11210,10.

№ п/п	Назначение площадки	Нормативный документ*	Показатель кв. м на 100 кв. м общей площади кв.	Мин. размер одной площадки по норм. док.*, м2	Расчетный размер, м2	Факт. размер площадок по проекту, м2
2	Площадки для отдыха взрослых	МНГП Табл.27	0,70	15	38,83	38,83
3	Площадки для занятий спортом	МНГП Табл.27	2,60	98	144	144
4	Площадки для парковки автомобилей	МНГП Табл.27	31	75	1719 (69 шт)	1719 (69 шт)
5	Озеленение	МНГП Табл.27	22	-	1220,37	1220,37

- Дом №9, жилой дом секционного типа, 8 этажей, тип 4, коридорного типа, 0.00=21.50.

Площадь квартир – 4319,43 без лоджий м2., застройки – 804,18 м2., здания – 8450,70

№ п/п	Назначение площадки	Нормативный документ*	Показатель кв. м на 100 кв. м общей площади кв.	Мин. размер одной площадки по норм. док.*, м2	Расчетный размер, м2	Факт. размер площадок по проекту, м2

						9122ПД-ПЗ-ТЧ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата		12

2	Площадки для отдыха взрослых	МНГП Табл.27	0,70	15	30,23	30,23
3	Площадки для занятий спортом	МНГП Табл.27	2,60	98	112,30	112,30
4	Площадки для парковки автомобилей	МНГП Табл.27	31	75	1338,90 (54 шт)	1338,90 (54 шт)
5	Озеленение	МНГП Табл.27	22	-	950,21	950,21

- Дом №11, жилой дом, каркасный железобетонный, 8 этажей, тип 5, коридорного типа, 0.00=20.85.

Площадь квартир – 3541,51 без лоджий м2., застройки – 1018,45 м2., здания – 6328,11

№ п/п	Назначение площадки	Нормативный документ*	Показатель кв. м на 100 кв. м общей площади кв.	Мин. размер одной площадки по норм. док.*, м2	Расчетный размер, м2	Факт. размер площадок по проекту, м2
1	Детские площадки	МНГП Табл.27	2,47	12	87,48	87,48
2	Площадки для отдыха взрослых	МНГП Табл.27	0,70	15	24,79	24,79
3	Площадки для занятий спортом	МНГП Табл.27	2,60	98	92,08	92,08
4	Площадки для парковки автомобилей	МНГП Табл.27	31	75	1097,87(44 шт)	1097,87(44 шт)
5	Озеленение	МНГП Табл.27	22	-	779,13	779,13

Суммарные результаты представлены в таблице 2.4.2

Таблица 2.4.2

№ п/п	Назначение площадки	Нормативный документ*	Показатель кв. м на 100 кв. м общей площади квартир	Минимальный размер одной площадки по нормативному документу*, м2	Общая площадь квартир без лоджий 41962,55 м2	
					Расчетный размер, м2	Фактически размер площадок по проекту, м2
1	Детские площадки	МНГП Табл. 27	2,47	12	1036,47	2146,00
2	Площадки для отдыха взрослых	МНГП Табл. 27	0,70	15	293,73	350,00
3	Площадки для занятий спортом	МНГП Табл. 27	2,60	98	1091,03	1092,00
4	Площадки для парковки автомобилей	МНГП Табл. 27	31	75	13008,39	13010,28
5	Озеленение	МНГП Табл. 27	22	-	9231,76	10465,45

Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата	9122ПД-ПЗ-ТЧ	Лист
							13

Площадь гостевых парковок автомобилей с учетом обеспеченности МНГП и расчёта 31 м2 на 100 м2 общей площади квартир составит 13008,39 м2. Исходя из требований СП 42.13330.2016, п. 11.37 и МНГП табл. 6 – по нормативу 25 м2 на 1 маш. место. Количество маш. мест по проекту  $13008,39/25=520$  ед.

Расчет стоянок для объектов обслуживания и отдыха магазинов с площадью торговых залов более 200 кв. м 7 машино-мест на 100 кв. м торговой площади (367,33 кв. м /100 кв. м \*7=25,7 машино-мест) Принято - 26 машино-мест.

Общее число мест для хранения автомобилей, для жилых домов и магазина по расчету составляет 546 машино-мест. Всего границах выделенного участка размещено 576 машино-мест.

Из общего числа мест для хранения автомобилей, для жилых домов и магазина, согласно п. 5.2.1 СП 59.13330.2020 выделено 10% мест хранения автомобилей для МГН –  $576*10\%=58$  ед. Из них, согласно требованиям, п.5.2.4 СП 59.13330.2020 количество специализированных мест для стоянки (парковки) транспортных средств инвалида на кресле-коляске, размерами 6,0 x 3,6 м, составляет 15 мест.

По расчету, с учетом принятого количества мест от 501 и более, выделяется 14 мест и дополнительно 1% числа мест свыше 500. Итого по расчету мест для стоянки (парковки) транспортных средств инвалидов на кресле-коляске, размерами 6,0 x 3,6 м выделено при общем количестве 576 мест – 14 мест и дополнительно 1% числа мест свыше 500,  $14+(576):100*1=14+0,76=14,76=15$  мест.

В случае последующего сокращения обеспеченности местами парковки автомобилей в границах земельного участка многоквартирного жилого здания, необходимо приводить обоснование наличия таких мест в границах пешеходной доступности - 10 минут. Обеспечение местами парковки индивидуальных легковых автомобилей может предусматриваться за счет коммерческих паркингов, парковок совместного пользования, объектов общественного назначения, муниципальных парковок. Общая обеспеченность местами парковки автомобилей в границах пешеходной доступности должна составлять не менее 90% от потребности в местах парковки индивидуальных легковых автомобилей.

Нежилые помещения 1-го этажа одного из зданий - вид использования - образовательные кружки (кружок творчества). Минимальное количество мест для хранения автомобилей градостроительными регламентами и предельными параметрами не установлены.

Магазины. Нормы расчета стоянок для объектов обслуживания и отдыха магазинов с площадью торговых залов более 200 кв. м 7 машино-мест на 100 кв. м торговой площади (367,33 кв. м /100 кв. м \*7=25,7 машино-мест) Минимальное количество мест для стоянки автомобилей с учетом пешей доступности и возможность парковки в часы работы магазина, в дневное время на близлежащих парковках жилых домов принято 26 машино-мест.

Итого проектными решениями определено минимальное количество мест для хранения автомобилей на территории планируемого квартала – 546 места. Всего границах выделенного участка размещено 576 машино-мест. Все места для хранения и паркования легковых автомобилей в зоне жилой застройки расположены в шаговой доступности, для удобства населения, на расстоянии не более 500 м.

						9122ПД-ПЗ-ТЧ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата		14



**Расчет и обоснование площадки для мусоросборников представлено в  
томе 9122ПД-ООС**

В процессе эксплуатации проектируемого объекта, образуются следующие виды отходов:

- отходы из жилищ несортированные (исключая крупногабаритные);
- мусор и смет уличный;
- мусор от офисных и бытовых помещений организаций несортированный (исключая крупногабаритный);
- нетканые фильтровальные материалы синтетические, загрязненные нефтепродуктами (содержание нефтепродуктов менее 15%);
- уголь отработанный при очистке дождевых сточных вод;
- отходы (мусор) от уборки территории и помещений учебно-воспитательных учреждений;
- отходы (мусор) от уборки территории и помещений объектов оптово-розничной торговли продовольственными товарами;
- отходы из жилищ крупногабаритные;

Всего, в процессе эксплуатации проектируемого жилого комплекса возможно образование 8 видов отходов.

Расчет нормативов образования отходов на период эксплуатации отходов общим количеством 574,43 т/год. Предельный объем временного накопления отходов на территории стройплощадки определяется требованиями СанПиН и других нормативных документов, количеством их образования и наличием свободных площадей для временного накопления отходов, возможностью соблюдения условий накопления и свободного проезда для погрузки, выгрузки и вывоза отходов, требованиями организаций, принимающих отходы на утилизацию.

Обустройство мест временного накопления отходов на объекте обеспечивает исключение их негативного воздействия на окружающую среду и здоровье человека.

На территории проектируемого объекта планируется организация объектов накопления отходов:

*Закрытые металлические контейнеры для мусора*

№ п/п	Наименование отхода	Код по ФККО	Норматив образования			
			т/год	м <sup>3</sup> /год	т/сутки	м <sup>3</sup> /сутки
1	Отходы из жилищ несортированные (исключая крупногабаритные)	7 31 110 01 72 4	374,11	3149,63	1,025	8,629
2	Мусор от офисных и бытовых помещений организаций несортированный (исключая крупногабаритный)	7 33 100 01 72 4	4,6	50,6	0,013	0,139
3	Мусор и смет уличный	7 31 200 01 72 4	146,69	234,69	0,402	0,643
4	Отходы (мусор) от уборки территории и помещений учебно-воспитательных учреждений	7 37 100 01 72 5	3,56	33,0	0,010	0,090

5	Отходы (мусор) от уборки территории и помещений объектов оптово-розничной торговли продовольственными товарами	7 35 100 01 72 5	18,72	188,62	0,051	0,517
1	Всего:		547,68	3656,54	1,500	10,018

В соответствии с СанПиНом 4690-88 «Содержание территории населенных мест» данные виды отходов накапливаются в специальных металлических контейнерах, установленных на площадке с твердым покрытием, желательна огороженная с 3-х сторон сплошным ограждением. Подъезды к местам, где установлены контейнеры, должны освещаться и иметь дорожные покрытия с учетом разворота машин и выпуска стрелы подъема контейнеровоза или манипулятора.

В виду отсутствия мусоропровода, для сбора твердых бытовых отходов планируется установить 14 металлических контейнеров 0,75 м<sup>3</sup>, периодичность вывоза контейнеров ежедневно. Размер одной площадки принять 2000х2000мм. На придомовой территории жилых домов предусмотрены специальные площадки 5 шт общей площадью 20 м<sup>2</sup> с твердым водонепроницаемым покрытием, для сбора твердых бытовых отходов.

Открытая площадка для крупногабаритного мусора:

На придомовой территории жилых домов предусмотрены специальные площадки 5 шт общей площадью 40 м<sup>2</sup> с твердым водонепроницаемым покрытием для накопления крупногабаритного мусора. Периодичность вывоза отходов раз в неделю.

Контейнерная площадка для накопления ТКО и КГО выполнить из бетона класса В25, F150, W6 армированная стержнями диаметром 12мм класса арматуры А400 по ГОСТ 5781-82. Размер одной площадки принять 2000х2000мм. Ограждения площадок сборно-разборные, выполнить из стальных квадратных труб 40х40х3 по ГОСТ 31245-2003 и профилированного листа С10-1000-0.7 по ГОСТ 24045-94.

Для покрытий пешеходных дорожек, тротуаров и пандусов применены материалы, не препятствующие передвижению МГН на креслах-колясках или с костылями. Покрытие выполнено в асфальте. Ширина пути движения инвалидов на креслах-колясках запроектирована не менее 2 м с учетом габаритных размеров кресел-колясок по ГОСТ Р 50602. Продольный уклон пути движения, по которому возможен проезд инвалидов на креслах-колясках, не превышает 5 %. Поперечный уклон пути движения принят 1-2 %. Высота бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью, а также перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль эксплуатируемых газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения, не превышают 0,015 м. Из общего числа мест для хранения автомобилей, согласно п. 5.2.1 СП 59.13330.2020 выделено 10% мест хранения автомобилей для МГН. Эти места обозначаются знаками, принятыми в международной практике. Место для личного автотранспорта инвалида размещается вблизи входа в жилой дом, на расстоянии не более 100м. Мероприятия по обеспечению доступа маломобильной группы населения обеспечиваются в соответствии с требованиями СП 59.13330.2020.

Документами, определяющими параметры расчета придомовых площадок для жилой застройки объектов регионального и местного значения, являются нормативы градостроительного проектирования в Приморском крае, утвержденные постановлением администрации Приморского края № 593-па от 21 декабря 2016г. В соответствии с п.26 ст.1 Градостроительного Кодекса РФ - нормативы градостроительного проектирования - совокупность расчетных показателей, установленных в соответствии с настоящим Кодексом в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека и подлежащих применению при подготовке документов территориального планирования,

						9122ПД-ПЗ-ТЧ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата		16

градостроительного зонирования, документации по планировке территории. Область применения данных документов ограничивается разработкой иных документов, не относящейся к архитектурно-строительному проектированию и используется в том числе для проектирования объектов регионального и местного значения. В соответствии с п. 18 и п.20 (введены Федеральным законом от 20.03.2011) N 41-ФЗ ст.1 Градостроительного кодекса РФ, проектируемый объект не относится к объектам регионального либо местного значения.

Подъезд к жилым домам запроектирован с существующей дорожной сети в северной и восточной части.

Зона застройки включает в себя комплекс зданий и проезды к ним. Зона игровых территорий включает в себя: площадки индивидуальные для детей дошкольного и младшего школьного возраста. Зона отдыха включает в себя площадки для отдыха взрослого населения. Спортивно-игровая зона включает в себя отдельные спортивно-игровые площадки, а также размещение спортивного оборудования на детских площадках.

## 2.5 Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

Таблица 2.5.1 Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатели
1	Площадь земельного участка	м2	57 081
2	Площадь застройки. В т.ч.:	м2	9674,49
2.1	жилые дома	м2	8992,63
2.2	магазин	м2	636,86
2.3	трансформаторные подстанции	М2	45
3	Процент застройки	%	16,95%
4	Общее количество мест для хранения автомобилей	мест	576
5	Озеленение проектируемое	м2	10465,45
7	Площадь твердых покрытий проездов и тротуаров	м2	29793,25
8	Площадь площадок	м2	3588,00
9	Площадь площадок ТКО и КГО	м2	60
10	Площадь существующего благоустройства	м2	3499.81

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

Комплекс проектных решений по инженерной подготовке территории направлен на защиту от внешних природных и техногенных факторов разрушительного характера.

В соответствии с п. 13.6 СП 42.13330.2016.13.6 Территории поселений, расположенных на прибрежных участках, должны быть защищены от затопления паводковыми водами, ветровым нагоном воды; от подтопления грунтовыми водами - подсыпкой (намывом) или обвалованием.

В рамках государственной программы «Охрана окружающей среды Уссурийского городского округа» реализуемой в сроки до конца строительства объекта «Группа многоквартирных среднеэтажных жилых домов в районе ул. Пархоменко, 1 в г. Уссурийске», планируется строительство и введение в эксплуатацию защитных дамб в рамках реализации входящего в программу подпроекта «Инженерная защита от затопления города Уссурийска паводковыми водами рек Раковка и Комаровка».

Проектом предусмотрены следующие мероприятия:

- основание покрытий, предусмотренных проектом, выполняется из щебня, выполняющего функцию пластового дренажа;
- поверхностный водосбор ливневых стоков в дождеприемные лотки и решетки;
- устройство очистных сооружений поверхностного стока;
- отметка бровки подсыпанной территории принята не менее чем на 0,5 м выше расчетного горизонта высоких вод.

Проектируемая ливневая канализация предусматривается самотечной. Движение стоков осуществляется за счет создания необходимых уклонов для предотвращения заиливания. Сбор поверхностных стоков осуществляется с учетом проектируемого общего уклона площадки проектирования с дальнейшим выпуском их в очистные сооружения и утилизацию в ближайшую ливневую канализацию согласно ТУ.

- увеличение устойчивости склонов на участках озеленения обеспечивается за счет укрепления грунта корневой системой в связи с чем выполняется посадка деревьев и кустарников в сочетании с посевом газонов из многолетних трав. Подбор растений, назначается в соответствии с почвенно-климатическими условиями и особенностями рельефа;

- для предохранения грунтов от выветривания и осыпаний с северо-восточной, западной и юго-западной стороны предусмотрено устройство подпорных стен;

- при разработке конструктивных решений зданий и сооружений учитываются мероприятия по защите от морозного пучения грунтов, предусматривается повышение

						9122ПД-ПЗ-ТЧ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата		18

эффективности работы конструкций фундаментов и сооружений в пучиноопасных грунтах.

Для возможности устройства подземных этажей выполняется комплекс мероприятий., представленный в разделе 6 «Проект организации строительства». В соответствии с СП п. 12.4 СП22.13330.2016 для объектов нового строительства и реконструкции геотехнических категорий 2 и 3 необходимо проводить геотехнический мониторинг:

- оснований, фундаментов и конструкций сооружений;
- ограждающих конструкций котлованов;
- массива грунта, окружающего подземную часть сооружений, расположенного на застроенной территории.

## 2.7 Описание организации рельефа вертикальной планировкой

План организации рельефа выполнен на основе исполнительной съемки

М 1:500, с учетом особенностей существующего рельефа и прилегающей территории.

В соответствии с инженерными изысканиями, поверхность участка ровная, субгоризонтальная, слабонаклонная с падением естественного рельефа северо-востока на юго-запад, Абсолютные отметки поверхности изменяются от 21,50 до 18,00 м.

Вертикальной планировкой территории создан рельеф, благоприятствующий размещению и строительству жилого дома и площадок, обеспечены нормативные продольные и поперечные уклоны поверхностей площадок, проездов и тротуаров.

Принцип организации рельефа – сплошная вертикальная планировка выполненная в соответствии с СП 42.13330 (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*), с максимальной привязкой к существующим отметкам земли прилегающей территории. Высотная посадка углов здания определена с учетом проектных отметок углов здания на пересечении цоколя с планировочной поверхностью отмостки, принятой шириной 1 м с поперечным уклоном 10 ‰ для интенсивного удаления стока от здания. Высотная посадка здания произведена с учетом проектных высотных отметок бортового камня проезда, высота бортового камня 15 см.

Максимальный уклон по проезду равен 7%. Поперечные уклоны по проездам приняты 2%. Поперечные уклоны по стоянкам приняты 2%. Вертикальная планировка обеспечивает организацию стока поверхностных вод с планируемой территории по проектируемым проездам с естественным стоком.

Площадки для отдыха взрослого населения, детские, спортивные и хозяйственные расположены равномерно по всей территории выделенного под застройку участка. Поперечные уклоны приняты 15–30 ‰, а продольные не менее 5 ‰.

						9122ПД-ПЗ-ТЧ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата		19

## 2.8 Описание решений по благоустройству территории

Проектом предусмотрено благоустройство территории, включающее в себя проведение следующих работ:

- планировка территории с использованием спецтехники;
- оборудование проездов, тротуаров, пешеходных переходов;
- оборудование гостевых парковок;
- оборудование зон для отдыха населения;
- обустройство спортивных и детских площадок;
- прокладка инженерных коммуникаций;
- возведение и установка малых архитектурных форм – беседок, скамеек, урн, детских игровых комплексов различной направленности и спортивного оборудования;
- установка фонарей и ограждений;
- озеленение включающее разбивку клумб и газонов, посадку цветов, деревьев и кустарников различных видов и размеров.

обеспечение территории контейнерами для мусора; Обустройство зоны застройки включает в себя устройство вокруг здания газонов, отмостке, проезда с тротуаром, установка скамеек для отдыха и урн для сбора мусора у входов в здание. Покрытие проездов принято асфальтобетонное. Тротуары и пешеходные дорожки, а также площадки для отдыха, предполагается выполнить в асфальте. Проезды, тротуары и газоны выполняются с бортовыми камнями. Обустройство игровой, спортивной зоны и зоны отдыха включает устройство подходов к каждой площадке, оборудование каждой площадки малыми архитектурными формами, а также озеленение территории устройством газона. Каждая площадка оборудуется малыми архитектурными формами в соответствии со своим назначением. На детских площадках устанавливается оборудование, стимулирующее детей к упражнениям в основных движениях - горки, лазы, позволяющее развивать вестибулярный аппарат - качели, карусели, качалки. На площадках созданы условия для спокойных игр: игр с песком, куклами, машинками. Это песочницы, скамейки. На спортивно-игровой площадке запроектировано спортивное оборудование в виде специальных физкультурных снарядов и спортивных тренажеров. При размещении игрового оборудования на детских игровых и спортивных площадках соблюдены расстояния норм безопасности в соответствии с табл.5.5 СП 31-115-2006. Запроектированное оборудование представлено на плане благоустройства в графической части проекта, окончательный выбор поставщика и перечень элементов благоустройства принимается в процессе закупки на усмотрение застройщика.

Рекомендуемые материалы элементов благоустройства зоны отдыха- древесина, металл, имеют следующие преимущества сочетания материалов:

1. Металлические конструкции наиболее долговечны и являются антивандальными, что препятствует их быстрому разрушению. Способны выдерживать

						9122ПД-ПЗ-ТЧ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата		20

большие нагрузки. Так же металлические конструкции являются наиболее ремонтно-пригодными.

2. Деревянные элементы- самые экологичные, что очень важно для безопасного проведения времени во дворе не только взрослых, но и детей.

3. Пластиковые конструкции имеют наиболее современный внешний вид, при сравнительно меньшей стоимости изделий. Так же такие конструкции являются более лёгкими.

4. Выбранные материалы являются устойчивыми к различным атмосферным осадкам, что не маловажно в условиях климата Дальнего Востока.

На площадке для сбора мусора устанавливаются контейнеры, к площадке обустроивается подъезд спец техники. Размещение площадок обусловлено санитарно-бытовыми разрывами до окон жилого дома и площадок отдыха, а также максимальным расстоянием до удаленного входа в жилой дом.

## **2.9 Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства**

В административном отношении земельный участок проектируемого строительства расположен в юго-западной части г. Уссурийска Приморского края, в районе ул. Ивасика и ул. Пархоменко. Близлежащий район застроен жилыми зданиями и сооружениями с существующими подземными коммуникациями. Непосредственно на площадке планируемого строительства строений нет. Основным подъездом на территорию, будет являться съезды с улицы ул. Ивасика и ул. Пархоменко.

На территории предусмотрено устройство проездов, которые замыкаются на проектируемых улицах. В процессе планировки, формируются круговые проезды вокруг зданий шириной 4.2 -6 м.

Пожарные проезды запроектированы с учетом требований СП4.13130.2013, ширина проездов составляет не менее 4,2м, расстояние от внутреннего края проезда до стены здания (в местах установки пожарной авто лестницы для проведения аварийно-спасательных работ) составляет 5-8м. Покрытие проезда выполнено из асфальтобетона, выдерживающего нагрузку от пожарной машины.

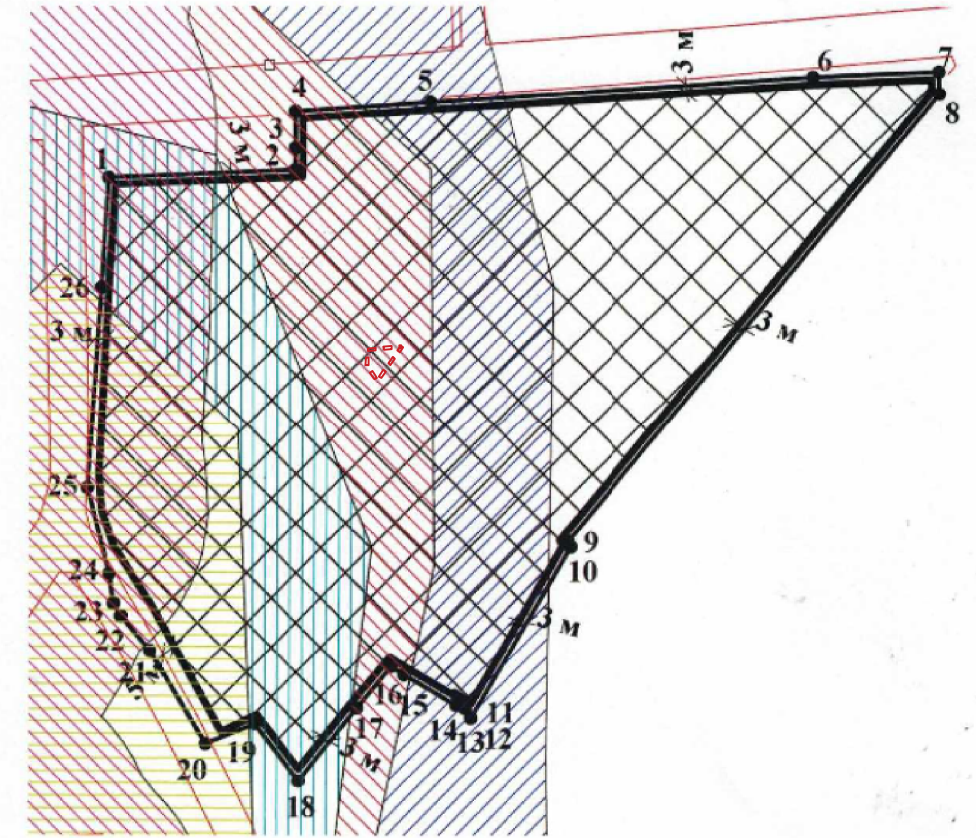
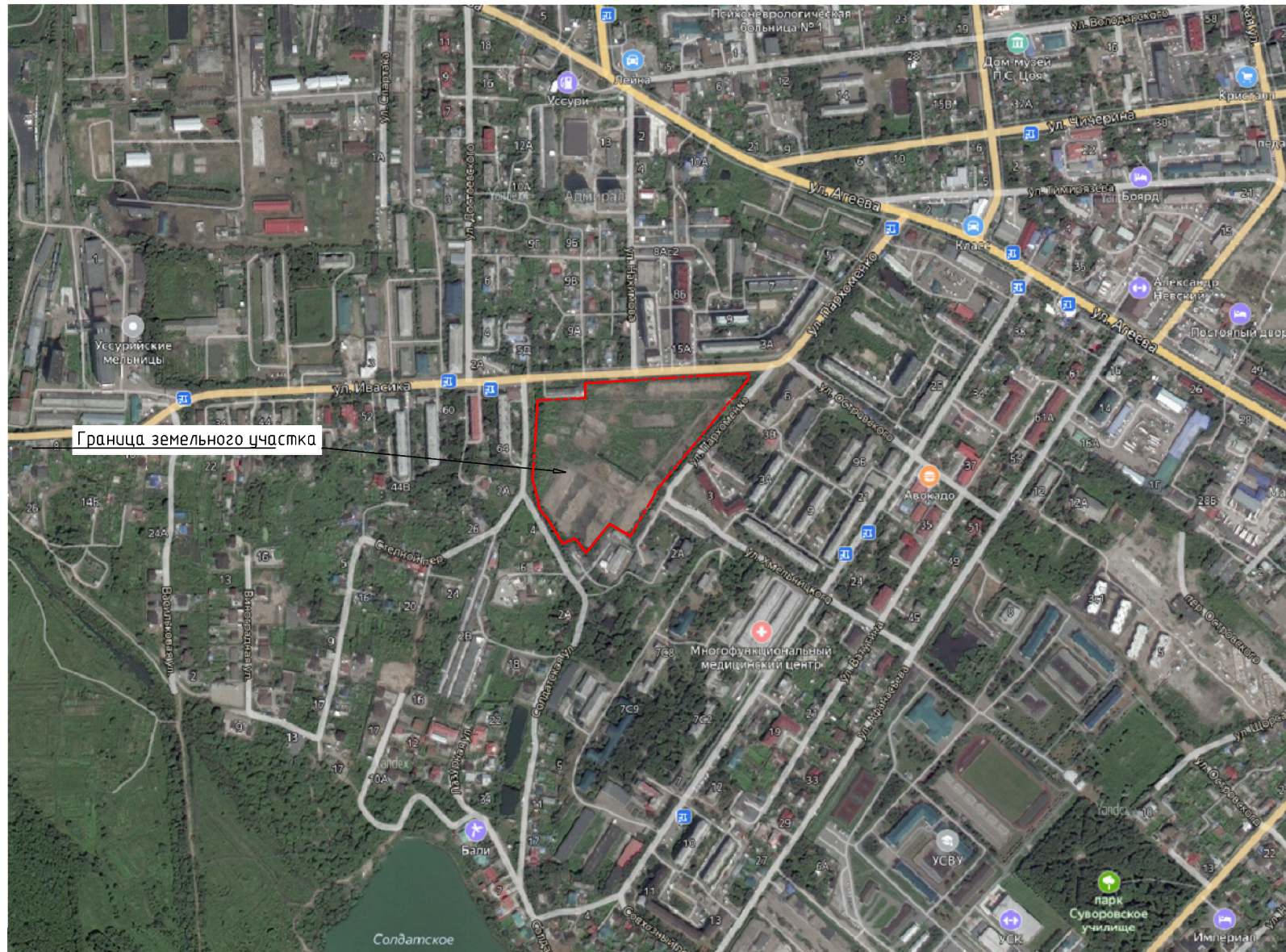
Примыкание к существующим дорогам выполнить согласно выданным техническим условиям № 169 от 28.04.2023 года «На обустройство съезда с автомобильной дороги общего пользования местного значения Уссурийского городского округа ул. Пархоменко объекта капитального строительства «Группа многоквартирных средне этажных жилых домов в районе ул. Пархоменко, 1 в г. Уссурийске» на земельном участке с кадастровым номером 25:34:017501 :6872».

						9122ПД-ПЗ-ТЧ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата		21

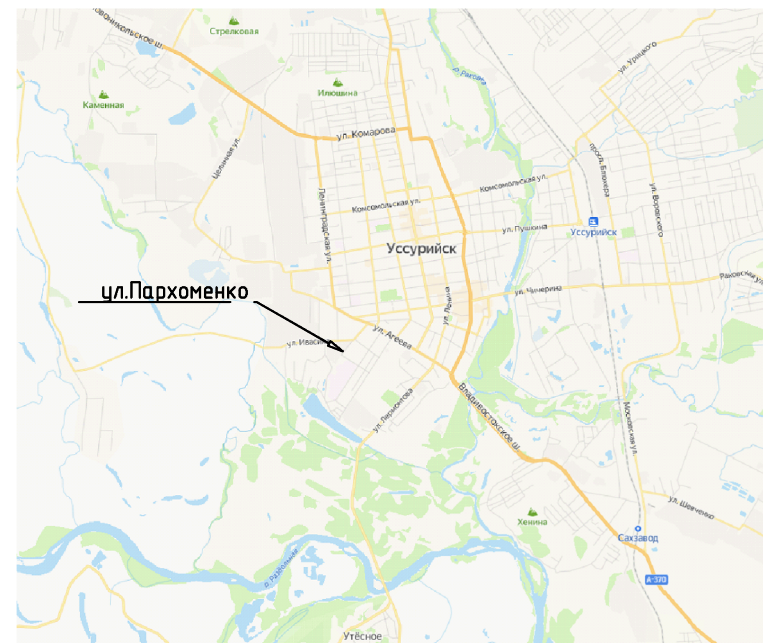
### Таблица регистрации изменений

И з м	Номер листов (страниц)				Всего листов (стран иц) в док.	Номер док.	Подп.	Дата	Прим.
	з м	а м	о в	н н					





- Условные обозначения:**
- 1-3 граница земельного участка
  - минимальные отступы от границ земельного участка
  - красные линии
  - ▣ границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства
  - ▨ границы зон с особыми условиями использования территорий (Зона подтопления территории г. Уссурийск Приморского края от р.Раздольная, р.Раковка, р.Комаровка при глубине залегания грунтовых вод от 0,3 - 0,7 до 1,2 - 2 м от поверхности (территории умеренного подтопления))
  - ▧ границы зон с особыми условиями использования территорий (Зона подтопления территории г. Уссурийск Приморского края от р.Раздольная, р.Раковка, р.Комаровка при глубине залегания грунтовых вод менее 0,3 м (территории сильного подтопления))
  - ▩ границы зон с особыми условиями использования территорий (Зона затопления территории г. Уссурийск Приморского края от р.Раздольная, р.Раковка, р.Комаровка при максимальных уровнях воды 1% обеспеченности)
  - ▤ границы зон с особыми условиями использования территорий (Зона подтопления территории г. Уссурийск Приморского края от р.Раздольная, р.Раковка, р.Комаровка при глубине залегания грунтовых вод от 2 до 3 м (территории слабого подтопления))
  - ▥ границы зон с особыми условиями использования территорий (Водоохранные зоны)



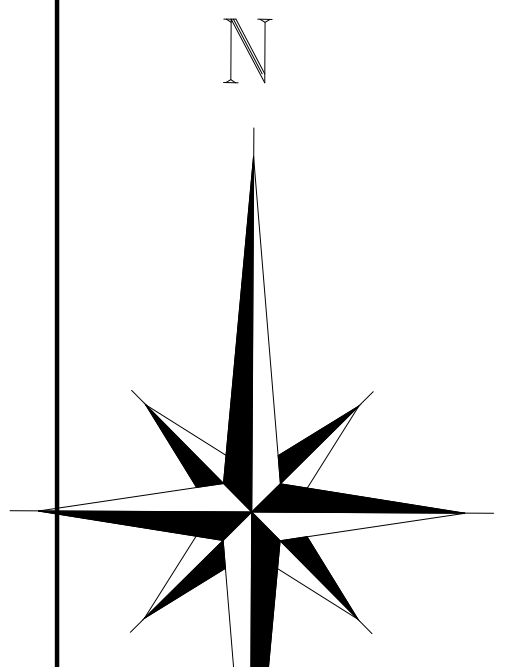
Условные обозначения:

— — — Граница земельного участка

9122ПД-ПЗУ-ГЧ

Схема планировочной организации рельефа

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Группа многоквартирных среднеэтажных жилых домов в районе ул. Пархоменко, 1 в г. Уссурийске.	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Полукарова				04.23		П	1	5
Проверил	Катюхин				04.23				
Н. контроль	Цай				04.23				
ГИП	Катюхин				04.23	Схема ситуационного плана			



Экспликация зданий и сооружений

№ на плане	Наименование	Примечание
<i>Проектируемые</i>		
1	Дом тип 1 (8 этажей) жилой дом секционного типа из панелей по 83 серии	
2	Дом тип 1 (8 этажей) жилой дом секционного типа из панелей по 83 серии	
3	Дом тип 1 (8 этажей) жилой дом секционного типа из панелей по 83 серии	
4	Дом тип 1 (8 этажей) жилой дом секционного типа из панелей по 83 серии	
5	Дом тип 2 (7 этажей) жилой дом секционного типа из панелей по 83 серии	
6	Дом тип 3 (6 этажей) жилой дом секционного типа из панелей по 83 серии	
7	Дом тип 3 (6 этажей) жилой дом секционного типа из панелей по 83 серии	
8	Дом тип 1 (8 этажей) жилой дом секционного типа из панелей по 83 серии	
9	Дом тип 4 (8 этажей) жилой дом коридорного типа из панелей по 83 серии	
10	Магазин	
11	Дом тип 5 (8 этажей) жилой дом коридорного типа, каркасной железобетонной	
12	Трансформаторная подстанция	

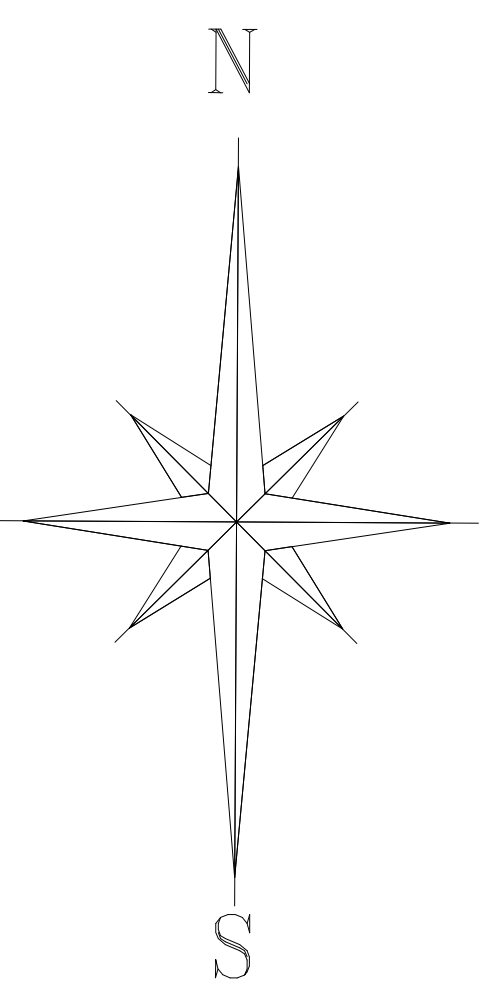
Условные обозначения

- Граница земельного участка
- Граница допустимого размещения зданий и сооружений
- Проектируемые здания и сооружения
- Подпорные стенки
- + 14.137 Планировочная отметка
- + 14.107 Существующая отметка
- ↘ Уклон
- Пролетное
- Д Детские игровые площадки
- В Площадки для отдыха взрослого населения
- Ф Физкультурные площадки
- Д Дождеприемный колодец
- Трансформаторная подстанция
- Проезд
- Мусоросборочная площадка
- Гостевая парковка

Зона ограничения использования земельного участка		
Номер п/п	Наименование	Обозначение
1	Граница в пределах которой разрешается строительство объектов капитального строительства	<span style="border: 1px dashed gray; padding: 2px;"> </span>
2	Граница зон с особыми условиями использования территорий (Зона подтопления территории в Уссурийск Приморского края от р.Раздольная, р.Раковка, р.Комаровка при глубине затопления грунтовыми водами от 0,3 - 0,7 до 1,2 - 2 м от поверхности (территория умеренного подтопления))	<span style="border: 1px dashed gray; padding: 2px;"> </span>
3	Граница зон с особыми условиями использования территорий (Зона подтопления территории в Уссурийск Приморского края от р.Раздольная, р.Раковка, р.Комаровка при глубине затопления грунтовыми водами менее 0,3 м (территория сильного подтопления))	<span style="border: 1px dashed gray; padding: 2px;"> </span>
4	Граница зон с особыми условиями использования территорий (Зона затопления территории в Уссурийск Приморского края от р.Раздольная, р.Раковка, р.Комаровка при максимальной высоте воды 1% обеспеченности)	<span style="border: 1px dashed gray; padding: 2px;"> </span>
5	Граница зон с особыми условиями использования территорий (Зона подтопления территории в Уссурийск Приморского края от р.Раздольная, р.Раковка, р.Комаровка при глубине затопления грунтовыми водами от 2 до 3 м (территория сильного подтопления))	<span style="border: 1px dashed gray; padding: 2px;"> </span>
6	Граница зон с особыми условиями использования территорий (Возражения зон)	<span style="border: 1px dashed gray; padding: 2px;"> </span>

Примечание:  
Настоящий генплан разработан на топосъемке, предоставленной заказчиком. Топографическая съемка территории выполнена в масштабе 1:500 с сечением рельефа 0,5 м. Система координат местная СК. Система высот Балтийская, принята в 1977 г. Проектная отм. ±0.000 здания определена конструктивно-архитектурными решениями на основании планировки участка, указана в томе 9122ПД-КР, 9122ПД-АР

9122ПД-ПЗУ-ГЧ			
Схема планировочной организации рельефа			
Изм.	Эд. у.	Лист	Дата
Разработал	Полужарова	04.23	
Проверил	Калехин	04.23	
Н. контрол.	Цай	04.23	
ГИП	Калехин	04.23	
Схема планировочной организации земельного участка		Страница	Лист
		7	5



Экспликация зданий и сооружений

№ на плане	Наименование	Примечание
Проектируемые		
1	Дом тип 1 (8 этажей) жилой дом секционного типа из панелей по 83 серии	
2	Дом тип 1 (8 этажей) жилой дом секционного типа из панелей по 83 серии	
3	Дом тип 1 (8 этажей) жилой дом секционного типа из панелей по 83 серии	
4	Дом тип 2 (7 этажей) жилой дом секционного типа из панелей по 83 серии	
5	Дом тип 2 (7 этажей) жилой дом секционного типа из панелей по 83 серии	
6	Дом тип 3 (6 этажей) жилой дом секционного типа из панелей по 83 серии	
7	Дом тип 3 (6 этажей) жилой дом секционного типа из панелей по 83 серии	
8	Дом тип 1 (8 этажей) жилой дом секционного типа из панелей по 83 серии	
9	Дом тип 4 (8 этажей) жилой дом коридорного типа из панелей по 83 серии	
10	Мозаик	
11	Дом тип 5 (8 этажей) жилой дом коридорного типа, каркасно-железобетонный	
12	Трансформаторная подстанция	

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол.	Примечание
1	■	Скамья	101	Комплектная поставка
2	●	Урна	52	Комплектная поставка
3	■	Песочница	5	Комплектная поставка
4	■	Турник детский	6	Комплектная поставка
5	■	Качалка-балансир	4	Комплектная поставка
6	■	Карусель	3	Комплектная поставка
7	■	Автобус	2	Комплектная поставка
8	■	Беседка	2	Комплектная поставка
9	■	Детский игровой комплекс	2	Комплектная поставка
10	■	Детский игровой комплекс	2	Комплектная поставка
11	■	Тренажер	7	Комплектная поставка
12	■	Тренажер	11	Комплектная поставка
13	■	Мусорный контейнер КГО	5	Комплектная поставка
14	■	Мусорный контейнер ТБО	14	Комплектная поставка

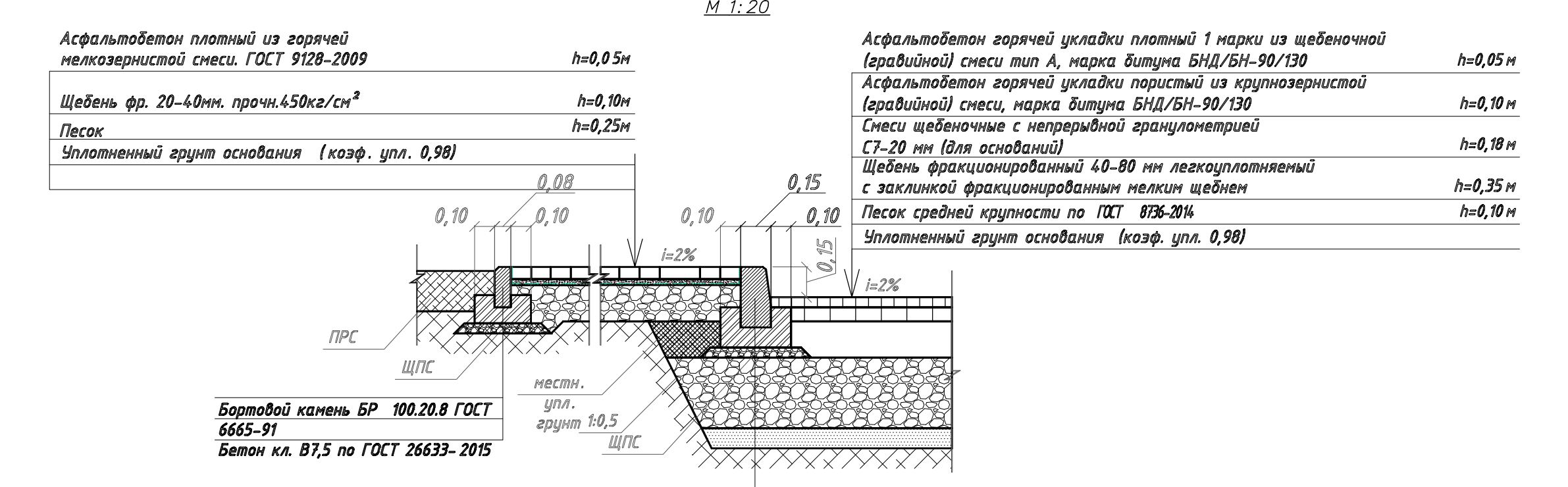
Поз.	Обозначение	Наименование	Кол.	Примечание
Ведомость озеленения				
ДЕРЕВЬЯ				
1	■	Береза бородавчатая	34	поставка из местного леса-питомника
2	■	Липа обыкновенная	41	
КУСТАРНИКИ				
6	■	Сирень обыкновенная	27	
7	■	Чубушник	152	
8	■	Барбарис	21	

Номер позиции	Наименование	Ед. изм.	Площадь покрытия	Примечание
1	Устройство асфальтобетонного покрытия проездов	м <sup>2</sup>	24882,45	
2	Устройство тротуара из тротуарной плитки	м <sup>2</sup>	4910,80	
3	Тротуарный вагон	м <sup>2</sup>	10465,45	
4	Резиновое покрытие детских площадок	м <sup>2</sup>	2146,00	
5	Резиновое покрытие спортивных площадок	м <sup>2</sup>	1092,00	
6	Покрытие площадок для отдыха взрослого населения	м <sup>2</sup>	350	
7	Покрытие площадок для накопления ТКО и КГО из армированного бетона	м <sup>2</sup>	60	
8	Площадь оштукатуренного благоустройства	м <sup>2</sup>	3499,81	
9	Площадь застройки в рамках благоустройства	м <sup>2</sup>	9674,49	

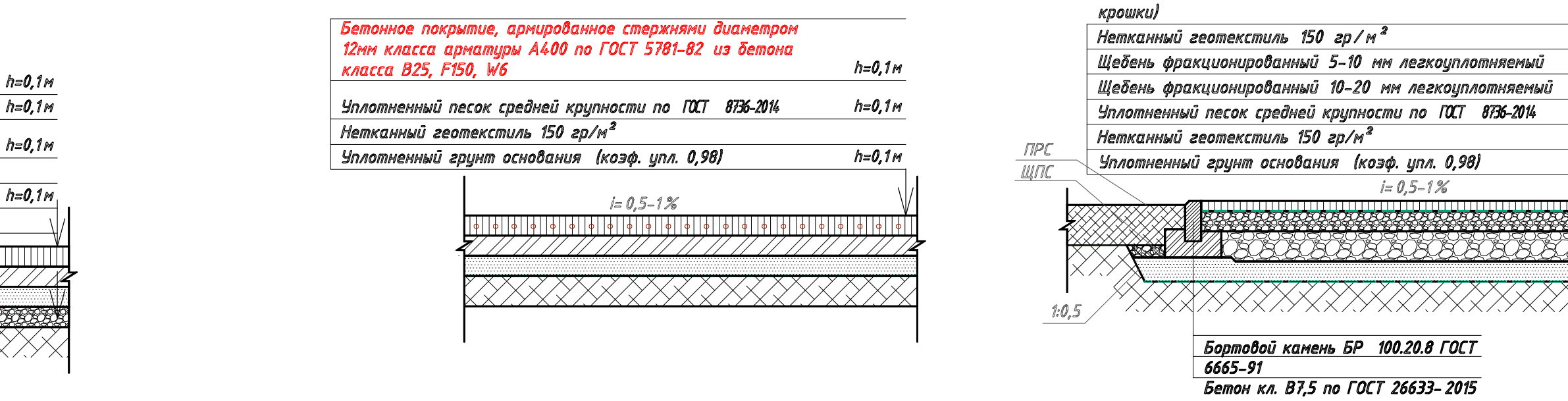
9122ПД-ПЗУ-ГЧ				
Схема планировочной организации рельефа				
Инв. №	Уч. №	Подп.	Лист	Лист
Разработчик	Получатель	04.23	04.23	04.23
Проектировщик	Коллеги	04.23	04.23	04.23
Н. контроль	Цай	04.23	04.23	04.23
ГМТ	Коллеги	04.23	04.23	04.23

- Условные обозначения
- Граница земельного участка
  - - - - - Граница допустимого размещения зданий и сооружений
  - ▭ Проектируемые здания и сооружения
  - ▭ Подпорные стены
  - ⊙ Детские игровые площадки
  - ⊙ Площадки для отдыха взрослого населения
  - ⊙ Физкультурные площадки
  - ⊙ Мусоросборная площадка (5 шт.), для расстановки контейнеров ТБО и КГО
  - ⊙ Гостиная парковка

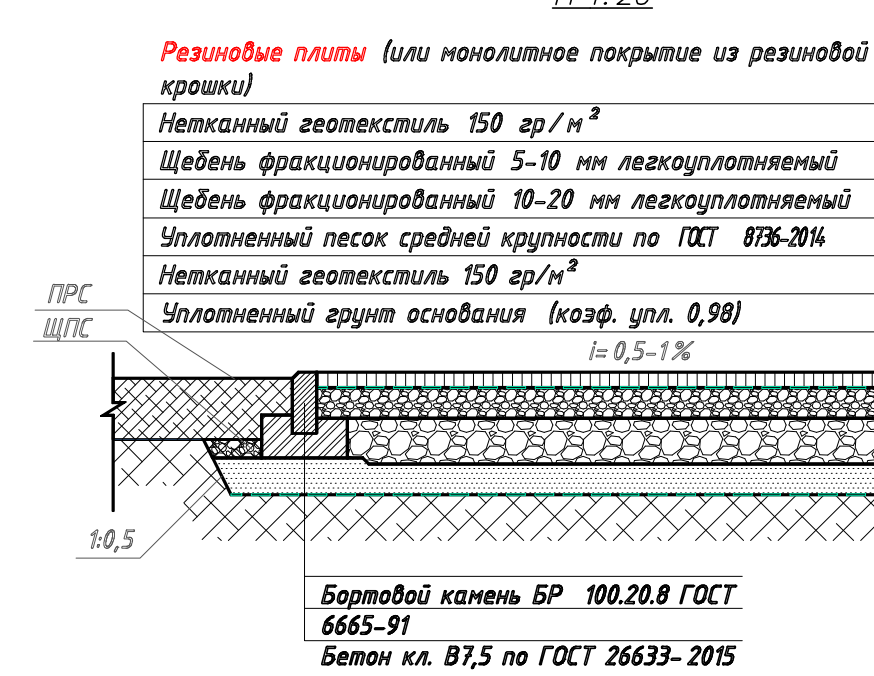
Конструкция асфальтобетонного покрытия проездов и площадок. Конструкция тротуаров с использованием тротуарной плитки (тип 1, тип 2). М. 1:20



Конструкция бетонного покрытия площадок для накопления ТКО и КГО



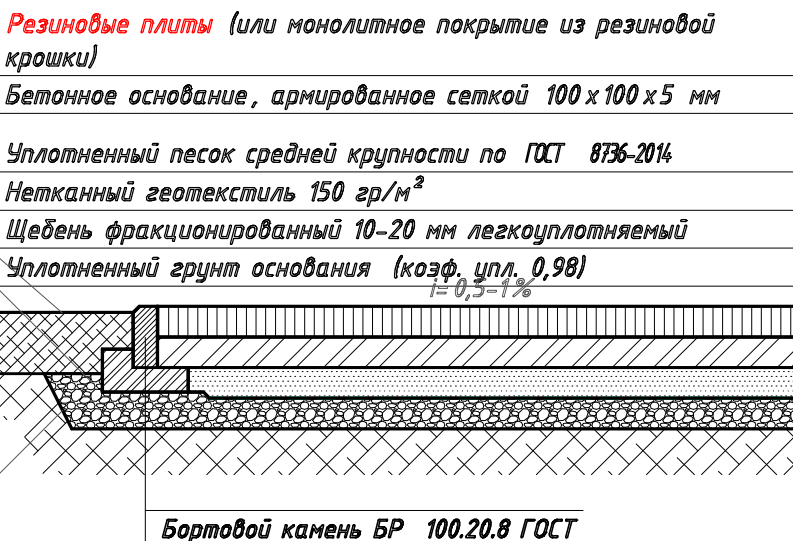
Конструкция покрытия спортивной площадки (тип 4). М. 1:20

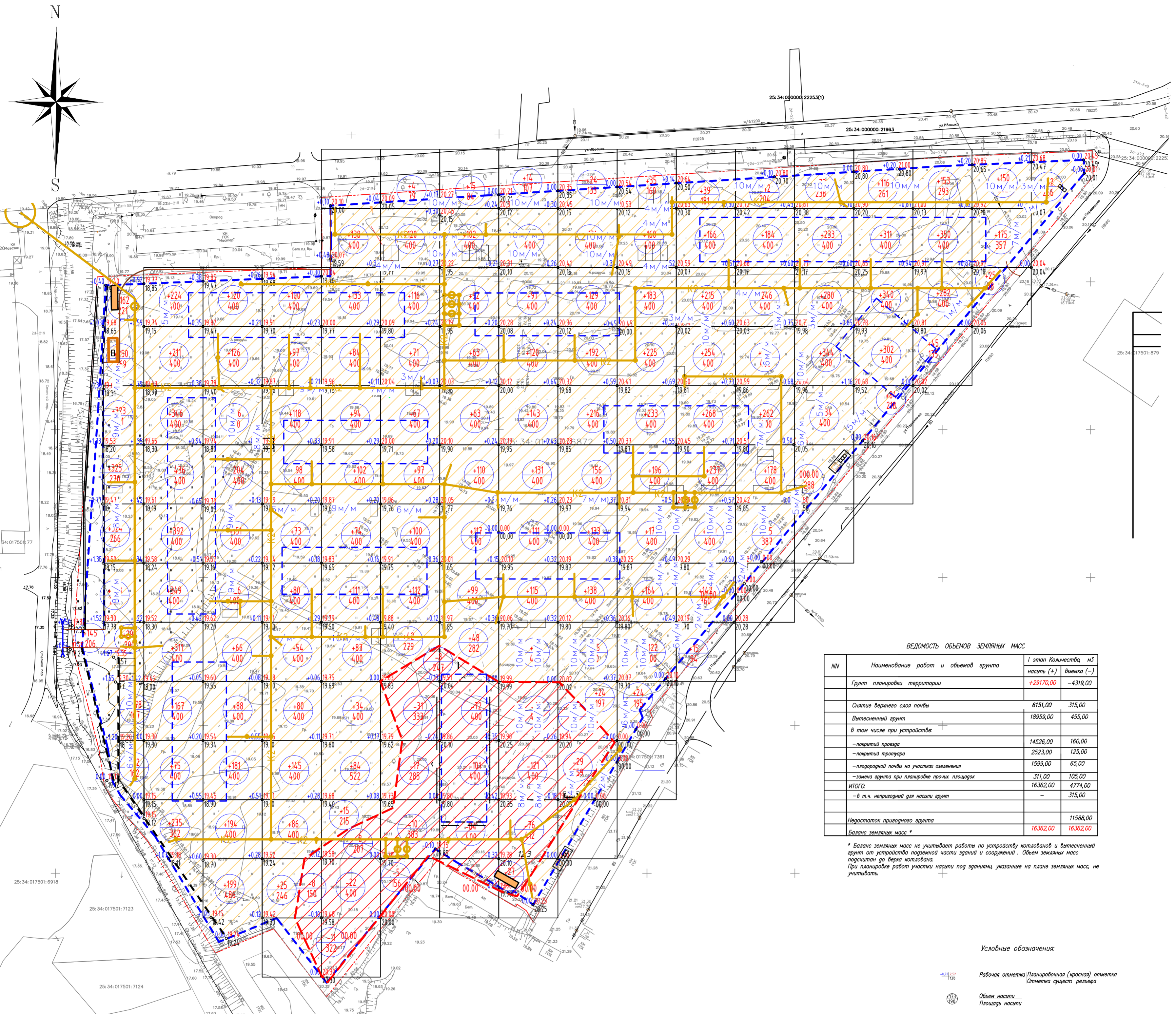


ПРИМЕЧАНИЯ

- Настоящий чертеж разработан на топосъемке, предоставленной заказчиком. Топографическая съемка территории выполнена в масштабе 1:500 с сечением рельефа 0,5 м. Система координат местная СК. Система высот Балтийская, принятая в 1977 г., на основании:
  - схемы планировки организации земельного участка;
  - сводного плана сетей инженерно-технического обеспечения;
  - инженерно-геодезических и инженерно-геологических изысканий;
- Работы по благоустройству и озеленению выполнять после устройства проездов, площадок, сооружений, прокладки всех проектируемых подземных коммуникаций в присутствии представителя эксплуатирующей организации и в соответствии с правилами и приемки работ СП 82.13330.2016 «СНиП III-10-75 Благоустройство территорий»
- Разбивку планировки территории производить после осуществления вертикальной планировки в натуре и очистки территории от мусора.
- Для посева газона создается почвенный слой толщиной Н=0,2м
- Кусты сажаются в соответствии с СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*
- Сечения покрытий 1-1, 2-2, 3-3 на листе ?
- Выносные элементы. Конструкции покрытий
- Размеры малых архитектурных форм см. на листе в
- Выносные элементы. Малые архитектурные формы
- Деревья (кустарники), в соответствии с СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*, высаживаются на расстояниях:
  - от края тротуара и садовой дорожки - 0,7 (0,5);
  - от края проезжей части - 2,0 (1,0);
  - от газопровода и канализации - 1,5 (-);
  - от тепловой сети - 2,0 (1,0);
  - от водопровода - 2,0 (-);
  - от силового кабеля и кабеля связи - 2,0 (0,7).
- У каждого входа и выхода на примыкании тротуара к дороге предусмотрено местное понижение бортового канта
- Состав обыкновенного газона
  - нятлик луговой - 40%
  - райграс пастбищный - 30%
  - овсяница красная - 30%

Конструкция резинового покрытия детских площадок (тип 5) М. 1:20





ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС

NN	Наименование работ и объемов грунта	I этап Количества, м <sup>3</sup>	
		насыпь (+)	выемка (-)
	Грунт планировки территории	+29170,00	-4319,00
	Снятие верхнего слоя почвы	6151,00	315,00
	Вытесненный грунт	18959,00	455,00
	в том числе при устройстве:		
	- покрытие проезда	14526,00	160,00
	- покрытие тротуара	2523,00	125,00
	- плодородной почвы на участках озеленения	1599,00	65,00
	- замена грунта при планировке прочих площадок	311,00	105,00
	ИТОГО:	16362,00	4774,00
	- в т.ч. непригодный для насыпи грунт	-	315,00
	Недостаток привозного грунта		11588,00
	Баланс земляных масс *	16362,00	16362,00

\* Баланс земляных масс не учитывает работы по устройству котлованов и вытесненный грунт от устройства подземной части зданий и сооружений. Объем земляных масс подсчитан до верха котлована. При планировке работ участки насыпи под зданиями, указанные на плане земляных масс, не учитывать.

Условные обозначения

- Рабочая отметка (красная) / Планировочная (красная) / Отметка существ. рельефа
- Объем насыпи / Площадь насыпи
- Выемка
- Насыпь
- Граница земельного участка
- Проектируемые здания и сооружения

Примечание:

1. При разработке генерального плана использована топографическая съемка, выполненная в 2022 г.
2. Система высот - Балтийская 1977 г.
3. Баланс земляных масс не учитывает работы по устройству котлованов и вытесненный грунт от устройства подземной части зданий и сооружений. Объем земляных масс подсчитан до верха котлована.
4. Отметки верха твердых покрытий и верха газона соответствуют планировочным (красным) отметкам на плане земляных масс.
5. Размеры даны в метрах.
6. При устройстве озеленения используется привозной плодородный грунт. Отметка верха подсыпки плодородного грунта соответствует планировочной (красной) отметке на плане земляных масс.
7. Отсыпка участков насыпи производится послойно до планировочных отметок слоями толщиной 20-30 см с уплотнением каждого слоя пневмокатком числом ходов не менее 6, до достижения коэффициента уплотнения 0,98.

9122ПД-ПЗУ-ГЧ

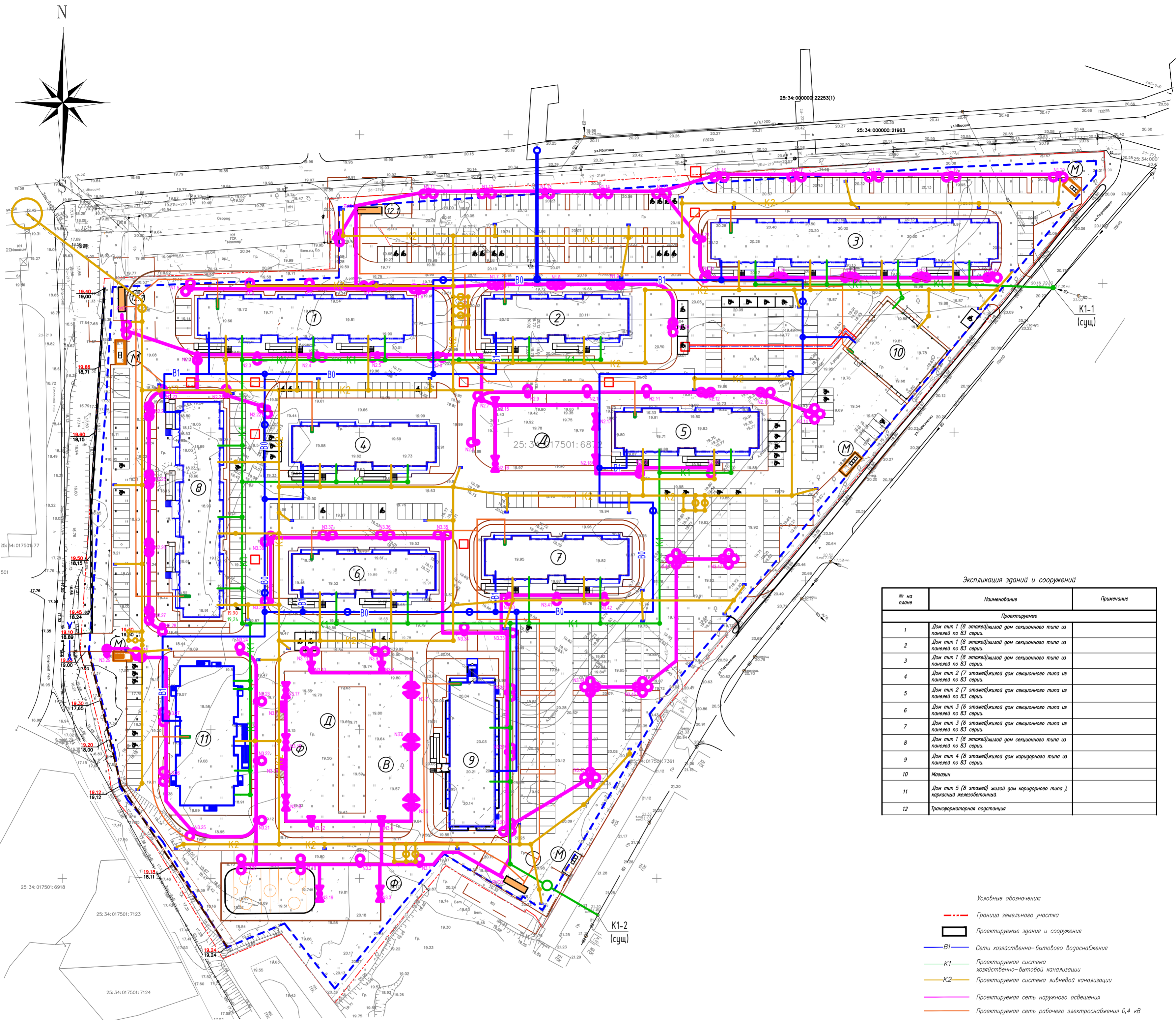
Схема планировочной организации рельефа

Изм.	Код	Участок	Лист	Дата	Статус
Разработка	Полтораки	04.23			
Проверка	Калечи	04.23			
Н. контроль	Шай	04.23			
ГИП	Калечи	04.23			

Группа многоэтажных среднеэтажных жилых домов в районе ул. Пархоменко, в г. Уссурийске.

Этап: П Лист: 4 5

План земляных масс



Экспликация зданий и сооружений

№ на плане	Наименование	Примечание
Проектируемые		
1	Дом тип 1 (8 этажей) жилой дом секционного типа из панелей по 83 серии	
2	Дом тип 1 (8 этажей) жилой дом секционного типа из панелей по 83 серии	
3	Дом тип 1 (8 этажей) жилой дом секционного типа из панелей по 83 серии	
4	Дом тип 2 (7 этажей) жилой дом секционного типа из панелей по 83 серии	
5	Дом тип 2 (7 этажей) жилой дом секционного типа из панелей по 83 серии	
6	Дом тип 3 (6 этажей) жилой дом секционного типа из панелей по 83 серии	
7	Дом тип 3 (6 этажей) жилой дом секционного типа из панелей по 83 серии	
8	Дом тип 1 (8 этажей) жилой дом секционного типа из панелей по 83 серии	
9	Дом тип 4 (8 этажей) жилой дом коридорного типа из панелей по 83 серии	
10	Магазин	
11	Дом тип 5 (8 этажей) жилой дом коридорного типа, каркасно-железобетонный	
12	Трансформаторная подстанция	

Условные обозначения

- Граница земельного участка
- Проектируемые здания и сооружения
- В1 Сети хозяйственно-бытового водоснабжения
- К1 Проектируемая система хозяйственно-бытовой канализации
- К2 Проектируемая система ливневой канализации
- Проектируемая сеть наружного освещения
- Проектируемая сеть рабочего электроснабжения 0,4 кВ
- Проектируемая сеть теплоснабжения
- Проектируемая тепловая камера
- Проектируемые светильники наружного освещения
- Проектируемый дождеприемный колодец

Примечание:

Настоящий генплан разработан на топосъемке, предоставленной заказчиком. Топографическая съемка территории выполнена в масштабе 1:500 с сечением рельефа 0,5 м. Система координат местная СК. Система высот Балтийская, принятая в 1977 г. В соответствии с техническими условиями, наружные внутриплощадочные тепловые сети, за исключением магазина, разрабатывает, согласно техническому присоединению, теплоснабжающая организация. Работы по подключению (технологическому присоединению) здания и сооружения, за исключением магазина, к системам теплоснабжения, включая проектные работы выполняются по отдельному договору. Подключение ИТП Магазина выполняется от тепловой камеры УТ-3 и разрабатывается в составе проекта - раздел ИОС4.5

9122 ПД-ПЗУ-4-001

Схема планировочной организации рельефа					
Изм.	Код	Уч. док.	Лист	Дата	
Разработано	Полужарова		04.23		Группа многоэтажных среднеэтажных жилых домов в районе ул. Пархоменко, 7 в г. Уссурийске.
Проверено	Калечи		04.23		
И. контрол.	Цай		04.23		
ГИП	Калечи		04.23		
Сводный план инженерных сетей					
				Этажи	Листы
				П	5 5