



**ПДК**  
ПРОЕКТНО-  
ДИАГНОСТИЧЕСКАЯ  
КОМПАНИЯ

г. Владивосток  
ИНН 2543149631  
ОГРН 1202500012626  
тел: +7(914)-071-85-53  
email: [pdk\\_info@mail.ru](mailto:pdk_info@mail.ru)

Строительство жилого комплекса в районе ул.  
Русская,57 в г. Владивостоке в составе I-III очередей  
строительства. I очередь строительства.

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Том 2

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного  
участка

102-2021-ПЗУ

**2021**

**г.Владивосток**



**ПДК**  
ПРОЕКТНО-  
ДИАГНОСТИЧЕСКАЯ  
КОМПАНИЯ

г. Владивосток  
ИНН 2543149631  
ОГРН 1202500012626  
тел: +7(914)-071-85-53  
email: [pdk\\_info@mail.ru](mailto:pdk_info@mail.ru)

Строительство жилого комплекса в районе ул.  
Русская,57 в г. Владивостоке в составе I-III очередей  
строительства. I очередь строительства.

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Том 2

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного  
участка

102-2021-ПЗУ

Генеральный директор

Гладских Т.А.

Главный инженер проекта

Берсенева Е.А.

**2021**

г.Владивосток

| Обозначение     | Наименование   | Примечание |
|-----------------|--|------------|
| 102-2021-ПЗУ-С  | Содержание тома 2  |            |
| 102-2021-СП     | Состав проектной документации  |            |
| 102-2021-ПЗУ-ПЗ | <b><u>Текстовая часть</u></b>  |            |
| 2               | Схема планировочной организации земельного участка   |            |
| 2.1             | Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства  |            |
| 2.2             | Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка   |            |
| 2.3             | Обоснование планировочной организации земельного участка   |            |
| 2.4             | Технико-экономические показатели   |            |
| 2.5             | 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 |            |
| 2.6             | Описание организации рельефа вертикальной планировкой  |            |
| 2.7             | Описание решений по благоустройству территории   |            |
| 2.8             | Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства   |            |

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

102-2021-П-ПЗУ-С

| Изм.     | Кол.уч | Лист   | №док | Подпись | Дата  |
|----------|--------|--------|------|---------|-------|
| Разраб.  |        | Король |      |         | 02.22 |
|          |        |        |      |         |       |
| Н.контр. |        |        |      |         | 02.22 |
|          |        |        |      |         |       |

Содержание тома 2

| Стадия           | Лист | Листов |
|------------------|------|--------|
| П                | 1    | 2      |
| <b>ООО «ПДК»</b> |      |        |

|              |   |  |
|--------------|---|--|
| 102-2021-ПЗУ | <b><u>Графическая часть</u></b>                 |  |
| Лист 1       | Ситуационный план                               |  |
| Лист 2       | Схема расположения жилого комплекса             |  |
| Лист 3       | Планировочная организация земельного участка    |  |
| Лист 4       | Схема благоустройства                           |  |
| Лист 5       | План земляных масс М 1:500                      |  |
| Лист 6       | Сводный план инженерных сетей М 1:500           |  |
| Лист 7       | Схема организации движения транспортных средств |  |

|              |                |              |
|--------------|----------------|--------------|
| Инд. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № |
|              |                |              |

|      |        |      |      |         |      |
|------|--------|------|------|---------|------|
|      |        |      |      |         |      |
| Изм. | Кол.уч | Лист | №док | Подпись | Дата |

## Раздел 2. «Схема планировочной организации земельного участка»

Схема планировочной организации земельного участка по объекту «Строительство жилого комплекса в районе ул. Русская, 57 в г. Владивостоке в составе I-III очередей строительства. I очередь строительства» - выполнена на основании технического задания и других исходных данных, приведённых в составе общей пояснительной записки проекта.

Проектирование выполнено с учётом требований следующих – основных нормативных документов:

- СП 42.13330.2016, «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);
- Градостроительный кодекс Российской Федерации №190-ФЗ от 29 декабря 2004 г;
- ГОСТ Р 21.101-2020 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации»;
- СП 4.13130.2013, «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (с Изменением N 1);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» (Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001);
- СП 34.13330.2012, «Автомобильные дороги» (Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85\*) (с Изменениями N 1,2);

|             |      |           |       |         |       |                 |                             |        |   |
|-------------|------|-----------|-------|---------|-------|-----------------|-----------------------------|--------|---|
| Изм.        | Кол. | Лист      | № док | Подпись | Дата  | 102-2021-ПЗУ    |                             |        |   |
|             |      |           |       |         |       | Стадия          | Лист                        | Листов |   |
| Разработал  |      | Король    |       |         | 02.22 | Текстовая часть | П                           | 1      | 6 |
| Проверил    |      | Ретнев    |       |         | 02.22 |                 | ООО «ПДК»<br>г. Владивосток |        |   |
| ГИП         |      | Берсенева |       |         | 02.22 |                 |                             |        |   |
| Н.контролер |      |           |       |         | 02.22 |                 |                             |        |   |

- СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей» (Актуализированная редакция СНиП 21-02-99\*) (с Изменением N 1);
- СП 82.13330.2016 «Благоустройство территорий» (Актуализированная редакция СНиП III-10-75);
- Решение Думы города Владивостока от 7.04.2010 №462 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории Владивостокского городского округа» (с изменениями на 12 июля 2021 года);
- Правила землепользования и застройки на территории Владивостокского городского округа.

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка» разработан на основании:

- задания на разработку проектной документации;
- технических условий и договоров инженерного обеспечения;
- топографического плана М 1:500.

Раздел 2 разработан в объеме Постановления Правительства РФ № 87 от 16.02.2008 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» (с изменениями на 21 декабря 2020 года).

Проект выполнен на топографической съемке М 1:500, выполненной в 2021 году, система высот Балтийская 1977 года, система координат местная.

|             |                |              |      |      |      |      |         |      |              |
|-------------|----------------|--------------|------|------|------|------|---------|------|--------------|
| Инв. №подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № |      |      |      |      |         |      | Лист         |
|             |                |              |      |      |      |      |         |      |              |
|             |                |              | Изм. | Кол. | Лист | №док | Подпись | Дата | 102-2021-ПЗУ |

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

На земельном участке планируется разместить жилой комплекс состоящий из многоквартирных жилых домов 10 – 17 этажей, закрытых подземных автостоянок. Проектом предусматривается выделение трех этапов строительства (см. графическую часть тома лист 2).

Данным проектом предусмотрен 1 этап строительства состоящий из многоквартирных домов с отдельно стоящей многоуровневой парковкой и с прилегающим благоустройством территории. Площадь земельного участка с кадастровым номером 25:28:050049:5501, составляет 50000 м<sup>2</sup>, площадь проектных работ – 14609,11 м<sup>2</sup>

Проектируемый участок расположен в густом лесном массиве на крутом восточном склоне сопки. Естественные грунты представлены коренными песчаниками, перекрытыми корой выветривания, супесями твердыми щебенистыми. Абсолютные отметки устья скважин изменяются от 90,6 м до 117,1 м. Общий уклон в сторону береговой линии в среднем составляет около 15°.

Категория сложности инженерно-геологических условий для строительства оцениваются как II (средней сложности) согласно приложению Г СП 47.13330.2016.

Геотехническая категория сооружения определяется по совокупности инженерно геологических условий на участке работ и уровню ответственности сооружения. В данном случае геотехническая категория – вторая.

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

В соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных

|             |                |              |              |         |      |  |  |  |      |
|-------------|----------------|--------------|--------------|---------|------|--|--|--|------|
| Инв. №подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № |              |         |      |  |  |  | Лист |
|             |                |              | 102-2021-ПЗУ |         |      |  |  |  |      |
| Изм.        | Кол.           | Лист         | №док         | Подпись | Дата |  |  |  |      |

объектов» санитарно-защитная зона от объекта не устанавливается.

### 2.3 Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами

В соответствии с Градостроительным планом №РФ-25-2-04-0-00-2022-0349, подготовленным на основании обращения ООО Специализированный застройщик «ДВ СтройТех» от 04.04.2022 №7335/1у и выданным Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Владивостока 13.04.2022г., проектируемый участок расположен в территориальной зоне Ж-4 – зоне застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более).

Проектируемые жилые дома относятся к основному виду разрешенного использования земельного участка многоэтажной жилой застройке (размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше). Проектируемая надземная закрытая автостоянка относится к вспомогательным видам разрешенного использования земельного участка (хранение автотранспорта).

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом*

*для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок (при малоэтажной многоквартирной жилой застройке):*

- предельное минимальное количество этажей – 9 надземных этажа;
- предельное максимальное количество этажей – 30 надземных этажа;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м; 0 м в случае размещения на смежном участке пристроенного здания; 5 м со стороны улично-дорожной сети, за исключением проездов;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта – 60%;
- максимальный коэффициент плотности застройки жилыми домами – 2,5;

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

|      |      |      |      |         |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |  |
|------|------|------|------|---------|------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|------|--|
|      |      |      |      |         |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | Лист |  |
|      |      |      |      |         |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |  |
| Изм. | Кол. | Лист | №док | Подпись | Дата |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |  |



- минимальный процент озеленения – 30%;
- минимальное количество мест для хранения автомобилей – 1 машино-место на 100 кв. м жилой площади, но не менее 0,5 машино-мест на 1 квартиру.

Проект многоквартирных жилых домов выполнен в соответствии с установленными предельными параметрами разрешенного строительства.

Планировочная организация проектируемой территории строится на рациональном размещении жилого жема в комплексе с объектами, предназначенными для инженерного обеспечения, транспортного обслуживания и комфортного пребывания людей.

Проектируемые сооружения расположены в месте допустимого размещения строений, с учётом норм инсоляций, обеспечивая инсоляцию во всех проектируемых квартирах и квартирах существующих рядом домов. Расстояния между зданиями и сооружениями принято по СП 42.13330.2016 и СП 4.13130.2013.

**Расчёт потребности в площадках дворового благоустройства**

Состав и количество площадок планировочной структуры определены в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования городского Владивостокского городского округа и сведены в таблицу 1.

Таблица №1 «Расчет площадок благоустройства»

| Наименование  | Показатель благоустройства, кв.м на 100 кв.м общей площади квартир/ минимальный размер одной площадки | Расчет, кв.м    | Проект, кв.м |
|---|---|-----------------|--------------|
| Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | <u>2,47/</u>  | 14969,82*2,47/  | 375.00       |
|   | 12,00   | 100*=<br>369,75 |              |
| Для отдыха взрослого населения                          | <u>0,70/</u>  | 14969,82*0,70/  | 132.00       |
|   | 15,00   | 100*=<br>104,78 |              |

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. №подл.

|      |      |      |      |         |      |              |      |
|------|------|------|------|---------|------|--------------|------|
|      |      |      |      |         |      | 102-2021-ПЗУ | Лист |
| Изм. | Кол. | Лист | №док | Подпись | Дата |              |      |
|      |      |      |      |         |      |              |      |

|                          |       |                   |        |
|--------------------------|-------|-------------------|--------|
| Для занятий физкультурой | 2,60/ | 14969,82*2,60/    | 402,00 |
|                          | 98,00 | 100*=<br>389,21   |        |
| Для хозяйственных целей  | 2,00/ | 14969,82*2,00/    | 255,00 |
|                          | 10,00 | 100*=<br>299,39** |        |

\*\* - согласно пп.2 п. 7.5 СП 42.13330.2016 площадь хозяйственных площадок уменьшена на 15 %.

Расчет парковочных мест произведен в соответствии с Градостроительным планом и сведен в таблицу 2.

Таблица №2 «Расчет парковочных мест»

| Наименование                 | Расчетная единица/Число машино-мест на расчетную единицу                              | Значение                     | Расчет, м/м     |
|------------------------------|---|------------------------------|-----------------|
| Многоэтажная жилая застройка | 1 машино-место /<br>100 кв. жилой площади, но не менее 0,5 машино-места на 1 квартиру | 14969,82 кв.м<br>298 квартир | 149 машино-мест |

Согласно расчету, необходимо обеспечить жителей дома машино-местами в количестве 149 штук. Проектом предусмотрено размещение парковочных мест общим количеством 150 м/м для легкового автотранспорта, в состав которых вошли:

- 15 машино-места для МГН для жителей многоквартирного дома, в том числе 8 из них специализированные расширенные места;
- 135 машино-мест для жителей многоквартирного дома.

Из них 88 машино мест предусмотрено в надземной закрытой автостоянке и 62 машино-места представляют собой плоскостной паркинг в границах проектируемого земельного участка.

Планировочная структура проектируемых площадок

Проектируемые площадки размещены с учётом норм инсоляции (не менее 3

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

|      |      |      |      |         |      |              |      |
|------|------|------|------|---------|------|--------------|------|
|      |      |      |      |         |      | 102-2021-ПЗУ | Лист |
| Изм. | Кол. | Лист | №док | Подпись | Дата |              |      |

часов на 50% площади каждой площадки), санитарно-эпидемиологических правил (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

Детские площадки предназначены для игр, активного и пассивного отдыха детей различных возрастных групп. В соответствии с различным возрастом устанавливается детское оборудование для тихих игр, развития баланса и командных игр: песочница и качалки - для малышей, качеля – для детей старшего возраста.

Спортивная площадка предназначена для занятий физкультурой и спортом всех жителей дома. Спортивные площадки оборудуются тренажерами и другим спортивным оборудованием.

Площадка отдыха предназначена для тихого отдыха взрослого населения.

#### 2.4 Техничко-экономические показатели земельного участка

| Наименование                                    | Кол-во           |                           |                        |
|---|------------------|---------------------------|------------------------|
|   | в м <sup>2</sup> | в % от земельного участка | в % от благоустройства |
| <i>25:28:050049:5501</i>                        |                  |                           |                        |
| Площадь земельного участка                      | <b>50000,00</b>  | <b>100,0</b>              |                        |
| Площадь проектных работ                         | <b>14609,11</b>  | <b>29,21</b>              |                        |
| Площадь застройки (жилые дома, автостоянка, ТП) | 3177,4           | 6,35                      | 21,75                  |
| Площадь твердых покрытий                        | 5553,71          | 11.10                     | 38,02                  |
| Площадь озеленения                              | 5878,00          | 11,75*                    | 40,23                  |

\*- так как зеленые насаждения (лесной массив) расположенный в границах земельного участка но не в границ проектных работ сохранятся суммарная площадь озеленения составит  $(50000-14609,11)+5878,00= 41268,89$  что составляет 82,53 % от площади проектируемого земельного участка.

#### 2.5 Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального

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

|      |      |      |      |         |      |              |  |  |  |  |      |
|------|------|------|------|---------|------|--------------|--|--|--|--|------|
|      |      |      |      |         |      |              |  |  |  |  | Лист |
|      |      |      |      |         |      |              |  |  |  |  |      |
| Изм. | Кол. | Лист | №док | Подпись | Дата | 102-2021-ПЗУ |  |  |  |  |      |

**строительства от последствий опасных геологических процессов,  
паводковых, поверхностных и грунтовых вод**

Согласно инженерно-геологическому отчёту выявлен опасный инженерно-геологический процесс - сейсмичность площадки - 6 баллов. Других опасных инженерно-геологических процессов и явлений на исследуемой территории не выявлено. По совокупности геоморфологических, геологических и гидрогеологических факторов категория сложности инженерно-геологических условий - II (средне сложная). На исследуемой площадке встречены подземные воды, которые по условиям питания, формирования, залегания и режиму относятся к грунтовым. При прохождении высоких паводков следует ожидать повышение уровня грунтовых вод (до полного водонасыщения крупнообломочных грунтов и их включений в глинистых грунтах) и значительного увеличения их напора.

Проезды запроектированы с продольным и поперечным уклоном, для отвода поверхностного стока на проездах устанавливаются дождеприемные колодцы. Вода по уклонам дорог попадает в дождеприемные колодцы, а далее попадает в проектируемую сеть ливневой канализации.

По периметру здания предусмотрена отмостка.

**2.6 Описание организации рельефа вертикальной планировкой**

Высотное положение проектируемых сооружений и зданий назначено с учетом удобства его эксплуатации, обеспечению нормативных уклонов по проектируемым проездам и организации поверхностного водоотвода.

Сопряжение разных уровней проектируемого рельефа выполнено с помощью устройства подпорных стен и откосов.

Для обеспечения беспрепятственного движения автотранспорта и отвода дождевых вод, минимальный продольный уклон по проездам 5‰, максимальный не превышает 70‰. Поперечный уклон проездов равен 20‰. Поперечный уклон тротуаров в соответствии с требованиями СП 59.13330.2016 принимается не более 20‰, площадок не более 40‰.

|              |                |            |      |      |      |      |         |      |      |
|--------------|----------------|------------|------|------|------|------|---------|------|------|
| Взам.инв.№   | Подпись и дата | Инв.№подл. |      |      |      |      |         |      | Лист |
|              |                |            |      |      |      |      |         |      |      |
|              |                |            | Изм. | Кол. | Лист | №док | Подпись | Дата |      |
| 102-2021-ПЗУ |                |            |      |      |      |      |         |      |      |

## 2.7 Описание решений по благоустройству территории

Благоустройство проектируемого земельного участка представлено в следующем объеме:

- устройство отмостки;
- устройство покрытий проезда, тротуаров, детских, спортивных и хозяйственных площадок, площадок отдыха взрослого населения;
- установка малых архитектурных форм;
- озеленение и освещение территории.

### Игровое оборудование и малые архитектурные формы

Оборудование на игровых и спортивных площадках размещается в соответствии с эргометрическими данными и функциональными рабочими зонами элементов оборудования. Площадки наполнены игровым и спортивным оборудованием в соответствии с возрастом детей.

### Покрытия

Конструкция дорожной одежды проектируемых участков внутреннего проезда, в соответствии с нормами, для создания необходимого уровня благоустройства и организации поверхностного водоотвода, принята с асфальтобетонным покрытием на щебёночном основании. Проезды обрамляются бордюрным камнем БР 300.30.32. Тротуары приподнимаются на 0,15 м от проездов и обрамляются бордюрным камнем БР 100.20.8. Покрытие тротуаров – асфальтобетон. На пути движения маломобильных групп населения предусмотрены бордюрные пандусы.

Покрытие детских и спортивных площадок синтетическое «Мастерфайбр». Для сопряжения поверхности площадок и газона применён резиновый бордюрный камень. Отмостка запроектирована из асфальтобетона.

### Озеленение

Зелёные насаждения используются для отделения площадок друг от друга, и отделения площадок от проездов.

Ассортимент зелёных насаждений представлен следующими видами:

- Береза;

|             |                |              |              |         |      |  |  |  |      |
|-------------|----------------|--------------|--------------|---------|------|--|--|--|------|
| Инв. №подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № |              |         |      |  |  |  | Лист |
|             |                |              | 102-2021-ПЗУ |         |      |  |  |  |      |
| Изм.        | Кол.           | Лист         | №док         | Подпись | Дата |  |  |  |      |

- Рябина;
- газон из трав многолетников (мятлик луговой, овсяница красная, райгас пастбищный);
- Укрепление откосов одерновкой

### Освещение

На проектируемом участке устраивается электрическое освещение. Детские, спортивные площадки, площадки отдыха взрослого населения, вход на участок и входы в здание освещены.

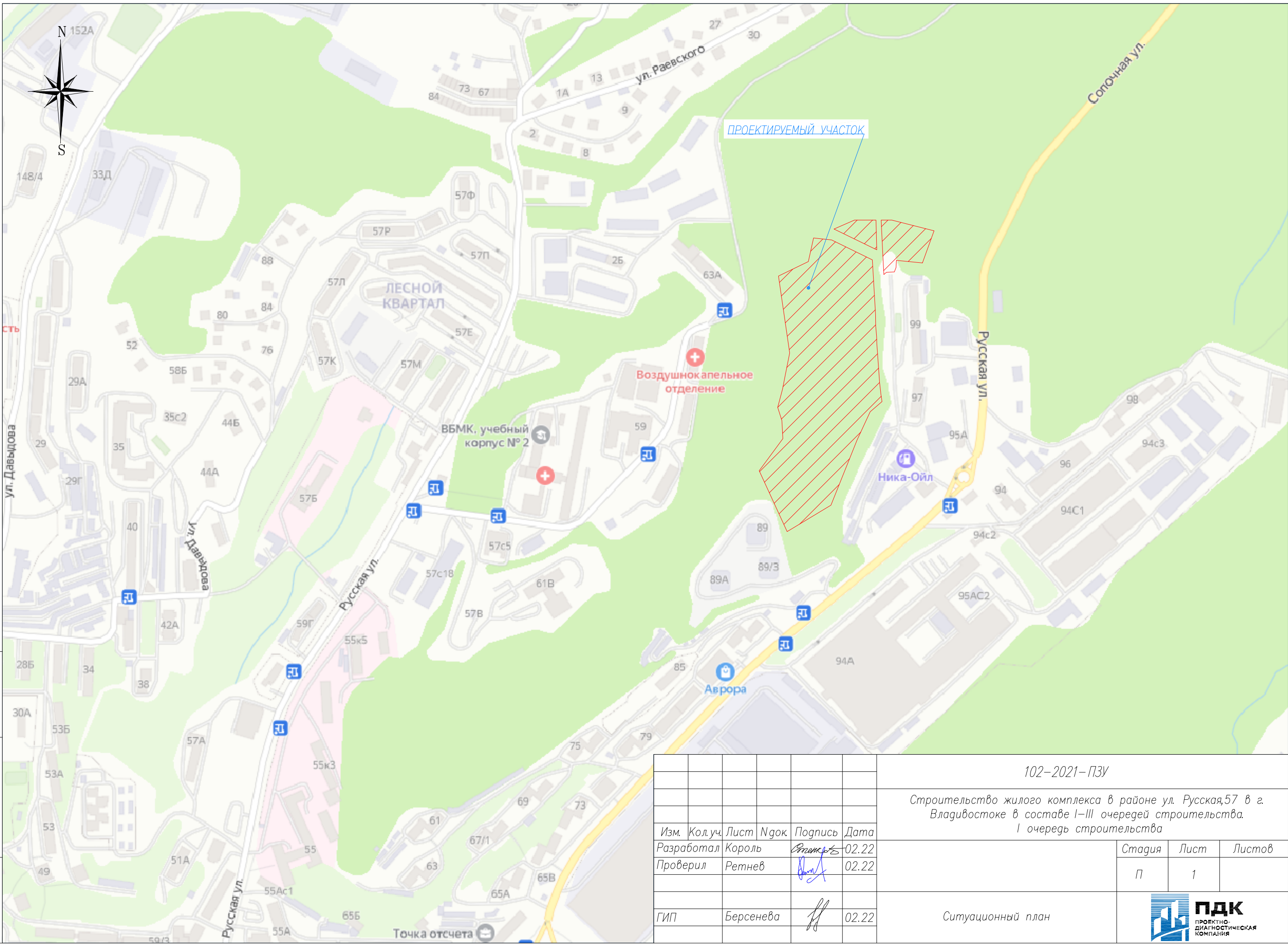
Столбы с осветительной арматурой ставятся у площадок и возле пешеходных дорожек. Для освещения входов применяется наружная осветительная арматура, крепящаяся к стенам или элементам крылец у входов в здание.

## ***2.8 Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту***

На проектируемой площадке предусмотрена схема транспортных коммуникаций, обеспечивающих обслуживание земельного участка и функционирование территории в целом.

Проектируемые проезды обеспечивают беспрепятственный проезд пожарной техники. Для разворота пожарной техники предусмотрены разворотные площадки габаритами не менее 15х15м.

|             |                |              |      |      |      |      |         |      |              |      |
|-------------|----------------|--------------|------|------|------|------|---------|------|--------------|------|
| Инв. №подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № |      |      |      |      |         |      |              | Лист |
|             |                |              | Изм. | Кол. | Лист | №док | Подпись | Дата | 102-2021-ПЗУ |      |



Инв. N подл.

Подпись и дата

Взамен инв. N

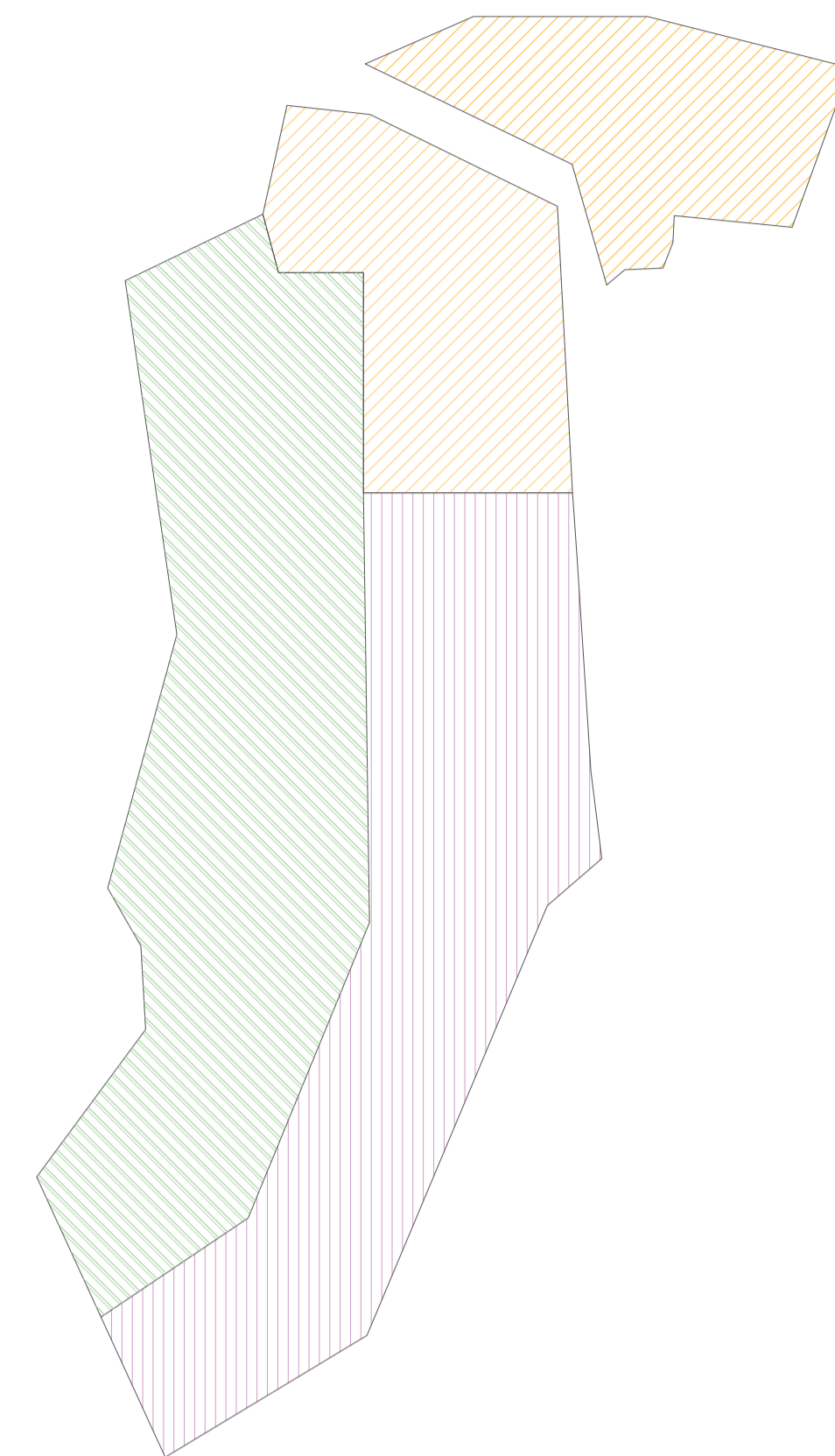
|            |           |      |      |                  |       |
|------------|-----------|------|------|------------------|-------|
| Изм.       | Кол.уч.   | Лист | Ндок | Подпись          | Дата  |
| Разработал | Король    |      |      | <i>Степанов</i>  | 02.22 |
| Проверил   | Ретнев    |      |      | <i>Ретнев</i>    | 02.22 |
| ГИП        | Берсенева |      |      | <i>Берсенева</i> | 02.22 |

|  |      |        |
|--|------|--------|
| 102-2021-ПЗУ   |      |        |
| Строительство жилого комплекса в районе ул. Русская, 57 в г. Владивостоке в составе I-III очередей строительства.<br>I очередь строительства |      |        |
| Стадия   | Лист | Листов |
| П  | 1    |        |
| Ситуационный план  |      |        |

# Схема расположения Жилого Комплекса "Чистый квартал"



Схема деления на этапы строительства



Основные технико-экономические показатели I этапа строительства

| Обозначение   | Наименование                            | Номер типового проекта (индивидуальны) | Кол. этажей |
|---------------|---|--|-------------|
| ПРОЕКТИРУЕМЫЕ |   |  |             |
|               | 10-ти этажный жилой дом (2х-секционный) | 3                                      |             |
|               | Закрытая автостоянка на 88 м/м          | 1                                      |             |
|               | Общая площадь квартир                   | 14970,0 м <sup>2</sup>                 |             |
|               | Площадь застройки 1 жилого дома         | 834,2 м <sup>2</sup>                   |             |
|               | Площадь застройки закрытой автостоянки  | 625,4 м <sup>2</sup>                   |             |
|               | Общая площадь застройки                 | 3128,0 м <sup>2</sup>                  |             |
|               | Количество квартир                      | 294                                    |             |
|               | - 2х комнатных                          | 120                                    |             |
|               | - 1х комнатных                          | 174                                    |             |

Основные технико-экономические показатели II этапа строительства

| Обозначение   | Наименование                                | Номер типового проекта (индивидуальны) | Кол. этажей |
|---------------|---|--|-------------|
| ПРОЕКТИРУЕМЫЕ |   |  |             |
|               | 17-ти этажный жилой дом (2х-секционный)     | 4                                      |             |
|               | 17-ти этажный жилой дом (1-секционный)      | 1                                      |             |
|               | Закрытая автостоянка на 198 м/м             | 2                                      |             |
|               | Общая площадь квартир                       | 44223,6 м <sup>2</sup>                 |             |
|               | Площадь застройки 1 жилого дома (2-х секц.) | 896,8 м <sup>2</sup>                   |             |
|               | Площадь застройки 1 жилого дома (1 секц.)   | 464,6 м <sup>2</sup>                   |             |
|               | Площадь застройки закрытой автостоянки      | 1955,1 м <sup>2</sup>                  |             |
|               | Общая площадь застройки                     | 7962,0 м <sup>2</sup>                  |             |
|               | Количество квартир                          | 773                                    |             |
|               | - 3х комнатных                              | 136                                    |             |
|               | - 2х комнатных                              | 302                                    |             |
|               | - 1х комнатных                              | 335                                    |             |

Основные технико-экономические показатели III этапа строительства

| Обозначение   | Наименование                                | Номер типового проекта (индивидуальны) | Кол. этажей |
|---------------|---|--|-------------|
| ПРОЕКТИРУЕМЫЕ |   |  |             |
|               | 17-ти этажный жилой дом (2х-секционный)     | 3                                      |             |
|               | 17-ти этажный жилой дом (3-секционный)      | 1                                      |             |
|               | Закрытая автостоянка на 198 м/м             | 1                                      |             |
|               | Общая площадь квартир                       | 44109,1 м <sup>2</sup>                 |             |
|               | Площадь застройки 1 жилого дома (2-х секц.) | 896,8 м <sup>2</sup>                   |             |
|               | Площадь застройки 1 жилого дома (3-х секц.) | 1345,2 м <sup>2</sup>                  |             |
|               | Площадь застройки закрытой автостоянки      | 1955,1 м <sup>2</sup>                  |             |
|               | Общая площадь застройки                     | 7945,8 м <sup>2</sup>                  |             |
|               | Количество квартир                          | 757                                    |             |
|               | - 3х комнатных                              | 153                                    |             |
|               | - 2х комнатных                              | 302                                    |             |
|               | - 1х комнатных                              | 302                                    |             |

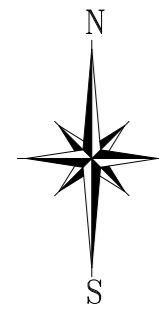
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница земельного участка
- I-й этап строительства
- II-й этап строительства
- III-й этап строительства

|  |           |      |        |         |      |                                     |      |        |   |   |  |
|--|-----------|------|--------|---------|------|-------------------------------------|------|--------|---|---|--|
| 102-2021-ПЗУ   |           |      |        |         |      |                                     |      |        |   |   |  |
| Строительство жилого комплекса в районе ул. Русская, 57 в г. Владивостоке в составе I-III очереди строительства. I очередь строительства |           |      |        |         |      |                                     |      |        |   |   |  |
| Изм.   | Кол.уч.   | Лист | Н док. | Подпись | Дата | Страница                            | Лист | Листов |   |   |  |
| Разработал   | Король    |      |        | 02.22   |      |                                     |      |        | п | 2 |  |
| Проверил   | Ретнев    |      |        | 02.22   |      |                                     |      |        |   |   |  |
| ГИП  | Берсенева |      |        | 02.22   |      | Схема расположения жилого комплекса |      |        |   |   |  |

Инд. N лога, Подпись и дата, Электронный инд. N





ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ И ПЛОЩАДОК

| Обозначение   | Наименование                | Номер типового проекта (индивидуальный) | Кол. этажей |
|---------------|-----------------------------|---|-------------|
| ПРОЕКТИРУЕМЫЕ |                             |   |             |
| 1             | Жилой дом                   | индивидуальный                          | 10          |
| 2             | Жилой дом                   | индивидуальный                          | 10          |
| 3             | Жилой дом                   | индивидуальный                          | 10          |
| 4             | Закрытая автостоянка        | индивидуальный                          | 4           |
| 5             | Трансформаторная подстанция |   | -           |
| A1            | Гостевая автостоянка        | -                                       | -           |
| A2            | Гостевая автостоянка        | -                                       | -           |
| A3            | Гостевая автостоянка        | -                                       | -           |
| A4            | Гостевая автостоянка        | -                                       | -           |
| A5            | Гостевая автостоянка        | -                                       | -           |
| A6            | Гостевая автостоянка        | -                                       | -           |
| A7            | Гостевая автостоянка        | -                                       | -           |
| A8            | Гостевая автостоянка        | -                                       | -           |
| Д1            | Детская площадка            | -                                       | -           |
| Д2            | Детская площадка            | -                                       | -           |
| Д3            | Детская площадка            | -                                       | -           |
| Ф1            | Спортивно-игровая площадка  | -                                       | -           |
| Ф2            | Физкультурная площадка      | -                                       | -           |
| Ф3            | Спортивная площадка         | -                                       | -           |
| О1            | Площадка отдыха             | -                                       | -           |
| О2            | Площадка отдыха             | -                                       | -           |
| Х1-Х5         | Хозяйственные площадки      | -                                       | -           |

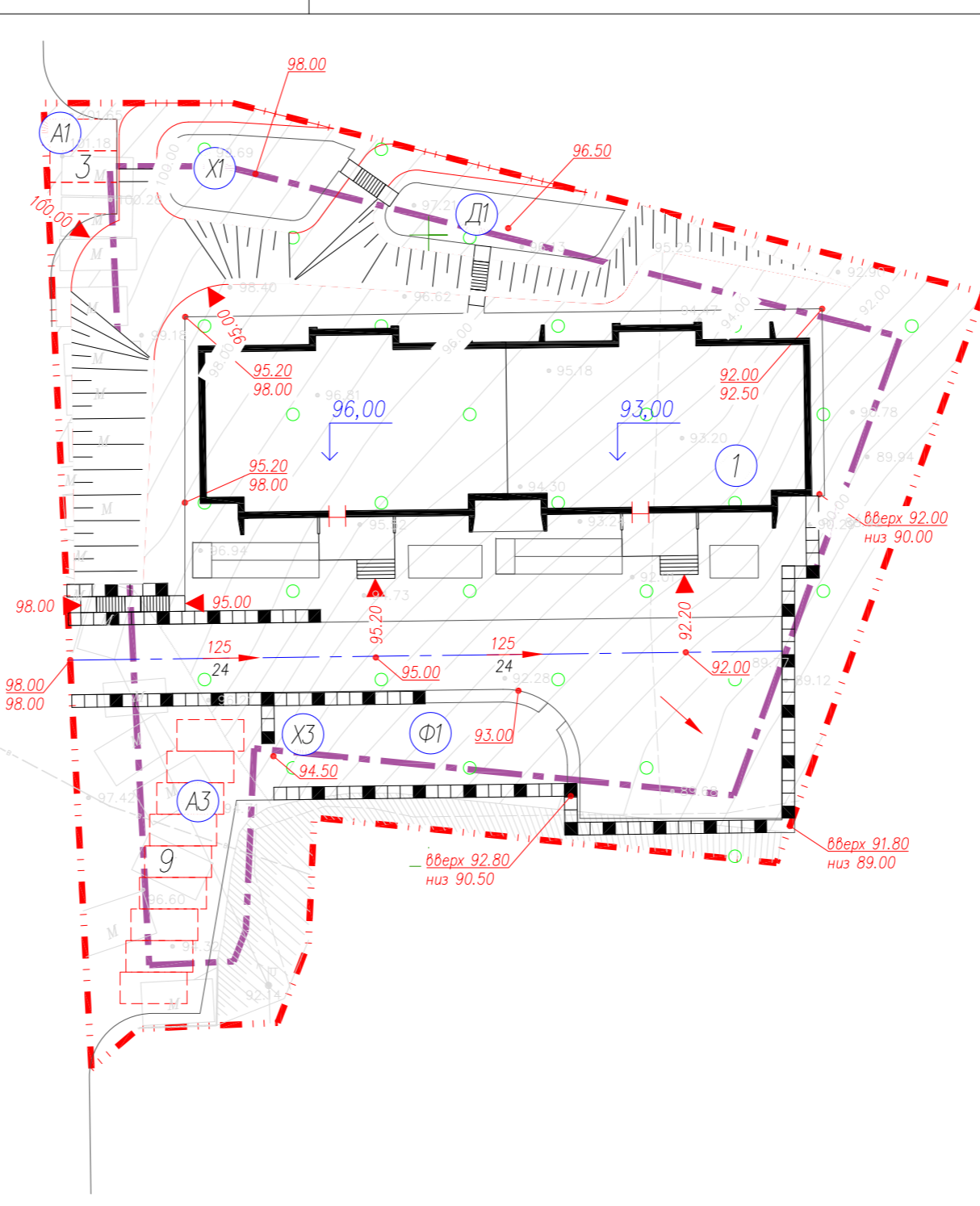
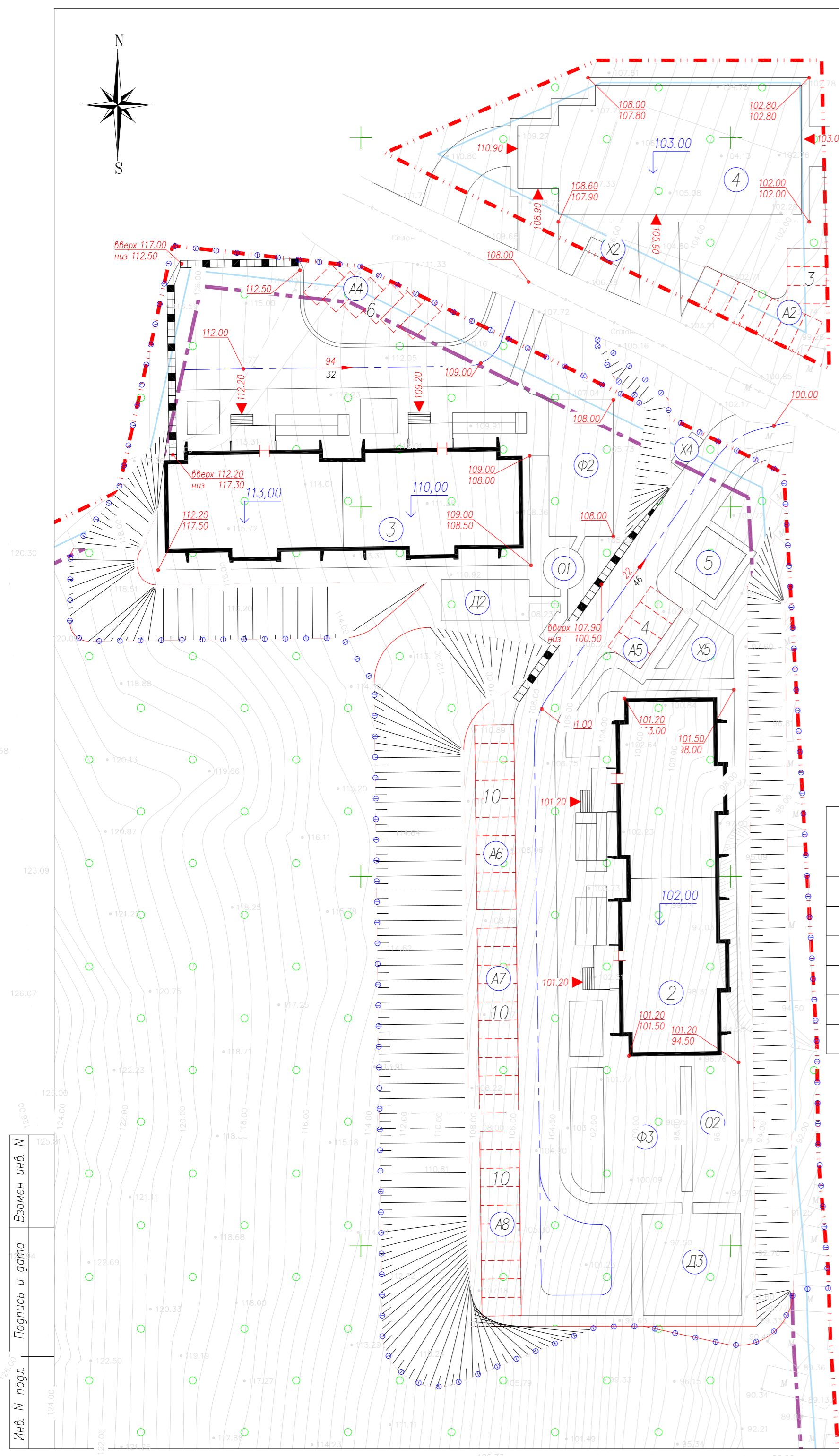
ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

| N | Показатели                 | Количество, М <sup>2</sup> |
|---|----------------------------|----------------------------|
| 1 | Площадь земельного участка | 50000,00                   |
| 2 | Площадь благоустройства    | 14609,11                   |
| 3 | Площадь покрытий           | 5553,71                    |
| 4 | Площадь озеленения         | 5878,00                    |
| 5 | Площадь застройки          | 3177,4                     |
| 6 | Прочее (лотки т.д.)        | -                          |

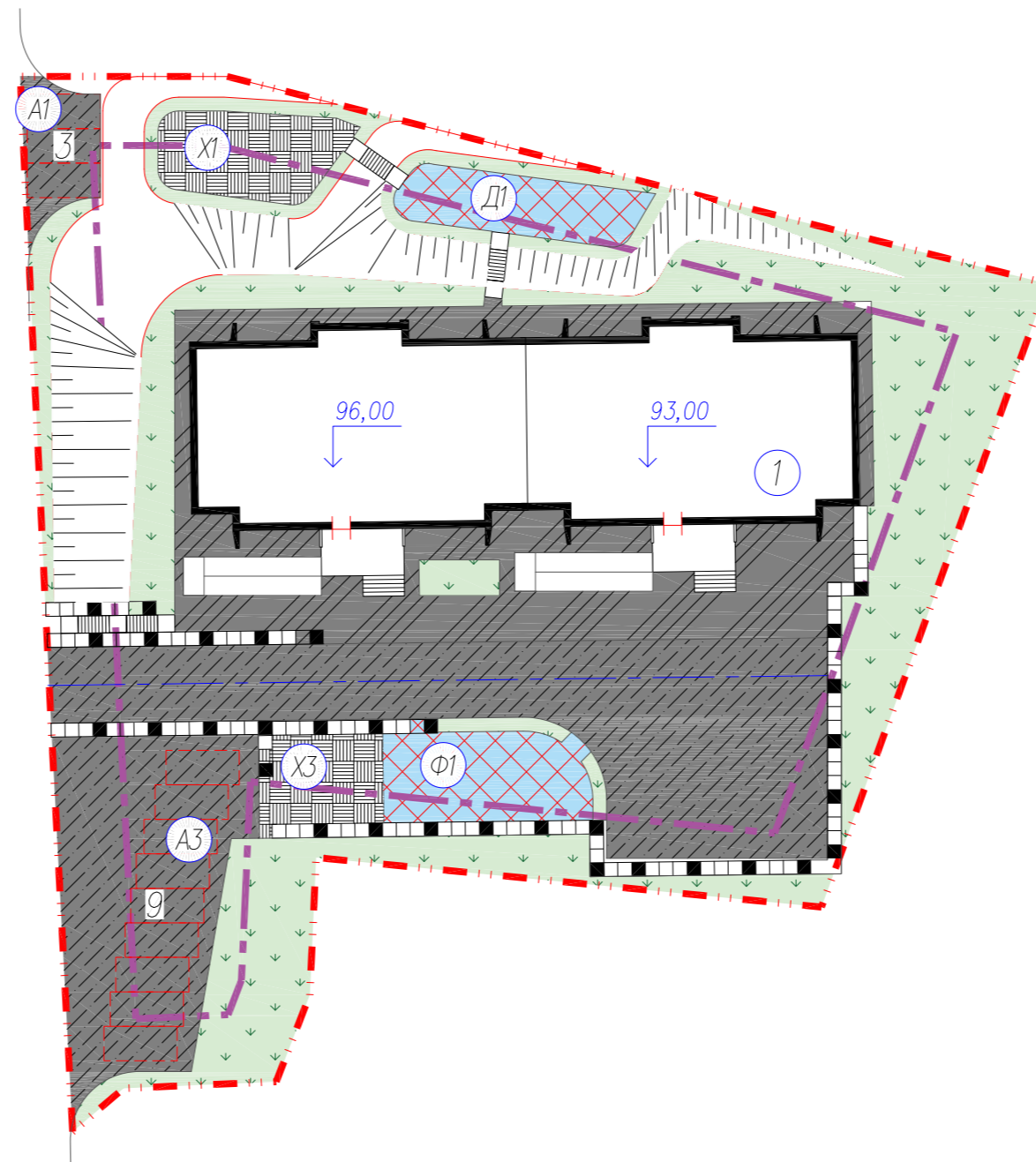
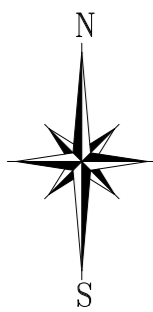
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница земельного участка
- граница регулирования застройки (5 метров)
- граница регулирования застройки (3 метра)
- граница проектных работ (благоустройства)
- проектируемые подпорные стены
- проектируемые лестницы

Инв. N подл. Подпись и дата



|  |           |      |        |  |       |
|--|-----------|------|--------|--|-------|
| 102-2021-ПЗУ   |           |      |        |  |       |
| Строительство жилого комплекса в районе ул. Русская, 57 в г. Владивостоке в составе I-III очереди строительства. I очередь строительства |           |      |        |  |       |
| Изм.   | Кол.уч.   | Лист | № док. | Подпись                                      | Дата  |
| Разработал   | Король    |      |        | <i>[Signature]</i>                           | 02.22 |
| Проверил   | Ретнев    |      |        | <i>[Signature]</i>                           | 02.22 |
| ГИП  | Берсенева |      |        | <i>[Signature]</i>                           | 02.22 |
|  |           |      |        | Стадия                                       | Лист  |
|  |           |      |        | П  | 3     |
|  |           |      |        | Листов                                       |       |
|  |           |      |        | Планировочная организация земельного участка |       |
|  |           |      |        |  |       |
| Формат А2  |           |      |        |  |       |



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ И ПЛОЩАДОК

| Обозначение   | Наименование                | Номер типового проекта (индивидуальный) | Кол. этажей |
|---------------|-----------------------------|---|-------------|
| ПРОЕКТИРУЕМЫЕ |                             |   |             |
| 1             | Жилой дом                   | индивидуальный                          | 10          |
| 2             | Жилой дом                   | индивидуальный                          | 10          |
| 3             | Жилой дом                   | индивидуальный                          | 10          |
| 4             | Закрытая автостоянка        | индивидуальный                          | 4           |
| 5             | Трансформаторная подстанция |   | -           |
| A1            | Гостевая автостоянка        | -                                       | -           |
| A2            | Гостевая автостоянка        | -                                       | -           |
| A3            | Гостевая автостоянка        | -                                       | -           |
| A4            | Гостевая автостоянка        | -                                       | -           |
| A5            | Гостевая автостоянка        | -                                       | -           |
| A6            | Гостевая автостоянка        | -                                       | -           |
| A7            | Гостевая автостоянка        | -                                       | -           |
| A8            | Гостевая автостоянка        | -                                       | -           |
| D1            | Детская площадка            | -                                       | -           |
| D2            | Детская площадка            | -                                       | -           |
| D3            | Детская площадка            | -                                       | -           |
| Ф1            | Спортивно-игровая площадка  | -                                       | -           |
| Ф2            | Физкультурная площадка      | -                                       | -           |
| Ф3            | Спортивная площадка         | -                                       | -           |
| O1            | Площадка отдыха             | -                                       | -           |
| O2            | Площадка отдыха             | -                                       | -           |
| X1-X5         | Хозяйственные площадки      | -                                       | -           |

ВЕДОМОСТЬ ПОКРЫТИЙ

| Поз | Наименование                                 | Тип            | Количество | Примечания |
|-----|--|----------------|------------|------------|
| 1   | Асфальтобетонное покрытие проездов           | М <sup>2</sup> | 1 3155.00  |            |
|     | бордюр БР 300.30.32 к покрытию тип 1         | М              | -          |            |
| 2   | Асфальтобетонное покрытие тротуара, отмостки | М <sup>2</sup> | 2 1330,71  |            |
|     | бордюр БР 100.20.8 к покрытию тип 2          | М              | -          |            |
| 3   | Бетонное покрытие площадок                   | М <sup>2</sup> | 3 307.00   |            |
|     | бордюр БР 100.20.8 к покрытию тип 3          | М              | -          |            |
| 4   | Синтетическое покрытие площадок              | М <sup>2</sup> | 4 761.00   |            |
|     | резиновый бордюр к покрытию тип 4            | М              | -          |            |

ВЕДОМОСТЬ ЭЛЕМЕНТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ

| Поз | Наименование породы или вида насаждения | Возраст, лет   | Кол.      | Примечание       |
|-----|---|----------------|-----------|------------------|
| 6   | Газон обыкновенный, в границах участка  | М <sup>2</sup> | - 3001,00 | h раст.слоя=0,15 |
| 7   | Береза                                  | шт.            | 5-7 8     |                  |
| 8   | Рябина                                  | шт.            | 5-7 7     |                  |
| 9   | Укрепление откосов одерновкой           | М <sup>2</sup> | 2877      |                  |

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница земельного участка
- граница регулирования застройки (5 метров)
- граница регулирования застройки (3 метра)
- граница проектных работ (благоустройства)
- проектируемые подпорные стены
- проектируемые лестницы

Инв. N подл.  
Подпись и дата  
Взамен инв. N

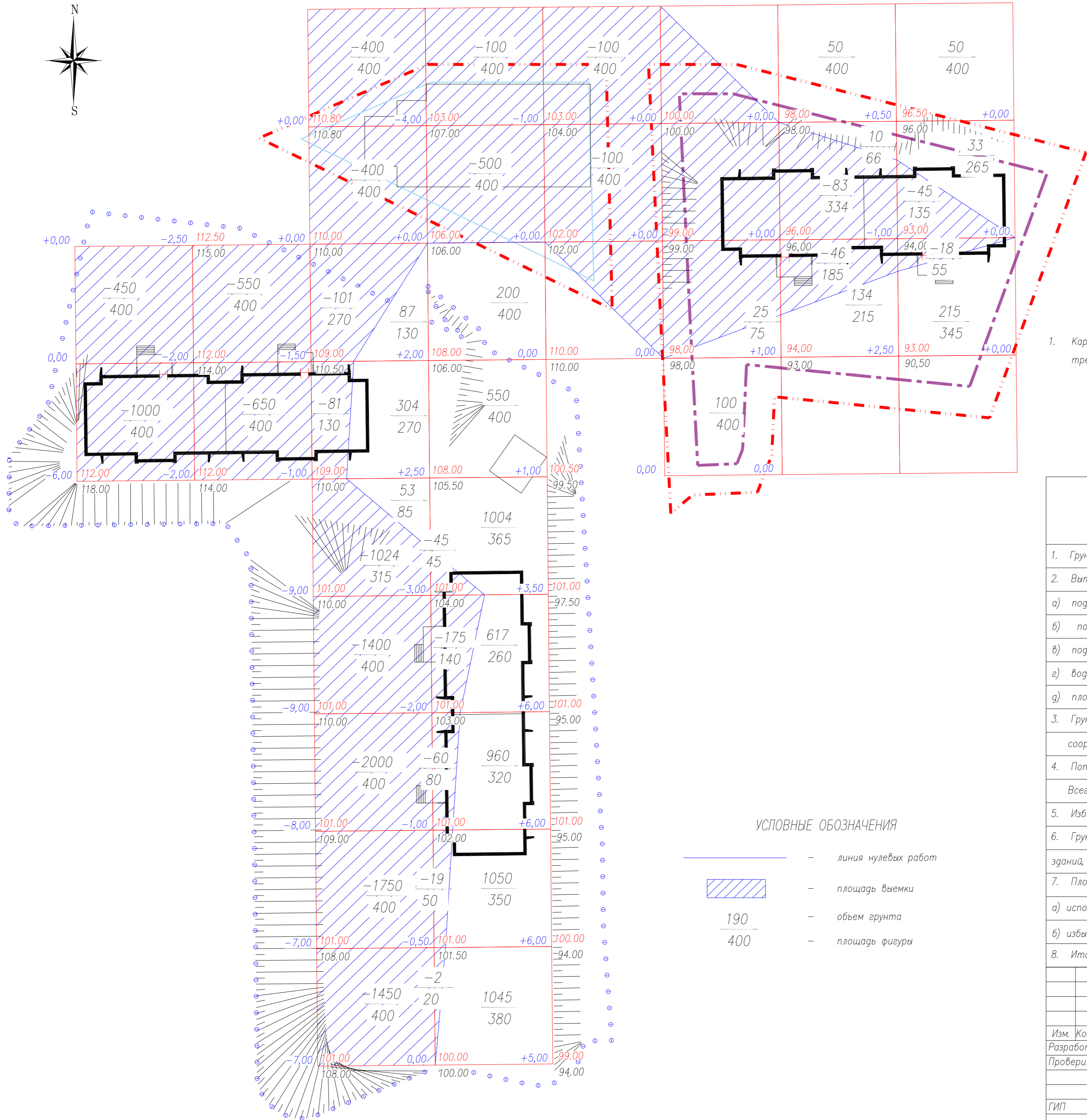
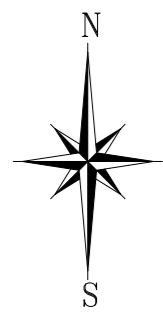
| Изм. | Кол.уч. | Лист      | №док. | Подпись | Дата  |
|------|---------|-----------|-------|---------|-------|
|      |         |           |       |         |       |
|      |         |           |       |         |       |
|      |         |           |       |         |       |
| ГИП  |         | Берсенева |       |         | 02.22 |

102-2021-ПЗУ  
Строительство жилого комплекса в районе ул. Русская, 57 в г. Владивостоке в составе I-III очереди строительства. I очередь строительства

| Стадия | Лист | Листов |
|--------|------|--------|
| П      | 4    |        |

Схема благоустройства





1. Картограмма выполнена по верху красных отметок, на участках покрытий, при устройстве корыт, требуется понижение отметок на толщину покрытий.

ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМА ЗЕМЛЯНЫХ МАСС

| Наименование грунта  | Количество, м <sup>3</sup> |            | Примечания       |
|--|----------------------------|------------|------------------|
|  | Насыпь (+)                 | Выемка (-) |                  |
| 1. Грунт планировки территории   | 6517,00                    | 12549,00   |                  |
| 2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве  |                            | 4531,45    |                  |
| а) подземных частей зданий   |                            | —          | см. раздел КР    |
| б) покрытий  |                            | 3649,75    |                  |
| в) подземных сетей   |                            | —          | см. раздел 5 ИОС |
| г) водоотводных сооружений   |                            | —          |                  |
| д) плодородной почвы на участках озеленения  |                            | 881,7      |                  |
| 3. Грунт для устройства высоких полов и обвалований сооружений   | —                          | —          |                  |
| 4. Поправка на уплотнение  | 325,85                     |            | 0,05             |
| Всего природного грунта  | 6842,85                    | 17080,45   |                  |
| 5. Избыток пригодного грунта   | 10237,6                    |            |                  |
| 6. Грунт непригодный для устройства насыпи оснований зданий, сооружений и подлежащий удалению с территории | —                          | —          |                  |
| 7. Плодородный грунт, всего, в т.ч.:   |                            |            |                  |
| а) используемый для озеленения   | —                          | —          |                  |
| б) избыток природного грунта   | —                          | —          |                  |
| 8. Итого перерабатываемого грунта  | 17080,45                   | 17080,45   |                  |

102-2021-ПЗУ

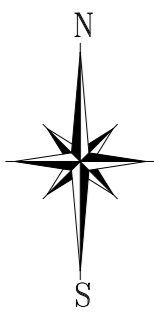
Строительство жилого комплекса в районе ул. Русская, 57 в г. Владивостоке в составе I-III очереди строительства. I очередь строительства

| Изм.       | Кол.уч.   | Лист | №док. | Подпись          | Дата  | Стадия | Лист | Листов |
|------------|-----------|------|-------|------------------|-------|--------|------|--------|
| Разработал | Король    |      |       | <i>Король</i>    | 02.22 | П      | 5    |        |
| Проверил   | Ретнев    |      |       | <i>Ретнев</i>    | 02.22 |        |      |        |
| ГИП        | Берсенева |      |       | <i>Берсенева</i> | 02.22 |        |      |        |

План земляных масс  
М 1:500

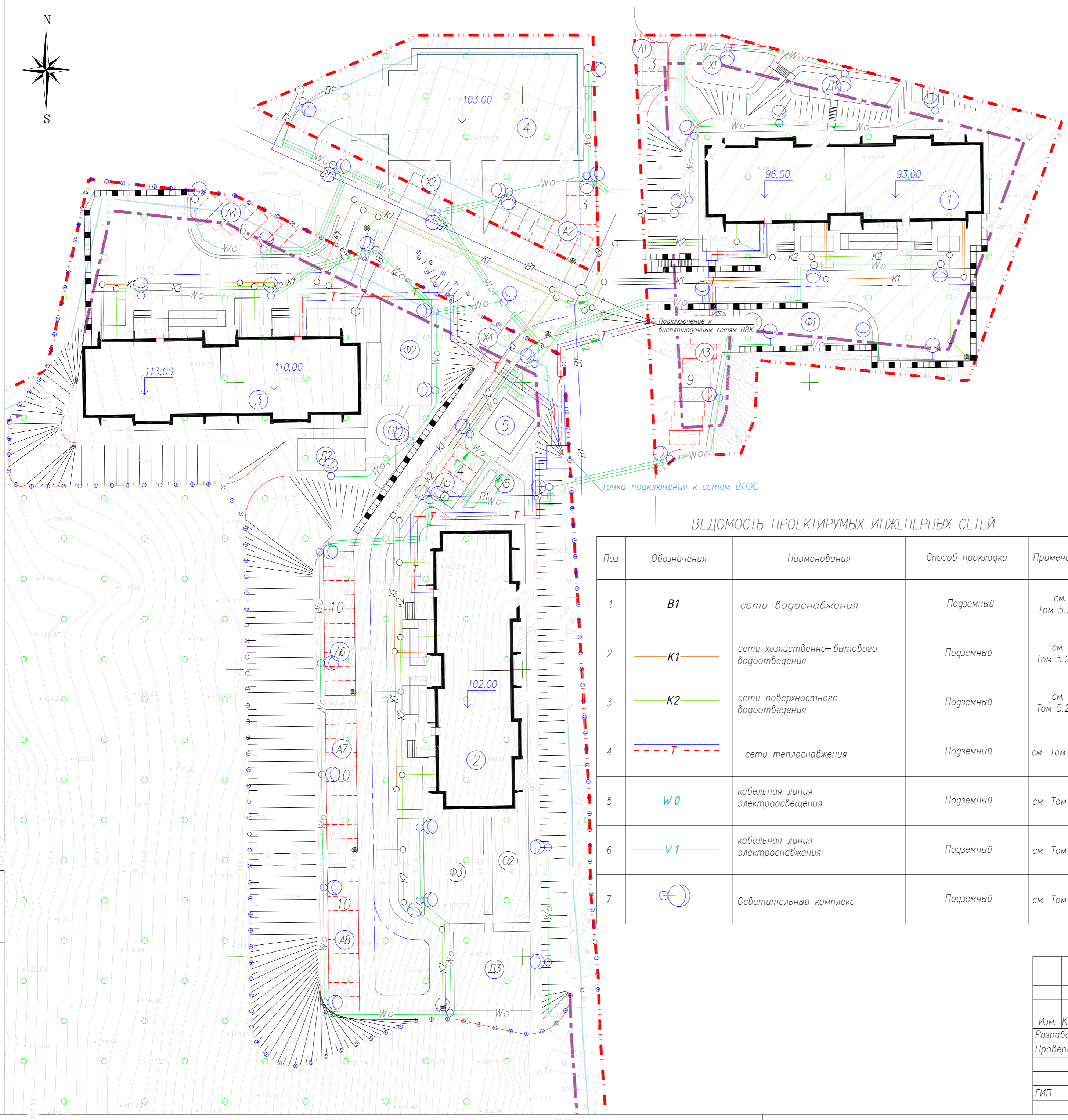


Инв. № подл. Подпись и дата. Взамен инв. №



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ И ПЛОЩАДОК

| Обозначение   | Наименование                | Номер типового проекта (индивидуальный) | Кол. этажей |
|---------------|-----------------------------|---|-------------|
| ПРОЕКТИРУЕМЫЕ |                             |   |             |
| 1             | Жилой дом                   | индивидуальный                          | 10          |
| 2             | Жилой дом                   | индивидуальный                          | 10          |
| 3             | Жилой дом                   | индивидуальный                          | 10          |
| 4             | Закрытая автостоянка        | индивидуальный                          | 4           |
| 5             | Трансформаторная подстанция |   | -           |
| A1            | Гостевая автостоянка        | -                                       | -           |
| A2            | Гостевая автостоянка        | -                                       | -           |
| A3            | Гостевая автостоянка        | -                                       | -           |
| A4            | Гостевая автостоянка        | -                                       | -           |
| A5            | Гостевая автостоянка        | -                                       | -           |
| A6            | Гостевая автостоянка        | -                                       | -           |
| A7            | Гостевая автостоянка        | -                                       | -           |
| A8            | Гостевая автостоянка        | -                                       | -           |
| Д1            | Детская площадка            | -                                       | -           |
| Д2            | Детская площадка            | -                                       | -           |
| Д3            | Детская площадка            | -                                       | -           |
| Ф1            | Спортивно-игровая площадка  | -                                       | -           |
| Ф2            | Физкультурная площадка      | -                                       | -           |
| Ф3            | Спортивная площадка         | -                                       | -           |
| О1            | Площадка отдыха             | -                                       | -           |
| О2            | Площадка отдыха             | -                                       | -           |
| X1-X5         | Хозяйственные площадки      | -                                       | -           |



ВЕДОМОСТЬ ПРОЕКТИРУЕМЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ

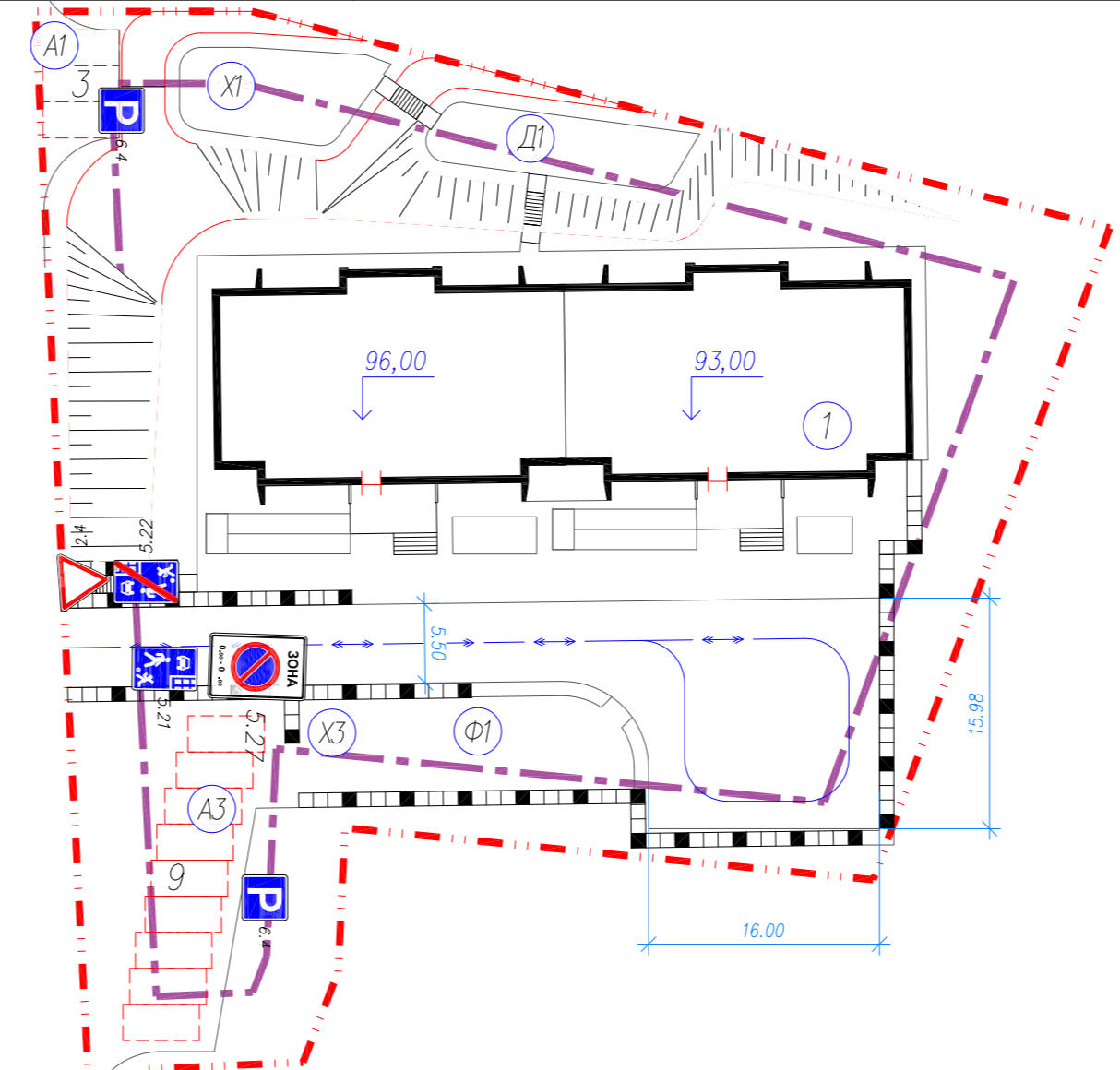
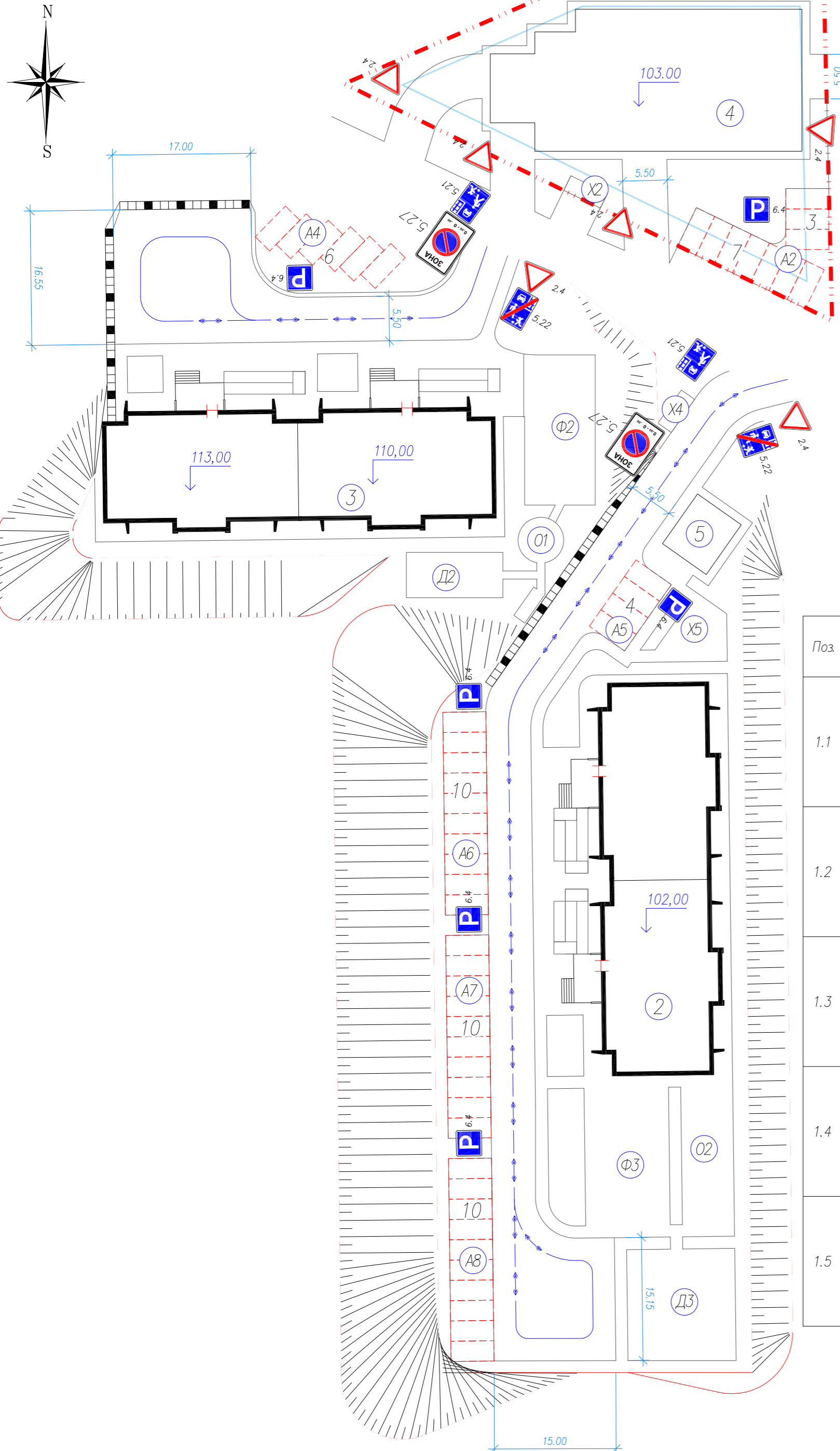
| Поз. | Обозначения | Наименования                             | Способ прокладки | Примечание    |
|------|-------------|--|------------------|---------------|
| 1    |             | сети водоснабжения                       | Подземный        | см. Том 5.2,3 |
| 2    |             | сети хозяйственно-бытового водоотведения | Подземный        | см. Том 5.2,3 |
| 3    |             | сети поверхностного водоотведения        | Подземный        | см. Том 5.2,3 |
| 4    |             | сети теплоснабжения                      | Подземный        | см. Том 5.4   |
| 5    |             | кабельная линия электроосвещения         | Подземный        | см. Том 5.1   |
| 6    |             | кабельная линия электроснабжения         | Подземный        | см. Том 5.1   |
| 7    |             | Осветительный комплекс                   | Подземный        | см. Том 5.1   |

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница земельного участка
- граница регулирования застройки (5 метров)
- граница регулирования застройки (3 метра)
- граница проектных работ (благоустройства)
- проектируемые подпорные стены
- проектируемые лестницы

Инв. N подл. Подпись и дата

|  |           |      |       |         |       |
|--|-----------|------|-------|---------|-------|
| 102-2021-ПЗУ   |           |      |       |         |       |
| Строительство жилого комплекса в районе ул. Русская, 57 в г. Владивостоке в составе I-III очереди строительства. I очередь строительства |           |      |       |         |       |
| Изм.   | Кол.уч.   | Лист | №док. | Подпись | Дата  |
| Разработал   | Король    |      |       |         | 02.22 |
| Проверил   | Ретнев    |      |       |         | 02.22 |
| ГИП  | Берсенева |      |       |         | 02.22 |
|  |           |      |       | Стадия  | Лист  |
|  |           |      |       | П       | 6     |
|  |           |      |       | Листов  |       |
| Сводный план инженерных сетей<br>М 1:500   |           |      |       |         |       |



ВЕДОМОСТЬ СРЕДСТВ ОРГАНИЗАЦИИ ДВИЖЕНИЯ

| Поз. | Обозначения | Наименования                               | Кол-во | Примечание |
|------|-------------|--|--------|------------|
| 1.1  |             | Дорожная знак Жилая зона.                  | 3 шт   |            |
| 1.2  |             | Дорожная знак Конец жилой зоны.            | 3 шт   |            |
| 1.3  |             | Дорожная знак Уступил дорогу.              | 7 шт   |            |
| 1.4  |             | Дорожная знак Зона с ограничением стоянки. | 3 шт   |            |
| 1.5  |             | Дорожная знак Парковка (парковочное место) | 8 шт   |            |

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ И ПЛОЩАДОК

| Обозначение   | Наименование                | Номер типового проекта (индивидуальный) | Кол. этажей |
|---------------|-----------------------------|---|-------------|
| ПРОЕКТИРУЕМЫЕ |                             |   |             |
| 1             | Жилой дом                   | индивидуальный                          | 10          |
| 2             | Жилой дом                   | индивидуальный                          | 10          |
| 3             | Жилой дом                   | индивидуальный                          | 10          |
| 4             | Закрытая автостоянка        | индивидуальный                          | 4           |
| 5             | Трансформаторная подстанция |   | -           |
| A1            | Гостевая автостоянка        | -                                       | -           |
| A2            | Гостевая автостоянка        | -                                       | -           |
| A3            | Гостевая автостоянка        | -                                       | -           |
| A4            | Гостевая автостоянка        | -                                       | -           |
| A5            | Гостевая автостоянка        | -                                       | -           |
| A6            | Гостевая автостоянка        | -                                       | -           |
| A7            | Гостевая автостоянка        | -                                       | -           |
| A8            | Гостевая автостоянка        | -                                       | -           |
| D1            | Детская площадка            | -                                       | -           |
| D2            | Детская площадка            | -                                       | -           |
| D3            | Детская площадка            | -                                       | -           |
| Ф1            | Спортивно-игровая площадка  | -                                       | -           |
| Ф2            | Физкультурная площадка      | -                                       | -           |
| Ф3            | Спортивная площадка         | -                                       | -           |
| О1            | Площадка отдыха             | -                                       | -           |
| О2            | Площадка отдыха             | -                                       | -           |
| X1-X5         | Хозяйственные площадки      | -                                       | -           |

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница земельного участка
- граница регулирования застройки (5 метров)
- граница регулирования застройки (3 метра)
- пути движения транспортных средств
- проектируемые подпорные стены
- проектируемые лестницы

Инв. N подл. \_\_\_\_\_  
 Подпись и дата \_\_\_\_\_  
 Взамен инв. N \_\_\_\_\_

|  |           |      |       |         |       |
|--|-----------|------|-------|---------|-------|
| 102-2021-ПЗУ   |           |      |       |         |       |
| Строительство жилого комплекса в районе ул. Русская, 57 в г. Владивостоке в составе I-III очереди строительства. I очередь строительства |           |      |       |         |       |
| Изм.   | Кол.уч.   | Лист | №дог. | Подпись | Дата  |
| Разработал   | Король    |      |       |         | 02.22 |
| Проверил   | Ретнев    |      |       |         | 02.22 |
| ГИП  | Берсенева |      |       |         | 02.22 |
|  |           |      |       | Стадия  | Лист  |
|  |           |      |       | П       | 7     |
|  |           |      |       | Листов  |       |
| Схема организации движения транспортных средств  |           |      |       |         |       |