



ООО «ДЕГА ПРОДЖЕКТ»
690001, Приморский край, г. Владивосток
ул. Светланская 78Б, офис 105
Тел. 8 (423) 246 96 99
ИНН 2543003174 / КПП 253601001
degaproject@mail.ru
www.degaproject.ru

Заказчик - ООО СЗ «Тухачевского, 80»

**МНОГОКВАРТИРНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА СО ВСТРОЕННО-
ПРИСТРОЕННЫМ ПОДЗЕМНЫМ ГАРАЖОМ И
НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ ОБЩЕСТВЕННОГО
НАЗНАЧЕНИЯ ПО АДРЕСУ: ПРИМОРСКИЙ КРАЙ,
Г.ВЛАДИВОСТОК, УЛ.ТУХАЧЕВСКОГО, Д. 80,
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ
25:28:040013:11**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

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

ДЕГА-08.22-ПЗУ

Том 2

Изм.	№док	Подпись	Дата

Владивосток
2023



ООО «ДЕГА ПРОДЖЕКТ»
690001, Приморский край, г. Владивосток
ул. Светланская 78Б, офис 105
Тел. 8 (423) 246 96 99
ИНН 2543003174 / КПП 253601001
degaproject@mail.ru
www.degaproject.ru

Заказчик - ООО СЗ «Тухачевского, 80»

**МНОГОКВАРТИРНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА СО ВСТРОЕННО-
ПРИСТРОЕННЫМ ПОДЗЕМНЫМ ГАРАЖОМ И
НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ ОБЩЕСТВЕННОГО
НАЗНАЧЕНИЯ ПО АДРЕСУ: ПРИМОРСКИЙ КРАЙ,
Г.ВЛАДИВОСТОК, УЛ.ТУХАЧЕВСКОГО, Д. 80,
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ
25:28:040013:11**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации

земельного участка

ДЕГА-08.22-ПЗУ

Том 2

Директор

Черных Н.В.

ГИП

Брагин К.В.

Владивосток
2023

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

2.1. Общая часть

Участок для строительства Многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенным подземным гаражом и нежилыми помещениями общественного назначения представлен на основании задания заказчика. Градостроительный план РФ-25-2-04-0-00-2022-1248 от 09.11.2022г., выдан на участок с кадастровым номером 25:28:040013:11, площадью 25300 м². Участок расположен в территориальной общественно-жилой зоне (ОЖ 1). Основными параметрами использования земельного участка являются: отступ от границ участка – 3м, и 5 м – со стороны улично-дорожной сети; предельное минимальное количество этажей -9 надземных этажей, максимальное - 30 надземных этажей; минимальный процент озеленения – 30%; максимальный процент застройки -60%; минимальное количество мест для хранения автомобилей – 1 машино-место на 100 м² жилой площади, но не менее 0,5 машино-мест на 1 квартиру.

2.2. Характеристика земельного участка

Согласно предоставленной градостроительной документации, участок строительства примыкает с севера – к существующему грунтовому проезду, отделяющему проектируемую территорию от сложившейся застройки с/т «Луч» малоэтажными жилыми домами; с юго-востока – участки :246 и :823 выделены для ведения дачного хозяйства, участок :18 – для обслуживания автотранспорта; с юго-запада – примыкает территория, отведенная для дальнейшей эксплуатации нежилых помещений в здании ГСК «Парус»; с северо-запада – участки с назначением капитальные гаражи и склады.

Участок представлен северным склоном существующей, частично спланированной территории. Рельеф участка сложный, с перепадом высот около 35,5 м в северном направлении.

В границах земельного участка расположены объекты нежилого назначения, подлежащие сносу до начала строительства. Так же по участку проходят инженерные коммуникации электроэнергетики, подлежащие выносу.

2.3. Обоснование границ санитарно-защитных зон объекта 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 объектов», (новая редакция) для объекта Многоквартирные жилые дома, установление санитарной защитной зоны не требуется.

Объект выполнен с учетом всех действующих санитарных норм.

Проектируемые санитарные разрывы предусматриваются:

- от площадки для сбора хоз. бытового мусора – 20,0м до жилых и общественных зданий (СП42.13330.2016, п.7.5);
- от выпуска вентиляционной шахты подземного гаража до окон жилых домов и площадок придомового благоустройства, выдержано более 15м;

Взам. инв. №					
	Подпись и дата				
Инв. № подл.					
	ДЕГА-08.22-ПЗУ.ПЗ				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разработал		Сабурова			02.23
ГИП		Брагин			
Н.контроль		Чемис			02.23
Текстовая часть					
Стадия		Лист	Листов		
П		1	5		
ООО «ДЕГА проджект» Г. Владивосток					

- от парковочных мест открытого хранения до окон жилых и общественных помещений – 15м, либо по интерполяции.

2.4. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами.

Планировочная организация земельного участка с кадастровым номером 25:28:040013:11, выделенного под строительство Многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенным подземным гаражом и нежилыми помещениями общественного назначения, выполнена в увязке с существующей и проектируемой застройкой и градостроительным планом РФ-25-2-04-0-00-2022-1248 от 09.11.2022г. Так же были учтены характеристики земельного участка, нормы инсоляции, санитарные, градостроительные и другие действующие нормативные требования в области регулирования нового строительства. Въезды на территорию планируются с существующего грунтового проезда, с северо-западной стороны, а так же с существующей ул.Тухачевского с юго-западной стороны. Таким образом, организован сквозной проезд по территории.

Проектом предусмотрена посадка трех жилых домов высотой 22 и 23 этажа, расположенных на общем стилобате 1- эт. В плане жилые здания имеют прямоугольную форму. За уровень пола первого этажа принята абсолютная отметка земли 125,00. На первых этажах планируется разместить нежилые помещения общественного назначения, ориентированные на обслуживание жильцов, а так же дошкольное образовательное учреждение (ДОУ), расположенное на первом этаже Жилого дома №3. В стилобатной части размещен подземный гараж с несколькими отдельными въездами/выездам. На эксплуатируемой кровле его запроектированы площадки придомового благоустройства с максимальным озеленением эксплуатируемой кровли.

Проектом предусмотрены мероприятия, обеспечивающие полноценную жизнедеятельность инвалидов и маломобильных групп населения с учётом требований СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения». Главные входы в жилой дом предусматривают возможность доступа инвалидов на креслах-колясках. В юго-западной части территории предусмотрены открытые автостоянки с парковочными местами, выделенными для инвалидов. Пешеходная доступность по территории жилого дома обеспечивается по тротуару шириной 2м вдоль проезда.

Доступ пожарных машин предусмотрен к каждому фасаду жилого дома.

Так же на проектируемой территории предусмотрено размещение трансформаторной подстанции на расстоянии 15м от окон жилых домов.

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

Технико-экономические показатели по генплану

Таблица 2.5.1

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатели
1	Площадь территории в границе отвода	га	2,5300
2	Площадь застройки	м ²	15129,40
3	Количество квартир	кв.	1031

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
			ДЕГА-08.22-ПЗУ.ПЗ						2
Изм.	К.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

	в т.ч. – в многоквартирном жилом доме №1:	кв.	225
	– в многоквартирном жилом доме №2:	кв.	366
	– в многоквартирном жилом доме №3:	кв.	440
4	Площадь квартир	м ²	51328,26
	в т.ч. – в многоквартирном жилом доме №1:	м ²	11060,18
	– в многоквартирном жилом доме №2:	м ²	18089,76
	– в многоквартирном жилом доме №3:		22178,32
5	Площадь отмостки	м ²	352,40
6	Площадь покрытий проезда из асфальтобетона	м ²	3955,0
7	Площадь покрытий тротуаров, пешеходных дорожек	м ²	187,20
8	Площадь покрытий площадок придомового благоустройства	м ²	1667,50
	в т.ч. – на эксплуатируемой кровле:	м ²	1630,0
9	Площадь озеленения	м ²	9178,60
	в т.ч. – на эксплуатируемой кровле (38,8%):	м ²	3562,90
10	Процент озеленения	%	36,3
11	Процент застройки	%	59,8

Удельные размеры площадок

Таблица 2.5.2

№ п/п	Наименование	Удельный размер, (м ² /100м ² Собщ.)	Ед. изм.	Расчетные показатели	Проектные показатели
Площадь квартир			м ²	51328,26	51328,56
1	Площадка для детей дошкольного и младшего школьного возраста	2,47	м ²	1267,80	1268,0
2	Площадка для отдыха взрослого населения	0,7	м ²	359,30	360,0
3	Площадка для занятий физкультурой	2,6	м ²	1334,50	-
4	Площадка для хозяйственных целей	2,0	м ²	1026,60	62,0

Расчет площадок придомового благоустройства произведен согласно Постановлению №61-пп от 30.01.2020, табл.1.6.4.

Расчет обеспеченности жителей дома парковочными местами, должен соответствовать Правилам застройки и землепользования Владивостокского городского округа, а именно: 0,5 машино-мест на 1 квартиру. Следовательно, расчетное количество парковочных мест

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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ДЕГА-08.22-ПЗУ.ПЗ	Лист
							3

для жильцов составит 516 а/м. Проектом предусмотрена подземный гараж вместимостью ***а/м, а так же открытые стоянки возле жилого дома общей вместимостью *** а/м. Общее количество запроектированных машино-мест составляет *** а/м.

2.6. Описание решений по инженерной подготовке территории.

Инженерная подготовка территории строительства осуществляется путём проведения комплекса земляных работ в основном по выемке грунта. С учётом сейсмичности района строительства, заложение грунтовых откосов проектируемых насыпных сооружений принято 1:2. Согласно данных геологических изысканий на площадке строительства выявлено несколько неблагоприятных природных факторов, к которым относится появление верховодки на поверхности проектируемой планировочной поверхности в период прохождения длительных или интенсивных дождей. В связи с этим, проектными решениями предусматривается комплекс инженерных мероприятий по максимально возможной защите территории и проектируемых зданий, включающий в себя создание уклонов проектируемых планировочных поверхностей для гарантированного водоотведения поверхностных вод в пониженные места рельефа, создание сети закрытых водоотводных сооружений, устройство пристенных дренажей.

2.7. Описание организации рельефа вертикальной планировкой.

Абсолютные отметки жилого здания, подземного гаража и трансформаторной подстанции, а так же площадок, определены в результате проработки плана эксплуатируемой кровли.

По степени преобразования рельефа на участке имеет место сплошная вертикальная планировка. Рельеф участка – сложный, максимальный перепад отметок около 35,5 м.

Водоотвод с площадки запроектирован с закрытой системой ливневой канализации. Уклоны планируемой территории обеспечивают сброс дождевых вод в дождеприёмные колодцы, оснащенные локальными очистными сооружениями с последующим выпуском в общую ливневую канализацию.

2.8. Описание решений по благоустройству территории.

Проектом предполагается выполнить комплексное озеленение территории, которое включает в себя: устройство газона, посадку деревьев и кустарников.

В местах возможного передвижения маломобильных групп населения проектом предлагается устройство безбарьерной среды, в виде планировочных и тротуарных пандусов.

Проезды запроектированы из асфальтобетона; тротуары и пешеходные дорожки – из брусчатки; отмостка – из цементобетона.

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

Въезды на территорию планируются с существующего грунтового проезда, с северо-западной стороны, а так же с существующей ул.Тухачевского с юго-западной стороны. Подъезд автомобилей по проектируемым транспортным коммуникациям предусматривается к парковочным местам, размещаемым на придомовой территории. Движение автомобилей по кровле стилобата, со стороны главных фасадов жилых домов, в зоне размещения площадок отдыха, не предусмотрено. Таким образом, движение транспорта спланировано сквозным, с отдельно-организованным движением пешеходов по периметру. Транспортно-пешеходная схема разработана в увязке с прилегающей территорией, планируемыми проездами, улицами и основными направлениями движения людей.

Взам. инв. №							Лист
Инв. № подл.							4
	Изм.	К.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

ДЕГА-08.22-ПЗУ.ПЗ

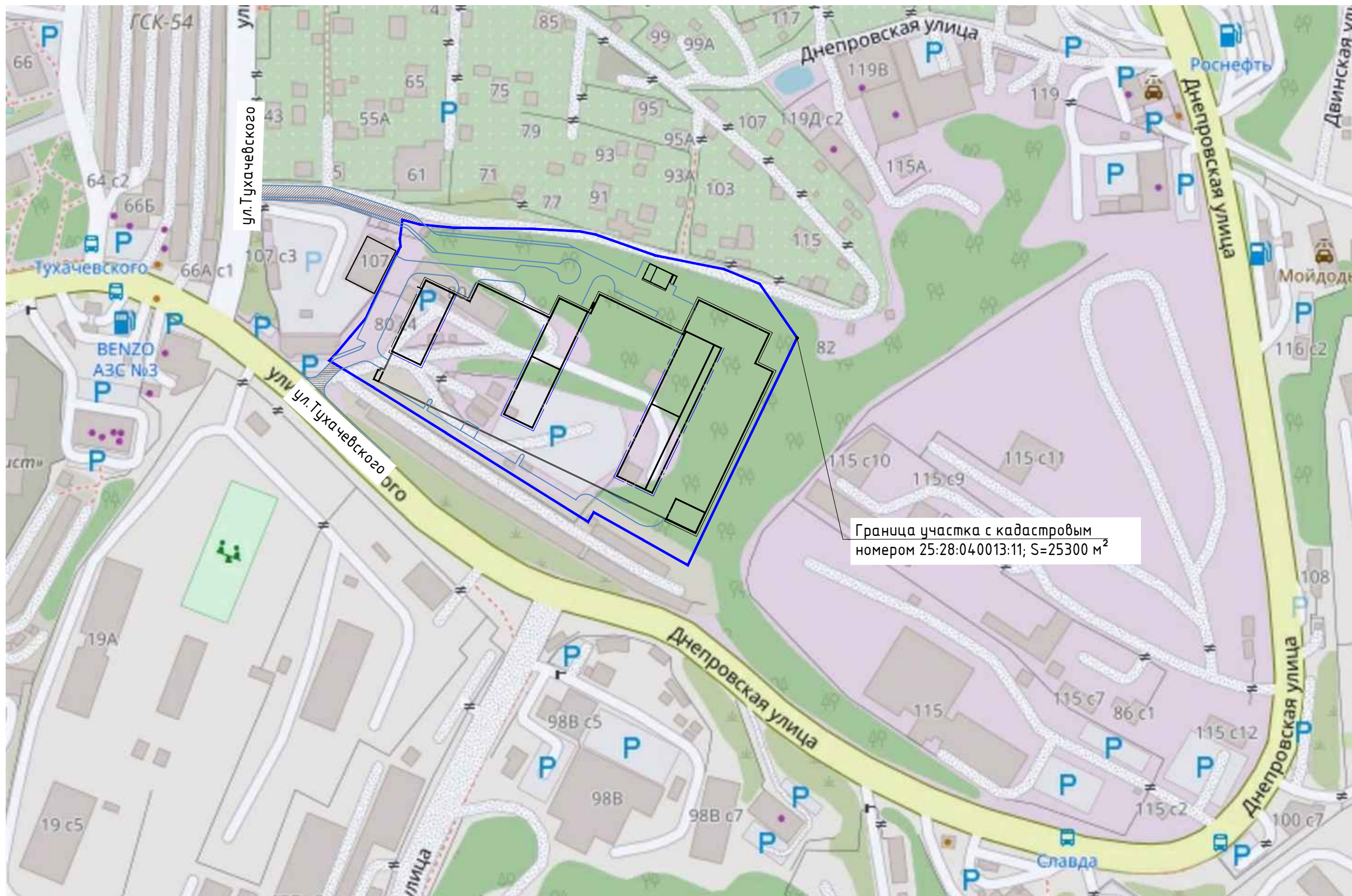
Таблица регистрации изменений

Изм.	Номера листов (страниц)				Всего листов (страниц) в док.	Номер. док.	Подп.	Дата
	измененных	замененных	новых	аннулированных				
				х				

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

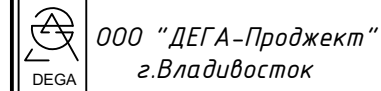
Изм.	К.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

ДЕГА-08.22-ПЗУ.ПЗ



Согласовано

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

						ДЕГА-08.22-ПЗУ					
						Многоквартирные жилые дома со встроено-пристроенным подземным гаражом и нежилыми помещениями общественного назначения по адресу: Приморский край, г.Владивосток, ул.Тухачевского, д.80, земельный участок с кадастровым номером 25:28:04:0013:11					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка			Стадия	Лист	Листов
Разработал	Сабдурова				01.23				П	1	
ГИП	Брагин				01.23	Ситуационный план. М 1:2000					
Н. контр.	Чемис				01.23						

Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Номер типового проекта	Кол-во эт.
Проектируемые здания и сооружения			
1	Подземная автостоянка закрытого типа	индивидуальный	1
2	Многоквартирный жилой дом № 1	индивидуальный	23
3	Многоквартирный жилой дом № 2	индивидуальный	23
4	Многоквартирный жилой дом № 3	индивидуальный	22
4.1	Щитовый блок для ДОО	индивидуальный	1
5	Трансформаторная подстанция		1
6	Дизельная электростанция в контейнере с автозапуском	АД 200С-Т400-2РНМ2	
Существующие здания и сооружения			
7	Магазин		2
8	Склад		2
9	КТПН		1

Ведомость тротуаров, проездов, площадок

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытий, м ²	Примечание
1	Покрытие проезда из асфальтобетона	1	3955,0	
2	Тротуар из брусчатки	2	187,20	
3	Отмостка из цементобетона	3	352,40	

ПРИМЕЧАНИЕ. Площади покрытий даны по грунту. Конструкции покрытий, см. Лист 3. Покрытия по эксплуатируемой кровле, см. Раздел АР.

Условные обозначения

- — — — граница отвода участка
- — — — граница допустимого размещения зданий и сооружений
- - - — санитарно-защитная зона от ТП и ДГУ (15 м)
- парковочное место для машины инвалида
- теневой навес на площадке ДОО

Основные технико-экономические показатели

Поз.	Наименование	Ед. изм.	Показатели
1	Площадь территории в границе отвода	га	2,5300
2	Площадь застройки, всего	м ²	15129,40
	- многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенным подземным гаражом:	м ²	14975,95
	- трансформаторная подстанция:	м ²	116,70
	- дизельная электростанция:	м ²	11,30
	- локальные очистные сооружения № 1:	м ²	15,40
	- локальные очистные сооружения № 2:	м ²	10,05
3	Площадь жилья, всего	м ²	51328,26
	- многоквартирного жилого дома №1:	м ²	11060,18
	- многоквартирного жилого дома №2:	м ²	18089,76
	- многоквартирного жилого дома №3:	м ²	22178,32
4	Количество квартир, всего	шт.	1031
	- многоквартирного жилого дома №1:	шт.	225
	- многоквартирного жилого дома №2:	шт.	366
	- многоквартирного жилого дома №3:	шт.	440
5	Площадь твердых покрытий по грунту	м ²	4517,40
6	Площадь покрытий площадок придомового благоустройства	м ²	1667,50
	в т.ч. - на эксплуатируемой кровле:	м ²	1630,0
7	Площадь озеленения	м	9178,60
	в т.ч. - на эксплуатируемой кровле (38,8%):	м ²	3562,90
8	Процент застройки	%	59,8
9	Процент озеленения	%	36,3
10	Коэффициент использования земельного участка		2,0

Расчет обеспеченности площадками придомового благоустройства (согл. Постановлению N 61-пп от 30.01.2020)

Поз.	Наименование	Удельный размер, (100м ² общ.)	Ед. изм.	Расчетные показатели на три дома	Проектные показатели на три дома
	Площадь жилья	-	м ²	51328,26	51328,26
Д	Площадка для детей дошкольного и младшего школьного возраста	2,47	м ²	1267,80	1268,0
В	Площадка для отдыха взрослого населения	0,7	м ²	359,30	360,0
С	Площадка для занятий физкультурой	2,6	м ²	1334,50	-
Х	Площадка для хозяйственных целей	2	м ²	1026,60	62,0
М	в т.ч. - для мусоросборников		м ²		62,0
Р-Р4	Площадка для стоянки автомобилей*	0,5/кв.	а/м	516	528

* - согл. ПЗЗ Владивостокского городского округа

ДЕГА-08.22-ПЗУ

Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенным подземным гаражом и нежилыми помещениями общественного назначения по адресу: Приморский край, г.Владивосток, ул.Тукачевского, д.80, земельный участок с кадастровым номером 25:28:04.0013:11

Изм.	Кол. уч.	Лист № док.	Подп.	Дата
Разработал	Савурава			01.23
ГИП	Брагин			01.23
Н. контр.	Ченис			01.23

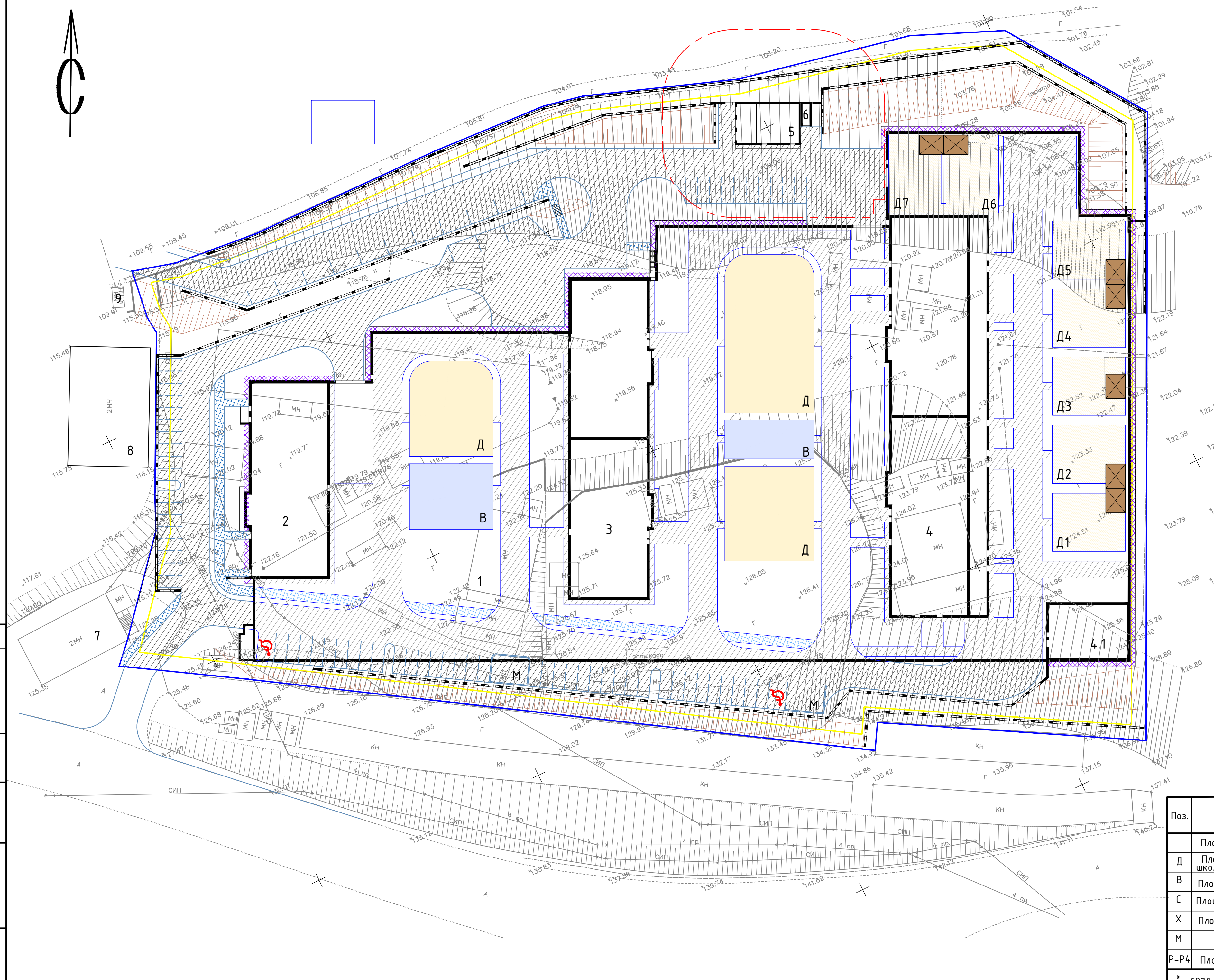
Схема планировочной организации земельного участка

Стадия	Лист	Листов
П	2	

Схема генерального плана. М 1:500

ООО "ДЕГА-Проджект" г.Владивосток

Формат А2х3



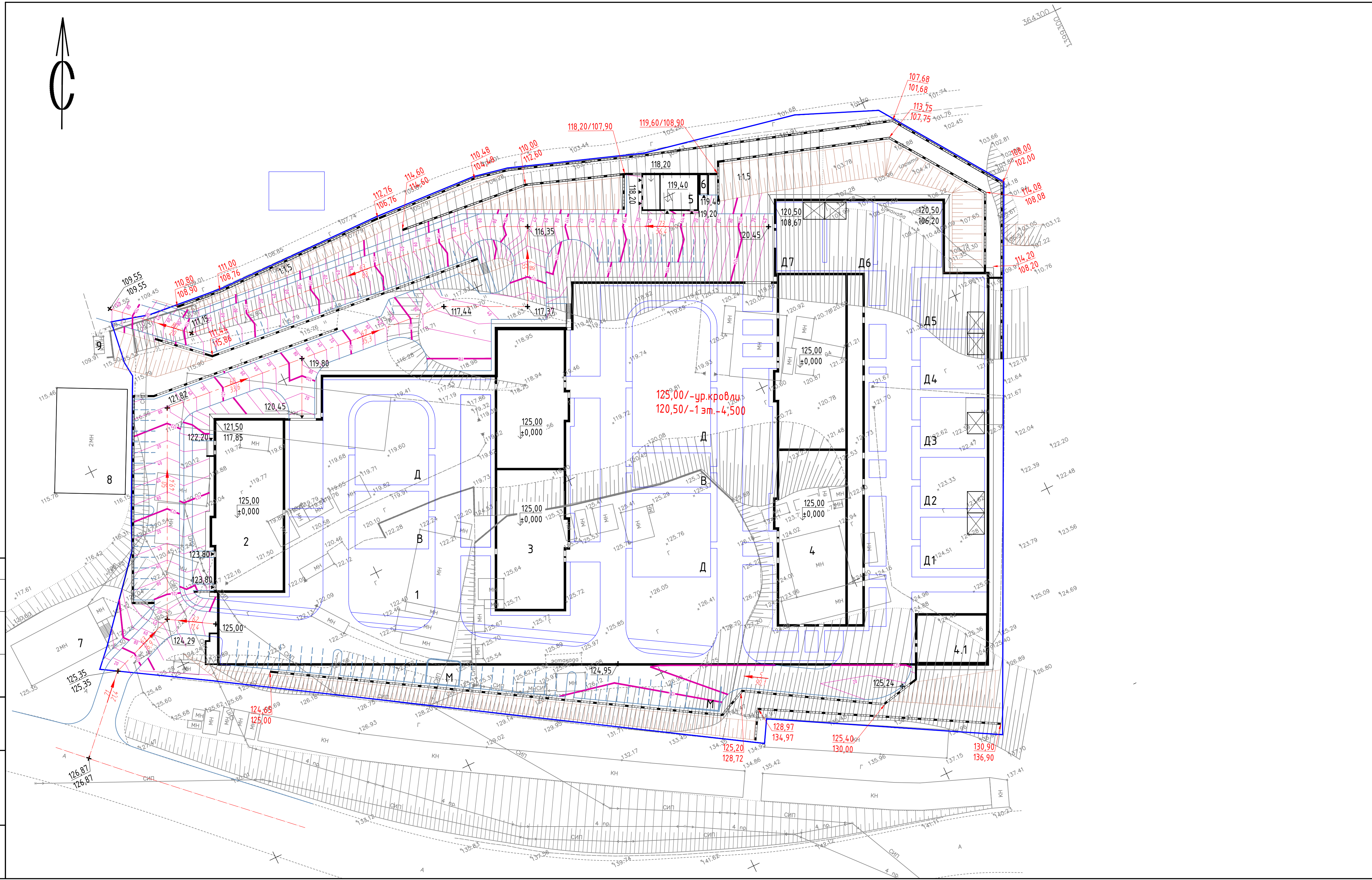
Составлена
Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Номер типового проекта	Кол-во эт.
Проектируемые здания и сооружения			
1	Подземная автостоянка закрытого типа	индивидуальный	1
2	Многоквартирный жилой дом № 1	индивидуальный	23
3	Многоквартирный жилой дом № 2	индивидуальный	23
4	Многоквартирный жилой дом № 3	индивидуальный	22
4.1	Пищеблок для ДОУ	индивидуальный	1
5	Трансформаторная подстанция		1
6	Дизельная электростанция в контейнере с автозапуском	АД 200С-Т400-2РНМ2	
Существующие здания и сооружения			
7	Магазин		2
8	Склад		2

Условные обозначения

— граница отвода участка



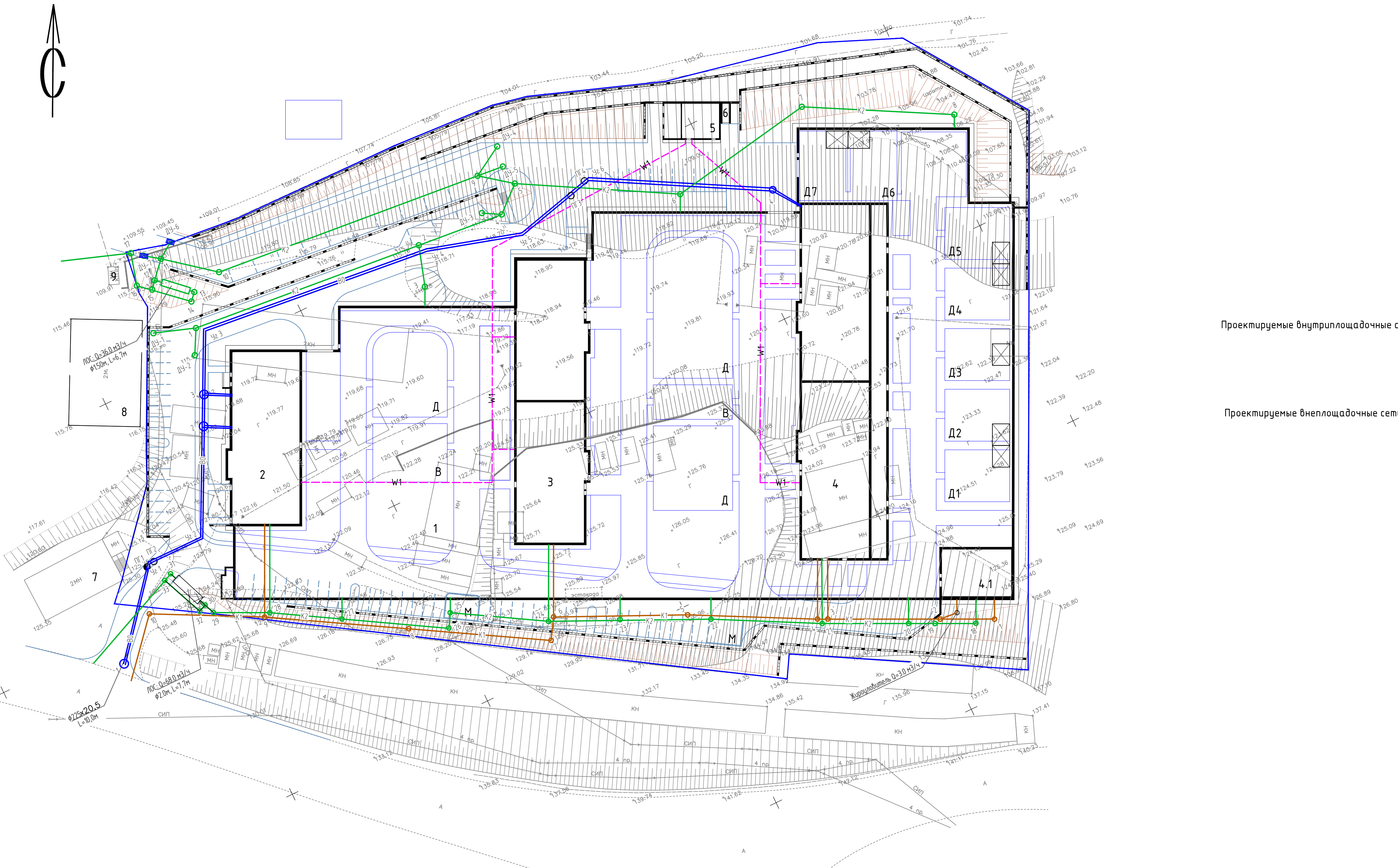
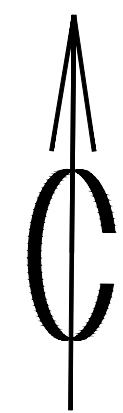
ДЕГА-08.22-ПЗУ

Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенным подземным гаражом и нежилыми помещениями общественного назначения по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Тухачевского, д. 80, земельный участок с кадастровым номером 25:28:04.0013:11

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						Схема планировочной организации земельного участка	П	Э
ГИП		Брагин			01.23	Схема организации рельефа. М 1:500	ООО "ДЕГА-Проджект" г. Владивосток	
Н. контр.		Ченис			01.23			

Формат А2х3

Составлена
Проверена
Мин. № подл.
Лист
Листов



Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Номер типового проекта	Кол-во эт.
Проектируемые здания и сооружения			
1	Подземная автостоянка закрытого типа	индивидуальный	1
2	Многоквартирный жилой дом № 1	индивидуальный	23
3	Многоквартирный жилой дом № 2	индивидуальный	23
4	Многоквартирный жилой дом № 3	индивидуальный	22
4.1	Пищеблок для ДОУ	индивидуальный	1
5	Трансформаторная подстанция		1
6	Дизельная электростанция в контейнере с автозапуском	АД 200С-Т400-2РНМ2	
Существующие здания и сооружения			
7	Магазин		2
8	Склад		2
9	КТПН		1

Условные обозначения

- Проектируемые внутриплощадочные сети:
- — — - граница отвода участка
 - - - - водопровод
 - - - - бытовая канализация
 - - - - ливневая канализация
 - - - - электрическая сеть
- Проектируемые внеплощадочные сети:
- - - - водопровод - 14 м

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

ДЕГА-08.22-ПЗУ					
Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенным подземным гаражом и нежилыми помещениями общественного назначения по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Тухачевского, д. 80, земельный участок с кадастровым номером 25:28:04.0013:11					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Садурова				01.23
Схема планировочной организации земельного участка				Стадия	Лист
				П	5
ГИП		Брагин		01.23	
Н. контр.		Ченис		01.23	
Сводный план инженерных сетей. М 1:500				ООО "ДЕГА-Проджект" г. Владивосток	
Формат А2х3					