



Общество с ограниченной ответственностью

«Проект-Эталон»

Адрес: 690037, Российская Федерация, Приморский край, г. Владивосток, ул. Кирова, 25-17

ОГРН 1112536007528 ИНН 2536243030 КПП 254301001

р/счет 40702810800050001392 в ПАО «Дальневосточный банк», г. Владивосток, к/счет 30101810900000000705, БИК 040507705

Свидетельство о допуске к виду работ в области подготовки проектной документации №11329 СРО-П-145-04032010

Свидетельство СРО о допуске к определенному виду работ в области капитального строительства №6102 СРО-С-256-19102012

Тел: 8 (423) 255-05-95, 8 (423) 255-90-95; e-mail: office@project-etalon.ru

www.project-etalon.ru

Заказчик – ООО СЗ «МЕГАПОЛИС»

**«Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенной
автостоянкой в районе ул. Октябрьская д. 25 б в г. Владивосток»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Схема планировочной организации земельного участка

25(2)-23-ПЗУ

Изм.	№ док.	Подп.	Дата
1	1-24		05.24
2	3-24		06.24
3	5-24		07.24



Общество с ограниченной ответственностью

«Проект-Эталон»

Адрес: 690037, Российская Федерация, Приморский край, г. Владивосток, ул. Кирова, 25-17

ОГРН 1112536007528 ИНН 2536243030 КПП 254301001

р/счет 40702810800050001392 в ПАО «Дальневосточный банк», г. Владивосток, к/счет 30101810900000000705, БИК 040507705

Свидетельство о допуске к виду работ в области подготовки проектной документации №11329 СРО-П-145-04032010

Свидетельство СРО о допуске к определенному виду работ в области капитального строительства №6102 СРО-С-256-19102012

Тел: 8 (423) 255-05-95, 8 (423) 255-90-95; e-mail: office@project-etalon.ru

www.project-etalon.ru

Заказчик – ООО СЗ «МЕГАПОЛИС»

**«Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенной
автостоянкой в районе ул. Октябрьская д. 25 б в г. Владивосток»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Схема планировочной организации земельного участка

25(2)-23-ПЗУ

Генеральный директор

Федотов И.В.

Главный инженер проекта

Казакова Э.В.

2024

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

Разрешение		Обозначение	25(2)-23-ПЗУ		
5-24		Наименование объекта строительства	«Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенной автостоянкой в районе ул. Октябрьская д. 25 б в г. Владивосток»		
Изм.	Лист	Содержание изменения		Код	Примечание
3	все	Корректировка ТЭП в связи с изменением решений по благоустройству Изменено расположение гостевых м/м		3	

Согласованно	[И.контр]	[фамилия]	[да-]

Изм. внёс	Кодолова			ООО «Проект-Эталон»	Лист	Листов
Составил	Сенкевич				1	1
ГИП	Казакова					
Утвердил						

Содержание

а)	характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.....	4
б)	обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации.....	4
в)	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 его не устанавливается градостроительный регламент);	5
г)	техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.....	6
д)	обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод.....	6
е)	описание организации рельефа вертикальной планировкой.....	7
ж)	описание решений по благоустройству территории.....	7
з)	зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения.....	9
и)	обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения.....	9
к)	характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения.....	9
л)	обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непромышленного назначения.....	10

Взм. Инв. №										
	Подп. и дата									
Инв. № подл.		3	-	все	5-24	07.24	25(2)-23-ПЗУ.С			
		Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
		Разработ	Кодолова			06.24	Стадия	Лист	Листов	
							П	1	1	
	Н.контр.	Сенкевич			06.24	ООО «Проект-Эталон»				
	ГИП	Казакова			06.24					

Пояснительная записка

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

Земельный участок с кадастровым номером 25:28:020007:1353, расположен в г.Владивостоке, в районе ул.Октябрьская, д.256. Проект застройки территории выполнен в соответствии с градостроительными и техническими регламентами. Общая площадь земельного участка составляет 3761 м².

Участок имеет форму прямоугольника. Рельеф участка относительно спокойный. Абсолютные отметки колеблются от 46,14 до 41,43. Рельеф имеет уклон с юга на север.

В зоне непосредственного размещения объекта проходят транзитные инженерные сети инженерно-технического обеспечения, подлежащие переносу до начала строительства.

Участок расположен в условиях сложившейся транспортной инфраструктуры, в непосредственной близости от автомобильной дороги. Заезд на участок осуществляется с ул.Алеутская.

За относительную отметку 0,000 принята отметка верха чистого пола, что соответствует абсолютной отметке по ген. плану +46,50.

Ранее на участке было расположено нежилое здание с кадастровым номером 25:28:020007:198. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о снятии объекта с кадастрового учета приведена в разделе "Пояснительная записка". На момент разработки проектной документации рассматриваемый участок свободен от застройки.

Участок граничит:

с запада – ул.Алеутская

с востока – Административное здание по ул.Октябрьская, 27

с севера – Административное здание по ул.Алеутская, 56

с юга – ул.Октябрьская.

б) обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации;

Объект капитального строительства расположен в соответствии с градостроительным планом № РФ-25-2- 04-0-00-2023-0722-0. Ограничения в части санитарно-защитных зон (СЗЗ) в пределах границ земельного участка градпланом не обозначены.

Проектируемый объект СЗЗ не образует.

Взм. Инв. №										
	Подп. и дата									
Инв. № подл.	3	-	все	5-24		07.24	25(2)-23-ПЗУ.ПЗ			
	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
	Разработ	Кодолова				03.24	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
								П	1	7
	Н.контр.	Сенкевич				03.24	ООО «Проект-Эталон»			
ГИП	Казакова				03.24					

в) 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 его не устанавливается градостроительный регламент);

Месторасположение здания на участке застройки диктует объемно-пространственные решения объекта. Выбор типа здания и его конфигурация определены градостроительными условиями его размещения, из учета максимального использования отведенного земельного участка при соблюдении требуемых нормативных санитарных и пожарных разрывов. Планировочные решения по благоустройству территории приняты в соответствии с требованиями действующих нормативных документов, с соблюдением необходимых противопожарных и санитарных норм проектирования.

При планировочной организации земельного участка предусмотрено:

- функциональное зонирование территории с учетом санитарно-гигиенических и противопожарных требований;
- рациональные транспортные, пешеходные и инженерные связи;
- благоустройство территории.

При планировочной организации земельного участка учтены природные особенности района строительства. Все ограничения по использованию участка указаны в градостроительном плане земельного участка № РФ-25-2-04-0-00-2023-0722-0. На основании градплана и ППТ (Постановление №3130 от 11.06.2020г.) выполнена посадка объекта в границах зоны разрешенной застройки и сформирована прилегающая территория. Процент застройки участка – 59,6%. Процент озеленения территории земельного участка – 30,5%.

В соответствии с картой градостроительного зонирования, проектируемый объект находится в зоне – ОЖ- 1 (общественно-жилая зона).

Проектируемый объект относится к основному виду разрешенного использования земельного участка – многоэтажная жилая застройка.

Земельный участок частично расположен в охранной зоне исторического центра г. Владивостока; частично расположен в зоне регулирования застройки памятников исторического центра г.Владивостока; частично расположен в водоохранной зоне Японского моря.

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

Наименование	Ед. изм.	
Общая площадь земельного участка	м2	3761
Общая площадь застройки в границе земельного участка, в том числе:	м2	2243,4
Площадь покрытий в границе земельного участка (за пределами стилобата)	м2	690,54
В т.ч. асфальтобетонное покрытие	м2	119,25
В т.ч. покрытие из брусчатки	м2	542,29
В т.ч. бетонное покрытие (отмостка)	м2	17
В т.ч. площадка для сбора мусора (ж-б плита)	м2	12
Площадь покрытий на стилобате	м2	854,81
В т.ч. покрытие из брусчатки - проезды	м2	602,65

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

3	-	все	5-24		07.24
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

25(2)-23-ПЗУ.ПЗ

Лист

2

В т.ч. покрытие из брусчатки - пешеходные дорожки	м2	262,16
Площадь покрытий на кровле	м2	632,3
В т.ч. покрытие из резиновой крошки	м2	632,3
Площадь озеленения в границе земельного участка	м2	1130,16
Газон обыкновенный (стилобат)	м2	303,1
Газон обыкновенный (за пределами стилобата)	м2	827,06
Процент застройки	%	59,6
Процент озеленения	%	30,5
В т.ч. на стилобате	%	8,1
В т.ч. за пределами стилобата	%	22,4

д) обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод;

Согласно техническому отчёту об инженерно-геологических изысканиях на рассматриваемой территории распространены процессы морозного пучения, эрозионных процессов, подтопления и сейсмичность.

В целом по совокупности геоморфологических, геологических и гидрогеологических факторов, категория сложности инженерно-геологических условий – II (средняя).

Для защиты фундаментов, с целью исключения замачивания грунтов, залегающих в основании фундаментов, при проектировании предусмотрены соответствующие водозащитные мероприятия, сбор и водоотвод поверхностных вод с территории в ливневую канализацию дождевого стока, отмостка с уклоном 2%.

Отвод дождевого стока с покрытия стилобата по спланированной поверхности отводится в воронки с листоуловителем, с проездов за пределы участка в водосборные лотки. Для сбора дождевых сточных вод проектом предусматривается устройство закрытой сети дождевой канализации с устройством дождеприемников.

Для отвода поверхностного стока, образующегося в период выпадения дождей, таяния снега с кровли жилого дома и эксплуатируемой кровли стилобата запроектирована система внутреннего водостока, состоящая из водосточных воронок с электрообогревом, воронок с листоуловителем, стояков и выпусков в площадочную сеть дождевой канализации.

Весь ливневой сток проходит очистку на локальной очистной станции с последующим сбросом в существующую сеть ливневой канализации.

е) описание организации рельефа вертикальной планировкой;

Решения по вертикальной планировке территории разработаны с учетом максимального сохранения рельефа, пожеланий Заказчика, а также согласно действующих нормативных документов.

План организации рельефа выполнен сплошным на весь участок проектирования методом проектных горизонталей сечением рельефа 0,2м. Проектируемые откосы выполнены с заложением 1:1,5.

Продольные уклоны по проездам запроектированы не более 80‰, поперечные не более 20‰.

Вертикальная планировка выполнена с учетом формирования рельефа застраиваемой территории и обеспечивает отвод поверхностных вод с участка.

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

3	-	все	5-24		07.24
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

25(2)-23-ПЗУ.ПЗ

Лист

3

Ж) описание решений по благоустройству территории;

Все автомобильные проезды запроектированы с асфальтобетонным покрытием. Устройство искусственных покрытий тротуаров выполняется из брусчатки.

Все проектируемые откосы с уклоном 1:1,5 укрепляются посевом трав по растительному слою грунта $h=0.2\text{м}$, с уклоном 1:1 укрепление выполнено с использованием георешетки.

Предупреждающая информация для людей с полной и частичной потерей зрения о приближении к препятствиям (тротуарам обеспечена изменением фактуры поверхностного слоя покрытия дорожек и тротуаров, направляющими рельефными полосами и контрастной окраской).

Проектом предусмотрены следующие мероприятия по благоустройству территории:

- асфальтобетонное покрытие проездов;
- посев газонных трав с подсыпкой плодородной почвы;
- организация водоотвода с территории, самотеком по сформированному рельефу на очистные сооружения и далее в существующую сеть ливневой канализации;
- пешеходная зона с покрытием из брусчатки;
- придомовые площадки для отдыха жильцов с резиновым покрытием;
- площадка для хозяйственных целей;
- парковочные места предусмотрены во встроенной автопарковке, являющейся стилобатом. 111 м/мест расположены внутри, 3 м/м для жильцов и 17 гостевых м/м расположены на грунте на отм. 0.000.

Расчет придомовых площадок.

Показатели жилого дома:

Общая жилая площадь (без балконов) 9782,46 м²

Расчет придомовых площадок, согласно СП42.13330.2016 пункт 7.5, должен производиться в соответствии с Региональными нормами на проектирование.

Согласно «Региональные нормативы градостроительного проектирования в приморском крае от 21 декабря 2016года» Пункт 3.6.3 Таблица 6

$$9782,46 / 100 = 97,83$$

Для игр детей дошкольного и младшего возраста 2,47 на 100м² общей площади квартир $2,47 * 97,83 = 241,64\text{м}^2$.

Для отдыха взрослого населения 0,7 на 100м² общей площади квартир $0,7 * 97,83 = 68,48\text{м}^2$.

Для занятий физкультурой 2,6 на 100м² общей площади квартир $2,6 * 97,83 = 254,35\text{м}^2$.

Для хозяйственных целей 2 на 100м² общей площади квартир $2 * 97,83 = 195,66\text{м}^2$

Согласно градостроительному плану на земельный участок - озеленение территории должно составлять не менее 30% от общей площади земельного участка (3761 м²).

$$3761 * 0,3 = 1128,3 \text{ м}^2 - \text{минимальное значение площади озеленения.}$$

Расчет парковочных мест выполнен на основании градостроительного плана и ППТ (Постановление №3130 от 11.06.2020г.). Согласно градостроительному плану на 100м² жилой площади проходится 1 м/место, но не менее 0,5 м/места на одну квартиру.

$$\text{Отсюда получается } 9782,46 / 100 = 98 \text{ м/места или } 0,5 * 224 = 112 \text{ м/места.}$$

Согласно ПЗЗ г.Владивостока и градостроительного плана на земельный участок

Магазин №1 торговой площади 134,23 м². – для магазинов с торговой площадью менее 200 м² – 3 м/места на 1 объект, отсюда требуется 3 м/места.

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

3	-	все	5-24		07.24
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

25(2)-23-ПЗУ.ПЗ

Лист

4

Магазин №2 торговой площади 198,94 м2. – для магазинов с торговой площадью менее 200 м2 – 3 м/места на 1 объект, отсюда требуется 3 м/места.

Кафе на 5 мест - Минимальное количество мест для стоянки автомобилей – 20 машино-мест на 100 мест, отсюда требуется $20/100 \cdot 5 = 1$ м/место.

Итого, согласно градостроительному плану и ПЗЗ, требуемое количество парковочных мест – 119 м/м.

Фактическое количество машино-мест – 131 м/мест. 111 м/м мест расположены внутри встроенной парковки, являющейся стилобатом, 3 м/места для жильцов жилого дома и 17 гостевых м/мест, расположены на грунте на отм. 0.000..

На стоянке транспортных средств предусмотрено 10% машино-мест для людей с инвалидностью, в том числе не менее 5% специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске и дополнительно 3 % числа мест свыше 100. Парковочные места выделяются разметкой и обозначаются знаком дорожной разметки парковки МГН.

Фактическое количество парковочных мест для легковых автомобилей во встроенной автопарковке жилого дома – 111 машино-мест, из них 14 м/м для людей с инвалидностью, в том числе 6 мест - специализированные расширенные, предназначенные для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске.

К югу от проектируемого здания предусмотрена наземная парковка на 3 автомобиля для жильцов жилого дома и 2 м/м гостевые - специализированные расширенные, предназначенные для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске. С восточной стороны от проектируемого здания предусмотрено 4 гостевых м/м, На стилобате расположена гостевая парковка на 8 м/м и гостевая парковка для МГН на 3 м/м.

Поз.	Наименование	Площадь покрытия (по расчету), м ²	Площадь покрытия (по проекту), м ²	Тип покрытия
1	Детская площадка	241,64	257,7	Покрытие из резиновой крошки
2	Площадка для взрослых	68,48	95,2	Покрытие из резиновой крошки
3	Спортивная площадка	254,35	279,4	Покрытие из резиновой крошки
4	Площадка для хозяйственных целей	195,66	224,8	Брусчатка

Мусор и смет уличный; отходы из жилищ несортированные (исключая крупногабаритные) – будут собираться в контейнеры (3 ед.) вместимостью по 0,8 м3. В проекте принята система раздельного сбора мусора подземного хранения (см. раздел ООС).

Площадка организована в соответствии с СанПиНом 2.1.3684-21, имеет подъездной путь, твердое (бетонное) покрытие с уклоном для отведения талых и дождевых сточных вод, огороженная с трех сторон на высоту 1,5 м

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

3	-	все	5-24		07.24
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

з) зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения;

Не требуется. Проектируемый объект не является объектом производственного назначения

и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения;

Не требуется. Проектируемый объект не является объектом производственного назначения.

к) характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения;

Не требуется. Проектируемый объект не является объектом производственного назначения

л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения;

Транспортная схема обслуживания базируется на сложившейся инфраструктуре.

Подъезд транспорта к объекту, пожарных машин осуществляется с существующей дороги по ул. Алеутская, по двум проездам шириной 6,0м с двух продольных сторон здания. На эксплуатируемой кровле в конце проезда предусмотрена разворотная площадка.

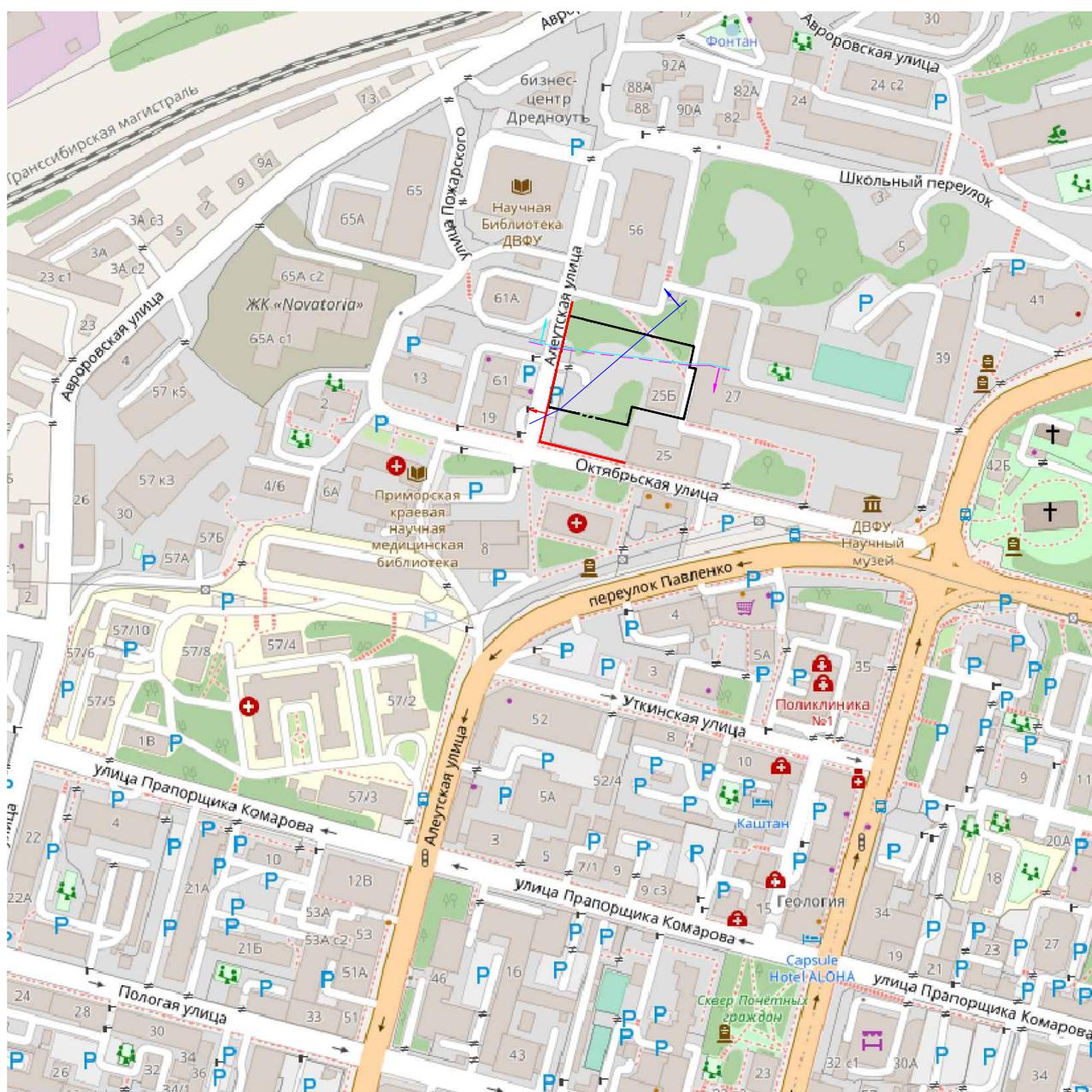
Инв. № подл.	Взам. Инв. №	
	Подп. и дата	

3	-	все	5-24		07.24
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

25(2)-23-ПЗУ.ПЗ

Лист

6



Условные обозначения:

- -
 -
 -
 -
- Граница земельного участка
 Водоохранная зона Японского моря
 Красные линии
 Зона регулирования застройки памятников исторического центра
 Охранная зона памятников исторического центра

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

25(2)-23-ПЗУ

Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенной автостоянкой в районе ул. Октябрьская д25б в г. Владивосток

Изм.	Колуч.	Лист	Нгол.	Подпись	Дата
Разраб	Кодолова				03.24
Проверил	Казакова				06.24
Н. контр.	Сенкевич				06.24
Проверил	Федотов				06.24

Стадия	Лист	Листов
П	1	

Ситуационный план

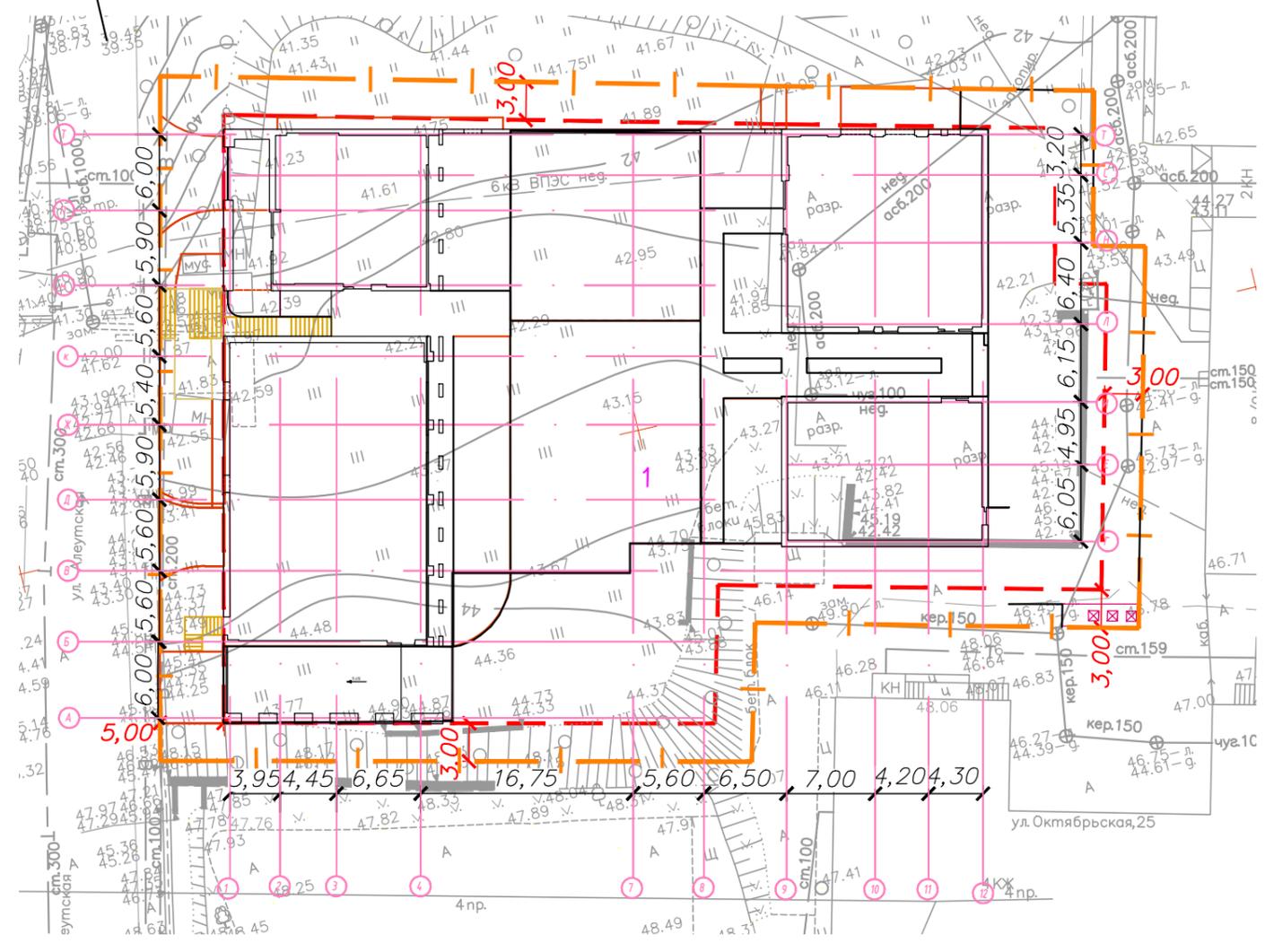
ООО "Проект-эталон"

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2				Строительный объем, м3		
			зданий	квартир	застройки		площадь здания		здания	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Многоквартирный жилой дом (проект)	12-15	1	224	224	2243,4	2243,4	20036	20036	76153	76153

Координаты точек пересечения осей проектируемого здания

№	Наименование осей	Координаты	
		x	y
	A-1	43435,22	26363,50
	A-8	43426,75	26399,93
	B-8	43438,05	26402,56
	B-12	43433,07	26423,98
	C-12	43463,46	26431,05
	C-1	43476,86	26373,18



Условные обозначения

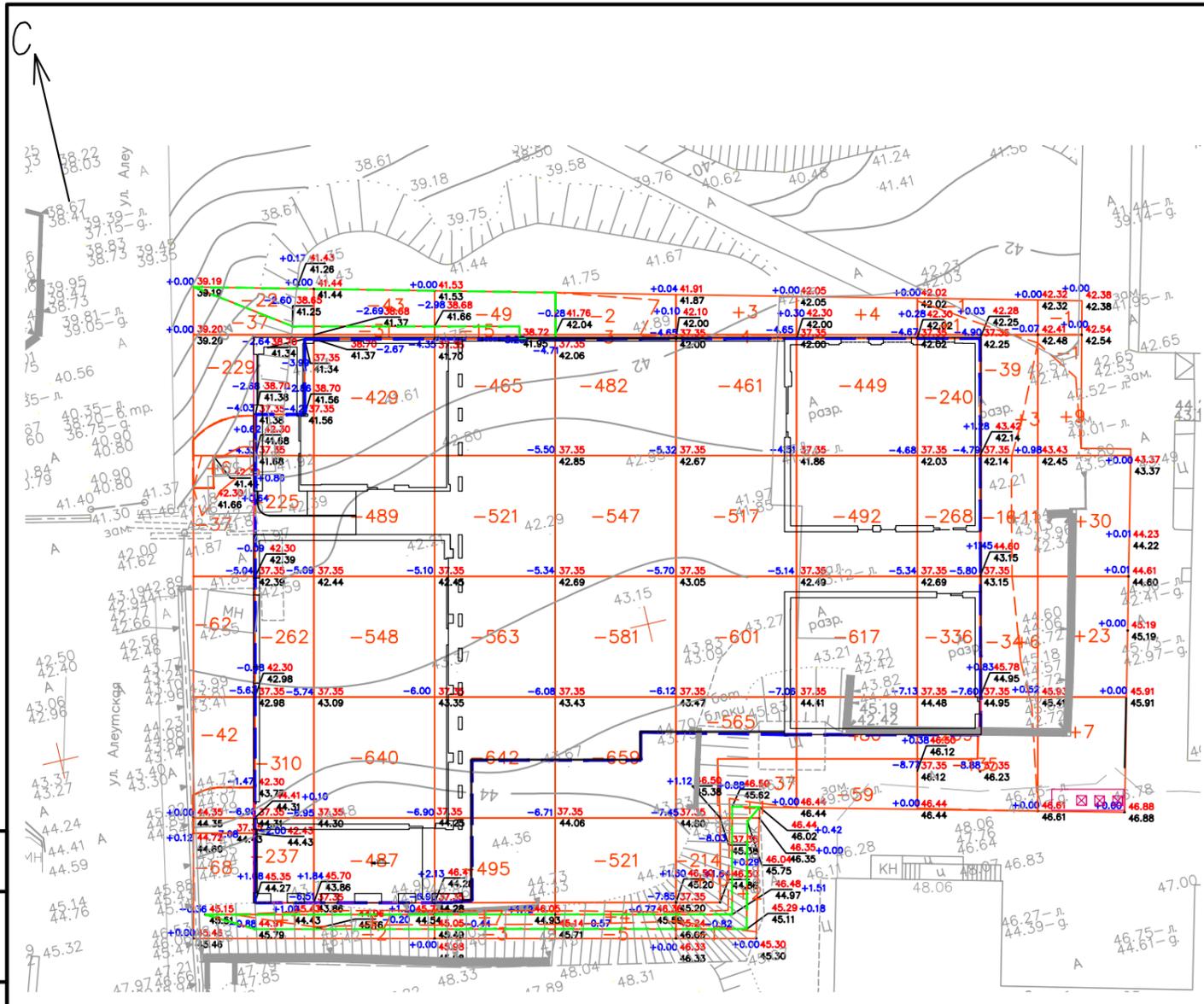
- — — — — Граница земельного участка
- - - - - Границы допустимого размещения зданий, строений, сооружений

Инв. № подл. Пооп. и дат. в зам. инв. №

Согласовано

						25(2)-23-ПЗУ		
2	-	все	3-24		06.24	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенной автостоянкой в районе ул. Октябрьская д256 в г. Владивосток		
Изм.	Колуч.	Лист	Ндк.	Подпись	Дата			
Разраб	Кодолова			<i>[Signature]</i>	06.24	П	2	Листов
Проверил	Казакова				06.24			
						Схема планировочной организации земельного участка. Разбивочный план. М 1:500		
Н.контр.	Сенкевич				06.24	ООО "Проект-эталон"		
Проверил	Федотов				06.24			

Ведомость баланса земляных масс



№	Наименование работ и объемов грунта	Количество, м3		Примечание
		Насыпь, м3	Выемка, м3	
1	Грунт планировки территории	135	15586	Планировка территории, в т.ч. выемка под зданием
2	Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:		457.19	
	а) подземных частей зданий и сооружений			Выемка под здание учтена в планировке территории
	б) корыта под покрытия проездов, площадок и дорожек		233.92	
	в) водоотводных сооружений			
	г) плодородной почвы на участках озеленения		124.68	
	г) подземных сетей		98.59	
4	Поправка на уплотнение грунта 0,09 Всего пригодного грунта	12.15	147.15	16043.19
5	Избыток пригодного грунта		15896.04	
6	Грунт, подлежащий удалению с территории (срезаемые покрытия)			
7	Плодородный грунт, всего, в т.ч.:			
	в) используемый для озеленения территории 0,2м		124.68	
	г) недостаток плодородного грунта		124.68	
	Итого перерабатываемого грунта	16167.87	16167.87	

Итого, м3	Насыпь (+)	+7	+7	+7	+4	+16	+4	+21	+69	Итого, м3	+135
	Выемка (-)	-1531	-2669	-2753	-2800	-2400	-2103	-1328	-2		-15586

Условные обозначения

- 5.70 37.35 Рабочая отметка | Планировочная (красная) отметка
- 43.05 | Отметка существ. рельефа
- Линия нулевых работ
- Контур проектируемого здания
- Контур проектируемых откосов

Примечание:

1. Под здание выполнена выемка до отм.+37.35, что соответствует отметки низа подбетонки (см. раздел КР)
2. Картограмма выполнена по верху проектных (красных) отметок. На участках покрытий и озеленения, при устройстве корыт, требуется понижение отметок на толщину покрытий и газона.

25(2)-23-ПЗУ					
2	-	все	3-24	06.24	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенной автостоянкой в районе ул. Октябрьская д256 в г. Владивосток
Изм.	Колум.	Лист	Ндк.	Подпись	
	Разраб	Кодолова		06.24	Стадия
	Проверил	Казакова		06.24	
					Листов
	Н.контр.	Сенкевич		06.24	План земляных масс. М 1:500
	Проверил	Федотов		06.24	

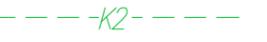
Инв. № подл. Пооп. и дат. в зам. инв. №

Согласовано

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

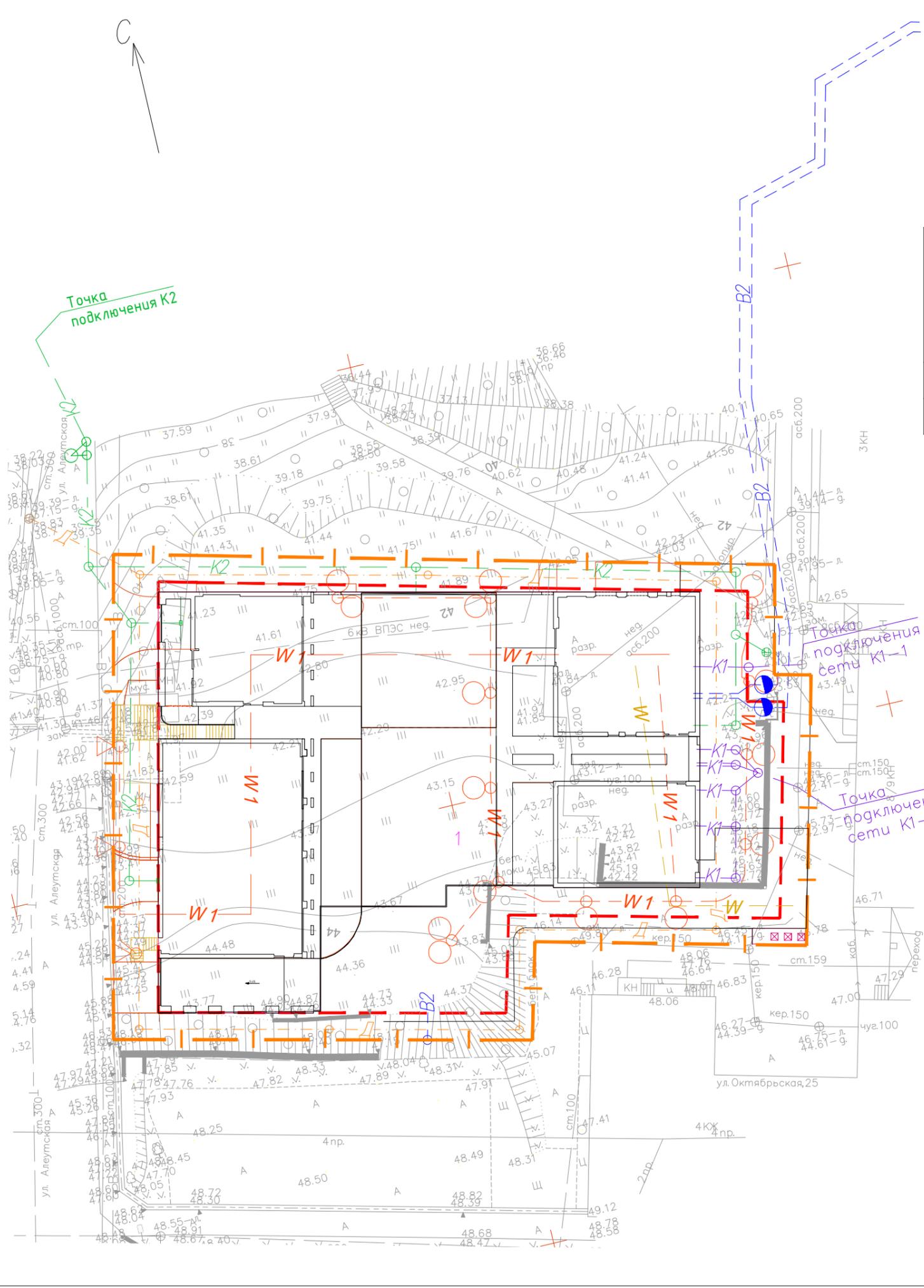
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2				Строительный объем, м3		
			зданий	квартир	застройки		площадь здания		здания	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Многоквартирный жилой дом (проект)	12-15	1	224	224	2243,4	2243,4	20036	20036	76153	76153

Условные обозначения

-  Водоотводные лотки
-  Сеть 0.4 кВ
-  Сеть наружного освещения
-  Опора освещения
-  Водопровод хозяйственно-питьевой и противопожарный
-  пожарный гидрант
-  Хозяйственно-бытовая канализация
-  Ливневая канализация
-  Дождеприемник
-  Пристенный дренаж

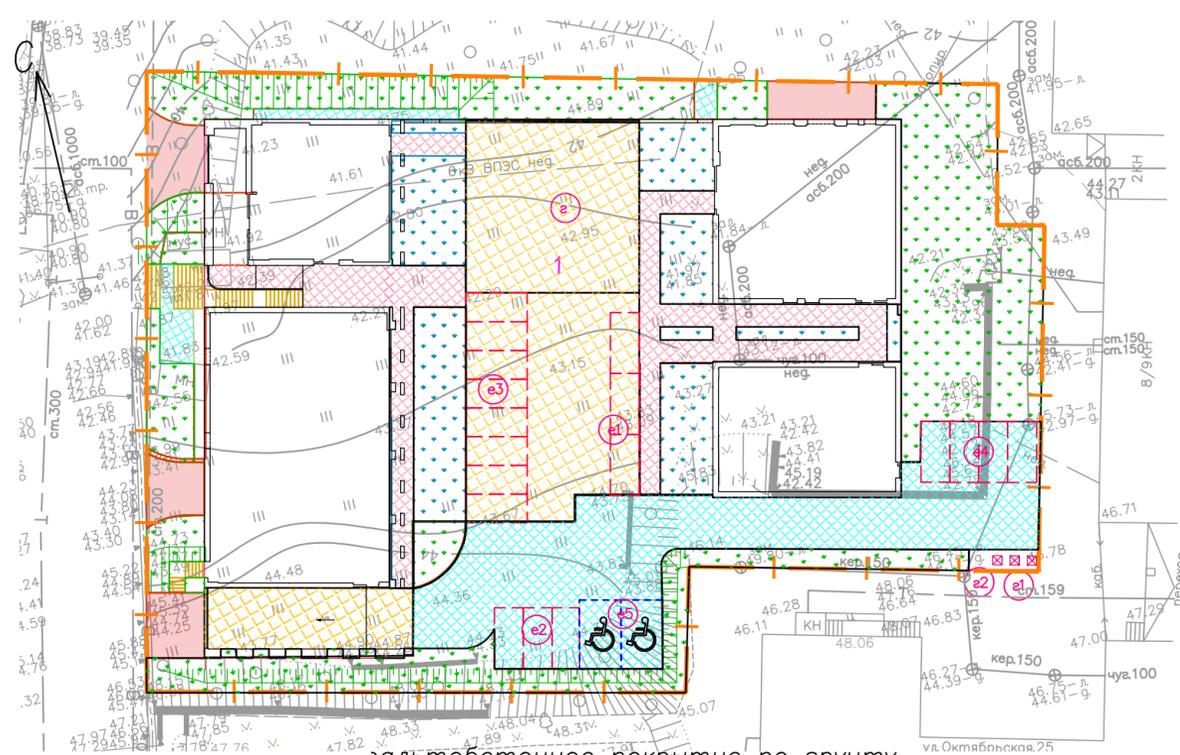
25(2)-23-ПЗУ							
2	-	все	3-24	06.24			
Изм.	Колуч.	Лист	Ндк.	Подпись			
Разраб	Кодолова			06.24			
Проверил	Казакова			06.24			
Сводный план инженерных сетей. М 1:500					Стадия	Лист	Листов
					П	5	
Н. контр.	Сенкевич			06.24	ООО "Проект-эталон"		
Проверил	Федотов			06.24			

Согласовано
Инв. № подл. Погр. и дат в зам. инв. №



Поз.	Наименование	Площадь покрытия (по расчету), м ²	Площадь (по проекту), м ²	Тип покрытия	Примеч.
а	Детская площадка	241,64	257,7	Покрытие из резиновой крошки	на крыше
б	Площадка для взрослых	68,48	95,2	Покрытие из резиновой крошки	на крыше
в	Спортивная площадка	254,35	279,4	Покрытие из резиновой крошки	на крыше
г	Площадка для хоз. целей. в т.ч.	195,66	224,8	Брусчатка	
г1	Площадка для раздельного сбора ТБО		8,0	Плита ж-б	
г2	Площадка для КГО		4,0	Плита ж-б	
е1	Парковка на 3 м/м для МГН гостевая			Брусчатка	
е2	Парковка на 3 м/м			Брусчатка	
е3	Парковка на 8 м/м гостевая			Брусчатка	
е4	Парковка на 4 м/м гостевая			Брусчатка	
е5	Парковка на 2 м/м для МГН гостевая			Брусчатка	

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³		
			зданий	квартир	застройки		площадь здания		здания	всего	
					зданий	всего	здания	всего			
1	Многоквартирный жилой дом (проект)	12-15	1	224	224	2243,4	2243,4	20036	20036	76153	76153



Ведомость покрытий проездов, тротуаров и площадок

Условное обозначение	Наименование	Площадь покрытия в границе ЗУ, м ²	Бордюры из бортового камня	
			Тип	м.п.
	За пределами стилобата (по грунту)	690,54		
	Асфальтобетонное покрытие (по грунту)	119,25	БР 100.30.15	
	Покрытие из брусчатки (по грунту)	542,29	БР 100.20.8	
	Бетонное покрытие (отмостка по грунту)	17		
	Площадка для сбора мусора (ж-б плита)	12		
	На стилобате	864,81		
	Покрытие из брусчатки (проезды)	602,65	БР 100.20.8	
	Покрытие из брусчатки (пешеходные дорожки)	262,16	БР 100.20.8	
	На крыше			
	Покрытие из резиновой крошки (на крыше)	632,3		

Ведомость элементов озеленения

Условное обозначение	Наименование	Площадь покрытия в границе ЗУ, м ²	Примечание
	Газон обыкновенный (стилобат)	303,1	
	Газон обыкновенный (по грунту)	827,06	

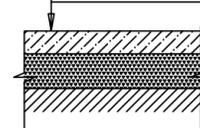
Покрытие из брусчатки по грунту

1. Бетонная плитка мелкоштучная полусухого прессования F 250, H=0.08 м
2. Цементно-песчаная смесь М10/2 F 25 (сод. цемента 8%), H=0.04 м ГОСТ 23558-94
3. Щебень фр.20-40 с расклинцовкой ГОСТ 8267-93, фр.5-20 К_у=1.6, М 600, H=0.12 м
4. Песок среднезернистый II класса ГОСТ 8736-2014 К_ф-3м/сут H=0.20 м
5. Уплотненный грунт

Бетонное покрытие по грунту (отмостка и площадка для хоз. целей).

Бетонный борд БР100.20.8 пласмя СТБ 1097-98

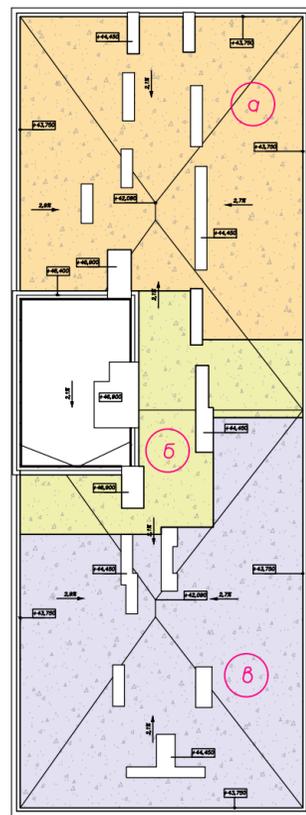
1. Бетон В15 с арм.сеткой Вр ф5, ш.100-0,12м
2. Геомембрана ПНД (экранирующий ПНД слой Неосинт W632) H=1,5мм
3. Щебень ГОСТ 8267-93* - 0,1 м
4. Уплотненный грунт



Условные обозначения

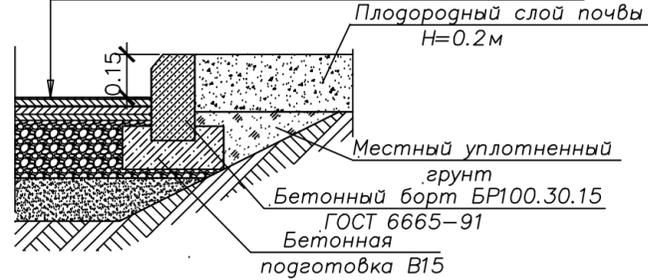
- Водоохранная зона Японского моря
- Красные линии
- Зона регулирования застройки памятников исторического центра
- Охранная зона памятников исторического центра
- Граница земельного участка
- Зона разрешенной застройки

План кровли



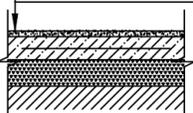
Асфальтобетонное покрытие по грунту

1. Асфальтобетон мелкозернистый - 0,05 м
2. Асфальтобетон крупнозернистый - 0,1 м
3. Щебень ГОСТ 8267-93* - 0,2 м
4. Песок ГОСТ 8736-2014 - 0,15 м
5. Уплотненный грунт



Покрытие из резиновой крошки

1. Резиновая крошка - 0,02 м
2. Бетон В20 с армированной сеткой - 0,1м
3. Щебень ГОСТ 8267-93* - 0,1 м
4. Уплотненный грунт



Согласовано
Инв. № подл. Подп. и дат. взам. инв. №

25(2)-23-ПЗУ					
3	-	все	5-24	07.24	
Изм.	Колум.	Лист	Изд.	Подпись	Дата
Разраб	Кодолова			06.24	
Проверил	Казакова			06.24	
Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенной автостоянкой в районе ул. Октябрьская д256 в г. Владивосток					
			Стадия	Лист	Листов
			П	6	
План покрытий и озеленения. М 1:500					
000 "Проект-эталон"					
Н. контр.	Сенкевич			06.24	
Проверил	Федотов			06.24	

Градостроительный план земельного участка №

Р Ф - 2 5 - 2 - 0 4 - 0 - 0 0 - 2 0 2 3 - 0 7 2 2 - 0

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения ООО «Специализированный застройщик «Мегаполис» от 22.06.2023 № 15527/1у

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием ф.и.о. заявителя - физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя - юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

Приморский край

(субъект Российской Федерации)

Владивостокский городской округ

(муниципальный район или городской округ)

(поселение)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	360805.22	1395053.07
2	360752.47	1395041.65
3	360742.54	1395087.24
4	360753.18	1395089.83
5	360746.37	1395119.30
6	360775.68	1395126.17
7	360776.58	1395122.16
8	360788.54	1395124.81
9	360794.24	1395100.19
10	360803.12	1395062.19

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории 25:28:020007:1353

Площадь земельного участка

3761 кв.м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

В границах земельного участка расположены объекты капитального строительства. Количество объектов 1 единица. Объекты отображаются на чертеже градостроительного плана под порядковыми номерами. Описание объектов капитального строительства приводится в подразделе 3.1 «Объекты капитального строительства».

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

Проект планировки территории утвержден

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

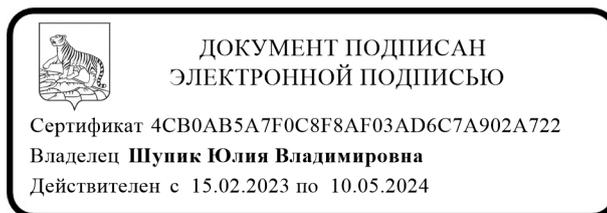
Постановление администрации города Владивостока от 11.06.2020 № 2130 «Об утверждении документации по планировке территории в части проекта планировки территории и проекта межевания территории в районе ул. Октябрьская в городе Владивостоке» (в действующей редакции)

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен Шупик Ю.В., заместителем начальника управления градостроительства администрации города Владивостока

(ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа)

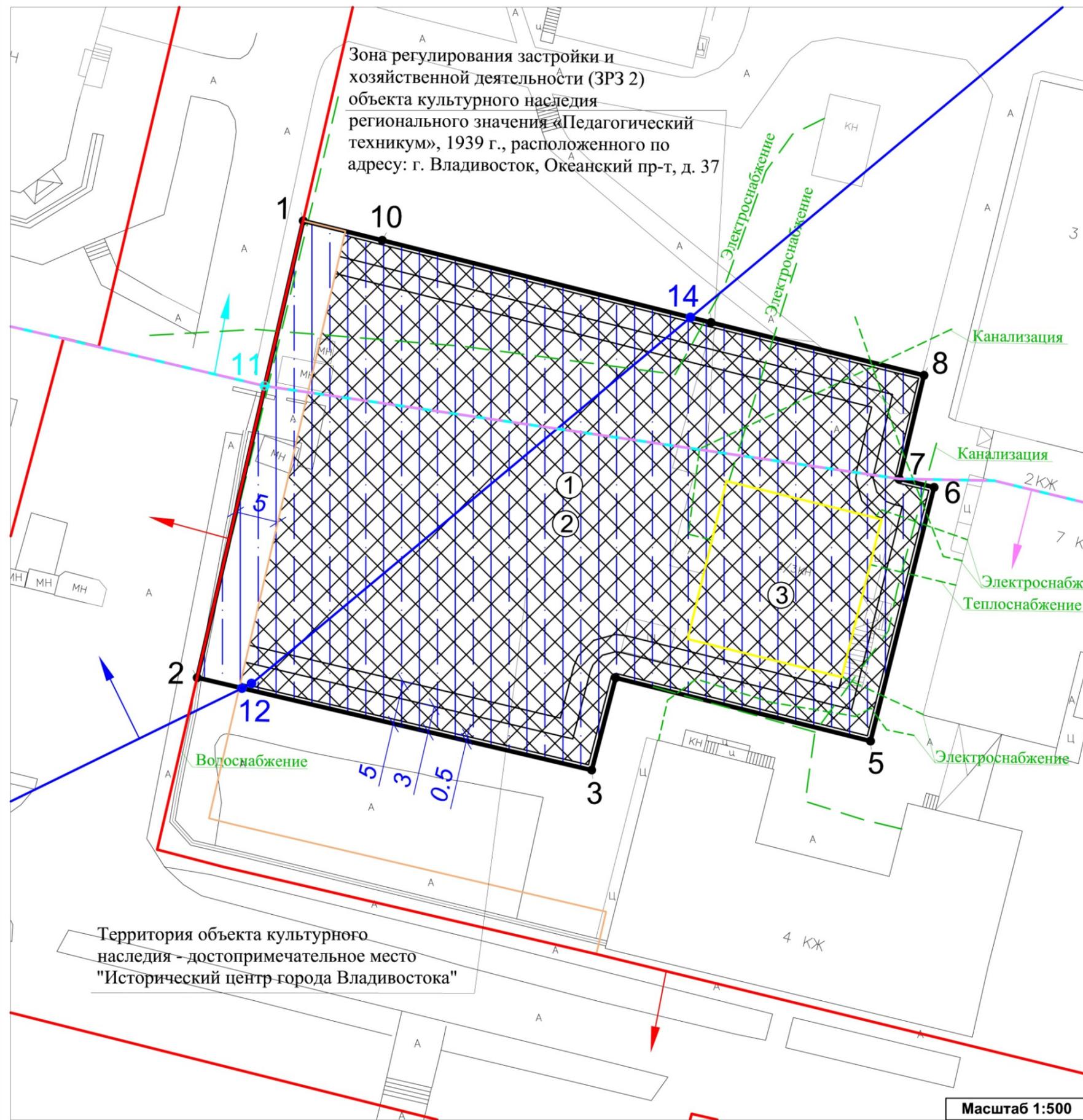
М.П
(при наличии)



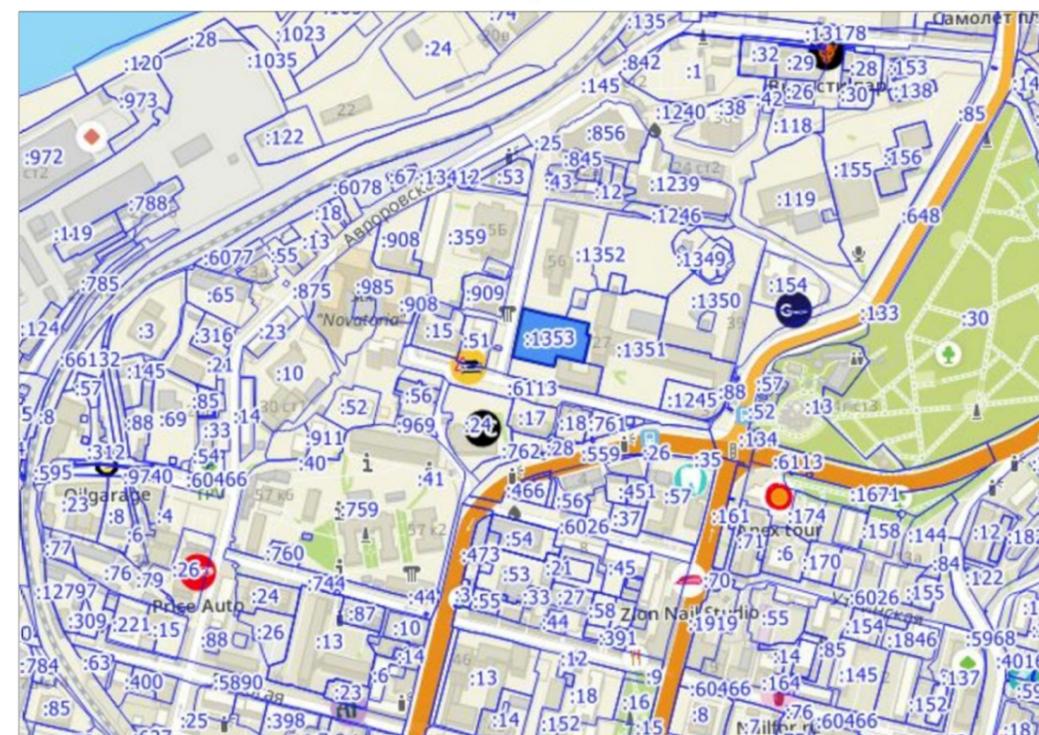
Ю.В. Шупик
(расшифровка подписи)

Дата выдачи 30.06.2023
(ДД.ММ.ГГГГ)

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



Ситуационный план



Условные обозначения:

-  Границы земельного участка
-  Границы, в которых разрешается строительство объектов капитального строительства
-  Зона планируемого размещения многоэтажных многоквартирных жилых домов в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории
-  Номер объекта капитального строительства (зданий строений, сооружений), расположенного на земельном участке
-  Границы объекта капитального строительства
-  Сети инженерно-технического обеспечения
-  Красные линии
-  Линии отступа от красных линий
-  Водоохранная зона Японского моря
-  Охранная зона памятников исторического центра г. Владивостока
-  Зона регулирования застройки памятников исторического центра г. Владивостока
-  Минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которого разрешается строительство объектов капитального строительства
-  0.5:3:5

Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработан(ы) на топографической основе в масштабе 1:500, выполненной на основании картографических материалов ООО «Синто», 31.08.2022

(дата, наименование организации, подготовившей топографическую основу)

Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработан(ы) _____ - _____
(дата, наименование организации)

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Земельный участок расположен в территориальной общественно-жилой зоне (ОЖ 1). Установлен градостроительный регламент.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего, в соответствии с федеральными законами, порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Решение Думы города Владивостока от 07.04.2010 № 462 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории Владивостокского городского округа» (в действующей редакции).

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

основные виды разрешенного использования земельного участка:

- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории));

- дошкольное, начальное и среднее общее образование (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом);

- магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м);

- общественное питание (размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары));

- бытовое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро));

- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой

застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома);

- коммунальное обслуживание (размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2);

- предоставление коммунальных услуг (размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега));

- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг);

условно разрешенные виды использования земельного участка:

- хранение автотранспорта (размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9);

вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка:

- хранение автотранспорта (размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9);

- предоставление коммунальных услуг (размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)).

2.3. 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

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га					
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА							
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание.							
Без ограничений	Без ограничений	Не менее 500 кв. м	5 м. В условиях реконструкции существующей застройки отступы от границ земельного участка формируются в соответствии со сложившейся линией застройки или по красной линии	Предельное максимальное количество этажей - 9 надземных этажей	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта - 50%	Без ограничений	Минимальный процент озеленения - 40%. Минимальное количество мест для стоянки автомобилей - 15 машино-мест на 100 посещений, но не менее 2 машино-места на 1 объект
Дошкольное, начальное и среднее общее образование.							
Без	Без	- дошкольные	5 м	Предельное	Максимальный	Без	Минимальный процент

ограничений	ограничений	образовательные организации - не менее 1750 кв. м; - общеобразовательные организации - не менее 10000 кв. м; - организации дополнительного образования - не менее 450 кв. м		максимальное количество этажей - 4 надземных этажа	процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта - 60%	ограничений	озеленения - 20%
-------------	-------------	---	--	--	--	-------------	------------------

Магазины.

Без ограничений	Без ограничений	Не менее 200 кв. м	3 м. В условиях реконструкции существующей застройки отступы от границ земельного участка формируются в соответствии со сложившейся линией застройки или по красной линии	Предельное максимальное количество этажей - 5 надземных этажей	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта - 75%	Без ограничений	Минимальный процент озеленения - 15%. Минимальное количество мест для стоянки автомобилей: - для магазинов с торговой площадью менее 200 кв. м 3 машино-места на 1 объект; - для объектов с торговой площадью более 200 кв. м - 10 машино-мест на 100 кв. м торговой площади
-----------------	-----------------	--------------------	--	--	---	-----------------	---

Общественное питание.

Без ограничений	Без ограничений	Не менее 200 кв. м	3 м. В условиях реконструкции существующей застройки отступы от границ земельного участка формируются в соответствии со сложившейся линией застройки или по красной линии	Предельное максимальное количество этажей - 7 надземных этажей	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта - 75%	Без ограничений	Минимальный процент озеленения - 15%. Минимальное количество мест для стоянки автомобилей - 20 машино-мест на 100 мест
-----------------	-----------------	--------------------	--	--	---	-----------------	---

Бытовое обслуживание.

Без ограничений	Без ограничений	Не менее 500 кв. м	3 м. В условиях реконструкции существующей застройки отступы от границ земельного участка формируются в соответствии со сложившейся линией застройки или по красной линии	Предельное максимальное количество этажей - 7 надземных этажей	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта - 75%	Без ограничений	Минимальный процент озеленения – 15%. Минимальное количество мест для стоянки автомобилей – 3 машино-места на 100 кв.м расчетной площади, но не менее 1 машино-место на 5 работающих Расчетная площадь помещений определяется в соответствии с СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения»
-----------------	-----------------	--------------------	--	--	---	-----------------	---

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

Без ограничений	Без ограничений	Не менее 2500 кв. м	- 3 м; - 0 м в случае размещения на смежном участке пристроенного здания; - 5 м со стороны улично-дорожной сети, за исключением проездов. В условиях реконструкции существующей застройки отступы от границ земельного участка формируются в соответствии со сложившейся линией застройки или по красной линии	Предельное минимальное количество этажей - 9 надземных этажей. Предельное максимальное количество этажей - 30 надземных этажей	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта - 60%. Максимальный коэффициент использования земельного участка для жилищного строительства - 2,5	Без ограничений	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. В случае отклонения от предельно допустимых параметров в части обеспечения местами парковки автомобилей, необходимо обоснование наличия мест хранения автомобилей, доступных для неограниченного круга лиц, в пределах пешеходной территориальной доступности - 500 м
-----------------	-----------------	---------------------	---	---	---	-----------------	--

Коммунальное обслуживание.

Предоставление коммунальных услуг.

Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг.

Без ограничений	Без ограничений	Размеры земельных участков для объектов, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг - не менее 300 кв. м. Размеры земельных участков для объектов обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами не подлежат установлению	0,5 м. В условиях реконструкции существующей застройки отступы от границ земельного участка формируются в соответствии со сложившейся линией застройки или по красной линии	Предельное максимальное количество этажей - 2 надземных этажа	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта - 90%	Без ограничений	—
-----------------	-----------------	---	--	---	---	-----------------	---

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Хранение автотранспорта.

Без ограничений	Без ограничений	— минимальный – 40 кв. м на 1 машино-место; максимальный – не подлежит	- для многоярусных объектов - 3 м; - в случае размещения на смежном участке пристроенного здания - 0 м. В условиях реконструкции существующей застройки отступы от границ земельного	Предельное максимальное количество этажей - 7 надземных этажа	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование	Без ограничений	—
-----------------	-----------------	--	--	---	---	-----------------	---

		установлению	участка формируются в соответствии со сложившейся линией застройки или по красной линии		ние объекта - 75%		
--	--	--------------	---	--	-------------------	--	--

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Хранение автотранспорта.

Без ограничений	Без ограничений	Не подлежат установлению	- для многоярусных объектов - 3 м; - в случае размещения на смежном участке пристроенного здания - 0 м. В условиях реконструкции существующей застройки отступы от границ земельного участка формируются в соответствии со сложившейся линией застройки или по красной линии	Предельное максимальное количество этажей – 7 надземных этажа	Не подлежит установлению	Без ограничений	–
-----------------	-----------------	--------------------------	--	---	--------------------------	-----------------	---

Предоставление коммунальных услуг.

Без ограничений	Без ограничений	Не подлежат установлению	0,5 м. В условиях реконструкции существующей застройки отступы от границ земельного участка формируются в соответствии со сложившейся линией застройки или по красной линии	Предельное максимальное количество этажей - 2 надземных этажа	Не подлежит установлению	Без ограничений	–
-----------------	-----------------	--------------------------	--	---	--------------------------	-----------------	---

Плотность и параметры застройки в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

Коэффициент застройки:

- минимальный процент застройки земельного участка не установлен;
- максимальный процент застройки земельного участка 70 %;
- минимальный процент озеленения земельного участка 30 %.

Коэффициент плотности застройки:

- максимальная интенсивность застройки земельного участка 35 000 кв. м/га;
- минимальная интенсивность застройки земельного участка 20000 кв. м/га;
- расчетная интенсивность застройки земельного участка 25000 кв. м/га.

Предельная высота и этажность объектов капитального строительства на земельных участках:

- максимальная (предельная) этажность 30;
- предельная высота объектов капитального строительства 90¹ м.

Иные параметры застройки:

- минимальное количество парковочных мест – в соответствии с ПЗЗ ВГО;
 - иные параметры застройки – в соответствии с градостроительными регламентами, установленными ПЗЗ ВГО.
-

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

№ 3, информация отсутствует
 (согласно чертежу(ам) градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)
 инвентаризационный или кадастровый номер информация отсутствует

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№ информация отсутствует, информация отсутствует
 (согласно чертежу(ам) градостроительного плана) (назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)
информация отсутствует
 (наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)
 регистрационный номер в реестре информация отсутствует от информация отсутствует
 (дата)

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории:

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)								
Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Расчетные показатели минимально-допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной инфраструктуры местного значения городского округа не устанавливаются			Автомобильные дороги местного значения в границах городского округа	1 кв. км	- 2,6 км протяженности улично-дорожной сети на 1 кв. км территории городских населенных пунктов;	Дошкольные образовательные организации	Мест на 10 га	383
					- 1,5 км протяженности улично-дорожной сети на 1 кв. км территории сельских населенных пунктов	Общеобразовательные организации		
			Гаражи и открытые стоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей для многоэтажной жилой застройки (высотной застройки)	1 кв. км	для территорий площадью более 15 га – не менее 20% расчетного числа индивидуальных легковых автомобилей	Организации дополнительного образования	Мест на 10 га	315
						Плоскостные спортивные сооружения		
Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности								
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9

Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения не нормируются	Автомобильные дороги местного значения в границах городского округа	м	Не нормируется	Дошкольные образовательные организации	мин	10 минут пешеходной доступности (500 м)
	Гаражи и открытые стоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей для многоэтажной жилой застройки (высотной застройки)	м	- не более 500; - в районах реконструкции или с неблагоприятной гидрогеологической обстановкой – не более 1500	Общеобразовательные организации	мин	10 минут пешеходной доступности (750 м), за исключением населенных пунктов с численностью населения от 1 до 5 тыс. человек – 15 минут транспортной доступности
				Организации дополнительного образования	мин	
				Плоскостные спортивные сооружения	мин	20 минут пешеходной доступности в одну сторону (при средней скорости 4,5 км/час) (1500 м)

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

Земельный участок частично расположен в зоне регулирования застройки памятников исторического центра г. Владивостока, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 1168 кв.м. Использование земельных участков осуществлять с соблюдением режима, установленного постановлением Губернатора Приморского края от 02.02.1998 № 34 «Об утверждении схемы временных зон охраны памятников исторического центра города Владивостока», иными нормативными правовыми актами уполномоченного органа охраны объектов культурного наследия.

Земельный участок частично расположен в охранной зоне памятников исторического центра г. Владивостока, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 2593 кв.м. Использование земельных участков осуществлять с соблюдением режима, установленного постановлением Губернатора Приморского края от 02.02.1998 № 34 «Об утверждении схемы временных зон охраны памятников исторического центра города Владивостока», иными нормативными правовыми актами уполномоченного органа охраны объектов культурного наследия.

Земельный участок полностью расположен в границах территории выявленного объекта культурного наследия - достопримечательное место «Исторический центр города Владивостока», площадь 3761 кв.м.

Приказ инспекции по охране объектов культурного наследия Приморского края от 02.09.2022 № 290 «О включении объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия "Исторический центр города Владивостока», в перечень выявленных объектов культурного наследия Приморского края и утверждении границ территории выявленного объекта культурного наследия».

Земельный участок полностью расположен в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 2) объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения «Педагогический техникум», 1939 г., площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 3761 кв.м.

Постановление Правительства Приморского края от 28.02.2022 N 100-пп «Об установлении зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения «Педагогический техникум», 1939 г., утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон».

В границах территории зоны ЗРЗ 2 Памятника запрещается:

- строительство и размещение объектов промышленного, коммунально-складского назначения, предприятий, создающих повышенные грузовые потоки;
- размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду;
- прокладка инженерных сетей наземным способом;
- ограждение земельных участков глухими заборами;
- размещение рекламных и информационных конструкций на крышах зданий, строений, сооружений;
- строительство вышек связи, размещение антенн на фасадах зданий, выходящих на красные линии улиц;
- строительство объектов капитального строительства с нарушением параметров, установленных для данной зоны подпунктом 2.2.2 Постановления Правительства Приморского края от 28.02.2022 № 100-пп «Об установлении зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения «Педагогический техникум», 1939 г., утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон».

Параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства в границах зоны ЗРЗ 2 Памятника:

- максимальная высота возводимых объектов капитального строительства определяется путем выполнения фотомонтажа, разверток и расчетных схем визуального восприятия, обосновывающих сочетание объекта строительства с исторической застройкой;

- для наружной отделки фасадов возводимых и реконструируемых зданий используются натуральные материалы (кирпич, камень, штукатурка с последующей окраской) либо современные материалы, имитирующие натуральные по фактуре, текстуре поверхности и цветовым параметрам; в цветовых решениях фасадов новых и реконструируемых капитальных объектов принимаются нейтральные пастельные тона.

Параметры разрешенного строительства и реконструкции, не предусмотренные настоящим пунктом, применяются в соответствии с Правилами землепользования и застройки Владивостокского городского округа.

Изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы, проведение которых разрешено настоящим режимом, выполняются в соответствии со статьей 36 Федерального закона № 73-ФЗ.

Земельный участок частично расположен в водоохранной зоне Японского моря, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 1393 кв.м.

В соответствии с частью 15 статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ в границах водоохранных зон запрещается:

1) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов, а также загрязнение территории загрязняющими веществами, предельно допустимые концентрации которых в водах водных объектов рыбохозяйственного значения не установлены;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах»).

В соответствии с частью 16 статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ в границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с

законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. Под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;

2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса;

4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов;

5) сооружения, обеспечивающие защиту водных объектов и прилегающих к ним территорий от разливов нефти и нефтепродуктов и иного негативного воздействия на окружающую среду.

В отношении территорий ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, размещенных в границах водоохраных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам, указанным в пункте 1 части 16, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.

Строительство, реконструкция и эксплуатация специализированных хранилищ агрохимикатов допускаются при условии оборудования таких хранилищ сооружениями и системами, предотвращающими загрязнение водных объектов.

Размещение объектов капитального строительства на земельном участке производить с учетом расположения в границах участка линий связи.

Согласно постановлению правительства Российской Федерации от 09.06.1995 г. № 578 «Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» юридические и физические лица, ведущие хозяйственную деятельность на земельных участках, по которым проходят линии связи и линии радиодификации, обязаны:

а) принимать все зависящие от них меры, способствующие обеспечению сохранности этих линий;

б) обеспечивать техническому персоналу беспрепятственный доступ к этим линиям для ведения работ на них (при предъявлении документа о соответствующих полномочиях).

В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиодификации, юридическим и физическим лицам запрещается:

а) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра);

б) производить геолого-съёмочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ;

в) производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища;

г) устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиодификации, строить каналы (арыки), устраивать заграждения и другие препятствия;

д) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, подводно-технические, дноуглубительные и землечерпательные работы, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, других водных животных, а также водных растений придонными орудиями лова, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда.

Судам и другим плавучим средствам запрещается бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами;

е) производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиофикации;

ж) производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи.

Юридическим и физическим лицам запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий радиофикации, в частности:

а) производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий радиофикации, размещены технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти линии и сооружения;

б) производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать замерные, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы;

в) открывать двери и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных колодцев телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подключаться к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии);

г) огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала;

д) самовольно подключаться к абонентской телефонной линии и линии радиофикации в целях пользования услугами связи;

е) совершать иные действия, которые могут причинить повреждения сооружениям связи и радиофикации (повреждать опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние предметы и другое).

В настоящее время охранные зоны подземных кабелей линий связи определены Постановлением Правительства РФ от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации», далее – Правила.

Охранные зоны устанавливаются для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиофикации в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиофикации не менее чем на 2 метра с каждой стороны (п. 4 Правил).

Для определения местоположения линии связи Вы можете обратиться в организацию либо к кадастровому инженеру, которые имеют лицензии на производство топографических работ и состоят в СРО (Саморегулируемые организации кадастровых инженеров).

Правовой режим использования и застройки земельного участка определяется совокупностью видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Решение Думы города Владивостока от 07.04.2010 № 462 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории Владивостокского городского округа» (в действующей редакции). Решение Думы города Владивостока от 15.09.2008 № 119 «Об утверждении Генерального плана Владивостокского городского округа» (в действующей редакции).

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
Охранные зоны памятников исторического центра г. Владивостока	1	360805.22	1395053.07
	2	360752.47	1395041.65
	3	360742.54	1395087.24
	4	360753.18	1395089.83
	5	360746.37	1395119.30
	6	360775.68	1395126.17
Зона регулирования застройки памятников исторического центра г. Владивостока	11	360786.16	1395048.94
	7	360776.58	1395122.16
	8	360788.54	1395124.81
	9	360794.24	1395100.19
	10	360803.12	1395062.19
	1	360805.22	1395053.07
Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 2) объекта культурного наследия регионального значения «Педагогический техникум», 1939 г., расположенного по адресу: г. Владивосток, Океанский пр-т, д. 37	11	360786.16	1395048.94
	-	-	-
Водоохранная зона Японского моря	1	360805.22	1395053.07
	2	360752.47	1395041.65
	12	360751.34	1395046.85
	13	360751.89	1395047.94
	14	360794.79	1395097.84
	10	360803.12	1395062.19

7. Информация о границах публичных сервитутов

Информация отсутствует.

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок

Фрунзенский район

9. Информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), определяемая с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, муниципального округа, городского округа (при их наличии), в состав которой входят сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям, а также сведения об организации, представившей данную информацию

КГУП «Приморский водоканал» от 29.06.2023, возможность подключения к централизованным сетям водоснабжения и водоотведения имеется.

МУПВ «ВПЭС» от 29.06.2023, подключение объектов капитального строительства к системе теплоснабжения возможно при условии подачи заявления о заключении договора и выдаче условий подключения к системе теплоснабжения в МУПВ «ВПЭС» в установленном законом порядке.

КГУП «Примтеплоэнерго» от 29.06.2023, подключение объектов капитального строительства к системе теплоснабжения не возможно, ввиду отсутствия тепловых сетей эксплуатируемых предприятиями.

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории

Муниципальный правовой акт города Владивостока от 15.08.2018 № 45-МПА «Правила благоустройства территорий Владивостокского городского округа».

11. Информация о красных линиях:

Информация отсутствует

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-



ГЛАВА
ГОРОДА ВЛАДИВОСТОКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

27.12.2023

г. Владивосток

№ 3495

О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 25:28:020007:1353

Руководствуясь Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 13.07.2015 № 212-ФЗ «О свободном порте Владивосток», Законом Приморского края от 18.11.2014 № 497-КЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Приморского края и органами государственной власти Приморского края и внесении изменений в отдельные законодательные акты Приморского края», постановлением Администрации Приморского края от 25.08.2015 № 303-па «Об утверждении Порядка организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территориях Владивостокского, Артемовского городских округов, Надеждинского муниципального района Приморского края, Шкотовского муниципального округа Приморского края», Уставом города Владивостока, Правилами землепользования и застройки на территории Владивостокского городского округа, утвержденными решением Думы города Владивостока от 07.04.2010 № 462, на основании рекомендаций единой комиссии по подготовке проектов правил землепользования

и застройки муниципальных образований Приморского края от 19.12.2023 № РК/137

постановляю:

1. Предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства при условии соблюдения требований технических регламентов в части увеличения максимального коэффициента использования земельного участка для жилищного строительства с 2,5 до 2,606 в отношении земельного участка с кадастровым номером 25:28:020007:1353 площадью 3761 кв. м, расположенного по адресу (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Октябрьская, д. 256.

2. Управлению по работе со СМИ администрации города Владивостока (Козлова В.В.) опубликовать настоящее постановление в официальных средствах массовой информации и разместить на официальном сайте администрации города Владивостока www.vlc.ru.

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации Сухова А.Н.

Глава города



К.В. Шестаков