



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«РОБОТС»

СРО НП «СОДРУЖЕСТВО ПРОЕКТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО № 0148.01-2013-2536262940-П-172

О ДОПУСКЕ К РАБОТАМ

Жилой Комплекс в г. Большой Камень, ул. Парковая, в районе д.2а

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

«Схема планировочной организации земельного участка»

РБ-380-2024–ПЗУ

Том 2

2025



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«РОБОТС»

СРО НП «СОДРУЖЕСТВО ПРОЕКТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО № 0148.01-2013-2536262940-П-172

О ДОПУСКЕ К РАБОТАМ

Жилой Комплекс в г. Большой Камень, ул. Парковая, в районе д.2а

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

«Схема планировочной организации земельного участка»

РБ-380-2024–ПЗУ

Том 2

Генеральный директор

А. С. Бойко

идентификационный номер
в реестре НОПРИЗ П-046563

2025

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№

Содержание тома

«Жилой Комплекс в г.Большой Камень, ул.Парковая, в районе д.2а»

Лист	Наименование	Примечание
РБ-380-2024 – ПЗ.С	Содержание тома	
РБ-380-2024 - СП	Состав проектной документации	
РБ-380-2024– ПЗУ.ПЗ	Текстовая часть	
	2.1 Общая часть	
	2.2 Характеристика земельного участка	
	2.2.1 Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка	
	2.3 Обоснование границ санитарно-защитных зон объекта капитального строительства в пределах границ земельного участка	
	2.4 Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами	
	2.5 Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	
	2.6 Обоснование решений по инженерной подготовке территории	
	2.7 Описание организации рельефа вертикальной планировкой	
	2.8 Описание решений по благоустройству территории.	
	2.9 Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства.	
	Таблица регистрации изменений	
РБ-380-2024 - ПЗУ	Графическая часть	
Лист 1	Ситуационный план. М 1:2000	
Лист 2	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500	
Лист 3	Схема организации рельефа. М 1:500	
Лист 4	План земляных масс. М 1:500	
Лист 5	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения. М 1:500	

Взам. инв. №										
Подпись и дата										
Инв. № подл		Изм.	Кол. уч	Лист	Н.док	Подп.	Дата	РБ-380-2024-ПЗУ.С		
		Разработал						Содержание тома		
		ГИП								
		Н.контр.								
						Стadia		Лист	Листов	
						П		1		
						ООО «РОБОТС» г. Владивосток				

СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

по объекту: «Жилой Комплекс в г. Большой Камень, ул. Парковая, в районе д.2а»

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
Проектная документация			
Раздел 1. «Пояснительная записка»			
1	РБ-380-2024-ПЗ	«Пояснительная записка»	
Раздел 2. «Схема планировочной организации земельного участка»			
2	РБ-380-2024-ПЗУ	«Схема планировочной организации земельного участка»	
Раздел 3. «Архитектурные решения»			
3.1	РБ-380-2024-АР1	«Архитектурные и планировочные решения. Дом 1»	
3.2	РБ-380-2024-АР2	«Архитектурные и планировочные решения. Дом 2»	
Раздел 4. «Конструктивные и объемно-планировочные решения»			
4.1	РБ-380-2024-КР1	«Конструктивные и объемно-планировочные решения. Дом 1»	
4.2	РБ-380-2024-КР2	«Конструктивные и объемно-планировочные решения. Дом 2»	
Раздел 5. «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»			
		Подраздел 1. «Система электроснабжения»	
5.1	РБ-380-2024-ИОС1	«Электрооборудование. Электроосвещение»	
		Подраздел 2. «Система водоснабжения»	
5.2	РБ-380-2024-ИОС2	«Система водоснабжения»	
		Подраздел 3. «Система водоотведения»	
5.3	РБ-380-2024-ИОС3	«Система водоотведения»	
		Подраздел 4. «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети»	
5.4	РБ-380-2024-ИОС4	«Отопление и вентиляция воздуха»	
		Подраздел 5. «Сети связи»	
5.5	РБ-380-2024-ИОС5	«Пожарная сигнализация. Системы связи. Видеонаблюдение»	
		Подраздел 6. «Технологические решения»	
5.6	РБ-380-2024-ИОС6	«Технологические решения»	
Раздел 6. «Проект организации строительства»			
6	РБ-380-2024-ПОС	«Проект организации строительства»	

РБ-380-2024-СП

Изм.	Кол. уч.	Лист	Н.док	Подп.	Дата	Состав проектной документации		
ГИП		Бойко						
						Стадия	Лист	Листов
						СП	1	2
						ООО «РОБОТС»		

Раздел 9. «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»			
9	РБ-380-2024-ПБ	«Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»	
Раздел 10. «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов»			
10	РБ-380-2024-ОДИ	«Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов»	
Раздел 10(1). «Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов»			
10(1)	РБ-380-2024-ЭЭ	«Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов»	
Раздел 10.1. «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства»			
10.1	РБ-380-2024-ОБЭ	«Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства»	

Инов.№ Подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№

						РБ-380-2024-СП	Лист
							2
Изм.	Кол.	Лист	Ндок	Подп.	Дата		

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

2.1. Общая часть

Земельный участок для строительства Жилого Комплекса представлен на основании задания заказчика. Местонахождение – городской округ Большой Камень, Приморский край, г.Большой Камень, ул.Парковая, в районе д.2а.

В качестве исходных данных представлен Градостроительный план РФ-25-3-00-0-00-2024-0018-0 от 13.02.2024г. В отношении земельного участка с кадастровым номером 25:36:010202:4234 утвержден проект планировки территории, согласно Постановлению администрации городского округа Большой Камень от 22.12.2022 №2871 «Об утверждении проекта планировки территории, содержащего проект межевания территории опережающего социально-экономического развития «Большой Камень» для размещения линейного объекта «Реконструкция автомобильной дороги (от автомобильной дороги «Объездная» вдоль микрорайона «Садовый» до строящейся модульно-блочной котельной), 1,5 км». Проект планировки. Приказ министерства РФ по развитию дальнего Востока от 17.07.2017 № 190 «Об утверждении проекта планировки территории, содержащего проект межевания территории опережающего социально-экономического развития «Большой Камень» для размещения объектов водоснабжения и водоотведения для жилого микрорайона «Парковый». Проект межевания. Приказ министерства РФ по развитию Дальнего Востока от 29.11.2016 №298 «Об утверждении проекта планировки территории, содержащего проект межевания территории опережающего социально-экономического развития «Большой Камень» для размещения объектов теплоснабжения» Проект межевания.

2.2. Характеристика земельного участка

Градостроительный план РФ-25-3-00-0-00-2024-0018-0 от 13.02.2024г., выдан на земельный участок с кадастровым номером 25:36:010202:4234, площадью 12 856 м².

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

Основным видом разрешенного использования земельного участка является многоквартирная жилая застройка (высотная застройка), код 2.6.

Параметры разрешенного строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

- минимальные размеры земельного участка – 2500 м²;
- минимальные отступы от границ земельного участка – 3 м; 5 м - со стороны улично-дорожной сети, за исключением проездов;
- предельное минимальное количество этажей – 9 этажей;
- предельное максимальное количество этажей – 16 этажей;
- максимальный процент застройки - 60%;
- максимальный коэффициент плотности застройки жилыми домами – 2;
- минимальный процент озеленения – 30%;
- минимальное количество мест для хранения автомобилей – 1 машино-место на 100 м² жилой площади, но не менее 0,5 машино-мест на 1 квартиру.

Взам. инв. №						Подпись и дата												
Инв. № подл.						Подпись и дата												
- предельное минимальное количество этажей – 9 этажей; - предельное максимальное количество этажей – 16 этажей; - максимальный процент застройки - 60%; -максимальный коэффициент плотности застройки жилыми домами – 2; - минимальный процент озеленения – 30%; - минимальное количество мест для хранения автомобилей – 1 машино-место на 100 м² жилой площади, но не менее 0,5 машино-мест на 1 квартиру.																		
							РБ-380-2024-ПЗУ.ПЗ											
Изм.		Кол.уч.		Лист		№ док		Подпись		Дата		Текстовая часть						
Разработал		Сабурова						01.25										
ГИП		Бойко						01.25										
Н.контроль		Бойко						01.25										
												Стадия		Лист		Листов		
												П		1				
												ООО «РОБОТС» г. Владивосток						

Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если он полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий, установлена в отношении:

- 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 – 8,0 м до окон жилых и общественных помещений, а так же до площадок придомового благоустройства (СанПиН 2.1.3684-21, п.П. 4). В случае раздельного накопления отходов расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок до многоквартирных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, должно быть не менее 8 метров, но не более 100м;
- от КНС до окон жилых домов выдержано более 15 м;
- от парковочных мест открытого хранения до окон жилых и общественных помещений – не менее 15 м, либо по интерполяции.

Нормируемое расстояние от проектируемых открытых автостоянок до смежного земельного участка с кадастровым номером 24:36:010202:3331, выделенного для использования под дошкольное, начальное и среднее образование, согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, табл.7.1.1, составит: 25 м – при вместимости открытой автостоянки до 10 машино-мест; 50 м – более 10 машино-мест. Выполнить данное требование не представляется возможности. На расстоянии 50 м от границы участка, проектом предусмотрена установка навесов с защитным экраном по периметру границы участка в местах размещения автостоянок. Таким образом, стоянки, расположенные у границы со смежным участком 24:36:010202:3331, не являются открытыми, расстояние до них не нормируется.

Вдоль ул.Парковая, на земельном участке с кадастровым номером 24:36:010202:57, расположена АЗС. Санитарно-защитная зона от этого объекта, согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, составит 50 м. На данный момент, разрабатывается проект Реконструкции АЗС с установлением расчетной СЗЗ. По результатам которого, граница СЗЗ от АЗС проходит по границе земельного участка 24:36:010202:57, не оказывая влияния на окружающую застройку.

Согласно предоставленной градостроительной документации, участок строительства примыкает с севера – к существующей ул.Парковой; с юга – участки :2345 и :2346 выделенные для сооружений и устройства сетей инженерно-технического обеспечения; с

Взам. инв. №	Подпись и дата	местах размещения автостоянок. Таким образом, стоянки, расположенные у границы со смежным участком 24:36:010202:3331, не являются открытыми, расстояние до них не нормируется. Вдоль ул.Парковая, на земельном участке с кадастровым номером 24:36:010202:57, расположена АЗС. Санитарно-защитная зона от этого объекта, согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, составит 50 м. На данный момент, разрабатывается проект Реконструкции АЗС с установлением расчетной СЗЗ. По результатам которого, граница СЗЗ от АЗС проходит по границе земельного участка 24:36:010202:57, не оказывая влияния на окружающую застройку. 2.4. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами. Согласно предоставленной градостроительной документации, участок строительства примыкает с севера – к существующей ул.Парковой; с юга – участки :2345 и :2346 выделенные для сооружений и устройства сетей инженерно-технического обеспечения; с					
		Инв. № подл.					
Изм.	К.уч.		Лист	№ док.	Подпись	Дата	

востока – ул.Первомайская; с запада – существующая грунтовая дорога общего пользования ул.Первомайская.

Участок представлен частично спланированной территорией со сложным рельефом с перепадом высот около 12 м в юго-западном направлении.

Планировочная организация земельного участка с кадастровым номером 25:36:010202:4234, выделенного под строительство Жилого комплекса, выполнена в увязке с существующей планировкой, проектируемой организацией дорожного движения и требованиями градостроительного регламента РФ-25-3-00-0-00-2024-0018-0 от 13.02.2024г. 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 ул.Первомайской, с северо-западной стороны, а так же с существующей ул.Первомайской с юго-восточной стороны, проектируемой к реконструкции. Таким образом, организован сквозной проезд по территории.

Проектом предусмотрена посадка двух жилых домов высотой 15 жилых этажей с подвалом. В плане жилые здания имеют прямоугольную форму. За уровень пола первого этажа Жилого дома № 1 принята абсолютная отметка земли 32,60. За уровень пола первого этажа Жилого дома № 2 принята абсолютная отметка земли 35,80. На первых этажах планируется разместить нежилые помещения общественного назначения, ориентированные на обслуживание жильцов. Главные входы ориентированы на северные фасады; второстепенные – на западный и восточный фасады жилых домов.

Между жилыми домами запроектировано дворовое пространство с площадками придомового благоустройства и с максимальным озеленением. Движение автомобилей здесь не предусмотрено. Для движения пожарных машин выделены полосы шириной 6 м, используемые пешеходами.

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 жилые дома предусматривают возможность доступа инвалидов на креслах-колясках. На открытых автостоянках выделены парковочные места для инвалидов. Пешеходная доступность по территории обеспечивается по тротуару шириной 2м.

Доступ пожарных машин предусмотрен к продольным фасадам каждого жилого дома. Так же на проектируемой территории предусмотрено размещение КНС и ЛОС в виде трех колодцев с фильтр-патронами.

Строительство Жилого комплекса запланировано в два Этапа. Этап № 1 включает размещение Жилого дома № 1, автостоянки на 112 машино-мест, площадок придомового благоустройства на весь комплекс и инженерных сетей.

Этап № 2 - Жилой дом № 2, автостоянку на 112 машино-мест.

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

Технико-экономические показатели по генплану

Таблица 2.5.1

Наименование						Ед. изм.	1 Этап	2 Этап	ВСЕГО по ЗУ
Площадь земельного участка						м²	7378	5478	12 856

						РБ-380-2024-ПЗУ.ПЗ	Лист
							3
Изм.	К.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Площадь застройки	м²	928,17	928,17	1856,34
Количество квартир	кв.	220	220	440
Площадь квартир	м²	8724,07	8724,07	17 448,14
Площадь отмостки	м²	100,50	100,60	201,10
Площадь покрытий проезда из асфальтобетона	м²	3217	2936	6153
Площадь покрытий тротуаров, пешеходных дорожек	м²	509,20	514,80	1024,0
Площадь покрытий площадок придомового благоустройства	м²	795,20	87,30	882,50
Площадь озеленения	м²	1827,93	911,13	2739,10
Процент озеленения	%	24,8	16,6	21,3*
Процент застройки	%	13,4	15,7	14,4
Расчетная плотность населения**	чел/га	617		
Коэффициент плотности застройки	1,4			

*- На основании Постановления от 07.03.2025 № 628 администрации городского округа Большой Камень, разрешено отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 25:36:010202:4234 в части уменьшения минимального процента озеленения с 30% до 20%.

**-. Показатель расчетной плотности населения для проектируемого Жилого комплекса установлен согласно Нормативам градостроительного проектирования городского округа Большой Камень №299 от 28.05.2020, табл.13, принятого из расчета площади элемента планировочной структуры до 10 га – 480 чел/га. Показатель подлежит уточнению, в дальнейшем, при разработке Проекта планировки и межевания территории, при уточненных данных элемента планировочной структуры многоэтажной жилой застройки.

Согласно Постановлению № 2963 от 30.09.2024, Разрешение от 03.10.2024, часть земельного участка с кадастровым номером 24:36:010202:2616, выделена под размещение проездов, площадью 327 м².

Согласно Постановлению № 2965 от 30.09.2024, Разрешение от 03.10.2024, часть земельного участка с кадастровым номером 24:36:010202:2616, выделена под размещение элементов благоустройства, МАФы, площадью 1016 м².

Показатели по двум участкам, общей площадью 1343 м²: площадь асфальтобетонного покрытия – 225,30 м²; площадь озеленения – 1117,70 м². Показатели по благоустройству двух участков площадью 327 м² и 1016 м², не включены в баланс территории проектирования 25:36:010202:4234.

Удельные размеры площадок

Таблица 2.5.2

Взам. инв. №	Согласно Постановлению № 2965 от 30.09.2024, Разрешение от 03.10.2024, часть земельного участка с кадастровым номером 24:36:010202:2616, выделена под размещение элементов благоустройства, МАФы, площадью 1016 м². Показатели по двум участкам, общей площадью 1343 м²: площадь асфальтобетонного покрытия – 225,30 м²; площадь озеленения – 1117,70 м². Показатели по благоустройству двух участков площадью 327 м² и 1016 м², не включены в баланс территории проектирования 25:36:010202:4234.																										
Подпись и дата	Удельные размеры площадок Таблица 2.5.2																										
Инв. № подл.	<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td rowspan="3">РБ-380-2024-ПЗУ.ПЗ</td><td>Лист</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>4</td></tr><tr><td>Изм.</td><td>К.уч.</td><td>Лист</td><td>№ док.</td><td>Подпись</td><td>Дата</td></tr></table>												РБ-380-2024-ПЗУ.ПЗ	Лист							4	Изм.	К.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
						РБ-380-2024-ПЗУ.ПЗ	Лист																				
							4																				
Изм.	К.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата																						

Наименование	Удельный размер, (м²/100м²Собщ.)	Ед. изм.	Расчетные показатели на 1 и 2 Этапы	Показатели по проекту
Площадь квартир		м²	17 448,14	17 448,14
Площадка для детей дошкольного и младшего школьного возраста	2,05	м²	357,70	358
Площадка для отдыха взрослого населения	0,7	м²	122,10	123
Площадка для занятий физкультурой	2,6	м²	453,70	227,0
Площадка для хозяйственных целей	2,0	м²	349,0	174,50

Расчет площадок придомового благоустройства произведен согласно Нормативам градостроительного проектирования городского округа Большой Камень №299 от 28.05.2020, табл.9.

Согласно СП 42.13330, п.7.5, прим.2, а также НГП ГО Большой Камень № 299 от 28.05.2020, «допускается уменьшать, но не более чем на 50%, удельные размеры площадок для хозяйственных целей – при застройке жилыми зданиями 9 эт. и выше; для занятий физкультурой - при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса (ФОК) микрорайона для школьников и взрослых». Размер площадки для занятий физкультурой сокращен на 50%, т.к. на расстоянии 160 м от участка проектирования расположена территория школы №44 со спортивным ядром, в т.ч. для обслуживания жителей микрорайона. Размер площадки для хозяйственных целей уменьшен до 50%, т.к. застройка Жилого комплекса превышает 9 эт.

Расчет обеспеченности жителей дома парковочными местами, должен соответствовать Правилам застройки и землепользования городского округа Большой Камень, а именно: 0,5 машино-мест на 1 квартиру. Следовательно, расчетное количество парковочных мест для жильцов Жилого дома №1 и № 2 составит по 110 а/м для каждого дома. Для нежилых помещений, расположенных на первых этажах, предусмотрено дополнительно 2 машино-места к каждому дому. Со стороны въездов к каждому дому запроектированы открытые автостоянки. Общее количество запроектированных машино-мест составляет 224 а/м. Для каждого дома выделено по 12 машино-мест для МГН.

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.

По степени преобразования рельефа на участке имеет место сплошная вертикальная планировка. Рельеф участка – сложный, максимальный перепад отметок около 12 м.

Взам. инв. №					
Подпись и дата					
Инв. № подл.					
Изм.	К.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
РБ-380-2024-ПЗУ.ПЗ					Лист
					5

Сопряжение проектируемого рельефа с существующим, выполнено с помощью откосов 1:1,5, подпорных стен, наружных лестниц.

Водоотвод с площадки запроектирован с закрытой системой ливневой канализации. Уклоны планируемой территории обеспечивают сброс дождевых вод в лотки или дождеприёмные решетки, с последующим выпуском в колодцы с фильтропатроном и далее 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 и втопленного бордюрного камня.

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.Первомайской с юго-восточной стороны. Подъезд автомобилей по проектируемым транспортным коммуникациям предусматривается к парковочным местам, размещаемым на придомовой территории. Движение автомобилей 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.

Доступ пожарной техники к жилым домам обеспечен с двух продольных сторон, в соответствии с требованием СП 4.13330.2013, п. 8.1.1. Пожарные проезды запроектированы шириной 6 м, на расстоянии от края проезда до стен каждого здания 8м, п. 8.1.6. Покрытие проездов для пожарной техники предусмотрено двух типов - из асфальтобетона и из брусчатки на укрепленном основании, комбинированной решетчатыми плитами.

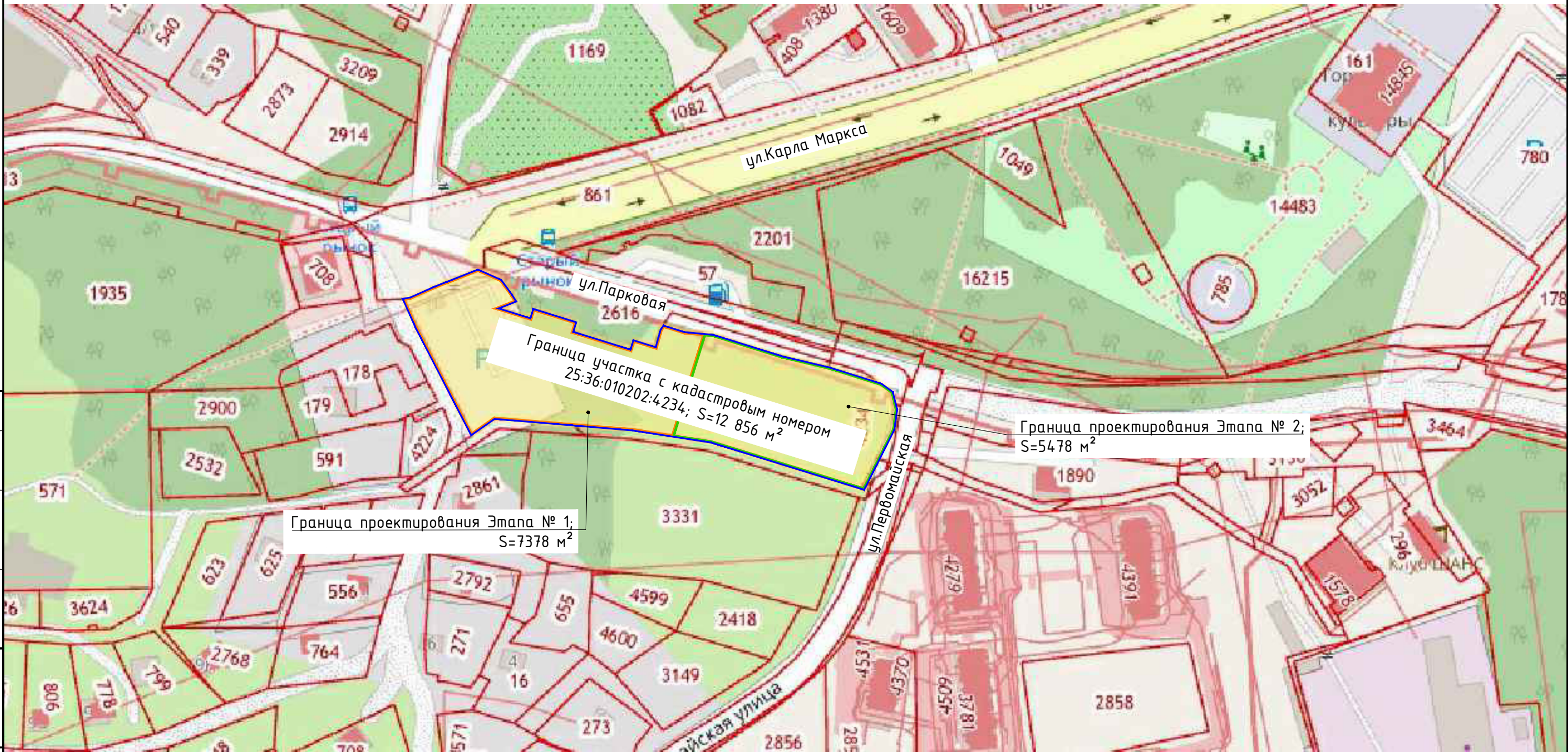
Инв. № подл.						Подпись и дата		Взам. инв. №	
						РБ-380-2024-ПЗУ.ПЗ			Лист
									6
Изм.	К.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

[illegible]

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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

РБ-380-2024-ПЗУ.ПЗ



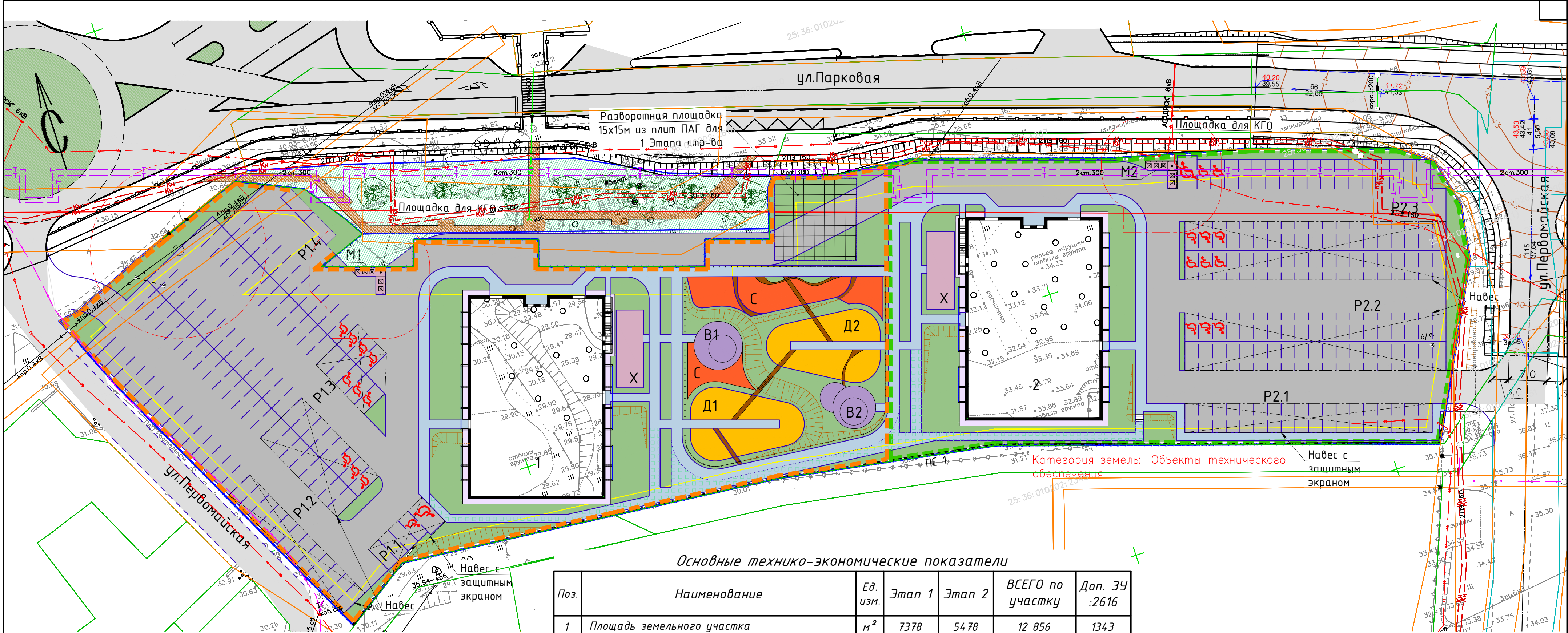
Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

						РБ-380-2024-ПЗУ			
						Жилой Комплекс в г.Большой Камень, ул.Парковая, в районе д.2а"			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Сабурова				01.25		П	1	
ГИП	Бойко				01.25	Ситуационный план. М 1:2000	ООО "РОБОТС" г.Владивосток		
Нормоконтр	Бойко				01.25				



Основные технико-экономические показатели

Поз.	Наименование	Ед. изм.	Этап 1	Этап 2	ВСЕГО по участку	Доп. ЗУ :2616
1	Площадь земельного участка	м ²	7378	5478	12 856	1343
2	Площадь застройки	м ²	928,17	928,17	1856,34	-
3	Площадь твердых покрытий	м ²	4621,90	3638,70	8260,60	225,30
4	Площадь озеленения	м ²	1827,93	911,13	2739,10	1117,70
5	Процент застройки (максимальный -60%)	%	13,4	15,7	14,4	-
6	Процент озеленения (минимальный - 30%)	%	24,8	16,6	21,3	-
6	Расчетная плотность населения	чел /га			617	
7	Коэффициент плотности застройки				1,4	

Экспликация зданий и сооружений

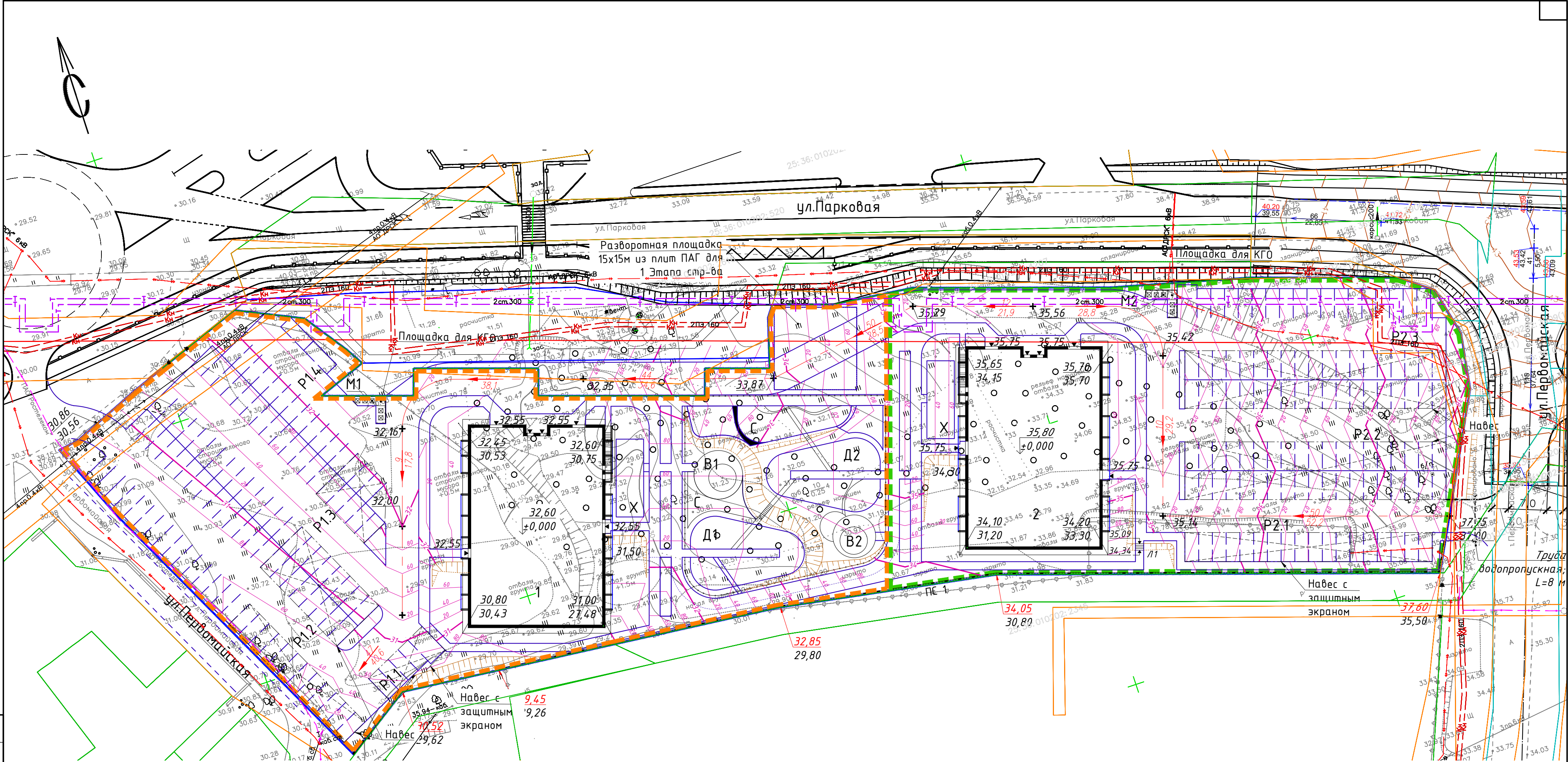
Номер на плане	Наименование	Номер типового проекта	Кол-во эт.
Проектируемые здания и сооружения. I Этап строительства			
1	Жилой дом № 1	индивидуальный	15
Проектируемые здания и сооружения II Этап строительства			
2	Жилой дом № 2	индивидуальный	15
			-
		РБ-380-2024-ПЗУ	
		Жилой Комплекс в г.Большой Камень, ул.Парковая, в районе д.2а"	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.
Подп.	Дата		
Разработал	Сабурова	01.25	
Схема планировочной организации земельного участка		Стадия	Лист
		П	2
Схема планировочной организации земельного участка.		000 "РОБОТС"	
М 1:500		г.Владивосток	
ГИП	Бойко	01.25	
Нормоконтр.	Бойко	01.25	

Условные обозначения

- граница отвода земельного участка
- граница дополнительного участка под благоустройство
- граница допустимого размещения зданий и сооружений
- санитарно-защитные зоны
- красная линия
- граница 1 Этапа строительства
- граница 2 Этапа строительства
- парковочное место для МГН

Ведомость элементов по покрытиям и озеленению для Этапов строительства №1 и №2

Поз.	Наименование	Площадь 1 Этапа, м ²	Площадь 2 Этапа, м ²	Примечание
1	Покрытие проезда и площадок из асфальтобетона	3217	2936	
2	Покрытие тротуаров, пешеходных дорожек из брусчатки	509,20	514,80	
3	Покрытие отмостки из цементобетона	100,50	100,60	
4	Покрытие площадок придомового благоустройства	795,20	87,30	
	- для детей дошкольного и мл. школьного возраста (Д1; Д2):	358	-	
	- для отдыха взрослого населения (В1; В2):	123,0	-	
	- для занятий физкультурой (С):	227,0	-	
	- для хозяйственных целей:	87,20	87,30	
5	Озеленение, всего, м ²	1827,93	911,13	
	в т.ч. - по грунту, м ² :	1415,83	762,13	
	-укрепление откосов посевом трав, м ² :	197	35	
	-решетчатое покрытие, м ² :	215,10	114	



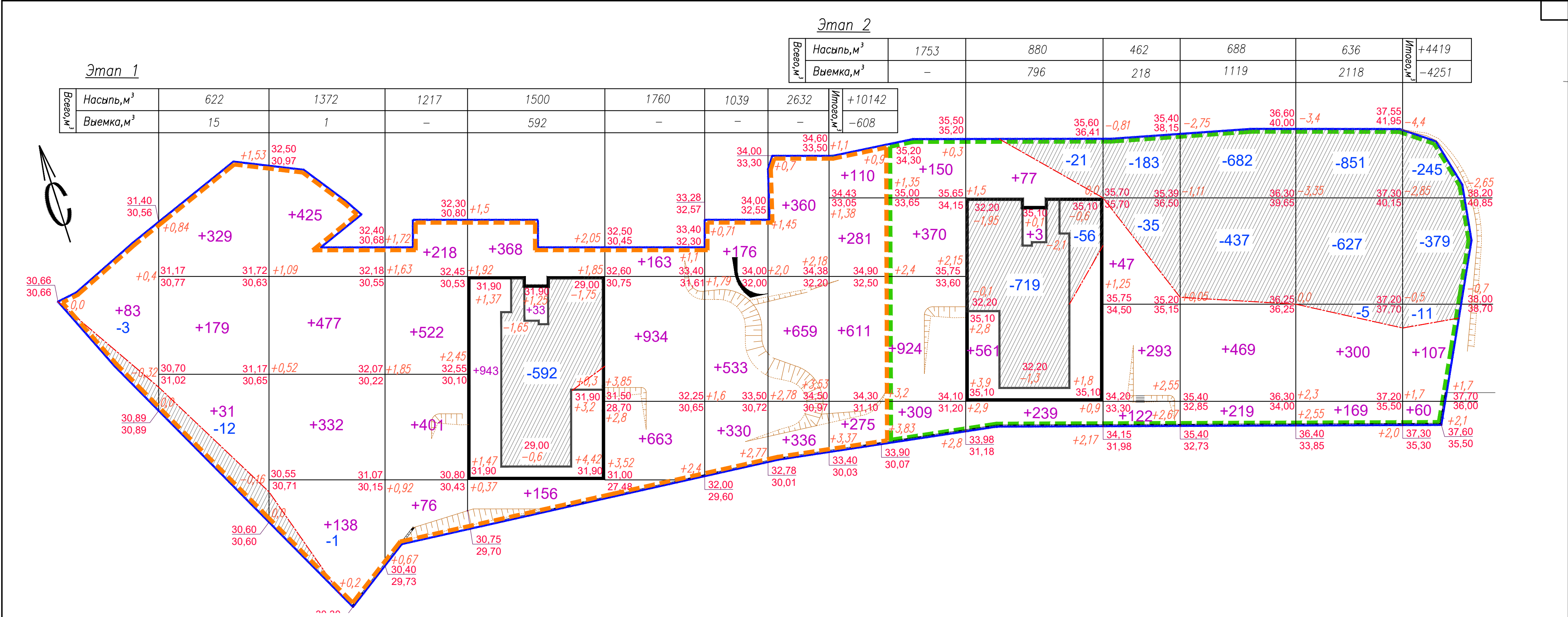
Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Номер типового проекта	Кол-во эт.
Проектируемые здания и сооружения. I Этап строительства			
1	Жилой дом № 1	индивидуальный	15
Проектируемые здания и сооружения II Этап строительства			
2	Жилой дом № 2	индивидуальный	15
			-

Условные обозначения

- граница отвода земельного участка
- граница 1 Этапа строительства
- граница 2 Этапа строительства

						РБ-380-2024-ПЗУ			
						Жилой Комплекс в г.Большой Камень, ул.Парковая, в районе д.2а"			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разработал		Сабурова			01.25	Схема планировочной организации земельного участка		Стадия	Лист
								П	3
ГИП		Бойко			01.25	Схема организации рельефа. М 1:500		ООО "РОБОТС" г.Владивосток	
Нормоконтр		Бойко			01.25				



Ведомость объемов земляных масс

Наименование грунта	Количество,м³				Примечание
	Этап 1		Этап 2		
	Насыпь (+)	Выемка (-)	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Планировка территории, м³	10 142	608	4419	4251	
2. Избыточный грунт, м³		2459		2227	
в т.ч. при устройстве: -дорог, площадок, тротуаров, м³		(2218)		(2018)	

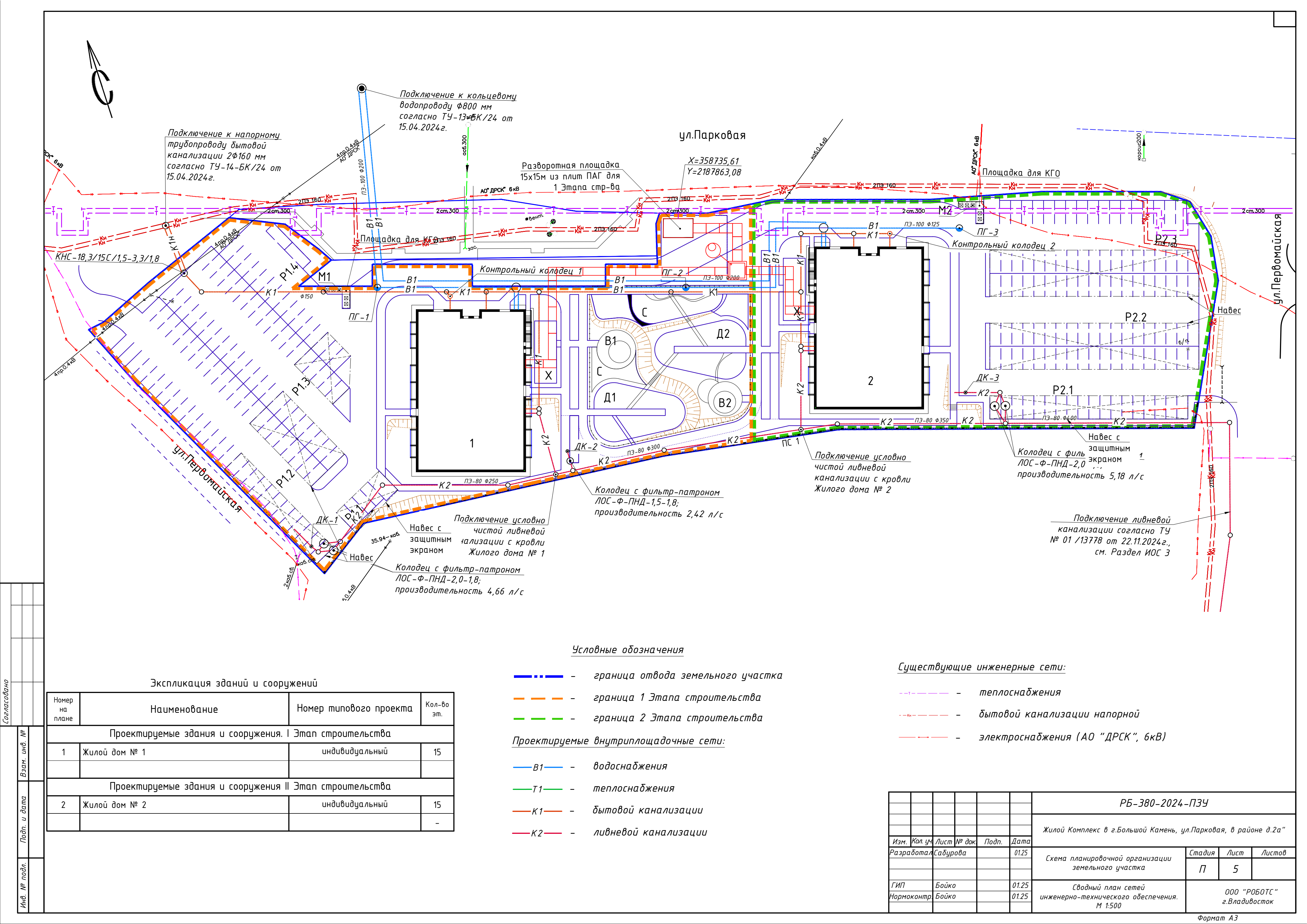
ПРИМЕЧАНИЕ. План земляных масс посчитан до планировочных отметок и до основания фундаментной плиты зданий.
Предварительно удалить с площадки навалы строительного мусора.

Условные обозначения

- граница отвода земельного участка
- - - граница 1 Этапа строительства
- - - граница 2 Этапа строительства
- - - граница нулевых работ
- 153- объем выемки
- +56- объем насыпи

+0,99 | 71,20 "красная" отметка
70,21 "черная" отметка | мощность слоя

						РБ-380-2024-ПЗУ			
						Жилой Комплекс в г.Большой Камень, ул.Парковая, в районе д.2а"			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Садурова				01.25		П	4	
ГИП	Бойко				01.25	План земляных масс. М 1:500	ООО "РОБОТС" г.Владивосток		
Нормоконтр	Бойко				01.25				



Согласовано		
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. I Этап строительства			
1	Жилой дом № 1	индивидуальный	15
Проектируемые здания и сооружения II Этап строительства			
2	Жилой дом № 2	индивидуальный	15
			-

Условные обозначения

- граница отвода земельного участка
- граница 1 Этапа строительства
- граница 2 Этапа строительства
- Проектируемые внутриплощадочные сети:
- водоснабжения
- теплоснабжения
- бытовой канализации
- ливневой канализации

Существующие инженерные сети:

- теплоснабжения
- бытовой канализации напорной
- электроснабжения (АО "ДРСК", 6кВ)

						РБ-380-2024-ПЗУ			
						Жилой Комплекс в г.Большой Камень, ул.Парковая, в районе д.2а"			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разработал	Сабурова				01.25	Схема планировочной организации земельного участка		Стадия	Лист
								П	5
ГИП	Бойко				01.25	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения. М 1:500		ООО "РОБОТС" г.Владивосток	
Нормоконтр	Бойко			01.25					



**АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА БОЛЬШОЙ КАМЕНЬ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

07.03.2025

г. Большой Камень

№ *628*

**О предоставлении разрешения на отклонение
от предельных параметров разрешенного
строительства на земельном участке
с кадастровым номером 25:36:010202:4234**

Рассмотрев рекомендации комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки городского округа Большой Камень от 28.02.2025 г. по результатам общественных обсуждений по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 25:36:010202:4234, проведенных в период с 23.01.2025 по 31.01.2025, на основании статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Порядка организации и проведения общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории городского округа Большой Камень, утвержденного решением Думы городского округа Большой Камень от 28 июня 2018 г. № 104, администрация городского округа Большой Камень

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 25:36:010202:4234 в части уменьшения минимального процента озеленения

с 30 % до 20%.

2. И.о. начальника управления архитектуры и градостроительства администрации городского округа Большой Камень Чернышевой Е.А. обеспечить размещение настоящего постановления в течение 10 дней со дня его подписания в сетевом издании «ЗАТО.ОНЛАЙН» и разместить на официальном сайте органов местного самоуправления городского округа Большой Камень в сети «Интернет».

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его принятия.

И.о. главы городского округа

Е.М. Шапилов





АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА
БОЛЬШОЙ КАМЕНЬ

ул. Карла Маркса, 4, г. Большой Камень,
Приморский край, 692806
Телефон: (42335) 51-151, факс: (42335) 51-470
Е-mail: bkamen@primorsky.ru
ОКПО 04020666, ОГРН 1022500579750
ИНН/КПП 2503005665/250301001

От 03.10.2024

РАЗРЕШЕНИЕ

**на использование земель или земельного участка, находящегося в
государственной или муниципальной собственности, без предоставления
земельных участков и установления сервитутов**

Разрешить: ООО «ВЕК» 692801, Приморский край, г. Большой Камень, ул.
Комсомольская, д. 12, офис 1, ИНН 2536338268, ОГРН 1232500007332

(наименование заявителя, почтовый индекс, адрес, ИНН, ОГРН)

тел.: 89089963055, e-mail: vekbk@mail.ru

(телефон, адрес электронной почты)

разместить на землях (земельном участке, части (частях) земельного участка
Категория земель: земли населённых пунктов, государственная
собственность на которые не разграничена.

Кадастровый квартал: 25:36:010202

Кадастровый номер (при наличии): 24:36:010202:2616

Площадь: 1016 м².

Адрес (местоположение): Приморский край, городской округ Большой
Камень, г. Большой Камень, ул. Лебедева, д. 1.

Следующие объекты: элементы благоустройства территории, в том числе
малые архитектурные формы, за исключением некапитальных
нестационарных строений и сооружений, рекламных конструкций,
применяемых как составные части благоустройства территории.

(наименование объекта)

Разрешение выдано на срок: с 03.10.2024 по 02.10.2027 (3 года)

Плата за выдачу разрешения на использование земельного участка
составляет:

27 992,38 руб.

(двадцать семь тысяч девятьсот девяносто два руб. 38 коп.)

Разрешение не даёт права на вырубку древесно-кустарниковой
растительности без необходимого разрешения уполномоченного органа.

Заявитель обязан:

Д.И.С.

- а) выполнить предусмотренные статьёй 39.35 Земельного кодекса Российской Федерации требования в случае, если использование земель или земельных участков привело к порче или уничтожению плодородного слоя почвы в границах таких земель или земельных участков;
- б) установить охранную (защитную) зоны (в случаях предусмотренных законодательством);
- в) выполнить установленные в отношении земельного участка ограничения (в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации).

Приложение:

1. Схема границ земельного участка в 1 экз.
2. Постановление администрации городского округа Большой Камень от 30.09.2024 года № 2963.

Приложение является неотъемлемой частью Разрешения.

Первый заместитель
главы администрации

(должность уполномоченного
лица органа осуществляющего
выдачу разрешения)



(подпись)

О.Г. Серебренникова

(расшифровка подписи)



**Расчёт платы за выдачу разрешения на использование
земельного участка ООО «ВЕК»**

по постановлению администрации Приморского края № 54-па от 10 февраля 2016 года «О внесении изменений в постановление Администрации Приморского края от 9 сентября 2015 года № 336-па «Об утверждении порядка и условий размещения объектов на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов на территории Приморского края».

$$P = \frac{1,5\% \times K_{чз}}{12} \times П, \text{ где :}$$

$K_{чз}$ - кадастровая стоимость части земельного участка:

$$K_{чз} = \frac{K_з}{S_з} \times S_{чз}, \text{ где :}$$

$K_з$ - кадастровая стоимость земельного участка;

$S_з$ - площадь земельного участка;

$S_{чз}$ - площадь части земельного участка;

$П$ - период использования земельного участка

$$K_{чз} = \frac{1\,666\,562,83 \times 1016}{2722} = 622\,052,84$$

$$27\,992,38 = 1,5\% \times 622\,052,84 : 12 \times 36$$

(двадцать семь тысяч девятьсот девяносто два руб. 38 коп.) - оплата за весь период использования)

плата за использование земельного участка, должна быть внесена не позднее 30 дней с момента получения разрешения на следующий счет:

УФК по Приморскому краю

Дальневосточное ГУ Банка России//УФК по Приморскому краю

(Администрация ГО Большой Камень)

р/с № 031006430000000012000

БИК 010507002 ОКТМО 05 706 000

ИНН 2503005665 КПП 250301001

код платежа 902 1 17 05040 04 0090 180

Первый заместитель главы администрации



О.Г. Серебренникова