

Общество с ограниченной ответственностью  
**Производственная компания «Кадастровое дело»**

692760, Приморский край, г. Артем,  
ул. Ульяновская, дом 3/1, оф. 73

Свидетельство № 2001.00.-2015-2502045640-П-177 от 12.05.2015 г.

Заказчик: Корбан Иван Иванович

**Документация по планировке по планировке территории в  
составе проекта планировки и проекта межевания территории,  
расположенной по адресу: Приморский край, г. Артем,  
ул. Герцена, в районе земельного участка, 80**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**  
**основная (утверждаемая) часть**

004КД-2024-ППТ

Том 1

2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью  
**Производственная компания «Кадастровое дело»**  
692760, Приморский край, г. Артем,  
ул. Ульяновская, дом 3/1, оф. 73

Свидетельство № 2001.00.-2015-2502045640-П-177 от 12.05.2015 г.

Заказчик: Корбан Иван Иванович

**Документация по планировке по планировке территории в  
составе проекта планировки и проекта межевания территории,  
расположенной по адресу: Приморский край, г. Артем,  
ул. Герцена, в районе земельного участка, 80**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**  
основная (утверждаемая) часть

004КД-2024-ППТ

Генеральный директор



М.В. Малышев

Том 1

2024 г.

## Содержание

ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ	3
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	5
1. Положение о характеристиках планируемого развития территории	5
2. Положение о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов, и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры	7
3. Положение об очередности планируемого развития территории	11
4. Основные технико-экономические показатели	11
<b>Графическая часть:</b>	
Чертеж планировки территории, на котором отображаются границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, красные линии, М 1:1000	

					001КД-2024-ППТ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		2

## ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Документация по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории, расположенной по адресу: Приморский край, г. Артем, ул. Герцена, в районе земельного участка, 80 разработан Обществом с ограниченной ответственностью Производственная компания «Кадастровое дело» (далее ООО ПК «Кадастровое дело») на основании следующих документов:

- Постановление главы Артемовского городского округа № 15-пг от 29.01.2024 г «О подготовке документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории, расположенной по адресу: Приморский край, г. Артем, ул. Герцена, в районе земельного участка, 80»

- Генеральный план Артемовского городского округа Приморского края, утвержденный постановлением Администрации Приморского края от 07 июля 2017 года № 277-па (в ред. Постановления Правительства Приморского края от 24.11.2023 № 819-пп);

- Правила землепользования и застройки Артемовского городского округа», утвержденные решением Думы Артемовского городского округа от 28.04.2011 № 497 (в ред. Распоряжения министерства строительства Приморского края от 11.12.2023 № 244-ра);

- Постановление администрации Приморского края от 29.02.2016 года № 78-па «Об утверждении порядка подготовки, утверждения документации по планировке территорий Владивостокского, Артемовского городских округов и поселений Надеждинского, Шкотовского муниципальных районов, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению» (в редакции Постановления Правительства Приморского края от 23.03.2021 № 159-пп);

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;

- Земельный кодекс Российской Федерации;

- Водный кодекс Российской Федерации;

- Лесной кодекс Российской Федерации;

- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

- Закон Приморского края от 29.06.2009 № 446-КЗ «О градостроительной деятельности на территории Приморского края»;

- Постановление Администрации Приморского края от 30 ноября 2009 № 323-па "Об утверждении схемы территориального планирования Приморского края";

					001КД-2024-ППТ	Лист
						3
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

- Постановление Администрации Приморского края от 21.12.2016 № 593-па «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Приморского края»;

- ГОСТ 16350-80 Государственный стандарт Союза ССР. Климат СССР. Районирование и статистические параметры климатических факторов для технических целей;

Основная цель разработки проекта планировки – обеспечение устойчивого развития территории, приведение в соответствие границ земельных участков сведения, о которых содержатся в ЕГРН с фактически используемыми границами, исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересплосицы.

Инженерные изыскания необходимые для подготовки документации по планировке территории были определены в соответствии с п. 2 Постановления Правительства РФ от 31 марта 2017 г. N 402 "Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. N 20"

Перед началом проведения работ были выполнены инженерно-геодезические изыскания, с целью получения достоверных и достаточных топографо-геодезических материалов и данных о ситуации и рельефе местности.

					001КД-2024-ППТ	Лист
						4
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ В СОСТАВЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПО АДРЕСУ: ПРИМОРСКИЙ КРАЙ, Г. АРТЕМ, УЛ. ГЕРЦЕНА, В РАЙОНЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, 80**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

**1. Положение о характеристиках планируемого развития территории**

*1.1. Местоположение проектируемой территории*

Планируемая территория расположена на территории Артемовского городского округа Приморского края, по улице Герцена.

Границами территории проектирования являются:

- с западной стороны: улица Герцена,
- с северной стороны: улица Лескова,
- с восточной стороны: по границе территориальных зон П1 и Т4,
- с южной стороны: по границе территориальных зон П1 и Т4, по ул. Гаршина.

Площадь рассматриваемой территории составляет 1,2 га.

*1.2. Характеристики проектируемой территории:*

В границах рассматриваемой территории располагается следующие объекты капитального строительства:

- Нежилое здание – Холодильник, с кадастровым номером 25:27:030105:5858, по адресу: Российская Федерация, Приморский край, Артемовский городской округ, г. Артем, ул. Герцена, дом 80.

- Производственно-торговый комплекс, с кадастровым номером 25:27:030105:2124, по адресу: Приморский край, г. Артем, ул. Герцена, д. 82.

- Цех по производству колбасных изделий, полуфабрикатов и мясных деликатесов, с кадастровым номером 25:27:030105:2125, по адресу: Приморский край, г. Артем, ул. Герцена, д. 82.

- Предприятие общественного питания, с кадастровым номером 25:27:030105:5325, по адресу: Приморский край, г. Артем, ул. Герцена, д. 82.

- Нежилое здание – склад, с кадастровым номером 25:27:030105:5558, по адресу: Приморский край, г. Артем, ул. Герцена, д. 82,

- Цех по копчению продукции, с кадастровым номером 25:27:030105:6118, по адресу: Приморский край, г. Артем, ул. Герцена, дом 86.

- Жилой дом, с кадастровым номером 25:27:030105:2595, по адресу: Приморский край, г. Артем, ул. Халтурина, д. 55.

					001КД-2024-ППТ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		5

Транспортная доступность территории обеспечивается небольшими расстояниями до центральной части города Артема и объектов обслуживания городского значения. Улицы Герцена, Лескова, Гаршина и Халтурина формируют основные внешние связи территории, обеспечивая выход на автомобильные дороги Артем-Находка-порт Восточный и Владивосток-Артем. На улицах и проездах покрытие из асфальтобетона и грунтовое.

Согласно исходным данным, на рассматриваемой территории отсутствуют:

- особо охраняемые природные территории и объекты регионального значения;
- объекты культурного наследия<sup>1</sup>;
- полезные ископаемые.

### *1.3. Градостроительное зонирование*

Согласно Правил Землепользования и застройки Артемовского городского округа, утвержденных решением Думы Артемовского городского округа от 28.04.2011 № 497 (в ред. Распоряжение министерства строительства Приморского края от 11.12.2023 № 244-ра) территория проектирования попадает в границы территориальной зоны П1 (Производственная зона).

Правилами землепользования и застройки Артемовского городского округа в пределах указанной территориальной зоны установлены градостроительные регламенты и определены виды разрешенного использования.

### *1.4 Виды разрешенного использования образуемых земельных участков*

Виды разрешенного использования для земельных участков, образуемых в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, устанавливаются в соответствии с действующим правилам землепользования и застройки Артемовского городского округа, на основании которых в отношении образуемых земельных участков проектом предлагаются:

«Производственная деятельность» - размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.

«Пищевая промышленность» - размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий.

<sup>1</sup> В связи с этим, Схема границ территорий объектов культурного наследия в составе материалов по обоснованию отсутствует.

					001КД-2024-ППТ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		6

**2. Положение о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов, и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.**

*2.1. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения*

Размещение объектов капитального строительства федерального и регионального и местного значения в границах проектируемой территории не предусмотрено.

*2.2. Сведения о плотности и параметрах застройки территории*

Согласно ст. 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации в проекте планировки территории определяются характеристики планируемого развития территории в части плотности и параметров планируемой застройки в пределах, установленных градостроительным регламентом.

Согласно ч. 6 ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В связи с вышеизложенным, такие показатели застройки как плотность планируемой застройки, параметры планируемой застройки в Проекте определены в соответствии с градостроительными регламентами соответствующих территориальных зон, установленными в правилах землепользования и застройки Артемовского городского округа, учитывая требования к земельным участкам, в отношении которых согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации градостроительные регламенты не распространяются и не устанавливаются.

Для земельных участков в коммунальной зоне (П2) определены следующие виды разрешенного использования:

					001КД-2024-ППТ	Лист
						7
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		



**«Производственная деятельность».**

Для земельных участков с видом разрешённого использования «Производственная деятельность» определены следующие предельные параметры:

предельное максимальное количество этажей – 8 надземных этажей.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м.

Размеры земельных участков не подлежат установлению.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта:

- для объектов I – II класса вредности – 70;
- для объектов III класса вредности – 75%;
- для объектов IV, V класса вредности – 80%.

Минимальный процент озеленения:

- для объектов I – II класса вредности – 20%;
- для объектов III класса вредности – 15%;
- для объектов IV, V класса вредности – 10%.

Минимальное количество мест для стоянки автомобилей – 25 машино-место на 100 работающих в двух смежных сменах.

**«Пищевая промышленность».**

Для земельных участков с видом разрешённого использования «Пищевая промышленность» определены следующие предельные параметры:

предельное максимальное количество этажей – 8 надземных этажей.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м.

Размеры земельных участков не подлежат установлению.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта:

- для объектов I – II класса вредности – 70;
- для объектов III класса вредности – 75%;
- для объектов IV, V класса вредности – 80%.

Минимальный процент озеленения:

- для объектов I – II класса вредности – 20%;
- для объектов III класса вредности – 15%;

					001КД-2024-ППТ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		8

- для объектов IV, V класса вредности – 10%.

Минимальное количество мест для стоянки автомобилей – 25 машино-место на 100 работающих в двух смежных сменах

### *2.3. Характеристики системы социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания, необходимой для развития территории*

Расчетные показатели минимальной обеспеченности социально значимыми объектами повседневного и периодического обслуживания принимаются в зависимости от количества жителей на единицу площади территории, в отношении которой производится расчет. Так как на проектируемой территории размещение объектов жилого назначения не планируется, определение параметров планируемого строительства системы социального обслуживания, предусмотренной для территорий населенных пунктов, не требуется.

#### *Коммунально-бытовое обслуживание.*

Существующие объекты капитального строительства обеспечены подключением к сетям инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение). Строительство новых сетей настоящей документацией не планируется.

### *2.4. Характеристики системы транспортного обслуживания, необходимой для развития территории*

Транспортная схема квартала организована на основе сложившейся сети улиц и дорог с учетом архитектурно-планировочной организации территории.

Для транспортного обслуживания территории существуют следующие улицы<sup>2</sup>: Герцена, Лескова, Гаршина и Халтурина.

Пересечения улиц различного значения принято Т типа<sup>3</sup> в одном уровне.

Транспортное обслуживание рассматриваемой территории на перспективу будет осуществляться двумя видами общественного наземного транспорта: автобусом и маршрутным такси. Для организации массового общественного транспорта по улице Герцена находятся остановочные пункты автобусов «Юлия», «Магазин», «Шахта Приморская» в радиусе доступности для жителей рассматриваемого района.

<sup>2</sup> Классификация улично-дорожной сети в проекте принята по материалам Артемовского городского округа и СП42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

<sup>3</sup> Классификация пересечений в проекте принята по «Руководству по проектированию городских улиц и дорог» Москва 1980.

					001КД-2024-ППТ	Лист
						9
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

Тип дорожной одежды улиц – капитально-усовершенствованный и грунтовый.

Пешеходная система представлена:

- по обочинам улиц местного значения и тротуару вдоль улицы Герцена.

## *2.5. Характеристики системы инженерно-технического обеспечения, необходимой для развития территории*

### *2.5.1. Водоснабжение*

Территория проектирования оборудована системой водоснабжения, отвечающей требованиям СП 31.13330.2016.

Водоснабжение существующих зданий, выполняется от существующего водовода. Качество воды в городском водопроводе соответствует СанПиН 2.1.4.1074-01. Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества. И СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания".

Строительство новых сетей не планируется.

### *2.5.2. Водоотведение*

Водоотведение существующих объектов путем подключения к существующим централизованным сетям не предусмотрено. Отвод бытовых сточных вод от жилых зданий предусматривается в септики и выгребные устройства.

### *2.5.3. Ливневая канализация*

Проектом не предлагается изменения схемы ливневой канализации, устройства новых трубопроводов, дождеприемников. Отвод дождевых стоков с существующих улиц представлен автономными сбросами на рельеф.

Канализация выполнена в подземном исполнении в трубопроводах, в наземном исполнении – вода отводится с помощью планировочных лотков к ближайшим дождеприемникам.

### *2.5.4. Теплоснабжение*

На проектируемой территории центральное теплоснабжение отсутствует. Теплоснабжение существующих потребителей осуществляется от автономных систем теплоснабжения (котел, печь и др.), а также от нагревательных приборов и водоразборной арматуры.

Теплоносителем служит вода.

Схема подключения системы отопления зданий – зависимая. Схема горячего водоснабжения – открытая.

					001КД-2024-ППТ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		10

### 2.5.5. Электроснабжение

На рассматриваемой территории все существующие здания подключены к электрическим сетям. Сети электроснабжения в границах проектируемой территории представлены преимущественно воздушными линиями 6 и 0.4 кВ. Подключение осуществляется от существующих ТП.

*Охранные зоны объектов электроснабжения:*

- для кабельных линий напряжением 0,4-6 кВ – 1 метр;
- для воздушной линии электропередачи ВЛ напряжением 0,4 кВ – 2 метра.
- для воздушной линии электропередачи ВЛ напряжением 6 кВ – 10 м.
- вокруг подстанций напряжением 0,4/6 кВ – 10 м.

### 2.5.6. Вертикальная подготовка и инженерная подготовка территории

Существующие здания учитывают увязку с улицами в микрорайоне. Принцип организации рельефа – естественная организация стока поверхностных вод.

На рассматриваемой территории необходимость работы по выполнению вертикальной планировки отсутствует. Частичное изменение существующих отметок и почвенного покрова путем срезки и подсыпки, определяется индивидуальным проектом.

На участке отсутствуют здания, подлежащие демонтажу. Размещение новых объектов капитального строительства, автомобильных дорог общего пользования, проездов, железнодорожных линий не планируется.

Согласно приказу Минстроя России от 25.04.2017 № 740/пр "Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории" подготовка схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории не выполнялась.

## 3. Положения об очередности планируемого развития территории

Настоящей Документацией по планировке территории предусмотрено одна очередь развития территории.

## 4. Основные технико-экономические показатели

Основные технико-экономические показатели проектируемой территории приведены в таблице № 1.

					001КД-2024-ППТ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		11

Таблица № 1

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина показателя согласно проекту
1.	Территория в границах проекта планировки, всего	кв.м	<b>12296</b>
	в том числе:		
1.1	Под объектами производственной пищевой промышленности	кв.м	12296

					001КД-2024-ППТ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		12