

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: Ким Артур Эрихович

**Документация по внесению изменений  
в документацию по планировке территории в составе проекта  
планировки и проекта межевания территории по адресу:  
Приморский край, г. Артем, ул. Полевая, в районе дома 9**

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

015КД-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: Заказчик: Ким Артур Эрихович

**Документация по внесению изменений в  
документацию по планировке территории в составе проекта  
планировки и проекта межевания территории по адресу:  
Приморский край, г. Артем, ул. Полевая, в районе дома 9**

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

015КД-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	12
4. Основные технико-экономические показатели	12
<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	

					0015КД-2024 ППТ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		2

## ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Настоящая Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории по адресу: г. Артем, ул. Полевая, в районе дома 9 разработана Обществом с ограниченной ответственностью Производственная компания «Кадастровое дело» (далее ООО ПК «Кадастровое дело») на основании следующих документов:

- Постановление главы Артемовского городского округа «О подготовке документации по внесению изменений в документацию по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории, расположенной по адресу: Приморский край, г. Артем, ул. Полевая, в районе дома 9» от 02.12.2024 г № 179-пг;

При разработке документации по планировке территории использовались следующие нормативно-правовые акты:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 9 июня 1995 г. № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»;
- 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»;
- 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);
- Постановление администрации Приморского края от 21.12.2016 № 593-па «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Приморского края»;

					0015КД-2024 ППТ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		3

- Постановление администрации Приморского края от 7 июля 2017 года № 277-па «О внесении изменений в генеральный план Артемовского городского округа Приморского края»;
- Постановление Правительства Приморского края от 30.01.2020 года № 57-пп «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Артемовского городского округа»;
- Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СП 32.13330.2018 «Канализация. Наружные сети и сооружения»;
- СП 124.13330.2012 «Тепловые сети»;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
- Генеральный план Артемовского городского округа Приморского края, утвержденного постановлением Администрации Приморского края от 07 июля 2017 года № 277-па;
- 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).

					0015КД-2024 ППТ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		4

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ В СОСТАВЕ ПРОЕКТА  
ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПО АДРЕСУ:  
ПРИМОРСКИЙ КРАЙ, Г.АРТЕМ, УЛ. ПОЛЕВАЯ, В РАЙОНЕ ДОМА 9**

**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 Полевая, в районе дома №9 в границах территории кадастрового квартала 25:27:030103.

Границами территории проектирования являются:

- с северной стороны: улица Полевая;
- с восточной стороны: ул. Лесная,
- с западной стороны: ул. Спортивная,
- с южной стороны – территория гаражных кооперативов.

Площадь рассматриваемой территории составляет 2,1 га.

*1.2. Характеристики проектируемой территории:*

В границах рассматриваемой территории располагаются следующие объекты капитального строительства:

- Нежилое здание (магазин), кадастровый номер 25:27:030103:1601, г. Артем, ул. Полевая, 21а.
- многоквартирный жилой дом, кадастровый номер 25:27:030103:1600, г. Артем, ул. Полевая, 21а,
- многоквартирный жилой дом, кадастровый номер 25:27:030103:1944, г. Артем, ул. Полевая, 9,
- трансформаторная подстанция, кадастровый номер отсутствует,
- линия канализации с КН 25:27:030103:4751,
- линия теплоснабжения «теплотрасса от котельной по ул. Полевая, 20/1, ул. Полевая, Донбасская, Лесная, Днепровская», кадастровый номер отсутствует.
- подземные кабельные линии электропередачи 6кВ, 0,4кВ,
- воздушные линии электропередачи 0,4 кВ.

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>1</sup>: Полевая, Спортивная, Лесная. Автобусное сообщение проходит по магистральной улице районного

<sup>1</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»

					Лист
					5
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата	

значения по ул. Вахрушева, с которой прямое пересечение имеют ул. Полевая, ул. Спортивная.

Согласно исходным данным, на рассматриваемой территории отсутствуют:

- особо охраняемые природные территории и объекты регионального значения;
- объекты культурного наследия<sup>2</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. Распоряжения министерства строительства Приморского края от 11.12.2023 № 244-ра) территория проектирования попадает в границы территориальной зоны ЖЗ (Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)).

Правилами землепользования и застройки Артемовского городского округа в пределах указанных территориальных зон 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:

Основные виды разрешенного использования:

«Средне-этажная жилая застройка» - размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха.

«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).

«Площадки для занятий спортом» - размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры).

<sup>2</sup> В связи с этим, Схема границ территорий объектов культурного наследия в составе материалов по обоснованию отсутствует.

					0015КД-2024 ППТ	Лист
						6
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

«Благоустройство территории» - размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов.

«Улично-дорожная сеть» - размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог.

Условно-разрешенный вид использования:

«Магазины» - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.

## **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 ч. 6 ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации к градостроительным регламентам относятся 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.

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:

- информация о предельном количестве этажей и (или) предельной высоте зданий,

					0015КД-2024 ППТ	Лист
						7
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		



строений, сооружений;

- информация о максимальном проценте застройки, определяемом как отношение суммарной площади участка, которая может быть застроена, ко всей площади такого участка;

- информация о минимальных отступах от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

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.

На момент подготовки проекта планировки застройка часть территории застроена, новые объекты капитального строительства определены на основании технического задания и эскизного предложения, снос существующих объектов проектом не предусмотрен.

По заданию заказчика определен объект капитального строительства со следующими параметрами:

Многоквартирный жилой дом с подземной парковкой и коммерческим этажом

Этажность – 8 эт.,

Площадь застройки – 630 кв.м.

Площадь здания (сумма всех этажей) – 4800 кв.м.

Количество планируемых квартир – 49 шт.,

Общая площадь квартир - 2990 кв.м.

Количество парковочных мест для стоянки индивидуального транспорта – 49 шт.

Для данных целей предусмотрено образование земельного участка площадью 2190 кв.м. со следующим видом разрешенного использования и характеристиками, приведенными в таблице 1:

Таблица 1.

Характеристика образуемого земельного участка	Показатель по градостроительному регламенту	Фактический показатель
Вид разрешенного использования	Среднеэтажная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка
Максимальное количество надземных этажей – 8 этажей.	8 этажей	8 этажей
Минимальные размеры земельных участков (площадь)	2000	2190
Максимальные размеры земельного участка	-	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	70%	28,77%

					0015КД-2024 ППТ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		8

Минимальный процент озеленения в границах земельного участка	20%	20%*
Максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельного участка – для застройки жилыми домами	2	1,37
Минимальное количество машино-мест для хранения автомобилей – 1 на 100 кв м жилой площади, но не менее 1 машино-места на 1 квартиру	Требуемое количество – 49 мест	49**

\*Площадь озеленения на участке составляет 310,8 кв.м. Остальное озеленение планируется выполнить на кровле, площадью 127,2 кв.м. Общая площадь озеленения составляет 438 кв.м. (20% от 2190 кв.м.).

Расчетная плотность населения среднеэтажной жилой застройки принята 370 человек на 1 га при площади территории до 10 га. Расчетное количество проживающих в пределах территории проекта планировки площадью 2 га - 370 человек. Строительство 8 этажного жилого дома не приводит к превышению показателя плотности населения среднеэтажной жилой застройки.

\*\*Парковочные места предусмотрены в количестве 36 шт. на подземном этаже, остальное в границах проектируемого земельного участка.

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

По результатам исследования достаточности развития системы социального обслуживания, необходимой для развития территории, определено, что объекты образования, культуры, спорта имеются в достаточном количестве, за исключением плоскостных спортивных сооружений. Для развития территории проектом планировки предлагается разместить в границах территории проектирования спортивную площадку общего пользования. Анализ имеющейся ситуации приводится в Томе 2 (Материалы по обоснованию проекта планировки).

#### Коммунально-бытовое обслуживание.

Существующие объекты капитального строительства обеспечены подключением к сетям инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение). Строительство новых сетей настоящей документацией не планируется. Подключение запланированного объекта – многоквартирного жилого дома будет выполнено по индивидуальному проекту на основании технических условий, выданных балансодержателями сетей.

Проектом планировки запланировано размещение площадки для сбора твердых бытовых отходов на 5 контейнеров для обслуживания жильцов домов №9 и № 21а по ул. Полевая. Площадка для сбора твердых бытовых отходов для обслуживания жильцов планируемого к строительству 8-этажного дома предполагается к размещению в границах придомовой территории этого дома.

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

					0015КД-2024 ППТ	Лист
						9
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

*территории*

Для транспортного обслуживания территории существуют следующие улицы<sup>3</sup>: Полевая, Спортивная, Лесная. Автобусное сообщение проходит по магистральной улице районного значения по ул. Вахрушева, с которой прямое пересечение имеют ул. Полевая, ул. Спортивная.

В целях соблюдения расчетных показателей, устанавливаемых для автомобильных дорог местного значения городского округа региональными градостроительными нормами проектирования Приморского края (далее – РГНП ПК) в проекте планировки дополнительно предусмотрен внутриквартальный проезд длиной 0,12 км для обеспечения дополнительного внутриквартального доступа к территории домов и иных объектов.

В соответствии с Генеральным планом Артемовского городского округа на территории проекта планировки не предусматриваются отдельные зоны для хранения легковых автомобилей. Индивидуальный автомобильный транспорт планируется размещать на территориях многоквартирных жилых домов.

Проектом планировки предложены границы земельного участка к существующему многоквартирному жилому дому по адресу: г. Артем, ул. Полевая, 21а, с учетом размещения необходимого количества парковочных мест в жилому дому.

Границы земельного участка к существующему многоквартирному жилому дому по адресу: г. Артем, ул. Полевая, 9, в настоящее время уже сформированы, поставлены на кадастровый учет с кадастровым номером 25:27:030103:5856. Имеющаяся площадь земельного участка, его конфигурация не позволяют разместить достаточное количество парковочных мест. Ранее нужды населения по хранению личного транспорта выполняла автомобильная стоянка вместимостью 57 парковочных мест, размещенная на участке с КН 25:27:030103:4004. В настоящее время вид разрешенного использования и цель использования этого участка изменены, автостоянка ликвидируется. Поэтому для обеспечения нужд жильцов по хранению личного транспорта проектом предложено размещение парковочных мест на отдельном земельном участке, расположенном в охранных зонах электросетевого хозяйства, что затрудняет его использования для других целей, но при этом территориально связанном с территорией земельного участка к многоквартирному жилому дому по адресу: г. Артем, ул. Полевая, 9, с кадастровым номером 25:27:030103:5856.

К планируемому многоквартирному жилому дому проектом планировки запланировано размещение 49 парковочных мест, в том числе 36 парковочных мест в подземной парковке, размещаемой в подземном этаже проектируемого жилого дома, в границах проектируемого земельного участка.

<sup>3</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»

					0015КД-2024 ППТ	Лист
						10
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

## 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».

Водоснабжение проектируемого здания планируется от существующего водопровода, на основании индивидуального проекта. Перед началом проведения работ необходимо получить технические условия на подключения к сетям водоснабжения в КГУП «Приморский водоканал».

### 2.5.2. Водоотведение

На проектируемой территории существующие объекты подключены к сетям водоотведения в КГУП «Приморский водоканал». По территории земельного участка с 25:27:030103:4004 пролегает сооружение канализации с КН 25:27:030103:4751, которое необходимо вынести за границы участка. При проектировании здания необходимо получить технические условия на подключения к сетям водоотведения в КГУП «Приморский водоканал».

### 2.5.3. Теплоснабжение

Существующие многоквартирные жилые дома подключены к теплотрассе от котельной по ул. Полевая, 20/1, ул. Полевая, Донбасская, Лесная, Днепровская, находящейся на обслуживании у КГУП «Примтеплоэнерго». При проектировании здания необходимо получить технические условия на подключения к сетям теплоснабжения КГУП «Примтеплоэнерго».

### 2.5.4. 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, а также кабельными линиями. Подключение осуществляется от существующих ТП.

Подключение проектируемых зданий к электрическим сетям планируется на основании индивидуальных проектов. Перед началом проведения работ необходимо получить технические условия на подключение в ООО «Артемовская электросетевая компания».

Для размещения дополнительной трансформаторной подстанции проектом планировки за проектирован дополнительный земельный участок.

					0015КД-2024 ППТ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		11

*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.

#### *2.5.5. Вертикальная подготовка и инженерная подготовка территории*

Существующие здания учитывают увязку с улицами в микрорайоне.

На рассматриваемой территории необходимость работы по выполнению вертикальной планировки отсутствует. Проектируемые уклоны по проездам не превышают нормативные уклоны по СП 42.13330.2016. Минимальный уклон по проездам принят 10‰ с учетом обеспечения отвода ливневых вод самотеком. Инженерная подготовка территории проектирования не требуется. Вертикальная планировка для строительства проектируемого здания будет выполнена в составе рабочего индивидуального проекта на строительство многоквартирного жилого дома.

Схема вертикальной и инженерной подготовки территории в составе проекта планировки территории не разрабатывалась.

### **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.

Таблица № 1

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина показателя согласно проекту
1.	<b>Территория в границах проекта планировки, всего</b>	кв.м	<b>20891</b>
	в том числе:		
1.1	Под многоквартирной жилой застройкой, в т.ч. - существующая - планируемая	кв.м	13906 11716 2190
1.2	Под объектами торговли	кв.м	1149
1.3	Под объектами коммунального хозяйства, в т.ч. -существующая -планируемая	кв.м	816 227 589
1.4	Под спортивными объектами	кв.м	1078
1.6	Территории улично-дорожной сети	кв.м	1221
1.7	Благоустройство территории	кв.м	2721

					0015КД-2024 ППТ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		12