



ООО ПК «Кадастровое дело»

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: Бархударов Шамир Джаванширович

**Документация по планировке территории в составе проекта
планировки территории и проекта межевания территории,
расположенной по адресу: Российская Федерация,
Приморский край, г. Артем, ул. Фрунзе, в районе дома 27**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

основная (утверждаемая) часть

002КД-2025-ППТ

Том 1

2025 г.



ООО ПК «Кадастровое дело»

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: Бархударов Шамир Джаванширович

**Документация по планировке территории в составе проекта
планировки территории и проекта межевания территории, рас-
положенной по адресу: Российская Федерация, Приморский
край, г. Артем, ул. Фрунзе, в районе дома 27**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
основная (утверждаемая) часть

002КД-2025-ППТ

Генеральный директор



М.В. Малышев

2025 г.

Содержание

ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ	3
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	6
1. Положение о характеристиках планируемого развития территории	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	11
3. Положение об очередности планируемого развития территории	19
4. Основные технико-экономические показатели	19
Графическая часть:	
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	

ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Документация по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории, расположенной по адресу: Российская Федерация, Приморский край, г. Артем, ул. Фрунзе, в районе дома 27 разработан Обществом с ограниченной ответственностью Производственная компания «Кадастровое дело» (далее ООО ПК «Кадастровое дело») на основании следующих документов:

- Постановление главы Артемовского городского округа № 194-пг от 23.12.2024 г «О подготовке документации по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории, расположенной по адресу: Российская Федерация, Приморский край, г. Артем, ул. Фрунзе, в районе дома 27»,

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»;

					002КД-2025 ППТ	Лист
						3
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

- 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 архитектуры и градостроительной политики Приморского края от 11.07.2024 № 38-ра) (- далее Правила землепользования и застройки).

Основные цели разработки проекта планировки:

- установление градостроительных требований по использованию и застройке проектируемой территории для обеспечения устойчивого развития территории квартала,
- создание благоприятной среды жизнедеятельности и улучшение окружающей среды,
- определение необходимости размещения объектов социально-культурного назначения, иных объектов капитального строительства;
- установления красных линий и линий отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения строений, сооружений;
- определения параметров транспортного и инженерного обеспечения для развития территорий;
- установления границ зон с особыми условиями использования территорий,
- приведение в соответствие границ земельных участков сведения, о которых содержаться в ЕГРН с фактически используемыми границами, исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы.

Инженерные изыскания необходимые для подготовки документации по планировке территории были определены в соответствии с п. 2 Постановления Правительства РФ от 31 марта 2017 г. № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий,

					002КД-2025 ППТ	Лист
						4
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 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.

					002КД-2025 ППТ	Лист
						5
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ В СОСТАВЕ ПРОЕКТА
ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПО АДРЕСУ:
ПРИМОРСКИЙ КРАЙ, Г. АРТЕМ, УЛ. ФРУНЗЕ, В РАЙОНЕ ДОМА 27**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

1.1. Местоположение проектируемой территории

Планируемая территория расположена на территории Артемовского городского округа Приморского края, в районе автобусной остановки «Севастопольская».

Границы разработки проекта планировки определены Постановлением главы Артемовского городского округа № 194-пг от 23.12.2024 г «О подготовке документации по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории, расположенной по адресу: Российская Федерация, Приморский край, г. Артем, ул. Фрунзе, в районе дома 27»:

- с северной стороны: по северным границам земельных участков с кадастровыми номерами: 25:27:030204:2154, 25:27:030105:186, далее прямо до ручья;
- с южной стороны: по улице Фрунзе (автомобильная дорога регионального значения «Угловое – Артем»);
- с западной стороны: по улице Западная (автомобильная дорога регионального значения «Подъезд к Артему от Владивостока - Находка - порт Восточный»);
- с восточной стороны: по ручью Гнилой.

Площадь рассматриваемой территории составляет 2,68 га.

1.2. Характеристики проектируемой территории:

В границах рассматриваемой территории располагаются следующие объекты капитального строительства:

В границах рассматриваемой территории на момент проектирования располагаются следующие объекты капитального строительства:

Таблица 1. Перечень объектов капитального строительства

№ №	ОКС	Кадастровый № ОКС	Кадастровый номер земельного участка, в границах которого расположен ОКС	Адрес (местоположение)
1	павильоны розничной торговли	Не выявлен	25:27:030105:182	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир южный угол производственного здания. Участок находится примерно в 50 м, по направлению на северо-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: край Приморский, г. Артем, ул. Фрунзе, 25
2	киоск	Не выявлен		

3	Трансформаторная подстанция	Не выявлен	—	Приморский край, г. Артем, ул. Фрунзе, в районе здания № 25а
4	Здание управления	25:27:000000:361	25:27:030105:186	Приморский край, г. Артем, ул. Фрунзе, д. 25а
5	Мойка для автомобилей	25:27:000000:362		
6	Цех металлоконструкций	25:27:000000:364		
7	Экспериментальный цех	25:27:030103:1606	25:27:030105:5256	Приморский край, г. Артем, ул. Фрунзе, д. 25
8	Здание - АБК	25:27:000000:3851	25:27:030105:1711	Приморский край, г. Артем, ул. Фрунзе, д. 27
9	Здание - автомойка с подвалом	25:27:000000:3305	25:27:030105:190	Приморский край, г. Артем, ул. Фрунзе, д. 27а
10	Автомойка	25:27:000000:386		
11	Здание авторемонта	Не выявлен		
12	Киоск быстрого питания	Не выявлен		
13	Киоск быстрого питания	Не выявлен	25:27:030105:4519	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир административно-офисное здание. Участок находится примерно в 20 м, по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Артем, ул. Фрунзе, д. 27
14	Нежилое	Нежилое здание (шиномонтаж)	—	Приморский край, г. Артем, ул. Фрунзе, в районе здания № 27

Кроме того, проектируемая территория пересекается сетями инженерных сооружений:

- подземные кабельные линии электропередачи 6кВ, 0,4кВ,
- кабели связи,
- сети водоснабжения и водоотведения.

Транспортная доступность территории обеспечивается небольшими расстояниями до центральной части города Артема и объектов обслуживания городского значения.

Автодороги «Угловое – Артем» (по ул. Фрунзе) и «Подъезд к Артему от Владивостока - Находка - порт Восточный» (по ул. Западная) формируют основные внешние связи территории.

Внутриквартальные проезды обеспечивают доступ к территориям и зданиям в границах проекта планировки.

Согласно исходным данным, на рассматриваемой территории отсутствуют:

- особо охраняемые природные территории и объекты регионального значения;
- объекты культурного наследия*;
- полезные ископаемые.

*В связи с чем, схема границ территорий объектов культурного наследия в составе материалов по обоснованию отсутствует.

					002КД-2025 ППТ	Лист
						7
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

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 архитектуры и градостроительной политики Приморского края от 11.07.2024 № 38-ра) территория проектирования попадает в границы следующих территориальных зон:

- ОД2 - Зона делового, общественного и коммерческого назначения,
- П1 - Производственная зона,
- СН5 - Зона озеленения специального назначения,
- Т4 - Зона улично-дорожной сети.

Правилами землепользования и застройки Артемовского городского округа в пределах указанных территориальных зон установлены градостроительные регламенты и определены виды разрешенного использования.

Виды разрешенного использования для земельных участков, на которые согласно п.4 ст. 36 Градостроительного кодекса действие градостроительного регламента не распространяется, определены в соответствии с настоящей документацией и классификатором видов разрешенного использования. Виды разрешенного использования устанавливаются при выполнении межевых и кадастровых работ.

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:

В зоне делового, общественного и коммерческого назначения (ОД 2):

Основные виды разрешенного использования:

«**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).

«**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, за исключением предусмотренных видами

					002КД-2025 ППТ	Лист
						8
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

разрешенного использования с кодами 2.7.1 (Хранение автотранспорта) 4.9 (Служебные гаражи) 7.2.3 (Стоянки транспорта общего пользования) предусмотренных классификатором видов разрешенного использования земельных участков, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств.

«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.

В производственной зоне (П 1)»

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

«Деловое управление» - размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).

«Объекты дорожного сервиса» - размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 (Заправка транспортных средств) 4.9.1.2 (Обеспечение дорожного отдыха) 4.9.1.3 (Автомобильные мойки) 4.9.1.4 (Ремонт автомобилей) предусмотренных классификатором видов разрешенного использования земельных участков.

«Заправка транспортных средств» - размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса.

«Обеспечение дорожного отдыха» - размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей) а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса.

«Автомобильные мойки» - размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.

«Ремонт автомобилей» - размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.

					002КД-2025 ППТ	Лист
						9
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

«**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).

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

«**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, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1 (Хранение автотранспорта) 4.9 (Служебные гаражи) 7.2.3 (Стоянки транспорта общего пользования) предусмотренных классификатором видов разрешенного использования земельных участков, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств.

«**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.

В зоне озеленения специального назначения (СН 5):

«**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, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1 (Хранение автотранспорта) 4.9 (Служебные гаражи) 7.2.3 (Стоянки транспорта общего пользования) предусмотренных классификатором видов разрешенного использования земельных участков, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств.

«**Благоустройство территории**» - размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и

					002КД-2025 ППТ	Лист
						10
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов.

В зоне улично-дорожной сети (Т 4):

«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, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1 (Хранение автотранспорта) 4.9 (Служебные гаражи) 7.2.3 (Стоянки транспорта общего пользования) предусмотренных классификатором видов разрешенного использования земельных участков, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств.

«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.

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.

					002КД-2025 ППТ	Лист
						11
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

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, 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.

В зоне ОД 2 «Зона делового, общественного и коммерческого назначения» проектом предусмотрены земельные участки со следующими видами разрешенного использования:

«Магазины».

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

Предельное максимальное количество этажей – 4 надземных этажа.

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 менее 200 кв. м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта – 75%.

Минимальный процент озеленения – 15%.

«Общественное питание».

Для земельных участков с видом разрешённого использования «Общественное питание» определены следующие предельные параметры:

Предельное максимальное количество этажей – 4 надземных этажа.

					002КД-2025 ППТ	Лист
						12
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

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 менее 200 кв. м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта – 75%.

Минимальный процент озеленения – 15%.

«Улично-дорожная сеть»

Для земельных участков с видом разрешённого использования «Улично-дорожная сеть» предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

«Благоустройство территории»

Для земельных участков с видом разрешённого использования «Благоустройство территории» предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

В зоне П 1 «Производственная зона» проектом предусмотрены земельные участки со следующими видами разрешенного использования:

«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%.

					002КД-2025 ППТ	Лист
						13
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

«Деловое управление»

Для земельных участков с видом разрешённого использования «Деловое управление» определены следующие предельные параметры:

предельное максимальное количество этажей – 10 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 – 5 м.

Вспомогательные строения размещать со стороны улиц не допускается.

Размеры земельных участков – не менее 500 кв. м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта – 75%. Минимальный процент озеленения – 15%.

«Объекты дорожного сервиса». Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 (Заправка транспортных средств) 4.9.1.2 (Обеспечение дорожного отдыха) 4.9.1.3 (Автомобильные мойки) 4.9.1.4 (Ремонт автомобилей)

Для земельных участков с видом разрешённого использования «Объекты дорожного сервиса», включающего в себя содержание видов разрешенного использования «Заправка транспортных средств», «Обеспечение дорожного отдыха», «Автомобильные мойки», «Ремонт автомобилей» определены следующие предельные параметры:

Предельное максимальное количество этажей – 3 надземных этажа.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 2 м.

Размеры земельных участков – не менее 100 кв. м

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта – 65%.

Минимальный процент озеленения – 15%.

«Предоставление коммунальных услуг»

Для земельных участков с видом разрешённого использования «Предоставление коммунальных услуг» предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

«Магазины»

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

					002КД-2025 ППТ	Лист
						14
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

Предельное максимальное количество этажей – 2 надземных этажа.

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 менее 200 кв. м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта – 75%.

Минимальный процент озеленения – 15%.

«Улично-дорожная сеть»

Для земельных участков с видом разрешённого использования «Улично-дорожная сеть» предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

«Благоустройство территории»

Для земельных участков с видом разрешённого использования «Благоустройство территории» предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

В зоне СН5 «Зона озеленения специального назначения» проектом предусмотрены земельные участки со следующими видами разрешенного использования:

«Улично-дорожная сеть»

Для земельных участков с видом разрешённого использования «Улично-дорожная сеть» предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

«Благоустройство территории»

Для земельных участков с видом разрешённого использования «Благоустройство территории» предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

В зоне Т4 «Зона улично-дорожной сети» проектом предусмотрены земельные участки со следующими видами разрешенного использования:

«Улично-дорожная сеть»

Для земельных участков с видом разрешённого использования «Улично-дорожная сеть» предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные

					002КД-2025 ППТ	Лист
						15
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

«Благоустройство территории»

Для земельных участков с видом разрешённого использования «Благоустройство территории» предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

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, электроснабжение). Строительство новых сетей настоящей документацией не планируется. Подключение новых объектов будет выполнено по индивидуальному проекту на основании технических условий, выданных балансодержателями сетей.

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 и дороги:

- ул. Фрунзе (автомобильная дорога регионального значения «Угловое – Артем»),
 - ул. Западная (автомобильная дорога регионального значения «Подъезд к Артему от Владивостока - Находка - порт Восточный»)
 - улично-дорожная сеть (проезды) местного значения.
- Тип дорожной одежды улиц принят капитально-усовершенствованный.
- Пешеходная система представлена:
- тротуарами, идущими вдоль улиц.
 - по обочинам проездов.

					002КД-2025 ППТ	Лист
						16
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

Хранение легковых автомобилей индивидуальных владельцев в проекте предусматривается у объектов обслуживания на автостоянках ёмкостью, соответствующей нормам проектирования для этих объектов.

Согласно Приказу от 23 июля 2021 года № П/0316 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии минимально допустимые размеры машино-места составляют 5,3 х 2,5 м.

Согласно «ГОСТ Р 52289-2019. Национальный стандарт Российской Федерации. Технические средства организации дорожного движения. Правила применения дорожных знаков, разметки, светофоров, дорожных ограждений и направляющих устройств» (утв. Приказом Росстандарта от 20.12.2019 N 1425-ст) минимальные размеры одного парковочного места для транспортных средств, управляемых инвалидами I и II групп или перевозящих таких инвалидов, должны быть не менее 3,6х7,5 м при последовательном размещении автомобилей и 3,6х6,0 м - при параллельном.

Согласно ст. 15 Федерального закона от 24.11.1995 N 181-ФЗ (ред. от 28.04.2023) «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» на всех парковках общего пользования, в том числе около объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур (жилых, общественных и производственных зданий, строений и сооружений, включая те, в которых расположены физкультурно-спортивные организации, организации культуры и другие организации), мест отдыха, выделяется не менее 10 процентов мест (но не менее одного места) для бесплатной парковки транспортных средств, управляемых инвалидами I, II групп, и транспортных средств, перевозящих таких инвалидов и (или) детей-инвалидов

В соответствии с Генеральным планом Артемовского городского округа на территории проекта планировки не предусматриваются отдельные зоны для хранения легковых автомобилей.

Минимального количества мест для хранения автомобилей для проектируемых и существующих нежилых зданий взято, согласно принятым нормам ПЗЗ Артемовского городского округа.

Таблица 6. Нормы расчета стоянок автомобилей

Вид разрешенного использования земельного участка	Параметры объектов	Число машино-мест на расчетную единицу	Расчетная единица
В зоне ОД 2 «Зона делового, общественного и коммерческого назначения»			
Магазины	для объектов 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	-	20 машино-мест	На 100 мест
Улично-дорожная сеть	не подлежат установлению		
Благоустройство территории	не подлежат установлению		
В зоне П1 «Производственная зона»			
Производственная деятельность	-	25 машино-мест	на 100 работающих в двух смежных сменах

Деловое управление	-	1 машино-место	на 50 кв. м общей площади
		не менее 35 машино-мест	на 100 работающих
Магазины	для объектов 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
Объекты дорожного сервиса:			
Заправка транспортных средств	для объектов питания	10 машино-мест	на 30 мест
		не менее 2 машино-места	на 1 объект
	для объектов торговли	2 машино-места	на 100 кв. м торговой площади
		но не менее 2 машино-места	на 1 объект;
Обеспечение дорожного отдыха	для объектов, предоставляющих гостиничные услуги	1 машино-место	на 200 кв. м общей площади
		но не менее 1 машино-места	на 3 номера
	для объектов питания	10 машино-мест	на 30 мест
		не менее 2 машино-места	на 1 объект
	для объектов торговли	2 машино-места	на 100 кв. м торговой площади
		но не менее 2 машино-места	на 1 объект;
Автомобильные мойки	для объектов торговли	2 машино-места	на 100 кв. м торговой площади
		но не менее 2 машино-места	на 1 объект;
Ремонт автомобилей	для объектов придорожного сервиса, связанных ремонтом и обслуживанием автомобилей	2 машино-места	на 1 пост
		но не менее 2 машино-места	на 1 объект
Предоставление коммунальных услуг	не подлежат установлению		
Улично-дорожная сеть	не подлежат установлению		
Благоустройство территории	не подлежат установлению		
В зоне СН5 «Зона озеленения специального назначения»			
Улично-дорожная сеть	не подлежат установлению		
Благоустройство территории	не подлежат установлению		
В зоне Т4 «Зона улично-дорожной сети»			
Улично-дорожная сеть	не подлежат установлению		
Благоустройство территории	не подлежат установлению		

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.

					002КД-2025 ППТ	Лист
						18
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

Контроль качества. И СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания».

Водоснабжение проектируемых зданий планируется от существующего водопровода, на основании индивидуальных проектов. Перед началом проведения работ необходимо получить технические условия на подключения к сетям водоснабжения в КГУП «Приморский водоканал».

2.5.2. Водоотведение

Отвод бытовых сточных вод от существующих и проектируемых зданий планируется в централизованные сети водоотведения, принадлежащим КГУП «Приморский водоканал».

2.5.3. Теплоснабжение

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

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 существующей 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».

2.5.5. Вертикальная подготовка и инженерная подготовка территории

На рассматриваемой территории необходимость работы по выполнению вертикальной планировки отсутствует. Размещение зданий учитывает увязку с существующими улицами в жилой застройке. Принцип организации рельефа – сплошная вертикальная планировка с максимально возможным решением водоотведения ливневых вод с территории самотеком.

Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории исключена из списка графических материалов по обоснованию проекта планировки.

3. Положения об очередности планируемого развития территории

Настоящей Документацией по планировке территории предусмотрено одна очередь развития территории.

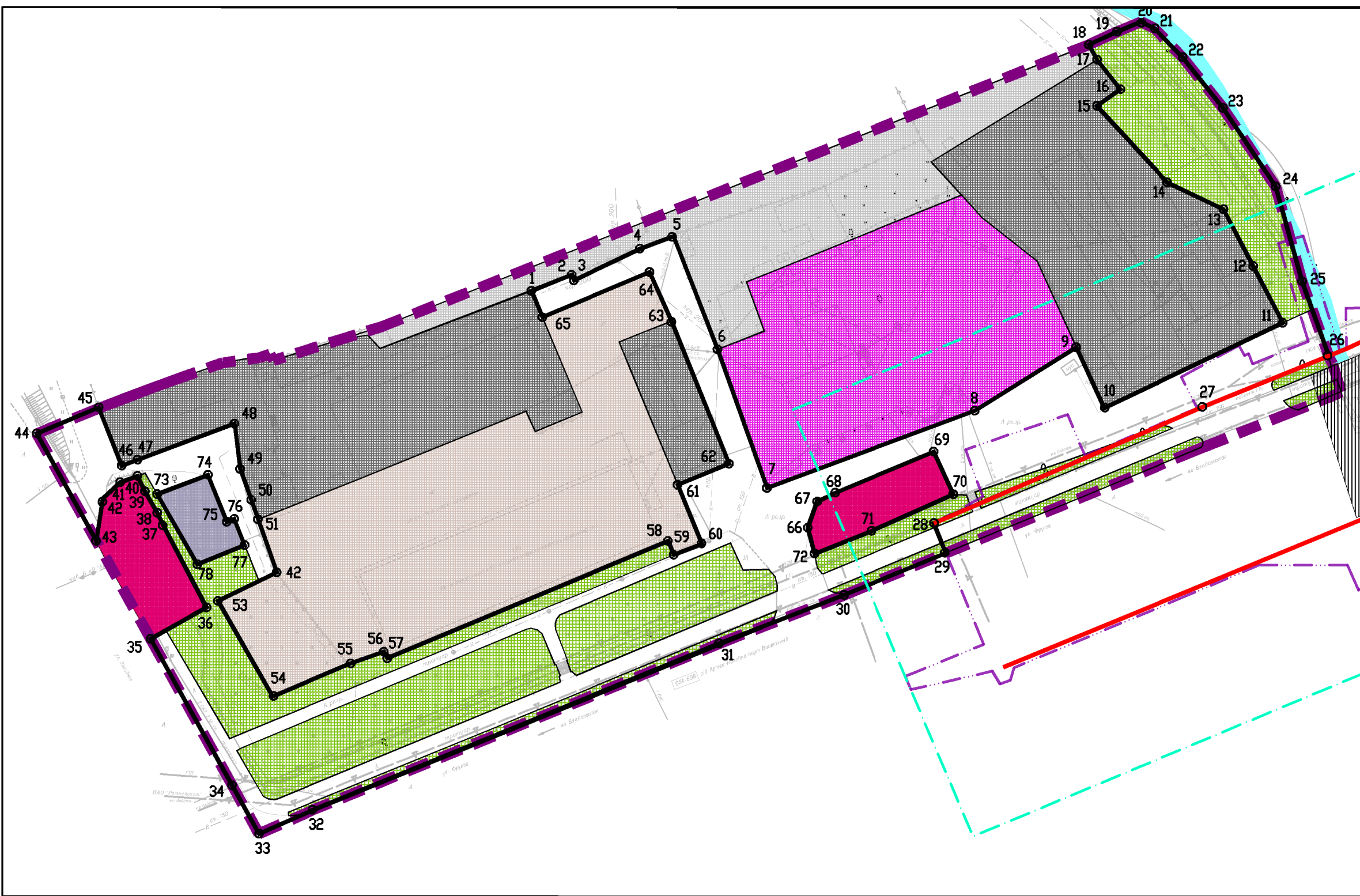
4. Основные технико-экономические показатели

Основные технико-экономические показатели проектируемой территории приведены в таблице 8.

					002КД-2025 ППТ	Лист
						19
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

Таблица 8.

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина показателя согласно проекту
1.	Территория в границах проекта планировки, всего	кв.м	26778
	в том числе:		
1.1	Под объектами торговли и обще- ственного питания	кв.м	848
1.2	Под объектами автомобильного транспорта	кв.м	6064
1.3	Под объектами производственного назначения	кв.м	4423
1.4	Под объектами производственного и коммунально-складского назна- чения	кв.м	2189
1.5	Под объектами общественно-дело- вого назначения	кв.м	3234
1.6	Под объектами инженерной инфра- структуры	Кв.м.	216
1.7	Территория зеленых насаждений общего пользования	Кв.м.	4486
1.8	Территории улично-дорожной сети	кв.м	5318



Условные обозначения:

- граница проекта планировки

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

- торговли и общественного питания
- автомобильного транспорта
- производственного назначения
- производственного и коммунально-складского назначения
- общественно-делового назначения
- инженерной инфраструктуры
- зеленых насаждений общего пользования
- улично-дорожной сети
- объектов капитального строительства, проектируемых в составе линейных объектов

Красные линии:

- установленные документацией по планировке территории линейного объекта ранее
- устанавливаемые настоящей документацией

о 1, 2 обозначение поворотных точек границ устанавливаемых красных линий

Каталог координат красных линий приведен на отдельном листе

Границы существующих элементов планировочной структуры

- Границы проекта планировки территории, предназначенная для размещения линейного объекта, утвержденные документацией по планировке территории объекта регионального значения "Реконструкция мостового перехода через ручей на км 7+465 автомобильной дороги Угловое - Артем в Приморском крае", утвержденной Распоряжением департамента архитектуры и развития территорий Приморского края от 13.09.2023 № 22-ра
- Границы проекта межевания территории, предназначенная для размещения линейного объекта, утвержденные документацией по планировке территории объекта регионального значения "Реконструкция мостового перехода через ручей на км 7+465 автомобильной дороги Угловое - Артем в Приморском крае", утвержденной Распоряжением департамента архитектуры и развития территорий Приморского края от 13.09.2023 № 22-ра

						002КД-2025 ППТ			
						Выполнение работ о подготовке документации по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории, расположенной по адресу: Российская Федерация, Приморский край, г. Артем, ул. Фрунзе, в районе дома 27			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории (Основная часть)	Стадия	Лист	Листов
Выполнил	Ткаченко С.В.				01.2025		П	1	1
Проверил	Малышев М.В.				01.2025	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	ООО Производственная компания "Кадастровое дело"		

Каталог координат красных линий

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	386221,50	1416982,45
2	386225,21	1416991,70
3	386223,92	1416992,18
4	386231,19	1417007,43
5	386234,04	1417015,11
6	386208,12	1417025,26
7	386176,30	1417036,57
8	386194,03	1417084,32
9	386208,57	1417107,50
10	386194,64	1417113,87
11	386214,18	1417154,98
12	386227,97	1417147,73
13	386240,19	1417141,32
14	386246,35	1417128,41
15	386263,92	1417112,22
16	386267,74	1417117,60
17	386274,51	1417112,25
18	386277,96	1417110,36
19	386280,93	1417116,81
20	386283,20	1417122,30
21	386281,67	1417125,48
22	386275,05	1417131,98
23	386263,41	1417141,24
24	386245,43	1417153,30
25	386223,65	1417159,36
26	386206,56	1417165,46
27	386194,86	1417136,48
28	386168,20	1417074,88
29	386161,36	1417077,62
30	386151,72	1417054,20
31	386140,63	1417025,60
32	386102,38	1416932,23
33	386096,98	1416919,91
34	386108,09	1416913,74
35	386141,68	1416895,09
36	386148,91	1416907,89
37	386167,85	1416897,90
38	386170,58	1416896,58
39	386175,50	1416893,76
40	386179,04	1416892,02
41	386177,58	1416888,08
42	386173,87	1416884,14
43	386164,25	1416882,56
44	386188,77	1416868,94
45	386194,60	1416883,23
46	386181,40	1416888,42

1	2	3
47	386182,75	1416892,06
48	386191,07	1416914,33
49	386180,67	1416915,63
50	386173,60	1416918,18
51	386169,10	1416919,72
52	386156,96	1416924,04
53	386150,41	1416910,54
54	386128,49	1416923,08
55	386135,88	1416940,59
56	386138,74	1416948,69
57	386137,24	1416949,48
58	386164,17	1417013,87
59	386160,98	1417015,19
60	386163,42	1417021,64
61	386177,01	1417016,07
62	386181,87	1417027,85
63	386214,55	1417014,61
64	386225,83	1417009,64
65	386215,48	1416984,96
1	386221,50	1416982,45
66	386167,16	1417045,89
67	386173,07	1417047,97
68	386175,15	1417052,17
69	386184,59	1417074,85
70	386174,82	1417079,34
71	386166,43	1417060,54
72	386161,22	1417047,44
66	386167,16	1417045,89
73	386174,86	1416896,57
74	386179,29	1416908,20
75	386168,50	1416912,54
76	386169,17	1416914,22
77	386163,17	1416916,63
78	386158,75	1416905,78
73	386174,86	1416896,57