



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: Кудельский Александр Александрович

Ситдииков Гаястин Саликзанович

**Документация по планировке территории в составе проекта
планировки территории и проекта межевания территории,
расположенной по адресу: Российская Федерация, Приморский
край, г. Артем, ул. Амурская, в районе здания № 45/2**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

основная (утверждаемая) часть

004КД-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: Кудельский Александр Александрович
Ситдииков Гаястин Саликзанович

Документация по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории, расположенной по адресу: Российская Федерация, Приморский край, г. Артем, ул. Амурская, в районе здания № 45/2

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
основная (утверждаемая) часть

004КД-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	18
4. Основные технико-экономические показатели	18
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	

					004КД-2025 ППТ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		2

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. Амурская, в районе здания № 45/2 разработан Обществом с ограниченной ответственностью Производственная компания «Кадастровое дело» (далее ООО ПК «Кадастровое дело») на основании следующих документов:

- Постановление главы Артемовского городского округа № 21-пг от 24.02.2025 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. Амурская, в районе дома 45/2»,

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»;

					004КД-2025 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. Распоряжение министерства архитектуры и градостроительной политики Приморского края от 13.02.2025 № 5-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 содержатся 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,

					004КД-2025 ППТ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		4

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.

					004КД-2025 ППТ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		5

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ В СОСТАВЕ ПРОЕКТА
ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПО АДРЕСУ:
ПРИМОРСКИЙ КРАЙ, Г. АРТЕМ, УЛ. АМУРСКАЯ, В РАЙОНЕ ДОМА 45/2**

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 «Автовокзал».

Границы разработки проекта планировки определены Постановлением главы Артемовского городского округа № 21-пг от 24.02.2025 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. Амурская, в районе дома 45/2»:

- с западной стороны: по улице местного значения (ул. Красноярская)

- с северной стороны: по границе территориальных зон ОД2 и Ж1, по смежной границе земельных участков с кадастровыми номерами 25:27:030105:1821 и 25:27:030105:1689 прямо по южной границе земельного участка с кадастровым номером 25:27:030105:1654.

- с восточной стороны: по границам существующего элемента планировочной структуры (квартал), установленным документацией по планировке территории в районе ул. Амурской, 48 и ул. Фрунзе в г. Артеме, утвержденной Постановлением Главы Артемовского городского округа от 18.01.2019 № 02-пг,

- с южной стороны: по улице Фрунзе (автомобильная дорога регионального значения «Угловое – Артем»)

Площадь рассматриваемой территории составляет 1,8 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	Автомойка	—	25:27:030105:1821	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир юго-западный угол жилого дома. Участок находится примерно в 25 метрах, по направлению на юго-запад от ориентира.
2	Нестационарный торговый объект "Хлеб из тандыра"	—		

					004КД-2025 ППТ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		6

				Почтовый адрес ориентира: край Приморский, г. Артем, ул. Амурская, 40
3	автовокзал	25:27:030105:4710	25:27:030105:4615	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Артем, ул. Фрунзе, дом 45/1
4	Нестационарный торговый объект "Запиканто"	—		
5	Здание - офис	25:27:030105:5298	25:27:030105:1845	Приморский край, г. Артем, ул. Фрунзе, 47/1
6	Административное здание АЗС	—	25:27:030105:6994	Приморский край, г. Артем, ул. Фрунзе, дом 47
7	Топливохранилище	—		
8	Автосервис	—		
9	Колонки для раздачи горючих материалов	—		
10	Объект дорожного сервиса	25:27:030105:6922	25:27:030105:5837	Приморский край, г. Артем, в районе ул. Красноярская, дом 9
11	Объект ГО (бомбоубежище)	25:27:000000:1074	25:27:030105:136	край Приморский, г. Артем, ул. Фрунзе, 47а

Кроме того, проектируемая территория пересекается сетями инженерных сооружений:

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

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

Автодорога «Угловое – Артем» (по ул. Фрунзе) и улица Красноярская 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.

					004КД-2025 ППТ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		7

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 13.02.2025 № 5-ра) территория проектирования попадает в границы следующих территориальных зон:

- ОД2 - Зона делового, общественного и коммерческого назначения,

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

«**Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))**» - размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 (Банковская и страховая деятельность), 4.6 (Общественное питание), 4.8 (Развлечение), 4.8.1 (Развлекательные мероприятия), 4.8.2 (Проведение азартных игр) предусмотренных классификатором видов разрешенного использования земельных участков; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра.

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

«**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

					004КД-2025 ППТ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		8

«**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.

«**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).

«**Обеспечение внутреннего правопорядка**» - размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба. Также к этому виду относится размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий.

«**Размещение гаражей для собственных нужд**» - размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих с ними крышу, фундамент и коммуникации.

«**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).

«**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

					004КД-2025 ППТ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		9

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 границах проекта планировки виды разрешенного использования части образованных ранее земельных участков не соответствуют градостроительным регламентам, установленным для территориальной зоны ОД2.

Согласно п. 22 ст. 2 «Порядка применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений» данные земельные участки или объекты капитального строительства могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия. Реконструкция таких объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения их в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

В связи с чем проектом предлагается существующим земельным участкам определить вид разрешенного использования в соответствии с перечнем видов разрешенного использования земельных участков, определенных в таблице 3 проекта, согласно фактическому использованию.

					004КД-2025 ППТ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		10

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, 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.

					004КД-2025 ППТ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		11

В зоне ОД 2 «Зона делового, общественного и коммерческого назначения» для выбранных видов разрешенного использования установлены следующие параметры застройки:

«Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)».

Для земельных участков с видом разрешенного использования «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)» определены следующие предельные параметры:

предельное максимальное количество этажей – 5 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.

Размеры земельных участков – не менее 2000 кв. м.

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

Вспомогательные строения размещать со стороны улиц не допускается.

Минимальный процент озеленения – 15%.

«Магазины».

Для земельных участков с видом разрешенного 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%.

«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 разрешенного 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.

					004КД-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 – 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%.

«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.

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%.

«Обеспечение внутреннего правопорядка»

Для земельных участков с видом разрешённого использования «Обеспечение внутреннего правопорядка» определены следующие предельные параметры:

Максимальное количество надземных этажей – 10 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.

Минимальные размеры земельных участков (площадь) – 500 кв. м.

Максимальный размер земельного участка (площадь) не подлежит установлению.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%.

Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 15%.

«Размещение гаражей для собственных нужд»

Для земельных участков с видом разрешённого использования «Размещение гаражей для собственных нужд» определены следующие предельные параметры:

Максимальное количество надземных этажей – 2 этажа.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 1,5 м для отдельно стоящих гаражей.

					004КД-2025 ППТ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		13

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, в случае размещения на смежном земельном участке пристроенного здания – 0 м.

Минимальные размеры земельных участков (площадь):

- 24 кв. м на 1 машино-место для отдельно стоящих гаражей;
- 40 кв. м на 1 машино-место для гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду.

Максимальные размеры земельных участков (площадь) – 60 кв. м на 1 машино-место.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта не подлежит установлению.

«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.

«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.

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.

					004КД-2025 ППТ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		14

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. Красноярская (улица местного значения)
- внутриквартальные проезды.

Тип дорожной одежды улиц принят капитально-усовершенствованный.

Пешеходная система представлена:

- тротуарами, идущими вдоль улиц.
- по обочинам проездов.

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

Согласно СП 59.13330.2020 п.5.2.1 на всех стоянках (парковках) общего пользования около или в объеме жилых, общественных (в том числе объектов физкультурно-спортивного назначения, культуры и др.) и производственных зданий, зданий инженерной и транспортной инфраструктуры, а также у зон рекреации следует выделять не менее 10% машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, включая число специализированных машино-мест для транспортных средств (с габаритами по 5.2.4) инвалидов, в том числе передвигающихся на креслах-колясках, определять расчетом, при числе мест от общего числа:

- до 100 включительно..... 5 %, но не менее одного места.
- от 101 до 200 включительно..... 5 мест и дополнительно 3 % числа мест свыше 100;
- от 201 до 500 включительно 8 мест и дополнительно 2 % числа мест свыше 200;
- 501 и более..... 14 мест и дополнительно 1 % числа мест свыше 500.

Согласно п. 5.2.2 Места для стоянки (парковки) транспортных средств, управляемых инвалидами или перевозящих инвалидов, следует размещать вблизи входа в предприятие, организацию или учреждение, доступного для инвалидов, но не далее 50 м, от входа в жилое здание – не далее 100 м; при реконструкции, сложной конфигурации земельного участка допускается увеличивать расстояние от зданий до стоянок (парковок), но не более 150 м.

					004КД-2025 ППТ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		15

Согласно п. 5.2.4 Габариты специализированного места для стоянки (парковки) транспортных средств инвалида на кресле-коляске следует предусматривать размерами 6,0 х 3,6 м, что дает возможность создать безопасную зону сбоку и сзади машины. В случае расположения парковочного места вдоль проезжей части его длина должна составлять 6,8 м.

5.2.1. Расчет потребности в парковочных местах для автомобильного транспорта

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 4. 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»			
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))		5 машино-мест	на 100 кв. м общей площади
		но не менее 1 машино-место	на 5 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
Деловое управление	-	1 машино-место	на 50 кв. м общей площади
		но не менее 35 машино-мест	на 100 работающих
Объекты дорожного сервиса:			
Заправка транспортных средств	для объектов питания	10 машино-мест	на 30 мест
		но 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
		но 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		2 машино-места	на 1 пост

	для объектов придорожного сервиса, связанных ремонтом и обслуживанием автомобилей	но не менее 2 машино-места	на 1 объект
Обеспечение внутреннего правопорядка	-	15 машино-место	на 100 работающих
		но не менее 2 машино-места	на 1 объект
Размещение гаражей для собственных нужд	не подлежат установлению		
Предоставление коммунальных услуг	не подлежат установлению		
Улично-дорожная сеть	не подлежат установлению		
Благоустройство территории	не подлежат установлению		

При совмещении нескольких видов разрешенного использования объекта капитального строительства количество мест хранения автомобилей определяется суммарным минимальным количеством мест хранения автомобилей согласно градостроительным регламентам для каждого из видов разрешенного использования.

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 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 рассматриваемой территории имеются централизованные сети теплоснабжения. Существующие территории и объекты подключена к сетям теплоснабжения, также имеется техническая возможность подключения новых потребителей к центральным сетям теплоснабжения, принадлежащим КГУП «Примтеплоэнерго».

2.5.4. Электроснабжение

					004КД-2025 ППТ	Лист
						17
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

На рассматриваемой территории все существующие здания подключены к электрическим сетям. Сети электроснабжения в границах проектируемой территории представлены воздушными и кабельными линиями 0.4 и 6 кВ. Подключение проектируемых зданий к электрическим сетям планируется на основании индивидуальных проектов и будут уточнены на последующих стадиях проектирования.

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.

Таблица 8.

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина показателя согласно проекту
1.	Территория в границах проекта планировки, всего	кв.м	18155
	в том числе:		
1.1	Под объектами торговли и общественного питания	кв.м	3023
1.2	Под объектами общественно-делового назначения	кв.м	1504
1.3	Под объектами обороны и безопасности	кв.м	2505
1.4	Под объектами транспортной инфраструктуры	кв.м	4526
1.5	Под объектами автомобильного транспорта	кв.м	1018
1.6	Под объектами инженерной инфраструктуры	кв.м.	25
1.7	Под объектами зеленых насаждений общего пользования	кв.м.	1429
1.8	Под объектами улично-дорожной сети	кв.м	4125



Условные обозначения:

Элементы планировочной структуры:

-  границы планируемого элемента планировочной структуры - нежилой квартал (граница проекта планировки территории)
 -  границы существующего элемента планировочной структуры - территория, определенная документацией "Документация по планировке территории в районе ул. Амурской, 48 и ул. Фрунзе в г. Артеме" (утверждена Постановлением Главы Артемовского городского округа от 18.01.2019 № 02-пг)
- 05705000-7-2021-28 регистрационный номер в ГИСОГД существующего элемента планировочной структуры)

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

-  торговли и общественного питания
-  общественно-делового назначения
-  инженерной инфраструктуры
-  зеленых насаждений общего пользования
-  автомобильного транспорта
-  транспортной инфраструктуры
-  обороны и безопасности
-  улично-дорожной сети

Красные линии:

-  устанавливаемые настоящей документацией
 - 1, 2 обозначение поворотных точек границ устанавливаемых красных линий
- Каталог координат красных линий приведен на отдельном листе

004КД-2025 ППТ

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата	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. Амурская, в районе здания № 45/2			
Выполнил		Ткаченко С.В.			02.2025	Проект планировки территории (Основная часть)	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Малышев М.В.			02.2025		П	1	1
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"		

Красные линии

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	386427,38	1417595,34
2	386413,35	1417601,28
3	386395,38	1417608,85
4	386404,59	1417630,55
5	386399,41	1417631,48
6	386387,86	1417604,02
1	386427,38	1417595,34
7	386520,01	1417654,09
8	386524,99	1417674,48
9	386522,76	1417675,22
10	386524,18	1417679,51
11	386526,07	1417678,88
12	386531,19	1417699,84
13	386534,63	1417715,50
14	386488,47	1417717,94
15	386464,89	1417728,62
16	386444,65	1417739,06
17	386441,19	1417730,87
18	386441,39	1417711,74
19	386442,17	1417695,53
20	386428,78	1417661,77
21	386436,75	1417658,30
22	386469,87	1417645,15
23	386446,99	1417590,89
24	386447,43	1417590,97
25	386454,67	1417589,39
26	386467,56	1417586,55
27	386496,29	1417654,09
7	386520,01	1417654,09
28	386484,54	1417662,14
29	386491,12	1417679,99
30	386495,22	1417678,10
31	386495,17	1417674,62
32	386496,63	1417672,60
33	386514,04	1417665,83
34	386516,49	1417665,79
35	386517,31	1417667,78
36	386529,07	1417700,11
37	386475,98	1417711,93
38	386475,50	1417709,76
39	386474,84	1417710,04
40	386474,13	1417709,99

1	2	3
41	386474,38	1417714,96
42	386463,21	1417715,49
43	386462,98	1417708,48
44	386460,02	1417711,47
45	386451,62	1417706,69
46	386452,79	1417680,13
47	386466,70	1417668,83
48	386474,51	1417666,33
28	386484,54	1417662,14
49	386535,73	1417720,61
50	386543,33	1417756,01
51	386545,86	1417766,40
52	386539,77	1417764,96
53	386534,47	1417752,40
13	386534,63	1417715,50
49	386535,73	1417720,61