

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: Цой Маргарита Борисовна

**Документация по планировке территории в составе проекта
планировки и проекта межевания территории, расположенной
по адресу: Российская Федерация, Приморский край,
Артемовский городской округ, г. Артем,
ул. Интернациональная, в районе дома 32**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
основная (утверждаемая) часть

004КД-2025-ППТ

Генеральный директор



М.В. Малышев

Том 1

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	8
3. Положение об очередности планируемого развития территории	11
4. Основные технико-экономические показатели	11
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 и проекта межевания территории, расположенной по адресу: Российская Федерация, Приморский край, Артемовский городской округ, г. Артем, ул. Интернациональная, в районе дома 32 разработан 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 планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории, расположенной по адресу: Российская Федерация, Приморский край, Артемовский городской округ, г. Артем, ул. Интернациональная, в районе дома 32» № 43-пг от 07.04.2025 г.;
- техническое задание на разработку Документации по планировке территории.

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»;

Постановление Правительства Российской Федерации [от 24 февраля 2009 г. № 160](#) «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

Постановление Правительства Российской Федерации от 18 февраля 2023 г. № 270 «О некоторых вопросах использования земельных участков, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства»;

- 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,

					004КД-2025 ППТ	Лист
						3
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

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»;

- 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).

Основная цель разработки проекта планировки – обеспечение устойчивого развития территории, приведение в соответствие границ земельных участков сведения, о которых содержаться в ЕГРН с фактически используемыми границами, исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы, создание благоприятной среды жизнедеятельности.

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
						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.

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, 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
						5
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ В СОСТАВЕ ПРОЕКТА
ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ РАСПОЛОЖЕННОЙ
ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, ПРИМОРСКИЙ КРАЙ,
АРТЕМОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ, Г. АРТЕМ,
УЛ. ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНАЯ, В РАЙОНЕ ДОМА 32**

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 ул. Интернациональная, дом 32 в границах территории кадастрового квартала 25:27:030201.

Границами территории проектирования являются:

- с северной стороны: ул. 2-я Пятилетка;
- с восточной стороны: ул. Интернациональная,
- с западной стороны: ул. Волочаевская,
- с южной стороны: ул. Жуковского.

Площадь рассматриваемой территории составляет 1,1 га.

1.2. Характеристики проектируемой территории:

В границах рассматриваемой территории располагаются следующие объекты капитального строительства:

№	Наименование объекта (кадастровый номер)	адрес
1.	Жилой дом (25:27:030201:10712)	Приморский край, г. Артем, ул. Волочаевская, д. 14
2.	Магазин (25:27:030201:10993)	Приморский край, г. Артем, ул. Волочаевская, д. 14
3.	Нежилое здание (25:27:030201:10439)	Приморский край, г. Артем, ул. Интернациональная
4.	Здание – продовольственный магазин (25:27:030201:7936)	Приморский край, г. Артем, ул. Интернациональная, 34
5.	Жилой дом (25:27:030201:8600)	Приморский край, г. Артем, ул. Интернациональная, 38
6.	Жилой дом (25:27:030201:8780)	Приморский край, г. Артем, ул. Интернациональная, 40
7.	Жилой дом	Приморский край, г. Артем, ул. Волочаевская, д. 6
8.	Жилой дом	край Приморский, г. Артем, ул. Жуковского, дом 7
9.	Жилой дом с нежилой пристройкой	край Приморский, г. Артем, ул. Волочаевская, дом 2

- воздушные линии электропередачи 0.4 кВ, 6 кВ.

- линия водоснабжения

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

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

Для транспортного обслуживания территории существуют следующие улицы: 2-я Пятилетка, Интернациональная, Волочаевская, Жуковского. Согласно Генеральному плану Артемовского городского округа планируется реконструкция автомобильных дорог магистрального районного значения по ул. Интернациональной и ул. 2-я Пятилетка, реконструкция автомобильных дорог местного значения по ул. Волочаевская, ул. Жуковского.

Согласно исходным данным, на рассматриваемой территории отсутствуют:

- особо охраняемые природные территории и объекты регионального значения;
- объекты культурного наследия¹;
- 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) в границах территории проектирования попадают территориальная зона Ж1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами) и территориальная зона ОД1 (Смешанная общественно-деловая зона).

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 зоны Ж1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами):

«Для индивидуального жилищного строительства» - размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в

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

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

таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.

Основные виды разрешенного использования зоны ОД1 (Смешанная общественно-деловая зона):

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

«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.

Согласно ст. 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации в проекте планировки территории определяются характеристики планируемого развития территории в части

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

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.

На момент подготовки проекта планировки территории часть территории застроена индивидуальными жилыми домами. Также в границах проектируемой территории расположен магазин-склад. На участке по адресу: г. Артем, ул. Интернациональная, д. 32 запланирована реконструкция магазина с КН 25:27:030201:7936 (адрес: г. Артем, ул. Интернациональная, д. 34).

По заданию заказчика определен объект капитального строительства со следующими параметрами:

Назначение - магазин

Этажность – не более 2 эт.,

Площадь застройки – до 300 кв.м.

Торговая площадь – до 200 кв.м.

Количество парковочных мест для стоянки индивидуального транспорта – до 20 шт.

Площадь образуемого земельного участка 2640 кв.м.

Точные параметры объекта строительства подлежат уточнению на стадии строительного проектирования.

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,

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

спорта имеются в достаточном количестве. 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 частично (электричество, водоснабжение, водоотведение). Строительство новых сетей настоящей документацией не планируется. Подключение запланированного объекта – магазина будет выполнено по индивидуальному проекту на основании технических условий, выданных балансодержателями сетей.

2.4. Характеристики системы транспортного обслуживания, необходимой для развития территории

Для транспортного обслуживания территории существуют следующие улицы: 2-я Пятилетка, Интернациональная, Волочаевская, Жуковского. Согласно Генеральному плану Артемовского городского округа планируется реконструкция автомобильных дорог магистрального районного значения по ул. Интернациональной и ул. 2-я Пятилетка, реконструкция автомобильных дорог местного значения по ул. Волочаевская, ул. Жуковского. В соответствии с Генеральным планом Артемовского городского округа на территории проекта планировки не предусматриваются отдельные зоны для хранения легковых автомобилей. Индивидуальный автомобильный транспорт размещается на территории земельных участков существующих индивидуальных домов.

К планируемому магазину проектом планировки запланировано размещение 20 парковочных мест, с учетом требований к их размерам, в границах земельного участка, минимально необходимого для магазина торговой площадью до 200 кв.м.

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

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

технические условия на подключения к сетям водоснабжения в КГУП «Приморский водоканал».

2.5.2. Водоотведение

На проектируемой территории некоторые существующие объекты подключены к сетям водоотведения в КГУП «Приморский водоканал». Часть объектов имеет водоотведение в виде локальных очистных систем, либо септиков с регулярной откачкой.

2.5.3. Теплоснабжение

В пределах территории проектирования отсутствуют сети теплоснабжения. При проектировании здания необходимо предусмотреть индивидуальный источник теплоснабжения.

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. 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».

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. 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.	Территория в границах проекта планировки, всего	кв.м	11285
1.1	Под общественно-деловой застройкой	кв.м	4109

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

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина показателя согласно проекту
1.2	Под индивидуальной жилой застройкой	кв.м	6442
1.3	Территории улично-дорожной сети	кв.м	-
1.4	Благоустройство территории	кв.м	734

					004КД-2025 ППТ	Лист
						12
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		



Условные обозначения:

— граница проекта планировки (соответствует границе существующего элемента планировочной структуры)
— граница планируемого элемента планировочной структуры отсутствует

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

- общественно-делового назначения
- индивидуальной жилой застройки
- зеленых насаждений общего пользования

Красные линии:

- устанавливаемые
- 1, 2 обозначение поворотных точек границ красных линий

Координаты поворотных точек красных линий		
№ точки	X	Y
1	388414.90	1419262.95
2	388399.79	1419306.56
3	388375.84	1419345.39
4	388372.11	1419348.53
5	388367.95	1419351.55
6	388358.92	1419356.98
7	388321.00	1419360.84
8	388251.45	1419363.79
9	388248.72	1419291.35
10	388302.43	1419284.30
1	388414.90	1419262.95

						004КД-2025 ППТ			
						Документация по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории, расположенной по адресу: Российская Федерация, Приморский край, Артемовский городской округ, г. Артем, ул.Интернациональная, в районе дома 32			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Выполнил	Стрельчук К.Г.				05.2025		П	1	1
Проверил	Малышев М.В.				05.2025	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"			