

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: Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Объединенная строительная

**Документация по планировке территории в составе проекта
планировки и проекта межевания территории,
расположенной по адресу: Приморский край,
г. Артем, ул. им. Анатолия Ганжи, 1-4**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
основная (утверждаемая) часть

007КД-2025-ППТ

Том 1

2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
Производственная компания «Кадастровое дело»

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

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

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Объединенная строительная компания»

**Документация по планировке территории в составе проекта
планировки и проекта межевания территории,
расположенной по адресу: Приморский край,
г. Артем, ул. им. Анатолия Ганжи, 1-4**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
основная (утверждаемая) часть

007КД-2025-ППТ

Генеральный директор



М.В. Малышев

Том 1

2025 г.

Содержание

ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ	3
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	5
1. Положение о характеристиках планируемого развития территории	5
2. Положение о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов, и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры	9
3. Положение об очередности планируемого развития территории	26
4. Основные технико-экономические показатели	26
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: Приморский край, г. Артем, ул. им. Анатолия Ганжи, 1-4 разработан Обществом с ограниченной ответственностью Производственная компания «Кадастровое дело» (далее ООО ПК «Кадастровое дело») на основании следующих документов:

- Постановление главы Артемовского городского округа № 14-пг от 29.01.2024 г «О подготовке документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории, расположенной по адресу: Приморский край, г. Артем, ул. им. Анатолия Ганжи, 1-4».

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

- Правила землепользования и застройки Артемовского городского округа», утвержденные решением Думы Артемовского городского округа от 28.04.2011 № 497 (в ред. Распоряжение министерства архитектуры и градостроительной политики Приморского края от 13.02.2025 № 5-ра);

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

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;

- Земельный кодекс Российской Федерации;

- Водный кодекс Российской Федерации;

- Лесной кодекс Российской Федерации;

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

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

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

					003КД-2024 ППТ	Лист
						3
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

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

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

- Местные нормативы градостроительного проектирования Артемовского городского округа, утвержденные постановлением Правительства Приморского края от 30 января 2020 года N 57-пп;

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

Основная цель разработки проекта планировки – обеспечение устойчивого развития территории, приведение в соответствие границ земельных участков сведения, о которых содержатся в ЕГРН с фактически используемыми границами, исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, 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. N 402 "Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. N 20"

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

					003КД-2024 ППТ	Лист
						4
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ В СОСТАВЕ ПРОЕКТА
ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПО АДРЕСУ:
ПРИМОРСКИЙ КРАЙ, Г. АРТЕМ, УЛ. ИМ. АНАТОЛИЯ ГАНЖИ, 1-4**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ПОЛОЖЕНИЯ

о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан, объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

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 «8 км».

Границы разработки проекта планировки определены Постановлением главы Артемовского городского округа № 14-пг от 29.01.2024 г «О подготовке документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории, расположенной по адресу: Приморский край, г. Артем, ул. им. Анатолия Ганжи, 1-4»

Границами территории проектирования являются:

- с северной стороны: улица Фрунзе,
- с южной стороны: улица им. Анатолия Ганжи,
- с западной стороны: по границе земельного участка с кадастровым номером 25:27:030104:7284;
- с восточной стороны: ул. микрорайон Лесной.

Площадь рассматриваемой территории составляет 8,2 га.

1.2. Характеристики проектируемой территории

В границах рассматриваемой территории располагаются следующие объекты капитального строительства:

- индивидуальные жилые дома (в зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1),

					003КД-2024 ППТ	Лист
						5
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

- Здание-кафе «Ван», по адресу: Приморский край, г. Артем, ул. Фрунзе, 2а,
- Нежилое здание, в границах земельного участка с кадастровым номером 25:27:030104:5165,
- Супермаркет продтоваров, по адресу: Приморский край, г. Артем, ул. Фрунзе, 2в.

Транспортная доступность территории обеспечивается небольшими расстояниями до центральной части города Артема и объектов обслуживания городского значения. Улицы Фрунзе, им. Анатолия Ганжи, микрорайон Лесной формируют основные внешние связи территории, обеспечивая выход на автомобильные дороги Артем-Находка-порт Восточный и Владивосток-Артем.

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 территория проектирования попадает в границы территориальных зон ОД1 (Смешанная общественно-деловая зона), Т4 (зона улично-дорожной сети), Ж1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами), Ж2 (Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)), СН5 (Зона озеленения специального назначения).

1.5. 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 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 таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);

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

					003КД-2024 ППТ	Лист
						6
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек.

«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 Ж2 (зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)

«Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» - размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.

«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, не-обходимых 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 раз-

					003КД-2024 ППТ	Лист
						7
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

решенного использования с кодами 2.7.1 (Хранение авто-транспорта) 4.9 (Служебные гаражи) 7.2.3 (Стоянки транс-порта 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 ОД1 (смешанная общественно-деловая зона)

«Общественное питание» - размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).

«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).

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

«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,

«Развлекательные мероприятия» - размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) игровых площадок.

«Улично-дорожная сеть» - размещение объектов улично-дорожной сети (автомобильных дорог).

В зоне СН 5 (зона озеленения специального назначения)

«Благоустройство территории» - размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения.

					003КД-2024 ППТ	Лист
						8
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

Согласно п.4 ст. 36 Градостроительного кодекса действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Виды разрешенного использования устанавливаются при выполнении межевых и кадастровых работ на основании настоящей документации.

Вид разрешенного использования для земельных участков под линейными объектами – улицами и проездами, расположенных в нескольких территориальных зонах выбраны по классификатору видов разрешённого использования - «Улично-дорожная сеть», код 12.0.1.

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

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

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

2.2. Сведения о плотности и параметрах застройки территории

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

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

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

					003КД-2024 ППТ	Лист
						9
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

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

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

2.2.1 Сведения о плотности и параметрах застройки территории в зоне застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) (Ж2)

По заданию заказчика определен перечень объектов капитального строительства, планируемый к размещению:

Таблица 1 Планируемый к размещению жилой фонд

№	Жилые дома	Количество этажей наземных/подвальных	Количество квартир	Общая площадь квартир без балконов м2	Площадь застройки здания	Расчётное количество жителей
1	Жилой дом (обозначение на схеме планировочных решений - 24)	4/1	32	1503,7	644,47	58
2	Жилой дом (обозначение на схеме планировочных решений - 25)	4/1	32	1503,7	644,47	58
3	Жилой дом (обозначение на схеме планировочных решений - 26)	4/1	20	1526,7	644,47	59
4	Жилой дом (обозначение на схеме планировочных решений - 27)	4/1	20	1526,7	644,47	59

Для расчета количества жителей принята жилищная обеспеченность – 25,6 м2/чел к 2025-2035 годам. Показатель жилищной обеспеченности принят согласно местным нормативам градостроительного проектирования Артемовского городского округа.

Плотность населения на территории группы жилых домов – 234 чел/га.

Для данных целей предусмотрено образование земельных участков в зоне Ж2 (зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) со следующими видами разрешенного использования:

«Малоэтажная многоквартирная жилая застройка».

Для земельных участков с видом разрешённого использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» 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;

- 0 м в случае размещения на смежном участке пристроенного здания.

Вспомогательные здания и хозяйственные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Максимальный коэффициент плотности застройки жилыми домами – 1,7.

Коэффициент плотности застройки жилыми домами – отношение общей площади всех жилых помещений здания к площади земельного участка. Общая площадь жилых помещений определяется в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

Размеры земельных участков – не менее 1400 кв. м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта – 80%.

Минимальный процент озеленения – 15%.

Минимальное количество мест для хранения автомобилей – 1 машино-место на 100 кв. м жилой площади, но не менее 1 машино-место на 1 квартиру.

Таблица 2 Характеристика планируемого развития в зоне застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами

Параметры	По нормативам	Планируемые параметры
Жилые дома, обозначенные на схеме планировочных решений 24 и 25		
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	3 м	Не менее 3 м
предельное максимальное количество этажей	4 надземных этажа	4 надземных этажа
Максимальный коэффициент плотности застройки жилыми домами	1,7	0,5 (по формуле $S_{\text{всех квартир}}/S_{\text{участка}}=(1503,7*2_{\text{дома}})/6435$)
Размеры земельных участков	Мин S уч - 1400 кв.м	5385 кв.м

					003КД-2024 ППТ	Лист
						11
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта	80%.	644,47 кв.м.- площадь застройки дома*2 дома = 1288,94 кв.м (S застройки домами) 5385-100% 1288,94 -х% X=23,9 % (S застройки домами) S застройки ТП – 13 кв.м (0,2%) Итого S застройки 24,1 %
Минимальный процент озеленения.	15%	Не менее 15%, более подробно определяется на последующих стадиях проектирования
Минимальное количество мест для хранения автомобилей	1 машино-место на 1 квартиру на 64 квартиры- 64 машино-мест	64
Жилые дома, обозначенные на схеме планировочных решений 26 и 27		
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	3 м	Не менее 3 м
предельное максимальное количество этажей	4 надземных этажа	4 надземных этажа
Максимальный коэффициент плотности застройки жилыми домами	1,7	0,7 (по формуле $S \text{ всех квартир} / S_{\text{участка}} = (1526,7 * 2 \text{ дома}) / 4461$)
Размеры земельных участков	Мин S уч - 1400 кв.м	4413 кв.м
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта	80%.	644,47 кв.м.- площадь застройки *2 дома = 1288,94 кв.м (S застройки домами) 4413-100% 1288,94 -х% X=27,6 % (S застройки домами) Итого S застройки 29,2 %
Минимальный процент озеленения.	15%	Не менее 15%, более подробно определяется на последующих стадиях проектирования
Минимальное количество мест для хранения автомобилей	1 машино-место на 1 квартиру на 40 квартир- 40 машино-мест	40

Вывод: плотность и параметры застройки планируемых к размещению жилых домов соответствует нормативам.

2.2.2. Сведения о плотности и параметрах застройки территории в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1)

На момент подготовки проекта планировки большая часть территории застроена, информация о строительстве новых объектов отсутствует. В данной зоне предусмотрено

					003КД-2024 ППТ	Лист
						12
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

размещение земельных участков со следующими видами разрешенного использования:

«Для индивидуального жилищного строительства»

Для земельных участков с видом разрешённого использования «Для индивидуального жилищного строительства» 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 – 3 м.

Вспомогательные здания и хозяйственные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Размеры земельных участков:

- минимальный – 600 кв. м;
- максимальный – 1800 кв. м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта – 60%.

Минимальная площадь застройки:

- индивидуальным жилым домом высотой не выше одного надземного этажа – 29 кв. м;
- индивидуальным жилым домом высотой от двух до трех надземных этажей – 23 кв. м.

Минимальное количество мест хранения автомобилей – 1 машино-место на 1 домовладение.

«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.

2.2.3. Сведения о плотности и параметрах застройки территории в зоне общественно-делового назначения

На момент подготовки проекта планировки большая часть территории застроена, информация о строительстве новых объектов отсутствует. В данной зоне предусмотрено размещение земельных участков со следующими видами разрешенного использования:

					003КД-2024 ППТ	Лист
						13
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

«Деловое управление», «Магазины», «Общественное питание», Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), «Развлекательные мероприятия», «Улично-дорожная сеть»

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%.

Минимальное количество мест для стоянки автомобилей – 1 машино-место на 50 кв. м общей площади, но не менее 35 машино-мест на 100 работающих.

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%.

Минимальное количество мест для стоянки автомобилей:

- 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.

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

предельное максимальное количество этажей – 4 надземных этажа.

					003КД-2024 ППТ	Лист
						14
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%.

Минимальное количество мест для стоянки автомобилей – 20 машино-мест на 100 мест.

Для земельных участков с видом разрешённого 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%.

Минимальное количество мест для стоянки автомобилей – 10 машино-мест на 100 кв. м торговой площади.

Для земельных участков с видом разрешённого использования «**Развлекательные мероприятия**» 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:

для цирков, концертных залов – не менее 5000 кв. м;

для прочих объектов – не менее 500 кв. м.

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

					003КД-2024 ППТ	Лист
						15
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

Минимальный процент озеленения – 15%.

Минимальное количество мест для стоянки автомобилей – 25 машиномест на 100 мест или единовременных посетителей

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.

2.2.4. Сведения о плотности и параметрах застройки территории в зоне озеленения специального назначения

В данной зоне предусмотрено размещение земельных участков со следующими видами разрешенного использования:

«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

Для расчета количества жителей принята жилищная обеспеченность – 25,6 м²/чел к 2025-2035 годам. Показатель жилищной обеспеченности принят согласно местным нормативам градостроительного проектирования Артемовского городского округа.

Плотность населения на территории группы жилых домов – 234 чел/га.

В соответствии с Постановлением Правительства Приморского края от 30 января 2020 года N 57-пп «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Артемовского городского округа» выполнен расчет дворового благоустройства для обслуживания жилой застройки.

					003КД-2024 ППТ	Лист
						16
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

Таблица 4 Расчет площадок дворового благоустройства для одного типового дома мало-этажной многоквартирной жилой застройки

Для жилого дома с общей площадью квартир 1503,7 кв.м. (обозначение на схеме планировочных решений 24 и 25)			
Назначение площадки	Показатель, кв.м на 100 кв. общей площади квартир	Необходимо по расчёту, кв.м.	Фактически в проекте, кв.м
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	2,47	37,1	66
Для отдыха взрослого населения	0,7	10,5	14,5
Для занятий физкультурой	2,6	39,1	60,0
Для хозяйственных целей	2	30,1	55,5
Итого:		116,8	196,0
Для жилого дома с общей площадью квартир 1526,7 кв.м. (обозначение на схеме планировочных решений 26 и 27)			
Назначение площадки	Показатель, кв.м на 100 кв. общей площади квартир	Необходимо по расчёту, кв.м.	Фактически в проекте, кв.м
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	2,47	37,7	66
Для отдыха взрослого населения	0,7	10,7	14,5
Для занятий физкультурой	2,6	39,7	60,0
Для хозяйственных целей	2	30,5	55,5
Итого:		118,6	196,0

В соответствии с п. 4.23 СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные» на эксплуатируемых кровлях многоквартирных жилых зданий, а также на кровлях встроенно-пристроенных помещений общественного назначения допускается размещать площадки (детские игровые, для занятий физкультурой и отдыха взрослых, для хозяйственных целей) с учетом требований СП 17.13330 при обеспечении безопасности использования с устройством ограждений и контроля доступа.

По заданию заказчика площадки дворового благоустройства планируются к размещению на эксплуатируемых кровлях.

Расчёт площадок дворового благоустройства для зоны застройки индивидуальными жилыми домами не предусмотрен.

Расчет потребности в объектах системы социального обслуживания населения произведен на основании:

- СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 декабря 2016 г. N 1034/пр и введенных в действие с 1 июля 2017 г.;
- Региональных нормативов градостроительного проектирования в Приморском крае,

утвержденных постановлением Администрации Приморского края от 21 декабря 2016 года № 593-па;

- Постановления Правительства Приморского края от 30 января 2020 года N 57-пп «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Артемовского городского округа»,

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

Все учреждения обслуживания подразделяются на три ступени - учреждения повседневного, периодического и эпизодического пользования.

К первой ступени относятся учреждения микрорайонного уровня, призванные удовлетворять повседневные потребности населения: детские сады-ясли, школы, магазины, предприятия общественного питания и бытового обслуживания повседневного пользования. Радиус доступности этих учреждений составляет 100 – 1500 м.

Ко второй ступени относятся учреждения районного уровня, призванные удовлетворять периодические потребности населения: культурно-спортивный центр, торговый центр, предприятия общественного питания и бытового обслуживания периодического пользования, поликлиники и т.д. Радиус доступности этих учреждений составляет 200 – 1500 м.

К третьей ступени относятся учреждения городского уровня.

Таблица 5 Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами социальной инфраструктур

<i>- для индивидуальной жилой застройки (площадь территории 32678 кв.м)</i>		
Вид объекта	Обеспеченность объектами	
	Нормативная потребность в мощности объекта на 10 га территории объектов жилого назначения	Расчётная потребность
муниципальные дошкольные образовательные организации	15 мест	5 мест
муниципальные общеобразовательные организации	21 мест	7 мест
муниципальные организации дополнительного образования	24 мест	8 мест
плоскостные спортивные сооружения	228 кв. м	74,5 кв. м
<i>- для малоэтажной многоквартирной жилой застройки (расчётное количество жителей 234 чел.)</i>		
Учреждения предприятия, сооружения	Нормативная обеспеченность на 1000 жителей	Расчётная потребность
Учреждения образования		
Детские дошкольные учреждения	85 мест	20 мест

Общеобразовательные школы	90 мест	21 мест
Муниципальные организации дополнительного образования	70 мест	16 мест
Организации отдыха детей и их оздоровления	40 мест	9 мест
Объекты местного значения в области физической культуры и массового спорта		
Физкультурно-спортивные залы	181 м2 площади пола	42,4 м2 площади пола
Плавательные бассейны	14 м2 зеркала воды	3,3 зеркала воды
Плоскостные спортивные сооружения	1 140 м2	266,8 м2

В границах проекта проектирования располагается:

- Супермаркет продтоваров «Реми», по адресу Артем, ул. Фрунзе, д. 2в
- кафе «Ван» на 150 посадочных мест, по адресу: Приморский край, г Артем, ул. Фрунзе,

2а.

Обеспечение жителей системами социального обслуживания предусмотрено за пределами данной территории.

В радиусе доступности располагаются **дошкольные и общеобразовательные учреждения:**

- Муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение "Детский сад №7 Тигренок" Артемовского городского округа (ул. Светлогорская, 1А),
- муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение "Детский сад №34" Артемовского городского округа, (ул. Фрунзе, 12),
- муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение «Детский сад № 26» Артемовского городского округа, (ул. Симферопольская, 8),
- муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение Детский сад № 2 (ул. Ватутина, 18),
- муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение «Гимназия № 1» (ул. Севастопольская, 12.),
- муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение «Школа № 16» (ул. Фрунзе, 6),
- муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение №Средняя общеобразовательная школа №3 им. В.В. Власова» (ул. Фрунзе, 28),
- КГБОУ Специальная (коррекционная) общеобразовательная школа-интернат III-IV видов (ул. Фрунзе, 4),
- КГБОУ Артемовская специальная (коррекционная) общеобразовательная школа-интернат (ул. Будённого, 9).

Спортивные комплексы:

- Физкультурно-оздоровительный комплекс (г. Артем, ул. Фрунзе, 32),

					003КД-2024 ППТ	Лист
						19
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

- Крытый каток «Ледовая арена» (г. Артем, ул. Севастопольская, 31/2),
- Бассейн (г. Артем, ул. Севастопольская, 36),
- Стадион «Угольщик» (г. Артем, пл. Ленина, 15/1).

Учреждения культуры:

- Дворец культуры угольщиков (г. Артем, пл. Ленина, 15)
- Школа искусств № 1 (ул. Партизанская, 3),
- Школа искусств № 2 (ул. Фрунзе, 20),
- Библиотека им. С.А. Макаренко ((г. Артем, ул. Фрунзе, 71).

Учреждение здравоохранения:

Стоматологические клиники:

- «Астом», г. Артем, ул. Ульяновская, 3/1
- «Улыбка», г. Артем, ул. Ульяновская, 3/1
- Городская больница № 1, г. Артем, ул. Партизанская, 13

По заданию заказчиков проектом предполагается размещение в границах территории проектирования зданий для торгово-бытового обслуживания населения и проведения культурно-досуговых мероприятий:

Таблица 6. Планируемые нежилые здания

№	Объект капитального строительства, планируемых к размещению	Площадь застройки, кв.м	Количество этажей	Основная характеристика	Условный номер образуемого земельного участка
1	здание для организации детских утренников и развлекательных мероприятий	360	2	Количество единовременных посетителей – 50 чел.	ЗУ13
2	магазин	192	2	торговая площадь – 150 кв.м.	ЗУ18

Коммунально-бытовое обслуживание.

На территории проектирования расположена трансформаторная электрическая подстанция. Существующие объекты капитального строительства обеспечены подключением к сетям инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение).

Для проектируемой группы жилых домов планируется строительство трансформаторной подстанций и локальных очистных сооружений.

2.4. Характеристики системы транспортного обслуживания, необходимой для развития территории

На рассматриваемой территории для транспортного обслуживания территории существуют следующие улицы:

Автомобильная дорога регионального или межмуниципального значения - ул. Фрунзе (автомобильная дорога «Владивосток-Находка»),

Улицы и дороги местного значения - ул. им. Анатолия Ганжи и ул. микрорайон Лесной.

Пересечения улиц различного значения принято Т типа в одном уровне.

Поскольку к группе земельных участков отсутствует доступ проектом предусмотрено продление улицы им. Анатолия Ганжи в границах территориальной зоны СН5.

Расчетные параметры улиц и дорог городов утверждены постановлением Правительства Приморского края от 30.01.2020 № 57-пп «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Артемовского городского округа», сводом правил «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», утвержденным Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр. Расчетные параметры улиц и дорог городского округа (расчетная скорость движения, ширина полосы движения, число полос движения, наименьший радиус кривых в плане, наибольший продольный уклон, наименьший радиус вертикальной выпуклой кривой, наименьший радиус вертикальной вогнутой кривой, наименьшая ширина пешеходной части тротуара) принимаются согласно пункту 11.5, таблице 11.2 СП 42.13330.2016.

Согласно данной таблице для улиц и дорог местного значения в жилых зонах приняты следующие параметры:

ширина полосы движения— 3 м,

число полос движения (суммарно в двух направлениях) – 2,

наименьшая ширина пешеходной части тротуара, м -2.

В условиях реконструкции на улицах местного значения, а также при расчетном пешеходном движении менее 50 чел./ч в обоих направлениях допускается устройство тротуаров и дорожек шириной 1 м.

Также запланировано устройство примыкания земельного участка под группой жилых проектируемых домов к автомобильной дороге местного значения по ул. им. Анатолия Ганжи и ул. микрорайон Лесной.

При устройстве примыканий и продлении улиц необходимо предусмотреть:

					003КД-2024 ППТ	Лист
						21
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

1. Мероприятия по отводу паводковых вод (устройство водоотводных кюветов, уклада водопропускных труб).
2. Установку дорожных знаков «Уступить дорогу» перед выездом на автомобильные дороги ул. микрорайон Лесной.
3. Предусмотреть и согласовать с уполномоченным лицом движение транспортных средств, участвующих в строительстве.
4. Устройство освещения.
5. Тип дорожной одежды покрытия следует установить согласно п. 8.4. «СП 34.13330.2012 Свод правил. Автомобильные дороги»
6. Получить разрешение на проведение земляных работ.

Согласно Генеральному плану Артемовского городского округа, транспортное обслуживание рассматриваемой территории на перспективу будет осуществляться двумя видами общественного наземного транспорта: автобусом, по всем улицам, и маршрутным такси. Для организации массового общественного транспорта по улице Фрунзе находятся остановочные пункты автобусов (а/о «8 км», а/о «9 км») в радиусе доступности для жителей рассматриваемого района.

В радиусе доступности для жителей рассматриваемого района расположен междугородний автовокзал.

Тип дорожной одежды улиц принят капитально-усовершенствованный.

Пешеходная система представлена:

- по обочинам существующих улиц,
- тротуарами, идущими вдоль улицы местного значения (микрорайон Лесной);

Расчет потребности в парковочных местах для автомобильного транспорта

Таблица 7. Нормы расчета стоянок автомобилей для планируемых зданий

Условный или кадастровый номер земельного участка (вид разрешенного использования)	Планируемое здание	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу	Общая площадь, количество	Расчётное число машино-мест	Всего проектируемых машино-мест	В том числе управляемых инвалидами I, II групп
25:27:030104:7616 (Малозэтажная многоквартирная жилая застройка)	Многokвартирные жилые дома (обозначены на чертеже планировочных решений номерами 24 и 25)	1 квартира	1	64 квартир	64	64	7
ЗУ10 (Малозэтажная многоквартирная жилая застройка)	Многokвартирные жилые дома (обозначены на чертеже планировочных решений номерами 26 и 27)	1 квартира	1	40 квартир	40	40	4

ЗУ13 (Развлекательные мероприятия)	здание для организации детских утренников и развлекательных мероприятий (обозначено на чертеже планировочных решений номер 36)	100 единовременных посетителей	25	Количество единовременных посетителей – 50 чел.	13	13	2
ЗУ18* (Деловое управление, магазин)	Административное здание (25:27:030104:7294)	50 кв.м общей площади	1	Площадь здания - 156,5 кв.м.	4	4	1
	Магазин (обозначено на чертеже планировочных решений номер 37)	на 1 объект для объектов с торговой площадью менее 200 кв. м	3	Торговая площадь – 150 кв.м.	3	4	1

*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. В связи с чем расчет парковочных мест сделан и для существующего, и для планируемого здания в границах одного участка.

Согласно СП 59.13330.2020 п.5.2.1 следует выделять 10% м/мест (от общего количества) для людей с инвалидностью, в том числе количество специализированных расширенных м/мест (6х3.6м) для инвалидов-колясочников, которое следует определять расчетом: $100 \text{ м/мест (общего количества парковочных мест)} - 5\% \text{ (но не менее 1)} = 4 \text{ специализированных м/мест для инвалидов-колясочников}$. Таким образом проектом предусмотрено для группы жилых многоквартирных домов общее количество м/мест для людей с инвалидностью – 7 м/мест, из них количество специализированных расширенных м/мест (6х3.6м) – 4 для инвалидов колясочников (для домов 24 и 25) и общее количество м/мест для людей с инвалидностью – 4 м/мест, из них количество специализированных расширенных м/мест (6х3.6м) – 2 для инвалидов колясочников (для домов 26 и 27).

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.

Снабжение существующих зданий хозяйственно-питьевой водой производится от централизованной системы водоснабжения.

Источником водоснабжения проектируемого комплекса домов являются городские водопроводные сети Ø1200 мм. Проектируемый водопровод необходимо выполнить из чугунных труб из ВЧШГ с рабочим давлением 1,6 Мпа и фасонных частей к ним или полиэтиленовых труб

ПЭ 100 SDR 11 (ГОСТ 18599-2001). Глубина заложения сети должна быть не менее 2.0 м. В месте основной врезки водопровода должен быть установлен водопроводный колодец не менее Д-1500 мм и запорная арматура.

При централизованных системах водоснабжения качество воды, подаваемой на хозяйственно-питьевые нужды, должно соответствовать СанПиН 2.1.4.1074-02 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".

Согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водо-снабжения и водоотведения» ширина санитарно-защитной полосы водопровода составляет 10м (5м по обе стороны от крайних линий водопровода.)

Горячее водоснабжение – от накопительных водонагревателей.

2.5.2. Водоотведение

Отвод бытовых сточных вод от существующих зданий осуществляется в септики и выгребные устройства.

На территории проектируемых малоэтажных, многоквартирных жилых домов планируется установка локальных очистных сооружений. Параметры их застройки будут уточнены на последующих стадиях проектирования.

2.5.3. Ливневая канализация

Артема» на проектируемой территории сети ливневой канализации отсутствуют. Рекомендуется взять за основу сложившуюся планировку. Отвод атмосферных вод от зданий произвести за счет создания уклонов и железобетонной отмостки шириной не менее 0,7 м, предусмотреть прифундаментный дренаж по периметру здания. Для сбора сточных вод в проектируемую сеть ливневой канализации с территории дома использовать закрытый и (или) открытый способ, диаметр труб применять из расчета принимаемой нагрузки, не менее 300 мм. В нижней части территории предусмотреть установку очистного оборудования, исключить подтопление соседних участков, дороги и сброс неочищенных сточных вод на рельеф без организационного выпуска. Смотровые и дождеприемные колодцы оснастить неметаллическими люками и решетками с антивандальным устройством запираания (ГОСТ 3634-2019). Установку люков необходимо предусмотреть в одном уровне с поверхностью проезжей части; в зеленой зоне – на 50-70 мм выше поверхности земли.

Выбор схемы очистки и расчет объема сточных вод принять согласно «Рекомендациям по расчету систем сбора, отведения и очистки поверхностного стока с селитебных территорий,

					003КД-2024 ППТ	Лист
						24
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

площадок предприятий и определению условий выпуска его в водные объекты в соответствии с Рекомендациями ФГУП «НИИ ВОДГЕО» от 2014 г и ГОСТ 17.1.3.13-86 «Охрана природы. Гидросфера. Общие требования к охране поверхности вод от загрязнения».

После завершения работ восстановить нарушенное благоустройство прилегающих территорий (подъездные дороги, обочины, откосы, лотки, кюветы, трубы, колодцы, газоны, клумбы и т.д.). В случае повреждения покрытия существующих дорог, проездов и тротуаров восстановить их соответствии с конструкцией дорожной одежды.

2.5.4. 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. Параметры их застройки будут уточнены на последующих стадиях проектирования.

2.5.5. Электроснабжение

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

Подключение проектируемых зданий к электрическим сетям планируется на основании индивидуальных проектов и будут уточнены на последующих стадиях проектирования, планируется строительство новой ТП в границах участка под многоквартирной малоэтажной жилой застройки.

Перед началом проведения работ необходимо получить технические условия на подключение в АО «ДРСК».

Охранные зоны объектов электроснабжения:

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

2.5.6. Вертикальная подготовка и инженерная подготовка территории

Существующие здания учитывают увязку с улицами в микрорайоне.

На части рассматриваемой территории необходимость работы по выполнению вертикальной планировки отсутствует. На части территории имеет место сплошная

					003КД-2024 ППТ	Лист
						25
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

вертикальная планировка, с принципом организации рельефа – полное изменение существующих отметок и почвенного покрова путем срезки и подсыпки.

Проектируемые уклоны по проездам не превышают нормативные уклоны по СП 42.13330.2016. Минимальный уклон по проездам принят 10‰ с учетом обеспечения отвода ливневых вод самотеком.

В подготовительных мероприятиях, производимых до начала инженерной подготовки территории, необходимо предусмотреть:

- расчистку территории;
- снятие растительного слоя грунта по трассам будущих улиц и проездов, с последующим хранением в строго отведенных местах, и использованием при благоустройстве территории. Излишки грунта, полученные при устройстве дорожных корыт, могут быть использованы для подсыпки пониженных мест, благоустройства территории.

3. Положения об очередности планируемого развития территории

Очередность планируемого развития территории предусматривает:

1 Этап:

- Строительство жилых домов (обозначение № 24 и 25 на Схеме планировочных решений) и подведение его к инженерным коммуникациям.
- Строительство магазина
- Строительство здания для организации детских утренников и развлекательных мероприятий.

2 Этап: Строительство жилых домов (обозначение № 26 и 27 на Схеме планировочных решений) и подведение его к инженерным коммуникациям.

Реконструкция объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения не предусмотрена

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	82247
	в том числе:		

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина показателя согласно проекту
1.1	Под объектами индивидуальной жилой застройки	кв.м	29400
1.2	Под объектами многоквартирной жилой застройки	кв.м	10053
1.3	Под объектами общественно-делового назначения	кв.м	22656
1.4	Под объектами улично-дорожной сети	кв.м	13795
1.5	Озелененные территории	кв.м	6343

Условные обозначения:

— граница проекта планировки

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

торговли и общественного питания

малоэтажной жилой застройки

индивидуальной жилой застройки

культурно-досугового назначения

зеленых насаждений общего пользования

улично-дорожной сети

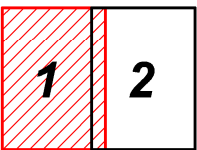
Красные линии:

— устанавливаемые

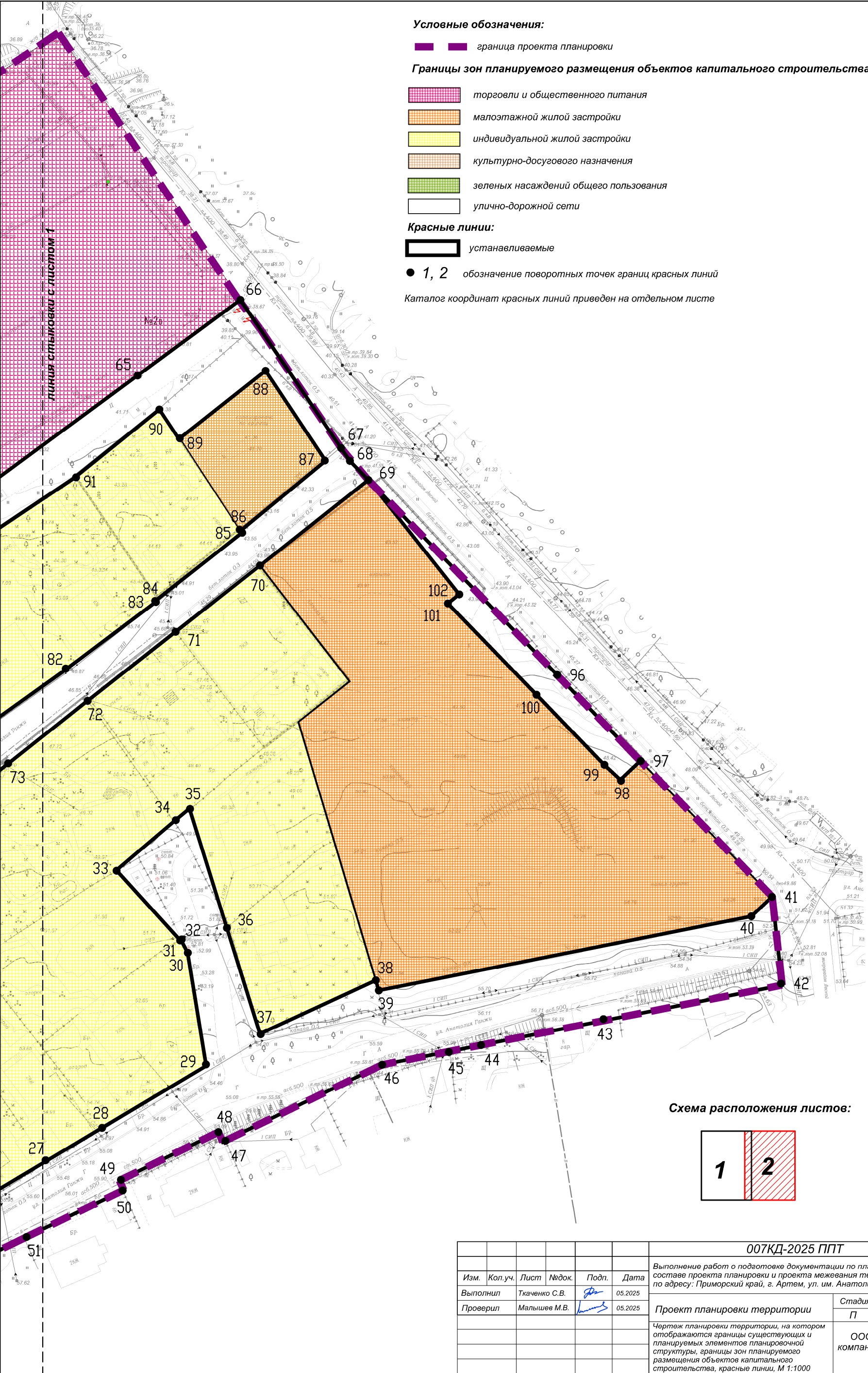
1, 2 обозначение поворотных точек границ красных линий

Каталог координат красных линий приведен на отдельном листе

Схема расположения листов:



007КД-2025 ППТ					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	Выполнение работ по подготовке документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории, расположенной по адресу: Приморский край, г. Артем, ул. им. Анатолия Ганжи, 1-4
Выполнил	Ткаченко С.В.			05.2025	
Проверил	Мальшеев М.В.			05.2025	
Проект планировки территории				Стадия	Лист
				П	1
				Листов	
				2	
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"	



Условные обозначения:

— граница проекта планировки

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

- торговли и общественного питания
- малозэтажной жилой застройки
- индивидуальной жилой застройки
- культурно-досугового назначения
- зеленых насаждений общего пользования
- улично-дорожной сети

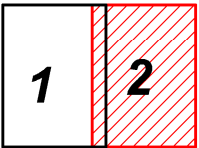
Красные линии:

— устанавливаемые

• 1, 2 обозначение поворотных точек границ красных линий

Каталог координат красных линий приведен на отдельном листе

Схема расположения листов:



						007КД-2025 ППТ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата	Выполнение работ о подготовке документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории, расположенной по адресу: Приморский край, г. Артем, ул. им. Анатолия Ганжи, 1-4			
Выполнил	Ткаченко С.В.				05.2025	Проект планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Мальшев М.В.				05.2025		П	2	2
						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)		
1	385153,42	1415113,67
2	385149,83	1415115,89
3	385157,09	1415126,38
4	385156,96	1415129,87
5	385161,80	1415137,33
6	385156,56	1415140,20
7	385146,84	1415147,01
8	385141,81	1415140,25
9	385119,93	1415109,83
10	385118,10	1415111,29
11	385104,44	1415092,42
12	385100,87	1415095,23
13	385088,73	1415104,85
14	385067,66	1415121,59
15	385050,35	1415135,33
16	385026,58	1415153,72
17	385004,28	1415170,20
18	385004,97	1415171,36
19	384980,12	1415191,08
20	384955,02	1415211,00
21	384931,67	1415229,54
22	384930,92	1415242,66
23	384945,05	1415266,05
24	384944,80	1415266,22
25	384946,41	1415268,94
26	384954,80	1415283,00
27	384963,33	1415297,35
28	384972,17	1415312,18
29	384989,05	1415340,52
30	385019,80	1415335,47
31	385023,34	1415333,66
32	385023,23	1415333,42
33	385042,25	1415316,08
34	385055,91	1415332,14
35	385059,11	1415335,94
36	385026,54	1415346,16
37	384997,78	1415355,18
38	385012,29	1415386,70
39	385009,54	1415387,51
40	385029,73	1415488,94
41	385035,07	1415494,63
42	385011,00	1415497,33
43	385001,39	1415448,97
44	384994,69	1415415,33
45	384992,96	1415406,65
46	384989,33	1415388,41

1	2	3
47	384968,33	1415345,06
48	384971,02	1415343,84
49	384957,82	1415316,90
50	384955,26	1415318,06
51	384942,19	1415291,05
52	384917,75	1415240,59
53	384911,59	1415228,55
54	384907,28	1415220,14
55	384943,47	1415189,72
56	385031,00	1415116,05
57	385047,86	1415085,12
58	385066,01	1415082,26
59	385080,12	1415080,02
60	385103,13	1415047,00
61	385123,03	1415077,64
62	385129,57	1415087,71
63	385134,16	1415084,51
1	385153,42	1415113,67
(2)		
64	385128,88	1415256,28
65	385177,01	1415321,82
66	385197,62	1415349,81
67	385157,34	1415377,20
68	385153,78	1415379,64
69	385148,58	1415384,67
70	385125,31	1415355,17
71	385106,75	1415331,50
72	385088,70	1415308,49
73	385071,66	1415286,90
74	385052,48	1415262,49
75	385032,07	1415236,32
76	385013,60	1415212,80
77	385026,84	1415202,55
78	385028,51	1415204,93
79	385045,61	1415229,59
80	385062,28	1415253,51
81	385080,27	1415278,78
82	385097,29	1415302,69
83	385115,39	1415326,82
84	385115,69	1415326,62
85	385134,25	1415350,32
86	385134,74	1415349,81
87	385153,82	1415373,03
88	385178,30	1415356,68
89	385159,77	1415333,11
90	385167,76	1415327,77
91	385149,01	1415304,40
92	385132,24	1415279,22
93	385113,83	1415252,07
94	385096,84	1415227,79
95	385106,05	1415221,35
64	385128,88	1415256,28

1	2	3
(3)		
69	385148,58	1415384,67
96	385095,55	1415436,09
97	385072,13	1415458,71
98	385066,61	1415453,20
99	385071,11	1415448,85
100	385090,14	1415430,44
101	385114,99	1415406,31
102	385117,46	1415409,42
69	385148,58	1415384,67