

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.

Заказчики: Колесников А.В., Капров Р.В., Белобородова С.В.,
Багоян А.В.

**Внесение изменений в
документацию по планировке территории в составе проекта
планировки и проекта межевания территории по адресу:
Приморский край, г. Артем, г. Артем, ул. Крылова, 4, 6**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

основная (утверждаемая) часть

002КД-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.

Заказчики: Колесников А.В., Капров Р.В., Белобородова С.В.,
Багоян А.В.

**Внесение изменений в
документацию по планировке территории в составе проекта
планировки и проекта межевания территории по адресу:
Приморский край, г. Артем, ул. Крылова, 4, 6**

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

002КД-2025-ППТ

Генеральный директор



М.В. Малышев

Том 1

2025 г.

Содержание

ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ	3
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	
1. Положение о характеристиках планируемого развития территории	5
2. Положение о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов, и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры	7
3. Положение об очередности планируемого развития территории	12
4. Основные технико-экономические показатели	12
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	

					002КД-2025 ППТ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		2

ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Настоящая Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории по адресу: г. Артем, ул. Крылова, 4, 6 разработана Обществом с ограниченной ответственностью Производственная компания «Кадастровое дело» (далее ООО ПК «Кадастровое дело») на основании следующих документов:

- Постановление главы Артемовского городского округа «О подготовке документации по внесению изменений в документацию по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории, расположенной по адресу: Приморский край, г. Артем, ул. Крылова, 4, 6» № от .

- Постановление главы Артемовского городского округа «О подготовке документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории, расположенной по адресу: Приморский край, г. Артем, ул. Крылова, 4, 6» № 44-пг от 08.04.2024 г.

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-пм);

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

- Постановление администрации Приморского края от 21.12.2016 № 593-па «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования 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 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 (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. Распоряжения министерства строительства Приморского края от 13.02.2025 № 5-па).

Основные цели разработки внесенных изменений в Документацию по планировке:

– установление градостроительных требований по использованию и застройке проектируемой территории для обеспечения устойчивого развития территории квартала,

– 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, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20». Инженерно-геодезические изыскания, выполненные для подготовки Документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории, расположенной по адресу: Приморский край, г. Артем, ул. Крылова, 4, 6, достаточны для подготовки настоящих изменений.

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

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

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

1.1. Местоположение проектируемой территории

Планируемая территория расположена на территории Артемовского городского округа Приморского края, по ул. Крылова, в границах территории кадастрового квартала 25:27:030106.

Границами территории проектирования являются:

- с северной стороны: проезд;
- с восточной стороны: ул. Крылова,
- с западной стороны: ул. Чапаева,
- с южной стороны – проезд от ул. Чапаева до ул. Приморская.

Площадь рассматриваемой территории составляет 1,3 га.

1.2. Характеристики проектируемой территории:

В границах рассматриваемой территории располагаются следующие объекты капитального строительства:

Индивидуальные жилые дома по адресам:

1. ул. Крылова, 8, КН 25:27:030106:1735
2. ул. Крылова, 10, КН 25:27:030106:1305
3. ул. Крылова, 12, КН 25:27:030106:1306
4. ул. Крылова, 14, КН 25:27:030106:1712
5. ул. Крылова, 16, КН 25:27:030106:1307

- воздушные линии электропередачи 0.4, 6 кВ.

- линия водоснабжения

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

Для транспортного обслуживания территории существуют следующие улицы¹: Чапаева, Крылова, проезд от ул. Чапаева до ул. Приморская. Согласно Генеральному плану Артемовского городского округа планируется реконструкция автомобильной дороги магистрального районного значения по ул. Чапаева, реконструкция автомобильных дорог местного значения по

¹ Классификация улично-дорожной сети в проекте принята по материалам Артемовского городского округа и СП42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

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

ул. Крылова, проезд от ул. Чапаева до ул. Приморская.

Согласно исходным данным, на рассматриваемой территории отсутствуют:

- особо охраняемые природные территории и объекты регионального значения;
- объекты культурного наследия²;
- 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 13.02.2025 № 5-ра) территория проектирования попадает в границы территориальной зоны Ж1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами).

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, устанавливаемые для образуемых земельных участков в границах проекта планировки территории:

«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); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.

«Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» - Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;

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

					002КД-2025 ППТ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		6

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.

«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 плотности и параметров планируемой застройки в пределах, установленных градостроительным регламентом:

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

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

- информация о максимальном проценте застройки, определяемом как отношение суммарной площади участка, которая может быть застроена, ко всей площади такого участка;
- информация о минимальных отступах от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

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

На момент подготовки проекта планировки застройка часть территории застроена индивидуальными жилыми домами. На участке по адресу ул. Крылова, 4,6 запланировано строительство новых объектов капитального строительства, которые определены на основании технического задания и эскизного предложения.

По заданию заказчика определен объект капитального строительства со следующими параметрами:

2 многоквартирных жилых дома

Этажность – 3 эт.,

Площадь застройки – 490 кв.м. на каждый дом , всего 980 кв.м.

Площадь здания (сумма всех этажей) – 1470 кв.м., всего 2940 кв.м.

Количество планируемых квартир: 1 дом - 22 квартиры, 2 дом - 26 квартир.

Общее количество квартир в двух домах – 48 шт.

Количество парковочных мест для стоянки индивидуального транспорта – 48 шт.

Нежилые помещения коммерческого назначения площадью 176 кв.м. - количество парковочных мест для стоянки индивидуального транспорта – 8 шт.

Для данных целей предусмотрен образуемый земельный участок площадью 4013 кв.м. со следующим видом разрешенного использования и характеристиками, приведенными в таблице 1.

Таблица 1.

Характеристика	Показатель по градостроительному регламенту	Фактический показатель
Вид разрешенного использования	Малоэтажная жилая застройка	Малоэтажная жилая застройка

Максимальное количество надземных этажей – 3 этажей.	3 этажа	3 этажа
Минимальные размеры земельных участков (площадь)	1400	4013
Максимальные размеры земельного участка	-	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	80%	23,4%
Минимальный процент озеленения в границах земельного участка	15%	22,6%
Максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельного участка – для застройки жилыми домами	1,7	0,7
Минимальное количество машино-мест для хранения автомобилей – 1 на 100 кв м жилой площади, но не менее 1 машино-места на 1 квартиру, на 100 кв.м площади коммерческого объекта – 5 м/мест.	На 48 квартир – 48 мест На 176 кв.м. – 8 мест	56

Расчетная плотность населения малоэтажной жилой застройки принята 290 человек/га на площадь территории до 10 га. Расчетное количество проживающих в пределах территории проекта планировки человек составляет 148 человек. Строительство двух 3-х этажных жилых домов и двух индивидуальных жилых домов не приводит к превышению показателя плотности населения малоэтажной жилой застройки.

Местоположение существующих земельных участков 25:27:030106:11566 и 25:27:030106:11741, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, не позволяет получить беспрепятственный доступ к дороге общего пользования по ул. Чапаева. С целью обеспечения такого доступа, а также во избежание вклинивания и чересполосицы при образовании земельных участков предлагается изменение их конфигурации и площади путем путём перераспределения с земельным участком с кадастровым номером 25:27:030106:11961, находящимся в государственной собственности.

Земельный участок площадью 600 кв.м. с кадастровым номером 25:27:030106:11566, местоположение которого установлено по адресу: Российская Федерация, Приморский край, г. Артем, ул. Крылова, д. 8, увеличивается путем распределения с земельным участком в государственной собственности до площади 917 кв.м.

Земельный участок площадью 1126 кв.м. с кадастровым номером 25:27:030106:11741, местоположение которого установлено по адресу: Российская Федерация, Приморский край, г. Артем, в районе ул. Крылова, д. 10, увеличивается путем распределения с земельным участком, находящимся в государственной собственности до площади 1683 кв.м.

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

Такая конфигурация образуемых земельных участков позволяет обеспечить их беспрепятственным доступом и подъездными путями со стороны автомобильной дороги по ул. Чапаева, а также предупреждает возникновение чересполосицы между образуемыми участками.

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

По результатам исследования достаточности развития системы социального обслуживания, необходимой для развития территории, определено, что объекты образования, культуры, спорта имеются в достаточном количестве. 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 – двух многоквартирных жилых домов 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 улицы³: Чапаева, Крылова, Киевская, проезд от ул. Чапаева до ул. Приморская. Согласно Генеральному плану Артемовского городского округа планируется реконструкция автомобильной дороги магистрального районного значения по ул. Чапаева, реконструкция автомобильных дорог местного значения по ул. Крылова, ул. Киевская, проезд от ул. Чапаева до ул. Приморская.

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 планируемым многоквартирным жилым домам проектом планировки запланировано размещение 56 парковочных мест, с учетом требований к их размерам, в границах земельного участка, минимально необходимого для строительства двух 3х этажных жилых домов с заданными параметрами.

³ Классификация улично-дорожной сети в проекте принята по материалам Артемовского городского округа и СП42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

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

К планируемому к строительству индивидуальным жилым домам проектом предусмотрен доступ со стороны ул. Чапаева.

2.5. Характеристики системы инженерно-технического обеспечения, необходимой для развития территории

2.5.1. Водоснабжение

Территория проектирования оборудована системой водоснабжения, отвечающей требованиям СП 31.13330.2016.

Водоснабжение существующих зданий, выполняется от существующего водовода. Качество воды в городском водопроводе соответствует СанПиН 2.1.4.1074-01. Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества. И СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания».

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

2.5.2. Водоотведение

На проектируемой территории 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.

При проектировании здания многоквартирного дома необходимо получить технические условия на подключения к сетям водоотведения в КГУП «Приморский водоканал».

2.5.3. Теплоснабжение

В пределах территории проектирования отсутствуют сети теплоснабжения. При проектировании здания необходимо получить технические условия на подключения к сетям теплоснабжения КГУП «Примтеплоэнерго».

2.5.4. Электроснабжение

На рассматриваемой территории все существующие здания подключены к электрическим сетям. Сети электроснабжения в границах проектируемой территории представлены преимущественно воздушными линиями 6 и 0.4 кВ. 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

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

Существующие здания учитывают увязку с улицами в микрорайоне.

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

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

3. Положения об очередности планируемого развития территории

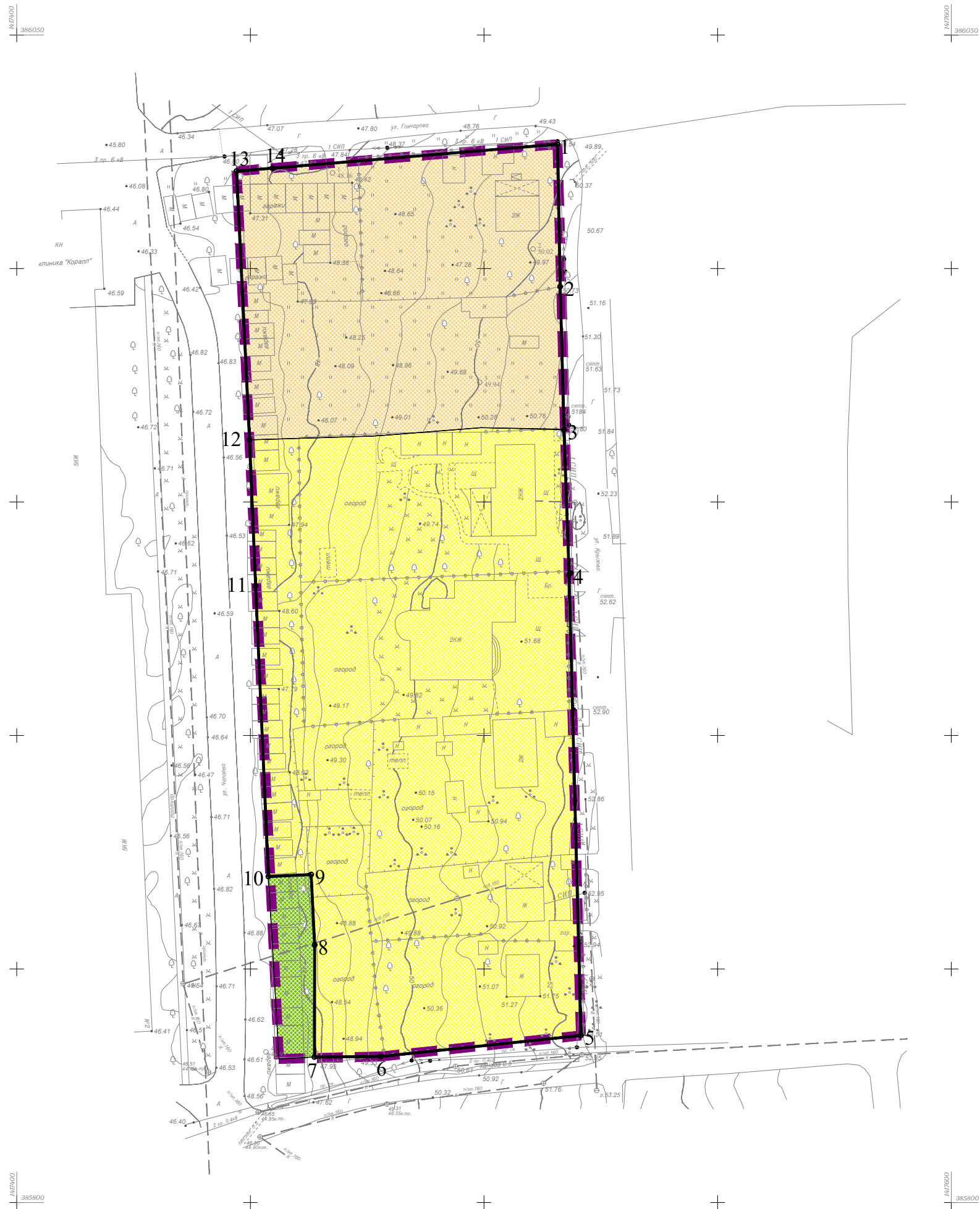
Настоящей Документацией по планировке территории предусмотрено одна очередь развития территории

4. Основные технико-экономические показатели

Основные технико-экономические показатели проектируемой территории приведены в таблице № 2.

Таблица № 2

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина показателя согласно проекту
1.	Территория в границах проекта планировки, всего	кв.м	12770
	в том числе:		
1.1	Под многоквартирной жилой застройкой	кв.м	4013
1.2	Под индивидуальной жилой застройкой	кв.м	8413
1.3	Благоустройство территории	кв.м	344



Условные обозначения:

Каталог поворотных точек красных линий

№ точки	X	Y
1	386026.61	1417515.73
2	385996.10	1417516.31
3	385965.45	1417517.13
4	385934.43	1417518.22
5	385835.75	1417520.74
6	385831.27	1417477.92
7	385831.15	1417463.73
8	385855.14	1417463.76
9	385870.22	1417463.02
10	385869.80	1417453.87
11	385932.01	1417451.12
12	385963.32	1417449.82
13	386020.85	1417447.05
14	386021.49	1417454.73

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

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

- малозэтажной жилой застройки
- индивидуальной жилой застройки
- улично-дорожной сети
- зеленых насаждений общего пользования

Красные линии:

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

						0002КД-2025 ППТ			
Внесение изменений в документацию по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории, расположенной по адресу: Приморский край, г. Артем, ул. Крылова, 4, 6									
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Выполнил	Стрельчук К.Г.			11.2025	П		1	1	
Проверил	Малышев М.В.			11.2025	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"	