



ООО ПК «Кадастровое дело»

Общество с ограниченной ответственностью
Производственная компания «Кадастровое дело»

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

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

Заказчик: Мушарапов Рифкат Хамисович

**Документация по планировке территории в составе проекта
планировки территории и проекта межевания территории,
расположенной по адресу: Российская Федерация,
Приморский край, Надеждинский район, Раздольненское
сельское поселение, левый берег р. Перевозная**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

основная (утверждаемая) часть

006КД-2026-ППТ

Том 1

2026 г.



ООО ПК «Кадастровое дело»

Общество с ограниченной ответственностью
Производственная компания «Кадастровое дело»

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

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

Заказчик: Мушарапов Рифкат Хамисович

**Документация по планировке территории в составе проекта
планировки территории и проекта межевания территории, рас-
положенной по адресу: Российская Федерация, Приморский
край, Надеждинский район, Раздольненское сельское поселе-
ние, левый берег р. Перевозная**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
основная (утверждаемая) часть

006КД-2026-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	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 1:500	

ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Документация по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории, расположенной по местоположению: Российская Федерация, Приморский край, Надеждинский район, Раздольненское сельское поселение, левый берег р. Перевозная разработан Обществом с ограниченной ответственностью Производственная компания «Кадастровое дело» (далее ООО ПК «Кадастровое дело») на основании следующих документов:

- Постановление администрации Надеждинского муниципального района № 311 от 10.04.2026 «О разработке документации по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории, расположенной по местоположению: Российская Федерация, Приморский край, Надеждинский район, Раздольненское сельское поселение, левый берег р. Перевозная»;

- техническое задание на разработку документации по планировке территории.

При разработке документации по планировке территории использовались следующие нормативно-правовые акты:

- Генеральный план Раздольненского сельского поселения Приморского края, в ред. Постановления Правительства Приморского края от 19.06.2024 № 428-пп);

- Правила землепользования и застройки Раздольненского сельского поселения Приморского края, в ред. Распоряжение министерства архитектуры и градостроительной политики Приморского края от 26.06.2024 № 33-ра;

- Постановление Правительства Приморского края от 12.02.2025 № 109-пп "О внесении изменений в постановление Администрации Приморского края от 21 декабря 2016 года № 593-па "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования в Приморском крае"

- Постановление Правительства Приморского края от 12.05.2022 № 309-пп "О внесении изменений в постановление Правительства Приморского края от 30 января 2020 года № 59-пп «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Надеждинского муниципального района и поселений, входящих в его состав»"

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;

- Водный кодекс Российской Федерации;

- Жилищный кодекс Российской Федерации;

- Земельный кодекс Российской Федерации;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 9 июня 1995 г. № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»;

					006КД-2026 ППТ	Лист
						3
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

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

- Постановление администрации Приморского края от 30 ноября 2009 № 323-па «Об утверждении схемы территориального планирования Приморского края»;

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

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

- Постановление Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей";

- СП 32.13330.2018 «Канализация. Наружные сети и сооружения»;

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

Основные цели разработки проекта планировки:

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

- создание благоприятной среды жизнедеятельности и улучшение окружающей среды,

- установления красных линий и линий отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения строений, сооружений;

- определения параметров транспортного и инженерного обеспечения для развития территорий;

- 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».

					006КД-2026 ППТ	Лист
						4
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

Перед началом проведения работ были выполнены инженерно-геодезические изыскания, с целью получения данных о ситуации и рельефе местности путём создания инженерно-топографического плана в качестве топографической основы. Остальные виды изысканий выполняются при необходимости на стадии архитектурно-строительного проектирования.

					006КД-2026 ППТ	Лист
						5
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

Документация по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории, расположенной по адресу: Российская Федерация, Приморский край, Надеждинский район, Раздольненское сельское поселение, левый берег р. Перевозная

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

1.1. Местоположение проектируемой территории

Планируемая территория расположена в Надеждинском муниципальном районе, Раздольненском сельском поселении, на левом берегу р. Перевозная.

Границами разработки проекта планировки являются:

- с северной стороны – река Перевозная,
- южной, восточной и западной сторон – неразграниченные земли.

Площадь рассматриваемой территории составляет 11,3 га.

1.2. Характеристики проектируемой территории:

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

Таблица 1. Перечень объектов капитального строительства

№ №	ОКС	Кадастровый № ОКС	Кадастровый номер земельного участка, в границах которого расположен ОКС	Адрес (местоположение)
1	Жилой дом	25:10:060001:600	25:10:010500:149	Приморский (край) Надеждинский (р-н) левый берег реки Перевозная в 0, 75 км к северо- западу от горы Круглая
2	Жилой дом	25:10:060001:599	25:10:010500:149, 25:10:010500:1	Приморский (край) Надеждинский (р-н) левый берег реки Перевозная в 0, 75 км к северо- западу от горы Круглая

На территории также располагаются некапитальные объекты (бани, беседки), объекты инженерно-технического обеспечения (трансформаторная подстанция, линии электропередач 0,4 и 6 кВ, сети водоснабжения (скважины) и водоотведения (септики), объекты транспортного назначения (дорожки, проезды).

На рассматриваемой территории для транспортного обслуживания территории существуют следующие улицы и дороги:

На рассматриваемой территории для транспортного обслуживания территории существуют следующие дороги:

- автомобильная дорога местного значения от пос. Алексеевка

					006КД-2026 ППТ	Лист
						6
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

- частные подъездные пути в границах рассматриваемой территории.

Согласно генплану Раздольненского сельского поселения, на рассматриваемой территории отсутствуют:

- особо охраняемые природные территории и объекты регионального значения;
- объекты культурного наследия¹;
- полезные ископаемые.

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

1.3. Градостроительное зонирование

Согласно Правилам Землепользования и застройки Раздольненского сельского поселения Приморского края, в ред. Распоряжение министерства архитектуры и градостроительной политики Приморского края от 26.06.2024 № 33-ра территория проектирования попадает в границы следующих территориальных зон:

- Р 3 (Зона объектов отдыха и туризма).

Правилами землепользования и застройки Раздольненского сельского поселения в пределах указанной территориальной зоны установлены градостроительные регламенты и определены виды разрешенного использования.

Виды разрешенного использования устанавливаются при выполнении межевых и кадастровых работ.

1.4. Виды разрешенного использования образуемых земельных участков

Виды разрешенного использования для земельных участков, образуемых в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, устанавливаются в соответствии с действующим правилам землепользования и застройки Раздольненского сельского поселения, на основании которых в отношении образуемых земельных участков проектом предлагаются:

Основные виды разрешенного использования:

«Туристическое обслуживание»

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

Максимальное количество надземных этажей – 5 этажей.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест

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

					006КД-2026 ППТ	Лист
						7
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5 м.

В условиях реконструкции существующей застройки отступы от границ земельного участка формируются в соответствии со сложившейся линией застройки или по красной линии.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежат установлению.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, включая здания, строения, сооружения, в том числе обеспечивающие функционирование объекта – 30%.

Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 65%.

Минимальное количество машино-мест для стоянки автомобилей – 25 машино-мест на 100 отдыхающих.

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,

					006КД-2026 ППТ	Лист
						8
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

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 Надеждинского сельского поселения.

На момент подготовки проекта планировки застройка часть земельных участков образована и поставлена на кадастровый учет.

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

Таблица 2. Перечень объектов капитального строительства, планируемый к размещению.

№	Объект капитального строительства, планируемых к размещению	Количество	Количество этажей
1	Гостевые дома (шалы, глэмпинги)	10	1-2
2	Беседки	19	1
3	Здание-кафе	1	1
4	Детские и спортивные площадки	3	-

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

Расчетные показатели минимальной обеспеченности социально значимыми объектами повседневного и периодического обслуживания принимаются в зависимости от количества жителей на единицу площади территории, в отношении которой производится расчет. На рассматриваемой территории отсутствуют объекты индивидуального жилищного строительства для постоянного проживания, строительство новых не планируется. В связи с чем определение параметров планируемого строительства системы социального обслуживания, предусмотренной для территорий населенных пунктов, не выполнялось.

Коммунально-бытовое обслуживание.

Существующие объекты капитального строительства обеспечены подключением к сетям инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение). Строительство новых сетей настоящей документацией не планируется. Необходимость строительства новых сетей для планируемых зданий определяется на этапе архитектурно-строительного проектирования.

					006КД-2026 ППТ	Лист
						9
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

2.4. Характеристики системы транспортного обслуживания, необходимой для развития территории

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

Для транспортного обслуживания территории существуют следующие улицы и дороги:

- автомобильная дорога местного значения от пос. Алексеевка,
- частные подъездные пути в границах рассматриваемой территории.

Пешеходная система представлена:

- сеть тротуаров и дорожек внутри территории проектирования, оборудованными подходами к реке Перевозная.

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

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

Согласно СП 59.13330.2020 п.5.2.1 на всех стоянках (парковках) общего пользования около или в объеме жилых, общественных (в том числе объектов физкультурно-спортивного назначения, культуры и др.) и производственных зданий, зданий инженерной и транспортной инфраструктуры, а также у зон рекреации следует выделять не менее 10% машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, включая число специализированных машино-мест для транспортных средств (с габаритами по 5.2.4 - 6,0 x 3,6 м) инвалидов, в том числе передвигающихся на креслах-колясках, определять расчетом, при числе мест от общего числа: до 100 включительно - 5 %, но не менее одного места.

В соответствии с Генеральным планом Раздольненского сельского поселения на территории проекта планировки предусматриваются отдельные зоны для хранения легковых автомобилей на въезде на территорию туристической базы.

Минимального количества мест для хранения автомобилей взято, согласно принятым нормам ПЗЗ Раздольненского сельского поселения.

Таблица 3. Нормы расчета стоянок автомобилей

Условный или кадастровый номер земельного участка	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу	Общая площадь, количество	Расчётное число машино-мест	Всего проектируемых машино-мест	Управляемых инвалидами I, II групп	В том числе управляемых инвалидами I, II групп, с габаритами 6,0 x 3,6 м
ЗУ1	100 отдыхающих	25 машино-место	200 отдыхающих	50	87	9	5

					006КД-2026 ППТ			Лист
								10
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата				

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

2.5.1. Водоснабжение

На рассматриваемой территории централизованные сети водоснабжения отсутствуют. Существующие здания подключены к скважинам.

Водоснабжение проектируемых зданий планируется от скважин. Требования к качеству воды в скважинах должно соответствовать СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания».

2.5.2. Водоотведение

Отвод бытовых сточных вод от планируемых и существующих зданий планируется в септики и автономные локальные очистные сооружения. Параметры будут уточнены на последующих стадиях проектирования.

2.5.3. Теплоснабжение

На проектируемой территории центральное теплоснабжение отсутствует. Теплоснабжение потребителей планируется от автономных систем теплоснабжения (котел, печь и др.), а также от нагревательных приборов и водоразборной арматуры. Теплоносителем служит вода». Параметры их застройки будут уточнены на последующих стадиях проектирования.

2.5.4. Электроснабжение

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

2.5.5. Вертикальная подготовка и инженерная подготовка территории

Принципы вертикальной планировки:

- максимальное сохранение существующего рельефа, почвенного покрова и зелёных насаждений;
- стремление к нулевому балансу земляных работ (объёмы насыпей должны быть равны объёмам выемки);
- сокращение дальности перемещения грунта.

Задачи вертикальной планировки:

- организация стока поверхностных вод (дождевых, ливневых, талых) с территории;
- обеспечение допустимых уклонов дорог, площадей и перекрёстков для безопасного и удобного движения транспорта и пешеходов;
- создание благоприятных условий для размещения зданий и прокладки подземных инженерных сетей;

					006КД-2026 ППТ	Лист
						11
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

- организация рельефа при наличии неблагоприятных физико-геологических процессов (затопление, подтопление грунтовыми водами, оврагообразование и т. д.);

- придание рельефу архитектурной выразительности;

- создание искусственного рельефа при необходимости.

Инженерная подготовка включает комплекс мероприятий, направленных на обеспечение условий для строительства и эксплуатации турбазы:

- проектирование инженерных сетей,

- проектирование системы безопасности и охраны,

- инженерная защита территории от затопления и подтопления.

Основные средства инженерной защиты территорий:

- обвалование — создание дамб или насыпей вдоль берегов водоёмов для предотвращения прямого поступления воды.

- искусственное повышение поверхности территории — намыв или подсыпка почвы до расчётных отметок безопасной высоты расположения зданий и инфраструктурных объектов.

- руслорегулирующие сооружения — углубление, выпрямление, расширение русел рек для увеличения их пропускной способности и предотвращения заторов воды.

- сооружения по регулированию и отводу поверхностного стока — дренажные и водосбросные каналы для отвода талых, дождевых и аварийных вод.

- систематические дренажные системы и локальные дренажи — горизонтальные и вертикальные фильтрационные системы для откачки и регулирования уровня грунтовых вод.

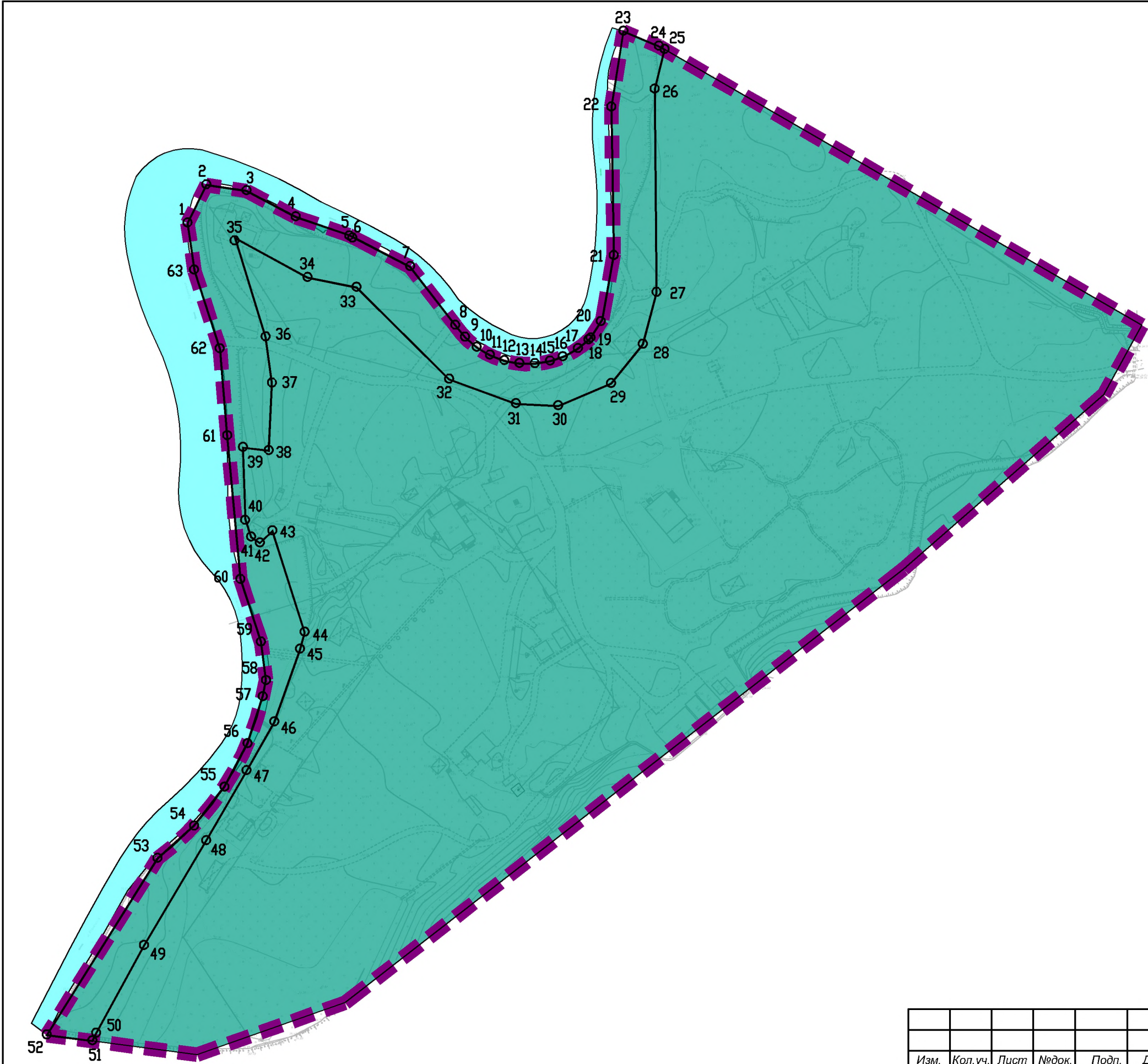
Мероприятия по вертикальной планировке и инженерной подготовки подлежат уточнению на последующей стадии проектирования.

3. Положения об очередности планируемого развития территории

Настоящей Документацией по планировке территории предусмотрено одна очередь развития территории.

Максимальные сроки осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства общественно-делового и иного назначения – 2035 год.

					006КД-2026 ППТ	Лист
						12
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		



- Условные обозначения:**
- граница проекта планировки
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства:**
- Отдыха и туризма
- Красные линии:**
- устанавливаемые
- 1, 2 обозначение поворотных точек границ красных линий
- Каталог координат красных линий представлен на дополнительном листе
- Водные объекты:**
- река Перевозная

						006КД-2026 ППТ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата	Документация по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории, расположенной по местоположению: Российская Федерация, Приморский край, Надеждинский район, Раздольненское сельское поселение, левый берег р. Перевозная.			
Выполнил	Ткаченко С.В.				06.2026	Проект планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Малышев М.В.				06.2026		П	1	1
						Чертеж планировки территории, на котором отображаются границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, красные линии, М 1:2000	ООО Производственная компания "Кадастровое дело"		

Каталог координат красных линий

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	411249,82	1406895,52
2	411268,15	1406904,57
3	411265,32	1406923,84
4	411252,77	1406947,44
5	411244,10	1406973,02
6	411242,29	1406976,51
7	411228,88	1407002,42
8	411200,71	1407024,07
9	411194,98	1407028,74
10	411190,15	1407034,33
11	411186,37	1407040,68
12	411183,75	1407047,59
13	411182,38	1407054,86
14	411182,29	1407062,25
15	411183,49	1407069,54
16	411185,94	1407076,51
17	411189,56	1407082,95
18	411194,26	1407088,66
19	411194,40	1407088,81
20	411203,53	1407094,60
21	411234,93	1407100,13
22	411305,46	1407098,94
23	411341,83	1407104,77
24	411334,69	1407121,78
25	411333,11	1407124,52
26	411314,07	1407119,76
27	411216,50	1407120,64
28	411191,60	1407114,09
29	411172,76	1407098,84
30	411162,08	1407073,46
31	411163,07	1407053,18
32	411174,82	1407021,11
33	411218,92	1406976,64
34	411223,64	1406953,14
35	411242,63	1406918,32
36	411195,16	1406933,00
37	411172,96	1406936,08
38	411140,57	1406934,52
39	411142,07	1406922,16
40	411107,58	1406923,29
41	411099,06	1406926,06
42	411096,23	1406930,26
43	411102,02	1406936,26
44	411053,39	1406951,76

1	2	3
45	411045,25	1406949,52
46	411010,29	1406937,21
47	410986,94	1406923,87
48	410953,32	1406904,48
49	410903,00	1406874,64
50	410860,92	1406851,65
51	410857,23	1406849,86
52	410860,06	1406827,96
53	410944,86	1406881,10
54	410960,68	1406898,69
55	410979,33	1406913,26
56	411000,23	1406924,36
57	411022,74	1406931,65
58	411030,52	1406933,20
59	411049,03	1406930,76
60	411079,05	1406920,87
61	411148,03	1406914,58
62	411189,31	1406911,11
63	411226,78	1406898,88
1	411249,82	1406895,52