

Проект генерального плана Надеждинского муниципального округа Приморского края

Заказчик: Министерство архитектуры и градостроительной политики Приморского края

Исполнитель: ООО «Институт Территориального Планирования «Град»

Государственный контракт: № 2024-03 от 03 сентября 2024 года

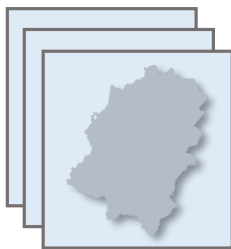
Цель выполнения проекта

- Исполнение требований Градостроительного кодекса РФ, Земельного кодекса РФ
- Реализация средствами территориального планирования документов стратегического планирования Надеждинского муниципального округа и муниципальных образований, вошедших во Владивостокскую агломерацию, принятыми в соответствии с Федеральным законом от 28.06.2014 № 172-ФЗ «О стратегическом планировании в Российской Федерации»
- Создание условий для устойчивого развития территории Надеждинского муниципального округа, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия
- Обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства
- Создание условий для планировки территории муниципального образования
- Реализация Национальных целей и стратегических задач развития Российской Федерации в части внедрения создания условий для размещения объектов, предусмотренных национальными проектами (утв. Указом Президента Российской Федерации от 07.05.2018 № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года»)
- Реализация плана «Трансформация делового климата» за счет обеспечения взаимной согласованности решений градостроительной документации (утв. распоряжением Правительства РФ от 17.01.2019 № 20-р)
- Реализация планов по созданию города спутника Владивостока
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Состав генерального плана

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ:

Положение
о территориальном
планировании



- ☐ Карта планируемого размещения объектов местного значения городского округа в области электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения
- ☐ Карта планируемого размещения автомобильных дорог местного значения городского округа
- ☐ Карта планируемого размещения объектов местного значения городского округа в области физической культуры и массового спорта, образования, в иных областях в связи с решением вопросов местного значения городского округа
- ☐ Карта границ населенных пунктов, входящих в состав городского округа
- ☐ Карта функциональных зон городского округа

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ:

Материалы
по обоснованию
в текстовой форме



- ☐ Карта расположения существующих и строящихся объектов в области электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения на территории Артемовского городского округа
- ☐ Карта расположения существующих и строящихся объектов транспортной инфраструктуры на территории Артемовского городского округа
- ☐ Карта расположения существующих и строящихся объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения на территории Артемовского городского округа
- ☐ Карта использования территории Артемовского городского округа
- ☐ Карта зон с особыми условиями использования территорий
- ☐ Карта территорий Артемовского городского округа, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера
- ☐ Карта размещения и пешеходной доступности объектов социально-бытового и культурного обслуживания населения на территории Артемовского городского округа

Демографический прогноз

Демографический прогноз для Надеждинского муниципального округа выполнен на основе показателей социально-экономического развития, заложенных в документах стратегического планирования Российской Федерации, Приморского края, а также планов по развитию жилищного строительства

Наименование населенного пункта	ВПН- 2020	2045 год	Динамика	Град. потенциал
с. В.-Надеждинское	8,4	9,0	+0,6	14,5
с. Прохладное	2,2	2,4	+0,2	25,9
с. Кипарисово	0,8	0,7	-0,1	2,2
пос. Де-Фриз	0,3	0,4	+0,1	4,3
пос. Западный	0,5	0,6	+0,1	1,4
пос. Зима Южная	0,6	1,4	+0,8	5,2
пос. Кипарисово-2	0,4	0,4	-	1,1
пос. Ключевой	0,4	0,4	-	2,0
пос. Мирный	0,2	0,2	-	2,3
пос. Морской	0,1	0,1	-	1,3
пос. Новый	5,8	29,0	+23,2	29,1
пос. Рыбачий	0,2	0,2	-	0,2
пос. Сиреневка	0,1	0,1	-	0,2
пос. Соловей-Ключ	1,1	1,4	+0,3	13,0
пос. Шмидтовка	0,3	0,3	-	0,5
пос. Таежный	0,3	0,3	-	0,3
пос. Тоннель	0,01	0,01	-	0,2
пос. Стеклозаводский	0,2	0,1	-0,1	1,3
с. Нежино	0,4	0,5	+0,1	0,8

(тыс. чел.)

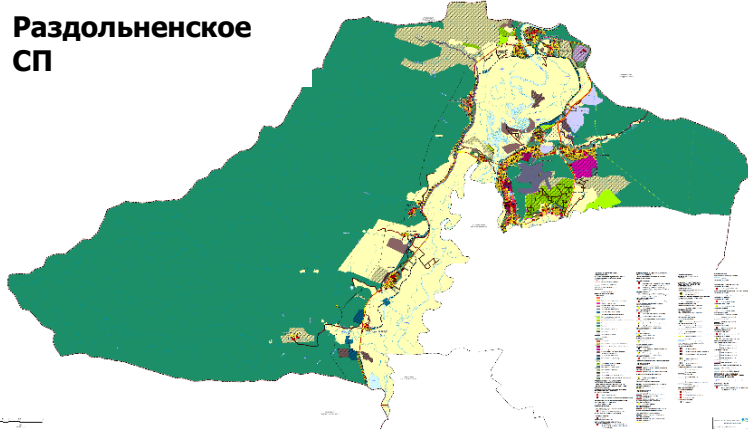
Наименование населенного пункта	ВПН- 2020	2045 год	Динамика	Град. потенциал
с. Тереховка	0,4	0,3	-0,1	0,6
пос. Алексеевка	0,3	0,2	-0,1	1,2
пос. Горное	0,001	0,001	-	0,01
пос. Городечное	0,2	0,2	-	0,3
пос. Оленевод	0,7	0,6	-0,1	0,9
пос. Раздольное	5,7	5,2	-0,5	15,3
пос. Тимофеевка	0,2	0,2	-	0,6
пос. Тихое	0,3	0,2	-0,1	0,3
ж.-д. ст. Барановский	0,3	0,2	-0,1	0,6
ж.-д. ст. Виневитино	0,04	0,03	-0,01	0,03
ж.-д. рзд 9208 км	0,04	0,03	-0,01	0,03
казарма 25 км	0,03	0,03	-	0,03
пос. Тавричанка	8,1	8,4	0,3	13,3
пос. Девятый Вал	0,7	0,7	-	0,9
пос. Давыдовка	0,1	0,1	-	0,1
ВСЕГО	39,4	63,5	24,1	139,9

(тыс. чел.)

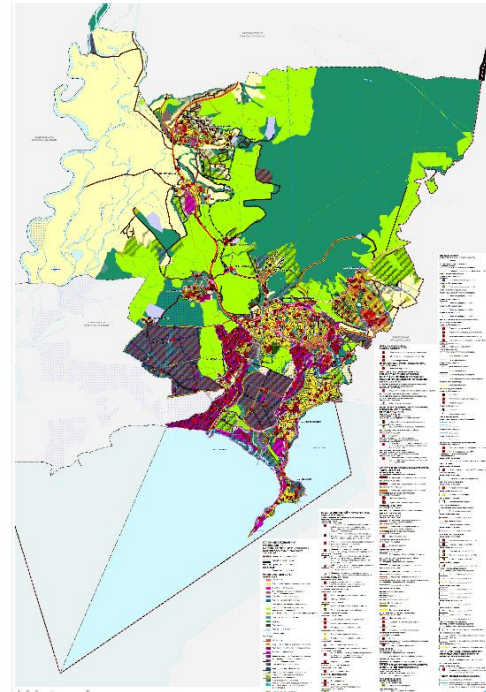
Проект генерального плана

ДЕЙСТВУЮЩИЙ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

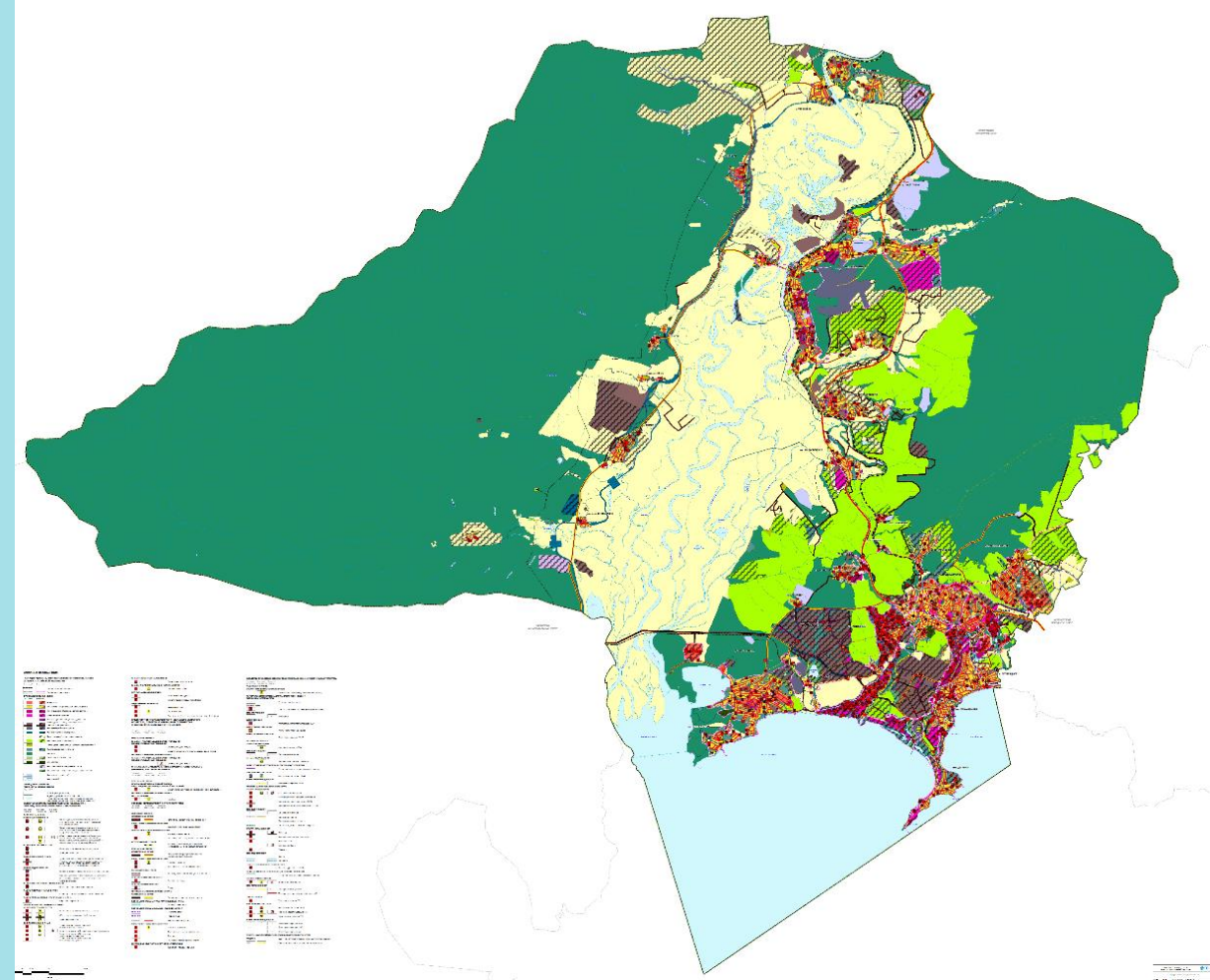
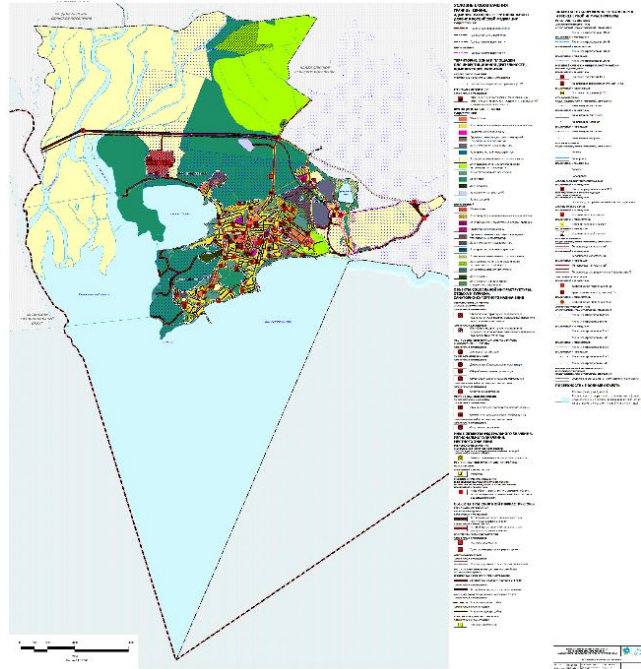
Раздольненское
СП



Надеждинское СП



Тавричанское СП



Проект Генерального плана выполнен в соответствии с требованиями приказа Минэкономразвития России от 09.01.2018 № 10 «Об утверждении требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 7 декабря 2016 г. № 793», приказа министерства строительства Приморского края от 02.03.2020 № 35-пр «Об утверждении технических требований к отраслевым пространственным данным Приморского края»

Функциональное зонирование

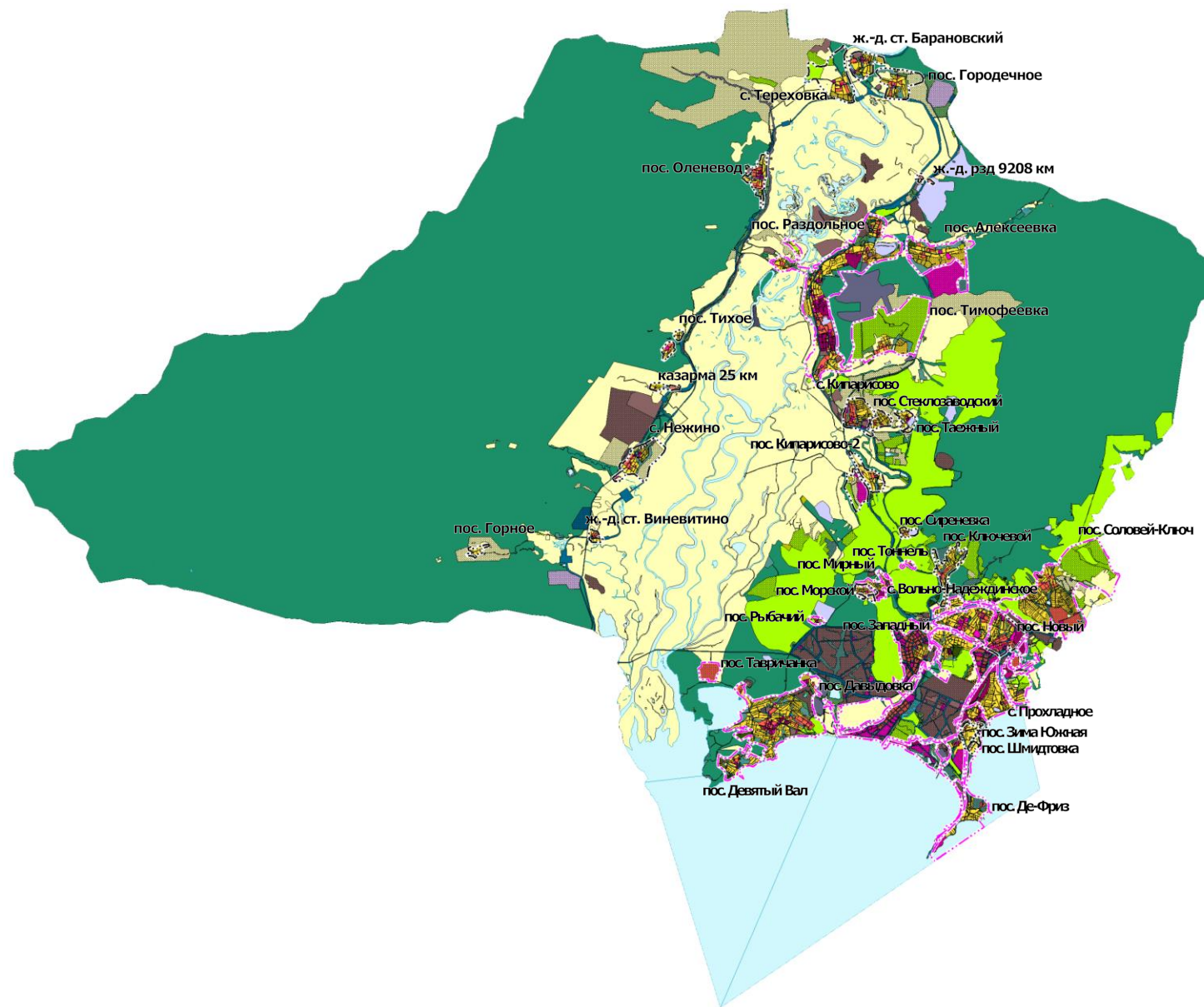
Предложенное проектное решение в своей основе сохраняет сложившуюся планировочную структуру с учетом ее уплотнения и упорядочения

В части развития существующей планировочной структуры предлагается удобная связь между различными функциональными зонами: жилыми, общественными, производственными и рекреационными

Функциональное зонирование установлено с учетом земельных участков, данные о которых внесены в ЕГРН

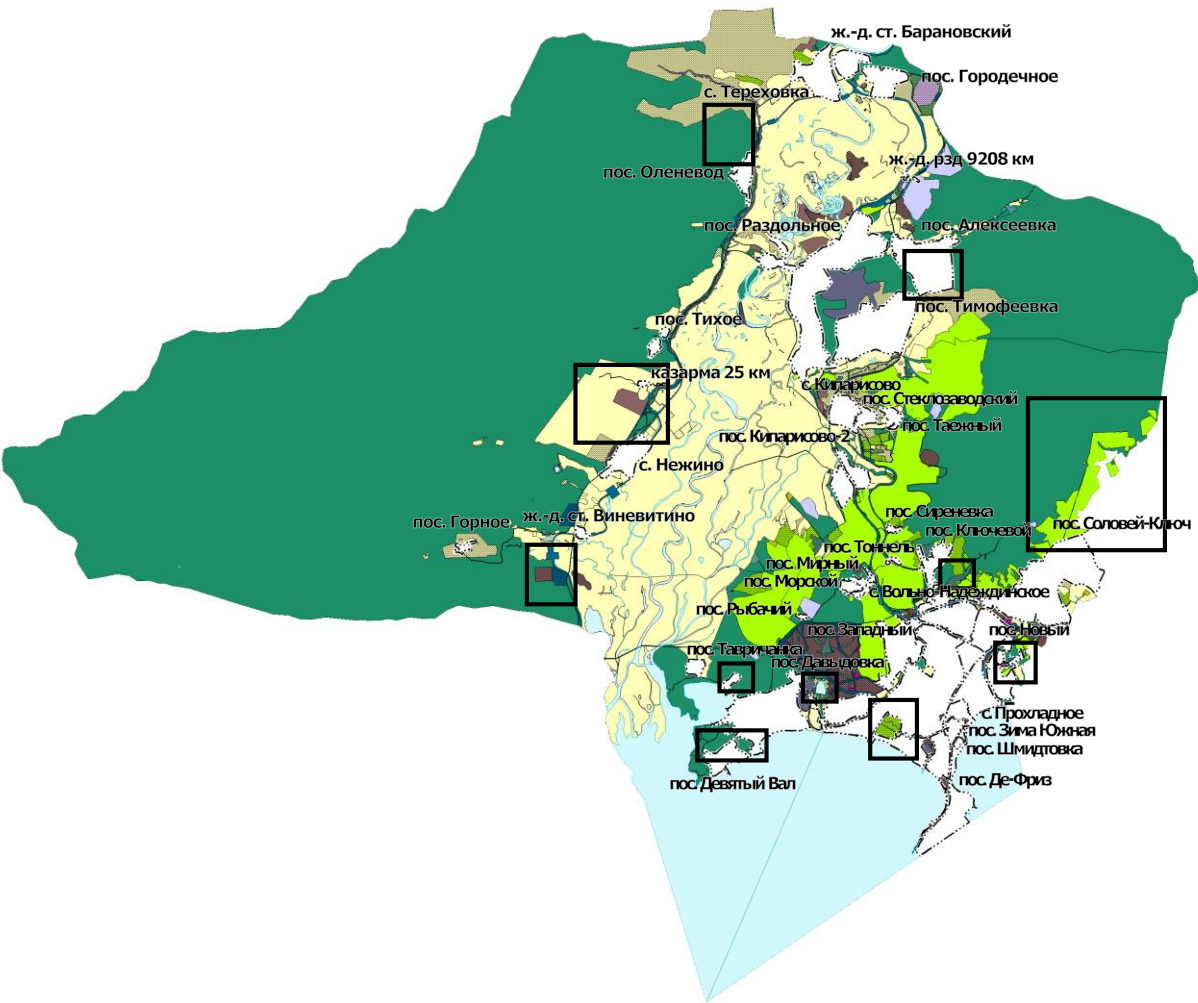
Функциональное назначение территории понимается как **преимущественный вид деятельности**, для которого предназначена территория

Правовой режим земельных участков определяется градостроительным регламентом, который устанавливается для территориальных зон в составе правил землепользования и застройки

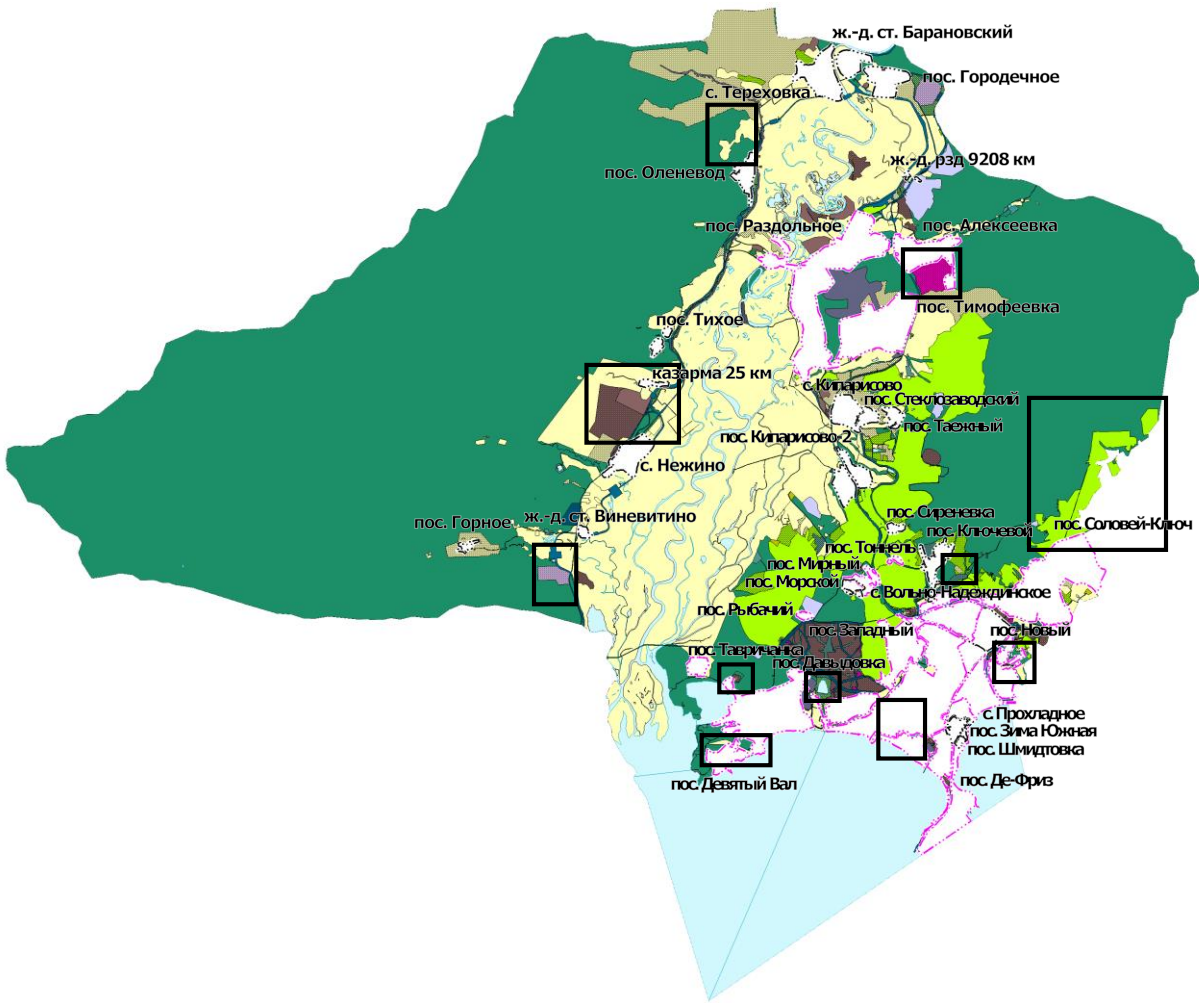


Функциональное зонирование за границами населенных пунктов

ДЕЙСТВУЮЩИЙ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН



ПРОЕКТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА



Развитие транспортной инфраструктуры

Согласно проекту «Организация внутригородских железнодорожных пассажирских перевозок во Владивостокской агломерации» предусмотрено следующее мероприятие:

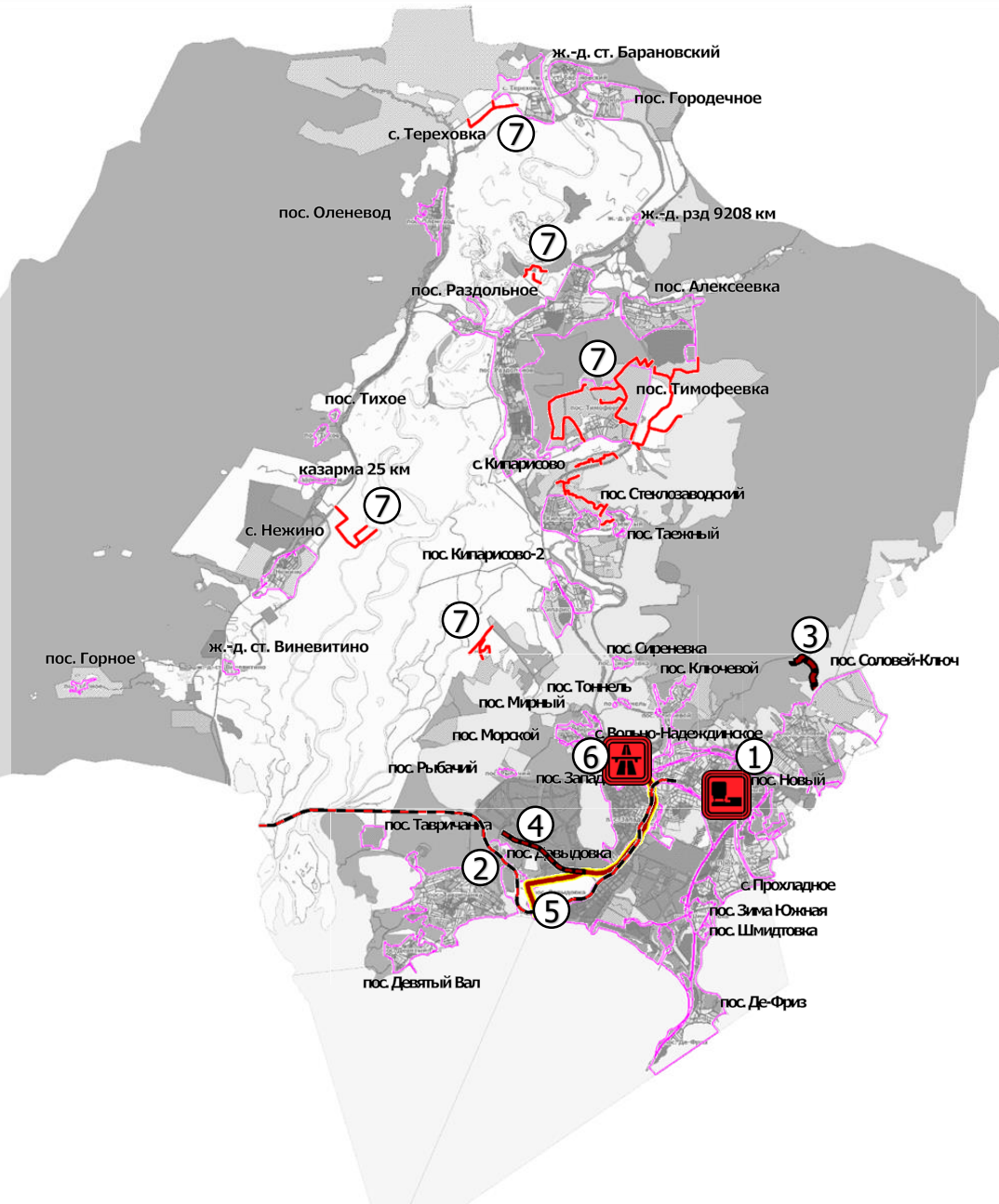
- ① В рамках развития «Легкого метро» добавлен планируемый остановочный пассажирский железнодорожный пункт «ДНС-Сити»

В соответствии со схемой территориального планирования Приморского края предусмотрены следующие мероприятия:

- ② Уточнена трассировка железнодорожного транспорта необщего пользования регионального значения
- ③ Уточнена трассировка автомобильной дороги регионального значения «Строительство автомобильной дороги Соловей Ключ – 7-я площадка»
- ④ Изменено значение планируемой автомобильной дороги с регионального на местное
- ⑤ Уточнена трассировка существующей автомобильной дороги регионального значения «Хабаровск - Владивосток - Давыдовка»

В проекте генерального плана внесены следующие изменения:

- ⑥ Согласно Распоряжению Федерального дорожного агентства от 7 ноября 2013 г. № 1789-р, значение объекта транспортной развязки в разных уровнях изменено с регионального на федеральное
- ⑦ Трассировка автомобильных дорог изменена с учетом земельных участков предоставленных на основании Федерального закона от 01.05.2016 № 119-ФЗ в Надеждинском муниципальном округе



Развитие инженерной инфраструктуры

Изменения в части системы электроснабжения

В соответствии с СТП РФ в области энергетики:

- ① Приморская ГАЭС (Гидроаккумулирующая электростанция)
(Планируемый к размещению)
- ② КВЛ 220 кВ Владивосток - Надеждинская № 1 и № 2
(Планируемый к размещению)

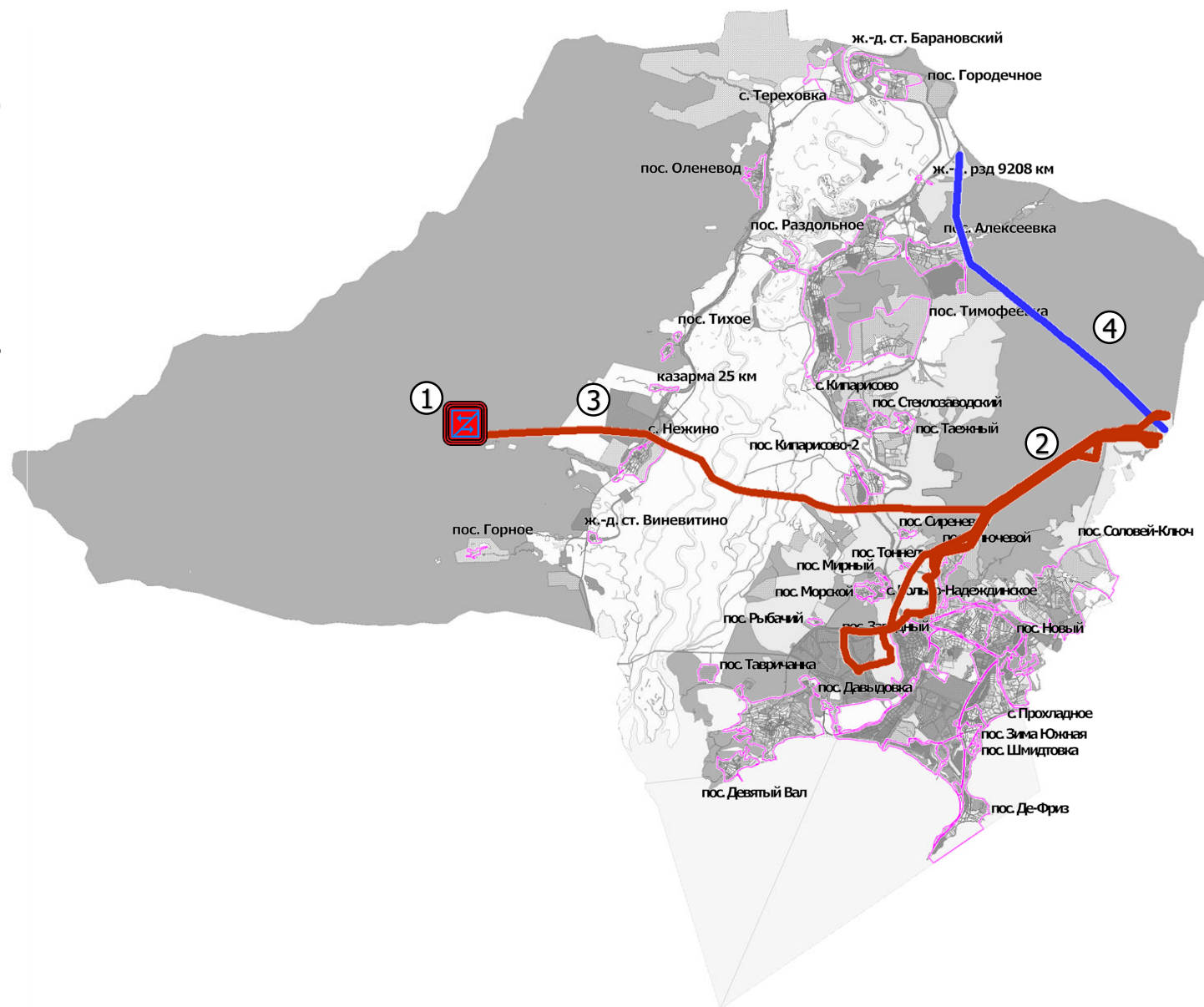
В соответствии с Генеральной схемой размещения объектов электроэнергетики до 2042 года, утвержденная распоряжением Правительства Российской Федерации от 30.12.2024 № 4153-р размещено следующие:

- ③ ВЛ 220 кВ Приморская ГАЭС – Владивосток
(Планируемый к размещению)

В соответствии с письмом АО «ДРСК» выполнена реконструкция ВЛ 110 кВ:

- ④ ВЛ 110 кВ Артемовская ТЭЦ - Уссурийск-1

- Существующая ЛЭП 110 кВ
- Планируемая ЛЭП 220 кВ

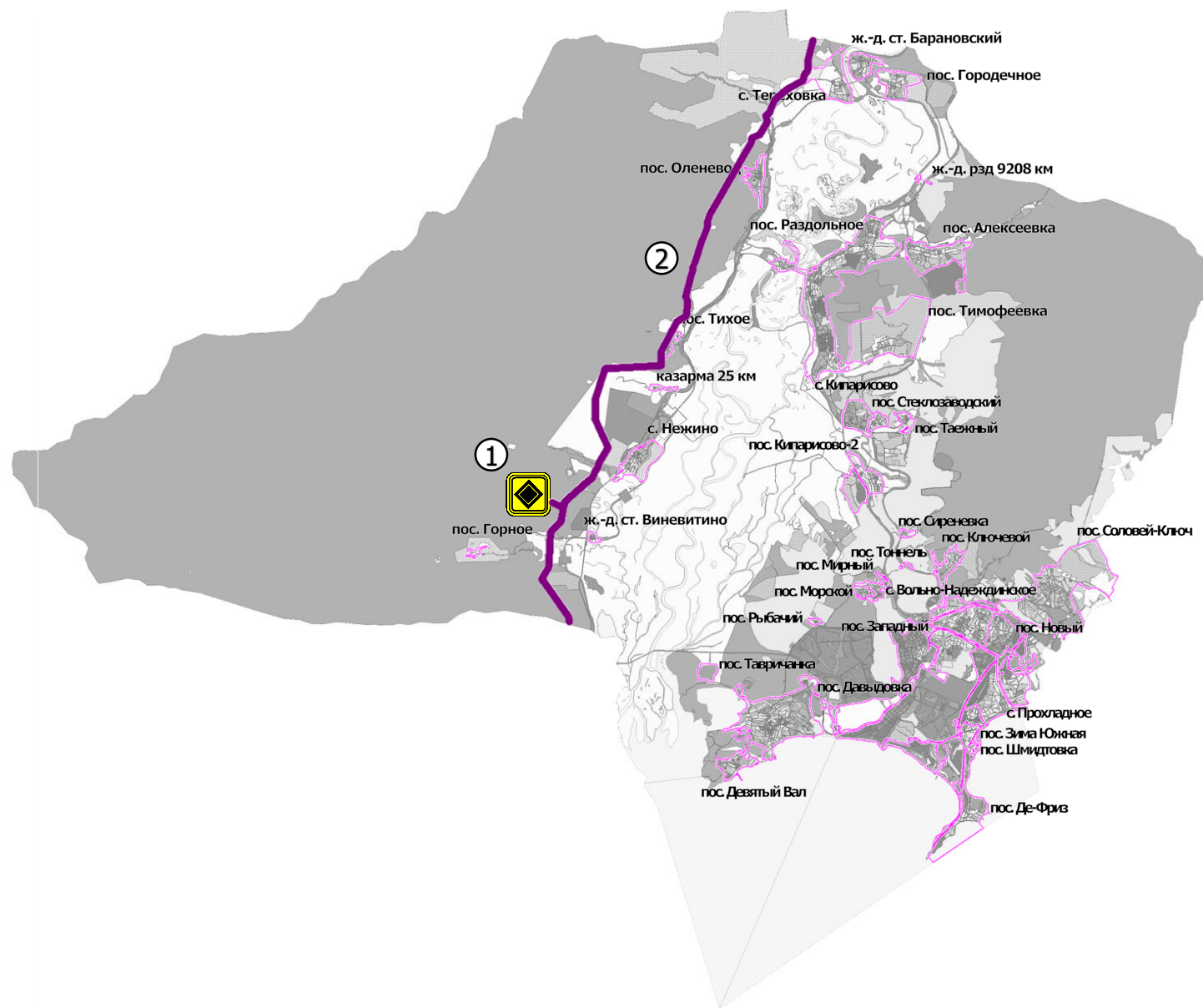


Развитие инженерной инфраструктуры

Изменения в части системы трубопроводного транспорта

В соответствии с СТП РФ в области федерального транспорта (в части трубопроводного транспорта):

- ① Уточнена трассировка магистрального газопровода «Магистральный газопровод Сахалин - Хабаровск–Владивосток» (Планируемый к размещению)
- ② Компрессорная станция "Надеждинская" (Планируемая к реконструкции)



Развитие инженерной инфраструктуры

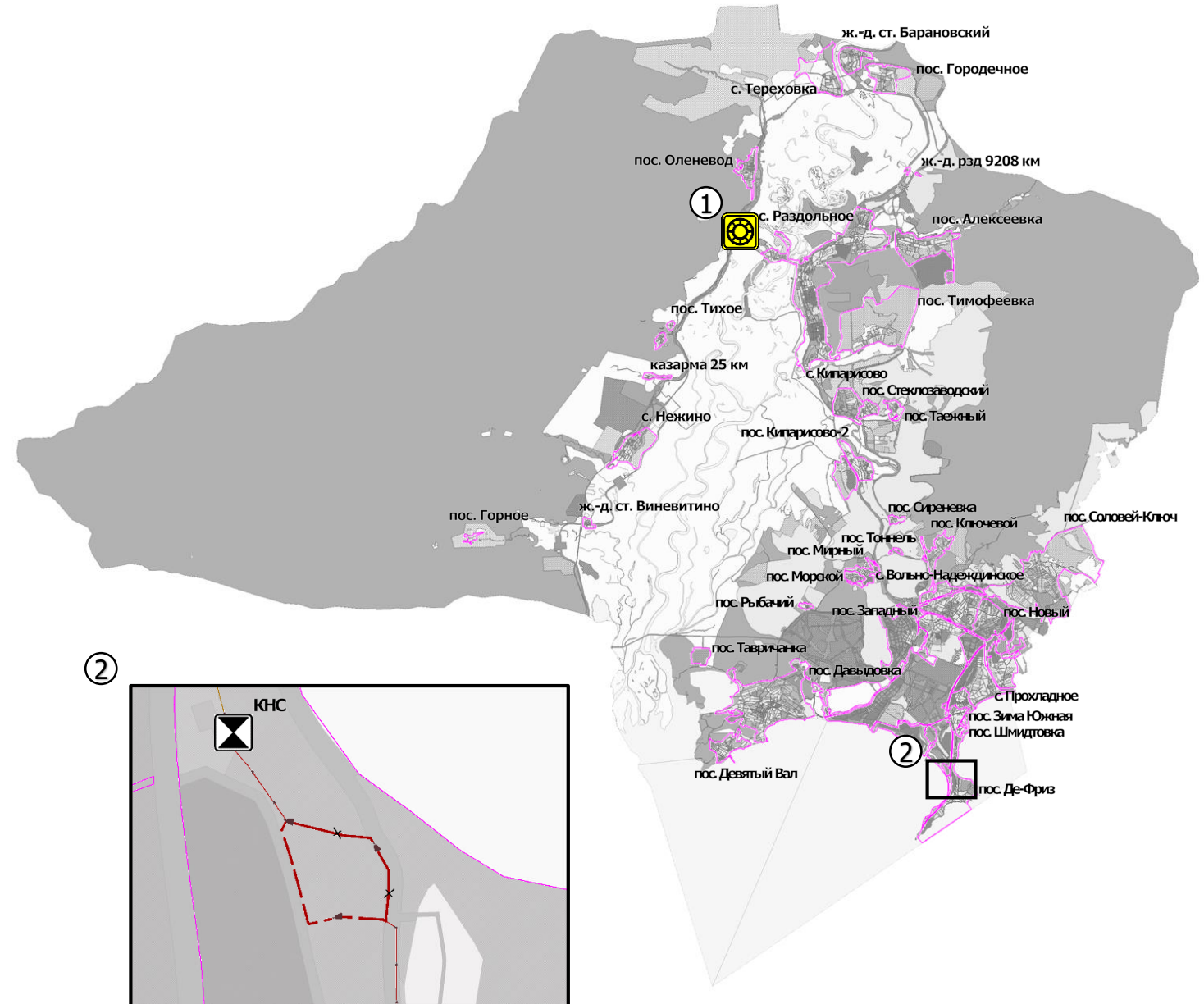
В соответствии с СТП Приморского края добавлен объект регионального значения планируемый к реконструкции:

- ① Водопроводные очистные сооружения

В соответствии с утвержденным ППТ в районе полуострова «Де-Фриз» ТОР «Приморье» добавлены изменения по трассировке объекта регионального значения - самотечного коллектора:

- ② Самотечный коллектор (Планируемый к размещению)
Самотечный коллектор (Планируемый к ликвидации)

- Существующие коллекторы
— × — Планируемый к ликвидации самотечный коллектор
— — Планируемый к размещению самотечный коллектор



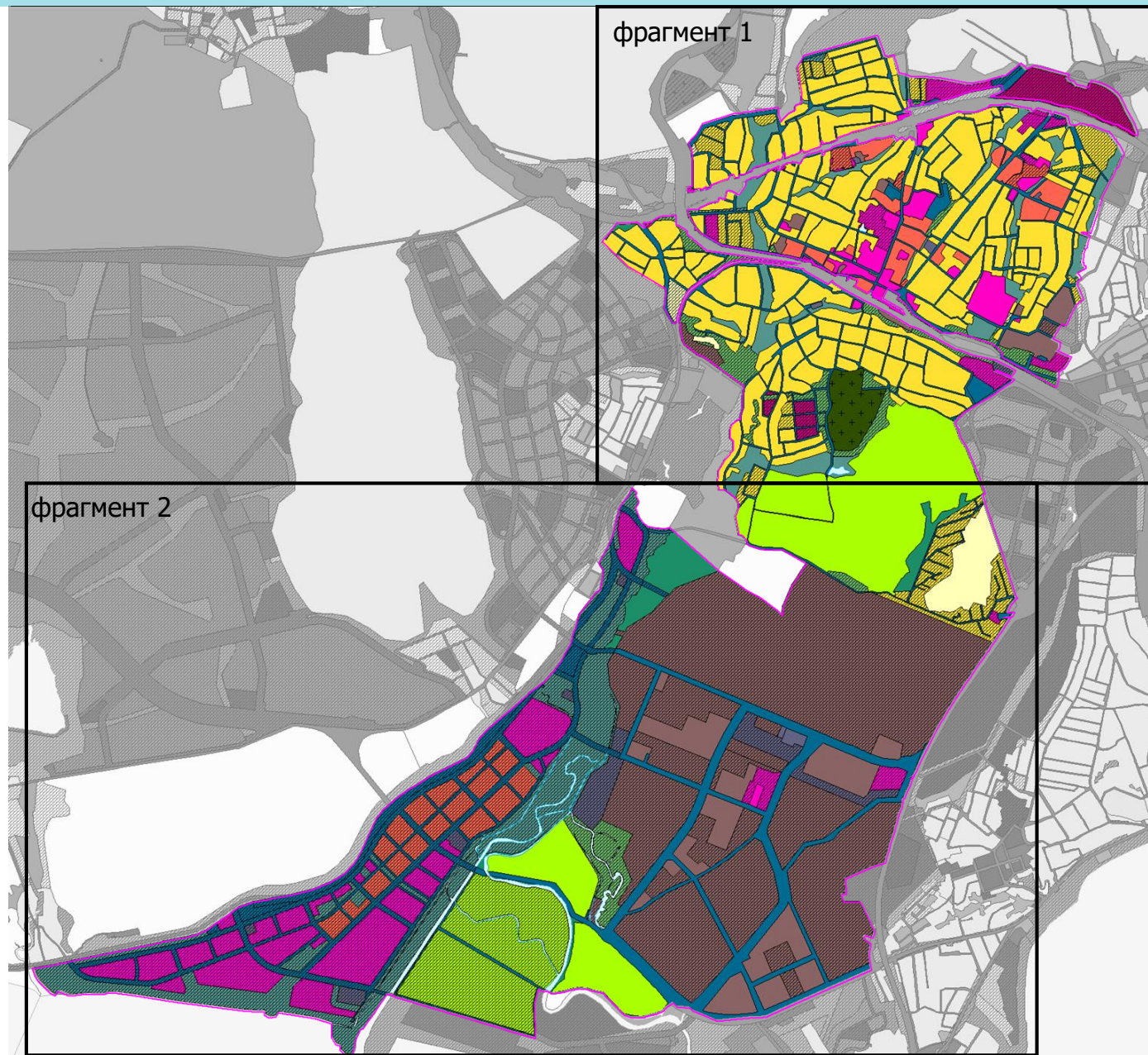
Изменения функционального зонирования

Генеральным планом предусмотрено сохранение, упорядочение и уплотнение существующих селитебных территорий. Развитие индивидуальной жилой застройки предлагается на периферии населенного пункта. Новые кварталы индивидуальной жилой застройки формируются на свободных от застройки территориях в сложившейся селитебной части села. Крупные территории для размещения многоквартирной застройки различной этажности, общественно-деловых объектов и территорий рекреационного назначения планируется сформировать к юго-западу от существующей застройки и ТОР «Приморье». Здесь планируется создание одной из площадок планируемого к созданию города спутника Владивостока – площадки «Байкал». В границах с. Вольно-Надеждинское южнее сложившейся застройки планируется значительное развитие производственных и коммунально-складских территорий за счет формирования промышленных площадок на территории ТОР «Приморье» в соответствии с документацией по планировке территории.

Функциональное зонирование установлено с учетом границ земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН

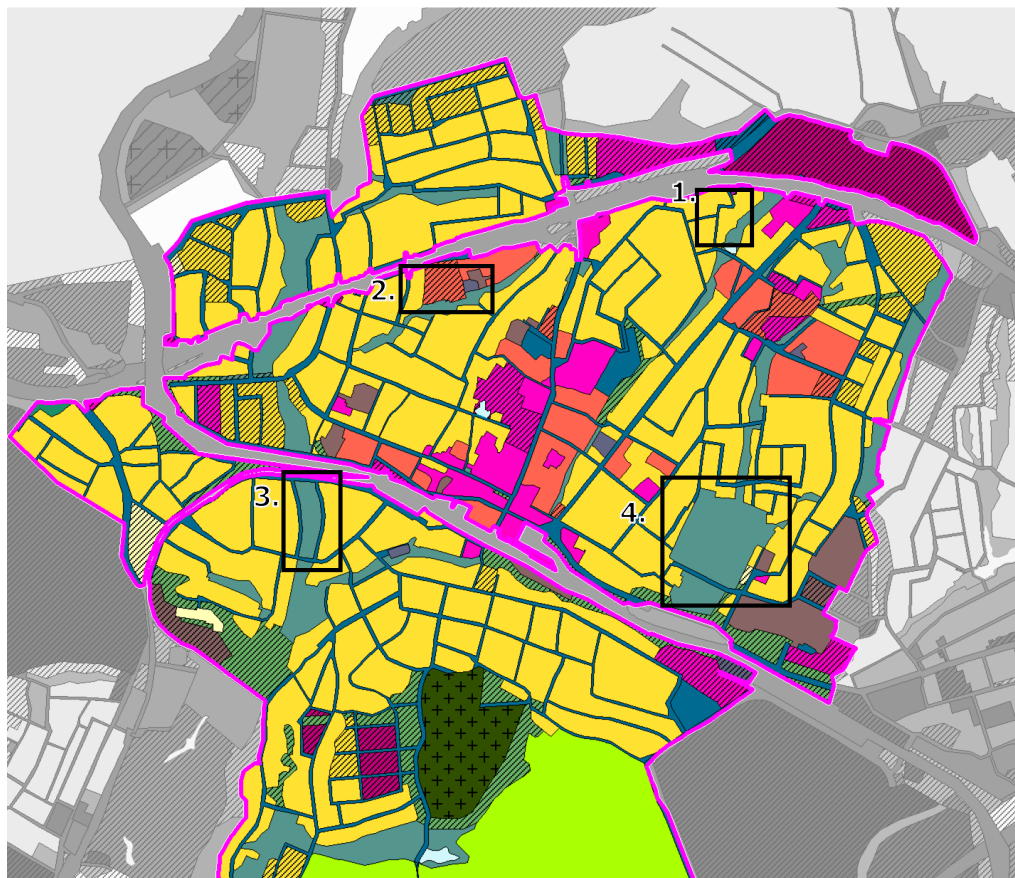
Функциональное назначение территории понимается как преимущественный вид деятельности, для которой предназначена территория

Правовой режим земельных участков определяется градостроительным регламентом, который устанавливается для территориальных зон в составе правил землепользования и застройки



Изменения функционального зонирования. Фрагмент 1

ДЕЙСТВУЮЩИЙ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН



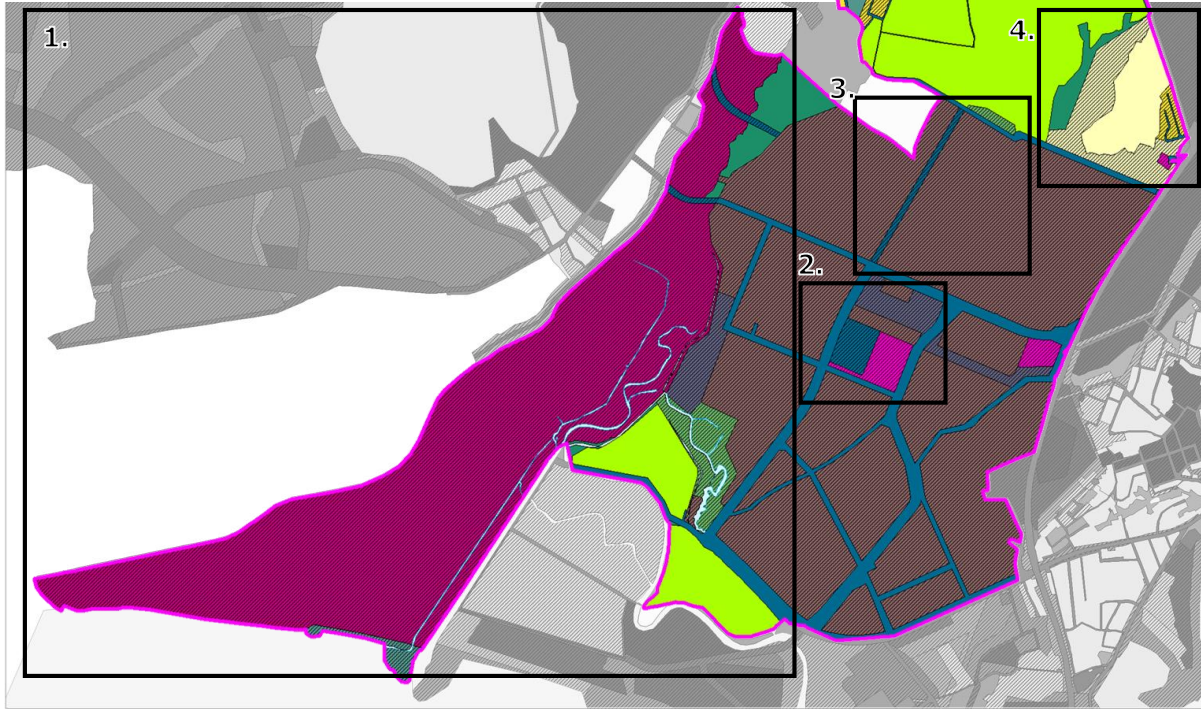
ПРОЕКТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА



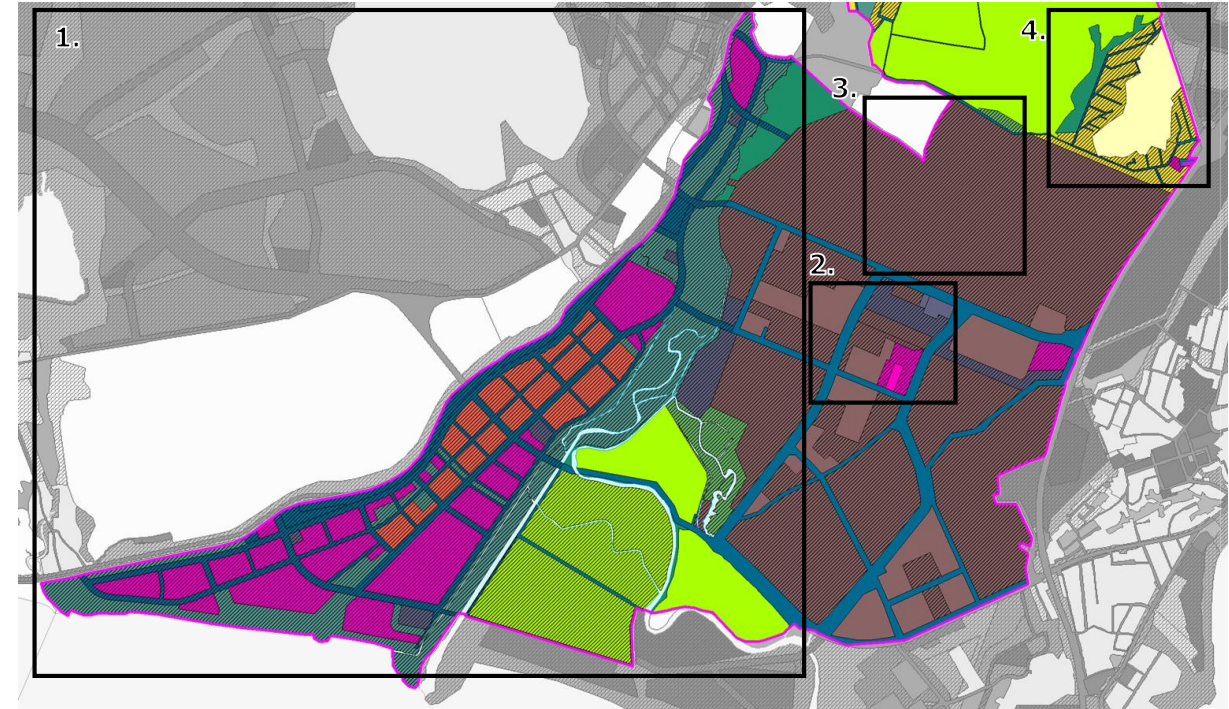
1. Уточнена зона транспортной инфраструктуры под улично-дорожную сеть
2. Жилая зона частично изменена на зону общественно-деловой застройки
3. Уточнена зона транспортной инфраструктуры под улично-дорожную сеть
4. Зона рекреации изменена на зону общественно-деловой застройки

Изменения функционального зонирования. Фрагмент 2

ДЕЙСТВУЮЩИЙ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН



ПРОЕКТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА



1. В соответствии с утвержденным проектом планировки установлены зоны транспортной инфраструктуры, инженерной инфраструктуры, общественно-деловой застройки, рекреационного назначения и жилые зоны.
2. Зона транспортной инфраструктуры изменена на производственную зону
3. Зона транспортной инфраструктуры изменена на производственную зону
4. Зона сельскохозяйственного использования изменена на зону индивидуальной жилой застройки и зону транспортной инфраструктуры

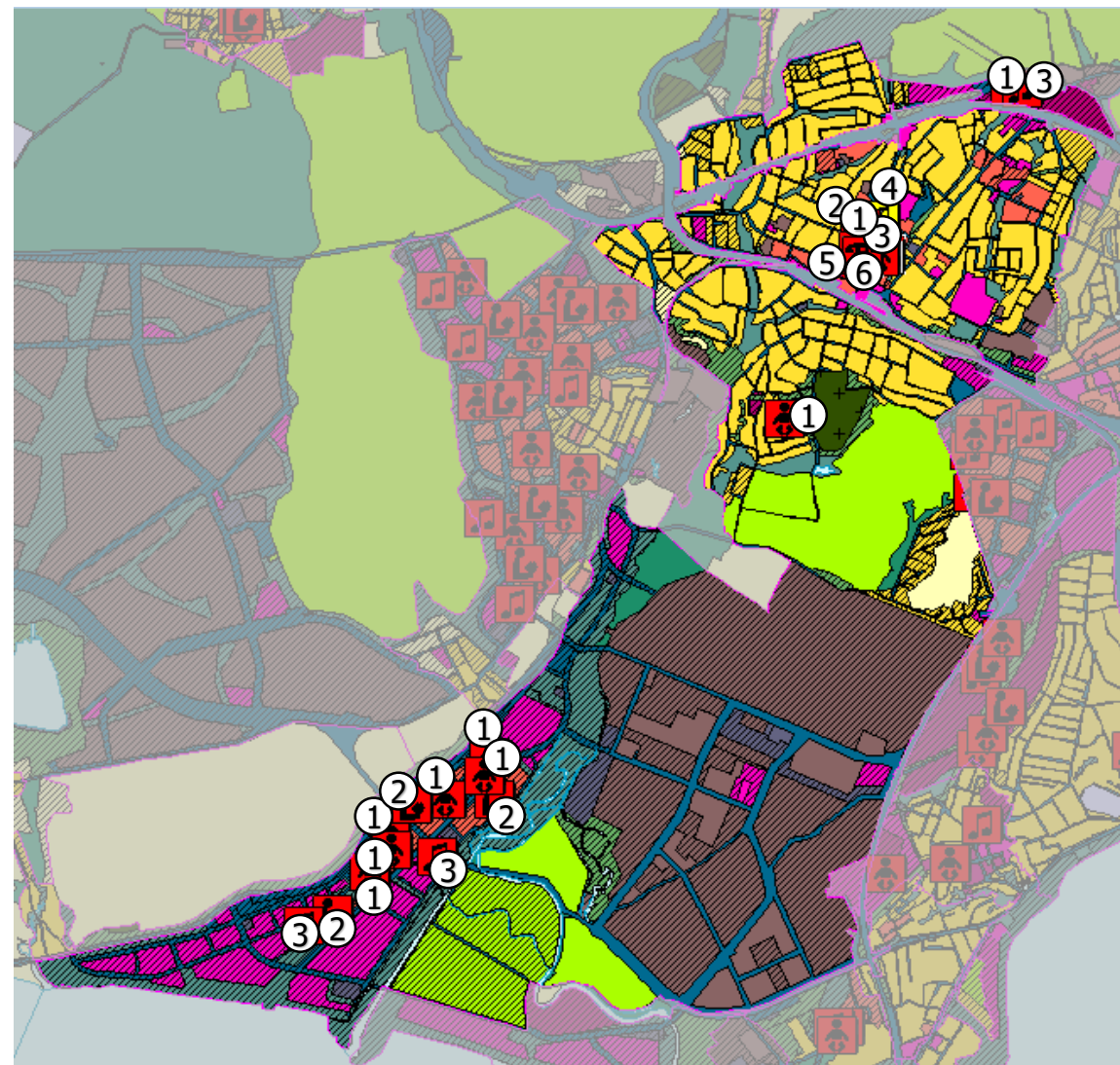
Развитие социальной инфраструктуры. Объекты образования. Административные здания.

ДЕЙСТВУЮЩИЙ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

- ① Дошкольная организация
- ② Общеобразовательная организация
- ③ Организация дополнительного образования
Детская школа искусств (реконструкция)
- ④ Центр психолого-педагогической, медицинской и
социальной помощи
- ⑤ Администрация
- ⑥



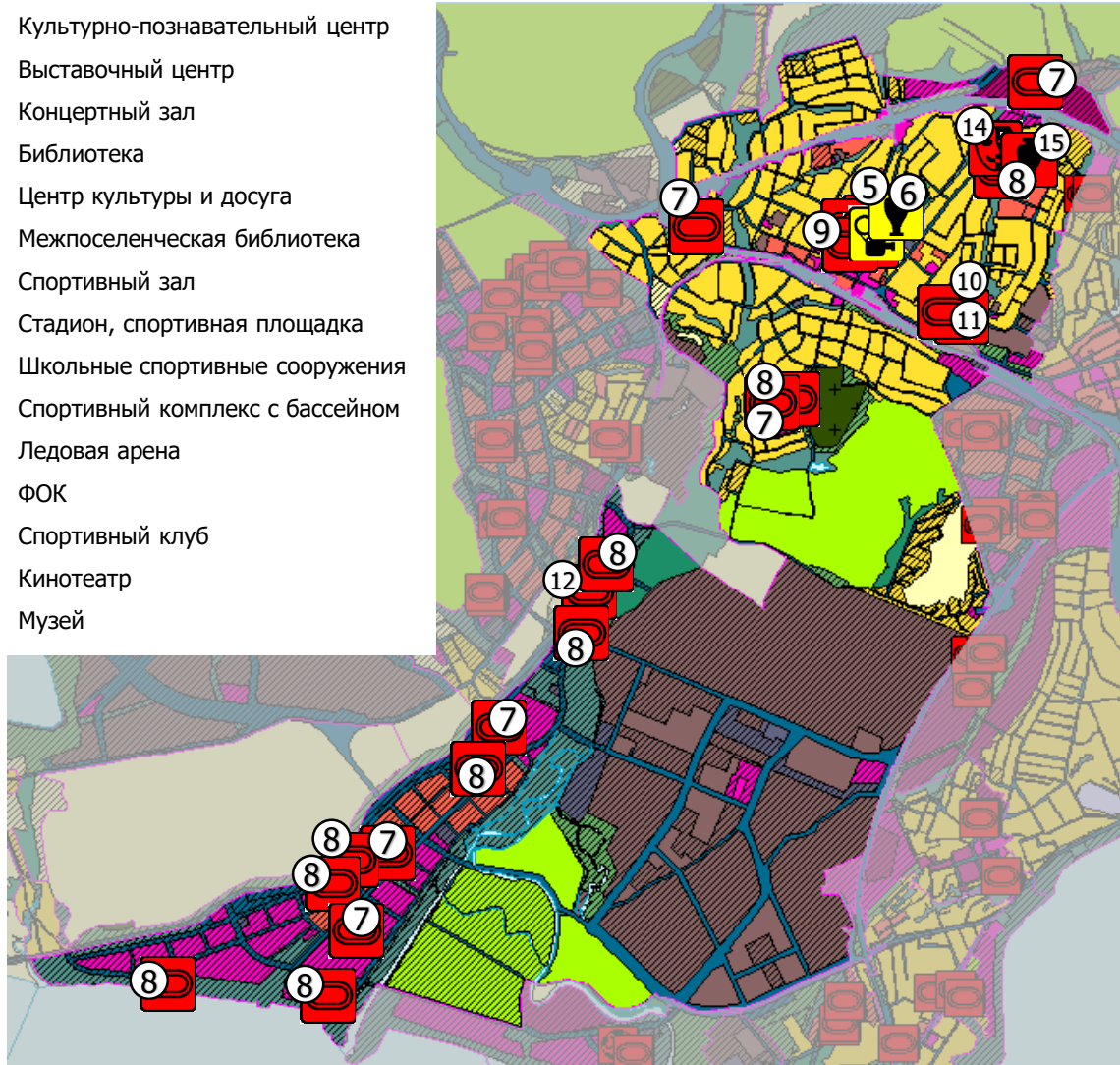
ПРОЕКТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА



Развитие социальной инфраструктуры. Объекты физической культуры и спорта. Объекты культуры.

ДЕЙСТВУЮЩИЙ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

- ① Культурно-познавательный центр
- ② Выставочный центр
- ③ Концертный зал
- ④ Библиотека
- ⑤ Центр культуры и досуга
- ⑥ Межпоселенческая библиотека
- ⑦ Спортивный зал
- ⑧ Стадион, спортивная площадка
- ⑨ Школьные спортивные сооружения
- ⑩ Спортивный комплекс с бассейном
- ⑪ Ледовая арена
- ⑫ ФОК
- ⑬ Спортивный клуб
- ⑭ Кинотеатр
- ⑮ Музей



Планируемое к размещению спортивное сооружение



Планируемая к размещению зрелищная организация

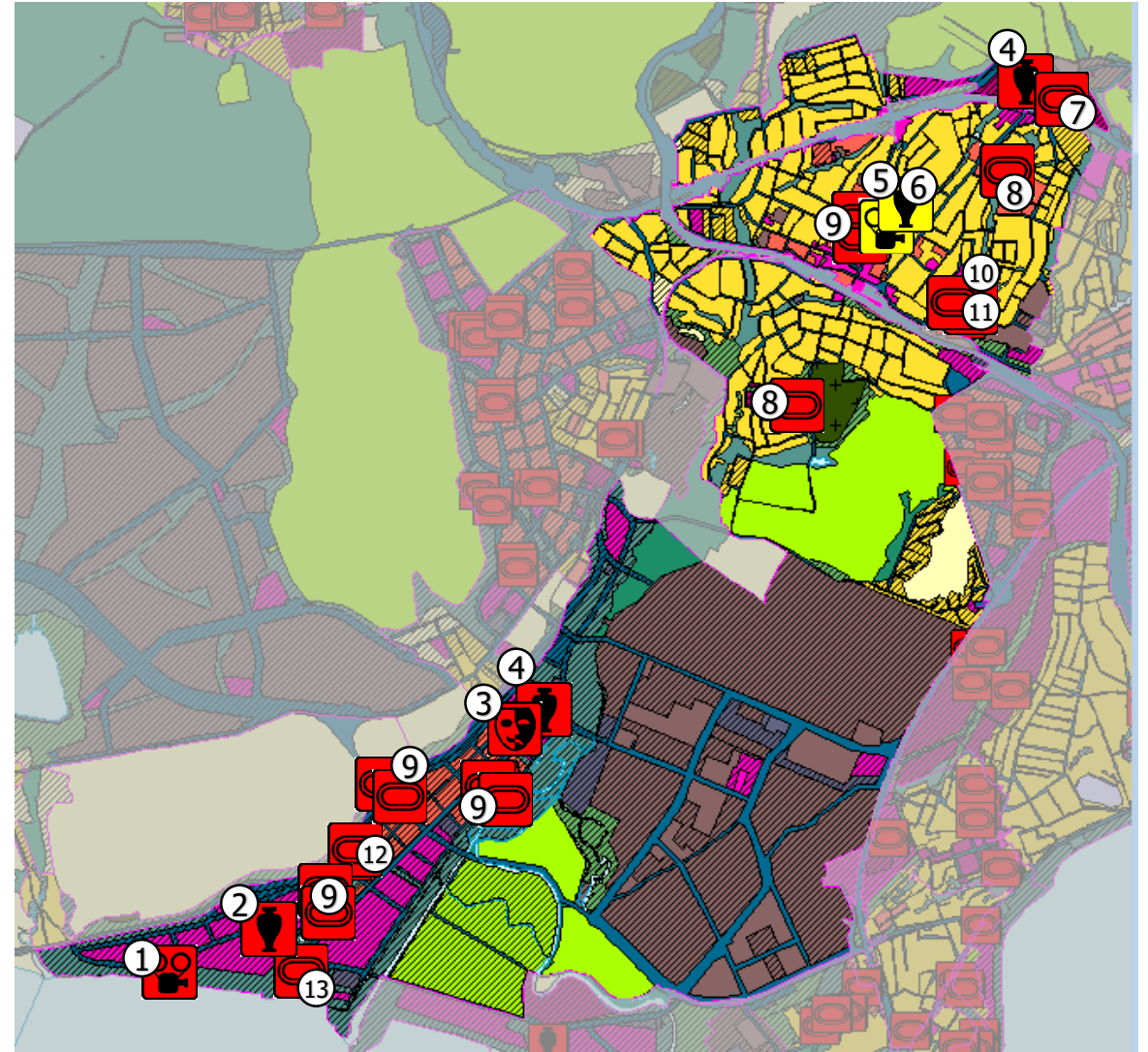


Планируемый к размещению объект культурно-просветительного назначения



Планируемый к реконструкции объект культурно-просветительного назначения

ПРОЕКТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА



Планируемый к размещению объект культурно-досугового (клубного) типа



Планируемый к реконструкции объект культурно-досугового (клубного) типа

Общественные пространства

**Решением генерального плана
предусмотрено мероприятие
по созданию общественных пространств:**

- ① общественная территория (сквер) по ул.
Рихарда Дрегиса в районе дома №5

**В соответствии утвержденным проектом по
планировке территории на земельные
участки города-спутника Владивостока**

- ② Пляж
③ Центральный парк



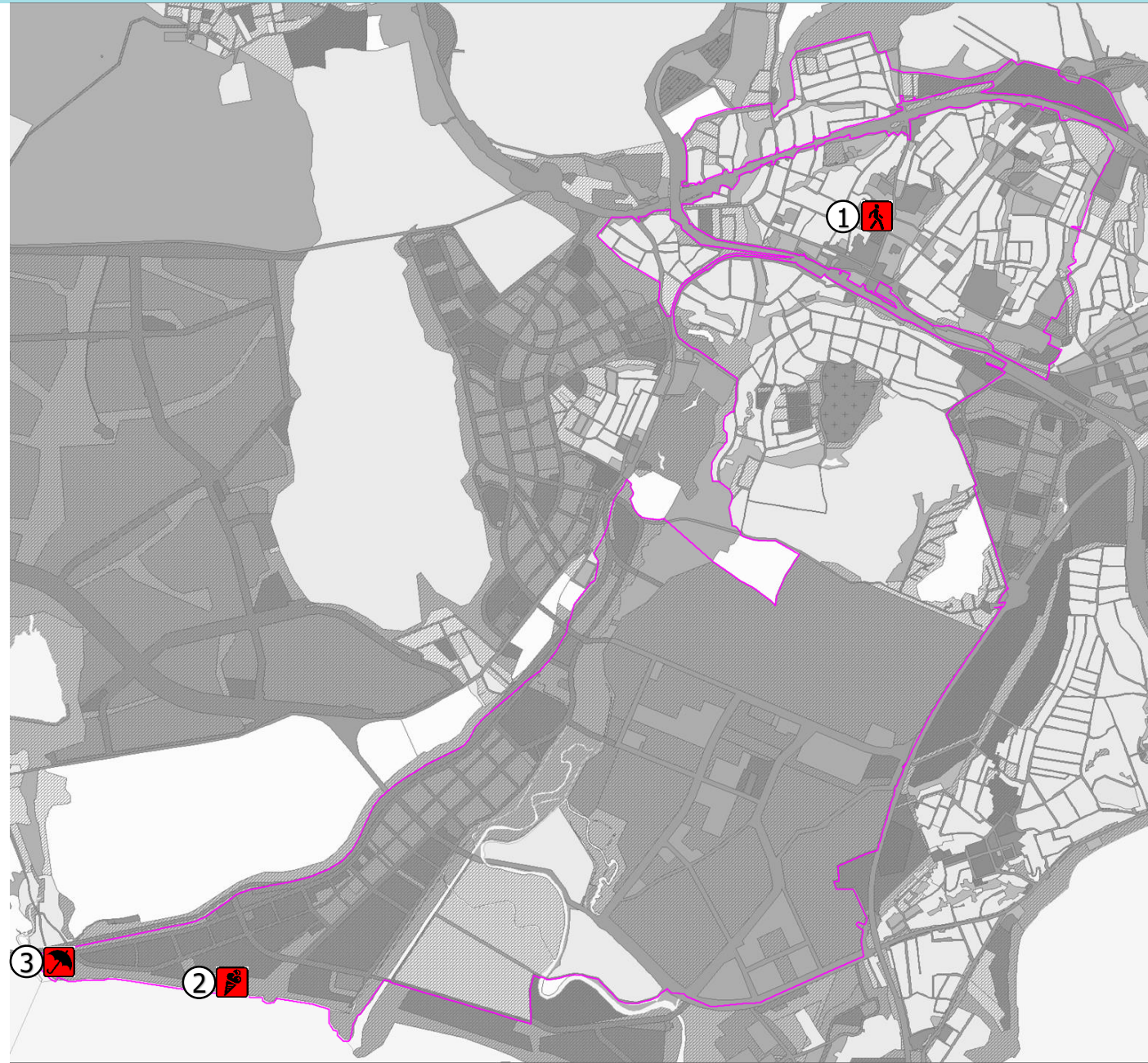
Планируемая к размещению пешеходная зона



Планируемый к размещению тематический парк

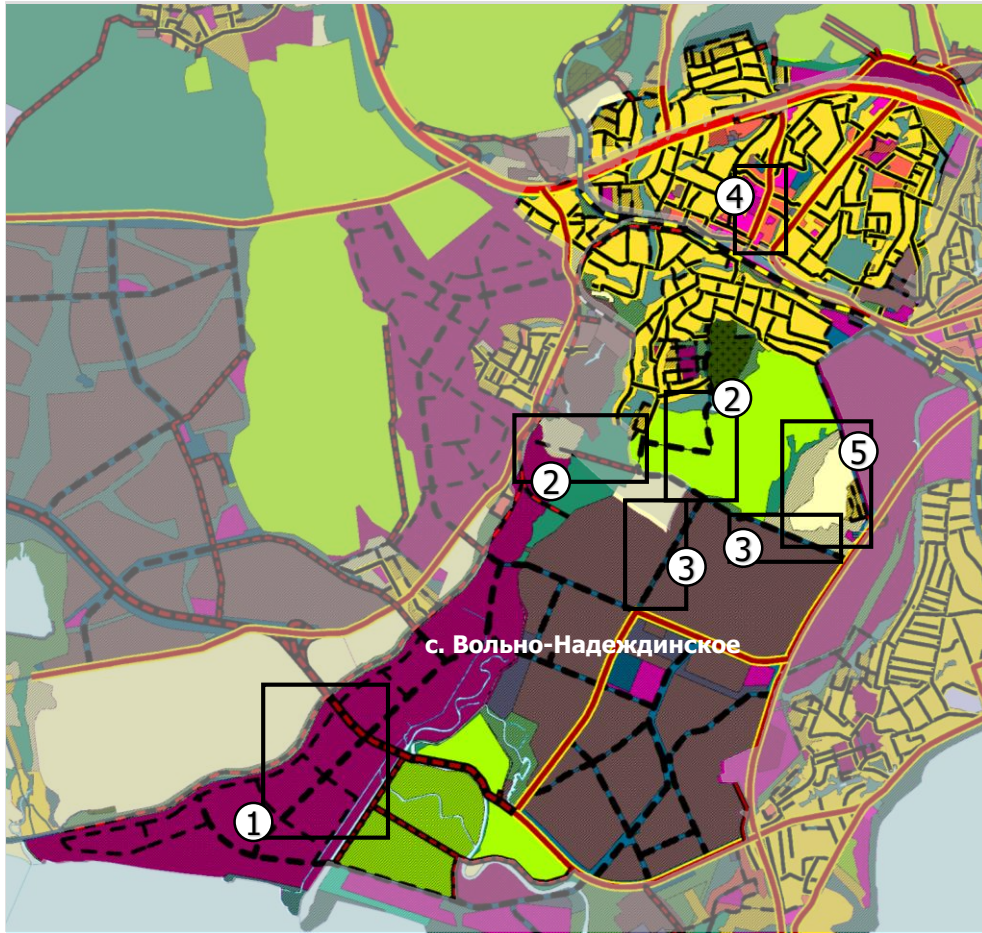


Планируемый к размещению пляж

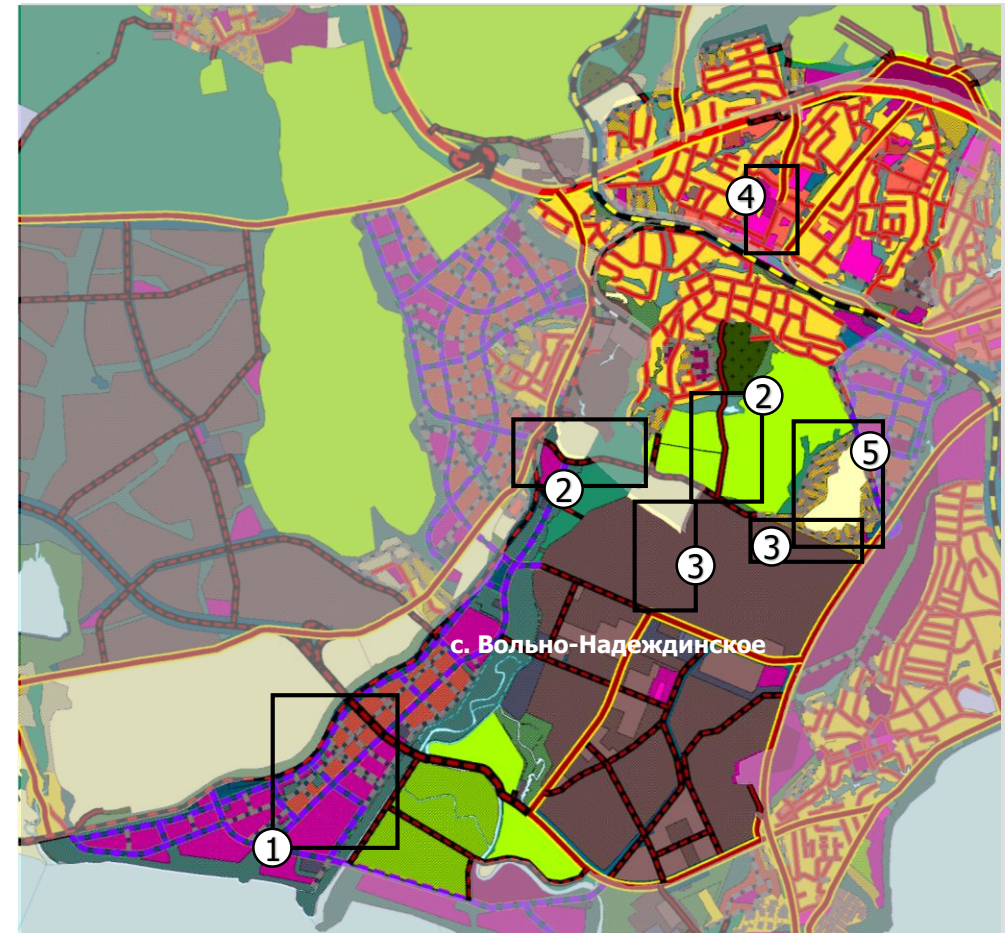


Развитие транспортной инфраструктуры

ДЕЙСТВУЮЩИЙ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН



ПРОЕКТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА



Генеральным планом актуализирована вся основная улично-дорожная сеть согласно перечню автомобильных дорог общего пользования местного значения Надеждинского муниципального района и фактическому прохождению, обеспечивающих подъезд к земельным участкам

1. Улично-дорожная сеть актуализирована согласно земельно-имущественного комплекса
2. Уточнено прохождение автомобильной дороги местного значения
3. Исключена улично-дорожная сеть в промзоне
4. Актуализировано прохождение автомобильной дороги регионального значения
5. Добавлено развитие улично-дорожной сети в ИЖС

Развитие альтернативного вида транспорта

Генеральным планом предусмотрено строительство обособленных велосипедных дорожек общей протяженностью **35,6 км**



Дорожка велосипедная планируемая к
размещению



Развитие инженерной инфраструктуры. Электроснабжение

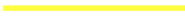
В соответствии с СТП РФ в области энергетики добавлен существующий объект федерального значения:

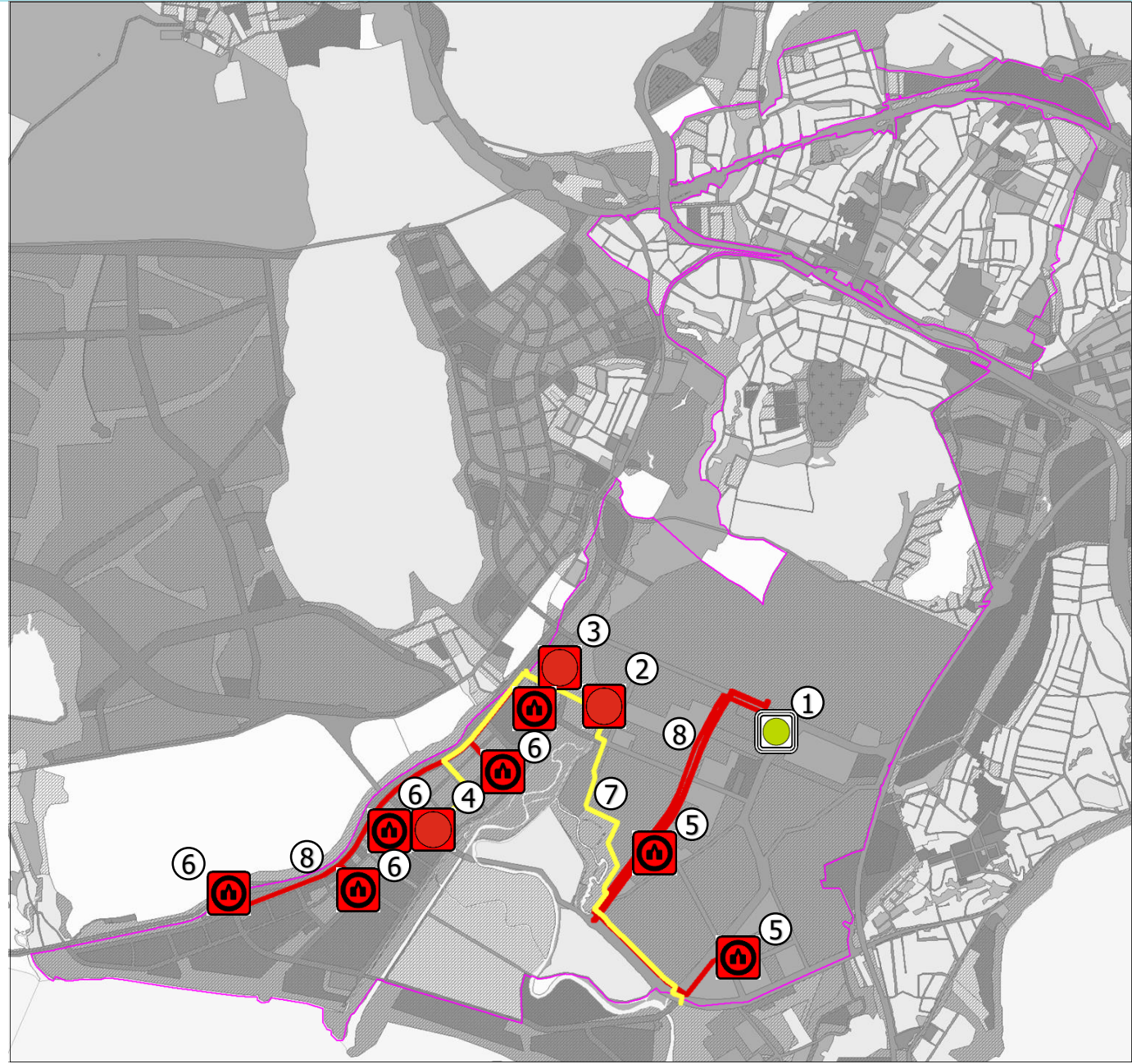
- ① Электрическая подстанция «ПС 220 кВ Промпарк»

В соответствии с утвержденным проектом по планировке территории на земельные участки города-спутника Владивостока изменен состав и расположение планируемых объектов:

- ② ПС 35/10 кВ Надеждинская
- ③ ПС 35/10 кВ Байкал №1 (город спутник Владивостока)
- ④ ПС 35/10 кВ Байкал №2 (город спутник Владивостока)
- ⑤ Распределительная трансформаторная подстанция 10 кВ (РТП)
- ⑥ Распределительная трансформаторная подстанция 6/0,4 кВ (РТП)
- ⑦ Кабельная линия электропередачи «КЛ 35 кВ Надеждинская - Байкал № 1»
- ⑧ Линии электропередачи 6 и 10 кВ

На основании данных ЕГРН в генеральном плане уточнено местоположение существующих объектов и сетей электроснабжения.

-  Планируемая ЛЭП 6 и 10 кВ
-  Планируемая ЛЭП 35 кВ



Развитие инженерной инфраструктуры. Теплоснабжение

Предложение генерального плана по размещению объектов:

① Котельная № 3 (для планируемого ГБДОУ)

В соответствии с утвержденным проектом по планировке территории на земельные участки города-спутника Владивостока изменен состав и расположение планируемых объектов:

② Котельная № 1 мкр. Байкал (город спутник Владивостока)

③ Котельная № 2 мкр. Байкал (город спутник Владивостока)

④ Теплопровод магистральный (Планируемый к размещению)



Планируемый источник тепловой энергии



Планируемый магистральный теплопровод



Развитие инженерной инфраструктуры. Водоснабжение

На основании ЕГРН в генеральный план НМО добавлены следующие объекты:

① Существующие водопроводы

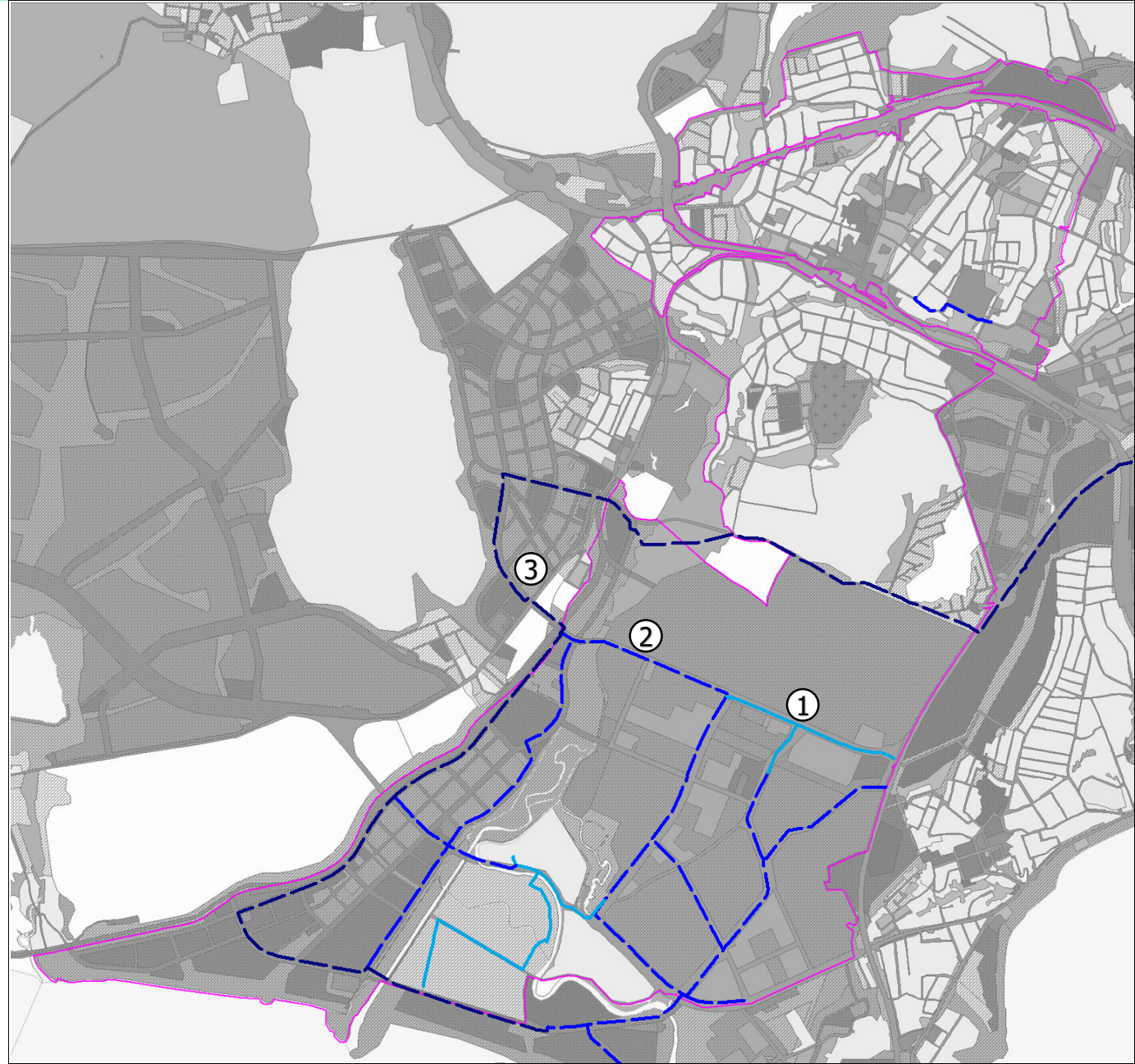
В соответствии с утвержденными ДТП изменены трассировки и добавлены следующие объекты:

② Планируемые водопроводы

В соответствии с проектом РД по объекту: «Водоснабжение, водоотведение объектов площадки «Западная» и города-спутника» изменены трассировки планируемых сетей, добавлены новые сети водоснабжения:

③ Планируемые водоводы

-  Существующие водопроводы
-  Планируемые водопроводы
-  Планируемые водоводы



Развитие инженерной инфраструктуры. Водоотведение

На основании ЕГРН в генеральный план НМО добавлены следующие объекты:

① Существующая КНС

В соответствии с утвержденными ДТП (включая предпроектную документацию) на земельные участки города-спутника Владивостока изменен состав и расположение планируемых объектов водоотведения:

② Планируемые КНС

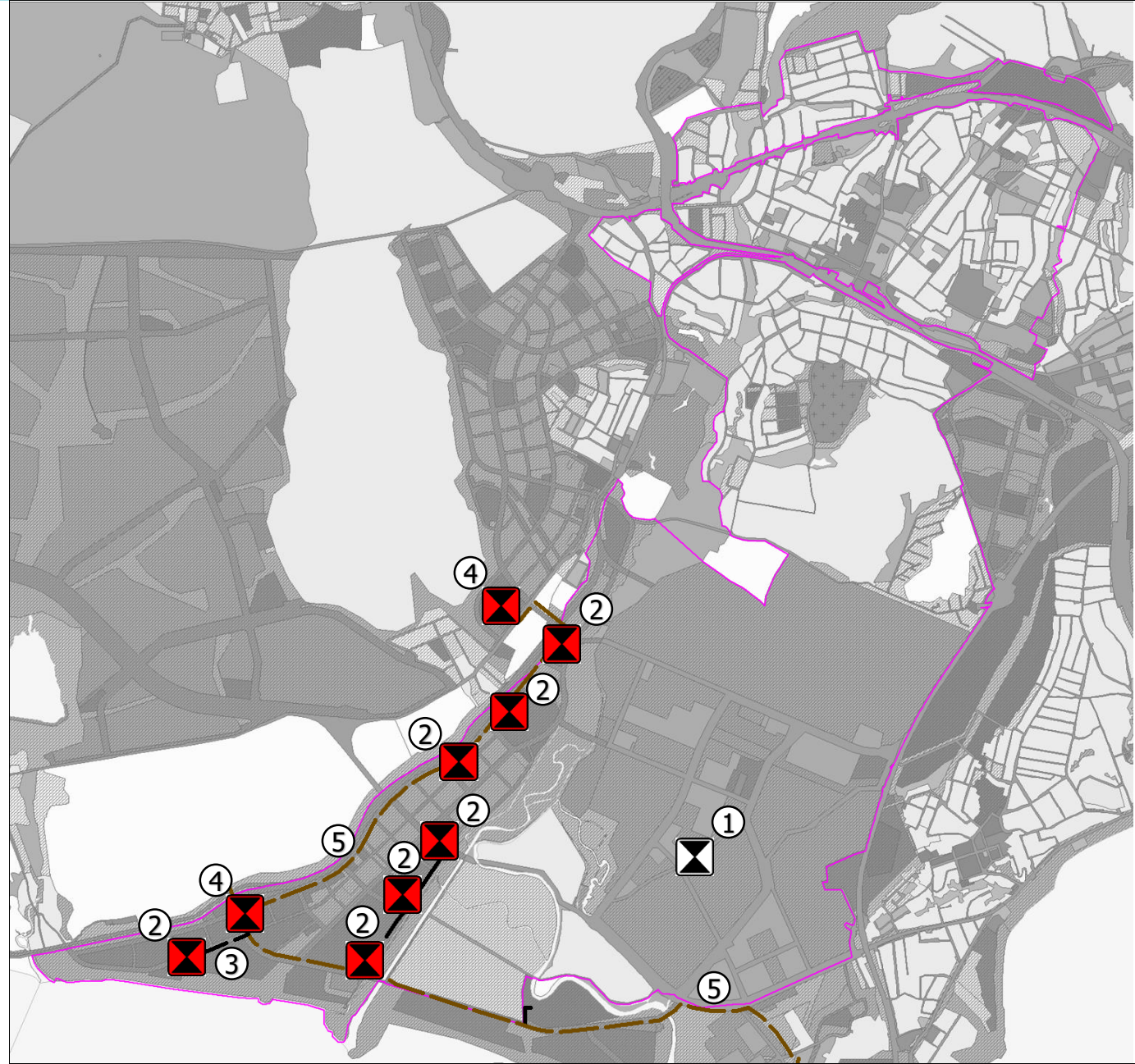
③ Планируемые сети водоотведения

В соответствии с проектом РД по объекту: «Водоснабжение, водоотведение объектов площадки «Западная» и города-спутника» изменены трассировки планируемых коллекторов, добавлены новые объекты водоотведения:

④ Планируемые КНС

⑤ Планируемые напорные коллекторы

-  Существующая КНС
-  Планируемая КНС
-  Планируемые напорные коллекторы
-  Планируемые самотечно-напорные коллекторы



Развитие инженерной инфраструктуры. Газоснабжение

На основании ЕГРН в генеральный план НМО добавлены следующие объекты:

- ① Существующий газопровод распределительный высокого давления

В соответствии со Схемой газификации ПК добавлен существующий объект:

- ② Малотоннажный завод СПГ

В соответствии с утвержденными ДТП (включая предпроектную документацию) на земельные участки города-спутника Владивостока изменена трассировка газопроводов:

- ③ Планируемый газопровод распределительный высокого давления

В соответствии с корректировкой Схемы газоснабжения Надеждинского МР Приморского края и отдельных схем газоснабжения населенных пунктов добавлены газопроводы :

- ④ Планируемый газопровод распределительный высокого давления

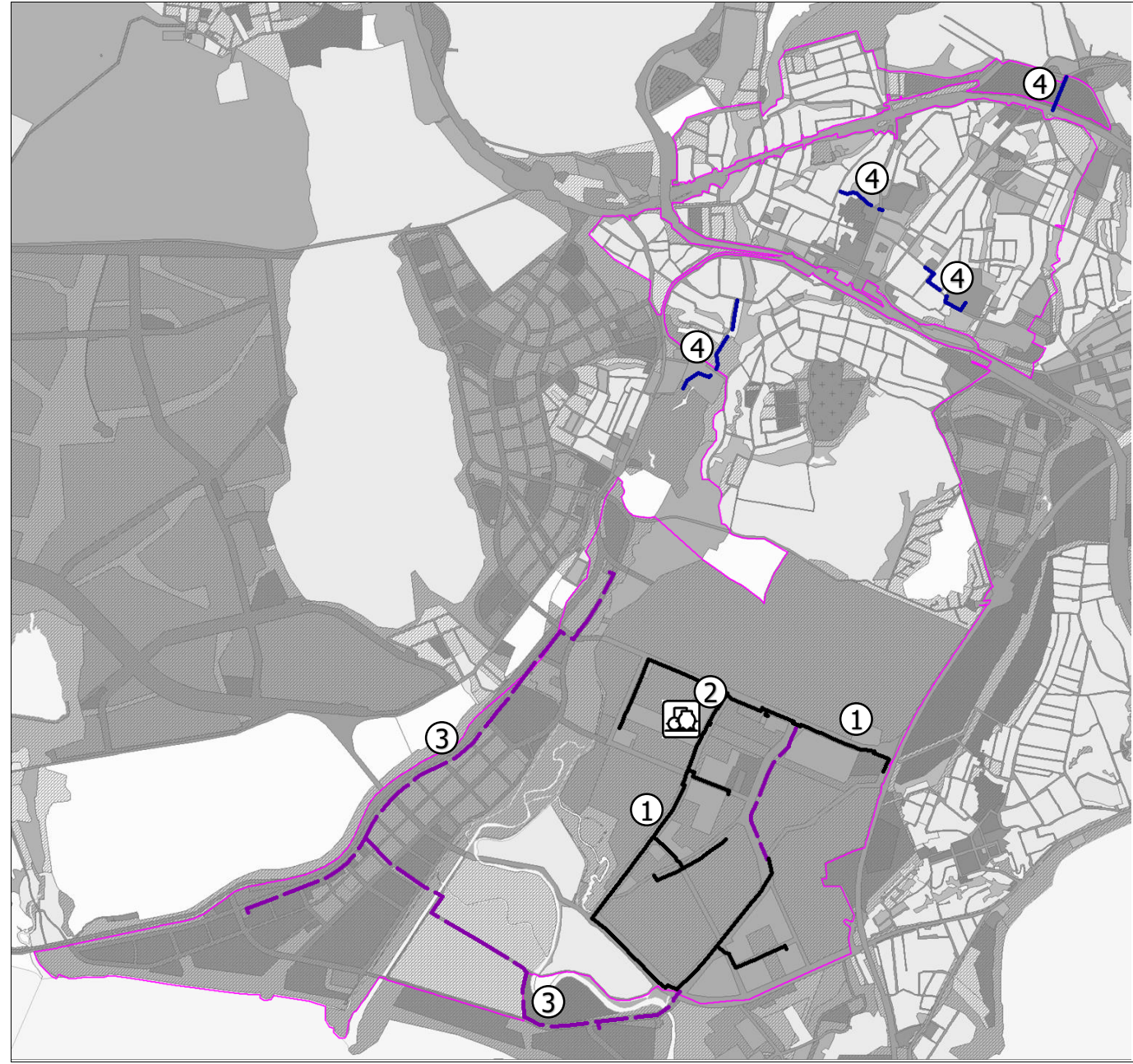


Существующий малотоннажный завод СПГ

— Существующий газопровод распределительный высокого давления

— — — Планируемый газопровод распределительный высокого давления

— — — Планируемый газопровод распределительный высокого давления



Развитие инфраструктуры обращения с отходами

Генеральным планом учтены объекты по обращению с ТКО согласно действующей территориальной схеме обращения с отходами в Приморском крае, положения которой сейчас пересматриваются Министерством жилищно-коммунального хозяйства Приморского края, проведены общественные обсуждения.

Вместе с тем по обращению Министерства имущественных и земельных отношений Приморского края, с целью дальнейшего вовлечения земельных участков с кадастровыми номерами 25:10:020201:453 и 25:10:020201:452 в хозяйственный оборот, генеральным планом для данных участков предусмотрена функциональная зона - Зона складирования и захоронения отходов.

Приказ департамента природных ресурсов и охраны окружающей среды Приморского края от 25.02.2019 N 37-01-09/38 (ред. от 16.07.2024)
"Об утверждении территориальной схемы обращения с отходами в Приморском крае"

N п/п	Наименование	Местоположение	Площадь, га	Мощность, тонн	Год
1	Полигон ТКО	Надеждинский МР, Раздольненское с/п, с. Городечное, 25:10:010101:736	11,5	240000	2023
2	Полигон ТКО	Надеждинский МР, Раздольненское с/п, с. Городечное, 25:10:010101:463	20	180000	2025
3	Мусоросортировочный комплекс	Надеждинский МР, Раздольненское с/п, с. Городечное, 25:10:010101:736	11,5	58000	2025
4	Мусороперегрузочная площадка	Надеждинский МР, Надеждинское с/п, п. Мирный	2	50000	2023
5	Межмуниципальный объект утилизации органической фракции	Надеждинский МР, Раздольненское с/п, с. Городечное, 25:10:010101:736	11,5	20000	2025



МИНИСТЕРСТВО
ИМУЩЕСТВЕННЫХ
И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
ПРИМОРСКОГО КРАЯ
ул. Саянская, 22, г. Владивосток, 690110
Телефон (423) 236-11-22,
E-mail: info@primorye.ru

Министру архитектуры
и градостроительной политики
Приморского края
Глушкову А.А.

12.09.2024 № 20/10500

На № _____ от _____

О направлении информации

Уважаемый Антон Александрович!

В собственности Приморского края находятся земельные участки:

- с кадастровым номером 25:10:020201:453 площадью 717 400 кв. м;
- с кадастровым номером 25:10:020201:452 площадью 527 517 кв. м,

расположенные по адресу: Приморский край, р-н Надеждинский, с. Нежино, ул. Овражная, в районе д. 14.

Министерством имущественных и земельных отношений Приморского края (далее - Министерство) проводится работа по вовлечению данных земельных участков в хозяйственный оборот.

Согласно Правилам землепользования и застройки Раздольненского сельского поселения Надеждинского муниципального района, земельные участки:

- с кадастровым номером 25:10:020201:453 расположен в производственной зоне (П1);
- с кадастровым номером 25:10:020201:452 расположен в зоне объектов автомобильного транспорта (Т3).

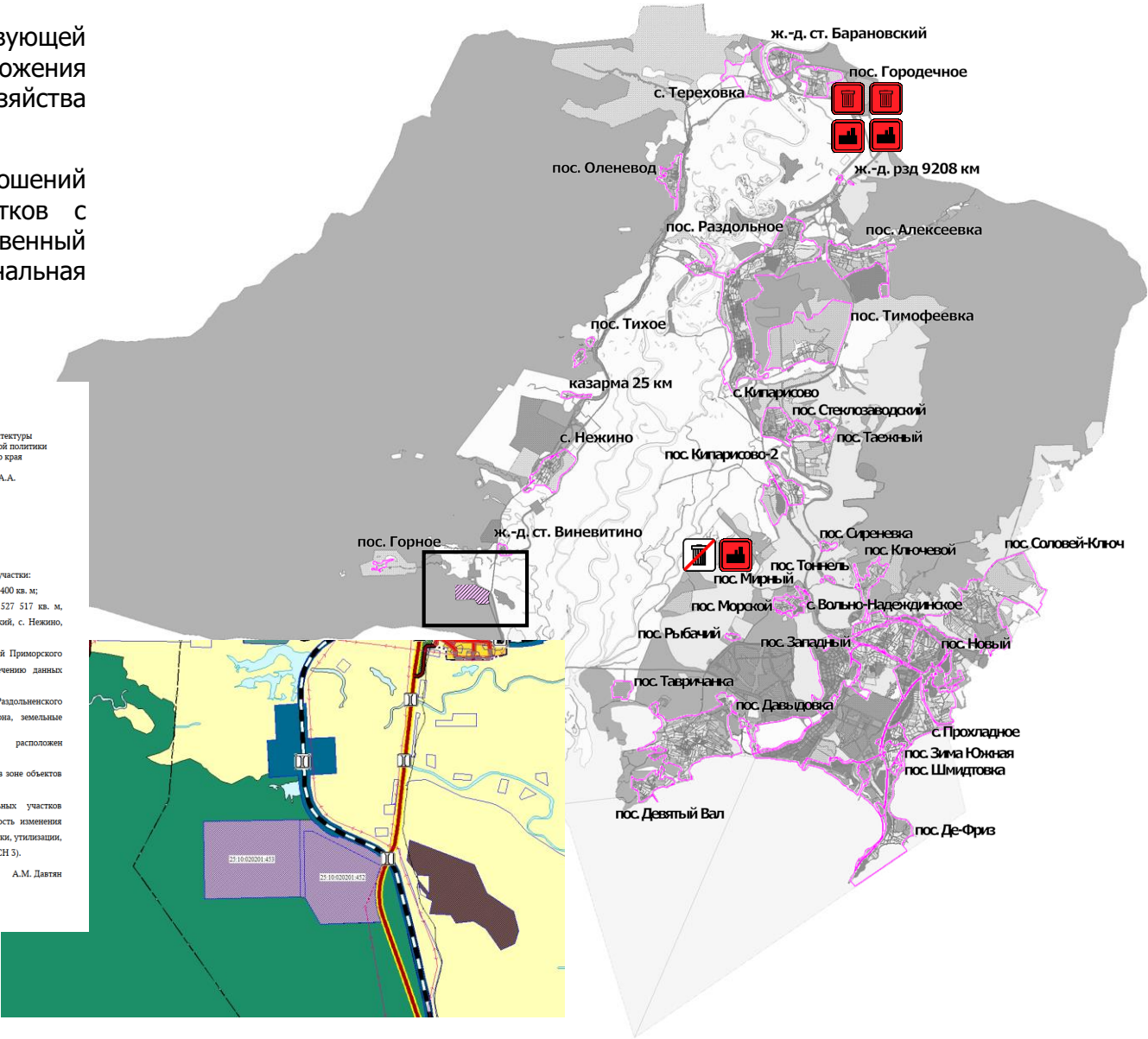
В целях дальнейшего вовлечения данных земельных участков в хозяйственный оборот, прошу Вас рассмотреть возможность изменения существующей территориальной зоны на зону объектов обработки, утилизации, обезвреживания, размещения твердых коммунальных отходов (СН 5).

Врио министра

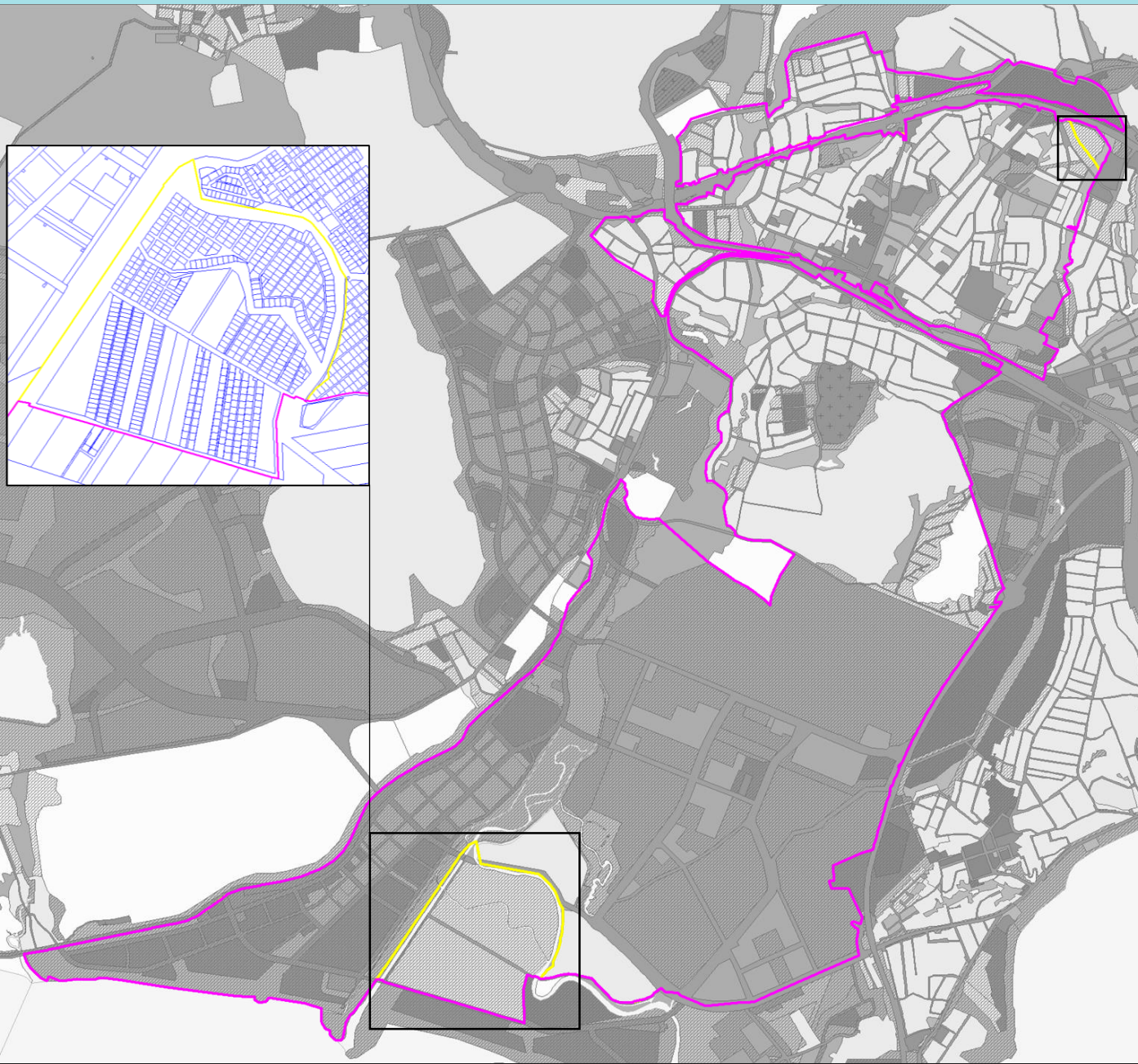


Документ подписан
электронной подписью
А.М. Давтян
Подпись, дата и время подписания:
Документ: 10.11.2024 09:24:01

А.М. Давтян

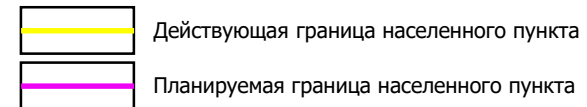


Изменения границ населенного пункта



Существующие границы с. Вольно-Надеждинское скорректированы с учетом земельных участков, включены земельные участки в северной и юго-западной части

Общая площадь территории в планируемых границах составляет 2614 га



Проект правил землепользования и застройки Надеждинского муниципального округа Приморского края

Заказчик: Министерство архитектуры и градостроительной политики Приморского края

Исполнитель: ООО «Институт Территориального Планирования «Град»

Государственный контракт: № 2024-03 от 03 сентября 2024 года

Цель выполнения проекта

- Разработка правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ, Земельного кодекса РФ
- Обеспечение взаимной согласованности решений градостроительной документации, в том числе учет решений по развитию территории, принятых в проекте генерального плана Надеждинского муниципального округа Приморского края
- Создание условий для устойчивого развития территорий муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия
- Обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства
- Создание условий для планировки территории муниципального образования
- Создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

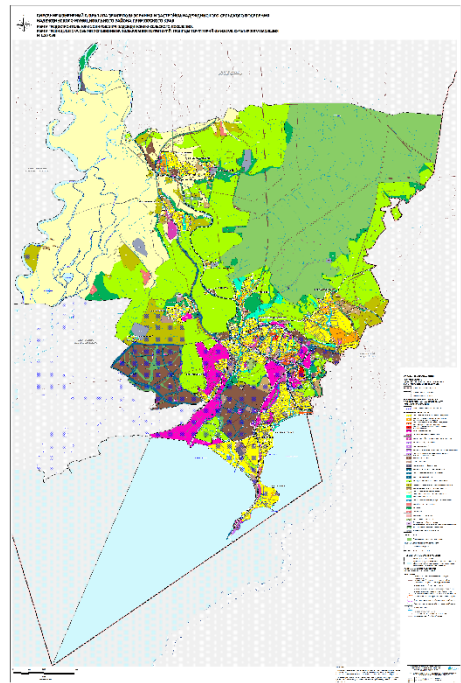
Задачи проекта

- Приведение ПЗЗ в соответствие с требованиями действующего законодательства в области градостроительной деятельности
- Обеспечение взаимной согласованности решений градостроительной документации, в том числе учет решений, принятых в проекте внесения изменений в Генеральный план Артемовского городского округа Приморского края.
- Уточнение границ территориальных зон с учетом планируемого развития территории городского округа, а также существующего использования земельных участков и объектов капитального строительства, сложившейся застройки
- Отображение актуальных границ зон с особыми условиями использования территории, границ территорий объектов культурного наследия, сведения о которых внесены в ЕГРН

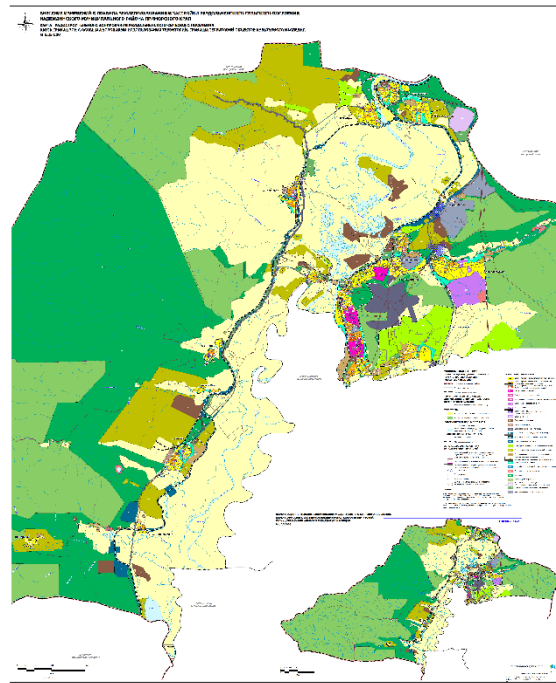
Карта градостроительного зонирования

ДЕЙСТВУЮЩИЕ ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

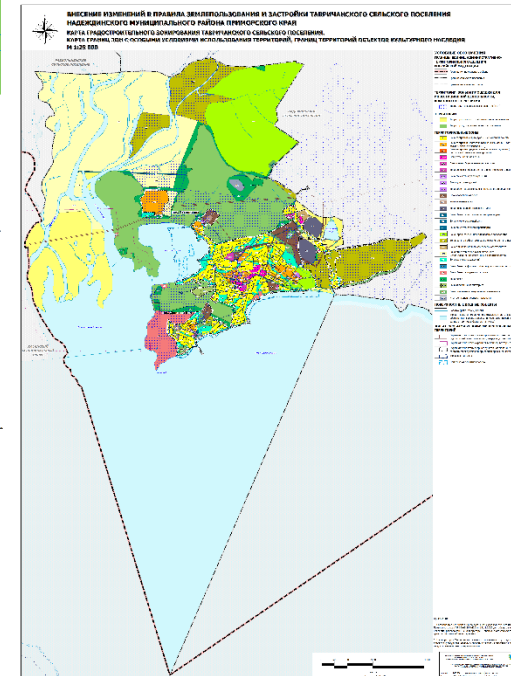
Надеждинское СП



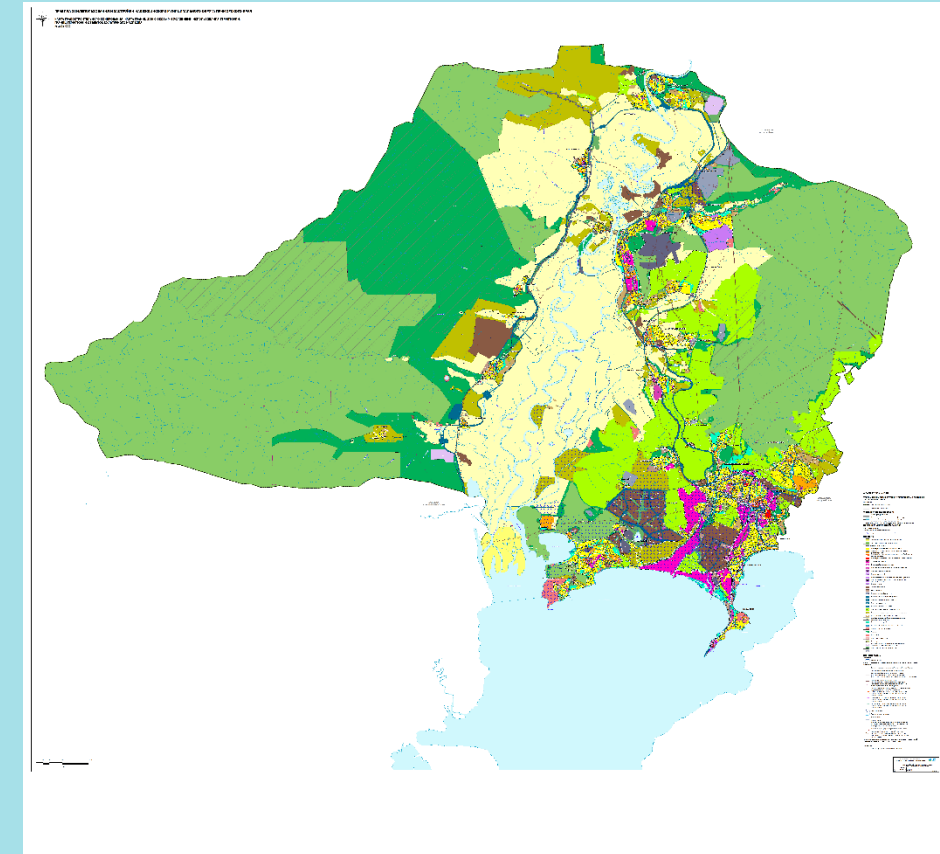
Раздольненское СП



Тавричанское СП



ПРОЕКТ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ



Проект Правил землепользования и застройки выполнен в соответствии с требованиями приказа министерства строительства Приморского края от 02.03.2020 № 35-пр «Об утверждении технических требований к отраслевым пространственным данным Приморского края»

Карта градостроительного зонирования

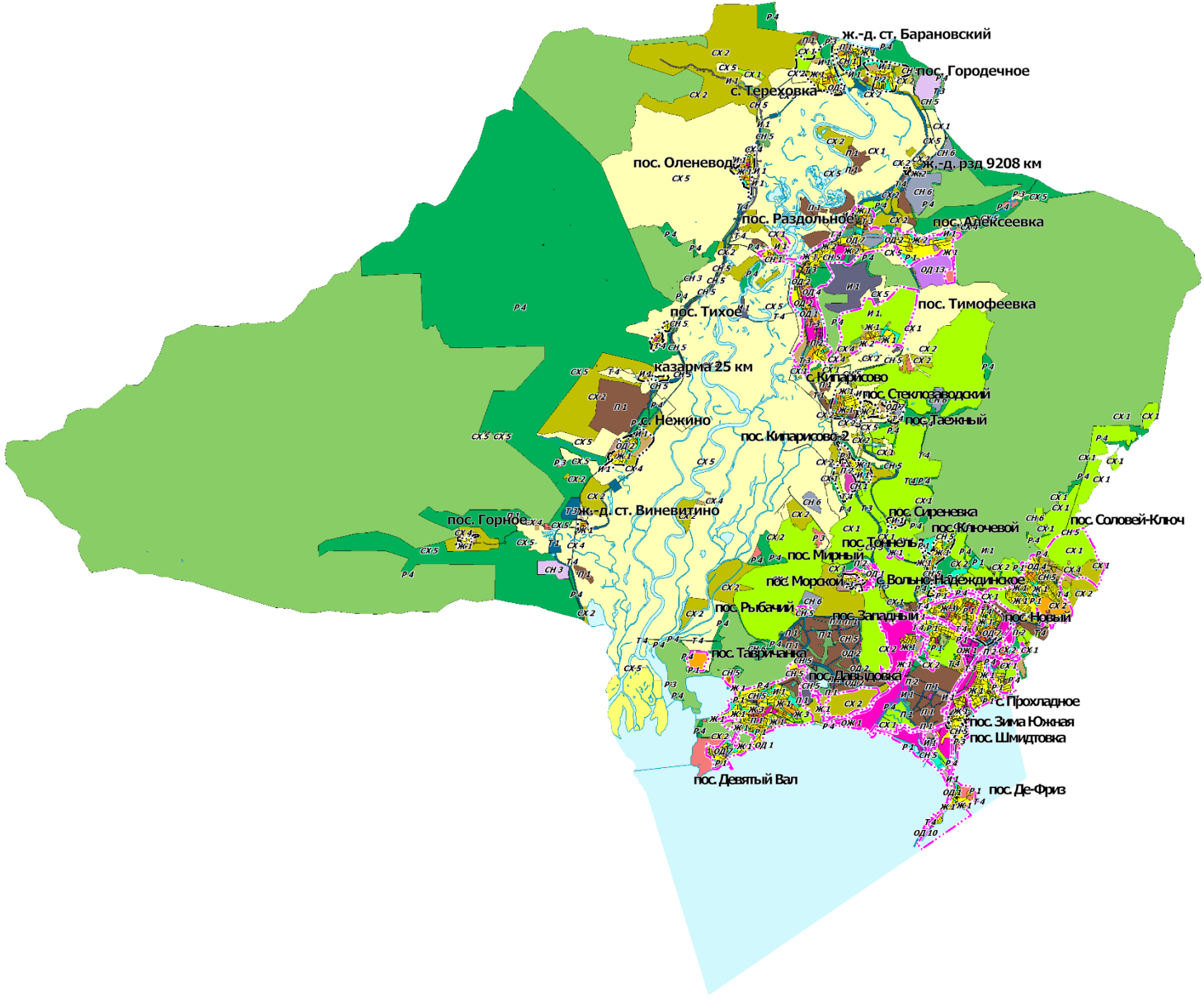
ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

Ж 1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Ж 2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)
Ж 3	Зона застройки среднетажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)
Ж 4	Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)
ОЖ 1	Общественно-жилая зона
ОД 1	Смешанная общественно-деловая зона
ОД 2	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
ОД 3	Зона объектов здравоохранения
ОД 6	Зона культовых зданий
ОД 7	Зона объектов дошкольного, начального и среднего образования
ОД 10	Зона многофункциональной общественно-деловой застройки полуострова Де-Фриз
ОД 15	Зона гольф-парка
П 1	Производственная зона
П 2	Коммунальная зона
П 3	Зона инженерной инфраструктуры
П 4	Зона объектов железнодорожного транспорта
П 5	Зона объектов автомобильного транспорта
П 6	Зона улично-дорожной сети
П 8	Зона объектов водного транспорта
С 1	Зона, предназначенная для ведения садоводства
С 2	Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения
С 3	Зона для ведения личного подсобного хозяйства

С 5	Зона объектов сельскохозяйственного использования, не связанных с животноводством
П 1	Зона зеленых насаждений
П 2	Зона объектов физической культуры и массового спорта
П 3	Зона объектов отдыха и туризма
П 4	Зона лесов
П 6	Зона пляжей
П 8	Зона оздоровления и отдыха
С 1	Зона кладбищ и крематориев
С 2	Зона объектов обработки, утилизации, обезвреживания, размещения твердых коммунальных отходов
С 3	Зона озеленения специального назначения
С 6	Иная зона специального назначения

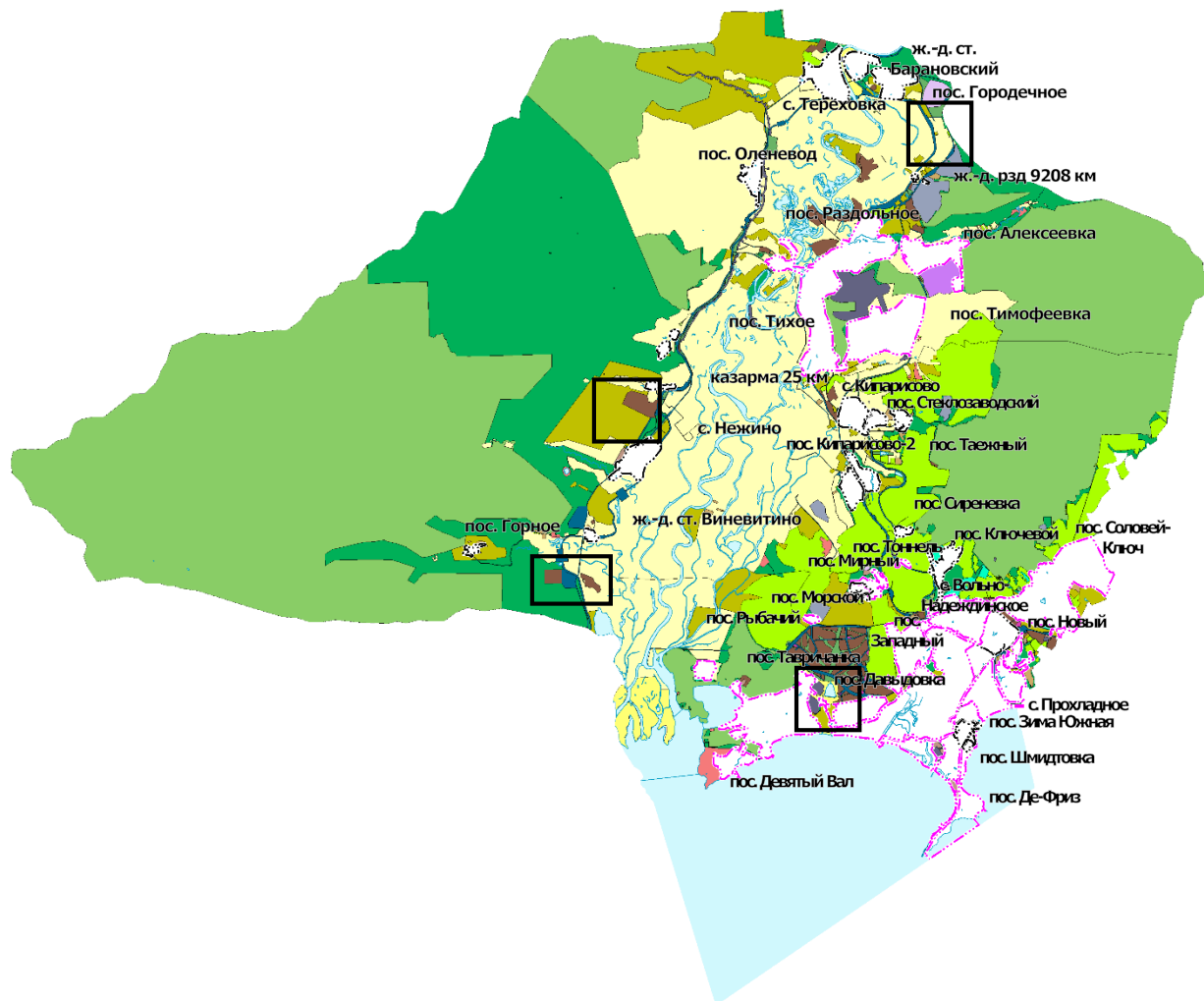
ТЕРРИТОРИИ

	Территории сельскохозяйственного использования
	Территории, покрытые лесом и кустарником

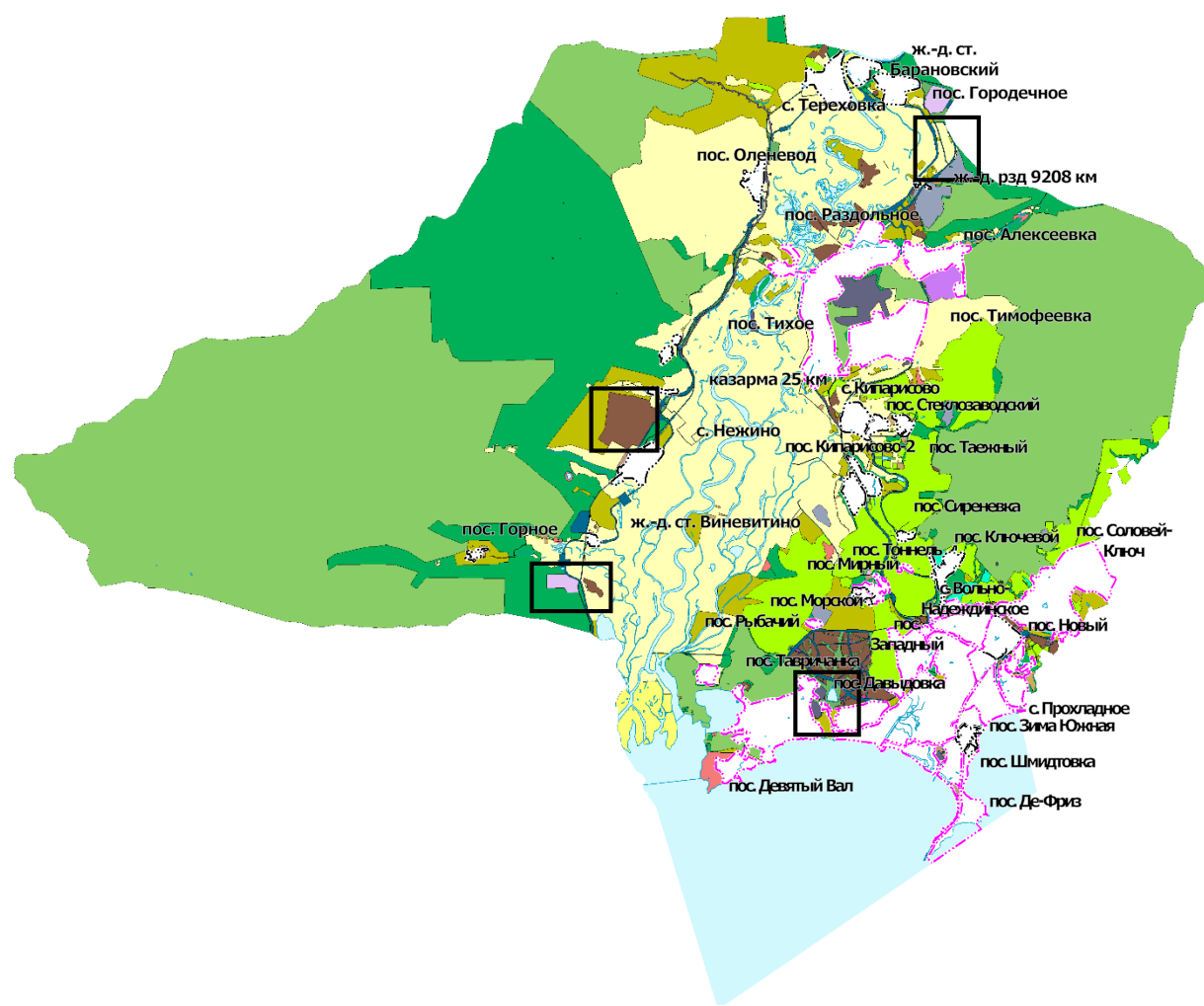


Карта градостроительного зонирования

Действующие правила землепользования и застройки

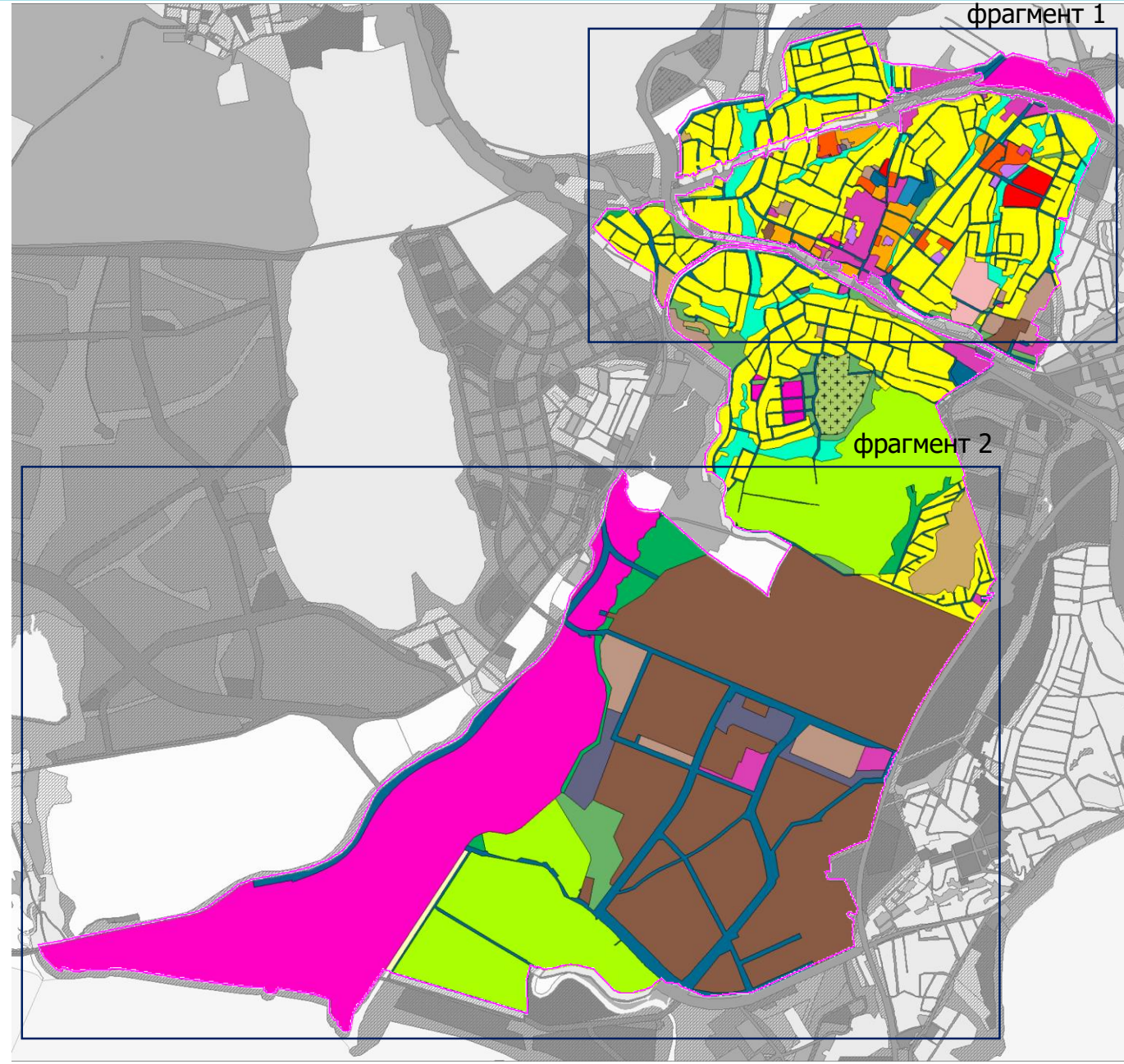


Проект правил землепользования и застройки



Карта градостроительного зонирования

Градостроительное зонирование установлено с учетом решений генерального плана, границ земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости, фактического землепользования, а также с учетом поступивших заявок



Изменения карты градостроительного зонирования. Фрагмент 1

Действующие правила землепользования и застройки



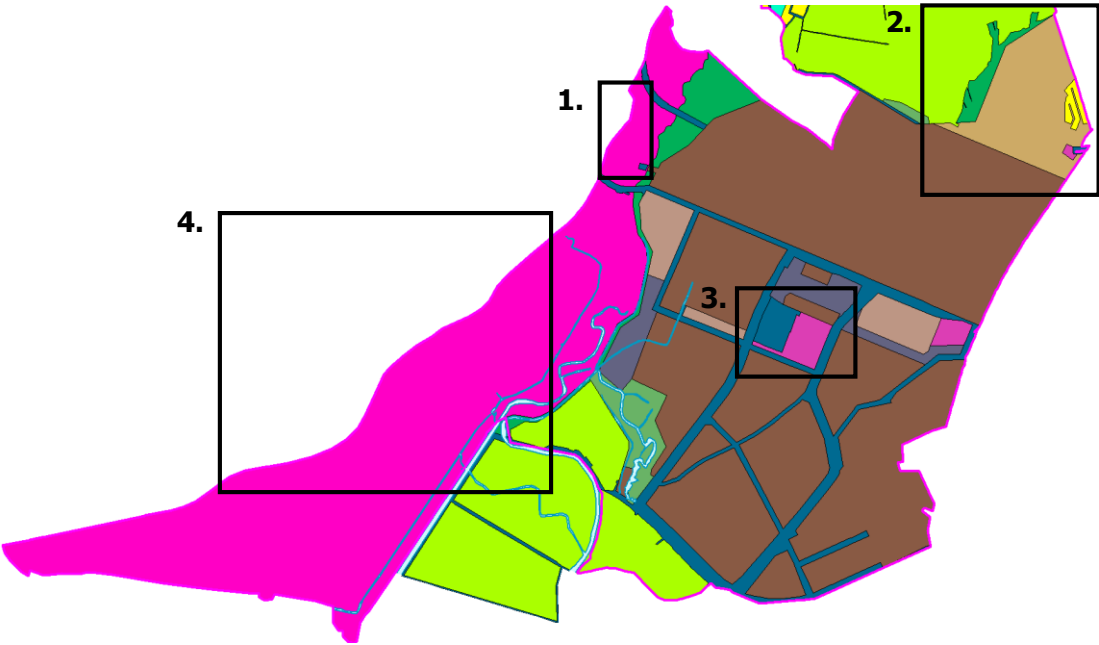
Проект правил землепользования и застройки



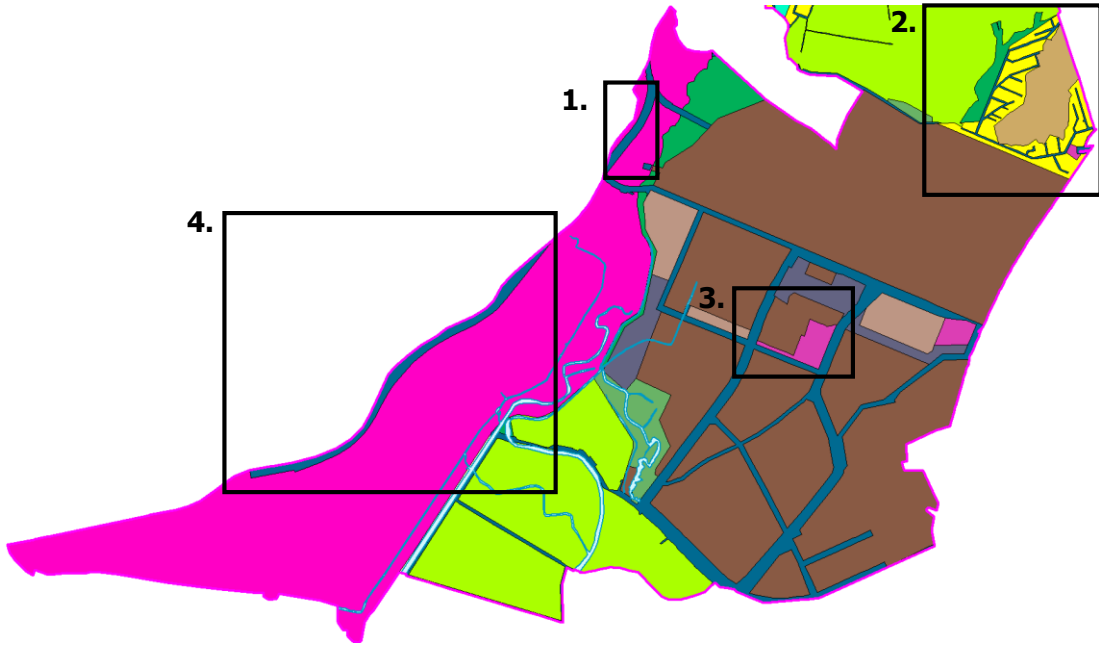
1. Установлена зона улично-дорожной сети Т 4
2. Установлена зона делового, общественного и коммерческого назначения ОД 2
3. Установлена зона застройки индивидуальными жилыми домами Ж 1
4. Установлена зона объектов дошкольного, начального и среднего образования ОД 7

Изменения карты градостроительного зонирования. Фрагмент 2

Действующие правила землепользования и застройки



Проект правил землепользования и застройки



- 1. Установлена зона объектов железнодорожного транспорта Т 1
- 2. Установлена зона застройки индивидуальными жилыми домами Ж 1, а также зона улично-дорожной сети Т 4
- 3. Установлена производственная зона П 1

Градостроительный регламент

Градостроительным регламентом определяются:

- 1) **виды разрешенного использования** земельных участков и объектов капитального строительства
- 2) **предельные** (минимальные и (или) максимальные) **размеры земельных участков и предельные параметры** разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
- 3) **требования к архитектурно-градостроительному облику** объектов капитального строительства
- 4) **ограничения использования** земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации
- 5) **расчетные показатели** минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки

Изменения градостроительных регламентов

- При разработке градостроительного регламента для Надеждинского муниципального округа учтены градостроительные регламенты всех поселений входивших в состав Надеждинского муниципального района
- Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в соответствие с изменениями, внесенными в Классификатор видов разрешенного использования земельных участков (приказ Росреестра от 24.12.2024 № П/0426/24 «О внесении изменений в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412»)
- Для отдельных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства установлено, что минимальное количество мест хранения транспортных средств (парковочных мест) определяется в соответствии с МНГП Надеждинского муниципального округа
- В случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по КРТ установлено, что расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения определяются в соответствии с МНГП Надеждинского муниципального округа

Требования к архитектурно-градостроительному облику

часть 6.2 статьи
30 ГрК РФ

1. Требования к **объемно-пространственным характеристикам** объекта капитального строительства
2. Требования к **архитектурно-стилистическим характеристикам** объекта капитального строительства
3. Требования к **цветовым решениям** объектов капитального строительства
4. Требования к **отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик** объектов капитального строительства
5. Требования к **размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях** объектов капитального строительства
6. Требования к **подсветке фасадов** объектов капитального строительства

Постановление
Правительства РФ
от 29.05.2023 №
857

Зоны регулирования АГО

АГО-1

Зона регулирования включает в себя территории застройки общественных центров сельских населенных пунктов, территории, прилегающие к главным улицам.

АГО-2

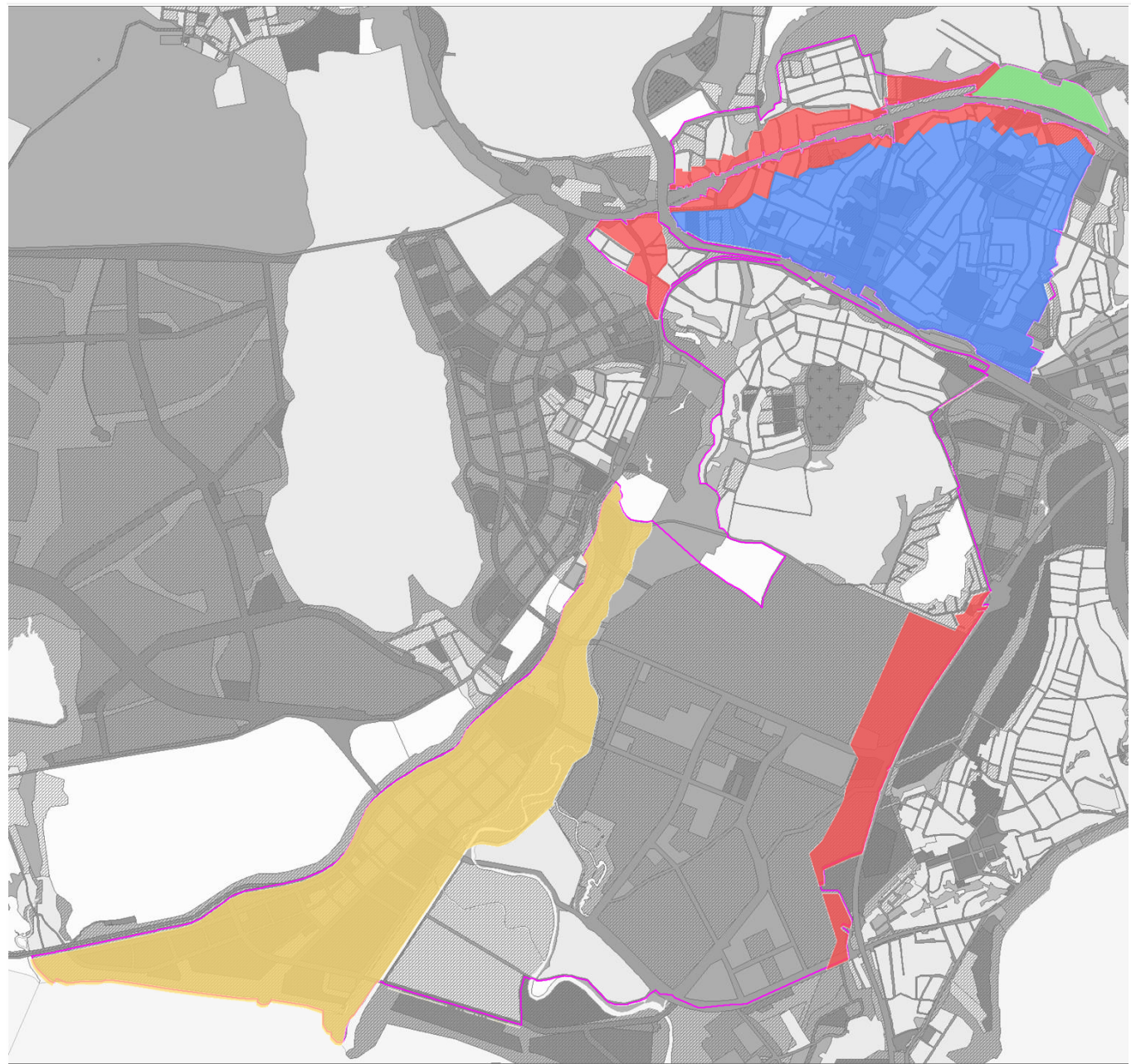
Зона регулирования включает в себя территории потенциального развития жилой и общественной застройки.

АГО-3

Зона регулирования включает в себя территории, примыкающие к автомобильным дорогам федерального или регионального значения.

АГО-4

Зона регулирования включает в себя территории, предусматривающие особый порядок регулирования требований к архитектурно-градостроительному облику. В зоне АГО-4 требования к архитектурно-градостроительному облику определяются в соответствии с рекомендациями градостроительного совета Приморского края к разработанной проектной документации применительно к объектам капитального строительства, имеющим особое значение для социального, экономического, культурного и иного развития Приморского края, иным проектам и проектным предложениям, направленным на развитие архитектурной и градостроительной деятельности в Приморском крае.

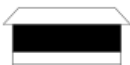
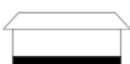


Группы объектов для которых установлены требования АГО

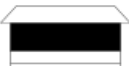
Группа 1 Жилые объекты	Группа 2 Общественные объекты			Группа 3 Объекты транспортной инфраструктуры, производственные и складские здания
2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.3 Блокированная жилая застройка 2.5 Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг 3.2 Социальное обслуживание 3.2.1 Дома социального обслуживания 3.2.2 Оказание социальной помощи населению 3.2.3 Оказание услуг связи 3.2.4 Общежития 3.3 Бытовое обслуживание 3.4 Здравоохранение 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание 3.4.3 Медицинские организации особого назначения 3.5 Образование и просвещение 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.2 Среднее и высшее профессиональное образование	3.6 Культурное развитие 3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности 3.8 Общественное управление 3.8.1 Государственное управление 3.9 Обеспечение научной деятельности 3.9.2 Проведение научных исследований 3.10 Ветеринарное обслуживание 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание 4.0 Предпринимательство 4.1 Деловое управление 4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) 4.3 Рынки 4.4 Магазины 4.5 Банковская и страховая деятельность 4.6 Общественное питание 4.7 Гостиничное обслуживание	4.8 Развлечение 4.8.1 Развлекательные мероприятия 4.10 Выставочно-ярмарочная деятельность 5.1 Спорт 5.1.1 Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий 5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях 5.1.7 Спортивные базы 5.2 Природно-познавательный туризм 5.2.1 Туристическое обслуживание 5.5 Поля для гольфа или конных прогулок 9.2.1 Санаторная деятельность	2.7.1 Хранение автотранспорта 4.9 Служебные гаражи 4.9.1 Объекты дорожного сервиса 4.9.1.1 Заправка транспортных средств 4.9.1.2 Обеспечение дорожного отдыха 4.9.1.3 Автомобильные мойки 4.9.1.4 Ремонт автомобилей 6.0 Производственная деятельность 6.2.1 Автомобилестроительная промышленность 6.3 Легкая промышленность 6.3.1 Фармацевтическая промышленность 6.3.2 Фарфоро-фаянсовая промышленность 6.3.3 Электронная промышленность 6.3.4 Ювелирная промышленность 6.4 Пищевая промышленность 6.9 Склад 6.11 Целлюлозно-бумажная промышленность 6.12 Научно-производственная деятельность 7.2 Автомобильный транспорт 7.2.2 Обслуживание перевозок пассажиров

* Приказ Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 (ред. от 24.12.2024) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"

Требования к цветовым решениям. Палитра АГО-1 и АГО-2

Цвет кровли		Скатные кровли								
		RAL 3000	RAL 3003	RAL 3004	RAL 3005	RAL 3007	RAL 3009	RAL 3011	RAL 3013	RAL 3031
		RAL 6012	RAL 6004	RAL 6005	RAL 6028	RAL 6036	RAL 6033	RAL 7022	RAL 8002	RAL 8004
		RAL 8007	RAL 8011	RAL 8012	RAL 8015	RAL 8023	RAL 8024	RAL 8029	RAL 7033	RAL 140 60 10
		Плоские кровли								
RAL 7016	RAL 7021	RAL 7024	RAL 7044	RAL 1035	RAL 8025	RAL 060 60 30	RAL 070 70 30	RAL 2013		
Основной цвет фасада										
		RAL 9001	RAL 9002	RAL 9003	RAL 9010	RAL 9016	RAL 9018	RAL 7044	RAL 7039	RAL 095 90 20
		RAL 080 90 20	RAL 075 80 30	RAL 075 90 20	RAL 095 90 40	RAL 090 90 40	RAL 100 90 40	RAL 070 70 30	RAL 060 60 30	RAL 1000
		RAL 1001	RAL 1002	RAL 1013	RAL 1014	RAL 1015	RAL 1035	RAL 040 90 10	RAL 040 80 20	RAL 050 70 40
		RAL 050 60 50	RAL 050 80 20	RAL 060 90 15	RAL 3012	RAL 3022	RAL 040 60 30	RAL 150 90 05		
Дополнительный цвет фасада										
		RAL 095 90 40	RAL 090 90 40	RAL 100 90 40	RAL 1018	RAL 075 80 30	RAL 070 70 30	RAL 060 60 30	RAL 060 80 40	RAL 070 80 40
		RAL 050 70 40	RAL 050 70 50	RAL 050 60 50	RAL 050 60 60	RAL 1035	RAL 6028	RAL 3012	RAL 040 60 30	RAL 040 50 40
		RAL 2013	RAL 3000	RAL 3011	RAL 3013	RAL 3016	RAL 7006	RAL 7015	RAL 7016	RAL 8002
		RAL 8004	RAL 8007	RAL 8011	RAL 8012	RAL 8015	RAL 8023	RAL 8024	RAL 8025	RAL 8028
		RAL 8029								
Цвет цоколя										
		RAL 7016	RAL 7024	RAL 7039	RAL 7043	RAL 8019	RAL 8007	RAL 8011	RAL 8012	RAL 8015
Цвет декоративных элементов										
		RAL 7016	RAL 7024	RAL 8028	RAL 8029	RAL 060 60 30	RAL 2013	RAL 1035	RAL 140 60 10	
										
		RAL 9001	RAL 9002	RAL 9003	RAL 9010	RAL 9016	RAL 7009	RAL 7015	RAL 7016	RAL 7022
		RAL 7024	RAL 9004	RAL 8011	RAL 8028	RAL 8029				

Требования к цветовым решениям. Палитра АГО-3

Цвет кровли		Скатные кровли								
		RAL 3000	RAL 3003	RAL 3004	RAL 3005	RAL 3007	RAL 3009	RAL 3011	RAL 3013	RAL 3031
		RAL 6012	RAL 6004	RAL 6005	RAL 6028	RAL 6036	RAL 6033	RAL 7033	RAL 140 60 10	RAL 7022
		RAL 8002	RAL 8004	RAL 8007	RAL 8011	RAL 8012	RAL 8015	RAL 8024	RAL 8029	
		Плоские кровли								
RAL 7016	RAL 7021	RAL 7024	RAL 7044	RAL 1035	RAL 8025	RAL 060 60 30	RAL 070 70 30	RAL 2013		
Основной цвет фасада		RAL 9001	RAL 9002	RAL 9003	RAL 9010	RAL 9016	RAL 9018	RAL 7044	RAL 095 90 20	RAL 080 90 20
		RAL 075 80 30	RAL 075 90 20	RAL 095 90 40	RAL 090 90 40	RAL 100 90 40	RAL 1000	RAL 1001	RAL 1002	RAL 1013
		RAL 1014	RAL 1015	RAL 1035	RAL 040 90 10	RAL 060 90 15	RAL 040 80 20	RAL 3012	RAL 3022	RAL 040 60 30
		RAL 200 90 05	RAL 6027	RAL 150 90 05						
Дополнительный цвет фасада		RAL 095 90 40	RAL 090 90 40	RAL 100 90 40	RAL 075 80 30	RAL 070 70 30	RAL 060 60 30	RAL 1035	RAL 6027	RAL 6033
		RAL 6028	RAL 6036	RAL 3012	RAL 040 60 30	RAL 040 50 40	RAL 2013	RAL 3000	RAL 3003	RAL 3011
		RAL 3013	RAL 3016	RAL 3031	RAL 7006	RAL 8002	RAL 8004	RAL 8007	RAL 8011	RAL 8012
		RAL 8015	RAL 8023	RAL 8024	RAL 8025	RAL 8028	RAL 8029			
Цвет цоколя		RAL 7016	RAL 7024	RAL 7039	RAL 7043	RAL 8019	RAL 8007	RAL 8011	RAL 8012	RAL 8015
		RAL 8024	RAL 8025	RAL 8028	RAL 8029	RAL 060 60 30	RAL 2013	RAL 1035	RAL 140 60 10	
Цвет декоративных элементов		RAL 9001	RAL 9002	RAL 9003	RAL 9010	RAL 9016	RAL 7009	RAL 7015	RAL 7016	RAL 7022
		RAL 7024	RAL 9004	RAL 8011	RAL 8028	RAL 8029				