

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: Колесников Андрей Викторович

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

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

0010КД-2024-ПМТ

Генеральный директор



М.В. Малышев

2024 г.

Содержание

Введение	3
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	
Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	5
Каталоги координат образуемых земельных участков	11
Сведения о границах территории, в отношении которой утверждается проект межевания	12
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	
Чертеж межевания территории	
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	
Чертеж межевания территории (обоснование)	

					0010КД-2024 ПМТ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		2

Введение

Документация 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 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-пп);
- Постановление администрации Приморского края от 21.12.2016 № 593-па «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Приморского края»;
- Постановление администрации Приморского края от 7 июля 2017 года № 277-па «О внесении изменений в генеральный план Артемовского городского округа Приморского края»;

					0010КД-2024 ПМТ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		3

- Постановление Правительства Приморского края от 30.01.2020 года № 57-пп «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Артемовского городского округа»;

- Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

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

- СП 124.13330.2012 «Тепловые сети»;

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

- Генеральный план Артемовского городского округа Приморского края, утвержденного постановлением Администрации Приморского края от 07 июля 2017 года № 277-па;

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

					0010КД-2024 ПМТ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		4

Утверждено

от « ____ » _____ г. № _____

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

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

(Основная часть)

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: ул. Гончарова;
- 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.

Разрабатываемой документацией мероприятия по изъятию и резервированию земельных участков не предусматриваются, границы зон действия публичных сервитутов не устанавливаются.

В рамках данного проекта межевания предложено решить следующие задачи:

- установление градостроительных требований по использованию и застройке проектируемой территории для обеспечения устойчивого развития территории квартала,
- образование земельных участков к существующим и планируемым объектам,
- приведение в соответствие границ земельных участков сведения, о которых содержатся в ЕГРН с фактически используемыми границами, исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы.

По результатам анализа информации единого государственного реестра недвижимости определён перечень существующих земельных участков, расположенных в границах территории межевания. Сведения об участках приводятся в таблице 1.

					0010КД-2024 ПМТ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		5

**Сведения о существующих земельных участках, расположенных в границах
разработки проекта межевания территории**

Таблица 1.

	Кадастровый номер	Местоположение	Разрешенное использование	Площадь, кв. м	вид права
1	25:27:030106:11512	Российская Федерация, Приморский край, г. Артем, ул. Крылова, в районе д.4, 6	Для индивидуального жилищного строительства	3543	Частная общая долевая собственность ф.л.
2	25:27:030106:11565	Российская Федерация, Приморский край, г. Артем, ул. Крылова, д. 8	Для индивидуального жилищного строительства	1190	Собственность физического лица
4	25:27:030106:11566	Российская Федерация, Приморский край, г. Артем, ул. Крылова, д. 8	Для индивидуального жилищного строительства	600	Собственность физического лица
5	25:27:030106:11608	Приморский край, г. Артем, ул. Крылова, д. 10	Для индивидуального жилищного строительства	1104	Собственность физического лица
6	25:27:030106:435	Приморский край, г. Артем, ул. Крылова, д. 12	К индивидуальному жилому дому	1200	Частная общая долевая собственность ф.л.
7	25:27:030106:11158	Приморский край, г. Артем, ул. Крылова, дом 14	Для индивидуального жилищного строительства	859	Собственность физического лица
8	25:27:030106:10918	Приморский край, г. Артем, ул. Крылова, дом 16	Для индивидуального жилищного строительства	1289	Собственность физического лица
9	25:27:030106:11741	Российская Федерация, Приморский край, г. Артем, в районе ул. Крылова, д. 10	Для индивидуального жилищного строительства	1126	-
10	25:27:030106:11609	Российская Федерация, Приморский край, г. Артем, в районе ул. Крылова, д. 10	Для индивидуального жилищного строительства	600	Собственность физического лица

**Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков,
в том числе возможные способы их образования**

Границы образуемых земельных участков отображены на чертеже межевания территории. Правилами Землепользования и застройки Артемовского городского округа определены

					0010КД-2024 ПМТ	Лист
						6
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

территориальные зоны и установлены градостроительные регламенты с возможными видами разрешенного использования.

Проектируемая территория расположена в границах территориальных зон:

- Ж1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами).

Виды разрешенного использования для земельных участков, образуемых в границах планировки территории, определены в соответствии с перечнем видов разрешенного использования, определенных для территориальных зон. Виды разрешенного использования устанавливаются при выполнении межевых и кадастровых работ на основании настоящей документации.

Проектом планировки определены территории, необходимые для обеспечения устойчивого развития территории квартала, а именно:

Земельный участок к планируемому объекту капитального строительства:

- многоквартирный жилой дом в районе ул. Крылова, 4, 6

Земельные участки к существующим индивидуальным жилым домам:

-Приморский край, г. Артем, ул. Крылова, д. 10

-Приморский край, г. Артем, ул. Крылова, д. 12

-Приморский край, г. Артем, ул. Крылова, д. 14

-Приморский край, г. Артем, в районе Крылова, 4,6

Земельные участки общего пользования:

- территория благоустройства.

**Сведения об образуемых земельных участках,
расположенных в границах разработки проекта межевания территории**

Таблица 2.

№ п/п	Условный номер образуемого участка	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Местоположение	Способ образования
1.	ЗУ1	3819	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка*	Приморский край, г. Артем, ул. Крылова, 4,6	Перераспределение земельного участка с КН 25:27:030106:11512 с землями, государственная собственность на которые не разграничена, п.1 ст 11.7, пп. 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ
2.	ЗУ2	1122	Для индивидуального жилищного строительства	Приморский край, г. Артем, ул. Крылова, д. 10	Перераспределение земельного участка с КН 25:27:030106:11608 с землями, государственная собственность на которые не разграничена, п.1 ст 11.7, пп. 3 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ

3.	ЗУ3	1251	Для индивидуального жилищного строительства	Приморский край, г. Артем, ул. Крылова, д. 12	Перераспределение земельного участка с КН 25:27:030106:435 с землями, государственная собственность на которые не разграничена, п.1 ст 11.7, пп. 3 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ
4.	ЗУ4	910	Для индивидуального жилищного строительства	Приморский край, г. Артем, ул. Крылова, д. 14	Перераспределение земельного участка с КН 25:27:030106:11158 с землями, государственная собственность на которые не разграничена, п.1 ст 11.7, пп. 3 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ
5.	ЗУ5	1413	Благоустройство территории	Приморский край, г. Артем, в районе Крылова, 4,6	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена, п.1 ст. 11.3 Земельного кодекса РФ

*Перед процедурой перераспределения необходимо привести вид разрешённого использования исходного земельного участка с КН 25:27:030106:11512 к виду разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка».

Обоснование площадей и конфигурации всех образуемых земельных участков приведено в томе 2 Материалов по обоснованию проекта планировки территории.

Земельный участок ЗУ1 образуется путем перераспределения земельного участка с КН КН 25:27:030106:11512, находящегося в общей долевой собственности физических лиц с землями, государственная собственность на которые не разграничена, в целях приведения в соответствие границ земельных участков сведения, о которых содержатся в ЕГРН с фактически используемыми границами, исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы. В соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков. Максимальная предельная площадь не установлена градостроительным регламентом, поэтому максимальная площадь, необходимая для строительства многоквартирного жилого дома с заданными параметрами, определена в соответствии с требованиями местных нормативов градостроительного проектирования Артемовского городского округа (далее – МГПАГО). При этом площадь образуемого земельного участка не превышает 10% от исходного.

Земельные участки ЗУ2, ЗУ3, ЗУ4 образуются путем перераспределения исходного земельного участка, находящегося в собственности физического лица, с землями, государственная собственность на которые не разграничена, в целях приведения в соответствие границ земельных участков сведения, о которых содержатся в ЕГРН с фактически

					0010КД-2024 ПМТ	Лист
						8
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

используемыми границами, исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы. В соответствии с пп. 3 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, и предназначенных для индивидуального жилищного строительства увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков. Предельный максимальный размер земельного участка для индивидуального жилищного строительства на территории Артемовского городского округа составляет 1800 кв.м.

Земельный участок ЗУ5 образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена. Образуемый земельный участок предлагается отнести к земельным участкам общего пользования (территория благоустройства) в целях обеспечения устойчивого развития территории квартала.

Сведения об отнесении образуемых земельных участков к территории общего пользования

Таблица 3.

№ п/п	Условный номер образуемого участка	Вид разрешенного использования	Местоположение	Отнесение к территории общего пользования
1.	ЗУ1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Приморский край, г. Артем, ул. Крылова, 4,6	Не относится
2.	ЗУ2	Для индивидуального жилищного строительства	Приморский край, г. Артем, ул. Крылова, д. 10	Не относится
3.	ЗУ3	Для индивидуального жилищного строительства	Приморский край, г. Артем, ул. Крылова, д. 12	Не относится
4.	ЗУ4	Для индивидуального жилищного строительства	Приморский край, г. Артем, ул. Крылова, д. 14	Не относится
5.	ЗУ5	Благоустройство территории	Приморский край, г. Артем, в районе Крылова, 4,6	Относится

Каталоги координат образуемых земельных участков

Система координат МСК-25, зона 1

Таблица 4.

Условный номер земель-ного участка		ЗУ1
№ точки	X	Y
1	386021,49	1417454,73
3	386023,04	1417473,19
4	386026,61	1417515,73
5	385996,11	1417516,23
2	385965,58	1417516,92
6	385965,92	1417499,39
7	385964,30	1417478,95
9	385964,11	1417476,11
8	385963,63	1417460,41
11	385963,67	1417456,98
12	385963,84	1417452,65
13	386021,17	1417450,89
1	386021,49	1417454,73
Условный номер земель-ного участка		ЗУ2
№ точки	X	Y
65	385919,28	1417478,74
22	385932,91	1417478,83
19	385932,95	1417479,75
13	385932,98	1417480,40
14	385934,52	1417517,52
15	385905,41	1417518,24
16	385905,09	1417517,01
17	385904,79	1417511,13
18	385903,17	1417495,95
20	385903,14	1417491,88
21	385902,76	1417484,34
66	385902,66	1417482,16
64	385919,14	1417481,79
65	385919,28	1417478,74
Условный номер земель-ного участка		ЗУ3
№ точки	X	Y
23	385902,66	1417482,16
21	385902,76	1417484,34
20	385903,14	1417491,88
18	385903,17	1417495,95
17	385904,79	1417511,13
16	385905,09	1417517,01

15	385905,41	1417518,24
24	385874,51	1417519,46
25	385874,18	1417517,47
26	385874,13	1417516,05
27	385873,61	1417507,23
63	385871,43	1417487,47
28	385870,58	1417478,72
29	385902,49	1417478,58
23	385902,66	1417482,16
Условный номер земельного участка		ЗУ4
№ точки	X	Y
28	385870,58	1417478,72
63	385871,43	1417487,47
27	385873,61	1417507,23
26	385874,13	1417516,05
25	385874,18	1417517,47
24	385874,51	1417519,46
30	385860,92	1417519,90
31	385856,40	1417519,82
33	385856,46	1417514,17
32	385855,32	1417468,75
34	385855,14	1417463,76
35	385870,22	1417463,02
28	385870,58	1417478,72
Условный номер земельного участка		ЗУ5
№ точки	X	Y
36	386020,85	1417447,05
12	386021,17	1417450,89
11	385963,84	1417452,65
8	385963,67	1417456,98
9	385963,63	1417460,41
10	385932,16	1417460,71
37	385932,15	1417460,54
38	385901,68	1417461,10
35	385870,22	1417463,02
34	385855,14	1417463,76
39	385832,00	1417463,85
40	385831,05	1417455,61
41	385858,66	1417454,36
42	385944,83	1417450,55
43	385968,31	1417449,58
36	386020,85	1417447,05

**Сведения о границах территории, в отношении которой
утверждается проект межевания**

Перечень координат характерных точек этих границ территории, в отношении которой утверждается проект межевания приведен в таблице 5.

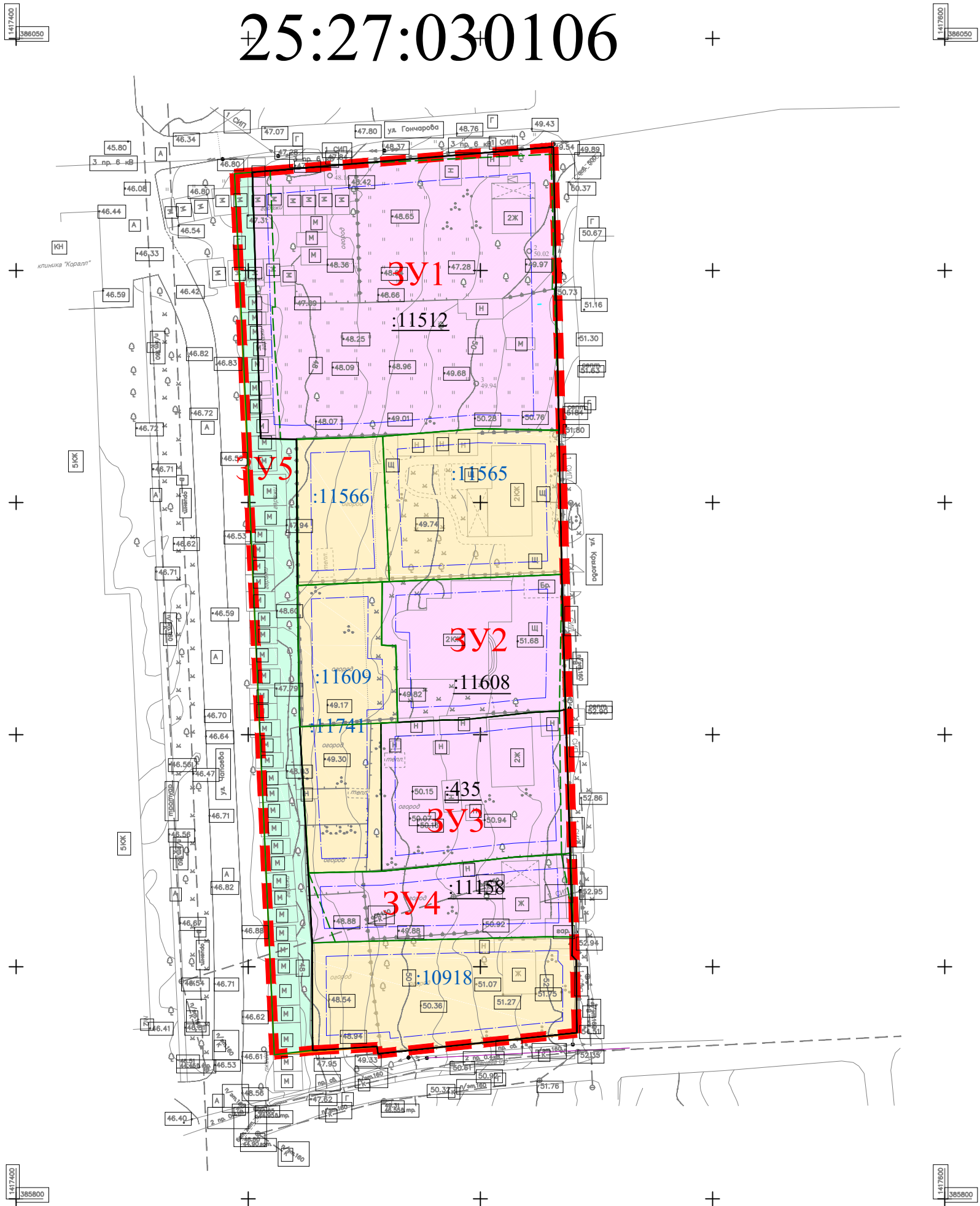
Таблица 5.

Система координат МСК-25, зона 1

№ точки	X	Y
1	386020,85	1417447,05
2	386021,49	1417454,73
3	386026,55	1417515,73
4	385835,75	1417520,74
5	385831,27	1417477,92
6	385832,73	1417477,76
7	385832,00	1417463,85
8	385831,05	1417455,61
1	386020,85	1417447,05

					0010КД-2024 ПМТ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		12

25:27:030106



Условные обозначения:

- граница проекта межевания
- устанавливаемые красные линии
- отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- границы существующих (сохраняемых) земельных участков
- границы образуемых земельных участков
- границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования
- граница территориальной зоны Ж1

№ участка	Площадь, кв. м.	Способ образования
ЗУ1	3819	перераспределение с землями
ЗУ2	1122	перераспределение с землями
ЗУ3	1251	перераспределение с землями
ЗУ4	910	перераспределение с землями
ЗУ5	1413	перераспределение с землями
ЗУ6	2482	перераспределение с землями

3У1 условный номер образуемого земельного участка
25:27:030106 номер кадастрового квартала
:429 кадастровый номер земельного участка по сведениям Единого государственного реестра недвижимости
:429 кадастровый номер и границы земельного участка, ликвидируемого в результате преобразования (путем перераспределения)

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
Выполнил			Стрельчук К.Г.		07.2024
Проверил			Мальшев М.В.		07.2024

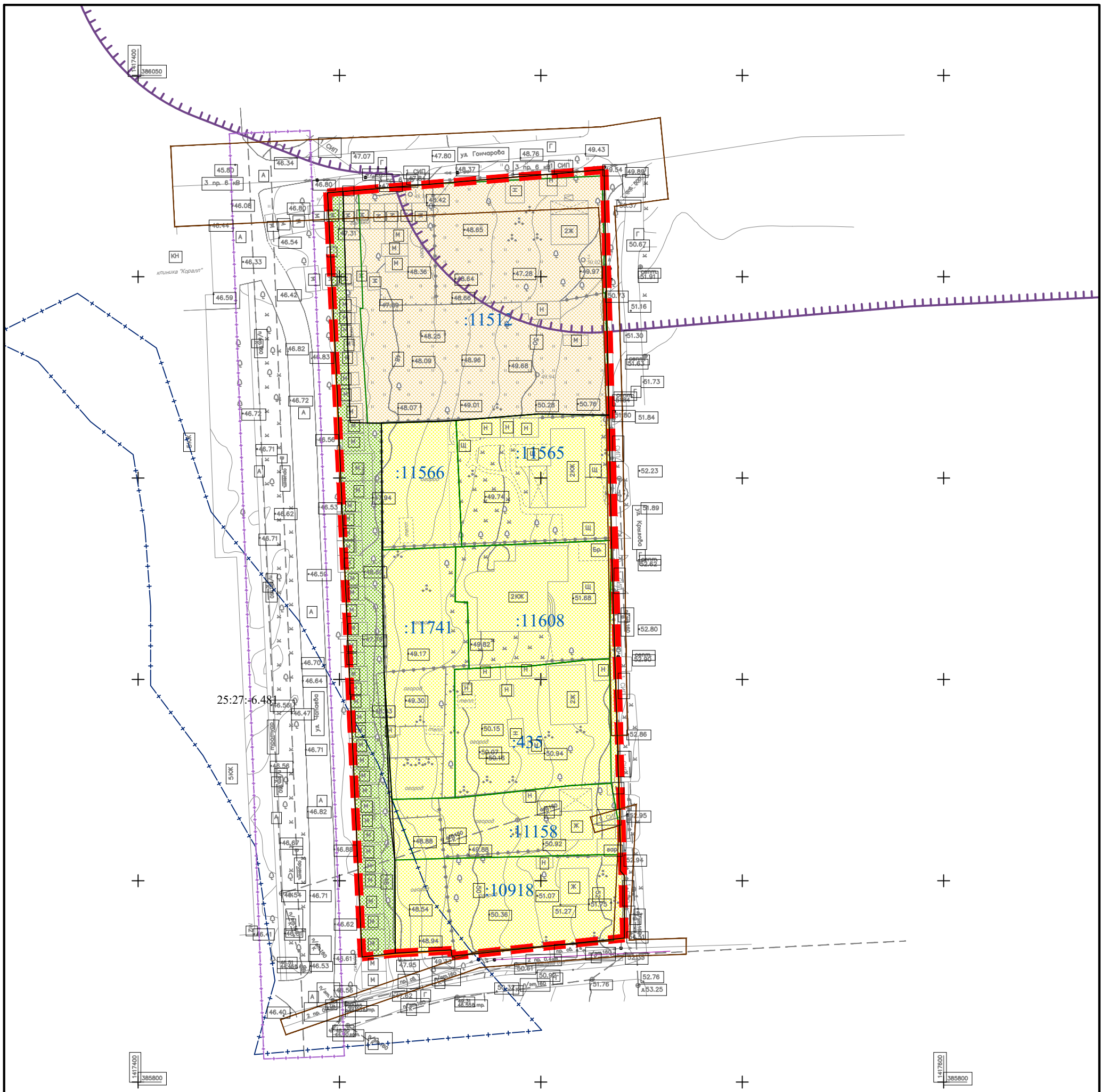
0010КД-2024 ППТ

Выполнение работ по подготовке документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории, расположенной по адресу: Приморский край, г. Артем, ул. Крылова, 4, 6

Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
	П	1	1

Чертеж межевания, М 1:1000

ООО Производственная компания "Кадастровое дело"



Условные обозначения:

- — — граница проекта планировки
- Границы зон с особыми условиями использования территорий существующих инженерных сетей, устанавливаемые в соответствии с нормативными документами:**
- охранная зона инженерных коммуникаций
- санитарно-защитная полоса водоводов
- зона подтопления
- санитарный разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки (существующие)
- Вся территория проекта планировки расположена в границах приаэродромной территории аэродрома Владивосток (Кневичи) (6,5,4,3 подзоны)
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства:**
- малоэтажной жилой застройки
- индивидуальной жилой застройки
- улично-дорожной сети
- зеленых насаждений общего пользования
- граница территориальной зоны Ж1
- 25:27:030106 номер кадастрового квартала
- :429 граница и кадастровый номер земельного участка по сведениям Единого государственного реестра недвижимости

Перечень зон с особыми условиями использования территории, учтенных в ЕГРН

Условный номер	Наименование
25:27-6.481	Зона подтопления, прилегающая к зоне затопления территорий, прилегающих к незарегулированному руч. Гнилой г. Артем, затопляемых при половодьях и паводках 1% обеспеченности (территории слабого подтопления)

0010КД-2024 ППТ					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
	Выполнил	Стрельчук К.Г.			07.2024
	Проверил	Мальшеев М.В.			07.2024
Выполнение работ по подготовке документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории, расположенной по адресу: Приморский край, г. Артем, ул. Крылова, 4, 6					
Проект межевания территории				Стадия	Лист
Материалы по обоснованию чертежа межевания М 1:1000				П	1
				ООО Производственная компания "Кадастровое дело"	