

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: Цой Маргарита Борисовна

**Документация по планировке территории в составе проекта
планировки и проекта межевания территории расположенной
по адресу: Российская Федерация, Приморский край,
Артемовский городской округ, г. Артем,
ул. Интернациональная, в районе дома 32**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

004КД-2025-ППТ

Генеральный директор



М.В. Малышев

2025 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	10
Сведения о границах территории, в отношении которой утверждается проект межевания	11
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	
Чертеж межевания территории	
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	
Чертеж межевания территории (обоснование)	

Введение

Документация по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории расположенной по адресу: Российская Федерация, Приморский край, Артемовский городской округ, г. Артем, ул. Интернациональная, в районе дома 32 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: Российская Федерация, Приморский край, Артемовский городской округ, г. Артем, ул. Интернациональная, в районе дома 32» № 43-пг от 07.04.2025 г.;
- техническое задание на разработку Документации по планировке территории.

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»;

Постановление Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

Постановление Правительства Российской Федерации от 18 февраля 2023 г. № 270 «О некоторых вопросах использования земельных участков, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства»;

- 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

					004КД-2025 ПМТ	Лист
						3
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

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»;

- 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).

					004КД-2025 ПМТ	Лист
						4
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

Утверждено

от «__» _____ г. № _____

Документация по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории, расположенной по адресу: Российская Федерация, Приморский край, Артемовский городской округ, г. Артем, ул. Интернациональная, в районе дома 32

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

(Основная часть)

Планируемая территория расположена на территории Артемовского городского округа Приморского края, в районе ул. Интернациональная, дом 32 в границах территории кадастрового квартала 25:27:030201.

Границами территории проектирования являются:

- с северной стороны: ул. 2-я Пятилетка;
- с восточной стороны: ул. Интернациональная,
- с западной стороны: ул. Волочаевская,
- с южной стороны: ул. Жуковского.

Площадь рассматриваемой территории составляет 1,1 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.

					004КД-2025 ПМТ	Лист
						5
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

**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.	25:27:030201:8212	Приморский край, г. Артем, ул. Волачаевская, д. 14	магазины	1469	Частная собственность
2.	25:27:030201:11013	Российская Федерация, Приморский край, Артемовский городской округ, г. Артем, ул. Волочаевская, в районе дома 14	Для индивидуального жилищного строительства	1474	Частная собственность
3.	25:27:030201:595	Приморский край, г. Артем, ул. Волочаевская, дом 6	к индивидуальному жилому дому	978	Общая долевая собственность
4.	25:27:030201:593	Приморский край, г. Артем, ул. Волочаевская, дом 4	отдельно стоящие односемейные дома с участками площадью 600-1200 кв. метров	633	Частная собственность
5.	25:27:030201:591	Приморский край, г. Артем, ул. Волочаевская, дом 2	отдельно стоящие односемейные дома с участками площадью 600-1200 кв. метров	652	Частная собственность
6.	25:27:030201:760	Приморский край, г. Артем, ул. Жуковского, дом 7	под строительство индивидуального жилого дома	632	Частная собственность
7.	25:27:030201:1900	Приморский край, г. Артем, ул. Интернациональная, 40	отдельно стоящие односемейные дома с участками площадью 600-1200 кв. метров	624	Частная собственность
8.	25:27:030201:8433	Приморский край, г. Артем, ул. Интернациональная, строит. № 38	Отдельно стоящие односемейные дома с участками	915	Аренда
9.	25:27:030201:11598	Приморский край, г. Артем, ул. Интернациональная, д. 32	Магазины	2400	Частная собственность

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

Проектируемая территория расположена в границах территориальных зон:

- Ж1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами).

					004КД-2025 ПМТ	Лист
						6
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

- ОД1 (Смешанная общественно-деловая зона)

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. Также в отношении существующих земельных участков, виды разрешенного использования которых не соответствуют действующему градостроительному регламенту, устанавливаются соответствующие виды разрешенного использования земельных участков.

**Устанавливаемые виды разрешенного использования
существующих земельных участков**

Таблица 2.

Кадастровый номер	Местоположение	Исходный вид разрешенного использования	Устанавливаемый вид разрешенного использования
25:27:030201:595	Приморский край, г. Артем, ул. Волочаевская, дом 6	к индивидуальному жилому дому	Для индивидуального жилищного строительства
25:27:030201:593	Приморский край, г. Артем, ул. Волочаевская, дом 4	отдельно стоящие односемейные дома с участками площадью 600-1200 кв.метров	Для индивидуального жилищного строительства
25:27:030201:591	Приморский край, г. Артем, ул. Волочаевская, дом 2	отдельно стоящие односемейные дома с участками площадью 600-1200 кв.метров	Для индивидуального жилищного строительства
25:27:030201:760	Приморский край, г. Артем, ул. Жуковского, дом 7	под строительство индивидуального жилого дома	Для индивидуального жилищного строительства
25:27:030201:1900	Приморский край, г. Артем, ул. Интернациональная, 40	отдельно стоящие односемейные дома с участками площадью 600-1200 кв.метров	Для индивидуального жилищного строительства
25:27:030201:8433	Приморский край, г. Артем, ул. Интернациональная, строит. № 38	Отдельно стоящие односемейные дома с участками	Для индивидуального жилищного строительства

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

Земельный участок к планируемому объекту капитального строительства:

- магазин по адресу: Приморский край, г. Артем, ул. Интернациональная, д. 32

Земельные участки к существующим индивидуальным жилым домам:

- Приморский край, г. Артем, ул. Волочаевская, дом 6;

- Приморский край, г. Артем, ул. Интернациональная, строит. № 38

Земельные участки общего пользования (территория благоустройства):

- Приморский край, г. Артем, ул. Интернациональная, в районе д. 32.

В таблице 3 приводится информация об образуемых земельных участках, их виде разрешенного использования и способе образования.

					004КД-2025 ПМТ	Лист
						7
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

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

Таблица 3.

№ п/п	Условный номер образуемого участка	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Местоположение	Способ образования
1.	ЗУ1	2640	Магазины	Приморский край, г. Артем, ул. Интернациональная, д. 32	Перераспределение земельного участка с КН 25:27:030201:11598 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	1441	Для индивидуального жилищного строительства	Приморский край, г. Артем, ул. Волочаевская, дом 6	Перераспределение земельного участка с КН 25:27:030201:595 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	988	Для индивидуального жилищного строительства	Приморский край, г. Артем, ул. Интернациональная, строит. № 38	*Перераспределение земельного участка с КН 25:27:030201:8433 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	266	Благоустройство территории	Приморский край, г. Артем, ул. Интернациональная, в районе д. 32	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена, п.1 ст. 11.3 Земельного кодекса РФ
5.	ЗУ5	172	Благоустройство территории	Приморский край, г. Артем, ул. Интернациональная, в районе д. 32	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена, п.1 ст. 11.3 Земельного кодекса РФ

*Земельный участок с КН 25:27:030201:8433 до процедуры перераспределения необходимо приобрести в собственность гражданина.

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

					004КД-2025 ПМТ	Лист
						8
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

КН 25:27:030201:11598, находящегося в частной собственности с землями, государственная собственность на которые не разграничена, в целях 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, не должна увеличиваться в результате такого перераспределения более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков. Максимальная предельная площадь не установлена градостроительным регламентом, площадь образуемого земельного участка увеличивается на 10 % от исходного, что определено изломанной конфигурацией исходного участка, а также существующим заездом на участок. С целью исключения изломанности границы исходного участка, устранения вклинивания в границы существующего участка иной территории и для рационального использования имеющегося участка образуется новый земельный участок общей площадью 2640 кв.м.

Земельные участки ЗУ2, ЗУ3 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 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.

Сведения об отнесении образуемых земельных участков к территории общего пользования

Таблица 4.

№ п/п	Условный номер образуемого участка	Вид разрешенного использования	Местоположение	Отнесение к территории общего пользования
1.	ЗУ1	Магазины	Приморский край, г. Артем, ул. Интернациональная, д. 32	Не относится
2.	ЗУ2	Для индивидуального жилищного строительства	Приморский край, г. Артем, ул. Волочаевская, дом 6	Не относится
3.	ЗУ3	Для индивидуального жилищного строительства	Приморский край, г. Артем, ул. Интернациональная, стрит. № 38	Не относится
4.	ЗУ4	Благоустройство территории	Приморский край, г. Артем, ул. Интернациональная, в районе д. 32	Относится
5.	ЗУ5	Благоустройство территории	Приморский край, г. Артем, ул. Интернациональная, в районе д. 32	Относится

					004КД-2025 ПМТ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		9

Каталоги координат образуемых земельных участков

Система координат МСК-25, зона 1

Таблица 4.

Условный номер земельного участка		ЗУ1
№ точки	X	Y
1	388369,42	1419307,95
2	388388,43	1419324,57
3	388380,71	1419336,86
4	388344,79	1419357,50
5	388320,95	1419359,38
6	388320,13	1419337,55
7	388320,10	1419334,45
8	388319,89	1419332,44
9	388319,35	1419327,22
10	388317,61	1419310,32
11	388366,91	1419308,04
1	388369,42	1419307,95
Условный номер земельного участка		ЗУ2
№ точки	X	Y
12	388314,96	1419283,20
10	388317,61	1419310,32
9	388319,35	1419327,22
8	388319,89	1419332,44
6	388320,13	1419337,55
13	388317,28	1419337,82
14	388299,94	1419338,54
15	388281,84	1419339,29
16	388281,22	1419336,03
17	388280,78	1419333,67
18	388278,34	1419312,43
19	388289,29	1419311,31
20	388302,32	1419309,84
21	388304,15	1419306,83
22	388302,52	1419294,25
23	388301,34	1419285,15
12	388314,96	1419283,20
Условный номер земельного участка		ЗУ3
№ точки	X	Y
6	388320,13	1419337,55
5	388320,95	1419359,38
24	388318,15	1419359,32
25	388276,08	1419361,05
26	388275,07	1419336,11
16	388281,22	1419336,03

15	388281,84	1419339,29
14	388299,94	1419338,54
13	388317,28	1419337,82
6	388320,13	1419337,55
Условный номер земельного участка		ЗУ4
№ точки	X	Y
27	388399,79	1419306,56
2	388388,43	1419324,57
1	388369,42	1419307,95
28	388385,68	1419307,20
27	388399,79	1419306,56
Условный номер земельного участка		ЗУ5
№ точки	X	Y
3	388380,71	1419336,86
29	388375,84	1419345,39
30	388372,11	1419348,53
31	388363,10	1419353,68
32	388357,78	1419356,24
4	388344,79	1419357,50
3	388380,71	1419336,86

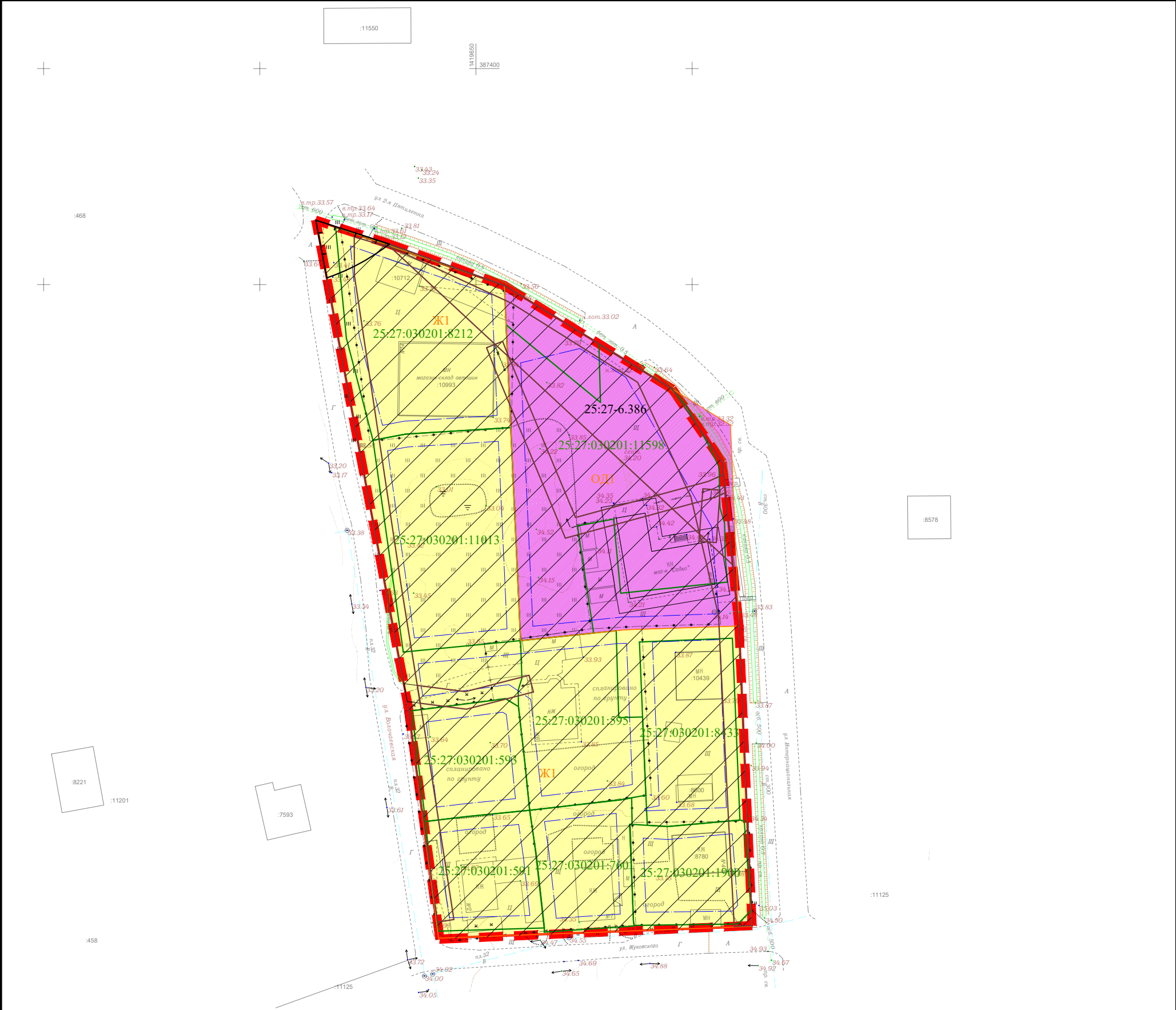
**Сведения о границах территории, в отношении которой
утверждается проект межевания**

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	388414,90	1419262,95
2	388399,79	1419306,56
3	388375,84	1419345,39
4	388372,11	1419348,53
5	388367,95	1419351,55
6	388358,92	1419356,98
7	388321,00	1419360,84
8	388251,45	1419363,79
9	388248,72	1419291,35
10	388302,43	1419284,30
1	388414,90	1419262,95



25:27:030201

Условные обозначения:

- граница проекта межевания
- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки
- 25:27:030201:593 — границы существующих земельных участков, учтенных в ЕГРН
- граница территориальной зоны Ж1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами)
- граница территориальной зоны ОД1 (Смешанная общественно-деловая зона)

Границы зон с особыми условиями использования территорий существующих инженерных сетей, устанавливаемые в соответствии с нормативными документами:

- охранный зона инженерных коммуникаций
- 25:27-6.386 условный номер зоны с особыми условиями использования территории, учтенной в ЕГРН
- В соответствии со сведениями Правил землепользования и застройки АГО
- Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов (существующие)
- Территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций техногенного характера

Вся территория проекта планировки расположена в границах приаэродромной территории аэродрома Владивосток (Кневичи) (6,5,4,3 подзоны)

						004КД-2025 ППТ			
						Документация по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории, расположенной по адресу: Российская Федерация, Приморский край, Артемовский городской округ, г. Артем, ул.Интернациональная, в районе дома 32			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Выполнил	Стрельчук К.Г.				05.2025		П	1	1
Проверил	Малышев М.В.				05.2025				
						Материалы по обоснованию. Чертеж межевания, М 1:1000		ООО Производственная компания "Кадастровое дело"	