

Общество с ограниченной ответственностью
Производственная компания «Кадастровое дело»

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

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

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

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

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

002КД-2025-ППТ

Том 3

2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
Производственная компания «Кадастровое дело»

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

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

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

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

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

002КД-2025-ПМТ

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	6
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)	

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

Введение

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

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

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

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

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;

- Водный кодекс Российской Федерации;

- Жилищный кодекс Российской Федерации;

- Земельный кодекс Российской Федерации;

- Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Генеральный план Артемовского городского округа Приморского края, утвержденного постановлением Администрации Приморского края от 07 июля 2017 года № 277-па (в ред. Постановления Правительства Приморского края от 24.11.2023 № 819-пп);

- Правила землепользования и застройки Артемовского городского округа», утвержденные решением Думы Артемовского городского округа от 28.04.2011 № 497 (в ред. Распоряжения министерства строительства Приморского края от 13.02.2025 № 5-па).

Основные цели разработки внесенных изменений в Документацию по планировке:

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

– приведение в соответствие границ земельных участков сведения, о которых содержатся в ЕГРН с фактически используемыми границами, исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы.

Инженерные изыскания необходимые для подготовки документации по планировке территории были определены в соответствии с п. 2 Постановления Правительства РФ от 31 марта 2017 г. № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20». Инженерно-геодезические изыскания, выполненные для подготовки Документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории, расположенной по адресу: Приморский край, г. Артем, ул. Крылова, 4, 6, достаточны для подготовки настоящих изменений.

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

Утверждено

от « ___ » _____ г. № _____

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

ПРОЕКТ 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.

На дату разработки настоящей документацией земельные участки, запроектированные в ранее утвержденной Документации по планировке территории, уже поставлены на государственный кадастровый учет. Поскольку образование ряда земельных участков запланировано путем перераспределения земельных участков, находящихся в частной собственности с государственными землями, исходные земельные участки сохраняют свое существование до

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

момента регистрации права на вновь образованный участок. Поэтому на дату разработки настоящей Документации некоторые участки имеют наложение друг на друга, которое будет существовать до момента оформления права собственности на образованные участки.

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.

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.	25:27:030106:11957	Приморский край, городской округ Артемовский, город Артем, улица Крылова, земельный участок 4	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	3819	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
3.	25:27:030106:11566	Российская Федерация, Приморский край, г. Артем, ул. Крылова, д. 8	Для индивидуального жилищного строительства	600	Собственность физического лица
4.	25:27:030106:11608	Приморский край, г. Артем, ул. Крылова, д. 10	Для индивидуального жилищного строительства	1104	Собственность физического лица
5.	25:27:030106:11959	Приморский край, г. Артем, ул. Крылова, д. 10	Для индивидуального жилищного строительства	1122	-
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.	25:27:030106:11960	Приморский край, г. Артем, ул. Крылова, д. 12	Для индивидуального жилищного строительства	1251	-

8.	25:27:030106:11158	Приморский край, г. Артем, ул. Крылова, дом 14	Для индивидуального жилищного строительства	859	Собственность физического лица
9.	25:27:030106:11958	Приморский край, г. Артем, ул. Крылова, д. 14	Для индивидуального жилищного строительства	910	-
10.	25:27:030106:10918	Приморский край, г. Артем, ул. Крылова, дом 16	Для индивидуального жилищного строительства	1289	Собственность физического лица
11.	25:27:030106:11741	Российская Федерация, Приморский край, г. Артем, в районе ул. Крылова, д. 10	Для индивидуального жилищного строительства	1126	Собственность физического лица
12.	25:27:030106:11961	Приморский край, городской округ Артемовский, город Артем, улица Крылова, в районе д. 4, 6	Благоустройство территории	1413	Государственная собственность не разграничена

**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).

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, земельный участок 4

Земельные участки к планируемым индивидуальным жилым домам:

- Приморский край, г. Артем, ул. Крылова, в районе д. 8
- Приморский край, г. Артем, ул. Крылова, в районе д. 10

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

Земельные участки общего пользования:

- территория благоустройства.

На дату разработки настоящей документацией земельные участки, запроектированные в ранее утвержденной Документации по планировке территории, уже поставлены на государственный кадастровый учет.

**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	4013	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Приморский край, городской округ Артемовский, город Артем, улица Крылова, земельный участок 4	Перераспределение земельного участка с КН 25:27:030106:11916, находящегося в государственной собственности с земельными участками с КН 25:27:030106:11957, 25:27:030106:11566 и 25:27:030106:11741, находящимися в частной собственности.
2.	ЗУ2	917	Для индивидуального жилищного строительства	Приморский край, г. Артем, ул. Крылова, в районе д. 8	п.1 ст 11.7, пп. 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ
3.	ЗУ3	1683	Для индивидуального жилищного строительства	Приморский край, г. Артем, ул. Крылова, в районе д. 10	
4.	ЗУ4	344	Благоустройство территории	Приморский край, городской округ Артемовский, город Артем, улица Крылова, в районе д. 16	

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

Земельный участок ЗУ1, ЗУ2, ЗУ3 и ЗУ4 образуются в результате одновременного перераспределения смежных земельных участков с КН 25:27:030106:11957, КН 25:27:030106:11566, КН 27:030106:11741, находящихся в частной собственности, с земельным участком с КН 25:27:030106:11961, государственная собственность на который 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

					002КД-2025 ПМТ	Лист
						8
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

жилищного строительства увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Минимальный размер земельного участка для малоэтажного жилищного строительства составляет 1400 кв.м., максимальный размер не установлен. Проектом определена необходимая площадь земельного участка для строительства жилого дома с заданными параметрами. А именно, для строительства двух отдельностоящих многоквартирных жилых домов общей площадью застройки 900 кв.м., с учетом площадок придомового благоустройства различного функционального назначения и пожарных проездов к домам, определено, что необходим земельный участок площадью 4013 кв.м., что превышает исходную площадь всего на 5%.

Предельный максимальный размер земельного участка для индивидуального жилищного строительства на территории Артемовского городского округа составляет 1800 кв.м. Минимальный размер земельного участка, образуемого в качестве самостоятельного, для целей индивидуального жилищного строительства составляет 600 кв.м. Размеры земельных участков ЗУ2 и ЗУ3 отвечают предельным требованиям к образованию самостоятельного участка для целей индивидуального жилищного строительства.

Земельный участок ЗУ4 отнесен 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, городской округ Артемовский, город Артем, улица Крылова, земельный участок 4	Не относится
2.	ЗУ2	Для индивидуального жилищного строительства	Приморский край, г. Артем, ул. Крылова, в районе д. 8	Не относится
3.	ЗУ3	Для индивидуального жилищного строительства	Приморский край, г. Артем, ул. Крылова, в районе д. 10	Не относится
4.	ЗУ4	Благоустройство территории	Приморский край, г. Артем, в районе ул. Крылова, 16	Относится

Каталоги координат образуемых земельных участков
Система координат МСК-25, зона 1

Таблица 4.

Условный номер земельного участка		ЗУ1
№ точки	X	Y
7	386021,49	1417454,73
1	386023,04	1417473,19
5	386026,61	1417515,73
53	385996,11	1417516,23
2	385965,58	1417516,92
3	385965,92	1417499,39
6	385964,30	1417478,95
4	385964,11	1417476,11
9	385963,63	1417460,41
54	385963,32	1417449,82
36	386020,85	1417447,05
7	386021,49	1417454,73
Условный номер земельного участка		ЗУ2
№ точки	X	Y
54	385963,32	1417449,82
9	385963,63	1417460,41
4	385964,11	1417476,11
6	385964,30	1417478,95
10	385932,98	1417480,40
17	385932,95	1417479,75
22	385932,91	1417478,83
18	385932,16	1417460,71
13	385932,01	1417451,12
54	385963,32	1417449,82
Условный номер земельного участка		ЗУ3
№ точки	X	Y
13	385932,01	1417451,12
18	385932,16	1417460,71
22	385932,91	1417478,83
21	385919,28	1417478,74
20	385919,14	1417481,79
19	385902,66	1417482,16
23	385902,49	1417478,58
14	385870,58	1417478,72
35	385870,22	1417463,02
24	385869,80	1417453,87

13	385932,01	1417451,12
Условный номер земельного участка		ЗУ4
№ точки	X	Y
8	385869,80	1417453,87
35	385870,22	1417463,02
11	385855,14	1417463,76
12	385832,00	1417463,85
15	385831,05	1417455,61
16	385858,66	1417454,36
8	385869,80	1417453,87

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

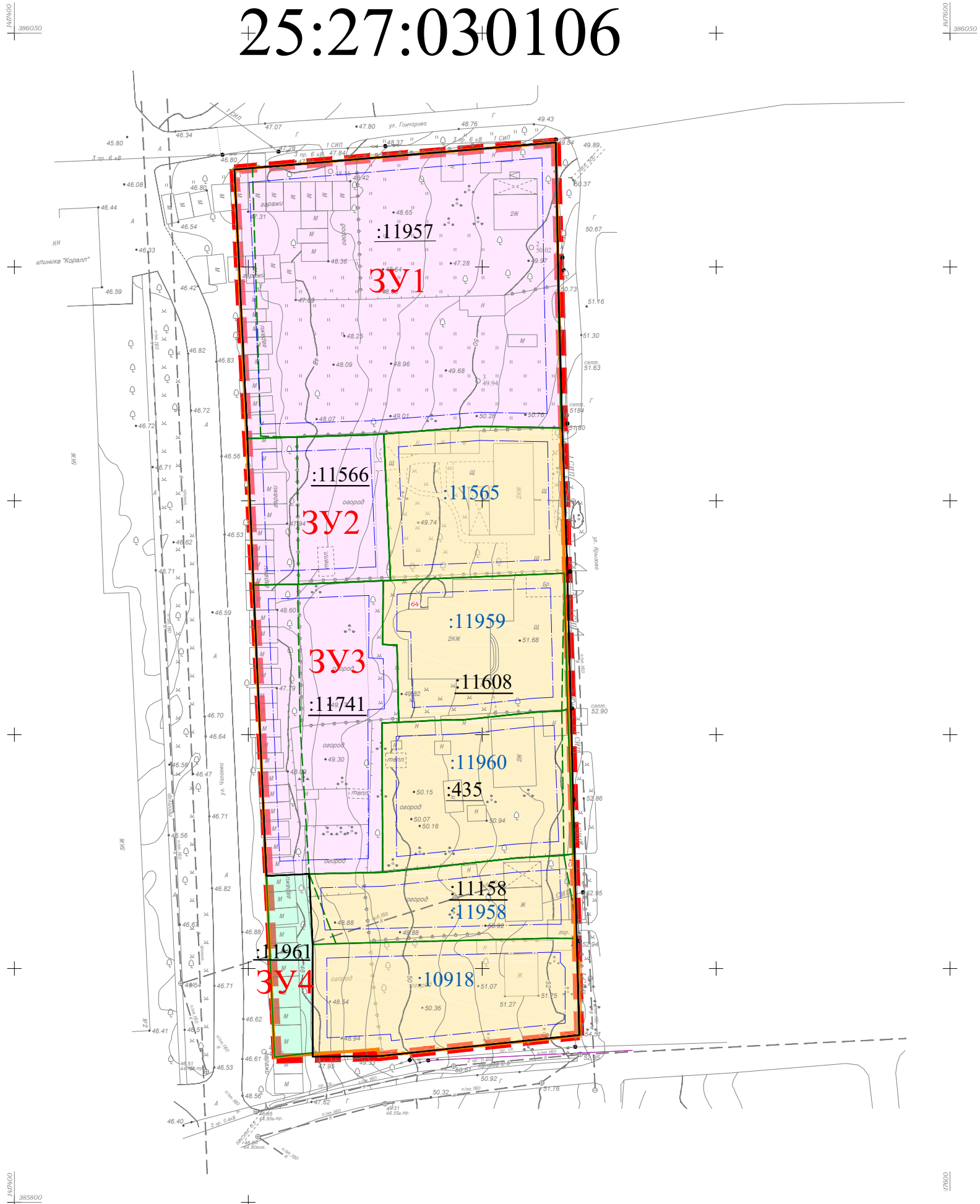
Перечень координат характерных точек этих границ территории, в отношении которой утверждается проект межевания приведен в таблице 5.

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

25:27:030106



Сведения об образуемых земельных участках

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

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)

№ п/п	Условный номер образуемого участка	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Местоположение	Способ образования
1.	3У1	4013	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	Приморский край, городской округ Артемовский, город Артем, улица Крылова, земельный участок 4	Перераспределение земельного участка с КН 25:27:030106:11916,
2.	3У2	917	Для индивидуального жилищного строительства	Приморский край, г. Артем, ул. Крылова, в районе д. 8	находящегося в государственной собственности
3.	3У3	1683	Для индивидуального жилищного строительства	Приморский край, г. Артем, ул. Крылова, в районе д. 10	с земельными участками с КН 25:27:030106:11957, 25:27:030106:11566 и 25:27:030106:11741,
4.	3У4	344	Благоустройство территории	Приморский край, городской округ Артемовский, город Артем, улица Крылова, в районе д. 16	находящимися в частной собственности.

0002КД-2025 ППТ					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
Внесение изменений в документацию по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории, расположенной по адресу: Приморский край, г. Артем, ул. Крылова, 4, 6					
Выполнил	Стрельчук К.Г.				11.2025
Проверил	Мальшиев М.В.				11.2025
Проект межевания территории					Стадия
Чертеж межевания, М 1:1000					Лист
					Листов
					П
					1
					1
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

— 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)

— граница территориальной зоны Ж1 (зона индивидуальной жилой застройки)

— граница территориальной зоны Т4 (зона улично-транспортной сети)

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)

0002КД-2025 ППТ						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	
Выполнил	Стрельчук К.Г.				11.2025	
Проверил	Малышев М.В.				11.2025	
Внесение изменений в документацию по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории, расположенной по адресу: Приморский край, г. Артем, ул. Крылова, 4, 6						
Проект межевания территории				Стадия	Лист	Листов
Материалы по обоснованию чертежа межевания М 1:1000				П	1	1
ООО Производственная компания "Кадастровое дело"						