



ООО ПК «Кадастровое дело»

Общество с ограниченной ответственностью

Производственная компания «Кадастровое дело»

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

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

Заказчик: Мушарапова Елена Фатыховна

**Документация по планировке территории в составе проекта
планировки территории и проекта межевания территории,
расположенной по адресу: Приморский край, муниципальный
район Надеждинский, сельское поселение Надеждинское, село
Вольно-Надеждинское, территория Гострасса Хабаровск-
Владивосток, километр 725, земельный участок 2**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Том 3

012КД-2025-ПМТ

2025 г.



ООО ПК «Кадастровое дело»

Общество с ограниченной ответственностью
Производственная компания «Кадастровое дело»

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

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

Заказчик: Мушарапова Елена Фатыховна

**Документация по планировке территории в составе проекта
планировки территории и проекта межевания территории,
расположенной по адресу: Приморский край, муниципальный
район Надеждинский, сельское поселение Надеждинское, село
Вольно-Надеждинское, территория Гострасса Хабаровск-
Владивосток, километр 725, земельный участок 2**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Том 3

012КД-2025-ПМТ

Генеральный директор



М.В. Малышев

2025 г.

Содержание

Введение	3
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	5
Сведения о существующих земельных участках, расположенных в границах разработки проекта межевания территории	6
Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	6
Сведения о границах территории, в отношении которой утверждается проект межевания	9
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 территории и проекта межевания территории, расположенной по адресу: Приморский край, муниципальный район Надеждинский, сельское поселение Надеждинское, село Вольно-Надеждинское, территория Гострасса Хабаровск-Владивосток, километр 725, земельный участок 2 разработан Обществом с ограниченной ответственностью Производственная компания «Кадастровое дело» (далее ООО ПК «Кадастровое дело») на основании следующих документов:

- Постановление администрации Надеждинского муниципального района № 555 от 04.09.2025 «О разработке документации по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории, расположенной по адресу: Приморский край, муниципальный район Надеждинский, сельское поселение Надеждинское, село Вольно-Надеждинское, территория Гострасса Хабаровск-Владивосток, километр 725, земельный участок 2»;

- Генеральный план Надеждинского сельского поселения Приморского края, утвержденный Решением муниципального комитета Надеждинского сельского поселения от 29.04.2013 № 741 (в ред. Постановления Правительства Приморского края от 05.07.2024 № 484-пп);

- Правила землепользования и застройки Надеждинского сельского поселения Приморского края, утвержденные решением муниципального комитета Надеждинского сельского поселения Надеждинского муниципального района Приморского края от 06.05.2013 № 742 (в ред. Распоряжения министерства архитектуры и градостроительной политики Приморского края от 22.07.2024 № 45-ра);

- 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);

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;

- Земельный кодекс Российской Федерации;

- Водный кодекс Российской Федерации;

- Лесной кодекс Российской Федерации;

- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

					012КД-2025 ПМТ	Лист
						3
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- 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 21.12.2016 № 593-па «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Приморского края»;
- ГОСТ 16350-80 Государственный стандарт Союза ССР. Климат СССР. Районирование и статистические параметры климатических факторов для технических целей;
- СНиП «2.04.03-85». Канализация. Наружные сети и сооружения;
- Постановление Правительства РФ от 9 июня 1995 г. N 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации",
- СНиП 41-02-2003 «Тепловые сети».

					012КД-2025 ПМТ	Лист
						4
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

Утверждено

от «___» _____ г. № _____

Документация по проекту межевания территории по адресу: Приморский край, муниципальный район Надеждинский, сельское поселение Надеждинское, село Вольно-Надеждинское, территория Гострасса Хабаровск-Владивосток, километр 725, земельный участок 2

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Планируемая территория расположена в Надеждинском муниципальном районе, Надеждинском сельском поселении, в районе 725 километра гострассы Хабаровск-Владивосток.

Границами разработки проекта планировки являются:

- с юго-западной стороны: Автомобильная дорога федерального значения А-370 "Уссури" Хабаровск-Владивосток",
- с северо-западной стороны: Автомобильная дорога местного значения на Соловей Ключ,
- с северо-западной стороны: Автомобильная дорога местного значения (частные подъездные пути),
- с юго-восточной стороны: по северо-западным границам земельных участков с кадастровыми номерами 25:10:011400:885 и 25:10:011400:54.

Площадь рассматриваемой территории составляет 0,84 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,
- приведение в соответствие границ земельных участков сведения, о которых содержатся в ЕГРН с фактически используемыми границами, исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы.

					012КД-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	25:10:011400:59	Приморский край, муниципальный район Надеждинский, сельское поселение Надеждинское, село Вольно-Надеждинское, территория Гос-трасса Хабаровск-Владивосток, километр 725, земельный участок 2	Для общественно-деловых целей	3106	Собственность, 25-25-20/012/2006-83, 23.06.2006 Физическое лицо
2	25:10:011400:451	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 625 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, р-н Надеждинский, с Вольно-Надеждинское, ул Грибоедова, 3	Для общественно-деловых целей: под проектирование и строительство магазина	250	-

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 Надеждинского сельского поселения определены территориальные зоны и установлены градостроительные регламенты с возможными видами разрешенного использования.

Проектируемая территория расположена в границах территориальной зоны:

- ТЗ (Зона объектов автомобильного транспорта);
- Т4 (Зона улично-дорожной сети).

Виды разрешенного использования для земельных участков, образуемых в границах межевания территории, определены в соответствии с перечнем видов разрешенного использования, установленных градостроительными регламентами для территориальной зоны.

Виды разрешенного использования устанавливаются при выполнении межевых и кадастровых работ на основании настоящей документации.

Обоснование образуемых земельных участков приведено в томе 2 Материалов по обоснованию проекта планировки территории.

Таблица 2

					012КД-2025 ПМТ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		6

Земельные участки, образование которых предусмотрено и способы их образования

	Условный номер образуемого земельного участка	Площадь (Р), м2	Устанавливаемый вид разрешенного использования	Описание местоположения	Способ образования
1	ЗУ1	779	Основной вид разрешенного использования: Благоустройство территории	Приморский край, муниципальный Надеждинский район, Надеждинское сельское поселение, в районе садового дома по адресу: поселок Соловей-Ключ, территория СНТ Черемушки-3, улица Центральная, дом 1	Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
2	ЗУ2	6482	Основной вид разрешенного использования: Объекты дорожного сервиса Условно разрешенный вид использования: Магазины*	Приморский край, муниципальный район Надеждинский, сельское поселение Надеждинское, село Вольно-Надеждинское, территория Гострасса Хабаровск-Владивосток, километр 725, земельный участок 2	Вариант 1. Образование земельного участка путем перераспределения земель и земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности с кадастровым номером 25:10:011400:451 и земельного участка, находящегося в частной собственности с кадастровым номером 25:10:011400:59 Вариант 2. Образование земельного участка путем перераспределения земель и земельного участка, находящегося в частной собственности с кадастровым номером 25:10:011400:59 (после снятия земельного участка с кадастровым номером 25:10:011400:451 с кадастрового учета)
3	ЗУ3	1125	Основной вид разрешенного использования: Размещение автомобильных дорог**	Приморский край, Надеждинский муниципальный район, Надеждинское сельское поселение, с. Вольно-Надеждинское, территория гострасса Хабаровск-Владивосток, 725 км, в районе земельного участка 2	Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

*Изначально образуемому участку с условным номером ЗУ2 присвоить основной вид разрешенного использования «Объекты дорожного сервиса». Получение разрешения на условно-разрешенный вид использования «магазины» получить после оформления прав.

** Образование земельного участка с условным номером ЗУ3 предусмотрено в границах двух территориальных зон (Т3 и Т4) под линейным объектом (дорогой). В соответствии п.4 ст. 36 Градостроительного кодекса действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами. Вид разрешенного использования для данных земельных участков установлен в соответствии с классификатором видов разрешенного использования код 7.2.1.

**Каталоги координат образованных земельных участков
приведены в таблице 3.**

Таблица 3

Система координат МСК-25, зона 1

Обозначение земельного участка: ЗУ1		
Площадь 779 кв.м.		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
2	389366,78	1405509,38
3	389368,78	1405517,69
4	389360,59	1405530,20
5	389348,99	1405544,96
6	389318,50	1405570,78
26	389311,76	1405562,70
8	389341,79	1405537,87
9	389354,96	1405520,64
27	389365,04	1405505,61
2	389366,78	1405509,38
Обозначение земельного участка: ЗУ2		
Площадь 6482 кв.м.		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
10	389350,58	1405474,28
27	389365,04	1405505,61
9	389354,96	1405520,64
8	389341,79	1405537,87
26	389311,76	1405562,70
1	389301,15	1405550,00
7	389283,23	1405567,15
11	389275,44	1405558,88
12	389272,33	1405559,75
14	389248,16	1405543,49
13	389270,89	1405509,94
17	389296,09	1405473,98
18	389311,99	1405488,63
19	389332,63	1405473,92
20	389338,00	1405474,67
10	389350,58	1405474,28
Обозначение земельного участка: ЗУ3		
Площадь 1125 кв.м.		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
21	389336,80	1405454,75
22	389348,78	1405470,38
10	389350,58	1405474,28
20	389338,00	1405474,67
19	389332,63	1405473,92

1	2	3
18	389311,99	1405488,63
17	389296,09	1405473,98
23	389309,88	1405454,31
24	389319,75	1405450,38
25	389327,75	1405452,92
21	389336,80	1405454,75

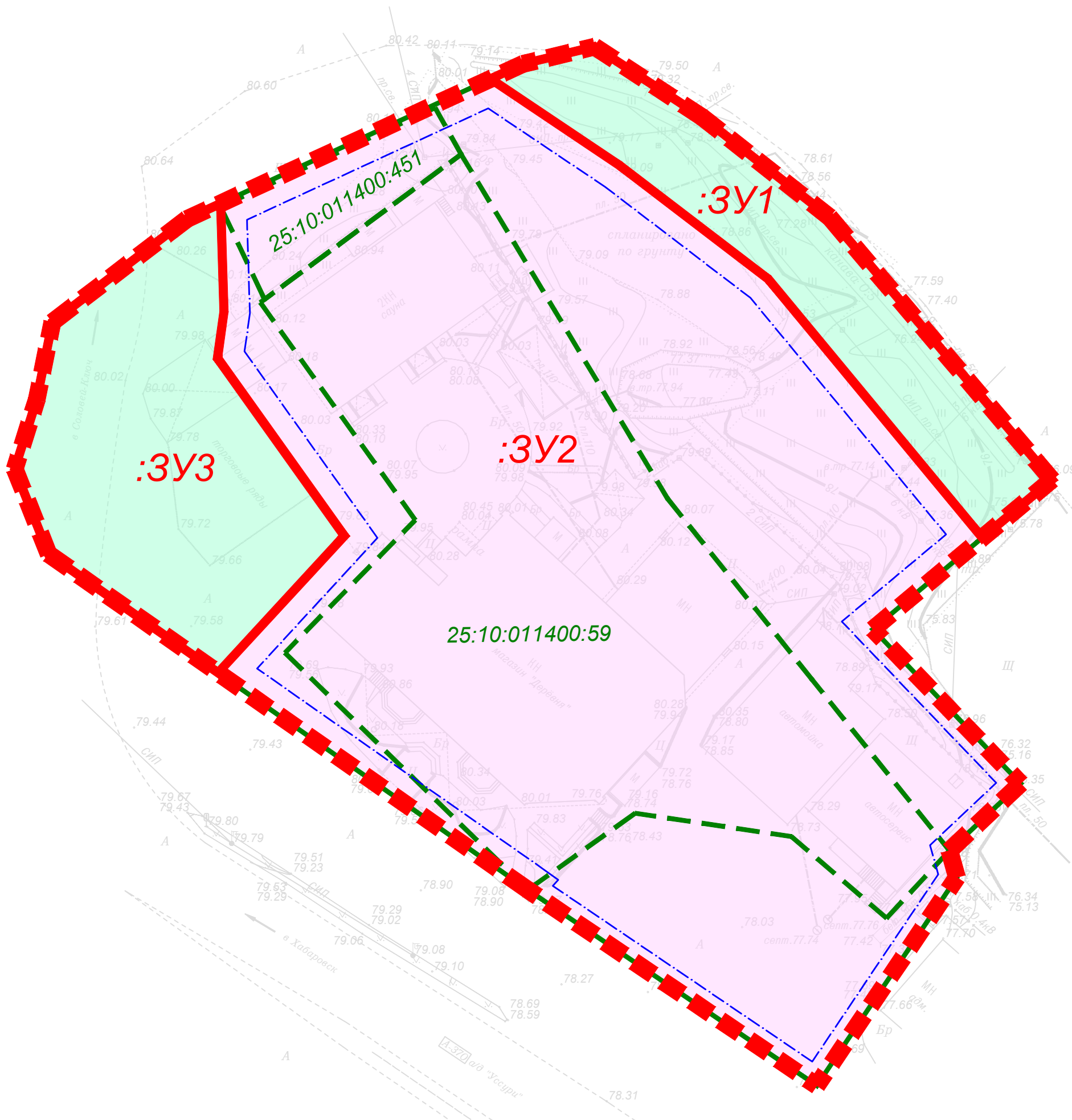
**Сведения о границах территории, в отношении которой
утверждается проект межевания**

Перечень координат характерных точек этих границ территории, в отношении которой
утверждается проект межевания приведен в таблице 4

Таблица 4

Система координат МСК-25, зона 1

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	389348,78	1405470,38
2	389366,78	1405509,38
3	389368,78	1405517,69
4	389360,59	1405530,20
5	389348,99	1405544,96
6	389318,50	1405570,78
7	389301,15	1405550,00
8	389283,23	1405567,15
9	389275,44	1405558,88
10	389272,33	1405559,75
11	389248,16	1405543,49
12	389270,89	1405509,94
13	389309,88	1405454,31
14	389319,75	1405450,38
15	389327,75	1405452,92
16	389336,80	1405454,75
1	389348,78	1405470,38



Условные обозначения:

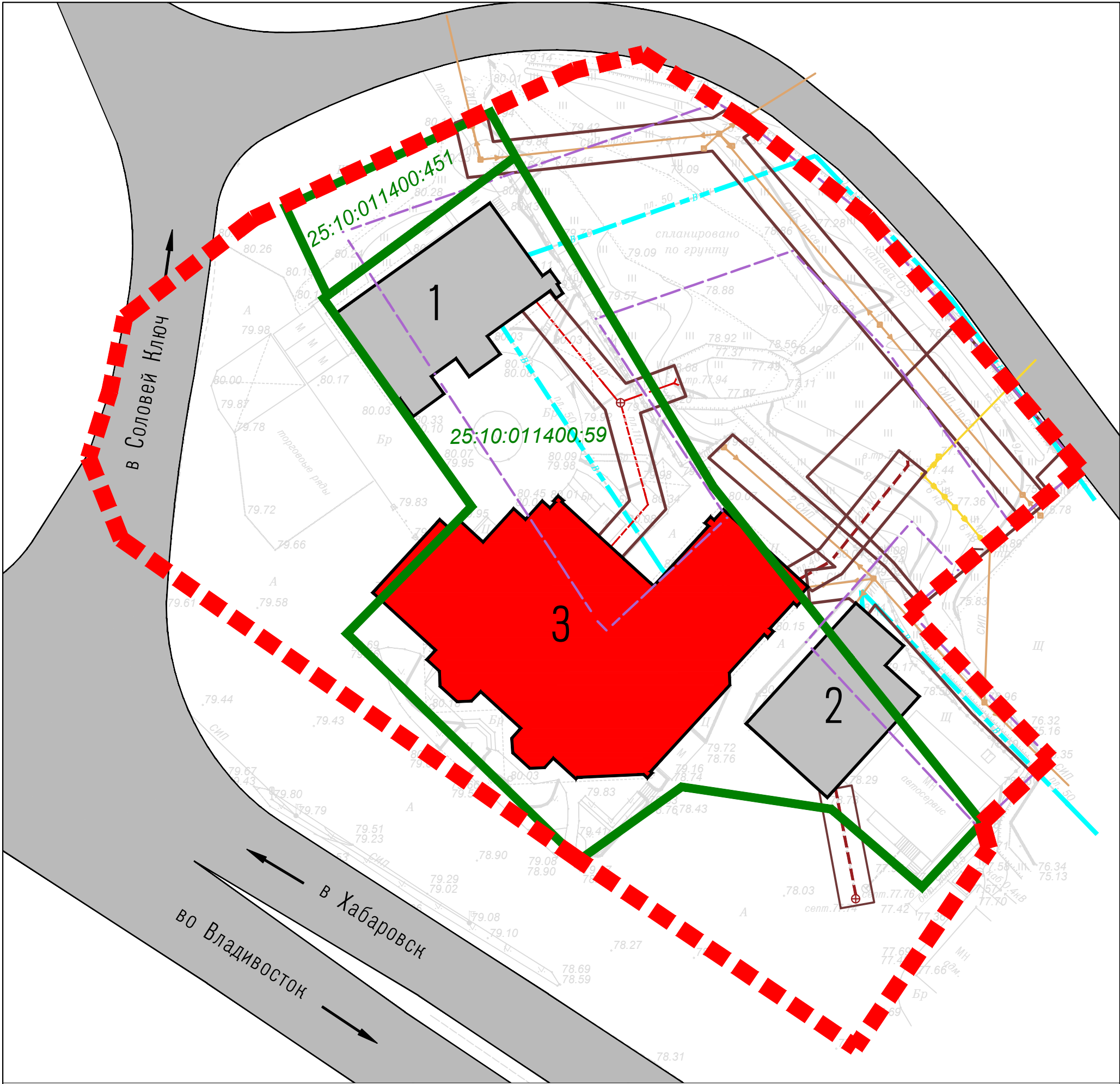
- граница проекта межевания
- границы образуемых земельных участков
- границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования
- :3У1 условный номер образуемого земельного участка
- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки
- линии отступа от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений (для нового строительства), для реконструируемых зданий по сложившейся линии застройки
- границы земельных участков по сведениям Единого государственного реестра недвижимости, прекращающие существование

25:10:011400:59 кадастровый номер существующего земельного участка

Образование земельных участков, в отношении которых предполагаются их резервирование или изъятие для государственных или муниципальных нужд не предусмотрено

Границы публичных сервитутов не устанавливались

						012КД-2025 ПМТ		
						Выполнение работ о подготовке документации по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории, расположенной по адресу: Приморский край, муниципальный район Надеждинский, сельское поселение Надеждинское, село Вольно-Надеждинское, территория Гострасса Хабаровск-Владивосток, километр 725, земельный участок 2		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект межевания территории	Стадия	Лист
Выполнил		Ткаченко С.В.			09.2025		П	1
Проверил		Малышев М.В.			09.2025	Чертеж межевания территории, М 1:500	ООО Производственная компания "Кадастровое дело"	



Условные обозначения:

- граница проекта межевания
- границы существующих земельных участков
- 25:10:011400:59 кадастровый номер существующего земельного участка

Местоположение существующих объектов капитального строительства:

- Здания и сооружения:
- нежилые (существующие)
 - общественные (существующие)

- Объекты улично-дорожной сети:
- асфальтированная дорога

Объекты инженерной инфраструктуры:

- ЛЭП 0,4 кВ
- ЛЭП 6 кВ
- канализация (подземная)
- водопровод (подземный)

Экспликация существующих зданий:

	Наименование объекта	кадастровый номер
1	Сауна	25:10:180003:1870
2	Автомойка	25:10:000000:677
3	Магазин	25:10:000000:3065

Границы зон с особыми условиями использования территорий по сведениям ЕГРН:

Зоны с особыми условиями использования территорий по сведениям ЕГРН отсутствуют

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

- Охранная зона инженерных коммуникаций
- Санитарно-защитная полоса водовода

Вся территория проектирования попадает в территорию, на которой устанавливается особый юридический статус - Территория опережающего развития "Приморье", установленная Постановлением Правительства Российской Федерации 25.06.2015 № 629 "О создании территории опережающего развития "Приморье"

Границы особо охраняемых природных территорий: отсутствуют

Границы территорий объектов культурного наследия: отсутствуют

Границы лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов: отсутствуют

						012КД-2025 ПМТ				
						Выполнение работ о подготовке документации по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории, расположенной по адресу: Приморский край, муниципальный район Надеждинский, сельское поселение Надеждинское, село Вольно-Надеждинское, территория Гострасса Хабаровск-Владивосток, километр 725, земельный участок 2				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подок.	Подп.	Дата	Проект межевания территории		Стадия	Лист	Листов
Выполнил		Ткаченко С.В.			09.2025			П	1	1
Проверил		Малышев М.В.			09.2025	Чертеж межевания территории (обоснование), М 1:500		ООО Производственная компания "Кадастровое дело"		